



物管股份

物管股份

NEEQ:834213

苏州市会议中心物业管理股份有限公司

Suzhou Conference Center Property Management Co., Ltd.



年度报告

— 2021 —

公司年度大事记



荣膺“2021 中国物业服务百强企业”称号。



2021年5月07日下午，召开“苏州市会议中心物业管理股份有限公司2020年年度股东大会”。

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	31
第八节	财务会计报告	36
第九节	备查文件目录	163

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。

公司负责人卢俊、主管会计工作负责人吴娟及会计机构负责人（会计主管人员）吴娟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

立信会计师事务所（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
本期重大风险因素分析：	<p>(1) 劳务成本上涨的风险</p> <p>公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。</p> <p>应对措施：经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，提升公司的抗风险能力。</p> <p>(2) 核心业务人员流失风险</p> <p>公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。</p>

	<p>应对措施：公司通过为核心业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。</p> <p>(3) 突发事件或自然灾害的风险</p> <p>如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。</p> <p>应对措施：公司针对各类突发事件或自然灾害专门建立了相应的应急预案，并就相关预案定期组织员工进行培训、演练，以此发现其中存在的问题，进行改进。根据不同时期的气候特点，公司会定期加强相关设施设备的检查、检修，以此来控制突发事件或自然灾害导致的财产损失。</p> <p>(4) 市场竞争风险</p> <p>目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。</p> <p>应对措施：公司位于长三角地区，属于全国经济发达地区，物业管理发展较全国来说处于领先地位，市场需求较大，经济环境有利于物业企业做强做大进而辐射全国。目前公司主要客户囊括了苏州市大部分政府及企事业单位，在苏州具有稳定地市场份额。从 2011 年起，连续 11 年荣获了中国房地产 TOP10 研究组颁发的中国物业服务百强企业证书。</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
物管股份、公司	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司
苏州市国资委、市国资委	指	苏州市国有资产监督管理委员会
文旅集团	指	苏州文化旅游发展集团有限公司
城投公司	指	苏州城市建设投资发展有限责任公司
股东大会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务经理、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理

		人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司章程
主办券商	指	东吴证券股份有限公司
元 万元 亿元	指	人民币元 人民币万元 人民币亿元
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	苏州市会议中心物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Suzhou Conference Center Property Management Co., Ltd. SZCCPM Co., Ltd.
证券简称	物管股份
证券代码	834213
法定代表人	卢俊

二、 联系方式

董事会秘书	吴旻莎
联系地址	苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 9 楼
电话	0512-69150175
传真	0512-65240021
电子邮箱	18913530098@189.cn
公司网址	www.sziccg.com
办公地址	苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 9 楼
邮政编码	215000
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	公司董事会秘书办公室

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	2003 年 12 月 4 日
挂牌时间	2015 年 11 月 10 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(K)-房地产业(K70)-物业管理(K702)-物业管理(K7020)
主要业务	为会议中心提供酒店管理；提供物业管理、庆典礼仪服务、保洁服务、秩序维护服务、家政服务、餐饮管理服务、商品信息咨询 服务；承接物业设施设备的维护与改造、绿化工程、绿化养护服务、装饰设计与施工；房屋中介；物业咨询、策划；停车场管理，商品配送服务；医院后勤管理服务；陪护服务；复印打印；批发零售：百货、装饰材料、五金、机电设备、日用杂品、旅游用品；会议服务。中餐制售（限职工食堂和分支机构）；住宿服务和零售卷烟（限新区分公司和园区第三分公司）。设备经营租赁。农业种植及农产品销售；房屋租赁。
主要产品与服务项目	物业服务

普通股股票交易方式	√集合竞价交易 □做市交易
普通股总股本（股）	18,750,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（苏州文化旅游发展集团有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为苏州市国有资产监督管理委员会，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	91320500756428453H	否
注册地址	江苏省苏州市姑苏区道前街 100 号	否
注册资本	18,750,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	东吴证券	
主办券商办公地址	苏州市工业园区星阳街 5 号	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	东吴证券	
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	柳志伟	吕晶
	3 年	3 年
会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 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	334,666,584.44	308,406,163.27	8.51%
毛利率%	10.93%	10.08%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,871,774.00	11,183,335.94	15.10%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,808,085.48	8,324,391.48	29.84%
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）	24.81%	25.83%	-
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）	20.83%	19.22%	-
基本每股收益	0.69	0.60	15.00%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	146,330,446.26	138,524,073.43	5.64%
负债总计	87,397,113.51	88,774,885.15	-1.55%
归属于挂牌公司股东的净资产	57,075,989.94	47,954,215.94	19.02%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.04	2.56	18.75%
资产负债率%（母公司）	61.12%	64.09%	-
资产负债率%（合并）	59.73%	65.50%	-
流动比率	126.50%	114.01%	-
利息保障倍数	0	10.63	-

(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	-823,179.47	15,294,822.17	-105.38%
应收账款周转率	9.53	13.81	-
存货周转率	235.24	115.21	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	5.64%	9.82%	-
营业收入增长率%	8.51%	8.61%	-
净利润增长率%	14.33%	95.23%	-

(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	18,750,000	18,750,000	-
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	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）	2,421,685.35
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	48,791.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	270,208.65
非经常性损益合计	2,740,685.56
所得税影响数	663,308.35
少数股东权益影响额（税后）	13,688.69
非经常性损益净额	2,063,688.52

(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 请填写具体原因 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. 会计政策变更及依据

财政部于 2018 年 12 月发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初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。

2. 会计政策变更的影响

本公司执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的的影响汇总如下：

合并报表项目	2020 年 12 月 31 日	影响金额	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	658,364.43	284,921.88	943,286.31
预付账款	408,718.54	-74,766.67	333,951.87
租赁负债	107,823.91	107,465.15	215,289.06
一年内到期的非流动负债	1,452,369.95	102,690.06	1,555,060.01

母公司报表项目	2020 年 12 月 31 日	影响金额	2021 年 1 月 1 日
使用权资产			
预付账款			
租赁负债			
一年内到期的非流动负债			

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

苏州市丰乐物业服务有限公司已于 2021 年 8 月 9 日注销。公司于第三届董事会第三次会议审议通过《关于注销苏州市丰乐物业服务有限公司的议案》。具体内容详见公司于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露的苏州市会议中心物业管理股份有限公司《第三届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：2021-024）。

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司作为一家物业管理企业，秉承为客户创造价值、业主至上的理念，将自身定为物业保障服务商。公司以市场化方式为客户后勤保障需求提供优质高效的解决方案，以科学管理、持续发展理念管理项目，使客户能集中关注其自身核心业务的开展和品牌价值的创造。

公司的客户群体主要为中高档小区、大型商业广场、医院、别墅、学校、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、会议中心、园林及物流园。基于多样化的服务对象群体及多元化的服务需求，公司基于自身的复合型人才队伍为客户定制针对性的服务方案。目前公司形成了物业基础管理服务、设施设备管理服务、物业增值服务等三大服务模块的全方位物业服务方案。

通过提供全面的物业服务方案，公司取代客户的后勤保障部门，便于客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造，与客户之间形成“我中有你，你中有我”的良性关系联结，使得公司成为客户的“合作伙伴”，而不仅仅是物业服务提供商。

公司基于与客户之间的共赢关系，发掘客户多样化的业务需求，拓展新业务。根据市场变化趋势，通过线上信息平台 and 线下服务网络，依托天然客户群，公司未来将为客户提供更多的商业化服务，打造客户与公司的生态共赢圈。

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	55,551,951.49	37.96%	66,699,324.46	48.46%	-16.71%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	-
应收账款	45,605,268.79	31.17%	24,660,589.43	17.92%	84.93%
存货	1,110,778.36	0.76%	1,423,428.76	1.03%	-21.96%
投资性房地产	-	0.00%	-	0.00%	-
长期股权投资	5,088,555.58	3.48%	5,771,389.62	3.54%	-11.83%
固定资产	30,925,713.18	21.13%	32,044,039.68	23.28%	-3.49%
在建工程	-	0.00%	2,264,204.37	1.65%	-100.00%
无形资产	1,310,877.64	0.90%	6,837.26	0.00%	19072.56%
商誉	-	0.00%	-	0.00%	-
短期借款	22,526,106.16	15.39%	27,535,448.61	20.01%	-18.19%
长期借款	2,487,962.90	1.70%	3,511,694.82	2.55%	-29.15%

资产负债项目重大变动原因：

(1) 货币资金期末数比去年同期减少 11,147,372.97 元，减少比例为 16.71%，主要原因为：2020 年度收到了政府给予的新冠疫情补贴，2021 年度未有此笔补贴收入，货币资金随之减少。

(2) 应收账款比去年同期增加 20,944,679.36 元，增加比例为 84.93%，主要原因为：由于项目增加，营业收入增加，需要收缴的物业费增加了。

(3) 长期股权投资比去年同期减少 682,834.04 元，增加比例为 6.85%，主要原因为：公司去年对苏州工业园区综保物业管理有限公司增加了投资，今年未追加投资。

(4) 固定资产比去年同期减少 1,946,992.88 元，减少比例为 5.73%，主要原因为：固定资产账面价值会随着计提折旧减少，以及公司报废了部分陈旧电脑。

(5) 无形资产大幅增长是由于公司为了智能化发展打造了智慧物业平台，优化项目管理。

(6) 长期借款期末数比去年同期减少 1,023,731.92 元，减少比例为 29.15%，主要原因为：公司减少了部分长期贷款。

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	334,666,584.44	-	308,406,163.27	-	8.51%
营业成本	298,072,403.13	89.07%	277,328,984.95	89.92%	7.48%
毛利率	10.93%	-		-	-
销售费用	2,246,192.08	0.67%	1,800,014.98	0.58%	24.79%
管理费用	18,114,241.95	5.41%	13,016,285.20	4.22%	39.17%
研发费用	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
财务费用	1,096,938.34	0.33%	1,405,098.87	0.46%	-21.93%
信用减值损失	-647,891.01	-0.19%	-3,362,774.68	-1.09%	-80.73%
资产减值损失	-21,238.95	-0.01%	-	0.00%	0.00%
其他收益	2,421,685.35	0.72%	3,460,574.67	1.12%	-30.02%
投资收益	1,414,939.66	0.42%	1,242,247.96	0.11%	13.90%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
资产处置收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
营业利润	16,461,921.55	4.92%	14,414,276.57	4.38%	14.21%
营业外收入	432,202.14	0.13%	440,796.59	0.14%	-1.95%
营业外支出	161,993.49	0.05%	139,911.39	0.05%	15.78%
净利润	13,130,144.47	3.92%	11,484,451.84	3.43%	14.33%

项目重大变动原因：

(1) 营业收入：2021 年度公司营业收入 334,666,584.44 元，较去年增长了 8.51%，主要系公司今年加强市场开拓，合同金额增加。公司经营较为稳健，营业收入逐年增长。

(2) 营业成本：2021 年度，公司营业成本随着营业收入的增长而有所增长，增长幅度为 7.48%。

(3) 管理费用：2021 年度较 2020 年上升了 39.17%，由于公司行政部门加大了管理力度，招聘了管理人员。

(4) 财务费用：2021 年度较 2020 年度减少 21.93%，主要是 2021 年公司贷款减少导致利息支出下降所致。

(5) 其他收益：2021 年度减少了 30.02%，主要原因是 2020 年度公司收到了新冠疫情补贴，2021 年没有该补贴。

(6) 营业利润：2021 年度营业利润为 16,461,921.55 元，较去年增加了 2,047,644.98 元，增加 14.21%，主要原因是公司及各子公司、联营公司收益较好。

(7) 营业外支出：2021 年度营业外支出为 161,993.49 元，较去年增加了 14.33%，其主要原因是赔偿支出。

(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	333,693,722.01	307,220,948.98	8.62%
其他业务收入	972,862.43	1,185,214.29	-17.92%
主营业务成本	297,265,036.71	276,730,766.60	7.42%
其他业务成本	1,185,214.29	598,218.35	98.12%

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%
物业服务收入	333,693,722.01	297,265,036.71	10.92%	8.62%	7.42%	10.08%
其他收入	972,862.43	1,185,214.29	-21.83%	-17.92%	98.12%	-144.07%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

本期主营业务收入占营业收入比重仍在 99%以上，未发生重大变动。

(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	苏州市立医院（本部）	28,990,844.26	8.66%	否
2	苏州银行股份有限公司	15,793,461.69	4.72%	否
3	苏州工业园区百诺资产运营管理有限公司	11,941,260.20	3.57%	否
4	国家税务总局苏州市税务局	11,011,728.96	3.29%	否
5	苏州市姑苏区机关事务管理中心	9,519,270.00	2.84%	否
	合计	77,256,565.11	23.08%	-

(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	苏州食行生鲜电子商务有限公司	6,737,236.70	9.81%	否

2	苏州锦秀生鲜电子商务有限公司	2,852,490.80	4.15%	否
3	苏州置合保安服务有限公司	2,723,730.08	3.97%	否
4	苏州雷悦商贸有限公司	1,515,893.00	2.21%	否
5	姑苏区爱平水产经营部	1,281,454.50	1.87%	否
合计		15,110,805.08	22.01%	-

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	-823,179.47	15,294,822.17	-105.38%
投资活动产生的现金流量净额	1,429,368.72	-490,209.83	-391.58%
筹资活动产生的现金流量净额	-11,853,695.62	-5,369,885.43	120.74%

现金流量分析：

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 16,118,001.64 元，同比减少 105.38%，主要原因是公司的应收账款回收情况较去年有一定的减少。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1,919,578.55 元，因为报告期增加了投资活动。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 6,483,810.19 元，同比减少了 120.74%，主要原因因本期新增借款减少。

(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
苏州市会中慧智能科技有限公司	控股子公司	灯具销售	300万	1,218,983.05	1,133,098.5	437,029.73	31,050.47
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	控股子公司	绿化服务	50万	3,312,186.51	3,255,894.87	2,597,888.70	498,770.93
苏州市	控股	物业管	300	7,590,526.13	5,128,299.29	19,864,719.19	306,209.23

苏政物业管理有限责任公司	子公司	理	万				
苏州工业园区综保物业管理有限公司	参股公司	物业管理	500万	44,791,446.39	16,961,851.92	113,797,342.56	4,553,826.98
苏州市银燕保安服务有限公司	控股子公司	保安服务	100万	996,713.88	996,703.06	0	422.15
苏州市丰乐物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	300万	0	0	0	0

补充说明：苏州市丰乐物业服务服务有限公司已于 2021 年 8 月 9 日注销。

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
苏州市会中慧智能科技有限公司	有一定关联性	增值服务
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	有一定关联性	衍生服务
苏州市苏政物业管理有限责任公司	有一定关联性	共同经营
苏州工业园区综保物业管理有限公司	有一定关联性	合作共赢
苏州市银燕保安服务有限公司	有一定关联性	衍生服务
苏州市丰乐物业服务服务有限公司	有一定关联性	共同经营

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

报告期内，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；主要财务、业务等经营指标健

康；经营管理层、核心人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。

作为房地产行业的重要组成部分，物业管理行业有效解决了房地产开发后对房地产乃至用户的后续维护问题。公司客户群体涵盖了我国几乎所有行业领域，对本公司业务影响最明显的行业是房地产行业和建筑业。在我国国民生产总值持续保持 7%左右增速的大背景下，公司客户必将保持更高的增长率，为本公司提供极大的市场空间。

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 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 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(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

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况：

单位：元

占用主体	占用性质	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	单日最高占用余额	是否履行审议程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	是否归还占用资金
苏州市会议中心集团有限公司	其他		87,140.00	87,140.00		50,000.00	已事前及时履行	否	否	是
苏州古城平江建设有限公司	其他	206,780.97	959,982.67	983,646.00	183,117.64	246,718.00	已事前及时履行	否	否	是
合计	-	206,780.97	1,047,122.67	1,070,786.00	183,117.64	296,718.00	-	-	-	-

发生原因、整改情况及对公司的影响：

发生原因：上述占用资金情况均属于经营性资金占用，均在 2021 年预计日常关联交易范围内，应收款在合理的账期内，占用资金均已归还。

整改情况：上述经营性资金占用无需整改未对公司经营造成影响。

(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	30,000,000	8,781,592.25
2. 销售产品、商品，提供劳务	5,000,000	4,689,640.70
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
4. 其他	21,000,000	0

(四) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
债权债务往来或担保等事项		
短期资金收付	33,000,000.00	33,000,000.00

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

本报告期，本公司（含子公司）与苏州市会议中心集团有限公司发生多笔短期资金收付，均不计息，其中：苏州市会议中心先付款给本公司的子公司苏州市苏政物业管理有限责任公司，苏州市苏政物业管理有限责任公司在两日后将该笔款项全额还给苏州市会议中心，共计收款 5 笔 33,000,000.00 元、付款 12 笔 33,000,000.00 元。

上述偶发性关联交易，系公司生产经营、业务发展所需，具有合理性、必要性。关联交易价格公允。上述关联交易没有损坏公司和股东利益，也不会对公司的独立性构成影响，公司经营也不会因关联交易而对上述公司形成依赖。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

所发生的关联交易，系公司生产经营、业务发展所需，具有合理性、必要性。关联交易价格公允。上述关联交易没有损坏公司和股东利益，也不会对公司的独立性构成影响。

公司经营也未受到影响。

(五) 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	2015年11月10日		挂牌	其他承诺（整改劳务派遣）	整改劳务派遣人数	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年11月10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	不涉及	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	不涉及	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	不涉及	不涉及

（一）在公司挂牌期间，鉴于存在公司被派遣劳动者数量超过其用工总量的10%，也未全部在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者、未为部分派遣员工缴纳社保及公司与苏州市丰乐人力资源服务有限公司的关联关系，为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司母公司苏州文化旅游发展集团有限公司及公司股东苏州会议中心在挂牌时承诺：公司将按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式及用工中存在不合法不合规的情况进行整改，如将来因任何原因出现公司因报告期内劳务派遣用工问题被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，公司母公司苏州文化旅游发展集团有限公司及公司股东苏州会议中心将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，报告期内，未违反上述承诺事项。

（六）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
宏海大厦1幢903室、905室、907室、908室、909室、910室和912	固定资产	抵押	14,464,087.99	9.88%	七处房产共向中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行抵押借款13,000,000元

室					
保函保证金	货币资金	冻结	1,600,133.4	1.09%	为项目设立
总计	-	-	16,064,221.39	10.97%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

无影响。

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	18,750,000	100.00%	0	18,750,000	100.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	18,750,000	100.00%	0	18,750,000	100.00%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	0	0.00%	0	0	0.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
总股本		18,750,000	-	0	18,750,000	-	
普通股股东人数							3

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	苏州市会议中心	7,500,000	0	7,500,000	40.00%	0	7,500,000	0	0
2	苏州市城	6,562,500	0	6,562,500	35.00%	0	6,562,500	0	0

	市建设投资发展有限责任公司								
3	苏州文化旅游发展集团有限公司	4,687,500	0	4,687,500	25.00%	0	4,687,500	0	0
合计		18,750,000	0	18,750,000	100.00%	0	18,750,000	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相互关系说明：苏州市会议中心为文旅集团控制的企业，纳入文旅集团的合并范围。除上述关联关系外，公司股东之间不存在关联关系。

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

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

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利率
					起始日期	终止日期	
1	保证、抵押贷款	中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行	银行贷款	13,000,000	2017年3月25日	2025年3月21日	5.145%
2	信用贷款	招行苏州分行	银行贷款	5,000,000	2021年12月19日	2022年6月18日	3.85%
3	信用贷款	招行苏州分行	银行贷款	5,000,000	2021年8月18日	2022年6月19日	3.85%
4	信用贷款	招行苏州分行	银行贷款	5,000,000	2021年8月18日	2021年6月16日	3.85%
5	抵押贷款	中国银行姑苏支行	银行贷款	7,500,000	2021年10月29日	2022年10月28日	3.85%
合计	-	-	-	35,500,000	-	-	-

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24日	2.00		
合计	2.00		

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	2.0		

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
卢俊	董事长	男	否	1964 年 11 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
卢俊	总经理	男	否	1964 年 11 月	2021 年 3 月 29 日	2021 年 12 月 31 日
潘恒亚	副董事长	男	否	1971 年 8 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
孙启龙	职工代表董事	男	否	1964 年 3 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
辛娟	董事	女	否	1982 年 2 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
朱建军	董事	男	否	1971 年 8 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
杨晓斌	监事会主席	男	否	1985 年 5 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
周洵	监事	男	否	1987 年 1 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
潘瑾	职工代表监事	女	否	1974 年 9 月	2021 年 3 月 29 日	2022 年 2 月 10 日
吴云	副总经理	女	否	1968 年 3 月	2021 年 3 月 29 日	2021 年 12 月 31 日
吴旻莎	董事会秘书	女	否	1993 年 9 月	2021 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日
鲁珏英	财务负责人	女	否	1966 年 12 月	2021 年 3 月 29 日	2021 年 12 月 31 日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司同董监高人员之间不存在关联关系。

(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
纪惠明	副董事长	离任	无	公司董事会换届

翁利平	董事	离任	无	公司董事会换届
黄伟	职工代表监事	离任	无	公司监事会换届
潘恒亚	无	新任	副董事长	公司董事会换届
辛娟	无	新任	董事	公司董事会换届
潘瑾	无	新任	职工代表监事	公司监事会换届

(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：

潘恒亚，男，1971年08月生，江苏宝应人，1994年08月参加工作，大学学历，高级工程师，现任苏州文化旅游发展集团有限公司资产管理部经理。

个人主要简历

1990.09~1994.07 苏州城建环保学院城建系工业与民用建筑专业本科
1994.08~1999.03 苏州市沧浪区瑞光房地产有限公司职员、结构设计师
1999.08~1999.10 苏州外国语学校工程部负责人
2000.08~2001.05 新加坡胜科建筑私人有限公司预算工程师
2001.06~2006.10 苏州新区新技术产业园有限公司工程部副经理
2006.11~2012.08 苏州高新区狮山工业廊开发有限公司工程部副经理
2012.09~2014.02 苏州东方水城旅游发展有限公司项目部经理
2014.02~2015.02 苏州东方水城旅游发展有限公司项目部经理兼苏州东方水城物业管理有限公司总经理
2015.02~2017.10 苏州东方水城旅游发展有限公司副总经理兼苏州东方水城物业管理有限公司总经理
2017.11~至今 苏州文化旅游发展集团有限公司资产管理部经理

辛娟，女，1982年02月生，江苏泰兴人，2004年07月参加工作，2002年12月入党，大学学历，现任苏州城投资产开发有限公司工会主席。

个人主要简历：

2000.09~2004.06 苏州大学文学院中文系对外汉语专业

2004. 07~2004. 08 星宝科技（昆山）有限公司综合处处长助理

2004. 08~2005. 03 泰兴市延岭纺织染整有限公司销售部助理

2005. 03~2005. 08 光普电子（苏州）有限公司总经理室秘书

2005. 09~2006. 04 苏州班顿工业气体设备有限公司总经理室秘书

2006. 04~2013. 08 苏州美新精密电机有限公司总经理助理、运营经理

2013. 08~2014. 08 苏州城投资产开发公司职员

2014. 08~2015. 09 苏州城投资产开发公司办公室主任助理

2015. 09~2018. 01 苏州城投资产开发公司办公室副主任

2018. 01~2019. 08 苏州城投资产开发公司办公室主任

（其间：2018. 09 苏州大学财经学院工商管理硕士研究生在读）

2019. 08~至今 苏州城投资产开发公司工会主席

潘瑾 女 1974年9月出生 江苏苏州人 1995年7月参加工作 2004年6月入党 大学学历 现任苏州市会议中心物业管理股份有限公司总经理助理。

个人主要简历：1993. 11~1995. 07 苏州大学文学院 旅游管理专业

1995. 07~2000. 07 苏州市会议中心会场部职员

（其间：1999. 08~2001. 12 中央党校函授学院经济管理专业本科学习）

2000. 07~2001. 06 苏州市会议中心销售部团队经理

2001. 07~2005. 06 苏州市会议中心总经理秘书

（其间：2004. 09-2007. 06 东南大学法学专业本科学习）

2005. 07~2007. 10 苏州市会议中心客房部经理助理

2007. 11~2011. 03 苏州市会议中心办公室人事经理

2011. 04~2012. 03 中心大酒店会场部经理

2012. 04~2013. 02 中心大酒店会场部经理兼人事培训部经理

2013. 03~2013. 12 中心大酒店会场部经理兼人事培训部经理、纪委委员

2014. 01~2018. 03 中心大酒店会场部经理、纪委委员

2018. 04~2018. 06 苏州市会议中心人事培训部副经理、纪委委员

2018. 07~2020. 04 苏州市会议中心纪委副书记、人事培训部副经理

2020. 04~至今 苏州市会议中心物业管理股份有限公司总经理助理

(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	不适用
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	不适用
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	不适用
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	不适用
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	不适用
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	不适用
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	不适用
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	不适用
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	不适用
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	不适用
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	不适用

(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	56	2		58
财务人员	11			11
技术人员	111	4		115
生产人员	2,405	69		2,474

员工总计	2,583		2,658
------	-------	--	-------

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	48	49
专科	189	210
专科以下	2,344	2,398
员工总计	2,583	2,658

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

员工薪酬政策：员工薪酬发放按照《苏州市会议中心物业管理股份有限公司薪酬管理制度》。

培训计划：每个员工一年培训两次，新进员工进行入职培训、安全培训。

公司承担费用的离退休职工人数：6人

(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

1、 详见公告编号：2021-038

免去卢俊先生的总经理，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

任命章瑜先生为公司总经理，任职期限与第三届董事会一致，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

免去吴云女士的副总经理，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

免去鲁珏英女士的财务负责人，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

任命朱青山先生为公司副总经理，任职期限与第三届董事会一致，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

任命沈建毅先生为公司副总经理，任职期限与第三届董事会一致，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

任命陈建根先生为公司副总经理，任职期限与第三届董事会一致，自 2022 年 1 月 1 日起生效。

2、 详见公告编号：2022-005、2022-006

监事会于 2022 年 2 月 10 日收到潘瑾女士递交的职工代表监事辞职报告，自 2022 年 2 月 10 日起辞职生效。公司职工代表大会选举顾明芳女士为公司职工代表监事，任职期限与第三届监事会一致，自 2022 年 2 月 10 日起生效。

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规、规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保各个制度与公司业务发展相契合，能够有效规范公司治理，对公司业务活动的健康运行提供方充分保证，各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序均符合有关法律、法规的要求，且严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司重大经营决策、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控制程序和规则进行。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，能够切实履行应尽的职责和义务。

今后，公司将根据实际情况并结合行业发展动态、监管机构出台的各项法律法规与行业政策制定与完善适应公司发展的管理制度，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

公司严格按照相关法律法规和公司章程的规定和要求，召集、召开股东大会。充分保障股东的发言权和表决权，充分确保全体股东能全面行使自己的合法权力，《公司章程》及《股东大会议事规则》中明确规定了股东大会的召集、召开及表决程序、股东的参会资格和对董事会的授权原则等。董事会在报告期内做到认真审议并执行股东大会的审议事项。公司能够全面按照相关法律法规召开股东大会，对会议的召集及时公告，为股东的参会提供便利，保证了股东行使合法权力，能够给所有股东提供合适的保护和平等权力。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司章程》、《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易的控制与决策制度》等对公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等重大事项都做出了具体的规定，公司均能按照相关规定召开董事会或股东大会，会议的召集、召开等程序也符合有关法律法规的规定。

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

根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，公司拟修订《公司章程》的部分条款，对第十七条、第一百一十条、第一百六十条进行修改，本次修改不涉及到公司注册地址，具体内容详见公司于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露的《关于拟修订公司章程公告》（公告编号：2021-032）。

(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	3	12	4

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	设在苏州工业园区星都街72号宏海大厦9楼公司会议室
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	2021年05月07日，召开年度股东大会
2020年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	提前20日发出
2021年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	均提前15日发出
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	本公司不存在中小股东

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

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的规定。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会对本年度的监事事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与实际控制人在业务、人员、资产、结构、财务等方面相互独立，报告期内，实际控制人不存在影响公司独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

公司独立性情况

(一) 业务独立性公司独立从事其经营范围内的业务，公司以自身名义独立开展业务和签订合同，具有提供物业服务相应的资质，具有直接面向市场的独立经营能力，无须依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业开展业务。公司与部分关联方存在关联交易，详见本年报“第五节重要事项”之“(四)报告期内公司发生的日常关联交易情况”所述，该关联交易不足以造成公司业务依赖于控股股东、实际控制人及其控制的企业，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

(二) 资产独立性公司是由物管有限于 2015 年 3 月 18 日整体变更设立，公司的各发起人已足额缴纳出资，并已经由立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 3 月 7 日出具的《验资报告》（信会师报字[2015]第 111608 号）予以验证。根据《审计报告》（信会师报字[2022]第 ZA10910 号），截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产为 146,330,446.26 元，公司的资产主要包括土地使用权、房屋所有权、车辆、机器设备及办公设备等。根据公司的确认并经律师事务所核查，该等资产由公司独立拥有，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形。

(三) 人员独立性公司建立了独立的劳动人事制度，独立支付工资并为建立劳动合同关系的员工办理社会保险。公司董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司股东大会、董事会、监事会已经作出的人事任免决定的情况。截至 2021 年 12 月 31 日，公司所有

高级管理人员均与公司签订有劳动合同，建立了劳动关系，并在公司缴纳社会保险。但公司总经理卢俊同时任公司股东会议中心副总经理职务。根据公司及高级管理人员的声明，除公司总经理卢俊外，公司不存在其他高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任董事、监事以外职务，领取薪酬，或者自营或与他人经营与公司经营范围相同业务的情形。卢俊不负责会议中心其他经营管理工作，卢俊的薪资报酬也是由苏州市会议中心物业管理股份有限公司发放，而非苏州市会议中心。因此，卢俊在股东会议中心任副总经理职务不会对其独立性造成影响。

（四）财务独立性公司设有独立的财务部门，已建立独立的财务核算体系，配备了专职财务会计人员，能够独立作出财务决策。公司具有规范的财务会计制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司依法独立履行纳税申报及缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情况。公司现持有中国人民银行苏州市中心支行核发的《开户许可证》（编号：3010-04871380），公司独立在中国银行股份有限公司苏州分行开立基本存款账户，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。

（五）机构独立性公司建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会严格按照《公司章程》规范运作。公司根据自身业务经营发展的需要设立了独立完整的组织机构，各机构和部门之间分工明确，独立运作，协调合作，保证了公司的各项经营管理活动的顺利进行。公司的办公场所和经营场所与各法人股东完全分开，不存在合署办公、混合经营的情况。公司完全拥有机构设置的自主权。

（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

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大信息遗漏等情况，公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守《公司信息披露管理制度》，执行情况良好，公司于2016年3月30日召开第一届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于审议<年度报告信息披露重大差错责任追究制度>的议案》，公司建立了独立的年报报告重大差错责任追究制度。

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	信会师报字[2022]第 ZA10910 号
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	上海市南京东路 61 号
审计报告日期	2022 年 4 月 15 日
签字注册会计师姓名及连续签字年限	柳志伟 吕晶 3 年 3 年
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	3 年
会计师事务所审计报酬	20 万元

审计报告正文：

审计报告

信会师报字[2022]第 ZA10910 号

苏州市会议中心物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了苏州市会议中心物业管理股份有限公司（以下简称物管股份）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、合并及母公司所有者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，公允反映了物管股份 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，我们独立于物管股份，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

物管股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括物管股份 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

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，管理层负责评估物管股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督物管股份的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能对物管股份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物管股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（六）就物管股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：柳志伟
（项目合伙人）

中国注册会计师：吕晶

中国·上海

二〇二二年四月十五日

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）	55,551,951.49	66,699,324.46
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）	45,605,268.79	24,660,589.43
应收款项融资			
预付款项	五（三）	333,951.87	279,241.75
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）	4,200,604.64	4,083,524.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	1,110,778.36	1,423,428.76
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（六）	722.90	
流动资产合计		106,803,278.05	97,146,109.24
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（七）	5,088,555.58	5,771,389.62
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）	30,925,713.18	32,044,039.68
在建工程	五（九）	-	2,264,204.37
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十）	943,286.31	

无形资产	五（十一）	1,310,877.64	6,837.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十二）	209,757.95	388,129.43
递延所得税资产	五（十三）	1,048,977.55	903,363.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		39,527,168.21	41,377,964.19
资产总计		146,330,446.26	138,524,073.43
流动负债：			
短期借款	五（十四）	22,526,106.16	27,535,448.61
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（十五）	15,843,271.83	15,005,521.78
预收款项	五（十六）	20,366.96	
合同负债	五（十七）	10,145,295.57	9,271,531.18
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（十八）	22,553,367.94	20,543,320.28
应交税费	五（十九）	5,693,389.63	4,091,674.94
其他应付款	五（二十）	5,721,567.22	7,288,451.82
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（二十一）	1,667,959.46	965,914.91
其他流动负债	五（二十二）	260,935.30	208,525.61
流动负债合计		84,432,260.07	84,910,389.13
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五（二十三）	2,487,962.90	3,511,694.82
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十四）	215,289.06	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益	五（二十五）	261,601.48	352,801.20
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,964,853.44	3,864,496.02
负债合计		87,397,113.51	88,774,885.15
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十六）	18,750,000.00	18,750,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十七）	5,455,679.18	5,455,679.18
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十八）	4,738,571.08	3,488,801.91
一般风险准备			
未分配利润	（二十九）	28,131,739.68	20,259,734.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		57,075,989.94	47,954,215.94
少数股东权益		1,857,342.81	1,794,972.34
所有者权益（或股东权益）合计		58,933,332.75	49,749,188.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		146,330,446.26	138,524,073.43

法定代表人：卢俊

主管会计工作负责人：吴娟

会计机构负责人：吴娟

（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		44,057,377.62	55,188,863.35
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六（一）	44,779,159.50	24,140,340.07
应收款项融资			
预付款项		303,951.87	174,475.08
其他应收款	十六（二）	4,538,790.55	4,162,720.64
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货		1,096,619.07	1,335,991.69
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			
流动资产合计		94,775,898.61	85,002,390.83
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	十六（三）	10,129,608.47	10,812,442.51
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		30,558,450.02	31,696,780.68
在建工程			2,264,204.37
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		762,882.18	
无形资产		1,310,877.64	6,837.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		209,757.95	388,129.43
递延所得税资产		1,046,266.56	896,981.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		44,017,842.82	46,065,375.54
资产总计		138,793,741.43	131,067,766.37
流动负债：			
短期借款		22,526,106.16	27,535,448.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,703,540.83	14,846,841.78
预收款项		20,366.96	
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		20,472,168.78	18,614,960.69
应交税费		5,624,146.75	3,949,280.64
其他应付款		5,636,644.31	6,801,740.06
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		10,145,295.57	9,208,323.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,560,494.31	965,914.91

其他流动负债		260,935.30	179,662.50
流动负债合计		81,949,698.97	82,102,172.82
非流动负债：			
长期借款		2,487,962.90	3,511,694.82
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		215,289.06	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		174,400.56	235,200.48
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,877,652.52	3,746,895.30
负债合计		84,827,351.49	85,849,068.12
所有者权益（或股东权益）：			
股本		18,750,000.00	18,750,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,455,679.18	5,455,679.18
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,738,571.08	3,488,801.91
一般风险准备			
未分配利润		25,022,139.68	17,524,217.16
所有者权益（或股东权益）合计		53,966,389.94	45,218,698.25
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		138,793,741.43	131,067,766.37

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业总收入		334,666,584.44	308,406,163.27
其中：营业收入	五（三十）	334,666,584.44	308,406,163.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		321,372,157.94	295,331,934.65
其中：营业成本	五（三十）	298,072,403.13	277,328,984.95
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（三十一）	1,842,382.44	1,781,550.65
销售费用	五（三十二）	2,246,192.08	1,800,014.98
管理费用	五（三十三）	18,114,241.95	13,016,285.20
研发费用			
财务费用	五（三十四）	1,096,938.34	1,405,098.87
其中：利息费用		1,192,575.45	1,516,922.61
利息收入		249,877.38	230,902.24
加：其他收益	五（三十五）	2,421,685.35	3,460,574.67
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十六）	1,414,939.66	1,242,247.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		1,366,148.10	1,212,091.44
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（三十七）	-647,891.01	-3,362,774.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十八）	-21,238.95	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,461,921.55	14,414,276.57
加：营业外收入	五（三十九）	432,202.14	440,796.59
减：营业外支出	五（四十）	161,993.49	139,911.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,732,130.20	14,715,161.77
减：所得税费用	五（四十一）	3,601,985.73	3,230,709.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,130,144.47	11,484,451.84
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）			
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）		258,370.47	301,115.90
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,871,774.00	11,183,335.94

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		13,130,144.47	11,484,451.84
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		12,871,774.00	11,183,335.94
(二)归属于少数股东的综合收益总额		258,370.47	301,115.90
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.69	0.60
(二)稀释每股收益(元/股)		0.69	0.60

法定代表人：卢俊

主管会计工作负责人：吴娟

会计机构负责人：吴娟

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业收入	十六(四)	312,606,812.68	291,699,833.63
减：营业成本	十六(四)	278,742,370.09	262,705,603.62
税金及附加		1,710,258.19	1,675,249.71
销售费用		2,246,192.08	1,800,014.98
管理费用		16,252,830.34	12,299,766.63
研发费用			
财务费用		1,135,998.56	1,433,428.95
其中：利息费用		1,184,498.84	1,516,922.61
利息收入		192,423.54	193,558.70

加：其他收益		2,357,122.64	3,341,777.39
投资收益（损失以“-”号填列）	十六（五）	1,618,939.66	1,395,247.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		1,366,148.10	1,212,091.44
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）		-657,941.01	-3,352,724.68
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）		15,837,284.71	13,170,070.41
加：营业外收入		396,116.70	386,460.01
减：营业外支出		158,514.44	134,679.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,074,886.97	13,421,850.96
减：所得税费用		3,577,195.28	3,158,118.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,497,691.69	10,263,732.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		12,497,691.69	10,263,732.53
（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		12,497,691.69	10,263,732.53
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		333,397,383.63	323,455,628.00
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	40,921,768.13	35,875,755.66
经营活动现金流入小计		374,319,151.76	359,331,383.66
购买商品、接受劳务支付的现金		113,405,467.90	115,065,258.22
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		199,779,646.06	175,961,513.73
支付的各项税费		17,860,348.12	17,272,311.81
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	44,096,869.15	35,737,477.73
经营活动现金流出小计		375,142,331.23	344,036,561.49
经营活动产生的现金流量净额		-823,179.47	15,294,822.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,448,791.56	
取得投资收益收到的现金		2,048,982.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,225.00	80.00
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		6,498,998.70	80.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		669,629.98	490,289.83

投资支付的现金		4,400,000.00	
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		5,069,629.98	490,289.83
投资活动产生的现金流量净额		1,429,368.72	-490,209.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		27,500,000.00	37,500,000.00
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		27,500,000.00	37,500,000.00
偿还债务支付的现金		33,465,914.79	38,417,576.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,149,415.60	4,452,309.22
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	五（四十二）	738,365.23	
筹资活动现金流出小计		39,353,695.62	42,869,885.43
筹资活动产生的现金流量净额		-11,853,695.62	-5,369,885.43
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		-11,247,506.37	9,434,726.91
加：期初现金及现金等价物余额		65,199,324.46	55,764,597.55
六、期末现金及现金等价物余额		53,951,818.09	65,199,324.46

法定代表人：卢俊

主管会计工作负责人：吴娟

会计机构负责人：吴娟

（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		310,551,450.96	303,971,543.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,792,927.93	6,865,329.63
经营活动现金流入小计		318,344,378.89	310,836,872.67
购买商品、接受劳务支付的现金		111,962,082.16	112,914,643.27
支付给职工以及为职工支付的现金		180,671,141.78	162,182,863.86
支付的各项税费		16,506,244.81	16,170,345.63
支付其他与经营活动有关的现金		10,758,398.73	7,515,938.64
经营活动现金流出小计		319,897,867.48	298,783,791.40
经营活动产生的现金流量净额		-1,553,488.59	12,053,081.27
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		4,448,791.56	
取得投资收益收到的现金		2,252,982.14	183,156.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,175.00	
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		6,702,948.70	183,156.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		508,916.96	364,791.83
投资支付的现金		4,400,000.00	
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		4,908,916.96	364,791.83
投资活动产生的现金流量净额		1,794,031.74	-181,635.31
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		27,500,000.00	37,500,000.00
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		27,500,000.00	37,500,000.00
偿还债务支付的现金		33,465,914.79	38,417,576.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,945,338.99	4,335,465.74
支付其他与筹资活动有关的现金		560,908.50	
筹资活动现金流出小计		38,972,162.28	42,753,041.95
筹资活动产生的现金流量净额		-11,472,162.28	-5,253,041.95
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		-11,231,619.13	6,618,404.01
加：期初现金及现金等价物余额		53,688,863.35	47,070,459.34
六、期末现金及现金等价物余额		42,457,244.22	53,688,863.35

(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	18,750,000.00				5,455,679.18				3,488,801.91		20,259,734.85	1,794,972.34	49,749,188.28
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	18,750,000.00				5,455,679.18				3,488,801.91		20,259,734.85	1,794,972.34	49,749,188.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,249,769.17		7,872,004.83	62,370.47	9,184,144.47	
（一）综合收益总额										12,871,774.00	258,370.47	13,130,144.47	
（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								1,249,769.17	-4,999,769.17	-196,000.00	-3,946,000.00	
1. 提取盈余公积								1,249,769.17	-1,249,769.17			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-3,750,000.00	-196,000.00	-3,946,000.00	
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	18,750,000.00				5,455,679.18			4,738,571.08	28,131,739.68	1,857,342.81	58,933,332.75	

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	18,750,000.00				5,455,679.18				2,462,428.66		12,915,272.16	1,640,856.44	41,224,236.44
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	18,750,000.00				5,455,679.18				2,462,428.66		12,915,272.16	1,640,856.44	41,224,236.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								1,026,373.25		7,344,462.69	154,115.90	8,524,951.84	
（一）综合收益总额										11,183,335.94	301,115.90	11,484,451.84	
（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							1,026,373.25	-3,838,873.25	-147,000.00	-2,959,500.00		
1. 提取盈余公积							1,026,373.25	-1,026,373.25				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配								-2,812,500.00	-147,000.00	-2,959,500.00		
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	18,750,000.00				5,455,679.18		3,488,801.91	20,259,734.85	1,794,972.34	49,749,188.28		

法定代表人：卢俊

主管会计工作负责人：吴娟

会计机构负责人：吴娟

(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	18,750,000.00				5,455,679.18				3,488,801.91		17,524,217.16	45,218,698.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	18,750,000.00				5,455,679.18				3,488,801.91		17,524,217.16	45,218,698.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,249,769.17		7,497,922.52	8,747,691.69
（一）综合收益总额											12,497,691.69	12,497,691.69
（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								1,249,769.17		-4,999,769.17	-3,750,000.00
1. 提取盈余公积								1,249,769.17		-1,249,769.17	
2. 提取一般风险准备										-3,750,000.00	-3,750,000.00
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	18,750,000.00				5,455,679.18			4,738,571.08		25,022,139.68	53,966,389.94

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	18,750,000.00				5,455,679.18				2,462,428.66		11,099,357.88	37,767,465.72
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	18,750,000.00				5,455,679.18				2,462,428.66		11,099,357.88	37,767,465.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,026,373.25			6,424,859.28	7,451,232.53
（一）综合收益总额											10,263,732.53	10,263,732.53
（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								1,026,373.25			-3,838,873.25	-2,812,500.00
1. 提取盈余公积								1,026,373.25			-1,026,373.25	
2. 提取一般风险准备											-2,812,500.00	-2,812,500.00
3. 对所有者（或股东）的分配												

4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本年期末余额	18,750,000.00			5,455,679.18				3,488,801.91		17,524,217.16	45,218,698.25	

三、 财务报表附注

苏州市会议中心物业管理股份有限公司 二〇二一年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

苏州市会议中心物业管理股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系在苏州市会议中心物业管理有限公司基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码: 91320500756428453H。公司股票经批准于 2015 年 11 月 10 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让, 证券简称: 物管股份, 证券代码: 834213, 所属行业为房地产业。

截至 2021 年 12 月 31 日止, 本公司累计发行股本总数 1,875 万股, 注册资本为 1,875 万元, 注册地: 江苏省苏州市, 登记住所: 苏州市道前街 100 号。本公司主要经营活动为: 提供物业管理服务。本公司经营范围: 为会议中心提供酒店管理提供物业管理、庆典礼仪服务、保洁服务、秩序维护服务、家政服务、餐饮管理服务、商品信息咨询服; 承接物业设施设备的维护与改造、绿化工程、绿化养护服务、装饰设计与施工; 房屋中介; 物业咨询、策划停车场管理, 商品配送服; 医院后勤管理服务; 陪护服务; 复印打印; 批发、零售: 百货、五金、机电设备、日用杂品、旅游用品; 会议服务。中餐制售(限职工食堂和分支机构); 住宿服务和零售卷烟(限新区分公司和园区第三分公司)。设备经营租赁。农业种植及农产品销售; 房屋租赁。(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)

本公司的母公司为苏州文化旅游发展集团有限公司, 通过直接及间接方式共持有本公司 65% 股权, 本公司的实际控制人为苏州市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 4 月 13 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司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) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成

分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融

资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产, 无论是否包含重大融资成分, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款, 本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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。

(九) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为: 原材料、低值易耗品、库存商品。

存货按成本进行初始计量, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日, 存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的, 应当计提存货跌价准备。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

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

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

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（八）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十一) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为

初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的

长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

（十二）固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-25	5	3.80-9.50
运输设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
通用设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

3、 固定资产处置

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

(十三) 在建工程

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

(十四) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

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

(十五) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(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摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
财务软件	5 年	直线法	根据软件功能确定
智慧物业平台	10 年	直线法	根据软件功能确定

(十六) 长期资产减值

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

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

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金

额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
办公室装修	直线法	5年

(十八) 合同负债

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

(十九) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关

资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪

酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

(二十一) 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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指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以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现

时付款义务。

- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

本报告期无此类情况。

(二十二) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十三) 政府补助

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件有明确规定款项使用用途，并且该款项预计使用方向预计将形成相关的资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件未规定使用用途，并且该款项预计使用方向为补充流动资金。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：除公司将其用途指定为与资产相关外，将其计入当期损益。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

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

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

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

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

(二十五) 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

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。

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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租

赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的混合租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“三、(十六)长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率,但如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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:

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化,或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的,本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;
- 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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

（5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同

时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（八）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（八）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取

租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十一）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

2021年1月1日前的会计政策

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资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付

租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初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。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“三、（二十）预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，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。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	按财政部规定执行	使用权资产	284,921.88	
		预付账款	-74,766.67	
		租赁负债	107,465.15	
		一年到期的非流动负债	102,690.06	

(2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”)，自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作 (PPP) 项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项

目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

本公司执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知

施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。

(4) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会(2021)35 号,以下简称“解释第 15 号”),“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行,可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率	
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	物业服务: 6% 租赁: 9% 商品销售: 13%	
	城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
	企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

苏州市会议中心物业管理股份有限公司	25%
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	20%
苏州市苏政物业管理有限责任公司	20%
苏州市会中慧智能科技有限公司	20%
苏州市银燕保安服务有限公司	20%

(二) 税收优惠

根据国家税务总局 2021 年第 12 号公告,自 2021 年 1 月 1 日至 2022 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 12.5%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。

苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司、苏州市苏政物业管理有限责任公司、苏州市会中慧智能科技有限公司、苏州市银燕保安服务有限公司在 2021 年度符合小型微利企业条件,享受小型微利企业税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	263,818.47	211,020.58
银行存款	53,661,867.44	64,960,958.21
其中:存放财务公司款项		
其他货币资金	1,626,265.58	1,527,345.67
合计	55,551,951.49	66,699,324.46
其中:存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

保函保证金	1,600,133.40	1,500,000.00
合计	1,600,133.40	1,500,000.00

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	45,161,486.91	27,973,114.11
1 至 2 年	4,454,447.57	50,250.00
小计	49,615,934.48	28,023,364.11
减：坏账准备	4,010,665.69	3,362,774.68
合计	45,605,268.79	24,660,589.43

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	49,615,934.48	100.00	4,010,665.69	8.08	45,605,268.79	28,023,364.11	100.00	3,362,774.68	12.00	24,660,589.43
其中：										
企事业单位物业管理 项目应收款项	37,946,892.33	76.48			37,946,892.33	20,147,299.88	71.89			20,147,299.88
住宅小区物业管理项 目应收款项	11,669,042.15	23.52	4,010,665.69	34.37	7,658,376.46	7,800,005.03	27.83	3,352,724.68	42.98	4,447,280.35
账龄组合						76,059.20	0.27	10,050.00	13.21	66,009.20
合计	49,615,934.48	100.00	4,010,665.69		45,605,268.79	28,023,364.11	100.00	3,362,774.68		24,660,589.43

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
企事业单位物业管理项目应收款项	37,946,892.33		
住宅小区物业管理项目应收款项	11,669,042.15	4,010,665.69	34.37
合计	49,615,934.48	4,010,665.69	

企事业单位物业管理项目应收款项按物业项目进行减值测试，未发现客观证据表明有项目已发生减值，无须计提坏账准备。

住宅小区物业管理项目应收款项按照住宅小区过往的物业费实收情况计提坏账准备。

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
住宅小区物业管理项目应收款项	3,362,774.68	647,891.01			4,010,665.69
合计	3,362,774.68	647,891.01			4,010,665.69

4、 本期实际核销的应收账款情况

本报告期末核销应收账款。

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

	应收账款	占应收账款合计数的 比例(%)	坏账准备
苏州市立医院（本部）	10,106,772.25	20.37	
中国农业银行股份有限公司苏州分行	3,522,015.44	7.10	
江苏省汾湖高新技术产业开发区管 理委员会	3,252,898.82	6.56	
国家税务总局苏州市税务局	2,038,948.62	4.11	
苏州盛泽新城资产管理有限公司	1,995,659.50	4.02	
合计	20,916,294.63	42.16	

（三）预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	303,951.87	91.02	279,241.75	100.00
1至2年	30,000.00	8.98		
合计	333,951.87	100.00	279,241.75	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	87,549.20	26.22
钟星建设集团有限公司	84,905.66	25.42
国网江苏省电力有限公司常熟市供电分公司	70,220.57	21.03
银联商务股份有限公司江苏分公司	28,301.89	8.47
中国石化销售股份有限公司江苏苏州石油分公司	19,111.36	5.72
合计	290,088.68	86.86

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,200,604.64	4,083,524.84
合计	4,200,604.64	4,083,524.84

1、 应收利息

无需要披露事项。

2、 应收股利

无需要披露事项。

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	916,481.44	1,507,315.76
1 至 2 年	1,127,637.50	1,009,723.38
2 至 3 年	900,000.00	1,566,485.70
3 年以上	1,256,485.70	
小计	4,200,604.64	4,083,524.84
减：坏账准备		
合计	4,200,604.64	4,083,524.84

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										

按组合计提坏账准备	4,200,604.64	100.00			4,200,604.64	4,083,524.84	100.00			4,083,524.84
其中：										
保证金、押金、备用金	4,068,342.20	96.85			4,068,342.20	4,035,872.85	98.83			4,035,872.85
账龄组合：1 年以内	132,262.44	3.15			132,262.44	47,651.99	1.17			47,651.99
合计	4,200,604.64	100.00			4,200,604.64	4,083,524.84	100.00			4,083,524.84

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
保证金、押金、备用金	4,068,342.20		
账龄组合: 1 年以内	132,262.44		
合计	4,200,604.64		

保证金、押金、备用金按具体项目进行减值测试,未发现客观证据表明有项目已发生减值,无须计提坏账准备。

(3) 坏账准备计提情况

公司考虑所有合理且有依据的信息后,认为本报告期无需计提其他应收款坏账准备,无需要披露的坏账准备和其他应收款账面余额变动信息。

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本报告期未计提、收回或转回坏账准备。

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

本报告期未核销其他应收款。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金、押金、备用金	4,068,342.20	4,035,872.85
其他应收及暂付款项	132,262.44	47,651.99
合计	4,200,604.64	4,083,524.84

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州市第五人民医院	履约保证金	487,800.00	1至2年	11.61	
苏州市姑苏区机关事务管理中心	履约保证金	454,389.50	1至2年	10.82	
苏州市烟草公司吴江分公司	履约保证金	379,219.00	1年以内	9.03	
苏州盛泽新城资产管理有限公司	履约保证金	350,172.00	3年以上	8.34	
国家税务总局苏州税务局	履约保证金	300,000.00	2至3年	7.14	
合计		1,971,580.50		46.94	

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,132,017.31	21,238.95	1,110,778.36	1,371,389.93		1,371,389.93
库存商品				52,038.83		52,038.83

合计	1,132,017.31	21,238.95	1,110,778.36	1,423,428.76		1,423,428.76
----	--------------	-----------	--------------	--------------	--	--------------

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末 余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料		21,238.95				21,238.95
合计		21,238.95				21,238.95

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本公司无计入存货成本的借款费用资本化金额。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
子公司预缴所得税	722.90	
合计	722.90	

(七) 长期股权投资

被投资单位	上年年末 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		
1. 合营企业											
2. 联营企业											
苏州工业园区综保物 业管理有限公司	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	
小计	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	
合计	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	

苏州工业园区综保物业管理有限公司注册资本 1,000 万元，本公司持股 30%，实际出资 300 万元。

(八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	30,925,713.18	32,044,039.68
固定资产清理		
合计	30,925,713.18	32,044,039.68

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输车辆	通用设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	35,412,574.82	2,760,549.08	3,691,355.38	41,864,479.28
(2) 本期增加金额			897,596.24	897,596.24
—购置			610,323.29	610,323.29
—在建工程转入			287,272.95	287,272.95
(3) 本期减少金额		44,600.00	101,864.76	146,464.76
—处置或报废		44,600.00	101,864.76	146,464.76
(4) 期末余额	35,412,574.82	2,715,949.08	4,487,086.86	42,615,610.76
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	5,036,568.62	2,092,211.75	2,691,659.23	9,820,439.60
(2) 本期增加金额	1,346,961.38	215,610.38	443,843.47	2,006,415.23
—计提	1,346,961.38	215,610.38	443,843.47	2,006,415.23
(3) 本期减少金额		42,370.00	94,587.25	136,957.25
—处置或报废		42,370.00	94,587.25	136,957.25
(4) 期末余额	6,383,530.00	2,265,452.13	3,040,915.45	11,689,897.58
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额				

4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	29,029,044.82	450,496.95	1,446,171.41	30,925,713.18
(2) 上年年末账面价值	30,376,006.20	668,337.33	999,696.15	32,044,039.68

3、 暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	9,072,694.75	1,129,248.09		7,943,446.66	
合计	9,072,694.75	1,129,248.09		7,943,446.66	

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	13,078,257.75	13,078,257.75
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额	9,072,694.75	9,072,694.75
—处置或报废		
—转为闲置	9,072,694.75	9,072,694.75
(4) 期末余额	4,005,563.00	4,005,563.00
2. 累计折旧		
(1) 年初余额	2,286,408.98	2,286,408.98
(2) 本期增加金额	497,237.75	497,237.75
—计提	497,237.75	497,237.75
(3) 本期减少金额	1,129,248.09	1,129,248.09
—处置或报废		
—转为闲置	1,129,248.09	1,129,248.09
(4) 期末余额	1,654,398.64	1,654,398.64
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		

(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	2,351,164.36	2,351,164.36
(2) 年初账面价值	10,791,848.77	10,791,848.77

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

报告期末无未办妥产权证书的固定资产。

6、 固定资产清理

报告期末无清理中的固定资产。

(九) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		2,264,204.37
工程物资		
合计		2,264,204.37

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
智慧物管平台				2,264,204.37		2,264,204.37
合计				2,264,204.37		2,264,204.37

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期转入无形资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
智慧物管平台	3,000,000.00	2,264,204.37		287,272.95	1,379,871.17	597,060.25							企业自筹
合计		2,264,204.37		287,272.95	1,379,871.17	597,060.25							

(十) 使用权资产

项目	土地	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额	633,920.50	965,458.91	1,599,379.41
—新增租赁	633,920.50	965,458.91	1,599,379.41
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额	633,920.50	965,458.91	1,599,379.41
2. 累计折旧			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额	211,306.83	444,786.27	656,093.10
—计提	211,306.83	444,786.27	656,093.10
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额	211,306.83	444,786.27	656,093.10
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	422,613.67	520,672.64	943,286.31
(2) 年初账面价值			

(十一) 无形资产

无形资产情况

项目	财务软件	智慧物业平台	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	34,188.03		34,188.03
(2) 本期增加金额		1,379,871.17	1,379,871.17
—购置			
—内部研发		1,379,871.17	1,379,871.17
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	34,188.03	1,379,871.17	1,414,059.20
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	27,350.77		27,350.77
(2) 本期增加金额	6,837.26	68,993.53	75,830.79
—计提	6,837.26	68,993.53	75,830.79
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	34,188.03	68,993.53	103,181.56
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值		1,310,877.64	1,310,877.64
(2) 上年年末账面价值	6,837.26		6,837.26

(十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修费	388,129.43		178,371.48		209,757.95
合计	388,129.43		178,371.48		209,757.95

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	21,238.95	530.97		
信用减值准备	4,010,665.68	1,002,666.42	3,362,774.68	838,683.67
递延收益	261,601.48	45,780.16	352,801.20	64,680.16
合计	4,293,506.11	1,048,977.55	3,715,575.88	903,363.83

(十四) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	22,526,106.16	27,535,448.61
合计	22,526,106.16	27,535,448.61

(十五) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
货款	13,065,485.17	9,570,574.14
劳务费	2,777,786.66	5,434,947.64
合计	15,843,271.83	15,005,521.78

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州浦氏水产有限公司	44,800.00	对方未开票结算
合计	85,000.00	

(十六) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收房租	20,366.96	
合计	20,366.96	

(十七) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收物管费及其他服务费	5,938,629.94	5,754,084.95
食堂预充值	4,206,665.63	3,517,446.23
合计	10,145,295.57	9,271,531.18

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	20,534,247.83	188,568,304.81	186,652,405.49	22,450,147.15
离职后福利-设定提存计划	9,072.45	13,264,694.91	13,170,546.57	103,220.79

辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	20,543,320.28	201,832,999.72	199,822,952.06	22,553,367.94

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	20,130,510.28	171,978,586.53	170,222,544.37	21,886,552.44
(2) 职工福利费	49,000.00	2,365,739.38	2,414,739.38	
(3) 社会保险费	4,641.70	5,529,822.62	5,496,813.03	37,651.29
其中：医疗保险费	3,797.76	4,973,044.99	4,942,714.39	34,128.36
工伤保险费	421.97	102,554.08	102,494.78	481.27
生育保险费	421.97	454,223.55	451,603.86	3,041.66
(4) 住房公积金		6,821,082.16	6,730,872.16	90,210.00
(5) 工会经费和职工教育经费	350,095.85	1,873,074.12	1,787,436.55	435,733.42
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	20,534,247.83	188,568,304.81	186,652,405.49	22,450,147.15

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	8,439.48	12,797,390.89	12,706,889.45	98,940.92
失业保险费	632.97	467,304.02	463,657.12	4,279.87
企业年金缴费				
合计	9,072.45	13,264,694.91	13,170,546.57	103,220.79

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,031,658.53	1,454,544.60
企业所得税	4,336,087.37	2,334,557.67
个人所得税	94,323.84	3,146.93
城市维护建设税	74,795.03	115,344.60
房产税	99,211.47	98,725.49
教育费附加	55,726.82	83,997.60
土地使用税	962.85	962.85
印花税	623.72	395.20
合计	5,693,389.63	4,091,674.94

(二十) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	5,721,567.22	7,288,451.82
合计	5,721,567.22	7,288,451.82

1、 应付利息

无需披露事项。

2、 应付股利

无需披露事项。

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来	153,928.26	
暂收保证金、押金	4,389,921.64	6,668,043.24
外包项目垫付款	900,000.00	
其他	277,717.32	620,408.58
合计	5,721,567.22	7,288,451.82

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州宏盛投资（集团）有限公司	1,600,133.40	合同履行期内
苏州海关综合技术中心	130,000.00	租户后付费押金
陆军	100,000.00	合同履行期内

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,022,234.34	965,914.91
一年内到期的租赁负债	645,725.12	
合计	1,667,959.46	965,914.91

一年内到期的长期借款期末余额中包含 2021 年 12 月 21 日至 12 月 31 日的借款利息 5,434.30 元。

(二十二) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

待转销项税	260,935.30	208,525.61
合计	260,935.30	208,525.61

(二十三) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	上年年末余额
保证、抵押借款	2,487,962.90	3,511,694.82
合计	2,487,962.90	3,511,694.82

长期借款分类的说明: 2017年3月22日, 本公司与中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行签订 32010420170000238 号固定资产贷款合同, 贷款 1,300 万元, 利率 5.145%, 期限为 2017 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 21 日, 同时于 2017 年 3 月 24 日签订 32100120170043194-1 号保证合同, 保证人为苏州市会议中心, 2018 年 6 月 28 日签订 32100620180006538 号最高额抵押合同, 抵押物为宏海大厦 1 幢 903 室、905 室、907 室、908 室、909 室、910 室和 912 室, 截至 2021 年 12 月 31 日已归还其中的 9,495,237.06 元。

(二十四) 租赁负债

项目	期末余额
使用权资产应付款	909,366.67
减: 未实现融资费用	48,352.49
账面价值小计	861,014.18
减: 一年内到期部分	645,725.12
合计	215,289.06

(二十五) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	--------	------	------	------	------

政府补助	352,801.20		91,199.72	261,601.48	购新能源汽车补贴
合计	352,801.20		91,199.72	261,601.48	

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末 余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
新能源汽 车补贴	352,801.20		91,199.72		261,601.48	与资产相关
合计	352,801.20		91,199.72		261,601.48	

(二十六) 股本

项目	上年年末 余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	18,750,000.00						18,750,000.00

(二十七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	5,455,679.18			5,455,679.18
合计	5,455,679.18			5,455,679.18

(二十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,488,801.91	3,488,801.91	1,249,769.17		4,738,571.08

合计	3,488,801.91	3,488,801.91	1,249,769.17	4,738,571.08
----	--------------	--------------	--------------	--------------

盈余公积说明：本年增加系根据公司法以及公司章程，按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	20,259,734.85	12,915,272.16
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	20,259,734.85	12,915,272.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,871,774.00	11,183,335.94
减：提取法定盈余公积	1,249,769.17	1,026,373.25
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,750,000.00	2,812,500.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	28,131,739.68	20,259,734.85

(三十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	333,693,722.01	297,265,036.71	307,220,948.98	276,730,766.60
其他业务	972,862.43	807,366.42	1,185,214.29	598,218.35
合计	334,666,584.44	298,072,403.13	308,406,163.27	277,328,984.95

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	333,693,722.01	307,220,948.98
租赁收入	542,381.37	564,993.00
商品销售收入	430,481.06	620,221.29
合计	334,666,584.44	308,406,163.27

本期收入分解信息如下：

合同分类	本期金额
商品类型：	
物业管理	331,746,032.86
绿化服务	1,773,239.43
租赁收入	542,381.37
商品销售	430,481.06
合计	334,492,134.72
按经营地区分类：	
江苏省	334,666,584.44
合计	334,666,584.44

(三十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	909,262.82	875,139.64
教育费附加	650,471.11	639,146.94
房产税	272,968.69	255,407.40
土地使用税	3,851.40	3,851.40
印花税	5,828.42	8,005.27
合计	1,842,382.44	1,781,550.65

(三十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,989,511.13	1,668,297.90
中标服务费	75,207.99	51,929.11
修理费	62,256.63	
业务招待费	25,199.00	14,690.50
中介机构服务费	24,752.48	
绿化费	24,653.47	23,465.34
工作服	12,848.59	
邮电通讯费	8,855.89	9,512.41
累计折旧	9,188.84	
其他	13,718.06	32,119.72
合计	2,246,192.08	1,800,014.98

(三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	12,019,326.07	7,315,839.62
累计折旧	1,195,423.97	1,697,448.80
长期待摊费用摊销	178,371.48	
无形资产摊销	75,830.79	
办公费用		635,452.93
中介机构服务费	1,637,338.08	431,560.42
办公用品及耗材	502,705.58	
房屋租赁费	348,985.77	348,000.00
物业服务费	281,216.80	227,044.52
汽车使用费	366,613.90	202,834.78
差旅费	18,048.83	18,598.54
业务招待费	225,450.64	138,733.07
保险费	55,706.40	477,615.23
修理费	11,032.04	307,658.96
其他	1,198,191.60	1,215,498.33
合计	18,114,241.95	13,016,285.20

(三十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	1,192,575.45	1,516,922.61
其中：租赁负债利息费用	8,076.61	
减：利息收入	249,877.38	230,902.24
汇兑损益		
手续费及其他	154,240.27	119,078.50
合计	1,096,938.34	1,405,098.87

(三十五) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,739,381.03	3,010,055.66
进项税加计抵减	664,226.12	444,347.62
代扣个人所得税手续费	18,078.20	6,171.39
合计	2,421,685.35	3,460,574.67

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
新能源汽车补贴	91,199.72	91,199.72	与资产相关
稳岗补贴	274,211.25	659,279.87	与收益相关
菜田补贴		20,000.00	与收益相关
农场稻谷补贴	2,500.00	2,500.00	与收益相关
农场耕地补贴	13,512.00	13,512.00	与收益相关
休耕补贴	6,125.00	6,125.00	与收益相关
征地补贴	1,407.78	13,879.45	与收益相关
街道生活垃圾补贴	348,192.00	335,520.00	与收益相关
服务业扶持资金	850,000.00	850,000.00	与收益相关

先进单位奖励	50,000.00		与收益相关
疫情社保减半	21,452.18	653,439.62	与收益相关
疫情以工代训	47,000.00	48,000.00	与收益相关
疫情防控补贴		52,600.00	与收益相关
防疫项目制培训补贴		264,000.00	与收益相关
种粮农民一次性补贴	275.00		与收益相关
安全技能提升培训补贴	4,800.00		与收益相关
就业补贴	2,000.00		与收益相关
登高作业证补贴	2,400.00		与收益相关
就管疫情补贴	7,000.00		与收益相关
待安置单位补贴	17,306.10		与收益相关
合计	1,739,381.03	3,010,055.66	

(三十六) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,366,148.10	1,212,091.44
交易性金融资产在持有期间的投资收益	48,791.56	30,156.52
合计	1,414,939.66	1,242,247.96

(三十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	647,891.01	3,362,774.68
合计	647,891.01	3,362,774.68

(三十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	21,238.95	

合计	21,238.95
----	-----------

(三十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔款		6,700.00	
废品收入		13,272.60	
退伍军人增值税抵扣	368,248.98	386,397.75	368,248.98
再就业减免税金	39,000.00		39,000.00
其他	24,654.30	34,033.09	24,654.30
退回教育费附加	298.86	393.15	298.86
合计	432,202.14	440,796.59	432,202.14

(四十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	4,100.00	14,000.00	4,100.00
非流动资产毁损报废损失	8,282.51	83,034.54	8,282.51
税务罚款	50.00		50.00
滞纳金	560.98	87.81	560.98
伤残补助		500.00	
残疾人保障金		38,126.56	
维修赔偿	14,000.00		14,000.00
护理对象死亡补偿	135,000.00		135,000.00
其他		4,162.48	
合计	161,993.49	139,911.39	161,993.49

(四十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	3,747,599.45	4,052,673.63
递延所得税费用	-145,613.72	-821,963.70
合计	3,601,985.73	3,230,709.93

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	16,732,130.20
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	4,183,032.54
子公司适用不同税率的影响	-193,779.72
调整以前期间所得税的影响	-37,151.02
非应税收入的影响	-345,879.68
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	31,150.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
安置残疾人加计扣除的影响	-35,387.30
所得税费用	3,601,985.73

(四十二) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	12,871,774.00	11,183,335.94
本公司发行在外普通股的加权平均数	18,750,000.00	18,750,000.00
基本每股收益	0.69	0.60

其中：持续经营基本每股收益	0.69	0.60
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	12,871,774.00	11,183,335.94
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	18,750,000.00	18,750,000.00
稀释每股收益	0.69	0.60
其中：持续经营稀释每股收益	0.69	0.60
终止经营稀释每股收益		

（四十三） 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用、研发费用和财务费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
耗用的原材料	13,214,268.39	9,774,754.46
采购食堂物资	59,244,935.24	52,136,976.31
采购物业物资	9,419,042.93	8,469,042.93
职工薪酬费用	186,361,842.66	177,189,656.07
外包服务费	33,026,989.28	31,571,951.82
临时工程	1,244,626.28	967,709.39
招投标费用	1,023,535.56	1,164,282.81
中介机构服务费	1,662,090.56	
折旧费和摊销费用	2,916,710.60	2,895,617.23
支付的租金	671,059.27	348,000.00
财务费用	1,096,938.34	1,405,098.87

其他费用	9,647,736.39	7,627,294.11
合计	319,529,775.50	293,550,384.00

(四十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	249,877.38	230,902.24
政府补助	1,739,381.03	3,860,055.66
其他营业外收入	1,114,506.46	891,315.60
收到保证金等	2,117,842.40	835,856.05
子公司苏政物业收到苏州市会议中心款项	33,000,000.00	28,000,000.00
收到往来款项等	2,700,160.86	2,057,626.11
合计	40,921,768.13	35,875,755.66

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的费用	4,639,937.17	3,491,536.73
支付的保证金等	2,403,061.40	1,651,892.00
其他营业外支出	12,382.51	56,876.85
罚款及赔偿款	149,610.98	
子公司苏政物业返还苏州市会议中心款	33,000,000.00	28,000,000.00
支付往来款项等	3,891,877.09	2,537,172.15
合计	44,096,869.15	35,737,477.73

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
使用权资产付款额	738,365.23	

合计	738,365.23
----	------------

(四十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	13,130,144.47	11,484,451.84
加：信用减值损失	647,891.01	3,362,774.68
资产减值准备	21,238.95	
固定资产折旧	2,006,415.23	2,112,321.37
油气资产折耗		
使用权资产折旧	656,093.10	
无形资产摊销	75,830.79	6,837.72
长期待摊费用摊销	178,371.48	776,458.14
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）	8,282.51	83,034.54
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	1,192,575.45	1,516,922.61
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,414,939.66	-1,242,247.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-145,613.72	-821,963.70
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）	291,411.45	-439,659.29
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-23,120,007.75	-14,476,000.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,649,127.22	12,931,892.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-823,179.47	15,294,822.17
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		

现金的期末余额	53,951,818.09	65,199,324.46
减：现金的期初余额	65,199,324.46	55,764,597.55
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	-11,247,506.37	9,434,726.91

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	53,951,818.09	65,199,324.46
其中：库存现金	263,818.47	211,020.58
可随时用于支付的银行存款	53,661,867.44	64,960,958.21
可随时用于支付的其他货币资金	26,132.18	27,345.67
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	53,951,818.09	65,199,324.46
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		

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,600,133.40	保函保证金
固定资产	14,464,087.99	借款抵押
合计	16,064,221.39	

(四十七) 政府补助

1、与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费 用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
			本期金额	上期金额	
新能源汽车 补贴	91,199.72	递延收益	91,199.72	91,199.72	其他收益

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲 减相关成本费用损 失的项目
		本期金额	上期金额	
稳岗补贴	274,211.25	274,211.25	659,279.87	其他收益
菜田补贴			20,000.00	其他收益
农场稻谷补贴	2,500.00	2,500.00	2,500.00	其他收益
农场耕地补贴	13,512.00	13,512.00	13,512.00	其他收益
休耕补贴	6,125.00	6,125.00	6,125.00	其他收益
征地补贴	1,407.78	1,407.78	13,879.45	其他收益
街道生活垃圾补贴	348,192.00	348,192.00	335,520.00	其他收益
服务业扶持资金	850,000.00	850,000.00	850,000.00	其他收益
先进单位奖励	50,000.00	50,000.00		其他收益
疫情社保减半	21,452.18	21,452.18	653,439.62	其他收益
疫情以工代训	47,000.00	47,000.00	48,000.00	其他收益
疫情防控补贴			52,600.00	其他收益
防疫项目制培训补贴			264,000.00	其他收益
种粮农民一次性补贴	275.00	275.00		其他收益
安全技能提升培训补贴	4,800.00	4,800.00		其他收益
就业补贴	2,000.00	2,000.00		其他收益
登高作业证补贴	2,400.00	2,400.00		其他收益
就管疫情补贴	7,000.00	7,000.00		其他收益
待安置单位补贴	17,306.10	17,306.10		其他收益

(四十八) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	8,076.61
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
与租赁相关的总现金流出	721,368.55

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	684,066.67
1 至 2 年	225,300.00
合计	909,366.67

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额
经营租赁收入	542,381.37
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	未折现租赁收款额
1 年以内	30,366.96
1 至 2 年	7,500.00
合计	37,866.96

3、 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》和《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》的影响

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为出租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 10,183.53 元；冲减上期营业收入人民币 185,272.84 元。

六、 合并范围的变更

本报告期合并范围减少子公司苏州市丰乐物业服务有限公司，该公司于 2017 年 12 月 7 日取得信用代码为 91320509M1TE6R503 的企业法人营业执照，未实缴出资，未经营，该公司已于 2021 年 8 月 9 日注销。

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	
苏州市丰乐绿化美	苏州市	苏州市西美巷 33 号	绿化服务	51.00		设立

洁工程有限公司						
苏州市会中慧智能科技有限公司	苏州市	苏州市金狮河沿 45 号 1 号楼 3 楼	灯具销售	55.00		设立
苏州市苏政物业管理有限责任公司	苏州市	苏州市三香路 998 号	物业管理	100.00		同一控制下 企业合并
苏州市银燕保安服务有限公司	苏州市	苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 9 楼 910 室	保安服务	100.00		设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	49.00	244,397.76	196,000.00	1,347,448.49
苏州市会中慧智能科技有限公司	45.00	13,972.71		509,894.32

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	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	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
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	2,981,086.65	331,099.86	3,312,186.51	475,090.72	87,200.92	562,291.64	2,999,885.05	191,005.69	3,190,890.74	422,166.08	117,600.72	539,766.80
苏州市会中慧智能科技有限公司	1,196,506.45	22,476.60	1,218,983.05	85,884.55		85,884.55	1,239,550.32	30,730.26	1,270,280.58	168,232.55		168,232.55

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	2,597,888.70	498,770.93	498,770.93	447,851.09	3,059,471.27	580,878.43	580,878.43	2,056,948.04
苏州市会中慧智能科技有限公司	437,029.73	31,050.47	31,050.47	5,035.11	359,428.95	36,634.39	36,634.39	-163,405.08

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州市	园区现代大道 88 号现代物流大厦 1 层 108 室	物业管理	30.00		权益法	是

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州工业园区综保物业管理有限公司
流动资产	43,423,856.88	43,268,427.09
非流动资产	1,367,589.51	918,469.17
资产合计	44,791,446.39	44,186,896.26
流动负债	27,829,594.47	24,948,930.85
非流动负债		
负债合计	27,829,594.47	24,948,930.85
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	16,961,851.92	19,237,965.41
按持股比例计算的净资产份额	5,088,555.58	5,771,389.62
调整事项		
—商誉		

—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	5,088,555.58	5,771,389.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	113,797,342.56	85,043,289.92
净利润	4,553,826.98	4,040,304.83
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	4,553,826.98	4,040,304.83
本期收到的来自联营企业的股利	2,048,982.14	

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司财务部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过财务主管递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

九、公允价值的披露

本报告期公司无需要披露的公允价值披露信息。

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
苏州文化旅游发	苏州市	文旅产业	110,000 万元	65.00	65.00

展集团有限公司		投资			
---------	--	----	--	--	--

苏州文化旅游发展集团有限公司系苏州市会议中心集团有限公司的母公司，持有苏州市会议中心集团有限公司 100% 股权，通过直接及间接方式共持有本公司 65% 股权。因此本公司的母公司为苏州文化旅游发展集团有限公司，本公司的实际控制人为苏州市国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州市会议中心集团有限公司	公司主要股东，受同一母公司控制
苏州市丰乐人力资源服务有限公司	苏州市会议中心集团有限公司的全资子公司，2021年已注销
苏州城市建设投资发展有限责任公司	对公司具有重大影响的股东
苏州城投资产开发有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的全资子公司
苏州城投地产发展有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州城投项目投资管理有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州悦华置合物业服务有限公司	子公司的少数股东，对子公司有影响
苏州桃园国际度假酒店有限公司	受同一母公司控制
苏州古城平江建设有限公司	受同一母公司控制
江苏苏城能源有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州城投商业保理有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州吴都能源发展有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
吴都融资租赁（天津）有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州燃气集团有限责任公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司

苏州苏通大桥投资有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
苏州运河文化发展有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司
孚宝苏城（苏州）天然气储运有限公司	苏州城市建设投资发展有限责任公司的子公司

(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	本期金额	上期金额
苏州市丰乐人力资源服务有限公司	劳务工工资		14,992,569.75
苏州市丰乐人力资源服务有限公司	劳务工管理费		404,890.26
苏州工业园区综保物业管理有限公司	保洁服务	543,262.40	201,278.24
苏州工业园区综保物业管理有限公司	项目管理服务	278,012.43	
苏州工业园区综保物业管理有限公司	外借人员费用	174,045.14	
苏州桃园国际度假酒店有限公司	项目管理服务	367,924.53	547,169.80
苏州市会议中心集团有限公司	项目管理服务	7,418,347.75	4,894,498.33

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州工业园区综保物业管理有限公司	销售农产品	5,375.00	
苏州市会议中心集团有限公司	绿化服务	102,184.50	99,154.73
苏州城投地产发展有限公司	绿化服务	39,881.20	39,881.20
苏州城市建设投资发展有限责任公司	食堂餐饮服务	682,069.06	665,297.18
苏州城市建设投资发展有限责任公司	物业管理服务	75,829.92	146,649.03
苏州城投资产开发有限公司	物业管理服务	1,680,772.22	1,495,287.88
苏州古城平江建设有限公司	物业管理服务	916,009.18	934,927.64
苏州悦华置物业服务有限公司	绿化服务	40,409.40	
苏州工业园区综保物业管理有限公司	绿化服务	181,754.47	180,198.01
江苏苏城能源有限公司	物业管理服务	19,571.70	13,047.80
江苏苏城能源有限公司	食堂餐饮服务	97,759.57	53,792.44

苏州城投商业保理有限公司	物业管理服务	13,048.11	13,248.74
苏州城投商业保理有限公司	食堂餐饮服务	267,441.57	109,533.98
苏州城投商业保理有限公司	绿化服务	10,891.08	10,891.08
苏州吴都能源发展有限公司	物业管理服务	26,487.74	8,776.42
苏州吴都能源发展有限公司	食堂餐饮服务	230,364.87	125,226.42
吴都融资租赁（天津）有限公司	食堂餐饮服务	58,054.95	35,973.59
苏州燃气集团有限责任公司	绿化服务	164,356.42	
江苏苏通大桥有限责任公司	食堂餐饮服务	72,840.17	
苏州运河文化发展有限公司	食堂餐饮服务	3,055.66	
孚宝苏城（苏州）天然气储运有限公司	食堂餐饮服务	1,483.91	

2、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州市会议中心集团有限公司	1300 万元本金及利息、违约金等	2017.3.22	主债权届满之日起 2 年	否

3、 关联方资金往来

本报告期，本公司（含子公司）与苏州市会议中心集团有限公司发生多笔短期资金收付，均不计息，其中：

苏州市会议中心先付款给本公司的子公司苏州市苏政物业管理有限责任公司，苏州市苏政物业管理有限责任公司在两日后将该笔款项全额还给苏州市会议中心，共计收款 5 笔 33,000,000.00 元、付款 12 笔 33,000,000.00 元。

4、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员薪酬	234.33	241.70

（六）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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	苏州市古城平江建设有限公司	183,117.64		206,780.97	
	苏州工业园区综保物业管理有限公司	5,375.00		45,000.00	
其他应收款					
	苏州城投资产开发有限公司	24,997.55		24,997.55	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	苏州市会议中心集团有限公司	239,173.49	200,000.00
	苏州工业园区综保物业管理有限公司	409,455.28	213,354.94
其他应付款			
	苏州工业园区综保物业管理有限公司	1,200,000.00	2,550,000.00
	苏州市会议中心集团有限公司	473,345.33	486,711.76

十一、 股份支付

本公司无需要披露的股份支付事项。

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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。

十三、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

2022年4月13日，公司第三届董事会第十五次会议审议通过《关于〈2021年度利润分配预案〉的议案》，本年度公司拟以2021年末总股本18,750,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元人民币(含税)，共计派发现金股利3,750,000.00元(含税)。此分配方案已提请股东大会审议。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十四、资本管理

本公司资本管理的主要目标是：

- 确保本公司持续经营的能力，以持续向股东和其他利益相关者提供回报；
- 按照风险水平对产品和服务进行相应的定价，从而向股东提供足够的回报。

本公司设定了与风险成比例的资本金额，根据经济环境的变化和标的资产的风险特征来管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、返还给股东的资本、发行新股份或者出售资产以减少负债。

本公司以经调整的负债/资本比率为基础来监控资本。

资产负债表日经调整的负债/资本比率如下：

	期末余额	上年年末余额
总负债	87,397,113.51	88,774,885.15
减：现金及现金等价物	53,951,818.09	65,199,324.46
经调整的净负债	33,445,295.42	23,575,560.69
所有者权益	57,075,989.94	49,749,188.28
经调整的资本	57,075,989.94	49,749,188.28
经调整的负债/资本比率	0.59	0.47

十五、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	44,335,377.62	27,493,064.75
1 至 2 年	4,454,447.57	
小计	48,789,825.19	27,493,064.75
减：坏账准备	4,010,665.69	3,352,724.68
合计	44,779,159.50	24,140,340.07

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	48,789,825.19	100.00	4,010,665.69	8.22	44,779,159.50	27,493,064.75	100.00	3,352,724.68	12.19	24,140,340.07
其中：										
企事业单位物业管理项目应收款项	37,120,783.04	76.08			37,120,783.04	19,693,059.72	71.63			19,693,059.72
住宅小区物业管理项目应收款项	11,669,042.15	23.92	4,010,665.69	34.37	7,658,376.46	7,800,005.03	28.37	3,352,724.68	42.98	4,447,280.35
合计	48,789,825.19	100.00	4,010,665.69		44,779,159.50	27,493,064.75	100.00	3,352,724.68		24,140,340.07

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
企事业单位物业管理项目应收款项	37,120,783.04		
住宅小区物业管理项目应收款项	11,669,042.15	4,010,665.69	34.37
合计	48,789,825.19	4,010,665.69	

企事业单位物业管理项目应收款项按物业项目进行减值测试,未发现客观证据表明有项目已发生减值,无须计提坏账准备。

住宅小区物业管理项目应收款项按照住宅小区过往的物业费实收情况计提坏账准备。

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
住宅小区物业管理项目应收款项	3,362,774.68	647,891.01			4,010,665.69
合计	3,362,774.68	647,891.01			4,010,665.69

4、 本期实际核销的应收账款情况

本报告期末核销应收账款。

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		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
苏州市立医院（本部）	10,106,772.25	20.71	
中国农业银行股份有限公司苏州分行	3,522,015.44	7.22	
江苏省汾湖高新技术产业开发区管理委员会	3,252,898.82	6.67	
国家税务总局苏州市税务局	2,038,948.62	4.18	
苏州盛泽新城资产管理有限公司	1,995,659.50	4.09	
合计	20,916,294.63	42.87	

（二）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,538,790.55	4,162,720.64
合计	4,538,790.55	4,162,720.64

1、 应收利息

无需要披露事项。

2、 应收股利

无需要披露事项。

3、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,282,359.35	1,586,511.56
1 至 2 年	1,099,945.50	1,009,723.38
2 至 3 年	900,000.00	1,566,485.70
3 年以上	1,256,485.70	
小计	4,538,790.55	4,162,720.64
减：坏账准备		
合计	4,538,790.55	4,162,720.64

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	4,538,790.55	100.00			4,538,790.55	4,162,720.64	100.00			4,162,720.64
其中：										
关联方往来	414,876.70	9.14			414,876.70	110,829.70	2.66			110,829.70
保证金、押金、备用金	4,040,650.20	89.02			4,040,650.20	4,008,180.85	96.29			4,008,180.85
账龄组合：1 年以内	83,263.65	1.83			83,263.65	43,710.09	1.05			43,710.09
合计	4,538,790.55	100.00			4,538,790.55	4,162,720.64	100.00			4,162,720.64

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	414,876.70		
保证金、押金、备用金	4,040,650.20		
账龄组合: 1年以内	83,263.65		
合计	4,538,790.55		

关联方款项:对其他应收款中归同一最终母公司合并的各公司往来款项不计提坏账准备。

保证金、押金、备用金:对保证金、押金、备用金按具体项目进行减值测试,未发现客观证据表明有项目已发生减值,无须计提坏账准备。

(3) 坏账准备计提情况

公司考虑所有合理且有依据的信息后,认为本报告期无需计提其他应收款坏账准备,无需要披露的坏账准备和其他应收款账面余额变动信息。

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本报告期未计提、收回或转回坏账准备。

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

本报告期未核销其他应收款。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方款项	414,876.70	110,829.70
保证金、押金、备用金	4,040,650.20	4,008,180.85
其他应收及暂付款项	83,263.65	43,710.09
合计	4,538,790.55	4,162,720.64

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州市第五人民医院	履约保证金	487,800.00	1-2年	10.75	
苏州市姑苏区机关事务管理中心	履约保证金	454,389.50	1-2年	10.01	
苏州市烟草公司吴江分公司	履约保证金	379,219.00	1年以内	8.36	
苏州市苏政物业管理有限责任公司	关联方往来	371,570.70	1年以内	8.19	
苏州盛泽新城资产管理有限公司	履约保证金	350,172.00	3年以上	7.72	
合计		2,043,151.20		45.03	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	5,041,052.89		5,041,052.89	5,041,052.89		5,041,052.89
对联营、合营企业投资	5,088,555.58		5,088,555.58	5,771,389.62		5,771,389.62
合计	10,129,608.47		10,129,608.47	10,812,442.51		10,812,442.51

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	255,000.00			255,000.00		
苏州市会中慧智能科技有限公司	550,000.00			550,000.00		
苏州市苏政物业管理有限责任公司	3,236,052.89			3,236,052.89		
苏州市银燕保安服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	5,041,052.89			5,041,052.89		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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		
1. 合营企业											
2. 联营企业											
苏州工业园区综保物业 管理有限公司	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	
小计	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	
合计	5,771,389.62			1,366,148.10			-2,048,982.14			5,088,555.58	

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	312,064,431.31	278,331,474.18	290,853,287.23	262,424,050.22
其他业务	542,381.37	410,895.91	846,546.40	281,553.40
合计	312,606,812.68	278,742,370.09	291,699,833.63	262,705,603.62

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	312,064,431.31	290,853,287.23
租赁收入	542,381.37	564,993.00
销售商品收入		281,553.40
合计	312,606,812.68	291,699,833.63

2、 合同产生的收入情况

合同分类	本期金额
商品类型:	
物业管理	312,064,431.31
租赁收入	542,381.37
合计	312,606,812.68
按经营地区分类:	
江苏省	312,606,812.68
合计	312,606,812.68

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	204,000.00	153,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,366,148.10	1,212,091.44
交易性金融资产在持有期间的投资收益	48,791.56	30,156.52
合计	1,618,939.66	1,395,247.96

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
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）	2,421,685.35	
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	48,791.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	270,208.65	
小计	2,740,685.56	
所得税影响额	-663,308.35	
少数股东权益影响额（税后）	-13,688.69	
合计	2,063,688.52	

(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 (元)	
		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	24.81	0.69	0.69
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	20.83	0.58	0.58

苏州市会议中心物业管理股份有限公司
二〇二二年四月十五日

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：

公司董事会秘书办公室。