



嘉邻物业

NEEQ : 873329

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

Caring Property Services (Shenzhen) Co.,Ltd.



年度报告

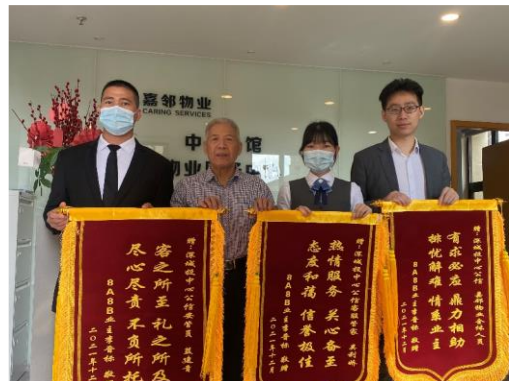
— 2021 —

公司年度大事记



喜报频传，荣誉加身

2021 年，嘉邻物业喜报频传，在管项目深城投中心获“2021 年度治安联防优秀单位”、第 11 届红色行动“爱心贡献奖”；在管项目嘉邻中心获“绿色物业管理项目标识二星级”、“先进保安组织”、“最美热心消防公益事业先进集体”等荣誉称号，员工任亚军、占勇胜被评为“优秀义警”，员工郑再会被评为“优秀反诈宣传员”、“优秀义警”、“优秀保安员”。嘉邻物业所管项目获得所在地街道、社区的广泛赞誉。



同心抗疫，服务至上

2021 年疫情期间，嘉邻物业全体员工坚守岗位，想业户之想，急业户所急，积极承担社会责任，在防疫方面取得重大成果的同时，也收获了服务业户的一致好评。凭借优质的服务品质，嘉邻物业在管住宅项目获得所在街道的赞誉，获得多位业户的锦旗及感谢信。

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	19
第五节	股份变动、融资和利润分配	22
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	25
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	29
第八节	财务会计报告	33
第九节	备查文件目录	66

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。

公司负责人王峰、主管会计工作负责人王莉莉及会计机构负责人（会计主管人员）王莉莉保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

致同会计师事务所（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	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
董事会是否审议通过年度报告	☒ 是 ☐ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在未按要求披露的事项	☐ 是 ☒ 否
是否被出具非标准审计意见	☐ 是 ☒ 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
人工成本上升的风险	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的比例较高，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，在控制人工成本的同时努力提升服务质量，但人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。
业务区域集中度较高的风险	公司的业务以深圳地区为大本营，正在向全国其他城市拓展，但公司的物业服务的主要客户和业务都位于深圳市内，地域特征明显，一旦深圳地区的竞争出现超出合理范围、政府政策变化及经济环境异常、居住吸引力下降等市场风险将对公司经营带来十分不利的影响。 针对上述风险，公司正不断开拓深圳区域外市场，未来公司将依托已经建立的市场口碑，不断优化服务，提高业主和租

	户物业体验，积极开拓市场。
关联交易比例较高的风险	报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的行为，2020年度、2021年度，公司为关联方提供物业服务金额分别为21,507,750.59元和18,394,325.02元，公司从关联方实现收入占当期营业收入的比例较高。若关联方经营状况出现异常，减少或终止与公司的合作，将对公司的收入及利润带来较大的影响。 针对上述风险，公司已制定了相关措施，公司当前的项目主要来自于深城投集团自行开发的项目，当前关联方交易收入占比较高；随着各项目的招商完成、入伙，公司的收入构成中关联方交易的占比将会逐步下降。另外，目前公司提供服务的种类还比较单一，未来除了提供传统的物业管理服务外，公司计划对项目物业服务中心进行功能升级，在保证物业服务品质的前提下，完善社区快递包裹室、儿童游玩区、商品展示的功能，与业主进行更好地互动，以推广业主需求较高的增值服务内容。与此同时，公司也将计划通过与互联网的结合，搭建一个更好地生活服务平台，接入多种第三方服务，如家政、幼托、健康、培训、工程等增值服务。
市场竞争加剧的风险	物业管理市场份额大，但每个物业公司的市场占有率较低，竞争激烈，全国已经有超过71,000家物业管理企业，公司所在地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%，是各大物业管理企业激烈竞争的地区，激烈的市场竞争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要求不断提高，公司面临市场竞争加剧的风险。 针对上述风险，公司将不断优化服务，增加物业服务业态，提高业主和租户物业体验，增加客户粘性，主动积极开拓市场。
公司治理风险	公司作为股份公司的内部控制制度的建立及完善时间较短。各项管理、控制制度的执行尚未经过较长经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善；同时，随着公司业务的快速发展，公司不断扩大的经营规模将会对公司治理提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。 针对上述风险，公司将进一步建立健全相关内控制度，加强内部管理培训，不断提高公司规范运作水平。
业务外包风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如垃圾清运、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。 针对上述风险，公司在合同中对该类第三方公司的服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
公司、本公司、嘉邻物业、股份公司	指	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司
嘉邻有限、有限公司	指	深圳市深城投嘉邻物业管理有限公司
深城投集团	指	深圳市深城投投资控股集团有限公司
前海深城投	指	深圳市前海深城投股权投资管理有限公司
横琴笃行	指	珠海市横琴笃行咨询管理合伙企业（有限合伙）
上海笃行	指	上海笃行物业服务有限公司
上海躬行	指	上海躬行物业服务有限公司
上海分公司	指	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司上海分公司
主办券商、开源证券	指	开源证券股份有限公司
公司章程	指	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司股东大会
董事会	指	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司董事会
监事会	指	嘉邻物业服务（深圳）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》
高级管理人员	指	公司总经理、董事会秘书、财务总监
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司
英文名称及缩写	Caring Property Services(Shenzhen)Co.,Ltd.
	-
证券简称	嘉邻物业
证券代码	873329
法定代表人	王峰

二、 联系方式

董事会秘书	余景焕
联系地址	深圳市罗湖区桂园街道滨河大道 1011 号鹿丹大厦 33 楼 3306
电话	0755-86337240
传真	0755-86337240
电子邮箱	Floydyu@foxmail.com
公司网址	www.chinasct.cn
办公地址	深圳市罗湖区桂园街道滨河大道 1011 号鹿丹大厦 33 楼 3306
邮政编码	518001
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2015 年 2 月 3 日
挂牌时间	2019 年 12 月 31 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K-70-702-7020 物业管理
主要业务	物业管理服务
主要产品与服务项目	为高端写字楼、商业物业、住宅提供综合物业管理服务
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易
普通股总股本（股）	13,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	-
控股股东	控股股东为（深圳市深城投投资控股集团有限公司）
实际控制人及其一致行动人	无实际控制人

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	914403003265645944	否
注册地址	广东省深圳市罗湖区桂园接到滨河大道 1011 号鹿丹大厦 33 楼 3306	否
注册资本	13,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	开源证券			
主办券商办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	开源证券			
会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李萍	刘亚仕	（姓名 3）	（姓名 4）
	3 年	3 年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层			

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	57,450,619.12	44,544,269.79	28.97%
毛利率%	22.22%	23.36%	—
归属于挂牌公司股东的净利润	8,508,286.87	6,789,042.80	25.32%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,768,543.69	5,506,287.49	41.08%
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）	21.72%	21.53%	—
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）	19.83%	17.46%	—
基本每股收益	0.65	0.52	25%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	58,755,387.46	48,265,237.24	21.73%
负债总计	15,323,607.90	13,341,744.55	14.85%
归属于挂牌公司股东的净资产	43,431,779.56	34,923,492.69	24.36%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.34	2.69	24.16%
资产负债率%（母公司）	24.62%	27.34%	—
资产负债率%（合并）	26.08%	27.64%	—
流动比率	3.93	3.58	—
利息保障倍数	—	-	—

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	9,314,436.17	8,300,577.27	12.21%
应收账款周转率	23.86	24.08	—
存货周转率	—	-	—

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	21.73%	25.12%	-
营业收入增长率%	28.97%	3.51%	-
净利润增长率%	25.32%	11.69%	-

(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	13,000,000	13,000,000	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
非流动性资产处置损益	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	99,875.95
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	558,404.49
对非金融企业收取的资金占用费	-
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	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
对外委托贷款取得的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	91,133.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目	236,910.37
非经常性损益合计	986,324.24
所得税影响数	246,581.06
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	739,743.18

（八） 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

（九） 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

☐会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐其他原因 请填写具体原因 ☒不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒适用 ☐不适用

2018 年 12 月 7 日，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述会计准则的修订及执行期限要求，公司对会计政策相关内容进行调整，并从 2021 年 1 月 1 日起开始执行，相关影响如下：

科目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
预付账款	18,412.86	-18,412.86
使用权资产		2,385,259.62
一年内到期的非流动负债		64,157.72
租赁负债		1,402,689.04

(十) 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司是物业管理服务企业，旨在为客户提供高品质的物业服务和资产增值保障，公司的商业模式是依托自身专业、丰富的物业管理经验，以细心关注、智慧服务为核心的服务宗旨，秉承专业、标准、学习、创新的质量方针，为住宅、商业物业及其他机构、资产提供物业管理服务。

(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，随着劳动力的成本急剧上升，大量招聘基础劳动力，容易造成经营毛利率下滑，管理效率下降，所以公司将部分劳动力需求高，技术含量低的业务进行外包。公司的采购包括维修用配件、清洁用品、清洁服务、绿化用品和安保用品等。

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，公司对劳务外包的管理措施主要有：公司签署的所有劳务外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) 服务模式

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（一般 10%），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。目前而言，公司大部分项目采取包干制的盈利模式。

其次，公司依据多年来的物业管理经营经验，配合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。

(三) 盈利模式

公司主要通过从内部提升管理，实现公司长期稳定盈利的目标。一方面，公司通过延伸产业链条，提升服务质量，增加客户黏度与忠诚度；一方面，公司依托关联方房地产开发资源，通过战略合作，在获取稳定业绩同时不断增加物业管理项目数量，以支持公司利润增长需求。

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	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

(二) 财务分析

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	54,434,107.63	92.65%	36,956,947.24	76.57%	47.29%
应收票据					
应收账款	2,414,378.08	4.11%	2,257,455.09	4.68%	6.95%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	227,124.60	0.39%	305,339.00	0.63%	-25.62%
在建工程					
无形资产	88,125.00	0.15%	111,625.00	0.23%	-21.05%
商誉					
短期借款					
长期借款					
资产总计	58,755,387.46		48,265,237.24		21.73%
交易性金融资产	0	0%	8,420,000.00	17.45%	-100.00%
其他应付款	6,550,922.94	11.15%	6,245,021.30	12.94%	4.90%

资产负债项目重大变动原因：

- 。
- 1、货币资金 54,434,107.63 元较上年 36,956,947.24 元增加 17,477,160.39 元，增加幅度 47.29%，主要原因是本年上海躬行物业公司主营业务收入增长约 419 万以及年末公司全部理财的赎回。
 - 2、固定资产 227,124.60 较上年 305,339.00 元减少 78,214.40 元，减少幅度 25.62%，主要原因是本年固定资产投入较少折旧较多。
 - 3、无形资产 88,125 元较上年 111,625 元减少 23,500 元，减少幅度 21.05%，该金额为本年无形资产摊销额。
 - 4、交易性金融资产 0 元较上年减少 8,420,000 元，减少幅度 100%，原因为期末无交易性金额资产全部理财赎回在货币资金。
 - 5、资产总额较上年增加 10,490,150.22 元，增加幅度 21.73%，主要原因是本年营业总收入的增加。

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	57,450,619.12	-	44,544,269.79	-	28.97%
营业成本	44,683,899.02	77.78%	34,138,408.50	76.64%	30.89%
毛利率	22.22%	-	23.36%	-	-
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
管理费用	3,249,211.85	5.66%	2,725,186.98	6.12%	19.23%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
财务费用	-674.57	0.00%	47,269.78	0.11%	-101.43%
信用减值损失	-6,877.27	0.02%	-44,608.48	-0.10%	-84.58%
资产减值损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
其他收益	900,634.45	1.57%	389,566.48	0.87%	131.19%
投资收益	792,381.44	1.38%	1,359,939.71	3.05%	-41.73%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
资产处置收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
营业利润	11,028,664.34	19.20%	9,214,558.01	20.71%	19.69%
营业外收入	167,609.21	0.29%	27,372.34	0.04%	512.33%
营业外支出	76,475.78	0.13%	0.00	0.00%	
净利润	8,508,286.87	14.99%	6,789,042.80	15.24%	25.32%

项目重大变动原因:

1. 营业收入 57,450,619.12 元较上年 44,544,269.79 元增加 12,906,349.33 元，增加幅度 28.97%，主要原因是上海子公司躬行物业的力波 1987 项目较上年增加 18,477 平米的出租物业管理费收入及营销案场收入；物业本部辉达项目、立信工业园项目、湾流大厦项目物业服务收入的增加以及深城投和中城生命园停车收入的增加。
2. 营业成本 44,683,899.02 元较上年 34,138,408.50 增加 10,545,490.52 元，增加幅度 30.89%，主要原因同营业收入，即对应的人力、环境、设备设施成本的增加。
3. 管理费用 3,249,211.85 元较上年 2,725,186.98 元增加 524,024.87 元，增加幅度 19.23%，主要原因为管理人员增加 3 人。
4. 财务费用-674.58 元较上年 47,269.78 元减少 47,944.36 元，减少 101.43%，主要原因为货币资金增加导致活期存款的利息收入的增加。
5. 其他收益 900,634.45 元较上年 389,566.48 元增加 511,067.97 元，增加幅度 131.19%，主要原因是本年收到政府对公司的挂牌补贴 50 万元到账。
6. 投资收益 792,381.44 元较上年 1,359,939.71 元减少 567,558.27 元，减少幅度的 41.73%，主要原因为利用账上闲置资金购买理财的减少。

7.	营业利润 11,028,664.35 元较上年 9,214,558.01 元增加 1,814,106.34 元, 增加幅度 19.69%, 主要原因是营业收入的增加。
8.	营业外收入 167,609.21 元较上年 27,372.34 元增加 140,236.87 元, 增加幅度 512.33%, 主要原因是疫情影响导致租户经营不善提前退租产生的违约金的增加。
9.	净利润 8,508,286.87 元较上提 6,789,042.80 元增加 1,719,244.08 元, 增加幅度 25.32%, 主要原因是公司经营规模的增长及营业收入的增长。

(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	57,450,619.12	44,544,269.79	28.97%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	44,683,899.02	34,138,408.50	30.89%
其他业务成本	0	0	

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
物业服务	57,450,619.12	44,683,899.02	22.22%	28.97%	30.89%	-1.14%

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%
深圳地区	51,904,571.7	40,216,729.60	22.52%	20.18%	22.03%	-1.18%
上海地区	5,546,047.42	4,467,169.42	19.45%	309.25%	277.56%	6.76%

收入构成变动的原因：

上海地区营业收入及营业成本较上年同期增加 309%及 277.56%，主要原因是上海项目在 2021 年增加了力波 1987 项目 18,477 平米的物业服务面积，包括出租面积及招商案场服务费，约 250 万元，营销案场收入增加约 132 万元。

(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	深圳市城市建设投资发展有限公司	6,144,834.23	10.70%	是
2	深圳市深城投融资有限公司	4,753,351.06	8.27%	是

3	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	3,607,030.99	6.28%	否
4	力波酿酒（上海）有限公司	3,361,784.06	5.85%	是
5	深圳市深城投中城产业运营有限公司	2,067,607.56	3.60%	是
合计		19,934,607.90	34.7%	—

(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	深圳市历思环境服务有限公司	1,659,071.13	4.87%	否
2	深圳市海清阳清洁服务有限公司	1,115,101.72	3.08%	否
3	深圳市龙岗区保安服务有限公司	924,772.28	2.72%	否
4	上海上荣保安服务有限公司	810,421.30	1.09%	否
5	上海猎鹰保安服务有限公司	777,587.30	1.65%	否
合计		5,286,953.73	13.41%	—

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	9,314,436.17	8,300,577.27	12.21%
投资活动产生的现金流量净额	9,119,628.32	18,189,474.78	-49.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-956,904.10	0	

现金流量分析：

1. 经营活动现金流量净额较上年增加 1,013,858.90 元，增加幅度 12.21%，主要原因是营业收入的增加。
2. 投资活动现金流量净额较上年减少 9,069,846.46 元，减少幅度 49.86%，主要原因是购买理财金额减少。
3. 筹资活动现金流量净额较上年减少 956,904.10 元，主要原因是本年采用新租赁准则的调整影响。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海躬行物业服务有 限公司	控股子 公司	物业管理 服务	5,000,000.00	8,001,341.48	6,403,196.57	5,546,047.42	1,145,837.00

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

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海躬行物业服务有限公司	物业服务	投资

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

□是 **√否**

三、 持续经营评价

公司持续经营能力良好，报告期内未发生对持续经营可能产生重大不利影响的事项，在经营活动中不存在被有关部门认定违规、重大违约、债务无法按期偿还、拖欠员工工资或无法按时支付供应商货款等情况，主要财务、业务等经营指标健康，经营管理核心团队人员稳定。

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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他事项	☐ 是 ☒ 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	0	0
2. 销售产品、商品，提供劳务	19,000,000.00	18,394,325.02

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	500,000.00	304,695.34

(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	2019年3月25日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2019年3月25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	2019年3月25日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年3月25日		挂牌	避免及规范关联交易	保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性	正在履行中
其他股东	2019年3月25日		挂牌	避免及规范关联交易	保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性	正在履行中
董监高	2019年3月25日		挂牌	避免及规范关联交易	保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年6月14日		挂牌	资金占用承诺	不侵占或间接侵占公司资源和资金	正在履行中
董监高	2019年3月25日		挂牌	资金占用承诺	不侵占或间接侵占公司资源和资金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年3月25日		挂牌	社保和公司公积金承诺	监督公司、子公司及时缴纳社保和公积金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年3月25日		挂牌	公司独立性的承诺	承诺公司人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年3月25日		挂牌	不存在重大违法违规的承诺	承诺挂牌前不存在不存在重大违法违规的	正在履行中

					情况	
董监高	2019年3月25日		挂牌	不存在重大违法违规的承诺	承诺挂牌前不存在不存在重大违法违规的情况	正在履行中
公司	2019年3月25日		挂牌	不存在重大违法违规的承诺	承诺挂牌前不存在不存在重大违法违规的情况	正在履行中
实际控制人或控股股东	2019年3月25日		挂牌	股份不存在转让限制的承诺	承诺所拥有的公司股份不存在转让限制、纠纷或代持等情形	正在履行中
其他股东	2019年3月25日		挂牌	股份不存在转让限制的承诺	承诺所拥有的公司股份不存在转让限制、纠纷或代持等情形	正在履行中
董监高	2019年3月25日		挂牌	竞业禁止承诺	承诺保守公司商业秘密，与原任职单位不存在竞业禁止的约定	正在履行中
其他	2019年3月25日		挂牌	竞业禁止承诺	核心技术人员承诺保守公司商业秘密，与原任职单位不存在竞业禁止的约定	正在履行中
董监高	2019年3月25日		挂牌	简历真实性承诺	承诺提供的个人简历真实、准确	正在履行中
其他	2019年3月25日		挂牌	简历真实性承诺	核心技术人员承诺提供的个人简历真实、准确	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	不涉及	不涉及

因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序		
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

公司承诺事项均正常履行，不涉及上述情况。

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	5,199,921	40.00%	0	5,199,921	40.00%
	其中：控股股东、实际控制人	3,033,450	23.33%	0	3,033,450	23.33%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	7,800,079	60.00%	0	7,800,079	60.00%
	其中：控股股东、实际控制人	6,066,901	46.67%	0	6,066,901	46.67%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		13,000,000	-	0	13,000,000	-
普通股股东人数		3				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	深圳市深城投投资控股集团有限公司	9,100,351	0	9,100,351	70.00%	6,066,901	3,033,450	0	0
2	深圳市前	2,599,766	0	2,599,766	20.00%	1,733,178	866,588	0	0

	海深城投 股权投资 管理有限公司								
3	珠海市横 琴笃行咨 询管理合 伙企业 (有限合 伙)	1,299,883	0	1,299,883	10.00%	0	1,299,883	0	0
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
合计		13,000,000	0	13,000,000	100.00%	7,800,079	5,199,921	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明：									
前海深城投为深城投集团 100%持股的企业，且深城投集团的股东为横琴笃行的主要实际投资者。									

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☐适用 ☒不适用

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☒适用 ☐不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	4.8		

公司目前总股本为 13,000,000.00 股，拟以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数（如存在回购股份的则以总股本减去回购股份后的股份数为基数）（涉及股份回购的公司适用），以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 4.8 元（含税）。本次权益分派共预计派发现金红利 6,240,000 元，如股权登记日应分配股数与目前预计不一致的，公司将维持分派比例不变，并相应调整分派总额。实际分派结果以中国证券登记结算有限公司核算的结果为准。

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
王峰	董事长	男	否	1977 年 10 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
黄伟	董事、总经理	男	否	1980 年 8 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
李树财	董事	男	否	1972 年 5 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
龙爱	董事	女	否	1979 年 10 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
王锦文	董事	男	否	1982 年 9 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
杨斯进	监事会主席	男	否	1978 年 11 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
吴志斌	监事	男	否	1981 年 1 月	2021 年 5 月 19 日	2024 年 5 月 18 日
王军	职工监事	男	否	1982 年 6 月	2021 年 5 月 21 日	2024 年 5 月 18 日
王莉莉	财务总监	女	否	1976 年 9 月	2021 年 5 月 21 日	2024 年 5 月 18 日
余景焕	董事会秘书	男	否	1993 年 8 月	2021 年 5 月 21 日	2024 年 5 月 18 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:

公司董事、监事、高级管理人员相互间不存在亲属关系。 董事李树财在控股股东深城投集团担任董事。 董事长王峰在控股股东深城投集团担任董事。

(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
蒋辉		离任		辞任

杨斯进		新任		新任
-----	--	----	--	----

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

新任监事会主席杨斯进，男，1978 年 11 月出生，广东汕头人，江西理工大学经济学学士，中共党员。2002 年 7 月大学毕业参加工作，供职于深圳市城市建设投资发展有限公司华南区域公司，现任深圳市城市建设投资发展有限公司华南区域公司副总裁，自 2021 年 5 月起担任公司监事会主席。

(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	公司财务负责人王莉莉，具初级会计师资格。1999 年以来一直从事财务工作，具有 20 年以上财务工作经验。
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	否	

超过期间董事会会议总次数二分之一的情形		
---------------------	--	--

(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	7	1	2	6
管理处管理人员	29	12	10	31
安全管理人员	77	77	84	70
客户服务人员	32	32	37	27
工程技术人员	26	27	25	28
财务人员	3	2	2	3
其他人员	6	1	2	5
员工总计	180	152	162	170

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	18	21
专科	36	32
专科以下	126	117
员工总计	180	170

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司执行稳健、中性的薪酬政策，确保一定的人员稳定性。公司鼓励员工参与培训并积极提升学历，公司对鼓励员工提升学历制定了相应的补助政策。报告期内无公司需承担较大费用的离退休职工情况。

(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

单位：股

姓名	变动情况	任职	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数
王军	无变动	职工监事, 项目经理	0	0	0
谢宝健	无变动	总经理助理	0	0	0

核心员工的变动对公司的影响及应对措施：

☐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	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等有关法律法规文件的要求规范性运作，不断完善公司的法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司的规范化运作。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，确保股东、董事、监事可充分行使表决权其他相关权利。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，未出现违法、违规现象和重大程序缺陷。

公司将持续根据自身情况并结合行业发展方向，在确保符合各项法律法规及行业政策的前提下，完善已有制度，适时制定新的制度，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

经董事会评估认为，公司治理机制完善，严格按照相关法律法规和公司章程的规定召集、召开股东大会，对会议的召集及时发布公告，为股东参与提供便利，充分保障了股东能全面、自由的行使其知情权、参与权、表决权等股东合法权力。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司章程》、《关联交易决策管理办法》、《重大投资决策管理办法》、《对外担保决策制度》等对公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等重大事项都作出了具体的规定，报告期内，公司均能按照相关规定召开股东大会、董事会或监事会，并已按规定履行了相应的决策程序。

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

为适应 2020 年新发布的《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定的要求，公司于 2020 年 5 月 25 日经 2020 年第二次临时股东大会审议通过，对《公司章程》进行了修订，具体内容详见公司 2020 年 5 月 7 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于拟修订公司章程

程公告》。

(二) 三会运作情况

1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	4	3

2、股东大会的召集、召开、表决情况

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

3、三会召集、召开、表决的特殊情况

☐适用 ☒不适用

4、三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案、召开、审议、表决等事项符合法律、行政法规和公司章程的相关规定，不存在违反法律规定或公司章程、公司制度的情形。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司决策程序均符合相关规定，公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司始终维持健全、稳定的法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的运营管理体系以及面向市场自主经营的能力。

1、业务独立

公司独立开展经营范围内的业务，以自身名义签署合同、协议并提供相应服务，不依赖于控股股东及其控制的其他企业开展业务，不存在严重影响公司独立性的关联交易。公司控股股东及其控制的其他企业未实际从事与公司业务相同或近似的业务，与公司之间不存在同业竞争情况。

2、资产独立

公司由有限公司整体变更设立而来，各发起人已足额缴纳出资。公司独立拥有业务系统、租赁房屋等资产的使用权，独立拥有机器设备、办公设备等资产的所有权，不存在被控股股东及其控制的其他企业占用资产的情形。

3、人员独立

公司具备独立的劳动人事管理制度，独立支付员工薪酬并为建立劳动合同关系的员工办理社会保险。公司不存在董事、高级管理人员兼任监事的情形，不存在公司高级管理人员、各类员工在控股股东及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务或领取薪酬的情形。

4、财务独立

公司及下属子公司设立了独立的财务部门，配备有专门的财务人员，具备独立的会计核算体系及相对完善的财务管理制度。公司及下属子公司均开设有独立的银行账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司及下属子公司依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合纳税的情形。公司独立进行财务决策，不存在控股股东及其控制的其他企业占用公司资金或干预公司资金使用的情形。

5、机构独立

公司具备独立、健全的内部经营管理机构，通过股东大会、董事会、监事会，强化公司分权管理与监督职能，形成了有效的法人治理结构。公司拥有机构、部门设置的自主权，各机构、部门分工明确且均能独立履行其职能，办公场所独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业与公司混合经营、合署办公等情形。

(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
公司已建立较为完善的会计核算、财务管理和风险控制等重大内部控制管理制度，并能够得到有效执行，较好的匹配了公司当前的发展需要。在报告期内实际执行过程中，暂未发现上述管理制度存在重大缺陷的情况。公司后续将根据发展需要，不断更新和完善相关制度，确保公司持续、健康的运行。	

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了关于信息披露的相关规定，执行情况良好，不存在违规情形。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 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	致同审字（2022）第 441A011837 号			
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层			
审计报告日期	2022 年 4 月 22 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	李萍 3 年	刘亚仕 3 年	（姓名 3） 年	（姓名 4） 年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬	19 万元			

审计报告

致同审字（2022）第 441A011837 号

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司（以下简称嘉邻物业公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

嘉邻物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括嘉邻物业公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

嘉邻物业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，管理层负责评估嘉邻物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算嘉邻物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督嘉邻物业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对嘉邻物业公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在

重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉邻物业公司不能持续经营。

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

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

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李萍

中国·北京

中国注册会计师：刘亚仕

2022 年 4 月 22 日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	54,434,107.63	36,956,947.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2		8,420,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	2,414,378.08	2,257,455.09
应收款项融资			
预付款项	五、4	2,556.67	18,412.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	239,337.75	173,895.45
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	五、6		2,763.49
流动资产合计		57,090,380.13	47,829,474.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、7	227,124.60	305,339.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、8	1,329,239.31	
无形资产	五、8	88,125.00	111,625.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、9	20,518.42	18,799.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,665,007.33	435,763.11
资产总计		58,755,387.46	48,265,237.24
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、10	2,457,678.17	1,109,580.03
预收款项			
合同负债	五、11	255,937.49	620,904.72
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、12	3,054,406.47	2,548,746.62
应交税费	五、13	1,475,751.16	2,780,237.60

其他应付款	五、14	6,550,922.94	6,245,021.30
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、16	736,545.60	
其他流动负债	五、17	9,977.56	37,254.28
流动负债合计		14,541,219.39	13,341,744.55
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、18	782,388.51	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		782,388.51	
负债合计		15,323,607.90	13,341,744.55
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、15	13,000,000.00	13,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、16	2,050,383.25	2,050,383.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、17	2,697,504.72	1,961,575.00
一般风险准备			
未分配利润	五、18	25,683,891.59	17,911,534.44
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		43,431,779.56	34,923,492.69
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		43,431,779.56	34,923,492.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,755,387.46	48,265,237.24

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：王莉莉

会计机构负责人：王莉莉

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	46,981,670.05	36,087,717.79
交易性金融资产	五、2		4,020,000.00
衍生金融资产			
应收票据	2		
应收账款	3	1,977,977.93	2,011,619.81
应收款项融资			
预付款项	五、4		
其他应收款	5	223,526.75	158,472.45
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	五、6		2,763.49
流动资产合计		49,183,174.73	42,280,573.54
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、7	209,874.20	301,691.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	8	1,251,995.58	
无形资产	五、8	88,125.00	111,625.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、9	17,021.94	16,779.07

其他非流动资产			
非流动资产合计		6,567,016.72	5,430,095.39
资产总计		55,750,191.45	47,710,668.93
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、10	2,159,898.17	992,258.43
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	五、12	2,842,790.66	2,426,989.15
应交税费	五、13	1,400,653.68	2,754,107.93
其他应付款	五、14	5,835,220.91	6,213,021.30
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债	五、11	50,959.46	620,904.72
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	16	649,021.50	
其他流动负债	17	3,828.22	37,254.28
流动负债合计		12,942,372.60	13,044,535.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	18	782,388.51	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		782,388.51	
负债合计		13,724,761.11	13,044,535.81
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、15	13,000,000.00	13,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、16	2,050,383.25	2,050,383.25
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	五、17	2,697,504.72	1,961,575.00
一般风险准备			
未分配利润	五、18	24,277,542.37	17,654,174.87
所有者权益（或股东权益）合计		42,025,430.34	34,666,133.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		55,750,191.45	47,710,668.93

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业总收入		57,450,619.12	44,544,269.79
其中：营业收入	23	57,450,619.12	44,544,269.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		48,108,093.40	37,034,609.49
其中：营业成本	23	44,683,899.02	34,138,408.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、20	175,657.10	123,744.23
销售费用		0.00	0.00
管理费用	五、21	3,249,211.85	2,725,186.98
研发费用		0.00	0.00
财务费用	五、22	-674.57	47,269.78
其中：利息费用			
利息收入		204,952.37	15,036.26
加：其他收益	五、23	900,634.45	389,566.48
投资收益（损失以“-”号填列）	28	792,381.44	1,359,939.71
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）		0.00	0.00
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）		0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、25	-6,877.27	-44,608.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,028,664.34	9,214,558.01
加：营业外收入	五、26	167,609.21	27,372.34
减：营业外支出	31	76,475.78	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,119,797.77	9,241,930.35
减：所得税费用	五、25	2,611,510.90	2,452,887.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,508,286.87	6,789,042.80
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）		8,508,286.87	6,789,042.80
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,508,286.87	6,789,042.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		8,508,286.87	6,789,042.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		8,508,286.87	6,789,042.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益 (元/股)		0.65	0.52
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.65	0.52

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：王莉莉

会计机构负责人：王莉莉

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业收入	23	51,904,571.70	42,631,749.43
减：营业成本	23	40,216,729.60	32,195,773.45
税金及附加	五、20	172,389.43	122,581.71
销售费用			
管理费用	五、21	3,249,211.85	2,725,186.98
研发费用			
财务费用	五、22	-9,917.50	44,541.48
其中：利息费用			
利息收入		199,806.60	15,744.56
加：其他收益	五、23	895,746.74	389,566.48
投资收益（损失以“-”号填列）	28	670,838.80	1,458,110.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、25	-971.51	-36,528.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,841,772.35	9,354,814.56
加：营业外收入	五、26	162,163.66	15,269.96
减：营业外支出	31	76,475.78	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,927,460.23	9,370,084.52
减：所得税费用	五、25	2,568,163.01	2,438,986.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,359,297.22	6,931,098.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,359,297.22	6,931,098.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		7,359,297.22	6,931,098.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		59,440,571.32	46,888,934.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、28 (1)	2,198,478.30	2,608,029.10
经营活动现金流入小计		61,639,049.62	49,496,964.01
购买商品、接受劳务支付的现金		27,812,494.42	23,129,608.59
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			

为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		17,859,725.39	14,553,597.47
支付的各项税费		5,521,755.50	2,267,918.53
支付其他与经营活动有关的现金	五、28 (2)	1,130,638.14	1,245,262.15
经营活动现金流出小计		52,324,613.45	41,196,386.74
经营活动产生的现金流量净额		9,314,436.17	8,300,577.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,420,000.00	36,500,000.00
取得投资收益收到的现金		792,381.44	939,271.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		98,212,381.44	37,439,271.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		92,753.12	154,780.02
投资支付的现金		89,000,000.00	18,920,000.00
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			175,016.38
投资活动现金流出小计		89,092,753.12	19,249,796.40
投资活动产生的现金流量净额		9,119,628.32	18,189,474.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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	61	956,904.10	
筹资活动现金流出小计		956,904.10	
筹资活动产生的现金流量净额		-956,904.10	0
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		17,477,160.39	26,490,052.05
加：期初现金及现金等价物余额		36,956,947.24	10,466,895.19
六、期末现金及现金等价物余额		54,434,107.63	36,956,947.24

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：王莉莉

会计机构负责人：王莉莉

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		55,029,817.22	45,162,525.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、28 (1)	1,257,717.00	1,909,940.76
经营活动现金流入小计		56,287,534.22	47,072,465.89
购买商品、接受劳务支付的现金		25,268,090.12	21,442,231.82
支付给职工以及为职工支付的现金		17,018,411.17	13,672,799.89
支付的各项税费		5,469,606.07	2,258,722.51
支付其他与经营活动有关的现金	五、28 (2)	1,526,195.85	1,241,711.04
经营活动现金流出小计		49,282,303.21	38,615,465.26
经营活动产生的现金流量净额		7,005,231.01	8,457,000.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		91,020,000.00	37,000,000.00
取得投资收益收到的现金		670,838.80	800,748.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		91,690,838.80	37,800,748.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,753.12	150,090.02
投资支付的现金		87,000,000.00	14,020,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		87,071,753.12	14,170,090.02
投资活动产生的现金流量净额		4,619,085.68	23,630,658.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			

偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	61	730,364.43	
筹资活动现金流出小计		730,364.43	
筹资活动产生的现金流量净额		-730,364.43	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		10,893,952.26	32,087,659.05
加：期初现金及现金等价物余额		36,087,717.79	4,000,058.74
六、期末现金及现金等价物余额		46,981,670.05	36,087,717.79

(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	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,911,534.44		34,923,492.69
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	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,911,534.44		34,923,492.69
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									735,929.72		7,772,357.15		8,508,286.87
（一）综合收益总额											8,508,286.87		8,508,286.87
（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								735,929.72		-735,929.72			
1. 提取盈余公积								735,929.72		-735,929.72			
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													
四、本年期末余额	13,000,000.00				2,050,383.25			2,697,504.72		25,683,891.59			43,431,779.56

项目	2020 年												
	归属于母公司所有者权益											少 数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	13,000,000.00				2,050,383.25				1,278,689.24		11,815,601.45		28,144,673.94
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	13,000,000.00				2,050,383.25				1,278,689.24		11,815,601.45		28,144,673.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									682,885.76		6,095,932.99		6,778,818.75
（一）综合收益总额											6,789,042.80		6,789,042.80
（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									682,885.76		-693,109.81		-10,224.05
1. 提取盈余公积									693,109.81		-693,109.81		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他									-10,224.05				-10,224.05
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,911,534.44		34,923,492.69

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：王莉莉

会计机构负责人：王莉莉

(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	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,654,174.87	34,666,133.12
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,654,174.87	34,666,133.12
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									735,929.72		6,623,367.50	7,359,297.22
(一) 综合收益总额											7,359,297.22	7,359,297.22
(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									735,929.72		-735,929.72	
1. 提取盈余公积									735,929.72		-735,929.72	
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												
四、本年期末余额	13,000,000.00				2,050,383.25				2,697,504.72		24,277,542.37	42,025,430.34

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	13,000,000.00				2,050,383.25				1,268,465.19		11,416,186.61	27,735,035.05
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	13,000,000.00				2,050,383.25				1,268,465.19		11,416,186.61	27,735,035.05
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									693,109.81		6,237,988.26	6,931,098.07
(一) 综合收益总额											6,931,098.07	6,931,098.07
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									693,109.81		-693,109.81	
1. 提取盈余公积									693,109.81		-693,109.81	
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												
四、本年期末余额	13,000,000.00				2,050,383.25				1,961,575.00		17,654,174.87	34,666,133.12

三、 财务报表附注

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司(以下简称本公司)系由深圳市城市建设投资发展有限公司出资设立，公司于 2015 年 2 月 3 日领取了深圳市市场监督管理局核发的工商登记注册。2018 年 2 月 9 日整体变更为股份有限公司，公司股票已于 2019 年 12 月 31 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。公司总部位于广东省深圳市。公司现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码 914403003265645944 的营业执照，注册资本 1,300 万元，股份总数 1,300 万股（每股面值 1 元）。

本公司及其子公司（以下简称“本公司”）主要从事物业管理服务。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第二届董事会第四次会议于 2022 年 4 月 21 日批准。

2、合并财务报表范围

本期合并财务报表范围未发生变化

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、12、附注三、14 和附注三、18

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

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，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司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；

-
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；

-
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

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。

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款

根据历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为一个组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合：

组合一：保证金、押金

组合二：备用金

组合三：代垫社保公积金款

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

-
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
 - 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
 - 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
 - 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

10、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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；第二层次输入值，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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

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，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是

否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、15。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
电子设备	3	-	33.33
办公设备	5	-	20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、15。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 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。

13、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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

14、无形资产

本公司无形资产主要为软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	10 年	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、15。

15、资产减值

对子公司长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然

后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

17、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，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。

（4）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

18、收入

(1) 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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、15）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司业务为提供物业管理服务，按照提供物业服务的进度确认；

（2）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

19、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

21、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、22。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

22、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、15。

23、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

24、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2021 年 8 月 23 日召开董事会会议，批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注**错误!未找到引用源。**21 和 22。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 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》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，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。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；
- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。
- 在首次执行日，本公司按照附注三、22 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项目	调整前账面金额（2020 年12月31日）	重分类	重新计量	调调整后账面金额 （2021年1月1日）
资产：				
预付账款	18,412.86		-18,412.86	-18,412.86
使用权资产			2,385,259.62	2,385,259.62
资产总额：	48,265,237.24		2,366,846.76	50,632,084.00
负债				
一年内到期的非流动负债			964,157.72	964,157.72
租赁负债	-		1,402,689.04	1,402,689.04
负债总计	13,341,744.55	2,366,846.76		15,708,591.31
股东权益				
未分配利润	17,911,534.44			17,911,534.44
股东权益合计	34,923,492.69			34,923,492.69
负债和股东权益总计	48,265,237.24	2,366,846.76		50,632,084.00

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
资产：			
预付账款	2,556.67	34,778.80	-32,222.13
使用权资产	1,329,239.32		1,329,239.32
资产总额：	58,755,387.47	57,458,370.28	1,297,017.19
负债			
一年内到期的非流动负债	736,545.60		736,545.59
租赁负债	782,388.51		782,388.52
负债总计	15,222,579.96	13,707,896.11	1,514,683.85
股东权益			
盈余公积	2,697,504.72	2,715,446.17	-17,941.45
未分配利润	25,774,816.74	25,974,541.96	-199,725.22
股东权益合计	43,532,807.50	43,750,474.17	-217,666.67
负债和股东权益总计	58,755,387.47	57,458,370.28	1,297,017.19

合并利润表	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
管理费用	3,249,211.85	3,264,680.95	-15,469.10
主营业务成本	44,683,899.02	44,537,091.58	146,807.44
财务费用	-674.58	-91,253.16	90,578.58
所得税费用	2,611,510.90	2,615,761.15	-4,250.25

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 重要会计估计变更

无

(3) 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	36,956,947.24	36,956,947.24	
交易性金融资产	8,420,000.00	8,420,000.00	
应收票据			
应收账款	2,257,455.09	2,257,455.09	
应收款项融资			
预付款项	18,412.86	-	-18,412.86
其他应收款	173,895.45	173,895.45	
其中：应收利息			
应收股利			
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	2,763.49	2,763.49	
流动资产合计	47,829,474.13	47,811,061.27	-18,412.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	305,339.00	305,339.00	
在建工程			
使用权资产		2,385,259.62	2,385,259.62
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	111,625.00	111,625.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	18,799.11	18,799.11	

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
其他非流动资产			
非流动资产合计	435,763.11	2,821,022.73	2,385,259.62
资产总计	48,265,237.24	50,632,084.00	2,366,846.76
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	1,109,580.03	1,109,580.03	
预收款项			
合同负债	620,904.72	620,904.72	
应付职工薪酬	2,548,746.62	2,548,746.62	
应交税费	2,780,237.60	2,780,237.60	
其他应付款	6,245,021.30	6,245,021.30	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		964,157.72	964,157.72
其他流动负债	37,254.28	37,254.28	
流动负债合计	13,341,744.55	14,305,902.27	964,157.72
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债		1,402,689.04	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,402,689.04	1,402,689.04
负债合计	13,341,744.55	15,708,591.31	2,366,846.76
股本	13,000,000.00	13,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,050,383.25	2,050,383.25	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,961,575.00	1,961,575.00	
未分配利润	17,911,534.44	17,911,534.44	
归属于母公司股东权益合计	34,923,492.69	34,923,492.69	

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
少数股东权益			
股东（或所有者）权益合计	34,923,492.69	34,923,492.69	
负债和股东（或所有者）权益总计	48,265,237.24	50,632,084.00	2,366,846.76

母公司资产负债表

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	36,087,717.79	36,087,717.79	
交易性金融资产	4,020,000.00	4,020,000.00	
应收票据			
应收账款	2,011,619.81	2,011,619.81	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	158,472.45	158,472.45	
其中：应收利息			
应收股利			
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	2,763.49	2,763.49	
流动资产合计	42,280,573.54	42,280,573.54	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	301,691.32	301,691.32	
在建工程			
使用权资产		2,080,241.86	2,080,241.86
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	111,625.00	111,625.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
递延所得税资产	16,779.07	16,779.07	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,430,095.39	7,510,337.25	2,080,241.86
资产总计	47,710,668.93	49,790,910.79	2,080,241.86
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	992,258.43	992,258.43	
预收款项			
合同负债	620,904.72	620,904.72	
应付职工薪酬	2,426,989.15	2,426,989.15	
应交税费	2,754,107.93	2,754,107.93	
其他应付款	6,213,021.30	6,213,021.30	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		765,076.92	765,076.92
其他流动负债	37,254.28	37,254.28	
流动负债合计	13,044,535.81	13,809,612.73	765,076.92
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债		1,315,164.94	1,315,164.94
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,315,164.94	1,315,164.94
负债合计	13,044,535.81	15,124,777.67	2,080,241.86
股本	13,000,000.00	13,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,050,383.25	2,050,383.25	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,961,575.00	1,961,575.00	

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
未分配利润	17,654,174.87	17,654,174.87	
归属于母公司股东权益合计	34,666,133.12	34,666,133.12	
少数股东权益			
股东（或所有者）权益合计	34,666,133.12	34,666,133.12	
负债和股东（或所有者）权益总计	48,007,877.67	49,790,910.79	2,080,241.86

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、9、6、5、3
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

纳税主体名称	所得税税率%
嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司	25
上海躬行物业服务有限公司	25

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2021.12.31	2020.12.31
库存现金	-	-
银行存款	54,324,086.52	36,940,626.17
财务公司存款	-	-
其他货币资金	110,021.11	16,321.07
合 计	54,434,107.63	36,956,947.24
其中：存放在境外的款项总额	-	-

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外的款项。

2、交易性金融资产

项 目	2021.12.31	2020.12.31
交易性金融资产	-	-
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
衍生金融资产	-	-

项 目	2021.12.31	2020.12.31
银行理财产品	-	8,420,000.00
其他	-	-
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	-	-
其中：债务工具投资	-	-
其他	-	-
合 计	-	8,420,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	2,489,049.57	2,327,273.29
小 计	2,489,049.57	2,327,273.29
减：坏账准备	74,671.49	69,818.20
合 计	2,414,378.08	2,257,455.09

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021.12.31					2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损 失率(%)		金额	比例(%)	金额	预期信用损 失率(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
单项金额重大并单独计										
提坏账准备应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大并单独										
计提坏账准备应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,489,049.57	100.00	74,671.49	3.00	2,414,378.08	2,327,273.29	100.00	69,818.20	3.00	2,257,455.09
合 计	2,489,049.57	100.00	74,671.49	3.00	2,414,378.08	2,327,273.29	100.00	69,818.20	3.00	2,257,455.09

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

	2021.12.31			2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	2,489,049.57	74,671.49	3.00	2,327,273.29	69,818.20	3.00
合计	2,489,049.57	74,671.49	3.00	2,327,273.29	69,818.20	3.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2020.12.31	69,818.20
本期计提	4,853.29
本期收回或转回	-
本期核销	-
2021.12.31	74,671.49

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 634,719.83 元，占应收账款期末余额合计数的比例 25.50%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 19,041.59 元。

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例%	坏账准备 期末余额
力波酿酒（上海）有限公司	439,089.86	17.64	13,172.70
深圳市深城投鹏裕投资有限公司	139,285.18	5.60	4,178.56
邹贵丹	23,607.55	0.95	708.23
深圳市坪山区树先生教育培训中心	20,213.59	0.81	606.41
深圳正道体育文化有限公司	12,523.65	0.50	375.71
合 计	634,719.83	25.50	19,041.61

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况：无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2021.12.31		2020.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	2,556.67	100.00	18,412.86	100.00

(2) 本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,556.67 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100.00%。

5、其他应收款

项 目	2021.12.31	2020.12.31
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	239,337.75	173,895.45
合 计	239,337.75	173,895.45

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	170,599.95	113,573.67
1 至 2 年	23,840.00	14,400.00
2 至 3 年	14,400.00	4,500.00
3 至 4 年	4,500.00	46,800.00
4 至 5 年	33,400.00	-
5 年以上		-
小 计	246,739.95	179,273.67
减：坏账准备	7,402.20	5,378.22
合 计	239,337.75	173,895.45

②按款项性质披露

项目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金及保证金	131,300.00	3,939.00	127,361.00	104,600.00	3,138.00	101,462.00
备用金	73,601.21	2,208.04	71,393.17	11,640.00	349.21	11,290.79
代垫社保及公积金	41,838.74	1,255.16	40,583.58	63,033.67	1,891.01	61,142.66
合 计	246,739.95	7,402.20	239,337.75	179,273.67	5,378.22	173,895.45

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	
组合一：押金及保证金	131,300.00	3.00	3,939.00	127,361.00	
组合二：备用金	73,601.21	3.00	2,208.04	71,393.17	
组合三：代垫社保及公积金	41,838.74	3.00	1,255.16	40,583.58	
合 计	246,739.95	3.00	7,402.20	239,337.75	

期末，本公司不存在处于第二阶段、第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款期末，
2020 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
组合一：押金及保证金	104,600.00	3.00	3,138.00	101,462.00	
组合二：备用金	11,640.00	3.00	349.21	11,290.79	
组合三：代垫社保及公积金	63,033.67	3.00	1,891.01	61,142.66	
合 计	179,273.67	3.00	5,378.22	173,895.45	

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
2020 年 12 月 31 日余额	5,378.22	-	-	5,378.22
2020 年 12 月 31 日余额在本期	-	-	-	-
--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	2,023.98	-	-	2,023.98
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日余额	7,402.20	-	-	7,402.20

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
深圳小白兔专业干洗有限公司	押金	15,000.00	4-5 年	6.08	450.00
深圳市深城投投资有限公司	押金	12,240.00	1-2 年	4.96	367.20
刘木辉	押金	11,600.00	1-2 年	4.70	348.00
李云彪	押金	11,000.00	1年以内	4.46	330.00
万东锦	押金	9,000.00	1-2年	3.65	270.00
合计	-	58,840.00	-	23.85	1,765.20

⑦应收政府补助情况：无

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况：无

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

6、其他流动资产

项 目	2021.12.31	2020.12.31
多交或预缴的增值税额	-	2,763.49
合 计	-	2,763.49

7、固定资产

项 目	2021.12.31	2020.12.31
固定资产	227,124.60	305,339.00
固定资产清理	-	-
合 计	227,124.60	305,339.00

(1) 固定资产

①固定资产情况

项 目	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值：			
1.2020.12.31	476,810.91	252,067.82	728,878.73
2.本期增加金额	77,435.65	15,317.47	92,753.12
(1) 购置	77,435.65	15,317.47	92,753.12
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4.2021.12.31	554,246.56	267,385.29	821,631.85
二、累计折旧			
1. 2020.12.31	297,817.88	125,721.85	423,539.73
2.本期增加金额	126,125.17	44,842.35	170,967.52
(1) 计提	126,125.17	44,842.35	170,967.52
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 2021.12.31	423,943.05	170,564.20	594,507.25
三、减值准备			
1. 2020.12.31	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 2021.12.31	-	-	-
四、账面价值			
1. 2021.12.31 账面价值	130,303.51	96,821.09	227,124.60
2.2020.12.31 账面价值	178,993.03	126,345.97	305,339.00

②暂时闲置的固定资产：无

③通过融资租赁租入的固定资产：无

④通过经营租赁租出的固定资产：无

8、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值：		
2020.12.31	-	-
加：会计政策变更	2,385,259.62	2,385,259.62
1.2021.01.01	2,385,259.62	2,385,259.62
2.本期增加金额	-	-
（1）租入	-	-
（2）租赁负债调整	-	-
3.本期减少金额	-	-
（1）转租赁为融资租赁	-	-
（2）转让或持有待售	-	-
（3）其他减少	-	-
4. 2021.12.31	2,385,259.62	2,385,259.62
二、累计折旧		
2020.12.31	-	-
加：会计政策变更	-	-
1.2021.01.01	-	-
2.本期增加金额	1,056,020.29	1,056,020.29
（1）计提	1,056,020.29	1,056,020.29
（2）其他增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
（1）转租赁为融资租赁	-	-
（2）转让或持有待售	-	-
（3）其他减少	-	-
4. 2021.12.31	1,056,020.29	1,056,020.29
三、减值准备		
2020.12.31	-	-
加：会计政策变更	-	-
1.2021.01.01	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4. 2021.12.31	-	-
四、账面价值		
1. 2021.12.31 账面价值	1,329,239.31	1,329,239.31
2. 2021.01.01 账面价值	2,385,259.62	2,385,259.62

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.2020.12.31	235,000.00	235,000.00
2.本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.2021.12.31	235,000.00	235,000.00
二、累计摊销		
1. 2020.12.31	123,375.00	123,375.00
2.本期增加金额		
(1) 计提	23,500.00	23,500.00
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 2021.12.31	146,875.00	146,875.00
三、减值准备		
1. 2020.12.31	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.2021.12.31	-	-
四、账面价值		
1.2021.12.31 账面价值	88,125.00	88,125.00
2.2020.12.31 账面价值	111,625.00	111,625.00

10、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2021.12.31		2020.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	82,073.69	20,518.42	75,196.42	18,799.11
小 计	82,073.69	20,518.42	75,196.42	18,799.11

11、应付账款

项 目	2021.12.31	2020.12.31
保洁服务费	1,739,836.52	1,062,580.03
其他	717,841.65	47,000.00
合 计	2,457,678.17	1,109,580.03

12、合同负债

项 目	2021.12.31	2020.12.31
物业管理服务费	255,937.49	620,904.72
合 计	255,937.49	620,904.72

13、应付职工薪酬

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
短期薪酬	2,548,746.62	17,423,904.14	16,928,107.19	3,044,543.57
离职后福利-设定提存计划	-	943,781.86	933,918.96	9,862.90
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	2,548,746.62	18,367,686.00	17,862,026.15	3,054,406.47

(1) 短期薪酬

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	2,534,626.32	16,202,590.13	15,713,622.48	3,023,593.97
职工福利费	7,584.10	582,495.69	577,764.79	12,315.00
社会保险费	4,549.20	325,690.46	323,810.06	6,429.60
其中：1. 医疗保险费	4,094.30	295,435.57	293,253.37	6,276.50
2. 工伤保险费	-	6,105.67	5,952.57	153.10
3. 生育保险费	454.90	24,149.22	24,604.12	-
住房公积金	1,987.00	295,917.00	295,699.00	2,205.00
工会经费和职工教育经费	-	17,210.86	17,210.86	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
非货币性福利	-	-	-	-
合 计	2,548,746.62	17,423,904.14	16,928,107.19	3,044,543.57

(2) 设定提存计划

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
离职后福利	-	914,120.98	904,556.98	9,564.00
其中：1. 基本养老保险费	-	914,120.98	904,556.98	9,564.00

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
2. 失业保险费	-	29,660.88	29,361.98	298.90
合 计	-	943,781.86	933,918.96	9,862.90

14、应交税费

税 项	2021.12.31	2020.12.31
增值税	248,106.20	309,686.62
企业所得税	1,187,482.33	2,427,437.34
个人所得税	13,779.21	11,478.45
城市维护建设税	14,671.13	18,415.56
教育费附加	10,679.84	13,219.63
印花税	1,032.45	-
合 计	1,475,751.16	2,780,237.60

15、其他应付款

项 目	2021.12.31	2020.12.31
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	6,550,922.94	6,245,021.30
合 计	6,550,922.94	6,245,021.30

(1) 其他应付款

项 目	2021.12.31	2020.12.31
押金及保证金	6,023,475.06	5,836,922.86
其他	527,447.88	408,098.44
合 计	6,550,922.94	6,245,021.30

16、一年内到期的非流动负债

项 目	2021.12.31	2020.12.31
一年内到期的租赁负债	736,545.60	-
合 计	736,545.60	-

17、其他流动负债

项 目	2021.12.31	2020.12.31
待转销项税额	9,977.56	37,254.28
合 计	9,977.56	37,254.28

18、租赁负债

项目	2021.12.31	2021.01.01
租赁付款额	1,618,286.17	2,556,777.40
未确认的融资费用	99,352.06	189,930.64
小计	1,518,934.11	2,366,846.76
减：一年内到期的租赁负债	736,545.60	964,157.72
合计	782,388.51	1,402,689.04

说明：本期计提的租赁负债利息费用金额为 90,578.58 元，计入财务费用——未确认融资费用。

19、股本（单位：万股）

项 目	2020.12.31	本期增减（+、-）					2021.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	13,000,000.00	-	-	-	-	-	13,000,000.00

20、资本公积

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
股本溢价	2,050,383.25	-	-	2,050,383.25
其他资本公积	-	-	-	-
合 计	2,050,383.25	-	-	2,050,383.25

21、盈余公积

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
法定盈余公积	1,961,575.00	735,929.72	-	2,697,504.72

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

22、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	17,911,534.44	11,815,601.45	-
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	17,911,534.44	11,815,601.45	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,508,286.87	6,789,042.80	-
减：提取法定盈余公积	735,929.72	693,109.81	10%
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
应付其他权益持有者的股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	25,683,891.59	17,911,534.44	-
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	-	-	-

23、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,450,619.12	44,683,899.02	44,544,269.79	34,138,408.50
其他业务	-	-	-	-
合 计	57,450,619.12	44,683,899.02	44,544,269.79	34,138,408.50

24、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	101,279.60	70,899.87
教育费附加	72,720.05	50,344.36
印花税	1,657.45	2,500.00
合 计	175,657.10	123,744.23

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

25、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	2,045,794.92	1,517,996.74
审计咨询费	514,063.71	513,007.10
租赁费		306,824.26
差旅费	75,191.17	63,773.61
折旧及摊销费用	330,420.05	25,765.24
办公费	33,375.76	12,573.85
其他费用	250,366.24	285,246.18
合 计	3,249,211.85	2,725,186.98

26、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	204,952.37	15,036.26
手续费及其他	113,699.21	62,306.04

项 目	本期发生额	上期发生额
未确认的融资费用	90,578.59	-
合 计	-674.57	47,269.78

27、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
进项税额加计抵减应纳税额等	236,910.37	79,670.72	
退伍军人增值税减免	99,875.95	66,538.12	
个税手续费返还	5,442.64	6,570.41	
小微企业减免增值税	-	135,789.37	
上市补助款	500,000.00	-	与收益相关
财政扶持资金	58,000.00	43,000.00	与收益相关
其他	405.49	57,997.86	与收益相关
合计	900,634.45	389,566.48	

28、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	420,668.53
交易性金融资产持有期间的投资收益	792,381.44	939,271.18
合 计	792,381.44	1,359,939.71

29、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,853.29	-44,791.01
其他应收款坏账损失	-2,023.98	182.53
合 计	-6,877.27	-44,608.48

30、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	167,609.21	27,372.34	167,609.21
合 计	167,609.21	27,372.34	167,609.21

31、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损 益的金额
罚款支出	76,475.78	-	76,475.78
合 计	76,475.78	-	76,475.78

32、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,613,230.21	2,464,039.67
递延所得税费用	-1,719.31	-11,152.12
合 计	2,611,510.90	2,452,887.55

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	11,119,797.78	9,241,930.35
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	2,779,949.45	2,310,482.59
某些子公司适用不同税率的影响	-168,438.55	-
对以前期间当期所得税的调整	-	-
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-	-
无须纳税的收入（以“-”填列）	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失	-	142,404.97
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-	-
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-	-
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	-
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-	-
其他	-	-
所得税费用	2,611,510.90	2,452,887.56

33、现金流量表项目注释

(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
押金及保证金	1,350,971.42	2,448,805.88
与收益相关的政府补助	563,848.13	144,186.96
利息收入	204,952.37	15,036.26
其他	78,706.38	-
合 计	2,198,478.30	2,608,029.10

(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
管理费用	872,996.88	1,182,956.11
银行手续费	113,699.21	62,306.04
其他	143,942.06	-
合 计	1,130,638.15	1,245,262.15

34、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		-
净利润	8,508,286.87	6,789,042.80
信用减值损失	6,877.27	44,608.48
固定资产折旧	170,967.52	171,300.75
使用权资产折旧	1,056,020.31	
无形资产摊销	23,500.00	23,500.00
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)		-
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		-
财务费用(收益以“－”号填列)	90,578.58	-
投资损失(收益以“－”号填列)	-792,381.44	-1,359,939.71
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-1,719.31	-6,753.65
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)		-
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-578,353.60	-256,330.55
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	830,659.96	2,895,149.15
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	9,314,436.17	8,300,577.27
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		-
当期新增的使用权资产		-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	54,434,107.63	36,956,947.24
减：现金的期初余额	36,956,947.24	10,466,895.19
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	17,477,160.39	26,490,052.05

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	54,434,107.63	36,956,947.24
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	54,434,107.63	36,956,947.24
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	54,434,107.63	36,956,947.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、合并范围的变动

本期无合并范围的变动。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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	
上海躬行物业服务 有限公司	上海	上海	物业服务	100.00	-	设立

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
深圳市深城投投资控股 集团有限公司	深圳	房地产开发、投资 兴办实业	3,000.00	70.0027	70.0027

报告期内，母公司实收资本未发生变化。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

无

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
王峰	董事长、董事
黄伟	董事、总经理
李树财	董事
龙爱	董事
王锦文	董事
杨斯进	监事会主席
吴志斌	监事
王军	职工监事
王莉莉	财务总监
余景焕	董事会秘书
石颖	控股股东董事长、总经理
谢超	控股股东董事
蔡雄生	控股股东董事
王峰	控股股东董事
罗宇红	控股股东监事
龙爱	控股股东董事
曹佳培	控股股东监事
李树财	控股股东董事
李志平	控股股东董事
黄秉中	控股股东董事
罗斌	控股股东监事
黄际南	控股股东董事
黎佐	间接持有公司 5%以上股份的股东（通过控股股东深圳市深城投投资控股集团有限公司间接持有）
深圳市城市建设投资发展有限公司	原控股股东，李树财担任董事、王峰担任董事、龙爱担任董事
深圳市深城投鹏裕科技有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、李树财担任董事长、龙爱担任监事
新余瑞兴房地产开发有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、王峰担任总经理，执行董事、龙爱担任监事
深圳市城投传奇投资有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、黄伟担任董事、龙爱担任董事
深圳市前海深城投股权投资管理有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、李树财担任董事、龙爱担任监事、直接持股公司 20%的企业
深城投同人发展（深圳）有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、龙爱担任监事
深圳市富华中宏科技有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、李树财担任董事长、龙爱担任监事
深圳市括囊农业科技有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、黄伟担任董事长、王峰担任董事
深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、王峰担任董事长、龙爱担任监事
合肥洪鹏商贸有限公司	控股股东直接持股 100%的企业

关联方名称	与本集团关系
深圳市城投瑞发投资有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、黄伟担任董事、龙爱担任监事
深圳市嘉邻迈思企业服务有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、王峰担任董事长、龙爱担任监事
深圳市传奇城投科技有限公司	控股股东直接持股 100%的企业、黄伟担任董事，龙爱担任监事
深圳市前海传奇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	控股股东直接持股 99%的企业
深圳市深城投商业经营有限公司	控股股东直接持股 70.0027%的企业、前海深城投股权投资管理有限公司（下称“前海深城投”）投直接持股 19.9982%的企业、珠海市横琴嘉邻商业管理合伙企业（有限合伙）（下称“珠海横琴嘉邻”）直接持股 9.9991%、李树财担任董事、王峰担任董事
深圳市汇智科技服务合伙企业（有限合伙）	控股股东直接控股 50%的企业、通过深圳市鹏尚科技有限公司（下称“深圳鹏尚”）间接持股 50%、累计持股 100%的企业
深圳市鹏尚科技有限公司	控股股东直接持股 66.67%的企业、前海深城投直接持股 33.33%的企业、李树财担任监事
南昌市鹏瑞投资有限公司	控股股东直接持股 30%、通过深圳鹏尚间接持股 30%、累计持股 60%的企业、李树财担任监事、目前已注销
深圳市深城投光明投资有限公司	控股股东直接持股 55%的企业、李树财担任监事、黄伟担任董事、王锦文担任董事、深圳市城市建设投资发展有限公司（下称“深城建投”）持股 45%
深圳市深城投中城产业运营有限公司	控制控股股东直接持股 60%的企业
深圳市金凯建实业有限公司	前海深城投直接持股 100%的企业
深圳市城光产业发展有限公司	前海深城投直接持股 85.9%的企业、深城建投直接持股 14.1%、龙爱担任监事
新余瑞泰企业管理合伙企业（有限合伙）	前海深城投直接持股 5%的企业、王峰持股 95%
珠海市横琴笃行咨询管理合伙企业（有限合伙）	直接持股公司 10%的企业
深圳市香山坊投资咨询有限公司	李志平持股 100%
深圳中邦明德投资合伙企业（有限合伙）	李志平持股 5%
深圳市佐乐咨询有限公司	黎佐持股 100%
长沙柒玖港航工程咨询有限公司	黎佐持股 30%
深圳市泰元咨询有限公司	石颖持股 100%
深圳市平湖生元企业管理合伙企业（有限合伙）	石颖持股 38.46%
深圳市裕新居装饰设计有限公司	李树财持股 10%，担任执行董事、总经理、目前已注销
深圳市浚源咨询服务有限公司	李树财持股 51%，担任总经理
深圳市关键词教育股份有限公司	李树财持股 1%
深圳市前海建融供应链管理有限公司	李树财担任董事长、王峰担任董事、龙爱担任董事，总经理
深圳市深城投文化传媒有限公司	李树财担任董事、王峰担任监事、深城建投持股 100%

关联方名称	与本集团关系
深圳市深城投祥瑞投资有限公司	李树财担任董事、王峰担任董事长、深城建投持股 100%
广州市瑞泰房地产有限公司	李树财担任监事、黄伟担任董事、深城建投持股 100%、目前状态为吊销
深圳市鹏瑞实业开发有限公司	李树财担任监事、深城建投持股 100%
东莞市深城投实业投资有限公司	李树财担任监事、深城建投持股 100%
广东美澳联华四方投资有限公司	李树财担任监事、王峰担任董事、龙爱担任董事
深圳市鹏城瑞发投资发展有限公司	李树财担任监事、黄伟担任董事
深圳市金城光明房地产有限公司	李树财担任监事、王峰担任董事
深圳市锦鹏置地有限公司	李树财担任监事、王峰担任董事
辉达自行车(深圳)有限公司	李树财担任董事、王峰担任董事，总经理、龙爱担任监事
深圳市前海益通达科技服务有限公司	李树财担任董事、王峰担任董事、龙爱担任董事
深圳市建诚泰投资有限公司	李树财担任监事、王峰担任董事、深城建投持股 45%
深圳市深城投投资有限公司	李树财担任董事、王峰担任监事、深城建投持股 74.07%
深圳市鹏城瑞泰投资有限公司	李树财担任监事、王峰担任董事、深城建投间接控股 51%的公司
深圳市华彩影视有限公司	李树财担任董事、王峰担任董事长、深城建投持股 100%
深圳市煜阳投资有限公司	黄伟持股 100%
深圳市德合银商贸有限公司	黄伟持股 50%、王锦文持股 50%，担任执行董事、总经理
深圳市城投盛辉投资有限公司	黄伟担任董事、龙爱担任董事、深城建投持股 100%
深圳市泰和工程咨询有限公司	黄伟担任监事
深圳市钰鲲科技有限公司	黄伟担任董事、王峰担任董事长、总经理、龙爱担任监事、深城建投持股 100%
深圳市骏铭文化有限公司	王峰持股 100%，担任执行董事、总经理
深圳市骏鹏园林景观工程有限公司	王峰持股 10%，担任监事
深圳市鹏昇实业投资有限公司	王峰担任董事长
深圳市中意恒尚房地产开发有限公司	王峰担任董事
东莞市深城投置地投资有限公司	王峰担任监事、李志平控股 11.781%、深城建投持股 100%
深圳市建设工程有限公司	王峰担任监事、王锦文担任董事、总经理。
深圳市星辰文化策划有限公司	王锦文持股 100%，担任执行董事、总经理
深圳市鹏茂商贸有限公司	王锦文持股 50%，杨斯进担任监事
深圳市城创贸易有限公司	深城建投持股 100%
深圳市筑梦工场广告有限公司	吴志斌持股 50%，担任执行董事、总经理
深圳市泰和俊科技有限公司	吴志斌持股 50%，担任执行董事、总经理
深圳市清源农业发展有限公司	吴志斌持股 50%，担任执行董事、总经理
深圳市祥瑞通咨询有限公司	吴志斌持股 50%，担任监事
深圳市鹏尚源咨询有限公司	吴志斌持股 25%，担任监事、龙爱持股 25%担任董事长

关联方名称	与本集团关系
东莞市捷步机电设备有限公司	吴志斌担任监事
深圳市城投新城置业有限公司	深城建投间接持股 51%、龙爱担任监事
深圳市城投工务设备材料供销有限公司	深城建投持股 100%
深圳市深城投置业有限公司	深城建投持股 60%
深圳市深城投鹏裕投资有限公司	宜泰置业持股 100%
深圳市宜泰置业发展有限公司	深城建投持股 51%，黄秉中担任总经理、董事，谢超、杨斯进担任董事
北京慈联互保顾问有限公司	深城建投持股 20%
深圳市荣圣商贸有限公司	杨斯进持股 100%，担任法人、执行董事、总经理
东莞市雄冠五金材料有限公司	杨斯进持股 50%
深圳市传奇商贸投资有限公司	深城建投持股 100%，李志平担任董事长，罗斌担任总经理、董事，黄秉中、黄际南、王峰担任董事，杨斯进担任监事
深圳市皓鹏实业有限公司	深城建投持股 100%，蔡雄生担任董事长，黄际南担任总经理、董事，杨斯进担任董事
深圳市城广实业有限公司	深城投持股 100%，李树财担任董事长、龙爱担任总经理、王峰担任董事、杨斯进担任监事

说明：控股股东是指深圳市深城投投资控股集团有限公司；深城建投指深圳市城市建设投资发展有限公司，原控股股东。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①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
深圳市深城投投资有限公司	物业服务费	4,753,351.06	5,842,749.58
深圳市城市建设投资发展有限公司	物业服务费	6,144,834.23	6,375,090.26
深圳市宜泰置业发展有限公司	物业服务费	203,473.11	3,632,121.26
深圳市鹏城瑞泰投资有限公司	物业服务费	941,614.15	873,602.14
深圳市深城投商业经营有限公司	物业服务费	61,010.76	142,043.08
深圳市深城投中城产业运营有限公司	物业服务费	2,067,607.56	2,042,522.63
深圳市鹏昇实业投资有限公司	物业服务费	1,097,248.08	1,032,356.15
深圳市嘉邻迈思企业服务有限公司	物业服务费	944,391.59	907,504.20
辉达自行车（深圳）有限公司	物业服务费	1,440,000.00	659,761.29
深圳市中意恒尚房地产开发有限公司	物业服务费	600,997.29	-
深圳市深城投鹏裕投资有限公司	物业服务费	139,797.19	-
合计	-	18,394,325.02	21,507,750.59

（2）关联租赁情况

①公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市城市建设投资发展有限公司	房屋	304,695.34	306,824.26

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加	上期增加
深圳市城市建设投资发展有限公司	不动产（办公）	660,173.23	-

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出	上期利息支出
深圳市城市建设投资发展有限公司	不动产（办公）	23,994.66	-

（3）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 10 人，上期关键管理人员 10 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,032,217.76	1,005,402.39

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2021.12.31		2020.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市宜泰置业发展有限公司	12,135.31	364.06	437,765.26	13,132.96
应收账款	深圳市深城投中城产业运营有限公司	2,765.00	82.95		
应收账款	深圳市深城投鹏裕投资有限公司	139,797.19	4,193.92		
应收账款合计：		154,697.50	4,640.93	437,765.26	13,132.96
其他应收款	深圳市深城投投资有限公司	12,240.00	367.2	12,240.00	367.2
其他应收款合计：		12,240.00	367.2	12,240.00	367.2

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2021.12.31	2020.12.31
其他应付款	深圳市城市建设投资发展有限公司	538,367.40	627,270.23
其他应付款	深圳市嘉邻迈思企业服务有限公司	204,477.65	204,477.65
其他应付款	深圳市鹏昇实业投资有限公司	172,600.20	172,600.20
其他应付款合计		915,445.25	472,727.66
租赁负债	深圳市城市建设投资发展有限公司	53,251.14	-

项目名称	关联方	2021.12.31	2020.12.31
其他应付款	深圳市城市建设投资发展有限公司	538,367.40	627,270.23
其他应付款	深圳市嘉邻迈思企业服务有限公司	204,477.65	204,477.65
其他应付款	深圳市鹏昇实业投资有限公司	172,600.20	172,600.20
租赁负债合计		53,251.14	-

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况

单位：元

项目	金额
经审议批准宣告发放的利润或股利	6,240,000.00

注：公司 2021 年度利润分配预案：以现有总股本 13,000,000.00 股，本次按 0.48 元/股向全体股东分红，即合计现金股利人民币 6,240,000.00 元（含税）

2、其他资产负债表日后事项说明

截至 2022 年 4 月 21 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2022 年 4 月 21 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	2,039,152.51	2,073,834.86
小 计	2,039,152.51	2,073,834.86
减：坏账准备	61,174.58	62,215.05
合 计	1,977,977.93	2,011,619.81

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021.12.31					2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损 失率(%)		金额	比例(%)	金额	预期信用损 失率(%)	
按单项计提坏账 准备										
其中：										
单项金额重大 并单独计提坏账 准备应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重 大并单独计提坏 账准备应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账 准备	2,039,152.51	100.00	61,174.58	3.00	1,977,977.93	2,073,834.86	100.00	62,215.05	3.00	2,011,619.81
合 计	2,039,152.51	100.00	61,174.58	3.00	1,977,977.93	2,073,834.86	100.00	62,215.05	3.00	2,011,619.81

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

	2021.12.31			2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	2,039,152.51	61,174.58	3.00	2,073,834.86	62,215.05	3.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2020.12.31	62,215.05
本期计提	-
本期收回或转回	1,040.47
本期核销	-
2021.12.31	61,174.58

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 202,539.57 元，占应收账款期末余额合计数的比例 9.93%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 6,076.20 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
深圳市深城投鹏裕投资有限公司	139,285.18	6.83	4,178.56
邹贵丹	23,607.55	1.16	708.23
深圳市坪山区树先生教育培训中心	20,213.59	0.99	606.41
深圳正道体育文化有限公司	12,523.65	0.61	375.71
中国铁塔股份有限公司深圳分公司	6,909.60	0.34	207.29
合 计	202,539.57	9.93	6,076.20

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况：无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

2、其他应收款

项 目	2021.12.31	2020.12.31
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	223,526.75	158,472.45
合 计	223,526.75	158,472.45

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	154,299.95	97,673.67
1 至 2 年	23,840.00	14,400.00
2 至 3 年	14,400.00	4,500.00
3 至 4 年	4,500.00	46,800.00
4 至 5 年	33,400.00	-
5 年以上	-	-
小 计	230,439.95	163,373.67
减：坏账准备	6,913.20	4,901.22
合 计	223,526.75	158,472.45

②按款项性质披露

项目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金及保证金	115,000.00	3,450.00	111,550.00	104,600.00	3,138.00	101,462.00
备用金	73601.21	2,208.04	71,393.17	-	-	-
代垫社保及其他	41,838.74	1,255.16	40,583.58	58,773.67	1,763.22	57,010.45
合 计	230,439.95	6,913.20	223,526.75	163,373.67	4,901.22	158,472.45

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的		坏账准备	账面价值	理由
		预期信用损失率	(%)			
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备						
组合一：押金及保证金	115,000.00	3.00	3,450.00	111,550.00		
组合二：备用金	73,601.21	3.00	2,208.04	71,393.17		
组合三：代垫社保及公积金	41,838.74	3.00	1,255.16	40,583.58		
合 计	230,439.95	3.00	6,913.20	223,526.75		

期末，本公司不存在处于第二阶段、第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款期末，

2020 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
组合一：押金及保证金	104,600.00	3.00	3,138.00	101,462.00	
组合二：备用金	-	-	-	-	
组合三：代垫社保及公积金	58,773.67	3.00	1,763.22	57,010.45	
合 计	163,373.67	3.00	4,901.22	158,472.45	

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
2020 年 12 月 31 日余额	4,901.22	-	-	4,901.22
2020 年 12 月 31 日余额在本期	-	-	-	-
--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	2,011.98	-	-	2,011.98
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日余额	6,913.20	-	-	6,913.20

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
深圳小白兔专业干洗有限公司	押金	15,000.00	4-5 年	6.51	450.00
深圳市深城投投资有限公司	押金	12,240.00	1-2 年	5.31	367.20
李木辉	押金	11,600.00	1-2 年	5.03	348.00
李云彪	押金	11,000.00	1年以内	4.77	330.00
万东锦	押金	9,000.00	1-2年	3.91	270.00
合计		58,840.00		25.53	1,765.20

⑥应收政府补助情况：无

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况：无

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

3、长期股权投资

项 目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
合 计	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00

对子公司投资

被投资单位	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海躬行物业服务	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
合 计	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-

4、营业收入和营业成本：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,904,571.70	40,216,729.60	42,631,749.43	32,195,773.45
合计	51,904,571.70	40,216,729.60	42,631,749.43	32,195,773.45

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	670,838.80	800,748.44
处置长期股权投资产生的投资收益	-	657,362.16
合 计	670,838.80	1,458,110.60

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	99,875.95	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	558,404.49	
对非金融企业收取的资金占用费	-	
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	-	

项 目	本期发生额	说明
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	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	91,133.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	236,910.37	
非经常性损益总额	986,324.24	
减：非经常性损益的所得税影响数	246,581.06	
非经常性损益净额	739,743.18	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	739,743.18	

2、净资产收益率和每股收益

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	21.72	0.65	0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.83	0.60	0.60

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

2022 年 4 月 21 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
