



第一成美

NEEQ : 872373

海南第一成美物业管理股份有限公司

Hainan First Chengmei Property Management Co.,Ltd.



年度报告

2021

公司年度大事记



2021年9月15日，由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院主办，北京中指信息技术研究院、中国房地产TOP10研究组承办的“2021中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十八届中国房地产品牌发展高峰论坛”在北京隆重召开，第一成美物业凭借高品质的医院后勤一体化综合运营管理服务，荣获“2021中国医院物业服务优秀品牌”。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第四节	重大事件	19
第五节	股份变动、融资和利润分配	24
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	28
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	32
第八节	财务会计报告	36
第九节	备查文件目录	129

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。

公司负责人吴皖民、主管会计工作负责人王燕娇及会计机构负责人（会计主管人员）王燕娇保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审众环会计师事务所（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
1、实际控制人不当控制的风险	公司实际控制人为蒋会成先生，公司前两名股东均直接或间接受其控制。如蒋会成先生利用其拥有的公司实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和未来发展带来风险。
2、公司治理的风险	公司从有限公司整体变更为股份公司后，制订了较为完备的《公司章程》、“三会议事规则”等治理制度，但股份公司成立时间较短，公司短期内可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。
3、管理风险	随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数不断增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有组织结构和模式不能适应公司规模不断扩大的风险。
4、经营区域集中的风险	公司业务立足于海南地区，正在向省外辐射，但目前大部分业务仍集中在海南地区。如果海南的宜居环境变化，将会导致人口外流，进而导致各种物业的吸引力下降，业主所愿意采购的

	物业管理服务品质也将受到影响。海南物业管理服务市场的系统风险将会影响在此开展业务的每一家物业服务公司，公司亦不能独善其身，经营难度会相应增加。
5、公司收入依赖关联方风险	公司关联方收入占比较高，主营业务对关联方存在一定依赖且具有持续性。公司正在积极拓展非关联项目，由于同行业公司数量较多、竞争激烈，如市场需求萎缩或增速放缓，或关联方发生意外，将会对公司业务产生不利影响，从而影响公司经营业绩和财务状况。
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、第一成美物业、股份公司、本集团	指	海南第一成美物业管理股份有限公司
有限公司	指	海南第一物业管理有限公司
安信证券	指	安信证券股份有限公司
第一投资集团	指	海南第一投资控股集团有限公司
公司章程	指	海南第一成美物业管理股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》
《对外投资管理制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司对外投资管理制度》
《关联交易管理制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司关联交易管理制度》
《对外担保管理制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司对外担保管理制度》
《信息披露管理制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司信息披露管理制度》
《投资者关系管理制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司投资者关系管理制度》
《总经理工作细则》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司总经理工作细则》
《董事会秘书工作制度》	指	《海南第一成美物业管理股份有限公司董事会秘书工作制度》
股东大会	指	海南第一成美物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	海南第一成美物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	海南第一成美物业管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2021年1月1日-2021年12月31日
上年	指	2020年度

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	海南第一成美物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	HAINAN FIRST CHENGMEI PROPERTY MANAGEMENT Co.,LTD.
证券简称	第一成美
证券代码	872373
法定代表人	吴皖民

二、 联系方式

董事会秘书	何敏
联系地址	海口市滨海大道南洋大厦 2 层
电话	0898-68582359
传真	0898-68580238
电子邮箱	115550350@qq.com
办公地址	海口市滨海大道南洋大厦 2 层
邮政编码	570105
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	1994 年 9 月 2 日
挂牌时间	2017 年 11 月 14 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）
主要业务	物业管理服务
主要产品与服务项目	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）	20,400,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为海南成美医院建设管理有限公司
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为蒋会成先生，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	9146000028401928XD	否
注册地址	海南省海口市美兰区琼山大道 86 号琥珀悠澜 9 号楼一层	否
注册资本	20,400,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	安信证券	
主办券商办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 楼	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	安信证券	
会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李慧	蒋文青
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	武汉市武昌东湖路 169 号众环大厦	

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	98,707,215.54	87,075,819.58	13.36%
毛利率%	31.58%	39.14%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	21,933,381.47	25,006,411.78	-12.29%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,041,257.77	22,634,346.99	-11.46%
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）	30.89%	46.76%	-
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）	28.23%	42.33%	-
基本每股收益	1.08	1.23	-12.20%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	134,631,428.39	112,340,399.63	19.84%
负债总计	52,667,720.10	52,310,072.81	0.68%
归属于挂牌公司股东的净资产	81,963,708.29	60,030,326.82	36.54%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.02	2.94	36.73%
资产负债率%（母公司）	39.12%	46.56%	-
资产负债率%（合并）	39.12%	46.56%	-
流动比率	2.37	1.73	-
利息保障倍数	21.48	24.42	-

(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	11,919,149.67	15,178,834.13	-21.48%
应收账款周转率	1.58	1.57	-
存货周转率	122.08	217.60	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	19.84%	6.40%	—
营业收入增长率%	13.36%	26.99%	—
净利润增长率%	-12.29%	125.14%	—

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	20,400,000	20,400,000	0%
计入权益的优先股数量	—	—	—
计入负债的优先股数量	—	—	—

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-92.12
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	340,992.70
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	6,755.43
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,169,422.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	2,517,078.21
所得税影响数	624,954.51
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	1,892,123.70

(八) 补充财务指标

□适用 √不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

2、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 会计政策变更

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

根据新租赁准则的规定, 对于首次执行日前已存在的合同, 本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

(2) 会计估计变更

为更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果, 提供更可靠、更相关的会计信息, 结合公司实际情况, 公司拟对除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产, 以及其他应收款的组合方式及预期信用损失的计提比例进行变更, 详细情况如下:

变更前:

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产, 本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款, 本集团按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
关联方往来	本组合为本公司非合并范围关联方款项
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

具体比例如下表所示:

信用风险组合	计提比例
1 年以内	0.87%
1-2 年	21.91%
2-3 年	49.29%
3-4 年	49.99%
4-5 年	84.04%
5 年以上	91.00%
非合并范围关联方	3.00%

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取各类保证金、押金、备用金等应收款项。
组合 2	本组合为除上述款项之外的往来款

具体比例如下表所示：

款项性质	计提比例
备用金、押金	0.50%
代垫款项	3.00%
往来款项	8.50%
保证金	1.40%
预支市场推广费	8.50%
其他	8.50%

变更后：

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
医院客户	本组合为医院类客户
非医院客户	本组合为医院客户外其他类客户

具体比例如下所示：

A. 医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2 年以上
计提比例	0.54%	31.14%	100.00%

B. 非医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	2.68%	36.10%	52.48%	100.00%

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为风险特征的组合。

具体比例如下所示：

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
计提比例	2.43%	15.75%	52.50%	100.00%	
变更对当期净利润影响					
变更前坏账准备金额		变更后坏账准备金额		会计估计变更 对利润总额的 影响	对净利润的 影响
项目	坏账准备金额	项目	坏账准备金额		
应收账款	2,340,164.90	应收账款	3,082,872.66	-742,707.76	-631,301.60
其他应收款	18,997.46	其他应收款	104,577.70	-85,580.24	-72,743.20
合计	2,359,162.36	合计	3,187,450.36	-828,288.00	-704,044.80

(十) 合并报表范围的变化情况

√ 适用 □ 不适用

公司于 2021 年 12 月 8 日设立全资子公司海南第一成美安保有限公司，注册资本为 1,200 万元人民币。截至 2021 年 12 月 31 日，海南第一成美安保有限公司尚未实际开展经营活动。

二、 主要经营情况回顾

（一） 业务概要

商业模式

1、销售模式

作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构。公司获取业务的方式与一般物业服务进驻流程相同，先通过项目投标或商务谈判的方式，与房地产开发商、写字楼业主订立《前期物业管理服务合同》、《临时管理公约》，开展长期性的物业管理服务。前期市场拓展主要是通过“委托接管”和“顾问咨询”两种方式实施，委托接管是指通过招投标或商务谈判的方式直接获得项目的物业管理权；顾问咨询是指通过品牌、标准、服务及业务培训等知识成果输出的形式，实现物业服务规模的扩张。公司在为已有客户提供服务的基础上，未来采用扩大业务和精细化管理的方式拓展市场，持续获取物业资源、客户资源等。

2、服务模式

公司物业服务合同主要是与房地产开发商签署的前期物业服务合同。目前，公司在管的物业服务项目绝大部分未成立业主委员会，公司依据前期物业服务合同为业主提供物业服务。根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务。

3、医院特有模式

公司首先针对项目特点和管理要求，充分考虑和分析客户的真正需求、管理的重点和难点及相应的对策等，确保从项目操作的初始，整个管理服务就有明确的目标、要求和思路。公司进一步确定项目的管理组织架构，细化管理服务目标、要求和工作内容，再通过详细的实施方案及考核办法的制定和落实，确保物业服务实际运作的规范、细致和有效。同时，通过输入高素质、有责任心的管理服务人员，及与客户充分有效的沟通和合作机制的建立，最终达到满足客户需求的管理目标。公司通过有效的标准化制度体系、运行体系、应急保障体系、质量控制体系，确保公司为客户提供持续、高标准的服务。在管理服务过程中，与客户的充分沟通、协调与合作是工作有效开展的保证，通过建立与客户相互信任的关系，促进公司服务质量的持续提升，最终实现与客户的共同成长。

公司以提高医院综合物业管理和服务质量为目标，通过建立高效运转的医院服务支持系统，提供优质、高效、经济、便捷的服务和智能化管理为目标开展物业管理服务。

4、采购模式

公司采购主要涉及日常物资的采购，如维修物料、保洁用具等，公司对物资的采购由各部门按月提交需求，采购部门通过市场调查统一采购。

5、收入与盈利模式

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

6、物业费催收模式

公司通过电话询问、上门走访等形式，了解业主拖欠物业费的原因，如业主所反映的问题是真实存在的，且是物业服务企业能力范围内所能解决的，应当积极为业主解决问题，直到业主满意为止。若业主仍不愿意交纳物业费，在进一步沟通的同时，可以发放物业费催缴通知书，给予其充分的考虑时间是否交纳物业费，在物业管理区域内的显著位置对拒不交纳物业费的人员名单进行公示。经过多次沟通后，逾期不交纳物业服务费的，通过司法诉讼等形式催收。

公司已严格执行催收物业费的相关制度，对关联交易、关联往来进行管理，对于关联方交易形成的应收款项，公司及时按照合同约定的账期向关联方催收，确保在合同约定的账期内收回欠款。

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%	
应收票据	-	-	-	-	-
货币资金	59,861,156.94	44.46%	19,254,628.30	17.14%	210.89%
应收账款	62,756,341.47	46.61%	62,059,159.16	55.24%	1.12%
预付款项	206,617.51	0.15%	252,601.34	0.22%	-18.20%
其他应收款	978,634.98	0.73%	1,478,896.40	1.32%	-33.83%
存货	824,917.65	0.61%	281,456.64	0.25%	193.09%
其他流动资产	35,826.63	0.03%	138,848.28	0.12%	-74.20%
固定资产	8,524,993.12	6.33%	28,276,963.40	25.17%	-69.85%
使用权资产	421,542.11	0.31%	-	0.00%	-
长期待摊费用	228,616.35	0.17%	261,382.13	0.23%	-12.54%
递延所得税资产	792,781.63	0.59%	336,463.98	0.30%	135.62%
短期借款	20,031,944.44	14.88%	-	0.00%	-
应付账款	1,775,173.15	1.32%	350,015.66	0.31%	407.17%
合同负债	1,325,823.61	0.98%	731,676.84	0.65%	81.20%
应付职工薪酬	3,553,639.87	2.64%	5,043,457.09	4.49%	-29.54%
应交税费	6,492,818.14	4.82%	15,728,619.49	14.00%	-58.72%
其他应付款	14,985,517.38	11.13%	14,714,128.99	13.10%	1.84%
一年内到期的非	4,250,978.10	3.16%	11,700,000.00	10.41%	-63.67%

流动负债					
其他流动负债	79,549.42	0.06%	42,174.74	0.04%	88.62%
长期借款	-	0.00%	4,000,000.00	3.56%	-100.00%
租赁负债	172,275.99	0.13%	-	0.00%	--

资产负债项目重大变动原因：

- 1、2021 年末货币资金较上年期末增加 210.89%，主要原因是业务回款情况较好。
- 2、2021 年末存货较上年期末增加 193.09%，主要原因是业务增长，清洁耗材库存量增加。
- 3、2021 年末固定资产较上年期末减少 69.85%，主要原因是因车位无法办理过户，公司解除了与销售方签订的车位购买合同，固定资产中的车位不动产减少。
- 4、2021 年末短期借款较上年期末增加 14.88%，主要原因是本期增加了光大银行及海南银行的流动资金贷款。
- 5、2021 年末应付账款较上年期末增加 407.17%，主要原因是对供货商的付款周期延长。
- 6、2021 年末应付职工薪酬较上年期末减少 29.54%，主要原因是上年期末计提了员工十三薪，而 2021 年末未计提。
- 7、2021 年末应交税费较上年期末减少 58.72%，主要原因是本期完成了以前年度企业所得税的汇算清缴。
- 8、2021 年末一年内到期的非流动负债较上年期末减少 63.67%，以及长期借款较上年期末减少 100%，主要原因是本期将一年内到期的长期借款重分类为一年内到期的非流动负债后，偿还了部分到期的一年内到期的非流动负债。

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	98,707,215.54	-	87,075,819.58	-	13.36%
营业成本	67,532,809.55	68.42%	52,996,343.39	60.86%	27.43%
毛利率	31.58%	-	39.14%	-	-
税金及附加	677,269.78	0.69%	586,556.75	0.67%	15.47%
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	5,535,035.60	5.61%	4,640,525.01	5.33%	19.28%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	1,508,940.55	1.53%	1,516,473.03	1.74%	-0.50%
信用减值损失	-944,284.03	-0.96%	-464,456.34	-0.53%	-103.31%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	347,322.04	0.35%	822,167.15	0.94%	-57.76%
投资收益	-	-	1,812,317.61	2.08%	-100.00%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	--	-	-

营业利润	22,856,198.07	23.16%	29,505,949.82	33.89%	-22.54%
营业外收入	3,822,206.56	3.87%	84,991.44	0.10%	4,397.17%
营业外支出	1,659,205.82	1.68%	67,029.37	0.08%	2,375.34%
所得税费用	3,085,817.34	3.13%	4,517,500.11	5.19%	-31.69%
净利润	21,933,381.47	22.22%	25,006,411.78	28.72%	-12.29%

项目重大变动原因：

- 1、2021 年度营业成本较上年增加 27.43%，主要原因是公司享受的支持企业复工复产社会保险单位缴费部分减免政策仅执行到上年期末，本期无减免政策导致人工成本增加。
- 2、2021 年度营业外收入较上年增加 4,397.17%，主要原因是公司解除与销售方签订的车位购买合同产生利得 3,780,505.66 元。
- 3、2021 年度营业外支出较上年增加 2375.34%，主要原因是本期企业所得税的汇算清缴产生了滞纳金。
- 4、2021 年度所得税费用较上年减少 31.69%，主要原因是上述营业成本增加导致利润总额减少。

(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	96,919,999.16	86,041,289.94	12.64%
其他业务收入	1,787,216.38	1,034,529.64	72.76%
主营业务成本	67,532,809.55	52,901,978.33	27.66%
其他业务成本	-	94,365.06	-

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%
物业管理收入	88,686,918.11	62,519,324.82	29.51%	14.03%	26.30%	-18.84%
其他收入	10,020,297.43	5,013,484.73	49.97%	7.77%	43.44%	-19.94%
合计	98,707,215.54	67,532,809.55	31.58%	13.36%	27.43%	-19.30%

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%
海口	91,710,149.17	61,122,555.68	33.35%	13.62%	27.32%	-17.69%
琼海	5,137,511.37	4,407,431.90	14.21%	-6.27%	8.36%	-44.90%

儋州	1,859,555.00	2,002,821.97	-7.70%	111.41%	116.85%	-54.00%
合计	98,707,215.54	67,532,809.55	31.58%	13.36%	27.43%	-19.32%

收入构成变动的原因：

- 1、2021 年度其他业务收入较上年增加 72.76%，主要原因是临时性清洁服务、家政服务等杂项收入增加。
- 2、2021 年度主营业务成本较上年增加 27.66%，物业管理收入对应的营业成本较上年增加 26.30%，其他收入对应的营业成本较上年增加 43.44%，海口营业成本较上年增加 27.32%，儋州营业成本较上年增加 116.85%，琼海毛利率较上年降低 44.90%，以及儋州毛利率较上年降低 54.00%，主要原因是公司享受的支持企业复工复产社会保险单位缴费部分减免政策仅执行到上年期末，本期无减免政策导致人工成本增加。
- 3、2021 年度儋州营业收入较上年增加 111.41%，主要原因是洋浦经济开发区医院项目 2020 年 5 月才进场，2020 年度儋州营业收入为 5 至 12 月份收入，而 2021 年度为完整年度的收入。

(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	海南省肿瘤医院	35,832,796.45	36.30%	是
2	海口市骨科与糖尿病医院	10,351,514.79	10.49%	否
3	海南大成房地产开发有限公司	5,998,676.77	6.08%	是
4	中海石油南海西部（海南）有限公司	3,269,060.74	3.31%	否
5	海南博鳌超级医院有限公司	3,024,918.89	3.06%	是
合计		58,476,967.64	59.24%	-

(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	海南百星生活服务有限公司	1,220,236.50	17.67%	否
2	安徽沃科美新材料有限公司	1,098,510.43	15.91%	否
3	海南通菱电梯有限公司	533,945.00	7.73%	否
4	海南佳杰清洁服务有限公司	418,552.00	6.06%	否
5	海南成美药业有限公司	335,514.00	4.86%	是
合计		3,606,757.93	52.23%	-

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	11,919,149.67	15,178,834.13	-21.48%
投资活动产生的现金流量净额	21,839,516.38	-726,839.64	3,104.72%
筹资活动产生的现金流量净额	6,847,862.59	-17,910,791.67	138.23%

现金流量分析：

- 1、2021 年度投资活动产生的现金流量净额较上年增加 3104.72%，主要原因是公司解除了与销售方签订的车位购买合同，收到了销售方返还的车位购买价款及支付的利息。
- 2、2021 年度筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 138.23%，主要原因是本期增加了光大银行及海南银行的流动资金贷款。

(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
海南第一成 美安保有限 公司	控股子公 司	保安服务	12,000,000	0	0	0	0

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

□是 √否

三、持续经营评价

公司业务、资产、人员、财务和机构均独立于控股股东，具有良好的独立自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项内部控制体系运行良好；主要财务、业务数据等经营指标正常；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。因此，公司拥有良好的持续经营能力。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(二)
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	四.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(五)
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.(六)
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	四.二.(七)
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） 公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

☒是 ☐否

公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

☐适用 ☒不适用

公司对合并报表范围外主体提供担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	违规担保是否完成整改
					起始	终止						
1	海南省中小企业融资担保有限公司	10,000,000	0	10,000,000	2021年11月19日	2022年12月8日	连带	否	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及
2	海南省中小企业融资担保有限公司	10,000,000	0	10,000,000	2021年11月19日	2022年11月25日	连带	是	已事前及时履行	不涉及	不涉及	不涉及

注：序号1的担保为公司以名下房产为自身银行贷款提供的第一顺位抵押反担保，序号2的担保为公司以名下房产为关联方海南成美健康医疗科技有限公司银行贷款提供的第二顺位抵押反担保。

合并报表范围内子公司对挂牌公司合并报表范围外主体提供担保情况

☐适用 ☒不适用

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	20,000,000	20,000,000
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	10,000,000	10,000,000
公司直接或间接为资产负债率超过70%（不含本数）的被担保人提供担保	10,000,000	10,000,000
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额	-	-
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

应当重点说明的担保情况

☒适用 ☐不适用

1、公司于2021年11月11日召开2021年第三次临时股东大会，审议通过了《关于向银行申请贷款并以房产提供质押反担保的议案》。公司拟向海南银行三沙支行申请1200万元人民币流动资金

贷款，其中 1000 万元为担保贷款，由海南省中小企业融资担保有限公司提供担保，公司以名下位于海口市滨海大道 81 号南洋国际的 1704 房、1708 房和 1709 房 3 套房产为海南省中小企业融资担保有限公司提供第一顺位抵押反担保，公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司为海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证反担保。

2、公司于 2021 年 11 月 11 日召开 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于为关联方银行贷款提供反担保的议案》。公司关联方海南成美健康医疗科技有限公司拟向海南银行三沙支行申请 1000 万元人民币流动资金贷款，由海南省中小企业融资担保有限公司提供担保，公司以名下位于海口市滨海大道 81 号南洋国际的 1704 房、1708 房和 1709 房 3 套房产向海南省中小企业融资担保有限公司提供第二顺位抵押反担保。

公司接受被担保人提供反担保的情况

☐适用 ☒不适用

违规担保原因、整改情况及对公司的影响

☐适用 ☒不适用

公司因提供担保事项的涉诉情况

☐适用 ☒不适用

担保合同履行情况

1、公司以名下房产为自身银行贷款提供的反担保，公司将按照贷款合同的约定时间按时还款，不存在因被担保人不能按期偿还债务而承担连带责任的风险。

2、公司以名下房产为关联方海南成美健康医疗科技有限公司银行贷款提供的反担保，关联方经营情况良好，不存在重大债务纠纷，有能力偿还到期债务，且公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司同时提供连带责任保证反担保，担保风险可控。

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	1,300,000	209,304.42
2. 销售产品、商品，提供劳务	75,950,000	49,665,221.58
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	100,000	82,721.00
4. 其他	-	-

注：上述第 3 项日常性关联交易为公司向关联方租赁办公场所用于日常办公。

(五) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售	-	-
与关联方共同对外投资	-	-

债权债务往来或担保等事项	10,000,000	32,000,000
解除前期购买资产交易	22,064,905.66	22,064,905.66
为公司提供财务资助	-	11,250,000.00

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、报告期内，公司与光大银行海口分行签订金额为 1000 万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司提供连带责任保证担保，该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

2、报告期内，公司与海南银行三沙支行签订金额为 200 万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人蒋会成先生提供连带责任保证担保，该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

3、报告期内，公司与海南银行三沙支行签订金额为 1000 万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人蒋会成先生提供连带责任保证担保，公司另委托海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证担保，公司以名下房产为海南省中小企业融资担保有限公司提供第一顺位抵押反担保，公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司为海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证反担保，该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

4、报告期内，公司关联方海南成美健康医疗科技有限公司与海南银行三沙支行签订金额为 1000 万元人民币的《流动资金借款合同》，海南成美健康医疗科技有限公司委托海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证担保，经 2021 年第三次临时股东大会决议，公司以名下房产为海南省中小企业融资担保有限公司提供第二顺位抵押反担保。公司充分了解海南成美健康医疗科技有限公司的履约能力和偿债能力，且公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司同时提供连带责任保证反担保，本次反担保财务风险可控，不会对公司生产经营活动及财务状况产生重大不利影响。

5、经 2021 年第三次临时股东大会决议，报告期内，公司与关联方海口南洋大厦有限公司签订了《解除合同协议书》，解除双方之前签订的《南洋国际车位购买合同》，由海口南洋大厦有限公司向公司返还车位的购买价款，并支付相应利息。本次交易的原因为车位仍无法办理过户，所签订的购买合同无法履行，本次交易有利于公司的健康稳定发展，不存在损害公司及公司股东利益的情形。

6、报告期内，公司控股股东海南成美医院建设管理有限公司和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司为公司提供阶段性资金支持共计 11,250,000.00 元，该财务资助为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

报告期内公司无违规关联交易。

(六) 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
------	--------	--------	------	------	--------	--------

全体股东、董监高	2017年6月13日	-	挂牌	避免同业竞争承诺	不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对第一成美物业构成竞争的业务及活动，或拥有与第一成美物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权	正在履行中
持股5%以上股东、董监高	2017年6月13日	-	挂牌	减少和避免关联交易承诺	尽可能避免、减少与第一成美物业及其控股子公司之间的关联交易	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、为有效避免同业竞争，维护公司利益，保证公司长期稳定发展，公司全体股东、董监高人员均向公司出具了《避免同业竞争承诺函》。 全体股东承诺内容如下： “（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第一成美物业构成竞争的业务及活动，或拥有与第一成美物业存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权。 （2）本人在持有第一成美物业股份期间，本承诺为有效之承诺。 （3）本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的第一成美物业的全部经济损失。” 董监高人员承诺内容如下： “（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第一成美物业构成竞争的业务及活动，或拥有与第一成美物业存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权，或在经营实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。 （2）本人在担任第一成美物业董事、监事、总经理或其他高级管理人员期间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上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的第一成美物业的全部经济损失。” 报告期内，上述承诺主体履行了承诺事项。 2、为规范关联方与公司之间的潜在关联交易，公司持股5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员均向公司出具了《关于减少和避免关联交易的承诺函》，具体内容如下： “本人及本人所控制的公司将尽可能避免、减少与海南第一成美物业管理股份有限公司及其控股子公司之间的关联交易，对于不可避免的关联交易将严格遵守《公司法》、中国证监会的有关规定以及该公司《公司章程》和《关联交易管理制度》的有关规定，遵照一般市场交易规则依法进行，不损害海南第一成美物业管理股份有限公司及其控股子公司的利益。如违反承诺导致该公司及其子公司遭受		

损失的，本人将承担赔偿责任”。

报告期内，上述承诺主体履行了承诺事项。

(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
房屋	固定资产	抵押	7,878,690.90	5.85%	为自身及关联方银行贷款提供抵押反担保
总计	-	-	7,878,690.90	5.85%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

1、公司以名下房产为自身银行贷款提供抵押反担保，公司将按照贷款合同的约定时间按时还款，不存在因被担保人不能按期偿还债务而承担连带责任的风险。

2、公司以名下房产为关联方银行贷款提供抵押反担保，关联方经营情况良好，不存在重大债务纠纷，有能力偿还到期债务，且公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司同时提供连带责任保证反担保，担保风险可控，不会对公司生产经营活动及财务状况产生重大不利影响。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	20,400,000	100%	0	20,400,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	16,280,000	79.8039%	0	16,280,000	79.8039%
	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	0	0%	0	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		20,400,000	-	0	20,400,000	-
普通股股东人数		5				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	海南成美医院建设管理有限公司	16,280,000	0	16,280,000	79.8039%	0	16,280,000	0	0
2	海南鑫池创业投资（有限合伙）	4,080,000	0	4,080,000	20%	0	4,080,000	0	0
3	陈丽虹	20,000	0	20,000	0.0980%	0	20,000	0	0
4	张利娟	20,000	-12,199	7,801	0.0382%	0	7,801	0	0
5	何春娟	0	12,199	12,199	0.0598%	0	12,199	0	0
合计		20,400,000	0	20,400,000	100%	0	20,400,000	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明：									
海南成美医院建设管理有限公司和海南鑫池创业投资（有限合伙）为受同一实际控制人控制的企业。									

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	担保贷款	光大银行海口分行	银行	10,000,000	2021年6月11日	2022年6月10日	5.5%
2	担保贷款	海南银行三沙支行	银行	10,000,000	2021年11月19日	2022年12月8日	6%
合计	-	-	-	20,000,000	-	-	-

1、公司于2021年6月10日与光大银行海口分行签订金额为1000万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司提供连带责任保证担保。

根据《公司章程》等规定，本次贷款无需提交董事会审议。该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

2、根据公司2021年11月11日召开的2021年第三次临时股东大会决议，公司于2021年11月19日与海南银行三沙支行签订金额为1000万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人蒋会成先生提供连带责任保证担保，公司另委托海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证担保，公司以名下房产为海南省中小企业融资担保有限公司提供第一顺位抵押反担保，公司实际控制人和间接控股股东海南第一投资控股集团有限公司为海南省中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证反担保。

该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

另外，根据公司2021年11月11日召开的2021年第三次临时股东大会决议，公司于2021年11月19日与海南银行三沙支行签订金额为200万元人民币的《流动资金借款合同》，由公司实际控制人蒋会成先生提供连带责任保证担保。截至报告期末，该笔贷款尚未放款。

该接受担保关联交易为公司单方面获得利益的交易，按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，可以免于按照关联交易的方式进行审议。

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
吴皖民	董事长	男	否	1958 年 10 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
钟海波	董事、总经理	男	否	1978 年 9 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
许献红	董事	男	否	1964 年 10 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
徐明贵	董事	男	否	1956 年 3 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
王天赐	董事	男	否	1969 年 3 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
郭玉	监事会主席	女	否	1983 年 8 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
吴彩红	监事	女	否	1975 年 11 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
吴海滨	职工代表监事	女	否	1972 年 10 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
朱向东	副总经理	男	否	1970 年 2 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
李呈祥	副总经理	男	否	1966 年 10 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
鲁明强	副总经理	男	否	1979 年 8 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
何敏	董事会秘书	男	否	1984 年 7 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
王燕娇	财务负责人	女	否	1987 年 9 月	2021 年 11 月 26 日	2024 年 11 月 25 日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					6	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事和高级管理人员之间不存在关联关系。

(二) 变动情况：

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
钟海波	副总经理	新任	董事、总经理	2021 年第四次临时股东大会选举、第二届董事会第一次会议聘任
王天赐	-	新任	董事	2021 年第四次临时股东大会选举
鲁明强	-	新任	副总经理	第二届董事会第一次会议聘任
田勤	副董事长、总经理	离任	-	辞职

李跃进	董事	离任	-	退休
-----	----	----	---	----

(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：

钟海波，男，1978年9月出生，大专学历。2000年3月至2004年3月，就职于海南日报社物业管理中心；2004年4月至2005年7月，就职于海南第一物业管理有限公司阳光经典管理处；2005年8月至2009年1月，任海南第一物业管理有限公司传世家宝管理处、伟达雅郡管理处主任；2009年2月至2012年1月，任海南第一物业管理有限公司琼海分公司项目主任；2012年2月至2013年3月，任海南第一物业管理有限公司海秀苑管理处主任；2013年4月至2014年6月，任海南第一物业管理有限公司总经理助理，兼任琼海分公司负责人、南洋大厦管理部主任；2014年7月至2017年6月，任海南第一物业管理有限公司副总经理，兼任琼海分公司负责人、南洋大厦管理部主任；2017年6月至2020年11月，任海南第一成美物业管理股份有限公司副总经理；2020年11月至2021年11月，任海南第一成美物业管理股份有限公司常务副总经理；2021年11月至今，任海南第一成美物业管理股份有限公司董事、总经理。

王天赐，男，1969年3月出生，在职研究生学历，管理学博士，中共党员。1992年7月至2014年11月，历任中国银行海南省分行公司业务处科长、资产保全处副处长、东方支行行长、省行营业部总经理、海口美舍河支行行长、省行风险管理部总经理；2014年12月至2019年4月，任重庆康达环保产业（集团）有限公司副总裁；2015年8月至2019年4月，任中原资产管理有限公司董事；2015年11月至2018年3月，任康润（深圳）国际融资租赁有限公司总经理；2017年5月至2019年4月，任康达国际环保有限公司执行董事；2019年5月至2019年10月，任海南大洲金丝燕产业集团有限公司总经理；2020年9月至2021年6月，任海南第一投资控股集团有限公司副总裁；2021年6月至今，任海南成美医院建设管理有限公司副总经理；2021年8月至今，任海南成美医院有限公司董事；2021年11月至今，任海南第一成美物业管理股份有限公司董事。

鲁明强，男，1979年8月出生，本科学历。2001年5月至2006年5月，任海航恒禾物业管理有限公司行政主管；2006年5月至2008年12月，任海南昌茂企业（集团）有限公司物业经理兼总务处主任；2008年12月至2012年8月，任海南华泰物业投资集团有限公司物业经理；2012年8月至2016年8月，任海南汉能薄膜太阳能有限公司行政总监兼物业经理；2016年9月至2018年3月，任三亚临海达置业有限公司物业总监；2018年3月至2021年11月，任海南第一成美物业管理股份有限公司总经理助理；2021年11月至今，任海南第一成美物业管理股份有限公司副总经理。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	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	否	

禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满		
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	公司财务负责人具备初级会计师资格，并从事会计工作近十年
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	23	11	4	30
行政人员	59	23	11	71
财务人员	18	1	0	19
工程人员	95	36	30	101
普通人员	839	478	336	981
员工总计	1,034	549	381	1,202

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	0
本科	27	46
专科	334	379
专科以下	672	777

员工总计	1,034	1202
------	-------	------

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、员工薪酬政策

公司与全体员工均签署劳动合同，定期向员工支付工资、奖金，依法为员工缴纳五项社会保险（基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险）或购买意外险，依法为员工缴纳住房公积金，并为员工代扣代缴个人所得税。

2、培训计划

公司非常重视和鼓励员工利用业余时间参加与自身岗位相关的专业培训班、自考班，在学习时间上给予安排和照顾。同时有计划的定期举办相关专业培训班，提高员工专业素质和职业道德修养。通过人才的横向、纵向交流，达到“专职多能”的目的，从而提高员工的综合素质。

3、需公司承担费用的离退休职工人数

公司目前有 199 名退休返聘员工，公司定期向其支付工资、奖金。

（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	☐ 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，公司根据《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规范性文件的要求等，不断完善公司治理结构，建立有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

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，且均严格按照相关法律法规履行各自的权利和义务。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，报告期内，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，中小股东与大股东享有平等地位，能充分行使自己的合法权利。同时，公司还建立了较为完善的投资者关系管理制度，保障股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

截止报告期末，公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东特别是中小股东充分行使其合法权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司依照《公司章程》规定召开“三会”会议，并按规定履行信息披露义务，公司股东、董事、监事均能按照要求出席相关会议，履行相关权利和义务，确保每次会议程序合法，内容有效。

报告期内，公司重要的人事变动、关联交易、担保等事项的决策和执行均按照公司相关治理制度的要求，履行规定程序，保护公司及公司股东的正当权益。

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

公司 2021 年 12 月 7 日召开的第二届董事会第二次会议，以及 2021 年 12 月 23 日召开的 2021 年

第五次临时股东大会，审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，具体修改情况详见公司于 2021 年 12 月 8 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《海南第一成美物业管理股份有限公司关于拟修订<公司章程>公告》，公告编号为 2021-035。

（二） 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	7	8	4

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	-
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	是	-

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

√适用 □不适用

股东大会延期或取消情况：

□适用 √不适用

股东大会增加或取消议案情况：

√适用 □不适用

2021 年挂牌公司召开的股东大会共增加临时议案 1 个，取消议案 0 个。具体情况如下：

2021 年 12 月 20 日，公司董事会收到单独持有 20%股份的股东海南鑫池创业投资（有限合伙）书面提交的《关于提请增加海南第一成美物业管理股份有限公司 2021 年第六次临时股东大会临时提案的函》，提请在 2021 年 12 月 30 日召开的 2021 年第六次临时股东大会中增加临时提案《关于修改对外提供委托贷款方案的议案》。

股东大会议案被否决或存在效力争议情况：

√适用 □不适用

2021 年挂牌公司召开的股东大会 1 个议案被否决，0 个议案存在效力争议。具体情况如下：

2021 年 12 月 30 日召开 2021 年第六次临时股东大会审议否决《关于对外提供委托贷款的议案》，同时审议通过了股东海南鑫池创业投资（有限合伙）提请增加的临时提案《关于修改对外提供委托贷款方案的议案》，该议案与否决议案为同一事项的不同提案，因股东在股东大会上不得对同一事项不同的提案同时投同意票，故出席会议的股东否决了《关于对外提供委托贷款的议案》。

董事会议案被投反对或弃权票情况：

□适用 √不适用

监事会议案被投反对或弃权票情况：

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议均符合相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等规定，且均严格依法履行各自的权利义务，未出现不符合法律、法规要求的情况。

二、 内部控制**(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对报告期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

公司严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和相关规章制度规范运作，建立健全了公司治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、业务独立性

公司实际从事的业务未超出经核准的经营范围。公司拥有完全独立的业务体系和自主经营能力，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权。公司经营决策均严格按照公司章程的规定履行必要程序，股东不对公司的业务活动进行任何干预。公司拥有必要的人员、资金和技术设备，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整的运营体系，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，组织和实施生产经营活动。

2、资产独立性

公司系以整体变更方式设立的股份有限公司，根据公司设立以来相关审计机构出具的《验资报告》，公司设立时各发起人股东投入公司的资产独立完整；公司合法拥有与经营有关的办公设备、运输设备、电子设备等主要资产。目前公司所拥有的主要资产权属完整，不存在与控股股东共用的情况；公司不存在资金、资产及其他资源被公司股东、其他关联方占用的情形。

3、人员独立性

公司董事、监事、总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举、更换、聘任或解聘，不存在控股股东及主要股东超越董事会和股东大会干预公司上述人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪，亦不存在自营或为他人经营与公司经营范围相同、类似或有竞争关系业务的情形。公司具有独立的经营管理人员和行政、财务、工程等人员，公司的人事及工资管理与股东完全分离。公司已建立劳动、人事与工资管理制度，并与员工签订了劳动合同，公司人员独立。

4、财务独立性

公司设有独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司拥有一套完整独立的财务核算制

度和体系，公司财务独立。

5、机构独立性

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并规范运作；公司已建立了健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理权。公司设有经营发展部、综合管理部、物业管理部、财务部、人力资源部。公司各部门均建立了较为完备的规章制度。公司独立运行，完全拥有机构设置自主权；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在合署办公、混合经营的情形。

(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
公司根据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身实际情况，制定了相关内部管理制度，符合现代企业制度的要求，在完整性、合理性方面不存在重大缺陷。在公司运营过程中，公司运用内部管理制度，对公司经营风险起到了有效的控制作用。 1、关于会计核算体系。报告期内，公司严格按照企业会计准则，制定会计核算的具体制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。 2、关于财务管理体系。报告期内，公司严格贯彻和落实各项财务管理制度，结合公司实际情况及行业特点，不断完善公司财务管理体系。 3、关于风险控制体系。报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险等前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从公司规范角度继续完善风险控制体系。公司将在经营过程中不断改进、完善内部管理与控制。	

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大信息遗漏等情况。公司信息披露负责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	☒ 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	众环审字[2022]1710038 号	
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	武汉市武昌东湖路 169 号众环大厦	
审计报告日期	2022 年 4 月 26 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	李慧	蒋文青
	1 年	1 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	15 万元	

审计报告

众环审字[2022]1710038 号

海南第一成美物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了海南第一成美物业管理股份有限公司（以下简称“第一物业”）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，公允反映了第一物业 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计

师职业道德守则，我们独立于第一物业，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

第一物业管理层对其他信息负责。其他信息包括第一物业 2021 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

第一物业管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估第一物业的持续经营能力，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第一物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督第一物业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对第一物业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第一物业不能持续经营。

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

（六）就第一物业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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）：_____

李 慧

中国注册会计师：_____

蒋文青

中国·武汉

二〇二二年四月二十六日

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		59,861,156.94	19,254,628.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		62,756,341.47	62,059,159.16
应收款项融资			
预付款项		206,617.51	252,601.34
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		978,634.98	1,478,896.40
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		824,917.65	281,456.64
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		35,826.63	138,848.28
流动资产合计		124,663,495.18	83,465,590.12
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		8,524,993.12	28,276,963.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		421,542.11	

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		228,616.35	261,382.13
递延所得税资产		792,781.63	336,463.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,967,933.21	28,874,809.51
资产总计		134,631,428.39	112,340,399.63
流动负债：			
短期借款		20,031,944.44	-
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		1,775,173.15	350,015.66
预收款项			
合同负债		1,325,823.61	731,676.84
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		3,553,639.87	5,043,457.09
应交税费		6,492,818.14	15,728,619.49
其他应付款		14,985,517.38	14,714,128.99
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		4,250,978.10	11,700,000.00
其他流动负债		79,549.42	42,174.74
流动负债合计		52,495,444.11	48,310,072.81
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		-	4,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		172,275.99	
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		172,275.99	4,000,000.00
负债合计		52,667,720.10	52,310,072.81
所有者权益（或股东权益）：			
股本		20,400,000.00	20,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,577,996.95	7,384,658.80
一般风险准备			
未分配利润		51,985,711.34	32,245,668.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		81,963,708.29	60,030,326.82
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		81,963,708.29	60,030,326.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		134,631,428.39	112,340,399.63

法定代表人：吴皖民

主管会计工作负责人：王燕娇

会计机构负责人：王燕娇

（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		59,861,156.94	19,254,628.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		62,756,341.47	62,059,159.16
应收款项融资			
预付款项		206,617.51	252,601.34
其他应收款		978,634.98	1,478,896.40
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货		824,917.65	281,456.64
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		35,826.63	138,848.28
流动资产合计		124,663,495.18	83,465,590.12
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		8,524,993.12	28,276,963.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		421,542.11	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		228,616.35	261,382.13
递延所得税资产		792,781.63	336,463.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,967,933.21	28,874,809.51
资产总计		134,631,428.39	112,340,399.63
流动负债：			
短期借款		20,031,944.44	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,775,173.15	350,015.66
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,553,639.87	5,043,457.09
应交税费		6,492,818.14	15,728,619.49
其他应付款		14,985,517.38	14,714,128.99
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		1,325,823.61	731,676.84
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,250,978.10	11,700,000.00

其他流动负债		79,549.42	42,174.74
流动负债合计		52,495,444.11	48,310,072.81
非流动负债：			
长期借款			4,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		172,275.99	
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		172,275.99	4,000,000.00
负债合计		52,667,720.10	52,310,072.81
所有者权益（或股东权益）：			
股本		20,400,000.00	20,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,577,996.95	7,384,658.80
一般风险准备			
未分配利润		51,985,711.34	32,245,668.02
所有者权益（或股东权益）合计		81,963,708.29	60,030,326.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		134,631,428.39	112,340,399.63

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业总收入		98,707,215.54	87,075,819.58
其中：营业收入		98,707,215.54	87,075,819.58
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		75,254,055.48	59,739,898.18
其中：营业成本		67,532,809.55	52,996,343.39
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		677,269.78	586,556.75
销售费用		-	-
管理费用		5,535,035.60	4,640,525.01
研发费用			
财务费用		1,508,940.55	1,516,473.03
其中：利息费用		1,221,605.56	1,260,791.67
利息收入		35,755.40	32,405.01
加：其他收益		347,322.04	822,167.15
投资收益（损失以“-”号填列）			1,812,317.61
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）		-944,284.03	-464,456.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,856,198.07	29,505,949.82
加：营业外收入		3,822,206.56	84,991.44
减：营业外支出		1,659,205.82	67,029.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,019,198.81	29,523,911.89
减：所得税费用		3,085,817.34	4,517,500.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,933,381.47	25,006,411.78
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）		21,933,381.47	25,006,411.78
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）		21,933,381.47	25,006,411.78

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		21,933,381.47	25,006,411.78
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		21,933,381.47	25,006,411.78
（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）		1.08	1.23
（二）稀释每股收益（元/股）		1.08	1.23

法定代表人：吴皖民

主管会计工作负责人：王燕娇

会计机构负责人：王燕娇

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业收入		98,707,215.54	85,455,032.29
减：营业成本		67,532,809.55	50,272,754.79
税金及附加		677,269.78	586,545.95
销售费用			
管理费用		5,535,035.60	4,640,525.01
研发费用			
财务费用		1,508,940.55	1,512,711.66
其中：利息费用		1,221,605.56	1,260,791.67
利息收入		35,755.40	32,396.38

加：其他收益		347,322.04	822,167.15
投资收益（损失以“-”号填列）			1.00
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）		-944,284.03	-464,456.34
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）		22,856,198.07	28,800,206.69
加：营业外收入		3,822,206.56	84,991.24
减：营业外支出		1,659,205.82	67,029.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,019,198.81	28,818,168.56
减：所得税费用		3,085,817.34	4,517,500.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,933,381.47	24,300,668.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,933,381.47	24,300,668.45
（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		21,933,381.47	24,300,668.45
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		118,178,820.94	78,818,009.26
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		53,213,829.78	71,864,697.97
经营活动现金流入小计		171,392,650.72	150,682,707.23
购买商品、接受劳务支付的现金		22,650,168.59	6,364,326.06
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		59,849,163.54	46,855,851.04
支付的各项税费		20,539,033.87	4,851,527.48
支付其他与经营活动有关的现金		56,435,135.05	77,432,168.52
经营活动现金流出小计		159,473,501.05	135,503,873.10
经营活动产生的现金流量净额		11,919,149.67	15,178,834.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		22,064,905.66	
投资活动现金流入小计		22,064,905.66	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		225,389.28	595,462.76

投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			131,376.88
投资活动现金流出小计		225,389.28	726,839.64
投资活动产生的现金流量净额		21,839,516.38	-726,839.64
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		20,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金		11,700,000.00	6,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,221,605.56	11,610,791.67
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		230,531.85	
筹资活动现金流出小计		13,152,137.41	17,910,791.67
筹资活动产生的现金流量净额		6,847,862.59	-17,910,791.67
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		40,606,528.64	-3,458,797.18
加：期初现金及现金等价物余额		19,254,628.30	22,713,425.48
六、期末现金及现金等价物余额		59,861,156.94	19,254,628.30

法定代表人：吴皖民

主管会计工作负责人：王燕娇

会计机构负责人：王燕娇

(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		118,178,820.94	77,444,848.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		53,213,829.78	71,634,305.80
经营活动现金流入小计		171,392,650.72	149,079,153.91
购买商品、接受劳务支付的现金		22,650,168.59	6,311,692.54
支付给职工以及为职工支付的现金		59,849,163.54	46,087,442.82
支付的各项税费		20,539,033.87	4,817,779.15
支付其他与经营活动有关的现金		56,435,135.05	76,809,026.48
经营活动现金流出小计		159,473,501.05	134,025,940.99
经营活动产生的现金流量净额		11,919,149.67	15,053,212.92
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			1.00
收到其他与投资活动有关的现金		22,064,905.66	
投资活动现金流入小计		22,064,905.66	1.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		225,389.28	595,462.76
投资支付的现金			
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		225,389.28	595,462.76
投资活动产生的现金流量净额		21,839,516.38	-595,461.76
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		20,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金		11,700,000.00	6,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,221,605.56	11,610,791.67
支付其他与筹资活动有关的现金		230,531.85	
筹资活动现金流出小计		13,152,137.41	17,910,791.67
筹资活动产生的现金流量净额		6,847,862.59	-17,910,791.67
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		40,606,528.64	-3,453,040.51
加：期初现金及现金等价物余额		19,254,628.30	22,707,668.81
六、期末现金及现金等价物余额		59,861,156.94	19,254,628.30

(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	20,400,000.00								7,384,658.80		32,245,668.02		60,030,326.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	20,400,000.00								7,384,658.80		32,245,668.02		60,030,326.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,193,338.15		19,740,043.32		21,933,381.47
（一）综合收益总额											21,933,381.47		21,933,381.47
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									2,193,338.15		-2,193,338.15		-

1. 提取盈余公积									2,193,338.15		-2,193,338.15		-
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	20,400,000.00								9,577,996.95		51,985,711.34		81,963,708.29

项目	2020 年										少数 数	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	一般	未分配利润			

		优先 股	永续 债	其他	公积	库存 股	综合 收益	储备	公积	风险 准备		股 东 权 益	
一、上年期末余额	20,400,000.00								4,954,591.95		19,869,323.09		45,223,915.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	20,400,000.00								4,954,591.95		19,869,323.09		45,223,915.04
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）									2,430,066.85		12,376,344.93		14,806,411.78
（一）综合收益总额											25,006,411.78		25,006,411.78
（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									2,430,066.85		-12,630,066.85		-10,200,000.00
1．提取盈余公积									2,430,066.85		-2,430,066.85		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分 配											-10,200,000.00		-10,200,000.00

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	20,400,000.00							7,384,658.80		32,245,668.02		60,030,326.82

法定代表人：吴皖民

主管会计工作负责人：王燕娇

会计机构负责人：王燕娇

(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	减：库	其他综	专项储	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合

		优先 股	永续 债	其他	积	存股	合收益	备		险准备		计
一、上年期末余额	20,400,000.00								7,384,658.80		32,245,668.02	60,030,326.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,400,000.00								7,384,658.80		32,245,668.02	60,030,326.82
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									2,193,338.15		19,740,043.32	21,933,381.47
(一) 综合收益总额											21,933,381.47	21,933,381.47
(二) 所有者投入和减少 资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投 入资本												
3. 股份支付计入所有者权 益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									2,193,338.15		-2,193,338.15	-
1. 提取盈余公积									2,193,338.15		-2,193,338.15	-
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	20,400,000.00								9,577,996.95		51,985,711.34	81,963,708.29

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	20,400,000.00								4,954,591.95		20,575,066.42	45,929,658.37
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	20,400,000.00								4,954,591.95		20,575,066.42	45,929,658.37
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									2,430,066.85		11,670,601.60	14,100,668.45
(一) 综合收益总额											24,300,668.45	24,300,668.45
(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									2,430,066.85		-	-
1. 提取盈余公积									2,430,066.85		-2,430,066.85	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-	-
4. 其他											10,200,000.00	10,200,000.00
(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	20,400,000.00								7,384,658.80		32,245,668.02	60,030,326.82

三、 财务报表附注

海南第一成美物业管理股份有限公司 2021 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

海南第一成美物业管理股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 1994 年 9 月 2 日经海南省市场监督管理局批准注册成立，本公司注册地址为海南省海口市美兰区琼山大道 86 号琥珀悠澜 9 号楼一层，总部办公地址为海口市滨海大道南洋大厦 2 层。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务、花木绿化环境服务、清洁服务、停车场服务等。

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 4 月 26 日决议批准报出。

本公司控股股东为海南成美医院建设管理有限公司，最终控制人为蒋会成。

二、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2021年12月31日的财务状况及2021年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、30、“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、37、“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一

控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会[2012]19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5、“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、15、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购

买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

（2）合并财务报表的编制方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵

销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、15、“长期股权投资”或本附注四、9、“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、15、“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、15、“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款

产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，

其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入

其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险

和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法

定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计

量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本集团合并范围内关联方款项
医院客户	本组合为医院类客户
非医院客户	本组合为医院客户外其他类客户

③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为以账龄作为风险特征的组合

11、应收款项融资

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

12、存货

（1）存货的分类

存货主要包括低值易耗品。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

14、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中

出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

15、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，

其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9、“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应

减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直

接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）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。

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

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

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

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济

利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

17、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	5	5	19.00
办公及电子设备	3-5	5	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（4）其他说明

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

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

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

18、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23、“长期资产减值”。

19、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

20、借款费用

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

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

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

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

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

21、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的

其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

22、长期待摊费用

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

23、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息

为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、合同负债

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

25、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

26、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

27、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

28、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了

股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（3）涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

29、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为

非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

30、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团提供的物业管理服务，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，本集团在履约义务履行的期间内分月确认收入。

31、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行

摊销，计入当期损益。

32、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

政府补助的计量：

①政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

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

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

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，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。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

33、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

34、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物等。

①初始计量

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

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、17“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资

产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团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。

35、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

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

终止经营的会计处理方法参见本附注四、14、“持有待售资产和处置组”相关描述。

36、重要会计政策、会计估计的变更

（1）执行新租赁准则导致的会计政策变更

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

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

① 本集团作为承租人

对首次执行日前的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日前的经营租赁，作为承租人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租

金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日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。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- a 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- b 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- c 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- d 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团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；
- e 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第13号——或有事项》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；
- f 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

② 本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

③ 执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

本公司2021年1月1日前，存在的租赁合同均属于首次执行日后12个月内完成的租赁，按照短期租赁进行处理。

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表无影响。

（2）因金融资产减值准备组合方式变更导致的会计估计变更 变更前：

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
关联方往来	本组合为本公司非合并范围关联方款项
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

具体比例如下表所示：

信用风险组合	计提比例
1 年以内	0.87%
1-2 年	21.91%
2-3 年	49.29%
3-4 年	49.99%
4-5 年	84.04%
5 年以上	91.00%
非合并范围关联方	3.00%

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取的各类保证金、押金、备用金等应收款项。
组合 2	本组合为除上述款项之外的往来款

具体比例如下表所示：

款项性质	计提比例
备用金、押金	0.50%
代垫款项	3.00%
往来款项	8.50%
保证金	1.40%

预支市场推广费	8.50%
其他	8.50%

变更后：

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
医院客户	本组合为医院类客户
非医院客户	本组合为医院客户外其他类客户

具体比例如下所示：

A. 医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2 年以上
计提比例	0.54%	31.14%	100.00%

B. 非医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	2.68%	36.10%	52.48%	100.00%

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为风险特征的组合。

具体比例如下所示：

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	2.43%	15.75%	52.50%	100.00%

变更对当期净利润影响

变更前坏账准备金额		变更后坏账准备金额		会计估计变更 对利润总额的 影响	对净利润的 影响
项目	坏账准备金额	项目	坏账准备金额		
应收账款	2,340,164.90	应收账款	3,082,872.66	-742,707.76	-631,301.60
其他应收款	18,997.46	其他应收款	104,577.70	-85,580.24	-72,743.20
合计	2,359,162.36	合计	3,187,450.36	-828,288.00	-704,044.80

37、重大会计判断和估计

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

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

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(2) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定

期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

(1) 本集团内小规模纳税人增值税按 3%(2021 年度享受税收优惠政策按 1%征收)、5%的征收率征收；一般纳税人销项税率分别为 6%、13%，按扣除进项税后的余额缴纳，代收代付的水费以差额按照 3%的征收率征税。

(2) 城市维护建设税为应纳流转税额的 7%、5%。

(3) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

(4) 地方教育附加为应纳流转税额的 2%。

(5) 企业所得税税率为 15%。

2、税收优惠

(1) 根据财政部、国家税务总局《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》(财税〔2020〕31 号)，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税；本通知自 2020 年 1 月 1 日起执行至 2024 年 12 月 31 日。

(2) 根据财政部、国家税务总局《关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(财政部、税务总局公告 2020 年第 13 号)、《关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》(财政部、税务总局公告 2021 年第 7 号)，除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。此项优惠政策执行期限延长至 2021 年 12 月 31 日。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出，“年初”指 2021 年 1 月 1 日，“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2020 年 12 月 31 日，“本年”指 2021 年度，“上年”指 2020 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	25,335.56	20,185.90
银行存款	59,835,821.38	19,234,442.40
合计	59,861,156.94	19,254,628.30

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无货币资金受限情况。

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	61,064,546.53
1 至 2 年	4,030,598.98
2 至 3 年	261,080.57
3 年以上	482,988.05
小计	65,839,214.13
减：坏账准备	3,082,872.66
合计	62,756,341.47

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	765,714.55	1.16	765,714.55	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	65,073,499.58	98.84	2,317,158.11	3.56	62,756,341.47
其中：					
医院客户	48,816,063.72	74.14	1,224,218.87	2.51	47,591,844.85
非医院客户	16,257,435.86	24.70	1,092,939.24	6.72	15,164,496.62
合计	65,839,214.13	100.00	3,082,872.66	4.68	62,756,341.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的 应收账款	172,710.03	0.27	172,710.03	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收 账款	64,084,708.83	99.73	2,025,549.67	3.16	62,059,159.16
其中：					
账龄组合	11,580,239.01	18.02	450,415.58	3.89	11,129,823.43
关联方往来	52,504,469.82	81.71	1,575,134.09	3.00	50,929,335.73
合计	64,257,418.86	100.00	2,198,259.70	3.42	62,059,159.16

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
琼海新天实业开发有限公司	599,759.95	599,759.95	100.00	预计难以回收
戴丽莉	82,902.50	82,902.50	100.00	预计无法收回
李礼燕	51,431.61	51,431.61	100.00	预计无法收回
海南中联有限公司	27,604.95	27,604.95	100.00	预计无法收回
金辉	3,318.00	3,318.00	100.00	预计无法收回
信和汇金信息咨询（北京）有限公司	697.54	697.54	100.00	预计无法收回
合计	765,714.55	765,714.55	100.00	

②医院组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	45,675,315.73	246,189.95	0.54
1 至 2 年	3,140,747.99	978,028.92	31.14
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	48,816,063.72	1,224,218.87	2.51

③非医院组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
1年以内	15,044,659.61	402,595.08	2.68
1至2年	672,724.27	242,846.73	36.10
2至3年	194,773.80	102,219.25	52.48
3年以上	345,278.18	345,278.18	100.000
合计	16,257,435.86	1,092,939.24	6.72

④账龄组合

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
1年以内	11,003,768.92	95,732.12	0.87
1至2年	158,852.15	34,804.50	21.91
2至3年	50,133.55	24,710.82	49.29
3至4年	95,690.47	47,835.67	49.99
4至5年			
5年以上	271,793.92	247,332.47	91.00
合计	11,580,239.01	450,415.58	3.89

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	172,710.03	599,836.64	6,755.43		-76.69	765,714.55
按组合计提坏账准备的应收账款	2,025,549.67	291,608.44				2,317,158.11
合计	2,198,259.70	891,445.08	6,755.43		-76.69	3,082,872.66

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 53,742,789.48 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 81.63%，相应计提的坏账准备年末汇总金额为 1,462,091.45 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	205,447.51	99.43	252,376.84	99.91
1 至 2 年	1,170.00	0.57	224.50	0.09
合计	206,617.51	100.00	252,601.34	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 167,500.79 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 81.07%。

4、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	978,634.98	1,478,896.40
合计	978,634.98	1,478,896.40

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	962,642.35
1 至 2 年	41,046.09
2 至 3 年	4,000.00
3 年以上	75,524.24
小计	1,083,212.68
减：坏账准备	104,577.70
合计	978,634.98

②按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款项		237,384.10
备用金	53,100.00	13,442.29
代垫款项	376,711.44	1,115,477.05
押金、保证金	601,356.16	61,004.00

款项性质	年末余额	年初余额
其他	52,045.08	96,422.28
小计	1,083,212.68	1,523,729.72
减：坏账准备	104,577.70	44,833.32
合计	978,634.98	1,478,896.40

③坏账准备计提情况

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
2021 年 1 月 1 日余额	44,833.32			44,833.32
2021 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	59,594.38			59,594.38
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	150.00			150.00
2021 年 12 月 31 日余额	104,577.70			104,577.70

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	44,833.32	59,594.38			150.00	104,577.70
合计	44,833.32	59,594.38			150.00	104,577.70

⑤本报告期实际核销的其他应收款情况

本集团报告期内不存在核销其他应收款及坏账准备的情况。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 618,881.18 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 57.13%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 17,437.76 元。

5、存货**(1) 存货分类**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	824,917.65		824,917.65	281,456.64		281,456.64
合计	824,917.65		824,917.65	281,456.64		281,456.64

6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金及待抵扣进项税额	35,826.63	138,848.28
合计	35,826.63	138,848.28

7、固定资产

科目	年末余额	年初余额
固定资产	8,524,993.12	28,275,096.96
固定资产清理		1,866.44
合计	8,524,993.12	28,276,963.40

(1) 固定资产**① 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	29,633,862.50	282,957.32	1,117,094.94	31,033,914.76
2、本年增加金额		3,538.06	308,972.20	312,510.26
(1) 购置		3,538.06	308,972.20	312,510.26
3、本年减少金额	20,250,000.00		2,300.00	20,252,300.00
(1) 处置或报废等	20,250,000.00		2,300.00	20,252,300.00
4、年末余额	9,383,862.50	286,495.38	1,423,767.14	11,094,125.02
二、累计折旧				
1、年初余额	2,001,919.82	229,542.46	527,355.52	2,758,817.80
2、本年增加金额	1,468,851.82	43,830.46	265,439.70	1,778,121.98
(1) 计提	1,468,851.82	43,830.46	265,439.70	1,778,121.98
3、本年减少金额	1,965,600.00		2,207.88	1,967,807.88
(1) 处置或报废	1,965,600.00		2,207.88	1,967,807.88
4、年末余额	1,505,171.64	273,372.92	790,587.34	2,569,131.90
三、减值准备				
1、年初余额				

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	7,878,690.86	13,122.46	633,179.80	8,524,993.12
2、年初账面价值	27,631,942.68	53,414.86	589,739.42	28,275,096.96

②截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

③截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无通过经营租赁租出的固定资产。

④截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无尚未办妥产权证书的情况。

⑤截至 2021 年 12 月 31 日，本集团所有权或使用权受到限制的固定资产详见附注六、36。

（2）固定资产清理

项目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
运输工具		1,688.94	
办公及电子设备		177.50	
合计		1,866.44	

8、使用权资产

项目	租赁房屋及空地	合计
一、账面原值		
1、年初余额		
2、本期增加	510,007.20	510,007.20
3、本期减少		
4、期末余额	510,007.20	510,007.20
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额		
2、本期增加	88,465.09	88,465.09
（1）计提	88,465.09	88,465.09
3、本期减少		
4、期末余额	88,465.09	88,465.09
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加		
3、本期减少		

项目	租赁房屋及空地	合计
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	421,542.11	421,542.11
2、年初账面价值		

9、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
办公室装修费用	71,521.03		71,521.03		
担保费	189,861.10	244,339.62	205,584.37		228,616.35
合计	261,382.13	244,339.62	277,105.40		228,616.35

10、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,187,450.36	478,117.55	2,243,093.02	336,463.98
暂未缴纳的社保及公积金	2,097,760.53	314,664.08		
合计	5,285,210.89	792,781.63	2,243,093.02	336,463.98

(2) 本集团无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。

11、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款-本金	20,000,000.00	
保证借款-按实际利率法计算的利息	31,944.44	
合计	20,031,944.44	

(2) 本集团借款具体信息及担保情况如下表所示

贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
中国光大银行海口世贸支行	10,000,000.00	2021.6.11	2022.6.10	CNY	5.50	海南第一投资控股集团有限公司、蒋会成提供连带责任保证
海南银行三沙支行	10,000,000.00	2021.11.19	2022.12.8	CNY	6.00	海南省中小融资担保有限公司提供保证、蒋会成提供连带责任保证

注：海南银行三沙支行借款由海南省中小融资担保有限公司提供保证担保，本公司以所持有的南洋大厦1704（琼（2019）海口不动产权第0005335号）、1708（琼（2019）海口不动产权第0005331号）、1709（琼（2019）海口不动产权第0005328号）向海南省中小融资担保有限公司提供反担保。

同时，海南第一投资控股集团有限公司、蒋会成为本公司海南银行三沙支行借款向担保方海南省中小融资担保有限公司提供反担保。

12、 应付账款

（1） 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内	1,736,650.33	311,492.84
1年以上	38,522.82	38,522.82
合计	1,775,173.15	350,015.66

（2）截至2021年12月31日，本集团不存在账龄超过1年的重要应付账款。

13、 合同负债

项目	年末余额	年初余额
1年以内	1,109,485.92	731,676.84
1年以上	216,337.69	
合计	1,325,823.61	731,676.84

14、 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	5,043,457.09	54,492,911.56	56,011,566.63	3,524,802.02
二、离职后福利-设定提存计划		6,915,469.74	6,886,631.89	28,837.85
三、辞退福利		38,550.00	38,550.00	
合计	5,043,457.09	61,446,931.30	62,936,748.52	3,553,639.87

（2） 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,925,942.62	46,353,657.79	47,928,392.26	3,351,208.15
2、职工福利费	58,281.34	2,585,995.02	2,629,176.16	15,100.20
3、社会保险费		3,633,038.00	3,617,945.20	15,092.80

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：医疗保险费		3,560,072.96	3,545,372.48	14,700.48
工伤保险费		72,965.04	72,572.72	392.32
4、住房公积金		1,576,000.59	1,477,593.31	98,407.28
5、工会经费和职工教育经费	59,233.13	344,220.16	358,459.70	44,993.59
合计	5,043,457.09	54,492,911.56	56,011,566.63	3,524,802.02

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		6,705,380.36	6,677,706.86	27,673.50
2、失业保险费		210,089.38	208,925.03	1,164.35
合计		6,915,469.74	6,886,631.89	28,837.85

(4) 截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在应付未付的辞退福利。

15、 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,858,247.45	10,608,235.43
增值税	3,314,275.38	4,565,109.86
营业税	6,686.53	49,831.68
城市维护建设税	166,530.60	287,280.21
教育费附加	58,133.54	109,867.58
地方教育附加	45,461.98	79,849.30
个人所得税	23,571.47	8,534.25
房产税	19,723.44	19,723.44
土地使用税	187.75	187.74
合计	6,492,818.14	15,728,619.49

16、 其他应付款

科目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	14,985,517.38	14,714,128.99
合计	14,985,517.38	14,714,128.99

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
非合并范围内关联方资金往来		129,318.19
非关联方资金往来	404,366.72	923,299.14
代收公共设施维护经费	9,777,823.18	9,010,168.32
代收代付款（含待付社保款）	2,964,023.68	781,844.75
保证金、押金	1,737,859.29	3,437,563.26
其他	101,444.51	431,935.33
合计	14,985,517.38	14,714,128.99

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
代收公共设施维护经费	9,777,823.18	维修尚未发生
合计	9,777,823.18	

17、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,000,000.00	11,700,000.00
一年内到期的租赁负债	250,978.10	
合计	4,250,978.10	11,700,000.00

18、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
应交增值税-待转销项税额	79,549.42	42,174.74
合计	79,549.42	42,174.74

19、长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	4,000,000.00	15,700,000.00
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	4,000,000.00	11,700,000.00
合计		4,000,000.00

注：2019 年 12 月 25 日，公司与华夏银行股份有限公司海口分行签订《流动资金借款合同》，借款金额 1,000.00 万元，借款周期自 2019 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 20 日，借款期限 3 年，借款利率以每笔提款日前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的 1 年期限档次贷款市场报价利率 LPR 加 285 基点确定（一个基点=0.01%）。由关联方海南中谷物业有限公司和海南百悦投资顾问有限公司分别以房屋提供抵押担保，抵押财产评估价值分别为 10,202,132.00 元、7,760,243.00

元，抵押合同编号分别为 HK03（高抵）20190003、HK03（高抵）20190004，另由实际控制人蒋会成提供保证担保，担保合同号为 HK03（个人高保）20190015。截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额为 400.00 万元，将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债列示。

20、 租赁负债

项目	年初余额	本期增加			本期减少	期末余额	到期期限
		新增租赁	利息	其他			
房屋		510,007.20			86,753.11	423,254.09	1-2 年
减：一年内到期的租赁负债						250,978.10	
合计		510,007.20			86,753.11	172,275.99	

21、 股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,400,000.00						20,400,000.00

22、 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	7,384,658.80	2,193,338.15		9,577,996.95
任意盈余公积				
合计	7,384,658.80	2,193,338.15		9,577,996.95

23、 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	32,245,668.02	19,869,323.09
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	32,245,668.02	19,869,323.09
加：本年归属于母公司股东的净利润	21,933,381.47	25,006,411.78
减：提取法定盈余公积	2,193,338.15	2,430,066.85
应付普通股股利		10,200,000.00
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	51,985,711.34	32,245,668.02

24、 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,919,999.16	67,532,809.55	86,041,289.94	52,901,978.33
其他业务	1,787,216.38		1,034,529.64	94,365.06
合计	98,707,215.54	67,532,809.55	87,075,819.58	52,996,343.39

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	金额
业务类型：	
物业管理收入	88,686,918.11
其他收入	10,020,297.43
合计	98,707,215.54

25、 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	331,676.47	297,542.65
教育费附加	144,162.29	128,065.39
地方教育附加	96,210.15	86,023.44
房产税	78,893.76	59,170.32
资源税	23,788.00	3,992.00
印花税	1,788.10	10,135.80
土地使用税	751.01	1,627.15
合计	677,269.78	586,556.75

26、 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,220,232.61	1,482,773.55
中介机构费	836,084.43	743,243.93
折旧费	1,459,975.51	1,472,505.15
交通费	119,684.29	161,481.26
办公费	403,860.16	221,463.54
招待费	172,221.33	179,057.70
通讯费	106,889.73	92,679.81
房租费	82,721.00	88,000.00
差旅费	35,842.86	19,761.88
长期待摊费用摊销	71,521.03	35,760.52
其他	26,002.65	143,797.67
合计	5,535,035.60	4,640,525.01

27、 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,221,605.56	1,260,791.67
减：利息收入	35,755.40	32,405.01
金融机构手续费	117,506.02	98,225.27
融资担保费	205,584.37	189,861.10
合计	1,508,940.55	1,516,473.03

28、 其他收益**(1) 其他收益分类情况**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	340,992.70	822,057.19	340,992.70
代扣个人所得税手续费返回	6,329.34	109.96	6,329.34
合计	347,322.04	822,167.15	347,322.04

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
疫情防控补贴	3,838.14	618,062.91	收益
小规模纳税人未达到起征点减免的增值税	90,656.98	91,414.33	收益
增值税加计扣除	171,944.03	31,065.27	收益
稳岗补贴	74,553.55	81,514.68	收益
合计	340,992.70	822,057.19	

29、 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		1,812,317.61
合计		1,812,317.61

30、 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-884,689.65	-513,092.19
其他应收款坏账损失	-59,594.38	48,635.85
合计	-944,284.03	-464,456.34

31、 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

罚没收入		84,989.43	
其他	41,700.90	2.01	41,700.90
车位交易产生利得	3,780,505.66		3,780,505.66
合计	3,822,206.56	84,991.44	3,822,206.56

32、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	92.12	257.06	92.12
其中：固定资产	92.12	257.06	92.12
滞纳金	1,649,285.23	61,766.80	1,649,285.23
罚没支出	0.05	5,000.00	0.05
其他	9,828.42	5.51	9,828.42
合计	1,659,205.82	67,029.37	1,659,205.82

33、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,542,134.99	4,409,304.92
递延所得税费用	-456,317.65	108,195.19
合计	3,085,817.34	4,517,500.11

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	25,019,198.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,752,879.82
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-928,577.38
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	261,514.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	3,085,817.34

34、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	53,213,829.78	71,864,697.97
其中：收到的利息	35,755.40	32,405.01
收到政府补助	78,391.69	972,057.19
收到保证金押金	1,913,000.00	692,868.72
收到其他往来款项	51,186,682.69	70,167,367.05

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	56,435,135.05	77,432,168.52
其中：付现费用及其他	11,685,135.05	8,332,168.52
支付往来款项	44,750,000.00	69,100,000.00

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付其他与投资活动有关的现金	22,064,905.66	
车位交易产生的现金流	22,064,905.66	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付其他与投资活动有关的现金		131,376.88
其中：处置子公司收到的现金净额		131,376.88

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付其他与筹资活动有关的现金	230,531.85	
租金	230,531.85	

35、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	21,933,381.47	25,006,411.78
加：资产减值准备		
信用减值损失	944,284.03	464,456.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,778,121.98	1,558,266.11
无形资产摊销		
使用权资产摊销	88,465.09	

补充资料	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	277,105.40	225,621.62
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）	92.12	257.06
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	1,427,189.93	1,600,652.77
投资损失（收益以“－”号填列）		-1,812,317.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-456,317.65	108,195.19
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）	-543,461.01	-75,810.29
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-863,890.76	-11,906,443.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-8,885,315.27	9,544.75
其他	-3,780,505.66	
经营活动产生的现金流量净额	11,919,149.67	15,178,834.13
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		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	59,861,156.94	19,254,628.30
减：现金的年初余额	19,254,628.30	22,713,425.48
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	40,606,528.64	-3,458,797.18

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	59,861,156.94	19,254,628.30
其中：库存现金	25,335.56	20,185.90
可随时用于支付的银行存款	59,835,821.38	19,234,442.40
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	59,861,156.94	19,254,628.30

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

36、所有权或使用权受限制的资产

项目	账面余额	受限原因
固定资产	7,878,690.90	借款提供抵押反担保
合计	7,878,690.90	

37、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
疫情防控补贴	3,838.14	其他收益	3,838.14
稳岗补贴	74,553.55	其他收益	74,553.55
合计	78,391.69		78,391.69

(2) 政府补助退回情况

本集团报告期内未发生政府补助退回情况。

七、合并范围的变更

2021 年 12 月 8 日新设全资子公司海南第一成美安保有限公司，注册资本 1,200 万元。

八、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（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
海南第一成美安保有限公司	海口	海口	安保服务	100.00		100.00	设立

注：截至 2021 年 12 月 31 日，全资子公司海南第一成美安保有限公司尚未开始实际经营及建账核算工作。

2、在合营企业或联营企业中的权益

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在合营企业或联营企业。

九、金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

（一）风险管理目标和政策

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

1、市场风险

（1） 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的主要业务活动以人民币计价结算。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产及负债均为人民币余额。

（2） 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	本年		上年	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币基准利率增加 25 个基准点	-32,045.26		-33,362.50	
人民币基准利率减少 25 个基准点	32,045.26		33,362.50	

2、信用风险

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

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

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，

并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除下表所列项目外，本集团无其他重大信用集中风险。

客户名称	账面余额	坏账准备
海南省肿瘤医院	31,727,725.09	171,012.44
海南大成房地产开发有限公司	7,189,513.23	192,391.37
海南博鳌超级医院有限公司	6,323,387.99	995,183.35
海口市骨科与糖尿病医院	5,803,163.10	31,279.05
海南成美医疗投资有限公司	2,699,000.07	72,225.24
合计	53,742,789.48	1,462,091.45

3、流动性风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。2021年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为2,000,000.00元。

于2021年12月31日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1年以内	1-2年
短期借款（含利息）	20,597,222.22	
其他应付款	14,985,517.38	
应付账款	1,775,173.15	
一年内到期的非流动负债	4,536,222.22	
租赁负债		177,000.00

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股	母公司对本公司的表决
-------	-----	------	----------	------------	------------

				比例（%）	权比例（%）
海南成美医院建设管理有限公司	海口	医院建设管理	11,000.00	79.80	79.80

本公司最终控制方是蒋会成。

2、本公司的子公司

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司子公司情况详见附注八、1。

3、本集团的合营和联营企业

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在合营企业或联营企业。

4、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
海南省肿瘤医院	同一实际控制人最终控制
海南成美医疗投资有限公司	同一实际控制人最终控制
海口南洋大厦有限公司	同一实际控制人最终控制
海南成美药业有限公司	同一实际控制人最终控制
海南第一投资控股集团有限公司	同一实际控制人最终控制
海南大成房地产开发有限公司	同一实际控制人最终控制
海南百悦投资顾问有限公司	同一实际控制人最终控制
海南颐养公社健康养老管理有限公司	同一实际控制人最终控制
海南中谷物业有限公司	关键管理人员有重大影响的企业
海南博鳌超级医院有限公司	实际控制人有重大影响的企业
海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司	同一实际控制人最终控制
海南成美国际健康管理中心有限公司	同一实际控制人最终控制
海南成美利康医药有限公司	同一实际控制人最终控制
海南第一成美商务服务有限公司	同一实际控制人最终控制
海南省肿瘤医院有限公司	同一实际控制人最终控制
蒋会成	实际控制人
吴海滨	关键管理人员
李呈祥	关键管理人员
钟海波	关键管理人员
朱向东	关键管理人员
王燕娇	关键管理人员

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①购买商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南成美药业有限公司	购入陪护椅、医用物资等	209,304.42	320,884.96
合计		209,304.42	320,884.96

②销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南省肿瘤医院	物业管理收入	35,832,796.45	33,973,845.05
海南大成房地产开发有限公司	物业管理收入	5,998,676.77	209,724.73
海南博鳌超级医院有限公司	物业管理收入	3,024,918.89	3,015,698.15
海南省肿瘤医院有限公司	物业管理收入	2,334,387.74	
海南成美医疗投资有限公司	物业管理收入	1,208,472.94	6,227,053.09
海南第一投资控股集团有限公司	物业管理收入	863,978.32	819,037.63
海南成美药业有限公司	物业管理收入	196,141.74	
海南成美国际健康管理中心有限公司	物业管理收入	53,970.42	
海口南洋大厦有限公司	物业管理收入	50,498.60	54,796.74
海南中谷物业有限公司	物业管理收入	30,485.17	27,010.51
海南百悦投资顾问有限公司	物业管理收入	28,204.80	14,436.09
海南成美利康医药有限公司	物业管理收入	21,494.44	
海南第一成美商务服务有限公司	物业管理收入	21,195.30	
海南颐养公社健康养老管理有限公司	物业管理收入		29,976.41
合计		49,665,221.58	44,371,578.40

(2) 关联租赁

①本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁支出	
		本期发生额	上期发生额
海口南洋大厦有限公司	房屋及建筑物	82,721.00	88,000.00
合计		82,721.00	88,000.00

(3) 关联担保情况

①本集团作为被担保方

担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经
-----	------	--------	-------	-------	--------

					履行完毕
海南第一投资控股集团有限公司、蒋会成	10,000,000.00	10,000,000.00	2021.6.11	2022.6.10	否
海南第一投资控股集团有限公司、蒋会成	10,000,000.00	10,000,000.00	2021.11.19	2022.12.8	否
蒋会成	2,000,000.00		2021.11.19	2022.12.8	否

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,591,126.00	897,277.94

(5) 其他关联交易

①资产处置

2021年11月11日，本公司解除与海口南洋大厦有限公司签订的车位购买合同，解除协议中约定海口南洋大厦有限公司以购买价款20,500,000.00元回购车位，并按照市场同期利率计算并向本公司支付利息，因此产生资产处置收益1,965,600.00元，利息收入1,814,905.66元。该项交易均计入营业外收入。

②关联方资金往来

本年度，控股股东及实际控制人关联公司为本公司提供阶段性的资金支持。公司与海南第一投资控股集团有限公司、海南成美医院建设管理有限公司发生资金往来共计11,250,000.00元，截至2021年12月31日无余额。上述资金并未支付利息。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
海南省肿瘤医院	31,727,725.09	171,012.44	38,171,856.87	1,145,155.70
海南成美医疗投资有限公司	2,699,000.07	72,225.24	6,413,864.68	192,415.94
海南省肿瘤医院有限公司	2,474,451.00	13,337.29		
海南第一投资控股集团有限公司			1,626,200.75	48,786.02
海口南洋大厦有限公司	11,486.02	307.37	20,195.35	605.86

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
海南成美国际健康管理中心有限公司	58,057.55	1,553.62		
海南中谷物业有限公司	180,583.84	103,644.64	161,695.01	4,850.85
海南百悦投资顾问有限公司	58,421.59	11,379.91	14,869.17	446.08
海南大成房地产开发有限公司	7,189,513.23	192,391.37		
海南博鳌超级医院有限公司	6,323,387.99	995,183.35	6,095,787.99	182,873.64
合计	50,722,626.38	1,561,035.23	52,504,469.82	1,575,134.09
预付款项：				
海南成美药业有限公司			99,000.00	
合计			99,000.00	
其他应收款：				
海口南洋大厦有限公司	18,190.48	441.30		
合计	18,190.48	441.30		

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
合同负债：		
海南颐养公社健康养老管理有限公司	16,775.00	16,775.00
海南成美药业有限公司	148,720.59	
合计	165,495.59	16,775.00
其他应付款：		
海口南洋大厦有限公司		16,666.67
海南颐养公社健康养老管理有限公司		82,417.00
海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司		23,774.02
海南中谷物业有限公司		6,460.50
合计		129,318.19

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 担保事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团担保事项详见附注六、11。

(2) 其他或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本报告日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

1、前期会计差错更正

本集团报告期内无前期会计差错更正。

2、分部报告

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

3、租赁

（1）本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、8、20。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	160,428.59
租赁负债的利息	财务费用	5,602.03

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	230,531.85
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	160,428.59
合计		390,960.44

十四、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	年末余额
1年以内	61,064,546.53
1至2年	4,030,598.98
2至3年	261,080.57
3年以上	482,988.05
小计	65,839,214.13
减：坏账准备	3,082,872.66

账龄	年末余额
合计	62,756,341.47

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	765,714.55	1.16	765,714.55	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	65,073,499.58	98.84	2,317,158.11	3.56	62,756,341.47
其中：					
医院客户	48,816,063.72	74.14	1,224,218.87	2.51	47,591,844.85
非医院客户	16,257,435.86	24.70	1,092,939.24	6.72	15,164,496.62
合计	65,839,214.13	100.00	3,082,872.66	4.68	62,756,341.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的 应收账款	172,710.03	0.27	172,710.03	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收 账款	64,084,708.83	99.73	2,025,549.67	3.16	62,059,159.16
其中：					
账龄组合	11,580,239.01	18.02	450,415.58	3.89	11,129,823.43
关联方往来	52,504,469.82	81.71	1,575,134.09	3.00	50,929,335.73
合计	64,257,418.86	100.00	2,198,259.70	3.42	62,059,159.16

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
琼海新天实业开发有限公司	599,759.95	599,759.95	100.00	预计难以回收
戴丽莉	82,902.50	82,902.50	100.00	预计无法收回
李礼燕	51,431.61	51,431.61	100.00	预计无法收回
海南中联有限公司	27,604.95	27,604.95	100.00	预计无法收回
金辉	3,318.00	3,318.00	100.00	预计无法收回
信和汇金信息咨询（北京）有限公司	697.54	697.54	100.00	预计无法收回
合计	765,714.55	765,714.55	100.00	

②医院组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
1年以内	45,675,315.73	246,189.95	0.54
1至2年	3,140,747.99	978,028.92	31.14
2至3年			
3年以上			
合计	48,816,063.72	1,224,218.87	2.51

③非医院组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
1年以内	15,044,659.61	402,595.08	2.68
1至2年	672,724.27	242,846.73	36.10
2至3年	194,773.80	102,219.25	52.48
3年以上	345,278.18	345,278.18	100.000
合计	16,257,435.86	1,092,939.24	6.72

④账龄组合

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
1年以内	11,003,768.92	95,732.12	0.87
1至2年	158,852.15	34,804.50	21.91
2至3年	50,133.55	24,710.82	49.29

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
3至4年	95,690.47	47,835.67	49.99
4至5年			
5年以上	271,793.92	247,332.47	91.00
合计	11,580,239.01	450,415.58	3.89

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	172,710.03	599,836.64	6,755.43		-76.69	765,714.55
按组合计提坏账准备的应收账款	2,025,549.67	291,608.44				2,317,158.11
合计	2,198,259.70	891,445.08	6,755.43		-76.69	3,082,872.66

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 53,742,789.48 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 81.63%，相应计提的坏账准备年末汇总金额为 1,462,091.45 元。

2、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	978,634.98	1,478,896.40
合计	978,634.98	1,478,896.40

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	962,642.35
1 至 2 年	41,046.09
2 至 3 年	4,000.00

账龄	年末余额
3 年以上	75,524.24
小计	1,083,212.68
减：坏账准备	104,577.70
合计	978,634.98

②按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
其他往来款项		237,384.10
备用金	53,100.00	13,442.29
代垫款项	376,711.44	1,115,477.05
押金、保证金	601,356.16	61,004.00
其他	52,045.08	96,422.28
小计	1,083,212.68	1,523,729.72
减：坏账准备	104,577.70	44,833.32
合计	978,634.98	1,478,896.40

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	44,833.32			44,833.32
2021 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	59,594.38			59,594.38
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	150.00			150.00
2021 年 12 月 31 日余额	104,577.70			104,577.70

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	44,833.32	59,594.38			150.00	104,577.70
合计	44,833.32	59,594.38			150.00	104,577.70

⑤本报告期实际核销的其他应收款情况

公司本报告期不存在核销其他应收款及坏账准备的情况。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 618,881.18 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 57.13%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 17,437.76 元。

3、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,919,999.16	67,532,809.55	84,420,502.65	50,178,389.74
其他业务	1,787,216.38		1,034,529.64	94,365.05
合计	98,707,215.54	67,532,809.55	85,455,032.29	50,272,754.79

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	金额
业务类型：	
物业管理收入	88,686,918.11
其他收入	10,020,297.43
合计	98,707,215.54

4、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		1.00
合计		1.00

十五、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-92.12	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	340,992.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本集团取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本集团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		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	6,755.43	
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	2,169,422.20	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,517,078.21	
所得税影响额	624,954.51	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	1,892,123.70	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	30.89	1.08	1.08
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	28.23	0.98	0.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

海南第一成美物业管理股份有限公司

二〇二二年四月二十六日

第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室。