



中经世纪

NEEQ:838042

北京中经世纪科技园管理股份有限公司

Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd



年度报告

— 2021 —

# 公司年度大事记



2021年，面对复杂的市场环境，公司根据市场发展的趋势，适时调整业务方向与战略目标，稳中求进，实现了各项目的稳定运行和稳步发展，经营状况持续向好。

**市场开拓取得新进展：**2021年上半年，蚌埠淮禹书院项目开始提供建设阶段的工程前期跟进服务；公司南宁分公司成立，公司正式进入南宁市场，为拓展新业务做准备；成功签约北京北冶功能材料有限公司为其提供专项服务，公司业务再拓版图。

**服务质量稳步提升：**公司在服务品质提升方面狠下功夫，着力提升客户的满意度，增强客户粘性与支撑，带动增值服务和市场份额双增长；持续加大整个公共管理区域、设备设施的升级改造和智能化产品的应用；持续推进安全生产标准认证工作，为安全生产经营提供有力保障；进一步优化和规范各项管理制度，实现全面科学管理。

**参与社会治理获得新荣誉：**在加强经营管理的同时，公司也十分注重社会责任的履行，不但积极落实常态化防疫还全力推进垃圾分类、社区共建等工作，同时配合政府部门做好《民法典》等新法规条例的贯彻落实，取得了卓有成效的成绩，多个项目先后受到市、区级垃圾分类先进单位表彰，公司成功当选为北京物业管理行业协会第五届理事单位。为迎接建党一百周年，公司积极组织各类主题活动，捐款、慰问共建社区困难群众，凭借在参与社会治理中的突出表献，脱颖而出，荣获市级“北京市城乡社区共建先进集体”奖项和北京市工商业联合会授予的“北京市非公有制经济组织党建示范单位”称号。

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	9
第四节	重大事件	17
第五节	股份变动、融资和利润分配	20
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	23
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	26
第八节	财务会计报告	30
第九节	备查文件目录	103

## 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。

公司负责人于惠娟、主管会计工作负责人张家芳及会计机构负责人（会计主管人员）王翠华保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

利安达会计师事务所（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
宏观经济形势变化带来的风险	公司属于主要依托于房地产行业下的物业管理行业,公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控,将影响整个物业管理行业的发展。
服务质量稳定性的风险	公司系物业管理国家二级资质企业,经过十几年的潜心发展,公司已初步发展成为一家大型综合性的物业服务企业。物业管理行业直接面向业主,服务具有极为重要的地位,但随着时代和社会的发展,服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化,公司服务质量能否保持稳定及客户对公司服务的满意度都将对公司经营持续增长产生较大影响。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低,竞争比较激烈,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,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。
业务分包协作风险	报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2021年第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为5.73%,占比较低,但是外包公司的服务品质、规模、声誉等因素会影响公司的整体服务质量。

<p>控股股东不当控制的风险</p>	<p>公司控股股东为凤凰城房地产开发集团有限公司,持有公司58.67%的股份,为公司的控股股东,并委派陈云峰、周明德、高辉、阎维杰 4 人为公司董事,虽然《公司章程》等公司制度就控股股东、实际控制人的诚信义务、关联交易、重大决策等做出了规定,并建立了规范的法人治理规范,但仍存在控股股东利用其控制地位,通过行使表决权对公司发展战略、生产经营决策、人事安排、关联交易和利润分配等重大事宜实施影响的可能,从而影响公司决策的科学性和合理性,并有可能损害公司及公司其他股东的利益。</p>
<p>物业费无法收回的风险</p>	<p>公司提供物业服务时,往往面对众多业主,而个体的需求不同,对物业服务的感受可能会大相径庭,兼有个人经济状况差别等因素,会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。</p>
<p>劳务成本上升的风险</p>	<p>公司的营业成本以人工成本为主,近年工资水平的持续上涨,公司的人力成本和劳务外包成本不断上升,2021 年人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例为 71.53%,人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。</p>
<p>核心业务人员流失的风险</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>坏账风险</p>	<p>公司 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 2,800,386.70 元, 3,939,038.14 元, 其他应收款净额分别为 2,410,289.87 元, 33,118,380.56 元, 合计占当期流动资产总额的 3.40%、28.85%, 公司报告期内住宅项目的应收账款占比较高, 由于住宅项目为个人业主, 发生坏账的风险较大, 一旦发生坏账, 将会对公司生产经营造成不利影响。其他应收款也存在投资收益不及预期和向外提供借款难以收回的风险。</p>
<p>现金收款资金管理风险</p>	<p>报告期内,公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易,涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主,尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为,并在各住宅小区推广配备 POS 机减少业主的现金收款,但若针对现金交易的管理措施执行不到位,仍有可能存在一定的资金管理风险。</p>
<p>关联方业务依赖风险</p>	<p>报告期内,公司主要为控股股东凤凰城科技集团有限公司所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务,项目来源主要依赖股东及关联方提供的项目资源,尽管国家鼓励房地产开发商引入下属的物业公司以便为业主提供物业服务、解决服务纠纷,但是公司需要不断提升核心竞争力来抵御市场的竞争风险。</p>
<p>报告期内公司未为部分员工缴纳社保和公积金而带来的补缴风险</p>	<p>截止 2021 年 12 月 31 日,公司员工总数为 549 人,其中已缴纳社保人数为 215 人,剩余 334 人中除去少部分因退休返聘或社保在外人员外均未缴纳社保。该部分人员流动性比较大,个人在缴纳社保后,将降低个人当月的实际收入,且社会保险无法全国统筹领取,自愿申请不购买保险。2016 年 2 月,公司在公积金中心开立了账户并为 51 名员工缴纳公积金,今后将逐渐</p>

	增加社保及公积金的缴纳比例。
业务地区集中度过高风险	报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在北京市，2021年、2020年北京市营业收入分别为77,533,810.42元、67,309,769.94元，占相应期间营业收入的比例分别为86.42%、85.03%。如一旦出现北京市竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。
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	指	释义
公司/本公司/中经世纪	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司
券商/开源证券/证券公司	指	开源证券股份有限公司
会计师事务所	指	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期、本期、本年度	指	2021年度
股东大会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司监事会
有限公司	指	公司前身“北京中经世纪物业管理有限责任公司”
三会	指	股东大会、董事会、监事会
科贸中心	指	中经世纪世纪科贸大厦物业管理中心
云中心	指	中经世纪翠湖云中心物业管理中心
燕西台中心	指	中经世纪燕西台物业管理中心
蚌埠中心	指	中经世纪蚌埠凤凰国际项目物业管理中心
世纪众联	指	北京世纪众联投资有限公司
世纪合众	指	北京世纪合众投资有限公司
凤凰城集团	指	凤凰城科技集团有限公司
智地创新	指	北京智地创新投资有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	北京中经世纪科技园管理股份有限公司
英文名称及缩写	Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd. ZJSJ
证券简称	中经世纪
证券代码	838042
法定代表人	于惠娟

### 二、 联系方式

信息披露事务负责人	陈启明
联系地址	北京市海淀区中关村东路 66 号世纪科贸大厦 B 座 505 室
电话	010-62670188
传真	010-62670188
电子邮箱	Chenqiming_1981@163.com
公司网址	www.zhongjingwy.com
办公地址	北京市海淀区中关村东路 66 号世纪科贸大厦 B 座 5 层
邮政编码	100190
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	董事会办公室

### 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	1997 年 8 月 18 日
挂牌时间	2016 年 8 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理
主要业务	物业管理;停车场管理服务;房屋租赁;家居装修;建筑物清洁服务
主要产品与服务项目	物业服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	20,250,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（凤凰城集团）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（周明德），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	911101086336508637	否
注册地址	北京市海淀区西三环北路 72 号世纪经贸大厦 A 座 2901 室	否
注册资本	2025 万	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	开源证券	
主办券商办公地址	陕西省西安市高新区都市之门 B 座 5 层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	开源证券	
会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	曹忠志	王海豹
	3 年	3 年
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室	

#### 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	89,714,911.94	79,159,166.14	13.33%
毛利率%	24.30%	27.38%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,909,328.21	11,780,787.75	9.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,241,138.25	10,219,569.14	10.00%
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）	20.19%	20.31%	-
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）	17.58%	17.62%	-
基本每股收益	0.64	0.58	9.57%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	158,300,970.95	133,209,198.18	18.84%
负债总计	90,936,136.84	72,678,692.28	25.12%
归属于挂牌公司股东的净资产	67,364,834.11	60,530,505.90	11.29%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.33	2.99	11.37%
资产负债率%（母公司）	57.45%	54.56%	-
资产负债率%（合并）	57.45%	54.56%	-
流动比率	1.69	1.77	-
利息保障倍数	0	0	-

##### (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	62,780,925.10	28,723,611.30	118.57%
应收账款周转率	17.03	12.56	-
存货周转率	122.68	112.46	-

#### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	18.84%	17.46%	-
营业收入增长率%	13.33%	5.94%	-
净利润增长率%	9.58%	1.10%	-

#### (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	20,250,000	20,250,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

#### (六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### (七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-21,204.83
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	645,934.35
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期	

净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,460,277.78
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,041,044.40
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-901,798.42
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,224,253.28</b>
所得税影响数	556,063.32
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,668,189.96</b>

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

**执行新租赁准则导致的会计政策变更**

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。本公司执行新租赁准则对公司的财务状况和经营成果未产生重大影响，对财务报表无影响。

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司是从事物业管理服务的综合型物业服务企业，持有中华人民共和国物业服务企业二级资质证书，拥有一支具有丰富物业后勤保障服务实践经验的高素质管理服务团队和良好的服务供应链体系。公司通过向单位业主、个人业主提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入，同时，公司还依托物业管理为业主提供租赁、供暖、装修管理等有偿服务。

报告期内、报告期末至报告披露日，公司的商业模式较上年度无变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

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

### (二) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	94,945,422.09	59.98%	37,982,588.44	28.51%	149.97%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	2,800,386.7	1.77%	3,939,038.14	2.96%	-28.91%
存货	556,376.55	0.35%	550,761.04	0.41%	1.02%
投资性房地产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
固定资产	1,593,266.69	1.01%	1,338,989.17	1.01%	18.99%

在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
无形资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
商誉	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%

#### 资产负债项目重大变动原因:

货币资金较去年同期增加 149.97%的主要原因是由于公司收回对外借款和营业收入增加所致。

## 2、营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	89,714,911.94	-	79,159,166.14	-	13.33%
营业成本	67,914,264.29	75.70%	57,486,201.59	72.62%	18.14%
毛利率	24.30%	-	27.38%	-	-
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
管理费用	7,097,048.35	7.91%	6,143,037.42	7.76%	15.53%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
财务费用	-362,063.07	-0.40%	-374,150.82	-0.47%	3.23%
信用减值损失	605,750.08	0.68%	-1,620,471.23	-2.05%	137.38%
资产减值损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
其他收益	1,729,140.65	1.93%	1,256,684.30	1.59%	37.60%
投资收益	1,460,277.78	1.63%	756,261.10	0.96%	93.09%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
资产处置收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
营业利润	18,242,538.79	20.33%	15,764,642.02	19.92%	15.72%
营业外收入	0.40	0.00%	0.01	0.00%	3,900.00%
营业外支出	923,003.65	1.03%	1,010.27	0.00%	91,262.08%
净利润	12,909,328.21	14.39%	11,780,787.75	14.88%	9.58%

#### 项目重大变动原因:

- 1、营业收入、营业成本、营业利润、净利润较上一年度有所增加是由于公司经营项目提供物业服务面积增加所致。
- 2、其他收益增加是因为今年较上一年政府增加了给予公司的一些节能、供暖补助。
- 3、投资收益增加是由于交易性金融资产在持有期间的投资收益增加所致。
- 4、营业外收入增加是由于收客户服务费时多刷了 POS 机 0.4 元所致。
- 5、信用减值损失增加是因为冲回计提的坏账准备所致。

## (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	89,714,911.94	79,159,166.14	13.33%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	67,914,264.29	57,486,201.59	18.14%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

### 按产品分类分析：

适用 不适用

### 按区域分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
北京市	77,533,810.42	59,235,333.98	23.60%	15.19%	16.98%	-1.17%
合肥市	6,923,141.62	4,589,136.02	33.71%	11.49%	22.34%	-5.88%
蚌埠市	5,257,959.90	4,089,794.29	22.22%	-6.77%	32.07%	-22.87%

### 收入构成变动的的原因：

报告期内，公司收入构成变动主要原因是北京和合肥项目中心所管辖的面积及收入都相应有所增长，蚌埠项目因人力成本的增加致营业成本增加，毛利率有所减少。

## (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	中国电子信息产业集团有限公司	4,899,376.16	5.46%	否
2	北京福泉投资有限公司	4,534,420.92	5.05%	是
3	中国信息通信研究院	1,517,683.94	1.69%	否
4	中国人民解放军军事科学院国防科技创新研究院	1,249,253.28	1.39%	否
5	北京市海淀区人民政府中关村街道办事处	1,047,280.00	1.17%	否
合计		13,248,014.30	14.76%	-

## (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	北京玄天世纪装饰有限公司	6,825,108.00	27.28%	否
2	北京云英科技有限公司	1,715,404.00	6.86%	否
3	北京易飞园林工程有限公司	1,698,070.14	6.79%	否

4	北京东方沃为信息科技有限公司	1,425,105.33	5.70%	否
5	北京城五工程建设有限公司	1,066,947.47	4.27%	否
合计		12,730,634.94	50.90%	-

### 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	62,780,925.10	28,723,611.30	118.57%
投资活动产生的现金流量净额	256,908.55	-49,464,669.21	100.25%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,075,000.00	-8,100,000.00	-25.00%

#### 现金流量分析：

- 1、经营活动现金流量净额变化较大的原因是收回借款带来的经营活动效益导致。
- 2、投资活动现金流量净额变化较大的原因 2021 年公司购买的保本型结构性存款理财产品金额增加了。

### (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
北京智地创新投资有限公司	参股公司	项目投资；投资管理；资产管理；物业管理	10,000,000.00	145,054,725.04	24,391,264.25	7,766,321.68	-534,678.30

#### 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
北京智地创新投资有限公司	与公司从事的业务没有关联性	主要出于拓展经营范围，提升业绩的考虑

#### 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

公司拥有完善的公司治理机制，稳定的管理层和骨干员工队伍，内部控制体系运行良好，资产负债结构合理，所属行业并未发生重大变化。报告期内公司经营管理稳健，业绩收入稳定，具备持续经营的能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。



## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 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） 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期							

		理人 员									
智地 远望	无	否	2020 年6 月29 日	2021 年6 月28 日	30,000 ,000.0 0	0.00	30,000 ,000.0 0	0.00	4.68%	已事 前及 时履 行	否
智地 创新	与凤 凰城 共同 参股	否	2017 年8 月8 日	2099 年12 月31 日	7,252, 475.70	600,00 0.00	0.00	7,852, 475.70	0.00%	已事 前及 时履 行	否
总计	-	-	-	-	37,252 ,475.7 0	600,00 0.00	30,000 ,000.0 0	7,852, 475.70	-	-	-

#### 对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

报告期内，公司对智地远望公司提供借款 3000 万元属于公司为发展考虑盘活闲置资金的手段之一，且在此期间智地远望公司经营情况正常，双方合作顺利，且智地远望已于 2021 年 6 月 25 日按合约连本带息归还全部资金。公司以股东借款的形式对智地创新公司参股 15% 的投资，该投资经过公司董事会（公告编号：2017-021）和股东会（公告编号：2017-023）审议并通过，且已对外公告披露（公告编号：2017-022），投资主要出于拓展经营范围，提升业绩的考虑，此项目价格适宜且有较大经营发展空间，符合公司股东利益。

#### （三） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### （四） 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		
2. 销售产品、商品，提供劳务	11,120,000.00	8,187,422.05
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
4. 其他		

#### （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	2016年3月	-	挂牌	社保等风	详见承诺事项详	正在履行中

或控股股东	31日			险承诺	细情况	
其他	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年3月31日	-	挂牌	无违法违规承诺	见下	正在履行中
公司	2016年3月31日	-	挂牌	资金占用承诺	不再发生关联方资金占用	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
<p>1、实际控制人同时承诺：针对股份公司社会保险、住房公积金可能存在的法律风险，股份公司控股股东凤凰城集团及实际控制人周明德出具承诺：如股份公司因违反社会保险及住房公积金相关法律法规或规范性文件而受到处罚或损失，本人将全额承担股份公司的补缴义务、罚款或损失，并保证股份公司不会因此遭受任何损失。</p> <p>2、公司属于物业服务行业，主营业务是为各类物业提供综合物业服务业务。控股股东直接、间接控制或者施加重大影响的企业中，实际业务与公司所处行业有明显界限，主营业务也存在显著差异，不存在同业竞争行为；尽管凤凰城科技集团有限公司、北京中银信咨询有限责任公司、凤凰城科技集团合肥有限公司、马鞍山凤凰城置业发展有限公司、凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司、天津海泰凤凰城置业有限公司、天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司、北京保福资产管理有限公司、天津凤凰城投资有限公司、保福（北京）科技园投资开发集团有限公司、北京博雅苑置业有限公司、北京东方华旗房地产开发有限公司、北京博华东方教育投资管理咨询有限公司经营范围中存在“物业管理”业务，但这部分企业多数为房地产开发公司，主营业务为房地产开发、销售，从未实际开展物业服务业务，对此，这部分公司在2016年3月31日出具《确认/承诺函》，作出如下确认和承诺：“（1）尽管本公司经营范围中含有物业管理业务，但是，本公司自2014年1月1日至本《确认/承诺函》出具之日期间未取得《物业服务企业资质》，也从未从事过物业管理业务；（2）本公司承诺今后不会申请《物业服务企业资质》，也不会从事任何物业管理业务”。</p> <p>3、根据公司实际控制人于2016年3月31日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，公司实际控制人作出如下承诺：截至《关于避免同业竞争的承诺函》（以下简称“本承诺函”）出具之日，本人并未以任何方式直接或间接从事与股份公司及其子公司相竞争的业务，并未拥有从事与股份公司及其子公司可能产生同业竞争企业的任何股份、股权或在任何竞争企业有任何权益。本人在被依法认定为股份公司的控股股东、实际控制人期间，不会在中国境内或境外，以任何方式直接或间接从事与股份公司及其子公司相竞争的业务，不会直接或间接对股份公司及其子公司的竞争企业进行收购或进行有重大影响（或共</p>		

同控制)的投资,也不会以任何方式为股份公司及其子公司的竞争企业提供任何业务上的帮助。

本人承诺,如从任何第三方获得的任何商业机会与股份公司及其子公司经营的业务有竞争或可能有竞争,则本人将立即通知股份公司及其子公司,并将该商业机会让予股份公司及其子公司。如因本人违反本承诺函而给股份公司及其子公司造成损失的,本人同意全额赔偿股份公司及其子公司因此遭受的所有损失。

本承诺函受中国法律管辖,对本人具有约束力。

综上,公司实际控制人已经采取充分、合理的措施规范公司的同业竞争,并得到有效执行,不会对公司的同业竞争造成影响。

4、公司持股5%以上的股东出具了《避免同业竞争承诺函》,表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动,并承诺:

本人/本法人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动;或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益;或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权;或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

本人/本法人在持有股份公司股份期间,本承诺为有效之承诺。

本人/本法人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

5、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员出具了《避免同业竞争承诺函》,表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动,并承诺:

本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动;或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益;或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权;或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

本人在持有股份公司股份期间,本承诺为有效之承诺。

本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

6、公司董事、监事、高级管理人员报告期内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分,也不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论情形。报告期内不存在对所任职(包括现任职和曾任职)的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形。个人不存在到期未清偿的数额较大债务、欺诈或其他不诚实行为。公司董事、监事、高级管理人员已对此作了书面声明并签字承诺。

7、有限公司阶段,公司与关联方凤凰城科技集团有限公司存在资金拆借行为,天津海泰凤凰城置业有限公司、北京新凤凰城房地产开发有限公司、天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司因代收代付业务存在应付公司款项的行为,期末形成其他应收关联公司的款项,但是公司已经归还。经核查相关收款凭证和银行回单,上述关联方已经归还全部借款,并承诺不再发生占用公司资金的行为,股份公司设立后,公司未发生股东占用资金的关联交易行为。

报告期内,相关承诺人严格执行上述承诺,未发生违反上述承诺的行为。

## 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	20,250,000	100.00%	0	20,250,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	11,880,000	58.67%	0	11,880,000	58.67%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数					
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		20,250,000	-	0	20,250,000	-
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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	凤凰城集团	11,880,000	0	11,880,000	58.67%	0	11,880,000	0	0
2	世纪众联	4,414,500	0	4,414,500	21.80%	0	4,414,500	0	0
3	世纪合众	3,955,500	0	3,955,500	19.53%	0	3,955,500	0	0
合计		20,250,000	0	20,250,000	100.00%	0	20,250,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

凤凰城科技集团有限公司的实际控制人为周明德，北京世纪众联投资有限公司的出资人为凤凰城科技集团有限公司的骨干员工，北京世纪合众投资有限公司的出资人为北京中经世纪科技园管理股份有限公司骨干员工，除此之外公司股东间没有关联关系。

## 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

#### 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 11 日	3.00		
合计	3.00		

##### 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	3.00		

## 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
于惠娟	董事长、总经理	女	否	1968年11月	2019年3月7日	2022年3月6日
陈云峰	董事	男	否	1970年5月	2019年3月7日	2022年3月6日
周明德	董事	男	否	1963年2月	2019年3月7日	2022年3月6日
高辉	董事	女	否	1987年6月	2019年3月7日	2022年3月6日
阎维杰	董事	男	否	1955年2月	2019年3月7日	2022年3月6日
韩红英	监事会主席	女	否	1970年6月	2019年3月7日	2022年3月6日
王志惠	监事	女	否	1971年2月	2019年3月7日	2022年3月6日
周德璋	监事	男	否	1974年4月	2019年3月7日	2022年3月6日
张家芳	财务总监	女	否	1964年6月	2019年3月7日	2022年3月6日
陈启明	信息披露负责 人	男	否	1981年12月	2021年5月 28日	2022年3月6日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					3	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事陈云峰、高辉、阎维杰，监事韩红英、王志惠为控股股东凤凰城集团的职员，周明德为公司实际控制人，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间无其他关联关系。

(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
胡淳	董事会秘书	离任		辞职
陈启明		新任	信息披露负责人	接替原董事会秘书工作

(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:

陈启明, 男, 1981年12月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。2005年11月至2011年1月, 任职于北京新凤凰城房地产有限公司; 2011年2月至2014年5月, 任职于北京中融百望置业有限公司; 2014年6月至2020年3月, 任职于北京颐和青龙投资有限公司; 2020年4月至2021年4月, 任职于北京福泉投资有限公司; 2021年5月至今, 任职于北京中经世纪科技园管理股份有限公司。
--

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选, 期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分, 期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格, 或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系(不限于近亲属)	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	



董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（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
行政人员	63	7	4	68
技术人员	109	25	28	133
生产人员	340	146	133	332
财务人员	29	2	1	16
员工总计	541	180	166	549

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	2
本科	32	26
专科	62	65
专科以下	446	456
员工总计	541	549

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

公司有一套完整的人力资源发展规划、招聘、培训、考核和薪酬管理制度，并随着公司的发展不断进行改进。报告期内，公司多次组织相关员工进行专业知识及党建知识培训与学习，着力加强全体员工知识水平与服务能力，为公司持续健康发展助力。

公司没有承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他法律、法规的要求，不断完善公司治理结构，建立行之有效的内控管理。公司自 2016 年 3 月有限公司整体变更以来，在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《信息披露管理制度》、《防范关联方资金占用管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《投资者关系管理制度》等内部制度。

《公司章程》及各项内部管理制度从制度层面保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权。公司将在今后的工作中进一步改进和完善内部控制制度，为公司长期稳定发展奠定坚实的基础。

本年度公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程度均符合有关法律法规和公司章程要求，且均严格依照相关法律、法规履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策和财务决策均按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行，截止报告期末，上述机构及成员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

董事会经过评估认为，公司建立了较完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司的重大决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

#### 4、 公司章程的修改情况

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

是 否

### (二) 三会运作情况

#### 1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	4	2

#### 2、 股东大会的召集、召开、表决情况

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

#### 3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

#### 4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、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《公司法》、《公司章程》及相关议事规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范，会议文件存档保存情况规范，会议公告能够按照信息披露的规定按时发布，三会决议均能得到切实的执行。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

## (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

北京中经世纪科技园管理股份有限公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

### (1) 业务独立情况

经核查，公司主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。目前，公司管理和服务的项目类型主要包括商业写字楼、科技园区少量公寓住宅小区的物业管理等。公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的业务系统；公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。

### (2) 资产独立情况

公司是由有限公司整体变更设立的股份公司，公司所拥有的全部资产产权明晰。公司所拥有资产主要包括办公设备、机动车辆等与经营相关的资产。公司拥有所有权或使用权的资产均在公司的控制和支配之下，公司股东及其关联方不存在占用公司的资金和其他资产的情况，全部资产均由本公司独立拥有和使用。

### (3) 人员独立情况

公司设立专门的人事行政部，制定了明确清晰的人事、劳动和薪资制度。公司所有员工均按照规范程序招聘录用并签订了劳动合同。公司董事、监事及其他高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员和财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任其他职务。

### (4) 机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司自设立以来未发生股东干预本公司正常生产经营活动的现象。

### (5) 财务独立情况

本公司设置了独立的财务部门，建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

综上所述，本公司资产、业务、人员、机构、财务独立，具有直接面向市场的独立性自主经营能力。

## (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
公司董事会依据《公司法》、《公司章程》和有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况和未来发展制定了会计核算、财务管理、风险控制、资产管理、业务管理、对外投资管理、关联交易管理等内部控制管理制度，公司内部控制制度在公司业务运营的各关键环节，均得到了较好的贯彻执行，发挥了	

较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照《企业会计准则》的要求，结合自身情况，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，结合公司的实际情况及行业特点，做到有序工作、严格管理，不断完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

#### **(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

报告期内，公司尚未建立年度报告差错责任追究制度，公司将进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守公司法及挂牌公司信息披露相关规定,报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况

### **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	利安达审字【2022】第 2192 号	
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室	
审计报告日期	2022 年 4 月 19 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	曹忠志	王海豹
	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	16 万元	

## 审 计 报 告

利安达审字【2022】第 2192 号

北京中经世纪科技园管理股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了北京中经世纪科技园管理股份有限公司（以下简称“中经世纪公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中经世纪公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。

### 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，我们独立于中经世纪公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相

信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### **三、其他信息**

中经世纪公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 年报告中涵盖的信息，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**

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

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

治理层负责监督中经世纪公司的财务报告过程。

### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

（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，就可能导致对中经世纪公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中经世纪公司不能持续经营。

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

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。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师  
（项目合伙人）：曹忠志

中国·北京

中国注册会计师：王海豹

2022年4月18日



## 二、 财务报表

### (一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	94,945,422.09	37,982,588.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	50,000,000.00	50,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	2,800,386.70	3,939,038.14
应收款项融资	六、4	400,000	
预付款项	六、5	2,319,111.72	2,851,885.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、6	2,410,289.87	33,118,380.56
其中：应收利息	六、6	314,951.39	683,344.11
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、7	556,376.55	550,761.04
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>153,431,586.93</b>	<b>128,442,654.17</b>
<b>非流动资产：</b>			
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		0.00	0.00
其他权益工具投资	六、8	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、9	1,593,266.69	1,338,989.17
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	1,776,117.33	1,927,554.84
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,869,384.02</b>	<b>4,766,544.01</b>
<b>资产总计</b>		<b>158,300,970.95</b>	<b>133,209,198.18</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		0.00	0.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、11	7,733,921.79	4,926,221.36
预收款项			
合同负债	六、12	39,265,277.43	39,602,519.50
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	六、13	5,571,522.99	2,138,851.96
应交税费	六、14	1,707,293.99	1,248,411.63
其他应付款	六、15	36,658,120.64	24,762,687.83
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>90,936,136.84</b>	<b>72,678,692.28</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		0.00	0.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		90,936,136.84	72,678,692.28
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、16	20,250,000.00	20,250,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、17	7,536,513.32	7,536,513.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、18	7,190,332.08	5,899,399.26
一般风险准备			
未分配利润	六、19	32,387,988.71	26,844,593.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		67,364,834.11	60,530,505.90
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		67,364,834.11	60,530,505.90
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		158,300,970.95	133,209,198.18

法定代表人：于惠娟 主管会计工作负责人：张家芳 会计机构负责人：王翠华

## （二） 利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、营业总收入</b>	六、20	89,714,911.94	79,159,166.14
其中：营业收入	六、20	89,714,911.94	79,159,166.14
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	六、20	75,267,541.66	63,786,998.29
其中：营业成本	六、20	67,914,264.29	57,486,201.59
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	六、21	618,292.09	531,910.10
销售费用		0.00	
管理费用	六、22	7,097,048.35	6,143,037.42
研发费用			
财务费用	六、23	-362,063.07	-374,150.82
其中：利息费用			
利息收入		493,446.85	499,705.14
加：其他收益	六、24	1,729,140.65	1,256,684.30
投资收益（损失以“-”号填列）	六、25	1,460,277.78	756,261.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、26	605,750.08	-1,620,471.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>18,242,538.79</b>	<b>15,764,642.02</b>
加：营业外收入	六、27	0.4	0.01
减：营业外支出	六、28	923,003.65	1,010.27
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>17,319,535.54</b>	<b>15,763,631.76</b>
减：所得税费用	六、29	4,410,207.33	3,982,844.01
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>12,909,328.21</b>	<b>11,780,787.75</b>
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）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,909,328.21	11,780,787.75
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		12,909,328.21	11,780,787.75
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.64	0.58
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.64	0.58

法定代表人：于惠娟 主管会计工作负责人：张家芳 会计机构负责人：王翠华

### (三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		102,412,076.53	87,685,427.38
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	六、30	87,151,533.73	46,323,852.66
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>189,563,610.26</b>	<b>134,009,280.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		25,166,466.19	20,656,120.95
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		44,554,061.95	40,093,487.09
支付的各项税费		9,559,630.07	8,784,219.70
支付其他与经营活动有关的现金	六、30	47,502,526.95	35,751,841.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>126,782,685.16</b>	<b>105,285,668.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>62,780,925.10</b>	<b>28,723,611.30</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,128,750.00	756,261.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00	
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	六、30		108,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,129,650.00</b>	<b>108,756,261.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		872,741.45	220,930.31
投资支付的现金			
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	六、30		158,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>872,741.45</b>	<b>158,220,930.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>256,908.55</b>	<b>-49464669.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,075,000.00	8,100,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>6,075,000.00</b>	<b>8,100,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,075,000.00</b>	<b>-8,100,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>56,962,833.65</b>	<b>-28,841,057.91</b>
加：期初现金及现金等价物余额		37,982,588.44	66,823,646.35

六、期末现金及现金等价物余额		94,945,422.09	37,982,588.44
----------------	--	---------------	---------------

法定代表人：于惠娟 主管会计工作负责人：张家芳 会计机构负责人：王翠华

(四) 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	20,250,000.00				7,536,513.32				5,899,399.26		26,844,593.32		60,530,505.90
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	20,250,000.00				7,536,513.32				5,899,399.26		26,844,593.32		60,530,505.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,290,932.82		5,543,395.39		6,834,328.21	
（一）综合收益总额										12,909,328.21		12,909,328.21	
（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								1,290,932.82		-7,365,932.82		-6,075,000.00	



1. 提取盈余公积									1,290,932.82		-1,290,932.82		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-6,075,000.00		-6,075,000.00
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													
<b>四、本年期末余额</b>	20,250,000.00				7,536,513.32				7,190,332.08		32,387,988.71		67,364,834.11

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	20,250,000.00				7,536,513.32				4,721,320.48		24,341,884.35		56,849,718.15
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	20,250,000.00				7,536,513.32				4,721,320.48		24,341,884.35		56,849,718.15
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）									1,178,078.78		2,502,708.97		3,680,787.75
（一）综合收益总额											11,780,787.75		11,780,787.75
（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									1,178,078.78		-9,278,078.78		-8,100,000.00
1. 提取盈余公积									1,178,078.78		-1,178,078.78		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-8,100,000.00		-8,100,000.00
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													
<b>四、本年期末余额</b>	20,250,000.00				7,536,513.32				5,899,399.26		26,844,593.32		60,530,505.90

法定代表人：于惠娟 主管会计工作负责人：张家芳 会计机构负责人：王翠华

### 三、 财务报表附注

## 北京中经世纪科技园管理股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、 公司基本情况

##### 1、 公司设立登记

北京中经世纪科技园管理股份有限公司(以下简称“本公司”)经北京市工商行政管理局海淀分局批准, 于 1997 年 8 月 18 日正式成立, 由北京中银信物业管理有限责任公司(以下简称“北京中银信”)和北京中经信经济技术开发有限责任公司(以下简称“中经信”)出资组建, 注册资本 100 万元。1997 年 7 月 23 日, 中测审计事务所出具了中测验字[1997]第 36 号《开业登记验资报告书》, 对各方出资进行确认。公司设立时企业名称: 北京中经大厦物业管理有限责任公司, 法人营业执照注册号: 1101081511286。

##### 2、 有限公司整体变更为股份公司

2016 年 2 月 19 日, 本公司召开临时股东会, 会议决定: 1、 公司名称变更: 公司名称由“北京中经世纪物业管理有限责任公司”变更为“北京中经世纪物业管理股份有限公司”; 2、 公司类型变更: 公司由有限公司变更为股份有限公司; 3、 变更基准日: 公司的变更基准日为 2015 年 12 月 31 日; 4、 股份公司的股本结构: 拟设立的股份公司的注册资本为人民币 1,500.00 万元, 由全体股东以其持有的截至 2015 年 12 月 31 日止公司净资产(依据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 2016 年 2 月 19 日出具的[2016]京会兴审字第 10010071 号《审计报告》)作为基础折股, 拟设立的股份公司的股份总额为 1,500.00 万股, 均为人民币普通股, 每股人民币 1 元, 其余净资产 12,786,513.32 元计入资本公积。

2016 年 3 月 7 日, 本公司召开创立大会暨第一次股东大会, 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》([2016]京会兴验字第 10010023 号), 对本公司有限整体变更为股份有限公司的出资情况予以验证: 截至 2016 年 3 月 7 日止, 本公司已收到全体股东以其拥有的北京中经世纪物业管理有限责任公司的净资产折合的股本壹仟伍佰万元整(15,000,000.00 元), 经审计的净资产超过注册资本的部分 12,786,513.32 元计入公司资本公积。

2016 年 3 月 21 日, 本公司办理完成由有限责任公司变更为股份有限公司的工商变更登记, 并取得《营业执照》(统一社会信用代码: 911101086336508637)。

本公司于 2016 年 8 月 8 日在全国中小企业股份转让系统(简称“新三板”)

正式挂牌上市，经全国股转公司审查同意于 2016 年 8 月 8 日起在全国股转系统挂牌公开转让。”

### 3、公司股权转让及增资改制

公司设立后发生四次股权转让及增资，截止 2017 年初股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	880.00	880.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	327.00	327.00	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	293.00	293.00	19.53
	合计	1,500.00	1,500.00	100.00

2017 年 5 月 15 日，本公司召开股东大会，会议决议公司 2016 年年度权益分派方案：以公司现有总股本 15,000,000 股为基数，以其他资本公积向全体股东每 10 股转增 3.5 股，共计增加实收资本 5,250,000.00 元。

本次增资完成后，本公司的股权结构变更为：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	1,188.00	1,188.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	441.45	441.45	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	395.55	395.55	19.53
	合计	2,025.00	2,025.00	100.00

### 4、公司名称变更及经营范围增加

2017 年 8 月 1 日，本公司召开第一届董事会第十二次会议决议，会议通过：

- 1、因为业务发展需要公司拟更名为“北京中经世纪科技园管理股份有限公司”；
- 2、根据业务发展需要公司拟增加经营范围：会务服务；会展服务；实业投资；科技项目投资；经济信息咨询；科技服务；科技运营建设及管理；企业管理咨询及服务；科技企业孵化；产业管理；招商服务；软件销售；酒店管理。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,025.00 万元，实收资本为人民币 2,025.00 万元。

地址：北京市海淀区西三环北路 72 号世纪经贸大厦 A 座 2901 室；

法定代表人：于惠娟。

### 5、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于物业管理行业，主要从事物业管理服务业务及其相关服务。

### 6、母公司以及公司最终母公司的名称

本公司母公司为凤凰城科技集团有限公司，本公司的最终控制方是周明德。

### 7、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于 2022 年 4 月 18 日经公司董事会批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各分公司从事物业经营。本公司及各分公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、29 收入各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35 “重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来

的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并



利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、16“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、16、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因

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

## **6、合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## **7、现金及现金等价物的确定标准**

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## **8、外币业务和外币报表折算**

### **（1）外币交易的折算方法**

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### **（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法**

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入

当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有

转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4） 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5） 金融资产和金融负债的抵销

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

#### （6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的

“利息”)的,作为利润分配处理。

## 10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。

### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法,依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加,而采用未来12月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	按照信用风险划分账龄组合

##### ② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

对于划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	80	80
5年以上	100	100

##### ③ 其他应收款



本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

#### ④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的债权投资。

#### ⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的其他债权投资。

#### ⑥ 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的长期应收款。

### 11、 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9 “金融工具” 及附注四、10 “金融资产减值”。

### 12、 存货

#### （1） 存货的分类

存货为提供劳务过程中耗用的材料和物料等，全部为低值易耗品。

#### （2） 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

低值易耗品在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

#### （3） 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，

以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

### **13、合同资产**

合同资产的确认方法和标准

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### **14、合同成本**

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该

相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

### **15、持有待售资产和处置组**

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收

回金额。

## 16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值

加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期

间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比

例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

## **17、投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包

括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 18、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4-10	5	23.75-9.5
办公设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的



预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 19、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出【工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用】以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

## 20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得

的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## **21、无形资产**

### **(1) 无形资产**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### **(2) 研究与开发支出**

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

## 22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊

至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## **24、合同负债**

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## **25、职工薪酬**

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## **26、预计负债**

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### (1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### (2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 27、股份支付

### (1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

### （3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## **28、优先股、永续债等其他金融工具**

### **(1) 永续债和优先股等的区分**

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### **(2) 永续债和优先股等的会计处理方法**

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利(或股息)、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、20“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## **29、收入**

本企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按

照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司向客户提供物业服务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，具体根据受益月份来确定。

### **30、政府补助**

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不



能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### **31、递延所得税资产/递延所得税负债**

#### **（1）当期所得税**

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### **（2）递延所得税资产及递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础

之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资

产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 32、租赁

### 【2021年1月1日后的会计政策】

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### (1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为办公用房租赁。

##### ① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

##### ② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、18“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

##### ③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或

当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

**【2021年1月1日前的会计政策】**

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 33、其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、15“持有待售资产和处置组”相关描述。

### 34、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

##### ① 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，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。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人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；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为

折现率)；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表无影响。

### 35、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

### 2、税收优惠及批文

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，于2019年1~3月期间的适用税率为16%、10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为13%、9%。同时，本公司作为生产、生活性服务业纳税人，自2019年4月1日至2021年12月31日，可按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2021年1月1日，“年末”指2021年12月31日；“本年”指2021年度，“上

年”指 2020 年度。

### 1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	379,312.26	270,075.85
银行存款	94,539,059.84	37,647,803.21
其他货币资金	27,049.99	64,709.38
合计	94,945,422.09	37,982,588.44
其中：存放在境外的款项总额		

### 2、交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,049,990.82	100.00	1,249,604.12	30.85	2,800,386.70
其中：					
账龄组合	4,049,990.82	100.00	1,249,604.12	30.85	2,800,386.70
合计	4,049,990.82	100.00	1,249,604.12	30.85	2,800,386.70

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,041,044.40	16.06	1,041,044.40	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	5,442,259.20	83.94	1,503,221.06	27.62	3,939,038.14
其中：					
账龄组合	5,442,259.20	83.94	1,503,221.06	27.62	3,939,038.14
合计	6,483,303.60	100.00	2,544,265.46	39.24	3,939,038.14

#### ①年末单项计提坏账准备的应收账款

无

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,827,253.90	91,362.71	5.00
1至2年	589,015.21	58,901.53	10.00
2至3年	470,907.87	141,272.36	30.00
3至4年	296,950.90	148,475.45	50.00
4至5年	281,354.37	225,083.50	80.00
5年以上	584,508.57	584,508.57	100.00
合计	4,049,990.82	1,249,604.12	

(2) 按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内	1,827,253.90
1至2年	589,015.21
2至3年	470,907.87
3至4年	296,950.90
4至5年	281,354.37
5年以上	584,508.57
合计	4,049,990.82

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	1,041,044.40		1,041,044.40			
账龄组合	1,503,221.06	-253,616.94				1,249,604.12
合计	2,544,265.46	-253,616.94	1,041,044.40			1,249,604.12

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
中国人民解放军军事科学院军事科学信息研究	1,041,044.40	银行存款



单位名称	转回或收回金额	收回方式
中心		
合计	1,041,044.40	

注：中国人民解放军军事科学院军事科学信息研究中心，空置房款难以收回，本期因收到款。

(4) 本年实际核销的应收账款情况

无

(5) 按欠款方归集的年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
北京缔邦科技有限公司	249,278.54	6.16	12,463.93
刘昱	186,968.12	4.62	123,561.92
黄晓峰	171,123.38	4.23	107,299.88
马涛	134,865.99	3.33	95,318.79
北京北冶功能材料有限公司	115,833.33	2.86	5,791.67
合计	858,069.36	21.19	344,436.19

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

#### 4、应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
应收票据	400,000.00	
应收账款		
合计	400,000.00	

#### 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,677,687.12	72.34	2,851,885.99	100.00
1至2年	641,424.60	27.66		
2至3年				

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3年以上				
合计	2,319,111.72	100.00	2,851,885.99	100.00

(2) 按预付对象归集年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(%)
北京东方沃为信息科技有限公司	1,025,648.39	44.23
北京易飞园林工程有限公司	159,669.52	6.88
林清濂	124,056.84	5.35
北京城五工程建设有限公司	112,588.35	4.85
袁述	36,649.28	1.58
合计	1,458,612.38	62.89

6、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	314,951.39	683,344.11
应收股利		
其他应收款	2,095,338.48	32,435,036.45
合计	2,410,289.87	33,118,380.56

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款	331,527.78	
企业借款		719,309.59
合计	331,527.78	719,309.59

②重要逾期利息

无

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	35,965.48			35,965.48

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额				
在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-19,389.09			-19,389.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	16,576.39			16,576.39

## (2) 其他应收款

### ①其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
企业借款		30,000,000.00
往来款	7,905,458.39	7,306,911.71
其他	28,168.64	258,112.94
合计	7,933,627.03	37,565,024.65

### ②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	5,129,988.20			5,129,988.20
2021 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	708,300.35			708,300.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日 余额	5,838,288.55			5,838,288.55

### ③按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	667,633.64
1 至 2 年	6,548.68
2 至 3 年	6,469.01
3 至 4 年	
4 至 5 年	7,252,475.70
5 年以上	500.00
合计	7,933,627.03

### ④本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	5,129,988.20	708,300.35				5,838,288.55
合计	5,129,988.20	708,300.35				5,838,288.55

### ⑤本年实际核销的其他应收款情况

无

### ⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备 年末余额
------	------	------	----	---------------------	--------------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北京智地创新投资有限公司	往来款	7,852,475.70	1年以内, 4-5年	98.97	5,831,980.56
合计		7,852,475.70		98.97	5,831,980.56

## 7、存货

### (1) 存货分类

项目	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
低值易耗品	556,376.55		556,376.55
合计	556,376.55		556,376.55

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
低值易耗品	550,761.04		550,761.04
合计	550,761.04		550,761.04

### (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

无

## 8、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
非交易性权益工具投资情况	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,500,000.00	1,500,000.00

### (2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京智地创新投资有限公司					不以出售为目的	不适用

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
合计						

## 9、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	1,593,266.69	1,338,989.17
固定资产清理		
合计	1,593,266.69	1,338,989.17

### (1) 固定资产

#### ① 固定资产情况

项目	办公设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,084,197.08	1,580,401.74	1,139,014.31	3,803,613.13
2、本年增加金额	220,316.83	604,973.70	47,450.92	872,741.45
(1) 购置	220,316.83	604,973.70	47,450.92	872,741.45
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额	136,076.91	285,611.80	22,100.00	443,788.71
(1) 处置或报废	136,076.91	285,611.80	22,100.00	443,788.71
4、年末余额	1,168,437.00	1,899,763.64	1,164,365.23	4,232,565.87
二、累计折旧				
1、年初余额	828,921.23	921,272.29	714,430.44	2,464,623.96
2、本年增加金额	156,892.02	163,845.69	275,536.54	596,274.25
(1) 计提	156,892.02	163,845.69	275,536.54	596,274.25
3、本年减少金额	129,273.06	271,330.97	20,995.00	421,599.03
(1) 处置或报废	129,273.06	271,330.97	20,995.00	421,599.03
4、年末余额	856,540.19	813,787.01	968,971.98	2,639,299.18
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				

项目	办公设备	运输工具	电子设备及其他	合计
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	311,896.81	1,085,976.63	195,393.25	1,593,266.69
2、年初账面价值	255,275.85	659,129.45	424,583.87	1,338,989.17

②暂时闲置的固定资产情况

无

③通过经营租赁租出的固定资产

无

④未办妥产权证书的固定资产情况

无

**10、递延所得税资产/递延所得税负债**

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,104,469.06	1,776,117.33	7,710,219.14	1,927,554.84
合计	7,104,469.06	1,776,117.33	7,710,219.14	1,927,554.84

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

无

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

(4) 未确认递延所得税资产明细

无

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

**11、应付账款**

项目	年末余额	年初余额
合同尾款	7,733,921.79	4,926,221.36
合计	7,733,921.79	4,926,221.36

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京三山盘古市政工程有限公司	1,413,210.00	因质量问题未验收

合计	1,413,210.00	—
----	--------------	---

## 12、合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
物业费	21,484,428.29	19,609,684.31
取暖费	2,576,050.77	2,567,303.03
装修管理费及其他	15,204,798.37	17,425,532.16
合计	39,265,277.43	39,602,519.50

### (2) 本年账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
物业费	1,874,743.98	新增收费面积
合计	1,874,743.98	

## 13、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,138,851.96	45,595,504.67	42,367,631.64	5,366,724.99
二、离职后福利-设定提存计划		2,722,735.73	2,517,937.73	204,798.00
三、辞退福利		258,563.00	258,563.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,138,851.96	48,576,803.40	45,144,132.37	5,571,522.99

### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,985,985.72	40,235,737.10	36,980,359.03	5,241,363.79
2、职工福利费		2,960,821.37	2,960,821.37	
3、社会保险费	126,598.24	1,757,864.82	1,759,101.86	125,361.20
其中：医疗保险费	116,805.92	1,720,214.21	1,715,382.53	121,637.6
工伤保险费		37,650.61	33,927.01	3,723.60
生育保险费	9,792.32		9,792.32	
4、住房公积金	26,268.00	297,816.00	324,084.00	
5、工会经费和职工教育经费		343,265.38	343,265.38	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,138,851.96	45,595,504.67	42,367,631.64	5,366,724.99



(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		2,627,764.97	2,429,172.97	198,592.00
2、失业保险费		94,970.76	88,764.76	6,206.00
3、企业年金缴费				
合计		2,722,735.73	2,517,937.73	204,798.00

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 16%、0.5%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

14、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	421,826.93	-72,475.96
企业所得税	1,070,399.12	1,210,698.29
个人所得税	122,657.15	22,526.46
城市维护建设税	52,553.54	49,958.38
教育费附加	37,538.24	35,684.55
水利建设基金	2,319.01	2,019.91
合计	1,707,293.99	1,248,411.63

15、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	36,658,120.64	24,762,687.83
合计	36,658,120.64	24,762,687.83

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
保安押金	77,350.00	76,700.00
装修押金	2,895,636.14	2,918,242.10
其他押金	1,773,636.86	1,636,673.39
代收水费	2,896,302.73	1,925,986.54
代收电费	13,863,584.10	8,115,077.15

项目	年末余额	年初余额
代收供暖费	337,829.91	354,698.01
往来款	11,577,131.66	7,069,507.00
其他	3,236,649.24	2,665,803.64
合计	36,658,120.64	24,762,687.83

### 16、股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,250,000.00						20,250,000.00

### 17、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	7,536,513.32			7,536,513.32
其他资本公积				
合计	7,536,513.32			7,536,513.32

### 18、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,399.26	1,290,932.82		7,190,332.08
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	5,899,399.26	1,290,932.82		7,190,332.08

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### 19、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	26,844,593.32	24,341,884.35
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	26,844,593.32	24,341,884.35
加：本年归属于母公司股东的净利润	12,909,328.21	11,780,787.75
减：提取法定盈余公积	1,290,932.82	1,178,078.78

项目	本年	上年
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	6,075,000.00	8,100,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	32,387,988.71	26,844,593.32

## 20、营业收入和营业成本

### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	89,714,911.94	67,914,264.29	79,159,166.14	57,486,201.59
其他业务				
合计	89,714,911.94	67,914,264.29	79,159,166.14	57,486,201.59

## 21、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	320,886.30	267,220.42
教育费附加	229,204.45	190,871.69
房产税	6,532.00	6,532.00
车船使用税	3,595.00	5,845.00
土地使用税	59.76	59.76
印花税	11,560.20	21,670.30
环保税	33,374.36	29,456.77
水利建设基金	13,080.02	10,254.16
合计	618,292.09	531,910.10

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

## 22、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员费用	3,647,587.34	2,565,453.86
办公费	488,880.71	344,487.25
交通费	420,235.33	489,120.58
招待费	443,737.48	418,047.82
通讯费	71,314.28	73,485.20
差旅费	39,905.08	26,671.82

项目	本年发生额	上年发生额
中介机构服务费	462,865.15	472,753.44
折旧、摊销费	110,308.79	145,775.52
维修、制作费	403,212.23	310,474.28
租赁费	381,913.26	402,719.78
其他	237,844.74	518,143.85
残保金	389,243.96	375,904.02
合计	7,097,048.35	6,143,037.42

### 23、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	493,446.85	499,705.14
银行手续费	131,383.78	125,554.32
合计	-362,063.07	-374,150.82

### 24、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	1,200,492.61	863,785.27
进项税加计抵扣	528,648.04	392,899.03
合计	1,729,140.65	1,256,684.30

#### 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
疫情防控补贴	30,000.00		与收益相关
汽车淘汰、报废补贴	24,000.00		与收益相关
节能专项资金	228,000.00		与收益相关
互联网+职业技能培训	197,000.00		与收益相关
合肥经济技术开发区加快楼宇经济	50,000.00		与收益相关
供暖补贴	640,500.12	766,005.47	与收益相关
失业金返还	20,102.55	94,699.80	与收益相关
稳岗补贴	10,889.94	3,080.00	与收益相关
合计	1,200,492.61	863,785.27	

### 25、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,460,277.78	756,261.10
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计	1,460,277.78	756,261.10

## 26、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	1,294,661.34	-168,433.07
其他应收款坏账损失	-688,911.26	-1,452,038.16
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	605,750.08	-1,620,471.23

## 27、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	0.40	0.01	0.40
合计	0.40	0.01	0.40

## 28、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	21,204.83	985.04	21,204.83
对外捐赠	52,000.00		52,000.00
罚(赔)款、违约金及滞纳金支出	849,798.82	25.23	849,798.82
合计	923,003.65	1,010.27	923,003.65

## 29、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,258,769.82	4,388,014.73
递延所得税费用	151,437.51	-405,170.72
合计	4,410,207.33	3,982,844.01

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	17,319,535.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,329,883.89
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	80,323.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年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	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	4,410,207.33

## 30、现金流量表项目

### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	1,897,446.85	2,068,149.58
除税费返还外的其他政府补助收入	840,533.87	1,248,431.01
往来款及代收款	54,413,553.01	43,007,272.07
企业借款	30,000,000.00	
合计	87,151,533.73	46,323,852.66

### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
管理费用、财务费用等	4,625,320.15	3,235,591.25
代收代付款项	42,877,206.80	32,516,249.75
合计	47,502,526.95	35,751,841.00

### (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回结构性存款		108,000,000.00
合计		108,000,000.00

### (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买结构性存款		158,000,000.00
合计		158,000,000.00

## 31、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	12,909,328.21	11,780,787.75
加：资产减值准备		
信用减值损失	-605,750.08	1,620,471.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	596,274.25	634,699.79
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		180,000.00
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)	21,204.83	985.04
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)		
投资损失 (收益以“-”号填列)	-1,460,277.78	
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	151,437.51	-405,117.83
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)	-5,615.51	-79,190.35

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,532,159.07	1,253,909.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,642,164.60	13,737,066.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	62,780,925.10	28,723,611.30
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	94,945,422.09	37,982,588.44
减：现金的年初余额	37,982,588.44	66,823,646.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	56,962,833.65	-28,841,057.91

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	94,945,422.09	37,982,588.44
其中：库存现金	379,312.26	270,075.85
可随时用于支付的银行存款	94,539,059.84	37,647,803.21
可随时用于支付的其他货币资金	27,049.99	64,709.38
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、年末现金及现金等价物余额	94,945,422.09	37,982,588.44
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		

## 九、与金融工具相关的风险



本公司的主要金融工具包括交易性金融资产、其他权益工具投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### **（一）风险管理目标和政策**

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### **1、信用风险**

2021年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

#### **2、流动风险**

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

### **十、关联方及关联交易**

#### **1、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 (%)
凤凰城科技集团有限公司	北京	房地产开发等	20000 万元	58.67	58.67

注：本公司的最终控制方是周明德。

## 2、本公司的子公司情况

无

## 3、本公司的合营和联营企业情况

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	受同一控制人控制的企业
凤凰城科技集团合肥有限公司	公司控股股东直接控制的企业
北京新凤凰城房地产开发有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
天津海泰凤凰城置业有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
北京博雅苑置业有限公司	受同一控制人控制的企业
北京世纪众联投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京世纪合众投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京福泉投资有限公司	受同一控制人控制的企业
北京保福典当有限公司	受同一控制人控制的企业
天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业子公司
北京智地创新投资有限公司	与控股股东共同参与投资的企业
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	公司控股股东直接控制的企业
于惠娟	董事长
周明德	董事
胡淳	董事会秘书(已辞职)
张家芳	财务总监
周德璋	监事
陈云峰	董事
阎维杰	董事
韩红英	监事会主席、监事
王志惠	监事

## 5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	物业管理服务	815,363.39	647,600.29
凤凰城科技集团有限公司	物业管理服务	913,297.20	897,558.05
北京福泉投资有限公司	物业管理服务	4,534,420.92	3,094,572.21
凤凰城科技集团合肥有限公司	物业管理服务	954,735.50	775,288.00
北京新凤凰城房地产开发有限公司	物业管理服务	693,882.00	660,767.04
北京保福典当有限公司	物业管理服务	9,661.68	9,661.68
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	物业管理服务	217,991.66	549,700.50
陈云峰	物业管理服务	20,642.20	16,879.20
韩红英	物业管理服务	16,981.80	16,981.80
王志惠	物业管理服务	8,574.70	8,574.70
于惠娟	物业管理服务	1,871.00	1,871.00
合计		8,187,422.05	6,679,454.47

(8) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,463,500.00	1,410,950.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
北京智地创新投资有限公司	7,852,475.70	5,831,980.56	7,252,475.70	3,626,237.85
合计	7,852,475.70	5,831,980.56	7,252,475.70	3,626,237.85

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
预收款项：		
北京福泉投资有限公司	5,582,307.85	4,774,311.82
保福（北京）科技园投资开发集团有限公	51,658.29	54,570.61

项目名称	年末余额	年初余额
司		
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	883,742.20	890,804.59
凤凰城科技集团合肥有限公司	6,887,753.10	6,865,758.97
北京新凤凰城房地产开发有限公司	5,478.13	
合计	13,410,939.57	12,585,445.99
其他应付款:		
保福(北京)科技园投资开发集团有限公司	4,071,854.80	2,963,161.30
凤凰城科技集团有限公司	4,291,734.05	3,066,452.44
天津海泰凤凰城置业有限公司		24,666.96
凤凰城科技集团合肥有限公司	934,860.00	38,580.00
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	1,772,490.00	872,030.00
北京福泉投资有限公司	510,000.00	
合计	11,580,938.85	6,964,890.70

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

于2022年4月18日，本公司第三届董事会召开第二次会议，批准2021年度利润分配预案，具体预案为本公司拟以权益分派实施时股权登记日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金股利3.00元（含税），该预案尚待2022年5月11日召开的2022年第1次特别股东大会审批。

## 十三、其他重要事项

无

## 十四、补充资料

### 1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-21,204.83	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家		

项目	金额	说明
家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	645,934.35	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,460,277.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,041,044.40	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-901,798.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,224,253.28	
所得税影响额	556,063.32	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	1,668,189.96	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.19	0.64	0.64
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	17.58	0.56	0.56

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

#### 十五、财务报表的批准

本财务报表于 2022 年 4 月 18 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：北京中经世纪科技园管理股份有限公司

法定代表人：于惠娟

主管会计工作负责人：张家 会计机构负责人：王翠华  
芳

日期：2022 年 4 月 18 日

日期：2022 年 4 月 18 日

日期：2022 年 4 月 18 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：

公司董事会办公室