



智善生活

NEEQ : 836397

深圳星河智善生活股份有限公司

SHENZHEN GALAXY SMART LIVING CO.,LTD



年度报告

— 2021 —

## 公司年度大事记



9月，星河智善生活荣膺“2021中国物业服务企业综合实力TOP30”殊荣



9月，星河智善生活荣膺“2021中国物业服务企业品牌价值二十强”殊荣



9月，星河智善生活荣膺“2021中国产业园区物业服务领先企业”殊荣



6月，深化区域精耕，星河智善生活与深圳尚易投资集团达成战略合作



9月，再添新合资，星河智善生活与成都海科资产管理有限公司成战略合作



4月，星河智善生活荣膺“2016-2021连续六年中国物业服务企业百强企业”殊荣

## 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 .....	22
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	23
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	27
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	31
第八节	财务会计报告 .....	35
第九节	备查文件目录.....	98

## 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。

公司负责人李炯、主管会计工作负责人陈卫华及会计机构负责人（会计主管人员）熊小云保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
市场竞争风险	物业行业属于行业集中度较低的行业，各家物业公司市场占有率较低，竞争激烈。公司所在的城市深圳是物业管理发展较早、业态较为成熟的地区，物业管理覆盖率超过 95%，是非常典型的明星地区，也是各大物业管理企业竞争激烈的地区，面对物业管理市场化的全面启动，既是物业管理企业不可多得的发展契机，也是对物业管理企业在资金、技术、人员、管理服务理念和经验等方面的综合考验，同时业主对服务价格的敏感认识、日益增强的维权意识、对服务质量提高的诉求等因素也对物业管理企业增加了压力。
关联交易业务依赖风险	报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2021 年来源于为关联方提供服务的营业收入金额 244,514,103.18

	<p>元，占全部营业收入的比重 36.23%，现阶段，公司的业务在一定程度上仍然存在对关联方的依赖；但随着公司物业管理服务的竞争力不断提升，公司所承接的非关联方项目数量不断增多，相信随着公司对外拓展力度的加强，未来来源于关联方项目的收入占比会不断下降，公司的独立运营能力不断增强。</p>
经营成本上升风险	<p>公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工人数增长的同时，员工的平均工资也随之上涨。人工成本占营业成本比例较高，人工成本上升将可能对公司的营业成本造成不利影响。针对该风险，公司通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率，通过职业再培训提升员工的管理服务能力，通过科学的筛选精简人员，在控制人员成本的同时努力提升服务质量。</p>
经营业务地区集中度过高风险	<p>报告期内，公司的业务以深圳地区为大本营，以大湾区为主向全国其他城市拓展，但公司物业服务的主要客户和业务都位于大湾区，地域特征明显，一旦大湾区的竞争超出合理范围、政府政策变化及经济环境异常、居住吸引力下降等物业服务的市场风险将对公司经营带来不利的影响；虽然公司大力开拓天津、常州、镇江等全国其他地区市场，但市场开拓均伴随着一定的风险，如果公司的市场开发达不到预期的效果，将对公司盈利能力产生不利影响。</p>
业务分包风险	<p>报告期内，公司将部分物业管理服务比如清洁、绿化、电梯维修委托于第三方公司，公司可以监管第三方公司的服务质量，但一定程度上仍依赖于第三方公司本身的服务质量。公司选择业务外包的第三方公司时，公司按照既定的采购管理制度选择具有一定规模、资质的公司，并在专项合同中严格规定了服务质量。但如果业务外包的第三方公司经营出现异常，人员出现较大变动，不能按约为公司管理的物业提供服务，将对公司的服务质量、品牌声誉甚至经营业绩带来不良影响。</p>
开展多种业务经营风险	<p>公司积极开展多种业务经营，前期费用投入多，开展不成功，</p>

	将对公司经营产生不利影响。
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		释义
公司、智善生活	指	深圳星河智善生活股份有限公司
股东大会	指	深圳星河智善生活股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳星河智善生活股份有限公司董事会
监事会	指	深圳星河智善生活股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳星河智善生活股份有限公司章程》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
海通证券、主办券商	指	海通证券股份有限公司
报告期	指	2021年1-12月
高级管理人员	指	深圳星河智善生活股份有限公司高级管理人员
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
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
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	深圳星河智善生活股份有限公司
英文名称及缩写	SHENZHEN GALAXY SMART LIVING CO.,LTD SMART LIVING
证券简称	智善生活
证券代码	836397
法定代表人	李炯

### 二、 联系方式

董事会秘书	王如波
联系地址	深圳市福田区中心区彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909 室
电话	0755-82561500
传真	0755-82561382
电子邮箱	wangrubo@chngalaxy.com
公司网址	www.chngsl.com
办公地址	深圳市福田区中心区彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909 室
邮政编码	518000
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	1999 年 1 月 29 日
挂牌时间	2016 年 4 月 26 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-房地产业-物业管理-物业管理
主要业务	物业管理服务
主要产品与服务项目	物业管理服务、地产开发前期配合物业及其他服务
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）	15,000,000.00
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	控股股东为（星河置业集团有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（黄楚龙），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	91440300708477808Q	否
注册地址	广东省深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号 星河世纪大厦 A 栋 3069 号	否
注册资本	15,000,000.00	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	海通证券	
主办券商办公地址	中国上海市广东路 689 号海通证券大厦 3008 室	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	海通证券	
会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈葆华	江晓云
	1 年	2 年
会计师事务所办公地址	中国北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层	

#### 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	674,787,477.85	559,366,127.81	20.63%
毛利率%	23.59%	23.06%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	58,820,434.36	46,782,114.61	25.73%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	38,979,917.92	33,577,035.45	16.09%
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）	35.25%	41.02%	-
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）	23.36%	29.44%	-
基本每股收益	3.92	3.12	25.64%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	727,438,211.45	558,957,453.39	30.14%
负债总计	529,864,209.39	421,516,317.74	25.70%
归属于挂牌公司股东的净资产	196,261,570.01	137,441,135.65	42.80%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	13.08	9.16	42.79%
资产负债率%（母公司）	72.75%	74.79%	-
资产负债率%（合并）	72.84%	75.41%	-
流动比率	1.34	1.32	-
利息保障倍数	33.23	44.95	-

##### (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	84,297,879.31	106,246,295.83	-20.66%
应收账款周转率	5.91	7.85	-
存货周转率	3,337.87	2,761.88	-

#### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	30.14%	53.41%	-
营业收入增长率%	20.63%	35.39%	-
净利润增长率%	26.23%	41.76%	-

#### (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	15,000,000	15,000,000	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
非流动资产处置损益	3,488,473.12
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）	2,419,443.46
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	19,848,790.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	66,884.35
<b>非经常性损益合计</b>	<b>25,823,590.94</b>
所得税影响数	5,962,117.69
少数股东权益影响额（税后）	20,956.81
<b>非经常性损益净额</b>	<b>19,840,516.44</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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	第二届董事会第九次会议	(1)

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本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，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
资产合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
一年内到期的非流动负债	---	---	1,017,043.30	1,017,043.30	1,017,043.30
租赁负债	---	---	1,805,110.06	1,805,110.06	1,805,110.06
负债合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36

(十) 合并报表范围的变化情况

适用  不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户

名称	变更原因
深圳星河中基物业服务有限公司	新设
深圳启辰空间科技服务有限公司公司	新设
星途（深圳）生活服务有限公司	新设
广西星河悦城物业服务有限公司	新设
宿迁星河楚诚物业服务有限公司	新设
四川星河韞仁物业服务有限公司	新设
海南省星河尚易物业管理有限公司	新设
成都星河九联物业服务有限公司	新设

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司是物业管理服务企业，旨在为客户提供专业的物业管理服务，公司的商业模式是依托自身丰富的物业管理经验，以高业主满意度、高服务品质、高资源利用率为核心的服务理念，为住宅、商业、物业、产业园及其他机构提供物业管理服务，并且在此基础上运用互联网技术和各类商业资源形成商业和写字楼、住宅、产业园三大类增值附加业务。

#### (一) 采购模式

公司提供的物业管理服务中的日常保洁、绿化、搬运、维修和家政需要大量的人力，随着人工成本的急剧上升，为提高管理及经营效益，公司将部分劳动力需求高且技术含量低的业务进行外包。公司采购其需求的维修用配件、清洁用品、清洁服务、绿化用品和安保用品。公司与第三方公司主要通过市场询价、议价等方式确定合同价格，价格均是参考市场价格并经双方协商一致后确定，在此基础上协商一致后签署书面协议，以此作为采购服务的确认依据，公司对劳务分包的管理措施主要有：公司签署的所有劳务分包合同中均书面约定了质量标准、检查措施、作业方式、违约责任等，公司会不定期对第三方公司提供的服务进行检查，通过合同条款对第三方公司的服务质量进行约定并有效控制。

#### (二) 销售模式

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

#### (三) 盈利模式

公司的物业管理服务主要是对物业及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序从而获取佣金。公司的物业管理盈利模式包括包干制和酬金制，其中包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。其次，公司依据多年来的物业管理经营经验，配合星河控股集团对各地开发的房地产项目提供前期物业管理销售配合服务，为房地产公司提供前期策划、品牌输出、物业服务等多项服

务从而获取佣金。

报告期内公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

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

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		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	293,916,140.72	40.40%	41,478,338.98	7.46%	608.60%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	142,650,535.17	19.61%	85,587,762.27	15.39%	66.67%
存货	-	-	308,912.62	0.06%	-
投资性房地产	5,989,266.09	0.82%	6,357,273.69	1.14%	-5.79%
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	3,052,551.65	0.42%	2,779,042.93	0.50%	9.84%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	16,491,400.70	2.27%	5,517,608.98	0.99%	198.89%
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	40,000,000.00	5.50%	40,000,000.00	7.19%	0.00%
长期借款	-	-	-	-	-

资产负债项目重大变动原因：

货币资金本期期末金额 293,916,140.72 元，较上年期末上涨 608.6%，主要因为期末赎回理财产品导致。  
 应收账款本期期末金额 140,801,189.40 元，较上年期末上涨 66.67%，主要因为物业管理项目和工程收入规模增加，导致应收账款增加。  
 无形资产本期期末金额 16,491,400.70 元，较上年期末上涨 198.89%，主要因为购置天津地下车位。

## 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	674,787,477.85	-	559,366,127.81	-	20.63%
营业成本	515,555,372.22	76.40%	430,351,242.87	76.94%	19.80%
毛利率	23.59%	-	23.06%	-	-
销售费用	3,889,052.64	0.58%	1,602,258.70	0.29%	142.72%
管理费用	79,907,947.00	11.84%	75,373,606.23	13.47%	6.02%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
财务费用	2,212,310.13	0.33%	1,725,109.12	0.31%	28.24%
信用减值损失	-19,916,548.51	-2.95%	-1,879,941.09	-0.34%	-959.42%
资产减值损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
其他收益	4,012,864.57	0.59%	5,679,106.10	1.02%	-29.34%
投资收益	19,848,790.01	2.94%	12,476,586.09	2.23%	59.09%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
资产处置收益	3,488,473.12	0.52%	-82.50	0.00%	4,228,552.27%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0%
营业利润	77,156,444.27	11.43%	64,043,930.32	11.45%	20.47%
营业外收入	347,204.47	0.05%	112,803.18	0.02%	207.80%
营业外支出	280,320.12	0.04%	709,935.11	0.13%	-60.51%
净利润	59,052,866.41	8.75%	46,782,114.61	8.36%	26.23%

#### 项目重大变动原因：

销售费用本期期末金额 3,889,052.64 元，较上期期末上涨 142.72%，主要原因：报告期内外拓加大力度，增加销售成本。

信用减值损失本期期末金额-22,577,304.75 元，较上期期末-959.42%，主要原因：应收账款单项坏帐计提和酬金制亏损项目坏帐计提。

投资收益本期期末金额 19,848,790.01 元，较上期期末上涨 59.09%，主要原因：报告期内理财投资额增加；

资产处置收益本期期末金额 3,488,473.12 元，较上期期末上涨 4,228,552.27%，主要原因：销售天津区域地下车位，产生收益。

营业外收入本期期末金额 347,204.47 元，较上期期末上涨 207.80%，主要原因：报告期内违约金收入增加。

营业外成本支出本期期末金额 280,320.12 元，较上期期末减少 60.51%，主要原因：上一个报告期内

有 50 万元捐赠款，本期无。

## (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	645,803,358.66	507,769,204.82	27.18%
其他业务收入	28,984,119.19	51,596,922.99	-43.83%
主营业务成本	497,813,911.31	380,326,038.34	30.89%
其他业务成本	17,741,460.91	50,025,204.53	-64.53%

### 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%
物业管理服务	333,719,705.76	247,144,540.50	25.94%	13.92%	21.34%	-11.51%
房地产开发前期配合服务	187,000,877.55	151,008,698.91	19.25%	52.65%	55.36%	-6.82%
园林工程	17,723,261.48	16,368,039.55	7.65%	-31.99%	-46.87%	-33.34%
科技工程	59,101,238.53	46,524,991.18	21.28%	22.09%	18.85%	11.22%
其他	48,258,275.34	36,767,641.17	23.81%	170.17%	165.42%	6.08%

### 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%
广东区域	476,663,168.81	356,445,261.84	25.22%	25.91%	28.51%	-5.67%
天津区域	42,966,559.41	38,435,260.88	10.55%	5.39%	10.20%	-26.99%
江苏区域	116,336,644.57	93,910,239.11	19.28%	37.62%	43.53%	-14.70%
湖北区域	0	3,365.77	-	-	-71.98%	-
浙江区域	2,912,311.38	3,088,282.91	-6.04%	-18.33%	23.76%	-120.13%
四川区域	4,163,848.48	3,706,230.86	10.99%	1,220.57%	2,326.98%	-78.69%
广西区域	2,760,826.01	2,225,269.94	19.40%	-	-	-

### 收入构成变动的原因：



地产开发前期配合服务营业收入、营业成本较上年上涨 52.65%、55.36%，主要原因：报告期地产交付项目增加。

浙江区域毛利率较上年减少 120.13%，主要原因：因为浙江金瑞豪庭项目亏损导致。

四川区域毛利率较上年减少 78.69%，主要原因：四川区域为新公司，成本投入逐步增加导致。

### (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	惠州阳光新都房地产开发有限公司	21,402,975.42	3.17%	是
2	深圳市奥星房地产开发有限公司	15,647,139.23	2.32%	是
3	惠州市南乾实业有限公司	14,497,761.03	2.15%	是
4	常州星河协通房地产开发有限公司	11,772,460.91	1.74%	是
5	深圳市星顺房地产开发有限公司	10,050,064.04	1.49%	是
合计		73,370,400.63	10.87%	-

### (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	深圳市星河雅创投资发展有限公司	10,652,175.66	2.07%	是
2	广州嘉懿企业管理顾问有限公司深圳分公司	5,891,848.55	1.14%	否
3	深圳市零壹移动互联系统有限公司	5,071,068.00	0.98%	否
4	宏鸿农产品集团有限公司	3,637,683.88	0.71%	否
5	深圳市哈烁实业有限公司	3,586,193.80	0.70%	否
合计		28,838,969.89	5.60%	-

### 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	84,297,879.31	106,246,295.83	-20.66%
投资活动产生的现金流量净额	169,225,811.29	-148,209,700.83	214.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-935,888.86	38,512,336.10	-102.43%

#### 现金流量分析：

投资活动产生的现金流量净额本期期末金额 169,225,811.29 元，较上期期末增加 214.18%，主要原因：期末赎回理财产品导致。

筹资活动产生的现金流量净额本期期末金额-935,888.86 元，较上期期末减少 102.43%，主要原因：上期新增短期借款 4000 万，本期未新增短期借款。

### (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
深圳市智美生态环境有限公司	控股子公司	园林设计、施工	8,000,000	20,101,275.73	7,382,200.09	27,358,206.62	2,590,897.94
深圳市星河智善科技有限公司	控股子公司	物业机电设备维保、智能系统设计、安装	10,000,000	73,139,804.29	16,111,146.39	77,943,004.78	4,229,771.75
深圳市智善生活家投资有限公司	控股子公司	投资实业；投资咨询、顾问	500,000	0	0	0	0
珠海市横琴麦蒙投资企业（有限合伙）	控股子公司	投资实业；投资咨询、顾问	500,000	0	0	0	0
星微（深圳）餐饮管理有限公司	控股子公司	餐饮服务，食品销售	500,000	5,906,231.75	5,003,636.80	9,212,137.40	2,214,998.74
深圳市智美物业管理有限公司	控股子公司	物业管理服务	5,000,000	5,567,731.55	330,397.45	1,280,486.20	141,792.16
深圳市智善教育管理	控股子公司	教育咨询服务；培训	5,000,000	2,953,016.58	-3,872,827.69	2,104,846.84	- 1,110,678.65

有限公司							
惠州星河美居网络科技有限公司	控股子公司	装饰装修工程施工;建筑及装修材	100,000	13,494,912.71	903,259.36	11,876,668.12	840,921.73
惠州康源佳实业有限公司	控股子公司	物业管理;房屋租赁;餐饮服务	200,000	2,976,100.77	-488,343.22	4,351,933.97	240,747.52
星味佳(深圳)餐饮管理有限公司	控股子公司	为餐饮企业提供管理服务;食品销售	300,000	1,765,932.53	-536,251.56	3,589,359.43	-280,199.98
星米(深圳)供应链管理有限公司	控股子公司	供应链管理	1,000,000	11,426,421.37	2,670,092.01	10,545,368.70	1,077,330.78
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	控股子公司	为酒店公寓提供管理服务;物业管理;房屋租赁;房地产经纪;房地产信息咨询等	1,000,000	8,332,043.11	950,907.88	3,457,232.06	308,463.20
深圳市星河美居装饰有限公司	控股子公司	装饰装修,室内装饰	5,000,000	2,787,948.70	53,894.32	3,468,852.63	-296,611.60
星潮(深圳)社区科技有限公司	控股子公司	理家政服务;清洁服务;外墙清洗;家电	500,000	2,581,382.07	1,004,091.04	5,919,919.23	421,474.31

司		上门清洗及上门维修;除甲醛、除“四害”消杀等						
深圳启辰空间科技服务有限公司	控股子公司	资产经营,资源服务	5,000,000	9,003,826.90	6,693,089.46	3,421,996.03	1,693,089.46	
深圳星河中基物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理服务	5,000,000	1,007,573.86	1,007,573.86	0	7,573.86	
四川星河韞仁物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理服务	10,000,000	0	0	0	0	
海南省星河尚易物业管理有限公司	控股子公司	建筑智能化工程施工;住宅室内装饰装修	5,000,000	0	0	0	0	
星途(深圳)生活服务有限公司	控股子公司	供应链管理;销售代理;家用电器销售;日用百货销售	500,000	3,302,116.32	688,351.36	3,239,403.54	188,351.36	
广西星河悦城物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理;物业服务评估;专业保洁、清洗、消毒服务	5,000,000	1,713,488.50	1,133,772.82	773,695.04	133,772.82	
成都星	控股子	物业管	5,000,000	0	0	0	0	

河九联 物业服务 有限公司	公司	理;物 业服 务评 估;专 业保 洁、 清洗 、消 毒服 务					
宿迁星 河楚诚 物业服 务有限 公司	控股子 公司	物 业 管 理;物 业服 务评 估;专 业保 洁、 清洗 、消 毒服 务	5,000,000	3,790,897.84	1,616,262.61	2,041,589.29	616,262.61

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

### 三、 持续经营评价

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。

## 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

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

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### （三） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	20,000,000.00	441,968.66
2. 销售产品、商品，提供劳务	500,000,000.00	244,514,103.18
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	40,000,000.00	43,841,179.45

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年1月1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1月1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

1、公司的实际控制人为避免产生潜在的同业竞争承诺

为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，控股股东出具《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本单位及其控股子公司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。2、本单位在作为股份公司股东期间，本承诺持续有效。3、本单位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。”

2、公司董事、监事、高级管理人员、核心管理人员为避免同业竞争承诺

公司董事、监事、高级管理人员及核心员工也出具《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、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。2、本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。3、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。”

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员如实履行如上承诺。

## 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	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
<b>总股本</b>		15,000,000	-	0	15,000,000	-
<b>普通股股东人数</b>						2

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	星河置业集团有限公司	14,250,000	0	14,250,000	95.00%	14,250,000	0	0	0
2	黄楚龙	750,000	0	750,000	5.00%	750,000	0	0	0
<b>合计</b>		15,000,000	0	15,000,000	100%	15,000,000	0	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：黄楚龙为星河置业集团有限公司的最终控制人。



## 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		利息率
					起始日期	终止日期	
1	保证借款	工商深圳星河支行	银行	20,000,000.00	2021年5月14日	2022年5月14日	4.55%
2	保证借款	工商深圳星河支行	银行	17,000,000.00	2021年6月15日	2022年6月15日	4.55%
3	保证借款	工商深圳星河支行	银行	3,000,000.00	2021年6月15日	2022年6月15日	4.55%
合计	-	-	-	40,000,000.00	-	-	-

## 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

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
李炯	董事长、总经理	男	否	1970年5月	2021年9月25日	2024年9月24日
曾勇	董事	男	否	1973年5月	2021年9月25日	2024年9月24日
陈卫华	董事、财务总监	男	否	1979年2月	2021年9月25日	2024年9月24日
曾俊荣	董事	男	否	1968年3月	2021年9月25日	2024年9月24日
陈健生	董事	男	否	1973年10月	2021年9月25日	2024年9月24日
王卫平	监事	男	否	1968年4月	2021年9月25日	2024年9月24日
方泽兰	监事	男	否	1965年8月	2021年9月25日	2024年9月24日
曾俊秀	职工监事	男	否	1973年10月	2021年9月25日	2024年9月24日
王如波	董事会秘书、副总经理	男	否	1971年4月	2021年9月25日	2024年9月24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:

董事曾俊荣与监事曾俊秀为兄弟关系，实际控制人为监事方泽兰兄长，除此之外，董事、监事、高级管理人员之间无其他关联关系，董事、监事、高级管理人员与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
蒋海军	董事	离任	董事	换届
曾勇	董事	新任	董事	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

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
----	----	----------	------	----------	------------	------------	---------------

曾勇	中心副总经理	0	0	0	0%	0	0
合计	-	0	-	0	0%	0	0

## 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：

曾勇，吉林大学社会学专业在职研究生；华南理工大学机电工程系毕业全日制本科，工学学士；持有注册物业管理师资格证、物业管理企业经理上岗证、房地产经济师（中级职称）；先后任职于深圳万厦居业公司、深圳市福保集团物业发展有限公司、深圳熊谷物业管理有限公司、恒大金碧物业集团、佳兆业美好集团，担任总经理助理、副总经理、总裁助理、副总裁等。

### (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
管理人员	434	107	142	525
技术人员	2,122	588	840	1,704
业务人员	94	53	11	138
安保人员	1,930	983	2,201	1,884
员工总计	4,580	1,731	3,194	4,251

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	1
硕士	12	9
本科	492	421
专科	1,113	1,057
专科以下	2,963	2,763
员工总计	4,580	4,251

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1. 人员变动报告期内，公司员工数量基本保持平稳且有小幅下降，主要是公司加强绩效管理，优化岗位人才结构所致。

2. 人才引进、培训及招聘 报告期内，公司主要通过校园招聘引进新成员，推动了企业发展，另一方面也引进成熟的优秀行业人才。公司按照入职培训系统化、岗位培训方案化的要求，多层次、多渠道、多领域、多形式地开展员工培训工作，包括新员工入职培训、在职人员专项业务培训、管理者领导力培训等全方位培训。同时公司还定期组织开展丰富多彩的文化生活，不断提高公司员工的整体素质，进一步加强公司创新能力和凝聚力，以实现公司与员工的共同发展。

3. 薪酬政策：公司依据《中华人民共和国劳动法》与所有员工签订劳动合同，并制定了完善的薪酬体系及绩效考核制度，按员工承担的职责和工作的绩效来支付报酬。

4. 需公司承担费用的离退休职工人数：无。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

### 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

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》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》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

## (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	3	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，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内的监事事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

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

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营、独立核算和决策、独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

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

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

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

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

### (三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否

挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否
---	---

#### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

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

### 三、 投资者保护

#### (一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

适用 不适用

#### (二) 特别表决权股份

适用 不适用

## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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	大华审字[2022] 009540 号	
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	中国北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层	
审计报告日期	2022 年 4 月 20 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈葆华	江晓云
	1 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	6 年	
会计师事务所审计报酬	40 万元	
<b>深圳星河智善生活股份有限公司全体股东：</b>		
<b>一、 审计意见</b>		
<p>我们审计了深圳星河智善生活股份有限公司(以下简称智善生活公司)财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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,公允反映了智善生活公司 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。</p>		
<b>二、 形成审计意见的基础</b>		
<p>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,我们独立于智善生活公司,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。</p>		
<b>三、 其他信息</b>		
<p>智善生活公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 年年报中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>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。</p>		

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**

智善生活公司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，智善生活公司管理层负责评估智善生活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智善生活公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智善生活公司的财务报告过程。

#### **五、 注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对智善生活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告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智善生活公司不能持续经营。

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

6. 就智善生活公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	293,916,140.72	41,478,338.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	217,500,000.00	98,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 3	142,650,535.17	85,587,762.27
应收款项融资			
预付款项	注释 4	7,857,775.94	10,181,201.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 5	34,165,852.36	30,739,010.74
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	-	308,912.62
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	注释 7	272,028.49	271,335,471.14
<b>流动资产合计</b>		<b>696,362,332.68</b>	<b>537,630,697.37</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		-	-
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 8	5,989,266.09	6,357,273.69

固定资产	注释 9	3,052,551.65	2,779,042.93
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释 10	1,729,706.84	2,822,153.36
无形资产	注释 11	16,491,400.70	5,517,608.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释 12	2,233,177.81	3,452,226.40
递延所得税资产	注释 13	1,579,775.68	398,450.66
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>31,075,878.77</b>	<b>21,326,756.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>727,438,211.45</b>	<b>558,957,453.39</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释 14	40,000,000.00	40,000,000.00
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	注释 15	126,941,244.13	76,371,099.12
预收款项		1,636,011.41	-
合同负债	注释 16	57,759,753.42	37,487,766.92
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	注释 17	50,139,519.04	50,509,729.27
应交税费	注释 18	8,481,719.49	5,592,124.95
其他应付款	注释 19	212,405,160.23	180,659,856.45
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	注释 20	1,098,494.80	1,017,043.30
其他流动负债	注释 21	19,639,768.08	15,425,957.25
<b>流动负债合计</b>		<b>518,101,670.60</b>	<b>407,063,577.26</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债	注释 22	706,285.26	1,805,110.06
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释 23	11,056,253.53	12,647,630.42
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>		11,762,538.79	14,452,740.48
<b>负债合计</b>		529,864,209.39	421,516,317.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	注释 24	15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 25	2,031,536.92	2,031,536.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 26	7,500,000.00	7,500,000.00
一般风险准备			
未分配利润	注释 27	171,730,033.09	112,909,598.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		196,261,570.01	137,441,135.65
少数股东权益		1,312,432.05	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		197,574,002.06	137,441,135.65
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		727,438,211.45	558,957,453.39

法定代表人：李炯

主管会计工作负责人：陈卫华

会计机构负责人：熊小云

## （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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		274,403,552.68	31,374,206.61
交易性金融资产		217,500,000.00	98,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	56,937,734.18	41,534,259.89
应收款项融资			

预付款项		1,598,277.99	1,876,708.68
其他应收款	注释 2	55,979,372.32	42,430,898.40
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		220,369.17	271,328,466.99
<b>流动资产合计</b>		<b>606,639,306.34</b>	<b>486,544,540.57</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	19,020,000.00	12,300,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		5,989,266.09	6,357,273.69
固定资产		2,509,496.06	2,312,834.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,729,706.84	2,822,153.36
无形资产		16,430,386.81	5,517,608.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,022,927.57	2,990,105.03
递延所得税资产		1,376,653.71	363,233.99
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>49,078,437.08</b>	<b>32,663,209.27</b>
<b>资产总计</b>		<b>655,717,743.42</b>	<b>519,207,749.84</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		40,000,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		49,943,355.53	31,087,959.82
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		44,480,037.20	46,336,297.20
应交税费		6,411,015.46	3,924,741.56
其他应付款		249,561,887.84	202,314,619.72



其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		54,313,350.40	33,621,948.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,098,494.80	1,017,043.30
其他流动负债		19,458,601.77	15,313,741.63
<b>流动负债合计</b>		<b>465,266,743.00</b>	<b>373,616,351.45</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		706,285.26	1,805,110.06
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		11,056,253.53	12,872,630.42
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>11,762,538.79</b>	<b>14,677,740.48</b>
<b>负债合计</b>		<b>477,029,281.79</b>	<b>388,294,091.93</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,871,536.92	1,871,536.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,500,000.00	7,500,000.00
一般风险准备			
未分配利润		154,316,924.71	106,542,120.99
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>178,688,461.63</b>	<b>130,913,657.91</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>655,717,743.42</b>	<b>519,207,749.84</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、营业总收入</b>	注释 28	674,787,477.85	559,366,127.81
其中：营业收入	注释 28	674,787,477.85	559,366,127.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		605,064,612.77	511,597,866.09
其中：营业成本		515,555,372.22	430,351,242.87
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	注释 29	3,499,930.78	2,545,649.17
销售费用	注释 30	3,889,052.64	1,602,258.70
管理费用	注释 31	79,907,947.00	75,373,606.23
研发费用			
财务费用	注释 32	2,212,310.13	1,725,109.12
其中：利息费用		2,395,640.49	1,443,469.11
利息收入		1,143,401.72	179,498.61
加：其他收益	注释 33	4,012,864.57	5,679,106.10
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 34	19,848,790.01	12,476,586.09
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）	注释 35	-19,916,548.51	-1,879,941.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 36	3,488,473.12	-82.50
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		77,156,444.27	64,043,930.32
加：营业外收入	注释 37	347,204.47	112,803.18
减：营业外支出	注释 38	280,320.12	709,935.11
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		77,223,328.62	63,446,798.39
减：所得税费用	注释 39	18,170,462.21	16,664,683.78
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		59,052,866.41	46,782,114.61
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）		232,432.05	
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		58,820,434.36	46,782,114.61
<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>		<b>59,052,866.41</b>	<b>46,782,114.61</b>
（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）		<b>3.92</b>	<b>3.12</b>
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：李炯

主管会计工作负责人：陈卫华

会计机构负责人：熊小云

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业收入	注释4	539,836,235.75	446,617,556.34
减：营业成本	注释4	404,739,673.26	328,148,577.96
税金及附加		3,043,211.08	2,283,014.21
销售费用		1,722,758.06	887,133.31

管理费用		72,044,029.27	71,235,124.95
研发费用			
财务费用		1,814,712.17	1,687,122.76
其中：利息费用		2,015,888.86	1,443,469.11
利息收入		1,065,205.13	179,498.61
加：其他收益		3,875,448.93	5,436,022.68
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	19,848,790.01	12,476,586.09
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）		-19,123,916.93	-1,783,357.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,488,473.12	-82.50
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		64,560,647.04	58,505,751.51
加：营业外收入		264,619.18	110,057.38
减：营业外支出		279,520.73	706,887.65
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		64,545,745.49	57,908,921.24
减：所得税费用		16,770,941.77	15,609,470.55
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		47,774,803.72	42,299,450.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		47,774,803.72	42,299,450.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		47,774,803.72	42,299,450.69

<b>七、每股收益：</b>			
（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
<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		691,147,599.44	549,164,201.94
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	注释 40	140,048,783.91	46,201,254.76
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>831,196,383.35</b>	<b>595,365,456.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		221,437,901.18	143,312,409.25
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		329,416,922.98	266,524,302.94
支付的各项税费		49,388,088.03	42,230,088.76
支付其他与经营活动有关的现金	注释 40	146,655,591.85	37,052,359.92
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>746,898,504.04</b>	<b>489,119,160.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>84,297,879.31</b>	<b>106,246,295.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		368,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		19,848,790.01	12,476,586.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收		520.00	160.00

回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		387,849,310.01	12,476,746.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,123,498.72	2,786,446.92
投资支付的现金		217,500,000.00	157,900,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		218,623,498.72	160,686,446.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		169,225,811.29	-148,209,700.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,080,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,080,000.00	
取得借款收到的现金		40,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		41,080,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,015,888.86	1,487,663.90
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>		42,015,888.86	11,487,663.90
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-935,888.86	38,512,336.10
<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>		252,587,801.74	-3,451,068.90
加：期初现金及现金等价物余额		38,697,149.75	42,148,218.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	注释 41	291,284,951.49	38,697,149.75

法定代表人：李炯

主管会计工作负责人：陈卫华

会计机构负责人：熊小云

#### (六) 母公司现金流量表

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		560,285,470.28	464,667,062.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		81,399,236.58	46,084,549.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		641,684,706.86	510,751,612.77
购买商品、接受劳务支付的现金		164,263,886.56	62,131,397.51

支付给职工以及为职工支付的现金		302,841,812.34	247,579,575.31
支付的各项税费		43,416,245.45	39,629,536.37
支付其他与经营活动有关的现金		48,722,536.07	55,480,735.97
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>559,244,480.42</b>	<b>404,821,245.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>82,440,226.44</b>	<b>105,930,367.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		368,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		19,848,790.01	12,476,586.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		520.00	160.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>387,849,310.01</b>	<b>12,476,746.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		874,301.52	2,421,416.20
投资支付的现金		224,220,000.00	158,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>225,094,301.52</b>	<b>161,321,416.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>162,755,008.49</b>	<b>-148,844,670.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00	0.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>40,000,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,015,888.86	1,487,663.90
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>42,015,888.86</b>	<b>11,487,663.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,015,888.86</b>	<b>38,512,336.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>243,179,346.07</b>	<b>-4,401,966.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额		28,593,017.38	32,994,983.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>271,772,363.45</b>	<b>28,593,017.38</b>

## (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	15,000,000.00				2,031,536.92				7,500,000.00		112,909,598.73		137,441,135.65
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	15,000,000.00				2,031,536.92				7,500,000.00		112,909,598.73		137,441,135.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										58,820,434.36	1,312,432.05	60,132,866.41	
(一)综合收益总额										58,820,434.36	232,432.05	59,052,866.41	
(二)所有者投入											1,080,000.00	1,080,000.00	





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>	15,000,000.00				2,031,536.92			7,500,000.00		171,730,033.09	1,312,432.05	197,574,002.06

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
一、上年期末余额	15,000,000.00				2,031,536.92				7,174,267.03		66,453,217.09		90,659,021.04
加：会计政策变更											0.00		0.00
前期差错更正											0.00		0.00
同一控制下企业合并											0.00		0.00
其他											0.00		0.00
<b>二、本年期初余额</b>	15,000,000.00				2,031,536.92				7,174,267.03		66,453,217.09		90,659,021.04

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								325,732.97		46,456,381.64		46,782,114.61
(一)综合收益总额										46,782,114.61		46,782,114.61
(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								325,732.97		-325,732.97		
1. 提取盈余公积								325,732.97		-325,732.97		
2. 提取一般风险准备												
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												
<b>四、本年期末余额</b>	15,000,000.00				2,031,536.92				7,500,000.00		112,909,598.73	137,441,135.65

法定代表人：李炯

主管会计工作负责人：陈卫华

会计机构负责人：熊小云

#### (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	15,000,000.00				1,871,536.92				7,500,000.00		106,542,120.99	130,913,657.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	15,000,000.00				1,871,536.92				7,500,000.00		106,542,120.99	130,913,657.91
三、本期增减变动金额											47,774,803.72	47,774,803.72

(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											47,774,803.72	47,774,803.72
(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. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
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>	15,000,000.00				1,871,536.92				7,500,000.00		154,316,924.71	178,688,461.63

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	15,000,000.00				1,871,536.92				7,174,267.03		64,568,403.27	88,614,207.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	15,000,000.00				1,871,536.92				7,174,267.03		64,568,403.27	88,614,207.22
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）									325,732.97		41,973,717.72	42,299,450.69
（一）综合收益总额											42,299,450.69	42,299,450.69
（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									325,732.97		-325,732.97	
1. 提取盈余公积									325,732.97		-325,732.97	
2. 提取一般风险准备												
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												
<b>四、本期末余额</b>	15,000,000.00				1,871,536.92				7,500,000.00		106,542,120.99	130,913,657.91



### 三、 财务报表附注

## 深圳星河智善生活股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

#### 一、 公司基本情况

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳星河智善生活股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在深圳市星河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。深圳市星河物业管理有限公司系由曾俊荣、陈金鸿、陈国明于 1999 年 1 月共同出资组建。组建时注册资本人民币 1,500.00 万元，其中：曾俊荣出资人民币 750.00 万元，占注册资本的 50.00%；陈金鸿出资人民币 375.00 万元，占注册资本的 25.00%；陈国明出资人民币 375.00 万元，占注册资本的 25.00%；上述出资已于 1999 年 1 月 21 日业经深圳正理会计师事务所出具深正验字（1999）第 001 号验资报告验证。公司于 1999 年 1 月 29 日领取了深圳市工商行政管理局核发的工商登记注册号为 440301104087715 的企业法人营业执照。

2014 年 8 月 28 日，本公司股东会决议审议通过，股东曾俊荣、陈金鸿、陈国明将其分别持有的公司 50.00%、25.00%、25.00% 的股权以人民币 750.00 万元、375.00 万元、375.00 万元的价格转让给星河置业集团有限公司，转让后股东出资额及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
星河置业集团有限公司	1,500.00	100.00%
合计	1,500.00	100.00%

2015 年 7 月 15 日，本公司股东会决议审议通过，股东星河置业集团有限公司将其持有的本公司 5.00% 的股权以人民币 75.00 万元的价格转让给黄楚龙，转让后股东出资额及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
星河置业集团有限公司	1,425.00	95.00%
黄楚龙	75.00	5.00%
合计	1,500.00	100.00%

以上变更，本公司于 2015 年 8 月 19 日办理了工商变更登记。

根据本公司 2015 年 8 月 20 日股东会决议，同意以 2015 年 7 月 31 日为基准日，将有限公司整体变更为股份有限公司，注册资本为人民币 15,000,000.00 元。深圳市星河物业管理有限公司的全体股东即为本公司的全体发起人。

根据本公司发起人于 2015 年 8 月 20 日签订的发起人协议及章程的规定，各股东以其所拥有的截止 2015 年 7 月 31 日本公司的净资产人民币 16,895,536.92 元，按 1: 0.8878 的比例折合股份总额 15,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，共计股本人民币 15,000,000.00 元，净资产大于股本部分 1,895,536.92 元计入资本公积。

本公司于 2015 年 9 月 14 日取得了由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91440300708477808Q 的营业执照。

本公司股票于 2016 年 4 月 26 日起在全国股转系统挂牌公开转让。证券简称：智善生活，证券代码：836397。

截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司累计股本总数 1,500 万股，注册资本为 1,500.00 万元，注册地址：深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909。

## (二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属物业管理行业，主要产品和服务为物业管理、房地产经纪、信息咨询、停车场经营及停放服务、园林绿化和工程安装。

## (三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 4 月 20 日批准报出。

## 二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 21 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳市星河智善科技有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市智美生态环境有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市智善生活家投资有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
星微(深圳)餐饮管理有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市智美物业管理有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市智善教育管理有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
惠州星河美居网络科技有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
惠州康源佳实业有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
星味佳(深圳)餐饮管理有限公司	全资子公司	2.00	100.00	100.00
星米(深圳)供应链管理有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳市星河美居装饰有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
星潮(深圳)社区科技有限公司	全资子公司	1.00	100.00	100.00
深圳星河中基物业服务服务有限公司	控股子公司	1.00	55.00	55.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳启辰空间科技服务有限公司	控股子公司	1.00	100.00	100.00
星途（深圳）生活服务有限公司	控股子公司	1.00	100.00	100.00
广西星河悦城物业服务有限公司	控股子公司	1.00	67.00	67.00
宿迁星河楚诚物业服务有限公司	控股子公司	2.00	70.00	70.00
四川星河韞仁物业服务有限公司	控股子公司	1.00	51.00	51.00
海南省星河尚易物业管理有限公司	控股子公司	1.00	51.00	51.00
成都星河九联物业服务有限公司	控股子公司	1.00	65.00	65.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
深圳星河中基物业服务有限公司	设立
深圳启辰空间科技服务有限公司	设立
星途（深圳）生活服务有限公司	设立
广西星河悦城物业服务有限公司	设立
宿迁星河楚诚物业服务有限公司	设立
四川星河韞仁物业服务有限公司	设立
海南省星河尚易物业管理有限公司	设立
成都星河九联物业服务有限公司	设立

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

### 三、 财务报表的编制基础

#### （一） 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

#### （二） 持续经营

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

#### （三） 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产

如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### **四、 重要会计政策、会计估计**

##### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

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

##### **(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

##### **(三) 营业周期**

营业周期是指企业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。

##### **(四) 记账本位币**

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**

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

##### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前

持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

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的交易费用，可直接归属于权益性交易的

从权益中扣减。

## （六） 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

#### （1） 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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，视同参与合并的各方在最

终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。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，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2） 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司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其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的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的相关政策进行会计处理；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

本公司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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则



的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(九) 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

## (十) 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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 1. 金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### (2) 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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付, 且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标, 则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外, 其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资, 其他此类金融资产列报为其他债权投资, 其中: 自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产, 原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

#### (3) 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

在初始确认时, 本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益, 不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出, 计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间, 在本公司收取股利的权利已经确立, 与股利相关的经济利益很可能流入本公司, 且股利的金额能够可靠计量时, 确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的, 属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产: 取得该金融资产的目的主要是为了近期出售; 初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分, 且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式; 属于衍生工具 (符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外)。

#### (4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资

产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

#### (5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符

合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 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。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

### (2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1） 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2） 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3） 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1） 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2） 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

（1） 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） 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

（2） 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价,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)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。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值,除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产,按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债,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,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可观察输入值。

#### **6. 金融工具减值**

本公司以预期信用损失为基础,对分类为以摊余成本计量的金融资产、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租赁应收款、合同资产以及财务担保合同,进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产、以及租赁应收款,本公司运用简化计量方法,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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日,将整个存续期内

预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变



化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔

付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

#### (十一) 应收票据

本公司对 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失且有充分证据的 应 收 票 据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将 应 收 票 据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提坏账准备

#### (十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的且有充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收客户组合	非关联方的其他客户组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
应收关联方组合	与关联方公司款项	

### (十三) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十)

#### 6. 金融工具减值。

### (十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十)

#### 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的且有充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	按账龄分析法组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
组合 2	关联方款项组合	

### (十五) 存货

#### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料等。

#### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

#### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估

计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

#### **4. 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

#### **5. 低值易耗品和包装物的摊销方法**

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

### **(十六) 合同资产**

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十) 6. 金融工具减值。

### **(十七) 持有待售**

#### **1. 划分为持有待售确认标准**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### **2. 持有待售核算方法**

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价

值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

#### **(十八) 其他债权投资**

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十) 6. 金融工具减值。

#### **(十九) 长期股权投资**

##### **1. 初始投资成本的确定**

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

##### **(2) 其他方式取得的长期股权投资**

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

##### **2. 后续计量及损益确认**

##### **(1) 成本法**

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

## （2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。本公司与联营企业、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本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

## 3. 长期股权投资核算方法的转换

### （1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成

本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，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，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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。

### 4. 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之间的差额，应当计入当期损益。采用

权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。



## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

### （二十） 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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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

值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (二十一) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

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

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

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

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。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；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

## （2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

## （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。

## 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法（适用 2020 年 12 月 31 日之前）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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时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。

## （二十二） 在建工程

### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费等。

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (二十三) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

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。

#### 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。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

#### 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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

#### (二十四) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:

- 1) 租赁负债的初始计量金额;
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3) 本公司发生的初始直接费用;
- 4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(不包括为生产存货而发生的成本)。

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

#### (二十五) 无形资产与开发支出

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,包括经营权。

##### 1. 无形资产的初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

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

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

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

## 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
经营权	70 年	依附于建筑物本体与建筑物产权期限相同

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### (2) 使用寿命不确定的无形资产

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。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## (二十六) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。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。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## (二十七) 长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
工程改造	3	
租入房屋装修费	3	

## (二十八) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## (二十九) 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

### 4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。



对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### **(三十) 预计负债**

#### **1. 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### **2. 预计负债的计量方法**

本公司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。

本公司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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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。

### **(三十一) 租赁负债**

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

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## **(三十二) 收入**

本公司的收入主要来源于如下业务类型:

- (1) 物业管理服务收入;
- (2) 园林工程收入;
- (3) 科技工程收入;
- (4) 地产开发前期配合服务收入。

### **1. 收入确认的一般原则**

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时,按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务,是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估,识别该合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是某一时点履行。满足下列条件之一的,属于在某一时间段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司根据商品和劳务的性质,采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度(投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度)。当履约进度不能合理确定时,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。

### **2. 收入确认的具体方法**

- (1) 物业管理服务收入:按照提供物业服务的进度确认;
- (2) 园林工程收入:按照提供园林服务的进度或验收时确认收入;
- (3) 科技工程收入:按照提供工程的进度或验收时确认收入;

(4) 地产开发前期配合服务收入：按照为地产公司提供服务的进度确认。

### **(三十三) 合同成本**

#### **1. 合同履约成本**

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

#### **2. 合同取得成本**

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

#### **3. 合同成本摊销**

上述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,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

#### **4. 合同成本减值**

上述与合同成本有关的资产,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剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项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。

### **(三十四) 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与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象,将政府补助划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。

#### **2. 政府补助的确认**

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶

持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政策性优惠贷款贴息相关的政府补助

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

#### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时

具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

## 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## (三十六) 租赁

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。

### 1. 租赁合同的分拆

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

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

### 2. 租赁合同的合并

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

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### 3. 本公司作为承租人的会计处理

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

#### (1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁，主要包括房屋。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	租赁期小于（包含）1 年
低价值资产租赁	资产全新状态下的绝对价值低于人民币 40000 元

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见附注四、（三十一）租赁负债

### 4. 本公司作为出租人的会计处理

#### (1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### (2) 对融资租赁的会计处理

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

应收融资租赁款初始计量时,以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括:

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下,租赁收款额包括购买选择权的行权价格;
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下,租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

### (3) 对经营租赁的会计处理

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

## (三十七) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	第二届董事会第九次会议	(1)

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》,变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日,本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁,并将此方法一致应用于所有合同,因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外,本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理,即调整首次执行本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,并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理,具体如下:

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则



的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
资产合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
一年内到期的非流动负债	---	---	1,017,043.30	1,017,043.30	1,017,043.30
租赁负债	---	---	1,805,110.06	1,805,110.06	1,805,110.06
负债合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、 税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物或应税销售服务收入	13%、9%、6%、5%、3%、1%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%	
教育费附加	应纳税所得额	3%、2%、1.5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%	

注1：根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，2019年1月1日至2021年12月31日对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司星微(深圳)餐饮管理有限公司、深圳市智美物业管理有限公司、深圳市智善教育管理有限公司、星米(深圳)供应链管理有限公司、深圳市星河智善房地产经纪有限公司和星微(深圳)餐饮管理有限公司之子公司星味佳(深圳)餐饮管理有限公司享受上述优惠。

2、本公司下属子公司深圳市星河智善科技有限公司由全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室于2020年12月11日认定为高新技术企业，获得编号为GR202044205598高新技术企业证书，有效期自2020年12月11日起至2023年12月10日止，2021年度按15%的税率征收企业所得税。

## 六、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为2021年1月1日)

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	39,035.92	54,389.08
银行存款	289,919,893.07	37,268,360.64
其他货币资金	3,957,211.73	4,155,589.26
合计	293,916,140.72	41,478,338.98

其中其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	2,631,189.23	2,781,189.23
京东预存款	1,326,022.50	1,374,400.03
合计	3,957,211.73	4,155,589.26

本公司编制现金流量表时，已将受限的履约保证金从期末现金及现金等价物中扣除。

## 注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	217,500,000.00	98,000,000.00
其他	217,500,000.00	98,000,000.00
合计	217,500,000.00	98,000,000.00

## 注释3. 应收账款

### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	141,912,393.89	79,131,319.67
1—2 年	3,820,912.90	6,147,904.11
2—3 年	2,229,430.04	1,330,255.85
3—4 年	337,963.38	23,459.85
4—5 年	23,400.00	---
小计	148,324,100.21	86,632,939.48
减：坏账准备	5,673,565.04	1,045,177.21
合计	142,650,535.17	85,587,762.27

## 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,629,739.20	3.12	2,946,392.44	63.64	1,683,346.76
按组合计提预期信用损失的应收账款	143,694,361.01	96.88	2,727,172.60	1.90	140,967,188.41
其中：应收客户组合	60,694,840.27	40.92	2,644,173.08	4.36	58,050,667.19
应收关联方组合	82,999,520.74	55.96	82,999.52	0.10	82,916,521.22
合计	148,324,100.21	100.00	5,673,565.04	3.83	142,650,535.17

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	86,632,939.48	100.00	1,045,177.21	1.21	85,587,762.27
其中：应收客户组合	24,127,162.86	27.85	1,045,177.21	4.33	23,081,985.65
应收关联方组合	62,505,776.62	72.15	---	---	62,505,776.62
合计	86,632,939.48	100.00	1,045,177.21	1.21	85,587,762.27

## 3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳星河智善生活股份有限公司天津分公司滨海国际汽车城管理处应收客户款	1,263,045.69	1,263,045.69	100.00	预计无法收回
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河上寓管理处应收客户款	3,366,693.51	1,683,346.75	50.00	预计部分无法收回
合计	4,629,739.20	2,946,392.44	63.64	

## 4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

### (1) 应收客户组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,283,133.95	1,628,494.04	3.00
1-2 年	3,820,912.90	382,091.32	10.00

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2—3 年	2,229,430.04	445,886.00	20.00
3—4 年	337,963.38	168,981.72	50.00
4—5 年	23,400.00	18,720.00	80.00
合计	60,694,840.27	2,644,173.08	4.36

## (2) 应收关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方	82,999,520.74	82,999.52	0.10
合计	82,999,520.74	82,999.52	0.10

## 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	2,946,392.44	---	---	---	2,946,392.44
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,045,177.21	1,681,995.39	---	---	---	2,727,172.60
其中：应收客户组合	1,045,177.21	1,598,995.87	---	---	---	2,644,173.08
应收关联方组合	---	82,999.52	---	---	---	82,999.52
合计	1,045,177.21	4,628,387.83	---	---	---	5,673,565.04

## 6. 本期无实际核销的应收账款。

## 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
惠州阳光新都房地产开发有限公司	9,863,649.73	6.65	9,863.65
普宁市星宏房地产开发有限公司	8,546,580.36	5.76	8,546.58
常州星河协通房地产开发有限公司	6,697,183.75	4.52	6,697.18
天津大尹实业有限公司	6,271,909.64	4.23	6,271.91
苏州星河博通房地产开发有限公司	5,805,372.36	3.91	5,805.37
合计	37,184,695.84	25.07	37,184.70

## 8. 公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## 9. 公司无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

10. 期末应收账款中无应收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

11. 期末应收账款中应收其他关联方的款项详见附注十、（四）。

#### 注释4. 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,146,659.96	65.50	9,990,897.04	98.13
1 至 2 年	2,694,678.97	34.29	190,304.58	1.87
2 至 3 年	16,437.01	0.21	---	---
合计	7,857,775.94	100.00	10,181,201.62	100.00

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
广州鼎贺装饰设计工程有限公司	3,393,190.07	43.18	1 年以内	未到结算期
天津金仕达装饰工程有限公司	549,173.93	6.99	1 年以内	未到结算期
惠州市红玺软装家居有限公司	353,516.55	4.50	1 年以内	未到结算期
深圳喜佳吉供应链集团有限公司	265,792.48	3.38	1 年以内	未到结算期
深圳臻品生活家居有限公司	157,036.32	2.00	1 年以内	未到结算期
合计	4,718,709.35	60.05		

3. 期末预付款项中无预付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

#### 注释5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	34,165,852.36	30,739,010.74
合计	34,165,852.36	30,739,010.74

##### （一）其他应收款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	79,545,110.90	41,053,902.22
1—2 年	2,779,468.72	14,983,866.77
2—3 年	596,836.65	8,381,954.30
3—4 年	336,809.32	117,930.20

账龄	期末余额	期初余额
4-5 年	154,930.20	160,000.00
5 年以上	2,500.00	3,000.00
小计	83,415,655.79	64,700,653.49
减：坏账准备	49,249,803.43	33,961,642.75
合计	34,165,852.36	30,739,010.74

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代酬金制管理处支付的款项	54,945,795.59	36,444,882.08
关联方款项	3,576,547.43	19,715,369.80
代垫款项	20,919,559.25	4,449,988.72
职工借款	520,683.35	986,941.72
保证金	3,453,070.17	3,103,471.17
合计	83,415,655.79	64,700,653.49

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,469,860.20	992,969.49	27,476,890.71	28,255,771.41	550,046.85	27,705,724.56
第二阶段	54,945,795.59	48,256,833.94	6,688,961.65	36,444,882.08	33,411,595.90	3,033,286.18
第三阶段	---	---	---	---	---	---
合计	83,415,655.79	49,249,803.43	34,165,852.36	64,700,653.49	33,961,642.75	30,739,010.74

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	54,945,795.59	65.87	48,256,833.94	87.83	6,688,961.65
按组合计提预期信用损失的其他应收款	28,469,860.20	34.13	992,969.49	3.49	27,476,890.71
其中：账龄分析法组合	24,923,312.77	29.88	989,422.94	3.97	23,933,889.83
关联方款项组合	3,546,547.43	4.25	3,546.55	0.10	3,543,000.88
合计	83,415,655.79	100.00	49,249,803.43	59.04	34,165,852.36

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	36,444,882.08	56.33	33,411,595.90	91.68	3,033,286.18
按组合计提预期信用损失的其他应收款	28,255,771.41	43.67	550,046.85	1.95	27,705,724.56
其中：账龄分析法组合	8,540,401.61	13.20	550,046.85	6.44	7,990,354.76
关联方款项组合	19,715,369.80	30.47		---	19,715,369.80
合计	64,700,653.49	100.00	33,961,642.75	52.49	30,739,010.74

#### 5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代酬金制管理处支付的款项	54,945,795.59	48,256,833.94	87.83	预计无法收回
合计	54,945,795.59	48,256,833.94	87.83	

#### 6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

##### (1) 按账龄分析法

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	23,711,557.16	711,346.76	3.00
1—2 年	600,273.49	60,027.35	10.00
2—3 年	396,874.12	79,374.83	20.00
3—4 年	111,708.00	55,854.00	50.00
4—5 年	100,400.00	80,320.00	80.00
5 年以上	2,500.00	2,500.00	100.00
合计	24,923,312.77	989,422.94	3.97

##### (2) 关联方应收组合

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	3,546,547.43	3,546.55	0.10
合计	3,546,547.43	3,546.55	0.10

## 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	550,046.85	33,411,595.90	---	33,961,642.75
期初余额在本期				---
—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	442,922.64	14,845,238.04	---	15,288,160.68
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	992,969.49	48,256,833.94	---	49,249,803.43

8. 本期无实际核销的其他应收款。

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河丹堤管理处	代酬金制管理处支付的款项	13,918,903.61	1 年以内	16.69	13,918,903.61
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司丰泽湖山庄管理处	代酬金制管理处支付的款项	10,260,000.32	1-2 年	12.30	10,260,000.32
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河传奇管理处	代酬金制管理处支付的款项	10,257,476.84	1 年以内	12.30	7,307,040.43
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河时代管理处	代酬金制管理处支付的款项	8,041,241.04	1 年以内	9.64	8,041,241.04
星河实业(深圳)有限公司	关联方往来	2,402,158.90	1 年以内	2.88	2,402.16
合计		44,879,780.71		53.80	39,529,587.56

10. 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

11. 期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

12. 期末其他应收款中无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。



13. 期末其他应收款中应收其他关联方的款项详见附注十、(四)。

#### 注释6. 存货

##### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	---	---	---	308,912.62	---	308,912.62
合计	---	---	---	308,912.62	---	308,912.62

#### 注释7. 其他流动资产

##### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	252,693.45	222,818.01
预付税费	19,335.04	1,112,653.13
理财产品	---	270,000,000.00
合计	272,028.49	271,335,471.14

#### 注释8. 投资性房地产

##### 1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	7,360,153.03	7,360,153.03
2. 本期增加金额	---	---
外购	---	---
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	7,360,153.03	7,360,153.03
二. 累计折旧(摊销)		
1. 期初余额	1,002,879.34	1,002,879.34
2. 本期增加金额	368,007.60	368,007.60
本期计提	368,007.60	368,007.60
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	1,370,886.94	1,370,886.94
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---

项目	房屋建筑物	合计
2. 本期增加金额	---	---
本期计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值	---	---
1. 期末账面价值	5,989,266.09	5,989,266.09
2. 期初账面价值	6,357,273.69	6,357,273.69

#### 注释9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,052,551.65	2,704,766.71
固定资产清理	---	74,276.22
合计	3,052,551.65	2,779,042.93

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	1,377,195.00	204,373.67	1,759,214.33	2,618,520.39	3,177,657.65	9,136,961.04
2. 本期增加金额	22,286.75	52,616.62	183,680.43	351,732.53	1,437,930.05	2,048,246.38
购置	22,286.75	52,616.62	183,680.43	351,732.53	1,437,930.05	2,048,246.38
3. 本期减少金额	---	28,318.58	---	34,073.59	---	62,392.17
处置或报废	---	28,318.58	---	34,073.59	---	62,392.17
4. 期末余额	1,399,481.75	228,671.71	1,942,894.76	2,936,179.33	4,615,587.70	11,122,815.25
二. 累计折旧						
1. 期初余额	69,516.48	115,480.88	1,476,416.36	2,211,292.56	2,559,488.05	6,432,194.33
2. 本期增加金额	64,165.32	18,412.68	162,731.83	302,271.44	1,122,391.51	1,669,972.78
本期计提	64,165.32	18,412.68	162,731.83	302,271.44	1,122,391.51	1,669,972.78
3. 本期减少金额	---	747.30	---	31,156.21	---	31,903.51
处置或报废	---	747.30	---	31,156.21	---	31,903.51
4. 期末余额	133,681.80	133,146.26	1,639,148.19	2,482,407.79	3,681,879.56	8,070,263.60
三. 减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
处置或报废	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---	---
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	1,265,799.95	95,525.45	303,746.57	453,771.54	933,708.14	3,052,551.65
2. 期初账面价值	1,307,678.52	88,892.79	282,797.97	407,227.83	618,169.60	2,704,766.71

2. 期末无暂时闲置的固定资产。
3. 期末无通过经营租赁租出的固定资产。
4. 期末无未办妥产权证书的固定资产。
5. 期末本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

注释10. 使用权资产		
项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	2,822,153.36	2,822,153.36
2. 本期增加金额	---	---
租赁	---	---
3. 本期减少金额	---	---
租赁到期	---	---
4. 期末余额	2,822,153.36	2,822,153.36
二. 累计折旧		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	1,092,446.52	1,092,446.52
本期计提	1,092,446.52	1,092,446.52
3. 本期减少金额	1,092,446.52	1,092,446.52
租赁到期	---	---
4. 期末余额	1,092,446.52	1,092,446.52
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
本期计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
租赁到期	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	1,729,706.84	1,729,706.84
2. 期初账面价值	2,822,153.36	2,822,153.36

#### 注释11. 无形资产

##### 1. 无形资产情况

项目	经营权	软件	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	6,010,200.00	---	6,010,200.00
2. 本期增加金额	11,061,936.85	227,637.97	11,289,574.82
购置	11,061,936.85	227,637.97	11,289,574.82
3. 本期减少金额	241,789.66	---	241,789.66
处置	241,789.66	---	241,789.66
4. 期末余额	16,830,347.19	227,637.97	17,057,985.16
二. 累计摊销			

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目	经营权	软件	合计
1. 期初余额	492,591.02	---	492,591.02
2. 本期增加金额	86,061.00	9,168.75	95,229.75
本期计提	86,061.00	9,168.75	95,229.75
3. 本期减少金额	21,236.31	---	21,236.31
处置	21,236.31	---	21,236.31
4. 期末余额	557,415.71	9,168.75	566,584.46
三. 减值准备			
1. 期初余额	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---
本期计提	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
处置子公司	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	16,272,931.48	218,469.22	16,491,400.70
2. 期初账面价值	5,517,608.98	---	5,517,608.98

2. 期末本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

**注释12. 长期待摊费用**

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
工程改造	972,882.02	---	114,924.24	857,957.78
租入房屋装修费	2,479,344.38	44,442.26	1,148,566.61	1,375,220.03
合计	3,452,226.40	44,442.26	1,263,490.85	2,233,177.81

**注释13. 递延所得税资产**

**1. 未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,666,498.77	1,579,775.68	1,593,802.58	398,450.66
合计	6,666,498.77	1,579,775.68	1,593,802.58	398,450.66

## 2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	48,256,869.70	33,413,017.38
可抵扣亏损	2,393,471.59	4,016,709.91
合计	50,650,341.29	37,429,727.29

## 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年	5,518.69	551,961.53	
2025 年	695,776.50	3,464,748.38	
2026 年	1,692,176.40	---	
合计	2,393,471.59	4,016,709.91	

## 注释14. 短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	40,000,000.00	40,000,000.00

本公司与中国工商银行股份有限公司深圳星河支行签订合同总额为 40,000,000.00 元的流动资金借款合同，借款期限为 12 个月，由星河控股集团有限公司提供连带责任担保。

## 注释15. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
外包费用	25,931,475.91	8,648,241.65
物料款及服务费	75,412,632.37	52,537,153.50
其他	25,597,135.85	15,185,703.97
合计	126,941,244.13	76,371,099.12

1. 公司期末无账龄超过一年的重要应付账款。
2. 期末无账龄超过一年的重要应付账款。
3. 期末应付账款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
4. 期末应付账款中应付其他关联方款项详见附注十、（四）。

## 注释16. 合同负债

### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收款	57,759,753.42	37,487,766.92
合计	57,759,753.42	37,487,766.92

2. 期末合同负债中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3. 期末合同负债中预收其他关联方款项详见附注十、（四）。

## 注释17. 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	50,255,070.59	304,950,306.11	307,004,165.35	48,201,211.35
离职后福利-设定提存计划	254,658.68	24,096,406.64	22,412,757.63	1,938,307.69
合计	50,509,729.27	329,046,712.75	329,416,922.98	50,139,519.04

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	49,579,215.07	285,864,954.33	288,722,475.15	46,721,694.25
职工福利费	---	1,994,073.60	1,994,073.60	---
社会保险费	420,801.52	11,037,886.27	10,483,798.69	974,889.10
其中：基本医疗保险费	366,306.03	9,897,890.63	9,367,183.37	897,013.29
工伤保险费	17,942.91	270,200.43	262,454.39	25,688.95
生育保险费	36,552.58	869,795.21	854,160.93	52,186.86
住房公积金	255,054.00	5,970,701.76	5,721,127.76	504,628.00
工会经费和职工教育经费	---	82,690.15	82,690.15	---
合计	50,255,070.59	304,950,306.11	307,004,165.35	48,201,211.35

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	252,469.16	23,518,949.13	21,870,828.37	1,900,589.92
失业保险费	2,189.52	577,457.51	541,929.26	37,717.77
合计	254,658.68	24,096,406.64	22,412,757.63	1,938,307.69



**注释18. 应交税费**

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	3,706,500.83	3,739,773.64
企业所得税	3,795,205.82	1,137,945.07
个人所得税	510,947.64	341,298.25
城市维护建设税	229,380.95	200,879.79
教育费附加	175,763.28	149,528.76
堤围费	18.99	18.99
其他	63,901.98	22,680.45
合计	8,481,719.49	5,592,124.95

**注释19. 其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	---	---
应付股利	---	---
其他应付款	212,405,160.23	180,659,856.45
合计	212,405,160.23	180,659,856.45

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

**(一) 其他应付款**

**1. 按款项性质列示的其他应付款**

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	27,926,137.24	18,062,172.46
关联方往来	4,609,315.78	15,108,550.52
代酬金制管理处收取的款项	134,684,126.45	101,536,117.53
代收代付款	30,316,923.62	31,526,003.40
其他	14,868,657.14	14,427,012.54
合计	212,405,160.23	180,659,856.45

**2. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款**

**3. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款。**

**4. 期末其他应付款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。**

**5. 期末其他应付款中应付其他关联方款项详见附注十、（四）。**

**注释20. 一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	1,098,494.80	1,017,043.30
合计	1,098,494.80	1,017,043.30

**注释21. 其他流动负债**

项目	期末余额	期初余额
电梯运行维护费	16,340,145.48	13,298,589.92
待结转销项税	3,299,622.60	2,127,367.33
合计	19,639,768.08	15,425,957.25

**注释22. 租赁负债**

剩余租赁年限	期末余额	期初余额
1年以内	1,163,373.74	1,121,339.98
1-2年	718,251.17	1,163,373.74
2-3年	---	718,251.17
租赁付款额总额小计	1,881,624.91	3,002,964.89
减：未确认融资费用	76,844.85	180,811.53
租赁付款额现值小计	1,804,780.06	2,822,153.36
减：一年内到期的租赁负债	1,098,494.80	1,017,043.30
合计	706,285.26	1,805,110.06

**注释23. 预计负债**

项目	期末余额	期初余额	形成原因
酬金制项目补偿款	11,056,253.53	12,647,630.42	物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款
合计	11,056,253.53	12,647,630.42	

**注释24. 股本**

项目	期初余额	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	
股份总数	15,000,000.00	---	---	---	---	---	15,000,000.00

**注释25. 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,031,536.92	---	---	2,031,536.92
合计	2,031,536.92	---	---	2,031,536.92

**注释26. 盈余公积**

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,500,000.00	---	---	7,500,000.00
合计	7,500,000.00	---	---	7,500,000.00

**注释27. 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	112,909,598.73	—
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	---	—
调整后期初未分配利润	112,909,598.73	—
加:本期归属于母公司所有者的净利润	58,820,434.36	—
期末未分配利润	171,730,033.09	

**注释28. 营业收入和营业成本**

**1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	645,803,358.66	497,813,911.31	507,769,204.82	380,326,038.34
其他业务	28,984,119.19	17,741,460.91	51,596,922.99	50,025,204.53
合计	674,787,477.85	515,555,372.22	559,366,127.81	430,351,242.87

**2. 主营业务(按产品)**

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理服务	333,719,705.76	247,144,540.50	292,943,563.04	207,062,300.84
地产开发前期配合服务	187,000,877.55	151,008,698.91	122,499,027.38	97,197,036.93
园林工程	17,723,261.48	16,368,039.55	26,058,096.33	23,068,883.46
科技工程	59,101,238.53	46,524,991.18	48,406,226.59	39,145,054.37
其他	48,258,275.34	36,767,641.17	17,862,291.48	13,852,762.74
合计	645,803,358.66	497,813,911.31	507,769,204.82	380,326,038.34

**3. 主营业务(按地区)**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东区域	476,663,168.81	356,445,261.84	378,568,773.30	277,357,139.52
天津区域	42,966,559.41	38,435,260.88	40,767,284.72	34,878,852.10
江苏区域	116,336,644.57	93,910,239.11	84,534,508.00	65,429,904.65
湖北区域	---	3,365.77	17,550.57	12,010.25
浙江区域	2,912,311.38	3,088,282.91	3,565,781.23	2,495,422.12
四川区域	4,163,848.48	3,706,230.86	315,307.00	152,709.70

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广西区域	2,760,826.01	2,225,269.94	---	---
合计	645,803,358.66	497,813,911.31	507,769,204.82	380,326,038.34

#### 4. 主营业务收入前五名

单位名称	本期发生额	占营业收入的比例 (%)
惠州阳光新都房地产开发有限公司	21,402,975.42	3.17
深圳市奥星房地产开发有限公司	15,647,139.23	2.32
惠州市南乾实业有限公司	14,497,761.03	2.15
常州星河协通房地产开发有限公司	11,772,460.91	1.74
深圳市星顺房地产开发有限公司	10,050,064.04	1.49
合计	73,370,400.62	10.87

#### 注释29. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,975,935.36	1,442,039.75
教育费附加	1,447,230.64	1,055,625.18
其他	76,764.78	47,984.24
合计	3,499,930.78	2,545,649.17

#### 注释30. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,257,206.05	658,935.86
差旅费	272,725.50	66,824.67
业务招待费	434,409.43	97,466.27
促销费	69,091.00	548,953.85
交易服务费	---	34,514.50
办公费	100,576.84	11,984.13
邮电通讯费	26,176.67	30,947.08
交通费	362,404.97	149.51
其他	366,462.18	152,482.83
合计	3,889,052.64	1,602,258.70

#### 注释31. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	63,480,376.32	53,643,179.82
差旅费	1,265,431.05	1,591,361.30
租赁费	1,306,010.98	1,249,487.64

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,013,681.66	209,876.29
车辆使用费	2,931,065.13	2,455,118.25
折旧与摊销	825,530.14	926,891.55
水电费	190,350.58	282,140.94
办公费	3,907,067.44	9,034,627.06
咨询费	1,099,731.35	1,591,016.72
年度活动费用	3,034,717.56	2,621,292.46
预计负债	(1,591,376.89)	155,263.71
其他	1,445,361.68	1,613,350.49
合计	79,907,947.00	75,373,606.23

### 注释32. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,395,640.49	1,443,469.11
减：利息收入	1,143,401.72	179,498.61
银行手续费	855,774.66	461,138.62
其他	104,296.70	---
合计	2,212,310.13	1,725,109.12

### 注释33. 其他收益

#### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,419,443.46	4,339,858.91
进项税加计扣除	1,593,421.11	1,339,247.19
合计	4,012,864.57	5,679,106.10

#### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
退伍军人税收优惠	767,669.98	597,902.99	与收益相关
稳岗补贴	118,424.42	1,894,004.32	与收益相关
社保局生育津贴	705,917.73	691,354.41	与收益相关
防疫补助	86,000.00	226,947.49	与收益相关
残疾人保障金	---	226,294.51	与收益相关
以工代训补贴收入	33,500.00	285,500.00	与收益相关
社保补贴	6,022.87	8,282.39	与收益相关
小微企业商贸补助	---	163,403.46	与收益相关
其他	701,908.46	246,169.34	与收益相关
合计	2,419,443.46	4,339,858.91	

**注释34. 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	778,139.79	966,175.12
处置其他流动资产取得的投资收益	19,070,650.22	11,510,410.97
合计	19,848,790.01	12,476,586.09

**注释35. 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	(19,916,548.51)	(1,879,941.09)
合计	(19,916,548.51)	(1,879,941.09)

**注释36. 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	(74,722.23)	(82.50)
无形资产处置利得或损失	3,563,195.35	---
合计	3,488,473.12	(82.50)

**注释37. 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	347,204.47	112,803.18	347,204.47
合计	347,204.47	112,803.18	347,204.47

**注释38. 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	13,000.00	582,000.00	13,000.00
其他	267,320.12	127,935.11	267,320.12
合计	280,320.12	709,935.11	280,320.12

**注释39. 所得税费用**

**1. 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,351,787.23	16,514,745.20
递延所得税费用	(1,181,325.02)	149,938.58
合计	18,170,462.21	16,664,683.78

**2. 会计利润与所得税费用调整过程**

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目	本期发生额
利润总额	77,223,328.62
按法定计算的所得税费用	19,305,832.16
子公司适用不同税率的影响	(2,475,259.16)
调整以前期间所得税的影响	1,565,270.17
非应税收入的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失影响	449,678.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(60,619.08)
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	423,044.10
酬金制影响	(1,037,484.26)
所得税费用	18,170,462.21

**注释40. 现金流量表附注**

**1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,143,401.72	179,498.61
往来款	136,551,069.19	41,637,702.45
政府补助	2,354,313.00	4,384,053.70
合计	140,048,783.91	46,201,254.76

**2. 支付其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	19,098,308.31	16,129,600.75
手续费	855,774.66	461,138.62
往来款	126,701,508.88	20,461,620.55
合计	146,655,591.85	37,052,359.92

**注释41. 现金流量表补充资料**

**1. 现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	59,052,866.41	46,782,114.61
加：信用减值损失	19,916,548.51	1,879,941.09
资产减值准备	---	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,037,980.38	1,933,085.33
使用权资产折旧	1,092,446.52	---
无形资产摊销	95,229.75	86,748.70
长期待摊费用摊销	1,263,490.85	1,192,076.51
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）	(3,488,473.12)	82.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	---	---
财务费用（收益以“-”号填列）	2,395,640.49	1,487,663.90
投资损失（收益以“-”号填列）	(19,848,790.01)	(12,476,586.09)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	(1,181,325.02)	149,938.58
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）	308,912.62	(306,188.48)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(78,082,737.35)	(40,601,353.99)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	100,736,089.28	106,118,773.17
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	84,297,879.31	106,246,295.83
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	291,284,951.49	38,697,149.75
减：现金的期初余额	38,697,149.75	42,148,218.65
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	252,587,801.74	(3,451,068.90)



## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	291,284,951.49	38,697,149.75
其中：库存现金	39,035.92	54,389.08
可随时用于支付的银行存款	289,919,893.07	37,268,360.64
可随时用于支付的其他货币资金	1,326,022.50	1,374,400.03
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	291,284,951.49	38,697,149.75
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	2,631,189.23	2,781,189.23

### 注释42. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	2,631,189.23	履约保证金
合计	2,631,189.23	

### 注释43. 政府补助

#### 1. 政府补助基本情况

政府补助列报项目	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	2,419,443.46	2,419,443.46	详见附注六注释 33
合计	2,419,443.46	2,419,443.46	

## 七、合并范围的变更

### (一) 其他原因的合并范围变动

深圳星河中基物业服务服务有限公司系由本公司与中基恒光控股有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 1 月 7 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5GKCDT2E 的营业执照。

深圳启辰空间科技服务有限公司系本公司投资设立的全资子公司，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 3 月 29 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5GNNR7R5R 的营业执照。

星途（深圳）生活服务有限公司系本公司投资设立的全资子公司，注册资本：人民币 50.00 万元，于 2021 年 8 月 2 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5GX97R0W 的营业执照。

广西星河悦城物业服务服务有限公司系本公司与广西悦城实业集团有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 8 月 17 日取得统一社会信用代码为

91450100MA7AYH1K0W 的营业执照。

宿迁星河楚诚物业服务有限公司系本公司之子公司深圳市智美物业管理有限公司与宿迁楚诚物业管理有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 7 月 21 日取得统一社会信用代码为 91321391MA26L5MUXG 的营业执照。

四川星河韞仁物业服务有限公司系本公司与广东韞仁投资有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 1,000.00 万元，于 2021 年 3 月 10 日取得统一社会信用代码为 91510106MA6733U69P 的营业执照。

海南省星河尚易物业管理有限公司系本公司与深圳市向荣商业运营管理有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 7 月 13 日取得统一社会信用代码为 91460000MAA8Y4C80E 的营业执照。

成都星河九联物业服务有限公司系本公司与成都海科资产管理有限公司共同出资设立，注册资本：人民币 500.00 万元，于 2021 年 9 月 14 日取得统一社会信用代码为 91510115MAACNGCU7R 的营业执照。

## 八、 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	
深圳市星河智善科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	设立
深圳市智美生态环境有限公司	深圳	深圳	园林	100.00	---	设立
深圳市智善生活家投资有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	---	设立
星微(深圳)餐饮管理有限公司	深圳	深圳	餐饮	100.00	---	设立
深圳市智美物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	---	设立
深圳市智善教育管理有限公司	深圳	深圳	教育	100.00	---	设立
惠州星河美居网络科技有限公司	惠州	惠州	信息技术	100.00	---	设立
星米(深圳)供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务	100.00	---	设立
星味佳(深圳)餐饮管理有限公司	深圳	深圳	餐饮	100.00	---	设立
惠州康源佳实业有限公司	惠州	惠州	房地产	100.00	---	同一控制下合并
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	深圳	深圳	房地产经纪	100.00	---	设立
深圳市星河美居装饰有限公司	深圳	深圳	零售业	100.00	---	设立
星潮(深圳)社区科技有	深圳	深圳	批发业	100.00	---	设立

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	
限公司						
深圳星河中基物业服务有 限公司	深圳	深圳	服务业	55.00	---	设立
深圳启辰空间科技服务有 限公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	设立
星途（深圳）生活服务有 限公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	设立
宿迁星河楚诚物业服务有 限公司	宿迁	宿迁	服务业	---	70.00	设立
广西星河悦城物业服务有 限公司	南宁	南宁	服务业	67.00	---	设立
四川星河韞仁物业服务有 限公司	成都	成都	服务业	51.00	---	设立
海南省星河尚易物业管理 有限公司	乐东	乐东	服务业	51.00	---	设立
成都星河九联物业有限公 司	成都	成都	服务业	65.00	---	设立

## 九、 公允价值

### （一） 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2021 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （二） 期末公允价值计量

#### 1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	217,500,000.00	---	---	217,500,000.00
其他	217,500,000.00	---	---	217,500,000.00
资产合计	217,500,000.00	---	---	217,500,000.00

## 十、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
星河置业集团有限公司	深圳	房地产业	10,000.00	95.00	95.00

本公司最终控制方是黄楚龙。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 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
安林珊置业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
博罗金裕房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州市星河商业管理有限公司	同一控制下关联公司
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	同一控制下关联公司
常州星博源房地产有限公司	同一控制下关联公司
常州星河协达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星河协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星置源城市发展有限公司	同一控制下关联公司
成都星河九联公园城市建设有限公司	同一控制下关联公司
东莞市方顺房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
东莞市新凯房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
东莞市兴众和房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
东莞市怡新房地产有限公司	同一控制下关联公司
佛山南湾企业管理咨询有限公司	同一控制下关联公司
佛山市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
佛山星联房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州创益房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州泛科新应用发展有限公司	同一控制下关联公司
广州方豪房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州方中投资有限公司	同一控制下关联公司
广州广银房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州宏瑞房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州凯泓管理咨询有限公司	同一控制下关联公司
广州量富投资发展有限公司	同一控制下关联公司
广州市鑫磊房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州万可得投资发展有限公司	同一控制下关联公司
广州协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星创房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州星鼎房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星河地产集团有限公司	同一控制下关联公司
广州星河领创天下企业管理有限公司	同一控制下关联公司
广州星河美居房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星利恒房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星图房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星月湾实业发展有限公司	同一控制下关联公司
广州智祥房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
河源星置城市建设有限公司	同一控制下关联公司
惠州金裕房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州市大浦投资有限公司	同一控制下关联公司
惠州市贯通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州市南乾实业有限公司	同一控制下关联公司
惠州市新基房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	同一控制下关联公司
惠州市星裕达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州曦景园林绿化工程有限公司	同一控制下关联公司
惠州星光联创房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州星河协达房地产有限公司	同一控制下关联公司
惠州星凯投资发展有限公司	同一控制下关联公司
惠州阳光新都房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州志捷房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
江门市康禾北街城市更新咨询服务有限公司	同一控制下关联公司
江门星康投资有限公司	同一控制下关联公司
江阴星河博裕房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
南京星河博源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
南京星河顺通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
南京星智达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
南京星智达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
普宁市星宏房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
汕尾市领星房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳前海星概念信息技术有限公司	同一控制下关联公司
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市奥星房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市创浩通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市创美景达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市达顺融资租赁有限公司	同一控制下关联公司
深圳市国韵文化有限公司	同一控制下关联公司

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市河利通商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市世纪星河资本管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市天然银海实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星广源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河安顺发汽车租赁有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河更新投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河吉酒店有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河教育投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河金控有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河酒店管理投资咨询有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河品阁投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河趣汇创新发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河商业管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河商置集团有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河苏活公园实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河雅创投资发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河影院投资管理股份有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河智善互联网技术有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星联源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星美文化体育发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星顺房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星顺商业保理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星运成商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳市雅宝房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市雅创投资发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市银顺通小额贷款有限公司	同一控制下关联公司
深圳星河产城创新发展研究有限公司	同一控制下关联公司
星河地产集团有限公司	同一控制下关联公司
深圳星怡会餐饮管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳雅宝房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州星河博源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
苏州星河顺通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津大尹实业有限公司	同一控制下关联公司
天津骏盛置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河城置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河荣御置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河通达实业有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河兴业房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市星盛通达置业有限公司	同一控制下关联公司
天津星河鼎兴融资租赁有限公司	同一控制下关联公司
星河控股集团有限公司	同一控制下关联公司
星河实业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
星河阳帆常州水上运动管理有限公司	同一控制下关联公司
星河置业集团有限公司	同一控制下关联公司
郑州星河文化发展有限公司	同一控制下关联公司
中山市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
珠海安特置业有限公司	同一控制下关联公司
珠海星实房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

#### （四） 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
星河实业（深圳）有限公司	酒店费用	298,259.23	30,486.79
星河置业集团有限公司	招待费	21,067.92	6,678.30
深圳市星河智善互联网技术有限公司	信息费	122,641.51	4,010,420.76
合计		441,968.66	4,047,585.85

#### 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海安特置业有限公司	地产开发前期配合服务	3,250,318.95	4,681,556.76
珠海安特置业有限公司	科技工程	---	570,063.56
珠海安特置业有限公司	其他	1,349,217.46	133,803.33
中山市星河房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,889,932.77	12,000.00

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中山市星河房地产开发有限公司	环境工程	48,671.00	6,219.30
星河阳帆常州水上运动管理有限公司	地产开发前期配合服务	---	172,182.65
星河实业（深圳）有限公司	科技工程	---	1,450,827.93
星河实业（深圳）有限公司	环境工程	---	545,659.65
星河实业（深圳）有限公司	其他	---	81,189.03
天津市星盛通达置业有限公司	地产开发前期配合服务	4,073,667.08	1,364,437.57
天津市星盛通达置业有限公司	其他	447,539.88	77,227.72
天津市星河兴业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	82.34	687,376.30
天津市星河投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	78,026.55	208,752.71
天津市星河通达实业有限公司	地产开发前期配合服务	3,947,940.20	2,181,870.31
天津市星河荣御置业有限公司	地产开发前期配合服务	215.88	818,892.39
天津骏盛置业有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,354,645.49
天津骏盛置业有限公司	其他	---	4,657.43
天津大尹实业有限公司	地产开发前期配合服务	2,375,168.92	4,139,923.79
天津大尹实业有限公司	环境工程	---	18,677,548.81
天津大尹实业有限公司	其他	---	105,990.10
苏州星河顺通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	300,443.32
苏州星河顺通房地产开发有限公司	科技工程	253,641.29	155,445.51
苏州星河博源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,113,372.85
苏州星河博源房地产开发有限公司	科技工程	593,849.58	286,724.99
苏州星河博通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,828,041.90
苏州星河博通房地产开发有限公司	科技工程	4,830,342.56	494,082.95
深圳雅宝房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	451,465.60	224,854.62
深圳雅宝房地产开发有限公司	科技工程	929,525.34	---
深圳星河产城创新发展研究有限公司	其他	376,435.03	320,220.97
深圳市银顺通小额贷款有限公司	其他	62,664.74	62,239.31
深圳市银顺通小额贷款有限公司	环境工程	6,262.64	5,877.04
深圳市星运成商业经营有限公司	科技工程	---	1,552,535.52
深圳市星顺商业保理有限公司	其他	179,547.09	147,658.73
深圳市星顺商业保理有限公司	环境工程	12,464.14	16,121.02



深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市星顺房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	5,875,522.81	1,823,287.37
深圳市星顺房地产开发有限公司	科技工程	2,493,090.88	1,022,538.27
深圳市星顺房地产开发有限公司	环境工程	265,927.21	2,670.00
深圳市星顺房地产开发有限公司	物业管理服务	---	367,696.50
深圳市星顺房地产开发有限公司	其他	134,947.74	9,712.87
深圳市星美文化体育发展有限公司	地产开发前期配合服务	---	625,887.83
深圳市星河智善互联网技术有限公司	科技工程	---	121,560.16
深圳市星河智善互联网技术有限公司	其他	268,922.62	240,347.57
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	地产开发前期配合服务	---	32,666.58
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	其他	734,925.43	604,776.56
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	科技工程	---	21,886.88
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,116,533.63	557,512.91
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	科技工程	514,306.34	---
深圳市星河雅创投资发展有限公司	科技工程	359,784.50	1,254,853.07
深圳市星河雅创投资发展有限公司	环境工程	845,503.25	829,213.52
深圳市星河雅创投资发展有限公司	其他	360,557.60	392,111.76
深圳市星河雅创投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	---	8,576,462.18
深圳市星河投资有限公司	其他	---	62,787.65
深圳市星河苏活公园实业有限公司	科技工程	232,067.41	259,333.16
深圳市星河商置集团有限公司	科技工程	33,998.88	248,274.70
深圳市星河商置集团有限公司	其他	1,895,623.31	1,957,162.40
深圳市星河商置集团有限公司	地产开发前期配合服务	---	40,273,302.81
深圳市星河商置集团有限公司	环境工程	---	88,701.88
深圳市星河商业管理有限公司	物业管理服务	---	235,642.42
深圳市星河趣汇创新发展有限公司	其他	132,916.10	198,402.72
深圳市星河品阁投资有限公司	科技工程	1,027,585.96	139,579.80
深圳市星河品阁投资有限公司	环境工程	1,995.00	3,804.00
深圳市星河品阁投资有限公司	物业管理服务	---	5,556.60
深圳市星河品阁投资有限公司	其他	291,416.73	123,706.85
深圳市星河酒店管理投资咨询	科技工程	---	447,355.45

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
有限公司			
深圳市星河酒店管理投资咨询有限公司	其他	198,310.78	144,037.21
深圳市星河金控有限公司	科技工程	5,504.59	2,706.42
深圳市星河金控有限公司	其他	173,887.77	235,136.46
深圳市星河教育投资有限公司	其他	21,847.39	12,096.45
深圳市星河教育投资有限公司	环境工程	47,743.00	47,246.86
深圳市星河吉酒店有限公司	科技工程	135,786.88	26,725.67
深圳市星河吉酒店有限公司	其他	4,528.30	62,280.00
深圳市星河更新投资有限公司	地产开发前期配合服务	114,222.75	422,636.97
深圳市星河更新投资有限公司	环境工程	30,552.84	44,401.89
深圳市星河更新投资有限公司	科技工程	---	21,226.41
深圳市星河更新投资有限公司	其他	498,539.45	1,165,914.76
深圳市星河房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,639,893.73	2,589,822.24
深圳市星河房地产开发有限公司	环境工程	80,573.58	81,446.23
深圳市星河房地产开发有限公司	科技工程	---	16,981.13
深圳市星河房地产开发有限公司	其他	30,891.09	1,017,964.39
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	地产开发前期配合服务	---	127,615.46
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	其他	---	8,606.09
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	其他	142,569.19	166,922.02
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	地产开发前期配合服务	---	286,283.01
深圳市星广源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	297,331.34	404,282.44
深圳市星广源房地产开发有限公司	环境工程	---	1,400.00
深圳市世纪星河资本管理有限公司	环境工程	14,201.68	13,762.25
深圳市世纪星河资本管理有限公司	其他	331,216.24	297,310.79
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	环境工程	---	3,051.89
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	其他	---	682,730.68
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	科技工程	---	4,245.28
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	224,533.25	465,970.82
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	环境工程	---	73,798.20
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	科技工程	80,497.00	1,814,769.05

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市河利通商业经营有限公司	科技工程	52,909.88	118,088.28
深圳市国韵文化有限公司	地产开发前期配合服务	---	629,845.90
深圳市国韵文化有限公司	其他	65,487.99	58,928.08
深圳市达顺融资租赁有限公司	其他	---	514.91
深圳市创造通房地产开发有限公司	科技工程	---	78,286.26
深圳市创造通房地产开发有限公司	其他	---	46,356.44
深圳市奥星房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	7,483,219.24	5,293,768.78
深圳市奥星房地产开发有限公司	环境工程	979,450.63	920,463.53
深圳市奥星房地产开发有限公司	科技工程	3,368,415.40	2,018,457.72
深圳市奥星房地产开发有限公司	其他	2,847,953.75	2,471,292.16
深圳市奥星房地产开发有限公司	物业管理服务	---	19,733.49
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	105,467.62	321,350.54
汕尾市领星房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,574,114.50	670,463.07
其他	环境工程	---	418,982.88
普宁市星宏房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,743,512.33	6,481,224.79
普宁市星宏房地产开发有限公司	科技工程	5,880,618.88	4,741,492.86
普宁市星宏房地产开发有限公司	物业管理服务	---	50,617.64
普宁市星宏房地产开发有限公司	其他	319,467.68	727,133.49
南京星智达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,092,067.07
南京星智达房地产开发有限公司	其他	---	78,726.09
南京星河博源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	5,976,703.56
南京星河博源房地产开发有限公司	其他	249,394.63	88,789.32
江阴星河博裕房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	3,556,898.32
江阴星河博裕房地产开发有限公司	其他	179,759.40	76,927.45
惠州阳光新都房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	14,841,078.72	16,011,488.45
惠州阳光新都房地产开发有限公司	环境工程	690,582.23	621,911.91
惠州阳光新都房地产开发有限公司	科技工程	4,156,356.59	8,647,058.44
惠州阳光新都房地产开发有限公司	其他	1,713,943.73	1,333,001.14

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
惠州曦景园林绿化工程有限公司	地产开发前期配合服务	1,845,465.90	5,469,512.42
惠州曦景园林绿化工程有限公司	环境工程	84,905.67	90,212.26
惠州曦景园林绿化工程有限公司	科技工程	37,210.94	1,087,379.01
惠州曦景园林绿化工程有限公司	其他	---	97,849.08
惠州市星裕达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	5,082,537.22	409,766.92
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	地产开发前期配合服务	572,262.82	565,499.23
惠州市新基房地产开发有限公司	科技工程	---	714,509.16
惠州市新基房地产开发有限公司	物业管理服务	---	34,134.87
惠州市南乾实业有限公司	环境工程	622,641.51	135,613.23
惠州市南乾实业有限公司	地产开发前期配合服务	10,158,899.87	10,696,832.92
惠州市南乾实业有限公司	科技工程	3,315,803.84	800,900.22
惠州市南乾实业有限公司	物业管理服务	---	7,432.08
惠州市南乾实业有限公司	其他	400,415.81	608,787.36
惠州市贯通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	4,053,946.37	929,114.03
惠州市贯通房地产开发有限公司	其他	682,576.35	63,722.78
惠州市大浦投资有限公司	科技工程	---	1,312,793.34
惠州市大浦投资有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,728,859.35
惠州市大浦投资有限公司	其他	39,083.68	90,861.08
广州智祥房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,964,488.68	7,827,932.95
广州智祥房地产开发有限公司	环境工程	---	469,255.11
广州智祥房地产开发有限公司	科技工程	461,605.38	1,670,567.28
广州智祥房地产开发有限公司	物业管理服务	---	709,987.38
广州智祥房地产开发有限公司	其他	111,033.58	159,036.13
广州星月湾实业发展有限公司	地产开发前期配合服务	7,301,939.25	6,725,328.73
广州星月湾实业发展有限公司	环境工程	629,293.59	622,684.90
广州星月湾实业发展有限公司	科技工程	---	44,979.36
广州星月湾实业发展有限公司	物业管理服务	---	47,198.91
广州星图房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,770,627.43
广州星图房地产开发有限公司	环境工程	---	13,918.87
广州星利恒房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,014,212.43	2,071,787.31
广州星利恒房地产开发有限公司	其他	3,159.41	269,525.10

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州星河美居房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	4,802,220.56	35,798.86
广州星河美居房地产开发有限公司	环境工程	29,878.18	47,456.74
广州星鼎房地产开发有限公司	其他	2,148.51	130,243.69
广州协通房地产开发有限公司	环境工程	---	22,018.32
广州协通房地产开发有限公司	其他	---	1,466.06
广州协通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	116,511.40	---
广州协通房地产开发有限公司	科技工程	---	74,299.50
广州协通房地产开发有限公司	物业管理服务	---	279,925.15
广州市鑫磊房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,362.34
广州市鑫磊房地产开发有限公司	科技工程	---	24,770.64
广州市鑫磊房地产开发有限公司	物业管理服务	---	244,496.18
广州量富投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	---	632,962.73
广州量富投资发展有限公司	其他	173,089.71	38,037.18
广州宏瑞房地产开发有限公司	科技工程	---	19,750.00
广州宏瑞房地产开发有限公司	其他	---	64,901.95
广州广银房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	461,659.87	---
广州广银房地产开发有限公司	科技工程	---	7,232.20
广州广银房地产开发有限公司	物业管理服务	---	2,780,297.44
广州方中投资有限公司	地产开发前期配合服务	1,694,748.42	257,517.86
广州方豪房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,101,396.54	3,319,359.63
广州方豪房地产开发有限公司	环境工程	18,524.77	35,606.79
广州方豪房地产开发有限公司	科技工程	---	318,910.30
广州方豪房地产开发有限公司	物业管理服务	---	749,033.47
广州方豪房地产开发有限公司	其他	43,359.77	111,748.29
广州泛科新应用发展有限公司	地产开发前期配合服务	6,235,783.52	10,776,507.44
广州泛科新应用发展有限公司	环境工程	502,185.24	765,611.09
广州泛科新应用发展有限公司	科技工程	22,019.99	1,664,369.49
广州泛科新应用发展有限公司	物业管理服务	---	68,484.96
广州泛科新应用发展有限公司	其他	---	98,143.80
广州创益房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,779,490.58	221,213.07
广州创益房地产开发有限公司	环境工程	6,823.02	8,127.01
广州创益房地产开发有限公司	其他	205,189.43	266,340.24
佛山市星河房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,298,090.55	251,419.61

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞市怡新房地产有限公司	地产开发前期配合服务	2,271,452.39	5,004,737.91
东莞市怡新房地产有限公司	物业管理服务	180,870.53	2,602,379.83
东莞市怡新房地产有限公司	环境工程	82,549.33	84,381.56
东莞市怡新房地产有限公司	科技工程	141,569.11	877,764.46
东莞市怡新房地产有限公司	其他	---	29,219.80
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	896,016.76
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	环境工程	---	4,635.00
常州星河协通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	4,618,388.27
常州星河协通房地产开发有限公司	科技工程	3,005,287.64	8,697,649.36
常州星河协通房地产开发有限公司	其他	885,806.15	421,505.55
常州星河协达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	4,474,196.86
常州星河协达房地产开发有限公司	科技工程	1,899,059.42	2,902,146.81
常州星河协达房地产开发有限公司	环境工程	50,235.85	50,235.85
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	地产开发前期配合服务	---	3,447,109.18
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	科技工程	---	21,779.20
常州市星河商业管理有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,838,708.75
博罗金裕房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	5,861,425.78	---
博罗金裕房地产开发有限公司	其他	---	38,861.84
广州凯泓管理咨询有限公司	地产开发前期配合服务	1,443,277.63	---
广州星河地产集团有限公司	地产开发前期配合服务	167,662.43	---
河源星置城市建设有限公司	地产开发前期配合服务	1,470,232.14	---
惠州星光联创房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	648,306.97	---
惠州星凯投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	425,540.91	---
惠州志捷房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	351,698.09	---
深圳市创美景达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,218,114.94	---
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	环境工程	18,226.42	---
惠州星光联创房地产开发有限公司	环境工程	35,373.73	---
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	环境工程	16,446.00	---
深圳市创美景达房地产开发有	环境工程	28,824.55	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
限公司			
深圳市星河吉酒店有限公司	环境工程	14,273.59	---
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	环境工程	64,352.61	---
深圳星河产城创新发展研究有限公司	环境工程	2,128.00	---
星河地产集团有限公司	环境工程	14,456.60	---
常州星置源城市发展有限公司	科技工程	935,017.08	---
广州星河地产集团有限公司	科技工程	320,052.93	---
广州星利恒房地产开发有限公司	科技工程	143,273.63	---
江阴星河博裕房地产开发有限公司	科技工程	454,111.32	---
南京星智达房地产开发有限公司	科技工程	60,640.02	---
汕尾市领星房地产开发有限公司	科技工程	1,199,830.11	---
深圳市世纪星河资本管理有限公司	科技工程	5,504.59	---
天津大尹实业有限公司	科技工程	2,977,540.67	---
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	其他	2,917.43	---
常州星河协达房地产开发有限公司	其他	206,484.49	---
常州星置源城市发展有限公司	其他	486,893.25	---
成都星河九联公园城市建设有限公司	其他	312,142.23	---
广州凯泓管理咨询有限公司	其他	23,633.66	---
广州星月湾实业发展有限公司	其他	225,087.76	---
河源星置城市建设有限公司	其他	877,738.22	---
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	其他	18,899.72	---
惠州市星裕达房地产开发有限公司	其他	668,236.76	---
南京星河顺通房地产开发有限公司	其他	58,564.36	---
深圳市创美景达房地产开发有限公司	其他	619,205.94	---
深圳市星河影院投资管理股份有限公司	其他	72,211.54	---
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	其他	12,564.77	---
深圳市星联源房地产开发有限公司	其他	10,188.68	---
深圳市星运成商业经营有限公司	其他	3,168.32	---
星河地产集团有限公司	其他	927,492.72	---
深圳雅宝房地产开发有限公司	其他	394,303.62	---
苏州星河博源房地产开发有限公司	其他	27,029.70	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
公司			
中山市星河房地产开发有限公司	其他	375,062.77	---
广州星河领创天下企业管理有限公司	地产开发前期配合服务	41,094.34	---
天津星河鼎兴融资租赁有限公司	地产开发前期配合服务	113,212.68	---
星河实业(深圳)有限公司	地产开发前期配合服务	68,940.75	---
深圳市星河商置集团有限公司	环境工程	---	---
星河实业(深圳)有限公司	环境工程	283,749.86	---
博罗金裕房地产开发有限公司	科技工程	1,215,628.71	---
河源星置城市建设有限公司	科技工程	281,181.23	---
惠州市贯通房地产开发有限公司	科技工程	2,408,256.89	---
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	科技工程	1,404,428.38	---
惠州市星裕达房地产开发有限公司	科技工程	223,338.36	---
惠州星河协达房地产有限公司	科技工程	291,163.88	---
南京星河博源房地产开发有限公司	科技工程	449,956.20	---
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	科技工程	1,125,739.52	---
深圳市创美景达房地产开发有限公司	科技工程	787,672.41	---
深圳市星广源房地产开发有限公司	科技工程	585,720.39	---
深圳市星河安顺发汽车租赁有限公司	科技工程	760.00	---
星河实业(深圳)有限公司	科技工程	518,206.53	---
常州星博源房地产有限公司	其他	170,706.14	---
东莞市方顺房地产开发有限公司	其他	20,344.64	---
东莞市兴众和房地产开发有限公司	其他	21,090.43	---
佛山南湾企业管理咨询有限公司	其他	1,289.11	---
佛山星联房地产开发有限公司	其他	4,128.44	---
广州星河地产集团有限公司	其他	27,434.87	---
广州万可得投资发展有限公司	其他	1,431.20	---
惠州志捷房地产开发有限公司	其他	4,811.32	---
江门市康禾北街城市更新咨询服务有限公司	其他	10,024.94	---
江门星康投资有限公司	其他	3,302.75	---
深圳市星河商业管理有限公司	其他	27,844.54	---
星河实业(深圳)有限公司	其他	97,791.16	---



深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海星实房地产开发有限公司	其他	1,490.83	---
常州星河协达房地产开发有限公司	物业管理	4,518,196.66	---
常州星河协通房地产开发有限公司	物业管理	7,881,367.12	---
常州星置源城市发展有限公司	物业管理	1,908,439.41	---
广州方豪房地产开发有限公司	物业管理	517,246.22	---
广州市鑫磊房地产开发有限公司	物业管理	501,819.05	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	物业管理	1,014.15	---
江阴星河博裕房地产开发有限公司	物业管理	6,539,938.36	---
南京星河博源房地产开发有限公司	物业管理	1,202,872.61	---
南京星河顺通房地产开发有限公司	物业管理	1,707,713.93	---
南京星智达房地产开发有限公司	物业管理	226,848.08	---
深圳市奥星房地产开发有限公司	物业管理	968,100.21	---
深圳市星河品阁投资有限公司	物业管理	2,275,961.18	---
深圳市星顺房地产开发有限公司	物业管理	1,280,575.40	---
苏州星河博通房地产开发有限公司	物业管理	3,110,967.54	---
苏州星河博源房地产开发有限公司	物业管理	3,466,770.63	---
苏州星河顺通房地产开发有限公司	物业管理	2,445,568.09	---
天津大尹实业有限公司	物业管理	1,796,887.95	---
天津市星河荣御置业有限公司	物业管理	949.59	---
天津市星河通达实业有限公司	物业管理	33,126.80	---
天津市星河兴业房地产开发有限公司	物业管理	297,488.58	---
天津市星盛通达置业有限公司	物业管理	134,635.03	---
星河阳帆常州水上运动管理有限公司	物业管理	488,547.33	---
其他	物业管理	1,361,790.81	---
合计		244,514,103.18	283,674,919.49

#### 4. 关联租赁情况

##### (1) 本公司作为承租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
安林珊置业（深圳）有限公司	停车位	6,148,928.48	2,526,336.00
安林珊置业（深圳）有限公司	房屋建筑物	976,159.26	899,595.71
星河实业（深圳）有限公司	停车位	5,853,480.31	883,392.00

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市星河雅创投资发展有限公司	停车位	13,315,219.54	10,057,988.93
深圳市星河房地产开发有限公司	停车位	7,704,874.13	2,323,032.00
深圳市星顺房地产开发有限公司	停车位	2,110,125.43	279,844.00
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	房屋建筑物	15,429.77	96,000.00
广州泛科新应用发展有限公司	房屋建筑物	---	1,750,000.00
深圳市创造通房地产开发有限公司	停车位	1,712,837.51	362,490.00
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	停车位	6,004,125.02	1,175,362.00
合计		43,841,179.45	20,354,040.64

## 5. 关联担保情况

### (1) 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
星河控股集团有限公司	40,000,000.00	2020/4/16	2022/4/15	是
星河控股集团有限公司	20,000,000.00	2021/5/14	2022/5/14	否
星河控股集团有限公司	20,000,000.00	2021/6/15	2022/6/15	否
合计	80,000,000.00			

## 6. 关联方应收应付款项

### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	常州星河协达房地产开发有限公司	1,632,141.13	1,632.14	1,988,880.38	---
	常州星河协通房地产开发有限公司	6,697,183.75	6,697.18	6,167,060.85	---
	广州泛科新应用发展有限公司	1,058,807.61	1,058.81	987,998.67	---
	广州市鑫磊房地产开发有限公司	100,818.68	100.82	100,818.68	---
	广州协通房地产开发有限公司	4,000.00	4.00	14,118.70	---
	广州智祥房地产开发有限公司	124,252.01	124.25	1,339,690.67	---
	惠州阳光新都房地产开发有限公司	9,863,649.73	9,863.65	10,495,687.48	---
	普宁市星宏房地产开发有限公司	8,546,580.36	8,546.58	3,136,455.12	---
	深圳市奥星房地产开发有限公司	5,405,960.63	5,405.96	3,463,224.87	---
	深圳市创造通房地产开	97,155.82	97.16	123,576.46	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	发有限公司				
	深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	308,753.99	308.75	388,692.42	---
	深圳市星河房地产开发有限公司	533,598.07	533.60	1,119,387.04	---
	深圳市星河更新投资有限公司	141,915.26	141.92	159,447.48	---
	深圳市星河商置集团有限公司	142,477.18	142.48	155,050.51	---
	深圳市星河圆通房地产开发有限公司	476,512.03	476.51	167,089.44	---
	深圳市星河智善互联网技术有限公司	588,700.41	588.70	28,520.65	---
	深圳市星顺房地产开发有限公司	3,116,237.25	3,116.24	1,713,789.62	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	3,624,818.55	3,624.82	2,660,295.81	---
	天津大尹实业有限公司	6,271,909.64	6,271.91	5,945,584.18	---
	天津市星河荣御置业有限公司	569,900.30	569.90	569,900.30	---
	天津市星河兴业房地产开发有限公司	148,464.00	148.46	---	---
	星河实业（深圳）有限公司	57,756.15	57.76	93,775.12	---
	珠海安特置业有限公司	371,399.06	371.40	599,841.78	---
	深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	75,069.20	75.07	71,084.16	---
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	1,516,355.08	1,516.36	1,199,515.02	---
	深圳市星河教育投资有限公司	8,299.80	8.30	8,602.96	---
	深圳市盛利造价咨询管理有限公司	---	---	140,564.76	---
	深圳市国韵文化有限公司	5,881.91	5.88	69,807.31	---
	南京星智达房地产开发有限公司	95,583.67	95.58	82,409.00	---
	惠州市新基房地产开发有限公司	---	---	1,613,528.29	---
	广州方豪房地产开发有限公司	439,514.94	439.51	619,886.70	---
	深圳市达顺融资租赁有限公司	673.85	0.67	673.85	---
	深圳市星顺商业保理有限公司	23,595.14	23.60	15,461.00	---
	深圳市银顺通小额贷款有限公司	466.49	0.47	6,576.41	---
	惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	257,608.93	257.61	281,250.10	---
	博罗金裕房地产开发有限公司	288,843.22	288.84	1,782,169.78	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	东莞市星源佳业房地产开发有限公司	---	---	159,418.94	---
	东莞市怡新房地产有限公司	601,037.95	601.04	1,441,274.63	---
	广州星利恒房地产开发有限公司	343,083.63	343.08	435,488.46	---
	惠州市大浦投资有限公司	628,725.85	628.73	1,381,348.10	---
	惠州市南乾实业有限公司	5,415,128.57	5,415.13	2,740,581.72	---
	惠州曦景园林绿化工程有限公司	220,040.27	220.04	2,552,950.64	---
	江阴星河博裕房地产开发有限公司	2,047,292.40	2,047.29	321,914.15	---
	南京星河博源房地产开发有限公司	1,095,608.59	1,095.61	400,601.67	---
	深圳市奥鑫房地产开发有限公司	410,044.55	410.04	39,957.37	---
	深圳市星广源房地产开发有限公司	80,964.45	80.96	72,471.42	---
	深圳市星河品阁投资有限公司	676,808.58	676.81	5,890.00	---
	成都星河九联公园城市建设有限公司	32,400.00	32.40	165,311.42	---
	佛山市星河房地产开发有限公司	251,230.94	251.23	261,801.20	---
	广州创益房地产开发有限公司	781,664.43	781.66	236,441.87	---
	广州方中投资有限公司	82,302.79	82.30	104,210.00	---
	广州广银房地产开发有限公司	---	---	230,000.00	---
	广州宏瑞房地产开发有限公司	128,400.74	128.40	171,990.68	---
	广州量富投资发展有限公司	---	---	166,454.24	---
	广州星河美居房地产开发有限公司	1,308,095.82	1,308.10	29,632.58	---
	广州星月湾实业发展有限公司	1,007,981.18	1,007.98	174,150.00	---
	惠州市贯通房地产开发有限公司	476,259.86	476.26	934,910.49	---
	惠州市星裕达房地产开发有限公司	433,087.93	433.09	295,420.33	---
	深圳前海星概念信息技术有限公司	---	---	12,938.31	---
	深圳市创美景达房地产开发有限公司	218,442.51	218.44	10,094.28	---
	深圳市世纪星河资本管理有限公司	23,561.41	23.56	23,711.52	---
	深圳市天然银海实业有限公司	---	---	40,000.00	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	---	---	13,280.66	---
	深圳市星河产业投资发展集团有限公司	---	---	12,591.81	---
	深圳市星河吉酒店有限公司	924,490.85	924.49	2,680.00	---
	深圳市星河金控有限公司	---	---	20,239.09	---
	深圳市星河酒店管理投资咨询有限公司	14,628.53	14.63	208,053.83	---
	深圳市星河趣汇创新发展有限公司	---	---	11,138.62	---
	深圳市星河商业管理有限公司	---	---	249,780.96	---
	深圳市星河影院投资管理股份有限公司	---	---	6,019.31	---
	深圳星河产城创新发展研究有限公司	42,815.92	42.82	118,141.38	---
	苏州星河博通房地产开发有限公司	5,805,372.36	5,805.37	1,126,873.42	---
	苏州星河博源房地产开发有限公司	946,813.36	946.81	662,530.24	---
	苏州星河顺通房地产开发有限公司	644,693.88	644.69	234,435.60	---
	郑州星河文化发展有限公司	141,516.20	141.52	117,953.37	---
	中山市星河房地产开发有限公司	385,598.68	385.60	1,098.74	---
	广州凯泓管理咨询有限公司	257,811.00	257.81	690.00	---
	常州星置源城市发展有限公司	786,495.12	786.50	---	---
	东莞市新凯房地产开发有限公司	256,404.97	256.40	---	---
	广州星创房地产开发有限公司	3,600.00	3.60	---	---
	广州星河地产集团有限公司	599,256.88	599.26	---	---
	河源星置城市建设有限公司	776,559.33	776.56	---	---
	惠州金裕房地产开发有限公司	726,501.41	726.50	---	---
	惠州星光联创房地产开发有限公司	569,935.39	569.94	---	---
	南京星河顺通房地产开发有限公司	129,920.13	129.92	---	---
	汕尾市领星房地产开发有限公司	230,842.14	230.84	---	---
	深圳市雅宝房地产开发有限公司	46,066.65	46.07	---	---
	深圳星河地产集团有限公司	97,572.00	97.57	---	---

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳星怡会餐饮管理有限公司	---	---	---	---
	天津市星河通达实业有限公司	200,000.00	200.00	---	---
	天津市星盛通达置业有限公司	358,848.29	358.85	---	---
	深圳市雅创投资发展有限公司	196,731.36	196.73	---	---
其他应收款					
	星河实业（深圳）有限公司	2,402,158.90	2,402.16	4,059,348.08	---
	安林珊置业（深圳）有限公司	179,003.92	179.00	181,025.36	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	145,619.23	145.62	46,097.40	---
	天津市星河荣御置业有限公司	42,619.05	42.62	4,514,470.00	---
	深圳市星河商置集团有限公司	48,851.99	48.85	431,793.73	---
	深圳市星河房地产开发有限公司	19,800.00	19.80	19,800.00	---
	常州星河协达房地产开发有限公司	118,123.72	118.12	---	---
	天津市星河城置业有限公司	261,379.10	261.38	8,576,000.00	---
	广州方豪房地产开发有限公司	---	---	84,700.65	---
	广州市鑫磊房地产开发有限公司	---	---	81,379.45	---
	深圳市河利通商业经营有限公司	8,747.64	8.75	132,614.95	---
	深圳市星河品阁投资有限公司	21,886.85	21.89	15,172.45	---
	深圳市星河苏活公园实业有限公司	8,390.19	8.39	8,390.19	---
	深圳市星运成商业经营有限公司	---	---	1,564,577.54	---
	惠州阳光新都房地产开发有限公司	167,177.56	167.18	---	---
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	2,791.92	2.79	---	---
	深圳市星顺房地产开发有限公司	119,997.36	120.00	---	---

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳市星河房地产开发有限公司	2,323,032.00	9,292,128.00
	星河实业（深圳）有限公司	633,562.00	1,998,898.00
	深圳市星顺房地产开发有限公司	743,900.00	287,412.00

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	深圳市星河产业投资发展集团有限公司	7,547.16	16,000.00
	深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	2,591,094.00	1,430,043.00
	深圳市创造通房地产开发有限公司	803,584.00	362,490.00
	深圳市星河智善互联网技术有限公司	3,999,751.00	6,399,701.00
	深圳市奥星房地产开发有限公司	186,792.00	---
	深圳市星河吉酒店有限公司	158,581.69	---
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	10,652,175.66	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	1,383,912.00	---
合同负债			
	广州市鑫磊房地产开发有限公司	---	1,999.01
	常州星河协通房地产开发有限公司	---	2,264.15
	天津市星河兴业房地产开发有限公司	---	5,886.09
	深圳市星美文化体育发展有限公司	---	0.01
	深圳市星河智善互联网技术有限公司	123,669.27	45,298.35
	天津大尹实业有限公司	---	13,112.87
	南京星河博源房地产开发有限公司	503,179.36	160,377.36
	深圳市奥星房地产开发有限公司	148,840.09	---
	广州创益房地产开发有限公司	355,063.78	---
	其他	69,614.74	
其他应付款			
	深圳市星运成商业经营有限公司	403,400.00	2,479,650.00
	星河实业（深圳）有限公司	678,702.86	---
	常州星河协达房地产开发有限公司	16,770.77	---
	深圳市星河房地产开发有限公司	159,467.61	159,467.61
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	819,652.07	10,422,540.26
	安林珊置业（深圳）有限公司	2,526,336.00	1,898,880.00
	星河阳帆常州水上运动管理有限公司	4,986.47	---
	深圳市星河商置集团有限公司	---	148,012.65

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### (二) 资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项说明

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	55,488,226.74	38,897,679.10
1-2 年	3,737,373.32	2,847,199.39
2-3 年	2,061,077.87	698,853.16
3-4 年	337,963.38	23,400.00
4-5 年	23,400.00	---
小计	61,648,041.31	42,467,131.65
减：坏账准备	4,710,307.13	932,871.76
合计	56,937,734.18	41,534,259.89

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,629,739.20	7.51	2,946,392.44	63.64	1,683,346.76
按组合计提预期信用损失的应收账款	57,018,302.11	92.49	1,763,914.69	5.59	55,254,387.42
其中：应收客户组合	31,656,477.88	51.35	1,738,554.56	5.49	29,917,923.32
应收关联方组合	25,361,824.23	41.14	25,360.13	0.10	25,336,464.10
合计	61,648,041.31	100.00	4,710,307.13	69.23	56,937,734.18

续：



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	42,467,131.65	100.00	932,871.76	4.46	41,534,259.89
其中：应收客户组合	20,895,072.93	49.20	932,871.76	4.46	19,962,201.17
应收关联方组合	21,572,058.72	50.80	---	---	21,572,058.72
合计	42,467,131.65	100.00	932,871.76	4.46	41,534,259.89

### 3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳星河智善生活股份有限公司天津分公司滨海国际汽车城管理处应收客户款	1,263,045.69	1,263,045.69	100.00	预计无法收回
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河上寓管理处应收客户款	3,366,693.51	1,683,346.75	50.00	预计部分无法收回
合计	4,629,739.20	2,946,392.44	63.64	

### 4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

#### (1) 应收客户组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,496,663.31	764,899.92	3.00
1-2 年	3,737,373.32	373,737.36	10.00
2-3 年	2,061,077.87	412,215.56	20.00
3-4 年	337,963.38	168,981.72	50.00
4-5 年	23,400.00	18,720.00	80.00
合计	31,656,477.88	1,738,554.56	5.49

#### (2) 应收关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	25,361,824.23	25,360.13	0.10
合计	25,361,824.23	25,360.13	0.10

### 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	2,946,392.44	---	---	---	2,946,392.44
按组合计提预期信用损失的应收账款	932,871.76	831,042.93	---	---	---	1,763,914.69
其中：应收客户组合	932,871.76	805,682.80	---	---	---	1,738,554.56
应收关联方组合	---	25,360.13	---	---	---	25,360.13
合计	932,871.76	3,777,435.37	---	---	---	4,710,307.13

6. 本期无实际核销的应收账款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市奥星房地产开发有限公司	2,050,081.96	3.33	2,050.08
惠州市南乾实业有限公司	1,970,686.40	3.20	1,970.69
常州星河协通房地产开发有限公司	1,718,664.31	2.79	1,718.66
东莞市黄江镇人民政府	1,406,216.24	2.28	42,186.49
广州星河美居房地产开发有限公司	1,308,095.82	2.12	1,308.10
合计	8,453,744.73	13.71	49,234.02

8. 公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

9. 公司无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	55,979,372.32	42,430,898.40
合计	55,979,372.32	42,430,898.40

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	103,468,132.92	52,562,875.51
1—2 年	545,381.17	14,944,798.48
2—3 年	557,768.36	8,351,954.30
3—4 年	303,801.32	114,930.20
4—5 年	154,930.20	160,000.00

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

账龄	期末余额	期初余额
5 年以上	2,500.00	3,000.00
小计	105,032,513.97	76,137,558.49
减：坏账准备	49,053,141.65	33,706,660.09
合计	55,979,372.32	42,430,898.40

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代酬金制管理处支付的款项	54,945,795.59	36,444,882.08
关联方款项	30,883,173.46	31,843,537.51
代垫款项	15,376,958.89	4,023,619.96
职工借款	512,184.15	839,316.06
保证金	3,314,401.88	2,986,202.88
合计	105,032,513.97	76,137,558.49

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	50,086,718.38	796,307.71	49,290,410.67	39,692,676.41	520,064.19	39,172,612.22
第二阶段	54,945,795.59	48,256,833.94	6,688,961.65	36,444,882.08	33,186,595.90	3,258,286.18
第三阶段	---	---	---	---	---	---
合计	105,032,513.97	49,053,141.65	55,979,372.32	76,137,558.49	33,706,660.09	42,430,898.40

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	54,945,795.59	52.31	48,256,833.94	87.83	6,688,961.65
按组合计提预期信用损失的其他应收款	50,086,718.38	47.69	796,307.71	4.14	49,290,410.67
其中：账龄分析法组合	19,203,544.92	18.28	795,198.07	4.14	18,408,346.85
关联方款项组合	30,883,173.46	29.40	1,109.64	---	30,882,063.82
合计	105,032,513.97	100.00	49,053,141.65	91.97	55,979,372.32

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	36,444,882.08	47.87	33,186,595.90	91.06	3,258,286.18
按组合计提预期信用损失的其他应收款	39,692,676.41	52.13	520,064.19	6.63	39,172,612.22
其中：账龄分析法组合	7,849,138.90	10.31	520,064.19	6.63	7,329,074.71
关联方款项组合	31,843,537.51	41.82	---	---	31,843,537.51
合计	76,137,558.49	100.00	33,706,660.09	97.69	42,430,898.40

#### 5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代酬金制管理处支付的款项	54,945,795.59	48,256,833.94	87.83	预计无法收回
合计	54,945,795.59	48,256,833.94	87.83	

#### 6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

##### (1) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,098,957.92	542,968.78	3.00
1—2 年	545,381.17	54,538.12	10.00
2—3 年	377,605.83	75,521.17	20.00
3—4 年	78,700.00	39,350.00	50.00
4—5 年	100,400.00	80,320.00	80.00
5 年以上	2,500.00	2,500.00	100.00
合计	19,203,544.92	795,198.07	4.14

##### (2) 关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方	30,883,173.46	1,109.64	---
合计	30,883,173.46	1,109.64	---

### 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	520,064.19	33,186,595.90	---	33,706,660.09
期初余额在本期				---
—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	276,243.52	15,070,238.04	---	15,346,481.56
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	796,307.71	48,256,833.94	---	49,053,141.65

8. 本期无实际核销的其他应收款。

### 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河丹堤管理处	代酬金制管理处支付的款项	13,918,903.61	1 年以内	13.25	13,918,903.61
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司丰泽湖山庄管理处	代酬金制管理处支付的款项	10,260,000.32	1-2 年	9.77	10,260,000.32
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河传奇管理处	代酬金制管理处支付的款项	10,257,476.84	1 年以内	9.77	7,307,040.43
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河时代管理处	代酬金制管理处支付的款项	8,041,241.04	1 年以内	7.66	8,041,241.04
深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司星河智荟管理处	代酬金制管理处支付的款项	2,242,151.44	1 年以内	2.13	2,242,151.44
合计		44,719,773.25	---	42.58	41,769,336.84

10. 期末无涉及政府补助的其他应收款。

11. 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

12. 期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

### 注释3. 长期股权投资

深圳星河智善生活股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	19,020,000.00	---	19,020,000.00	12,300,000.00	---	12,300,000.00
合计	19,020,000.00	---	19,020,000.00	12,300,000.00	---	12,300,000.00

### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	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
深圳市智美生态环境有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	---	---	8,000,000.00	---	---
深圳市星河智善科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00	---	---
星微(深圳)餐饮管理有限公司	300,000.00	300,000.00	---	---	300,000.00	---	---
星米(深圳)供应链管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---	---
深圳市星河美居装饰有限公司	500,000.00	500,000.00	---	---	500,000.00	---	---
星潮(深圳)社区科技有限公司	500,000.00	500,000.00	---	---	500,000.00	---	---
深圳星河中基物业服务服务有限公司	550,000.00	---	550,000.00	---	550,000.00	---	---
深圳启辰空间科技服务有限公司	5,000,000.00	---	5,000,000.00	---	5,000,000.00	---	---
星途(深圳)生活服务有限公司	500,000.00	---	500,000.00	---	500,000.00	---	---
广西星河悦城物业服务服务有限公司	670,000.00	---	670,000.00	---	670,000.00	---	---
合计	19,020,000.00	12,300,000.00	6,720,000.00	---	19,020,000.00	---	---

### 注释4. 营业收入及营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	524,813,792.16	397,589,557.22	427,840,146.97	314,248,557.31
其他业务	15,022,443.59	7,150,116.04	18,777,409.37	13,900,020.65
合计	539,836,235.75	404,739,673.26	446,617,556.34	328,148,577.96

## 2. 主营业务（按产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理服务	287,120,878.07	208,691,829.95	294,045,663.07	211,084,159.72
地产开发前期配合服务	229,590,638.19	185,077,680.48	122,499,027.38	97,197,036.93
其他	8,102,275.90	3,820,046.79	11,295,456.52	5,967,360.66
合计	524,813,792.16	397,589,557.22	427,840,146.97	314,248,557.31

## 3. 主营业务（按地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东区域	362,736,690.68	262,106,527.42	298,639,715.45	211,279,658.49
天津区域	42,966,559.41	38,435,260.88	40,767,284.72	34,878,852.10
江苏区域	110,047,251.24	88,764,655.75	84,534,508.00	65,429,904.65
湖北区域	---	3,365.77	17,550.57	12,010.25
浙江区域	2,912,311.38	3,088,282.91	3,565,781.23	2,495,422.12
四川区域	4,163,848.48	3,706,230.86	315,307.00	152,709.70
广西区域	1,987,130.97	1,485,233.63	---	---
合计	524,813,792.16	397,589,557.22	427,840,146.97	314,248,557.31

## 4. 主营业务收入前五

项目	本期发生额	占比(%)
惠州阳光新都房地产开发有限公司	14,843,059.85	2.75
常州星河协通房地产开发有限公司	13,839,403.01	2.56
深圳市星河雅创投资发展有限公司	10,999,275.28	2.04
惠州市南乾实业有限公司	10,158,899.87	1.88
深圳市奥星房地产开发有限公司	9,062,417.56	1.68
合计	58,903,055.57	10.91

## 注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	778,139.79	966,175.12
处置其他流动资产取得的投资收益	19,070,650.22	11,510,410.97
合计	19,848,790.01	12,476,586.09

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,488,473.12	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,419,443.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	19,848,790.01	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	66,884.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
减：所得税影响额	5,962,117.69	
少数股东权益影响额（税后）	20,956.81	
合计	19,840,516.44	



(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	35.25	3.92	3.92
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.36	2.60	2.60

深圳星河智善生活股份有限公司

(公章)

二〇二二年四月二十日

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室