



福强股份

NEEQ838474

内蒙古福强物业服务股份有限公司

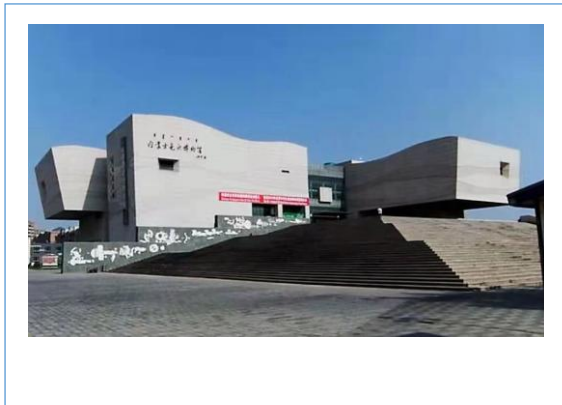
INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO.,LTD.



年度报告

— 2021 —

## 公司年度大事记



2021年11、12月连续中标包头市青山区文化馆、内蒙古包头博物馆、包头市九原区医院以及包头美科硅能源有限公司4个新的物业服务项目，为年底收官之战画上完美句号，并为公司2022年提升业绩开了好头！

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	8
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	10
第四节	重大事件 .....	21
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 .....	38
第九节	备查文件目录 .....	107

## 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。

公司负责人孙国庆、主管会计工作负责人王宏及会计机构负责人（会计主管人员）王宏保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
市场竞争风险	我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
业务区域集中的风险	报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务集中于内蒙古自治区的鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区，公司业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定了开拓除上述区域以外的业务计划，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在内蒙古自治区内其他地区以及其他省份的资源无法与上

	<p>述区域相比。如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。</p>
<p>人力资源风险</p>	<p>公司的营业成本以人力成本为主，近年，公司人力总成本持续上升，这对公司经营造成一定压力，对公司的盈利水平造成不利影响。随着公司的不断发展，公司业务规模及员工人数将会有较大的增长，经营管理面临的压力也将日趋增大，如果公司管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模的增长，将对公司的发展形成制约。</p>
<p>公司实际控制人不当控制的风险</p>	<p>公司的控股股东、实际控制人为孙国庆，持有公司 81.1429% 的股权，处于控股地位。若公司实际控制人利用其控制地位，通过行使投票权或其他方式对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。因此，公司存在实际控制人控制不当的风险。</p>
<p>本期重大风险因素分析</p>	<p>1、市场竞争风险</p> <p>应对措施：公司将进一步加强自身管理能力，进一步提升企业资质等级，积极开发新项目及项目种类，不断拓展服务领域。此外，公司将继续严控服务质量，提升品牌影响力，巩固市场地位，尽量避免因市场竞争带来的不利影响。</p> <p>2、业务区域集中的风险</p> <p>应对措施：目前公司积极寻找机会向内蒙古自治区外其他地区扩展服务区域，进一步提升企业抗风险能力及品牌影响力，从而降低业务区域集中带来的风险。</p> <p>3、人力资源风险</p> <p>应对措施：在经营过程中，公司将通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本增加对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，提升公司的盈利水平。公司已按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系和较为合理的组织结构，公司亦将不断引进高素质的物业管理人才并加强对管</p>

	<p>理人员及员工的培训，提升公司人员管理水平及员工的服务水平，避免公司人员管理风险。</p> <p>4、公司实际控制人不当控制的风险</p> <p>应对措施：公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》等一系列的规章制度，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促大股东遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

## 释义

释义项目		释义
公司、股份公司、福强股份	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司
控股股东、实际控制人	指	孙国庆
股东大会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司监事会
董监高	指	董事、监事、高级管理人员
三会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司股东大会、董事会、监事会
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司章程
中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
健坤物业	指	包头市健坤物业服务有限公司
胜丰科技	指	北京胜丰科技有限责任公司
中国移动内蒙古有限公司	指	中国移动通信集团内蒙古有限公司
报告期、本期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	内蒙古福强物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO.,LTD. FUQIANG ESTATE.
证券简称	福强股份
证券代码	838474
法定代表人	孙国庆

### 二、 联系方式

董事会秘书	徐剑
联系地址	内蒙古包头市青山区少先路2号工商联大厦2203
电话	18847789999
传真	0472-2808899
电子邮箱	316323095@qq.com
公司网址	<a href="http://nmfqgf.com/">http://nmfqgf.com/</a>
办公地址	内蒙古包头市青山区少先路2号工商联大厦2203
邮政编码	014030
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	内蒙古自治区包头市青山区少先路2号工商联大厦2203

### 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	2011年2月23日
挂牌时间	2016年8月17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	物业服务
主要产品与服务项目	物业服务。
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	7,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（孙国庆）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（孙国庆），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	911502035669413956	否
注册地址	内蒙古自治区包头市昆都仑区甲尔坝新村 B 区 13 号	否
注册资本	7,000,000 元	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	国融证券			
主办券商办公地址	北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 11 层			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	国融证券			
会计师事务所	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张国华	贡云静		
	1 年	3 年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦十层中勤万信会计师事务所			

#### 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	25,777,220.09	21,068,778.53	22.35%
毛利率%	16.60%	19.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	194,982.16	-2,430,200.15	-
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	207,761.12	-2,410,174.24	-
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）	2.16%	-23.95%	-
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）	2.30%	-23.75%	-
基本每股收益	0.03	-0.35	-

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	13,518,229.65	13,069,142.90	3.44%
负债总计	4,389,979.55	4,135,874.96	6.14%
归属于挂牌公司股东的净资产	9,128,250.10	8,933,267.94	2.18%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.30	1.28	2.18%
资产负债率%（母公司）	42.68%	43.11%	-
资产负债率%（合并）	32.47%	31.65%	-
流动比率	1.93	1.83	-
利息保障倍数	3.12	-58.70	-

##### (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	733,505.04	-3,144,519.65	123.33%
应收账款周转率	11.06	10.56	-
存货周转率	-	-	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	3.44%	-7.99%	-
营业收入增长率%	22.35%	-5.16%	-
净利润增长率%	108.02%	-527.19%	-

(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	7,000,000	7,000,000	-
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
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。	3,039.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,078.53
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-17,038.61</b>
所得税影响数	-4,259.65
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-12,778.96</b>

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### (1) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

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

根据新租赁准则的规定,对于首次执行日前已存在的合同,本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同,本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。其中,对首次执行日的融资租赁,本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债;对首次执行日的经营租赁,作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债;原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金,纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的增量借款利率作为折现率);B、与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定,对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下:

——本公司承租房屋建筑物,租赁期为 20 年,原作为经营租赁处理,根据新租赁准则,于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 545,000.00 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下:

报表项目	2020 年 12 月 31 日(变更前)金额		2021 年 1 月 1 日(变更后)金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
使用权资产			545,000.00	545,000.00
使用权资产累计折旧			10,597.21	10,597.21
长期待摊费用	534,402.79	534,402.79		

### (2) 会计估计变更

无。

## (十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司作为一家物业管理服务企业，通过向业主提供物业管理区域内的保洁、安保、维修、维护、养护、绿化等综合性的物业服务，来获取物业服务费收入。公司在提供物业服务过程中，不断梳理完善项目服务管控制度，简化业务流程，使其更具有可操作性，拥有一套完善的项目服务、管控模式。公司根据服务项目的特点及需求，按照公司采购流程，有计划地采购服务项目所需物资。公司在通过招标或洽谈获取服务项目后，与业主签约，并依照双方约定制定服务方案、派员进场实施服务和结算。公司能够更加准确地把握业主需求，紧紧围绕业主要求提供物业服务，从而促进双方建立长期稳定的合作关系。公司向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的主要收入，其超过公司人员工资、物资消耗等各项支出的部分形成公司的盈利。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

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

### (二) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	4,468,387.31	33.05%	3,890,021.82	29.76%	14.87%

应收票据					
应收账款	2,840,945.26	21.02%	1,546,453.03	11.83%	83.71%
预付账款	-		1,975,000.00	15.11%	-100.00%
其他应收款	1,148,966.67	8.50%	135,900.00	1.04%	745.45%
其他流动资产	7,065.18	0.05%	21,447.32	0.16%	-67.06%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	4,507,130.78	33.34%	4,944,849.75	37.84%	-8.85%
在建工程					
使用权资产	507,152.83	3.75%	534,402.79	4.09%	-5.10%
无形资产					
递延所得税资产	38,581.62	0.29%	21,068.19	0.16%	83.13%
商誉					
短期借款	2,002,335.58	14.81%	2,002,675.14	15.32%	-0.02%
长期借款					
应付账款	16,450.00	0.12%	6,900.00	0.05%	138.41%
合同负债	-		57,421.38		
应付职工薪酬	2,019,783.56	14.94%	1,772,771.26	13.56%	13.93%
应交税费	313,263.75	2.32%	253,700.10	1.94%	23.48%
其他应付款	38,146.66	0.28%	38,961.80	0.30%	-2.09%
其他流动负债	-		3,445.28	0.03%	-100.00%

#### 资产负债项目重大变动原因:

- 1、货币资金较上年同期上浮 14.87%，主要原因是公司 21 年末将预付账款 1,975,000.00 元全部收回。
- 2、应收账款较上年增加 1,294,492.23 元，较上年同期增加 83.71%，主要原因是包头市第八医院应收账款至年末 1,252,821.37 元。合同金额变动不大，医院年底回款有延缓情况。
- 3、其他应收款较上年增加 1,013,066.67 元，较上年同期增加 745.45%，主要原因：（1）2021 年中国移动内蒙古公司 2022-2023 年投标保证金 800,000.00 万，北重投标保证金 30,000.00 元；（2）履约保证金 20,000.00 元。（3）备用金合计 290,000.00 元，分别为鲁旭 190,000.00 元，来敏 100,000.00 元，为公司市场拓展及原有项目维护费用。
- 4、固定资产：固定资产较上年减少 437,718.97 元，较上年同期下降 8.85%，是因为当期累计折旧 498,708.97 元，同时购买电动树叶收集机等固定资产 60900.00 元。
- 5、应付职工薪酬较上年增加 297,012.30 元，较上年同期上浮 17.24%，主要原因是公司物业服务项目增加新增员工所致。
- 6、预付账款：包头市浩阳软件科技有限公司退回停车场、人脸识别系统弱电改造工程款 1,975,000.00

元。

## 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	25,777,220.09	-	21,068,778.53	-	22.35%
营业成本	21,498,749.77	83.40%	16,966,629.26	80.53%	26.71%
毛利率	16.60%	-	19.47%	-	-
销售费用	861,891.88	3.34%	2,483,021.65	11.79%	-65.29%
管理费用	2,846,155.05	11.04%	3,833,959.35	18.20%	-25.76%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	90,084.17	0.35%	35,601.46	0.17%	153.04%
信用减值损失	-76,141.70	-0.30%	28,372.96	0.13%	368.36%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	8,759.13	0.03%	5,341.69	0.03%	63.98%
投资收益	0	0%	0	0%	0%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	0	0%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	197,547.26	-	-2,401,840.25	-	108.22%
营业外收入	0	0	0	0%	0%
营业外支出	20,078.53	0.08%	20,025.91	0.10%	0.26%
净利润	194,982.16	-	-2,430,200.15	-	-107.33%

#### 项目重大变动原因：

1、营业收入增加 4,708,441.56 元，上浮 22.35%，，主要原因是包头当地项目新增 4,099,564.51 元收入，新增项目具体包括：中国建设银行股份有限公司包头分行、包头市九原区医院，包头市第一工人文化宫，包头美科硅能源有限公司，内蒙古包头博物馆，呼伦贝尔机场、中国联合网络通信有限公司阿拉善盟分公司、内蒙古杉杉科技有限公司、包头市昆都仑区机关事务管理中心等项目；外地新增项目合计增收 582,422.96 元，外地主要包含呼伦贝尔市、呼和浩特市、乌海市、阿拉善盟。

2、营业成本增加 4,532,120.51 元，较上年上浮 26.71%，主要原因是项目新增，收入随之增加，由于疫情原因成本较收入增加幅度更大所致。

3、销售费用较上年减少 1,621,129.77 元，较上年同期下降 65.29%，主要原因是公司节控费用，市场拓展费大幅下降所致。

4、管理费用较上年减少 987,804.30 元，较上年同期下降 25.76%，主要原因是 2021 年公司节控费用所致。

5、财务费用较上年增加 54,482.71 元，较上年同期增加 153.04%，主要原因是公司 2021 年短期借款的贷款利息所致。2020 年 4 月短期借款 1,000,000.00 元，期限一年，2020 年该贷款利息 32,730.00 元；2020 年 10 月发生短期借款 1,000,000.00 元，期限一年，当年贷款利息 4,290.69 元，2020 年合计贷款利息 37,020.69 元；2021 年 3 月续贷 1,000,000.00 元，当年贷款利息 41,585.52 元；2021 年 10 月续贷 999,737.17 元，为期一年，当年贷款利息 43,114.53 元，2021 年合计贷款利息 84,700.05 元。2021 年年贷款利息支出较上年增加 47,679.36 元。

6、信用减值损失较上年同期上升 368.36%，主要原因是公司应收账款期末余额较之上年增加 1,370,633.93 元，信用减值损失较上年新增计提 76,141.70 元所致。

7、其他收益较上年增加 3,417.44 元，较上年同期增加 63.98%，主要原因是失业险稳岗返还 3,039.92 元。

8、营业利润较上年增加 2,599,387.51 元，较上年同期上升 108.22%，主要原因是公司加大费用节控，费用合计减少 2,608,934.07 元，其中管理费用较上年减少 987,804.30 元，销售费用较上减少 1,621,129.77 元。

## (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	25,777,220.09	21,068,778.53	22.35%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	21,498,749.77	16,966,629.26	26.71%
其他业务成本	0	0	0%

### 按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
物业服务收入	25,777,220.09	21,498,749.77	16.60%	22.35%	26.71%	-14.74%

### 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%
包头地区	19,819,728.21	17,024,661.84	14.10%	26.08%	31.66%	-20.52%
鄂尔多斯地区	2,854,324.63	1,801,851.99	36.87%	-10.79%	-19.34%	22.15%
北京地区	1,397,095.65	1,155,079.22	17.32%	-10.54%	-9.97%	-2.90%
赤峰地区	625,500.00	541,024.25	13.51%	800.00%	872.49%	-32.31%
呼伦贝尔地区	495,686.08	475,232.88	4.13%	28.54%	35.45%	-54.25%
阿拉善地区	310,247.21	296,264.36	4.51%	-	-	-
呼和浩特市	151,777.03	104,046.23	31.45%	-	-	-
乌海地区	122,861.28	100,589.00	18.13%	9.19%	5.34%	19.77%
合计	25,777,220.09	21,498,749.77	16.60%	22.35%	26.71%	-14.74%

#### 收入构成变动的的原因:

1、2021年，公司在包头地区新增中国建设银行股份有限公司包头分行、包头市九原区医院，包头市第一工人文化宫，包头美科硅能源有限公司，内蒙古包头博物馆，呼伦贝尔机场、中国联合网络通信有限公司阿拉善盟分公司、内蒙古杉杉科技有限公司、包头市昆都仑区机关事务管理中心等项目，合计收入较上年增加4,099,564.51元，成本较上年增加4,093,706.18元。2021年毛利率较上年下降20.52%，主要原因是包头市佳禾房地产开发有限公司2021年收入同比增长30.5%，因项目需要及甲方的各项诉求对地下停车场西库改造等，成本较上年大幅增加同比增长91.3%，当期毛利率为-33.49%。致使包头地区2021年整体毛利率下降。

2、2021年，公司在鄂尔多斯地区收入为2,854,324.63元，较上年减少10.79%，主要原因是公司与中国移动鄂尔多斯分公司一标段2021年2月合同到期，收入有所减少。2021年毛利率较上年增加22.15%，主要原因如下：（1）2020年由于疫情原因，中国移动通信集团内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司要求服务方加大消杀力度、人员防护及巡检频次，各项耗品支出加大；（2）2020年1月原标段合同到期，较2021年多产生一个月工资合计182046.00元。所以2021年物业成本较上年整体减少249948.27元。

3、2021年，公司在赤峰地区收入较上年增加556,000.00元，主要原因是公司与中国联合网络通信有限公司赤峰市分公司合同于2020年12月签订，2020年当年收入仅为69,500元；2021年9月合同到期，2021年当期收入为625,500.00元。2021年毛利率较上年下降32.31%，主要原因是中国联合网络通信有限公司赤峰分公司2020年合同签订时间为12月，仅发生了1个月耗品677.9元；2021年发生了9个月发生物耗26481.25元，2021年成本较上年大幅增加所致。

4、呼伦贝尔：2021年，公司在呼伦贝尔地区收入为495,685.98元，较上年增加110,059.96元，原因是

2021年新增呼伦贝尔机场项目,发生收入61,635.28元,呼伦贝尔代驾合同执行期较2020年度多4个月,增加收入82,386.78元。2021年毛利率较上年下降54.25%,主要原因是中国铁塔股份有限公司呼伦贝尔市项目,2021年合同由于开标公示等原因签订时间有8天未连续,而服务期间的各项费用正常产生,致使成本增大收入减少,致使2021年毛利率较上年下降15%,以至影响呼伦贝尔地区整体毛利率下降。

### (3) 主要客户情况

单位:元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	中核北方核燃料元件有限公司	3,723,752.21	14.45%	否
2	包头市第八医院	2,962,675.12	11.49%	否
3	中国移动通信集团内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	2,854,324.63	11.07%	否
4	包头市佳禾房地产开发有限公司	2,757,555.69	10.70%	否
5	包头华源众诚汽车销售服务有限公司	2,551,739.85	9.90%	否
合计		14,850,047.50	57.61%	-

### (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	包头市横顺商贸有限责任公司	118,031.10	38.21%	否
2	呼伦贝尔市海拉尔区鑫龙商贸有限责任公司	47,558.18	15.39%	否
3	海拉尔区立华蔬菜摊床	37,855.28	12.25%	否
4	海拉尔区李宏牛肉摊床	27,238.00	8.82%	否
5	北京晴朗天空商贸中心	27,203.00	8.81%	否
合计		257,885.56	83.48%	-

### 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	733,505.04	-3,144,519.65	123.33%
投资活动产生的现金流量净额	-68,918.70	-104,591.58	34.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-86,220.85	1,962,110.70	-104.39%

#### 现金流量分析:

1、2021年,公司经营活动产生的现金流量净额为733,505.04元,较上年同期增加387,8024.69元,主要原因是公司在包头地区新增中国建设银行股份有限公司包头分行、包头市九原区医院,包头市第一工

人文化宫，包头美科硅能源有限公司，内蒙古包头博物馆，呼伦贝尔机场、中国联合网络通信有限公司阿拉善盟分公司、内蒙古杉杉科技有限公司、包头市昆都仑区机关事务管理中心等项目，合计收入较上年增加 4,099,564.51 元且公司应收账款回收期变短所致。

2、2021年，公司投资活动产生的现金流量净额为-68,918.70元，较上年同期增加35,672.88元，2020年投资活动现金流出主要包括购置车辆一台，通道设备速通门和人脸识别机，合计购置固定资104,591.58元；2021年投资活动现金流出主要包括购置项目设备5台，总部购入电脑2台，合计:60,990元。因此现金流量净额较上年增加。

3、2021年，公司筹资活动所产生的现金流量净额为-86,220.85元，较去年减少2,048,331.55元，主要原因是：流入方面，公司在2020年取得银行借款2,000,000.00元，而在2021年新增短期借款999,737.17元；流出方面：公司2020年未偿还借款，而2021年偿还借款1,000,000.00元所致。

### (三) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京胜丰科技有限责任公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	882,228.68	882,228.68	0	-25,673.75
包头市健坤物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	5,000,000.00	4,680,802.57	4,499,342.47	0	-262,082.23

#### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

#### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

### 三、持续经营评价

报告期内，公司营业收入较上年有所增加，较去年同期上涨 22.35%。公司 2021 营收规模基本保持

稳定增长，营运记录良好，在资产、业务、财务、人员、机构等方面完全独立，有良好的经营独立性，经营情况稳定，未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项，不存在连续亏损的情形；不存在债券违约、债务无法按期偿还的情况；不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职的情况；不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款的情况；不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期的情况；不存在无法获得主要生产、经营要素（人员、土地、设备、原材料）的情况等。综上所述，不存在影响公司持续经营的重大不确定事项，公司经营状况预计将会稳步上升。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

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

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### （三） 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	同业竞争承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	资金占用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中

董监高	2022年3月2日	2025年3月1日	换届	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2022年2月14日	2025年2月14日	换届	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
其他	2016年8月17日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	合规经营的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	反商业贿赂的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	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、关于避免同行业竞争的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东、实际控制人孙国庆出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本人目前与股份公司间不存在同业竞争，承诺人也不存在控制的与股份公司具有竞争关系的其他企业的情形。2、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。3、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会利用对股份公司控制地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。4、本人保证与本人关系密切的家庭成员在本人作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。5、本人保证在作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，上述承诺持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人承担因此给股份公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失），本人因违反本承诺所取得的利益归股份公司所有。”

## **2、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所做出的承诺**

为杜绝公司资金被占用，公司控股股东、实际控制人孙国庆作出承诺：“自本承诺出具之日起，本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业不得以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用公司及子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定，保证公司及子公司的资金不被关联方所占用，以维护公司财产的完整和安全。公司及子公司若因在本承诺出具日前与本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业发生的资金占用行为而被第三方追索或被相关部门处罚的，本人将赔偿公司及子公司一切损失。本人将严格履行本承诺，并督促本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业严格遵守本承诺事项。如本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给公司及子公司造成损失的，由本人赔偿一切损失。”

## **3、关于减少和规范关联交易的承诺函**

为了进一步减少和规范关联交易的发生，公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：“本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业尽量避免与公司发生关联交易，对于确实无法避免及偶发的关联交易，本人保证该等关联交易价格公允、程序合法，不损害公司及其股东利益。此外，本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业不会通过任何方式直接或间接占用公司的资金，不会利用本人的身份便利损害公司的利益。上述承诺在本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人将承担因此给公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。”

## **4、关于合规经营的承诺**

公司控股股东、实际控制人孙国庆出具承诺函：“公司及子公司近两年合法合规经营，不存在重大违法违规行为，不存在因违法违规而受到任何国家机关、部门及行业主管部门任何处罚的情形。公司及子公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事项及被行政机关依法给予重大行政处罚的事项，亦不存在潜在的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚等事项。公司及子公司近两年的主要业务为物业管理服务，其业务符合国家产业政策及法律法规的规定。公司及子公司经营资质和政府审批或备案手续的取得合法、真实，不存在不符合有关法律、法规和规范性文件的规定的情形，也不存在无法续期的风险。公司及子公司实际从事业务符合法律法规及规范性文件的规定，不存在超出经核准的经营范围和经营方式及核准的经营资质范围经营的情况。如若公司及子公司因发生上述情形给公司及其他股东造成损失或其

他不利影响，本人愿意对公司及其他股东由此所受的损失负赔偿责任。”

#### 5、反商业贿赂的承诺

公司以及实际控制人孙国庆先生出具的《反商业贿赂承诺书》，公司及实际控制人按照国家法律法规就公司产品进行销售，公司将通过对销售人员加强教育、提高思想意识、完善制度、强化监督、增加工作透明度等方面加强反商业贿赂措施。

报告期内，上述承诺得到严格履行，未有任何违背。

#### (四) 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
货币资金	流动资产	抵押	605,262.82	4.48%	履约保证金
总计	-	-	605,262.82	4.48%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响：

中国移动通信集团内蒙古有限公司要求开具履约保函，在合同约定条款履行完毕前不得提取。

## 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	2,880,000	41.14%	-1,221,750	1,658,250	23.69%
	其中：控股股东、实际控制人	149,000	2.13%	309,250	458,250	6.55%
	董事、监事、高管	27,500	0.39%	0	27,500	0.39%
	核心员工	-	-	-	-	-



有限售条件股份	有限售股份总数	4,120,000	58.86%	1,221,750	5,341,750	76.31%	
	其中：控股股东、实际控制人	4,000,000	57.14%	1,221,750	5,221,750	74.60%	
	董事、监事、高管	82,500	1.18%	-	82,500	1.18%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		7,000,000	-	0	7,000,000	-	
普通股股东人数							35

**股本结构变动情况：**

适用 不适用

福强股份控股股东、实际控制人孙国庆收购原始股东孔祥述 20,000 股，任彩霞 1,430,000 股，王睿 30,000 股，杨波 30,000 股，王丽霜 20,000 股，陈麒元 1,000 股，共计 1,531,000 股。

**(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	孙国庆	4,149,000	1,531,000	5,680,000	81.14%	5,680,000	458,250	0	0
2	李庆凯	100,000	0	100,000	1.43%	0	100,000	0	0
3	闫守国	80,000	0	80,000	1.14%	0	80,000	0	0
4	孙国东	60,000	0	60,000	0.86%	45,000	15,000	0	0
5	王敏	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
6	张宏亮	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
7	蔡丽娟	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
8	朱艳萍	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
9	孙丽红	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
10	石林俊	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
合计		4,689,000	1,531,000	6,220,000	88.83%	5,725,000	953,250	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

孙国庆、孙国东为兄弟关系。除此之外，前十名股东之间不存在其他关联关系。

**二、 优先股股本基本情况**

适用 不适用

### 三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

#### (一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

#### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

### 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

### 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	信用贷款	中国建设银行股份有限公司包头分行	银行	1,000,000.00	2020年4月7日	2021年4月7日	4.5025%
2	信用贷款	中国建设银行包头开发区支行	银行	1,000,000.00	2021年3月11日	2022年3月11日	4.2525%
3	信用贷款	中国建设银行股份有限公司包头分行	银行	1,000,000.00	2020年10月27日	2021年10月27日	4.2525%
4	信用贷款	中国建设银行包头开发区支	银行	489,737.17	2021年10月16日	2022年10月16日	4.2525%

		行					
5	信用贷款	中国建设银行包头开发区支行	银行	510,000.00	2021年10月18日	2022年10月18日	4.2525%
合计	-	-	-	-	-	-	-

备注：截至 2021 年 12 月 31 日短期借款余额是 1,999,737.17 元。

## 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
孙国庆	董事长、总经理	男	否	1969年7月	2022年3月2日	2025年3月1日
孙国东	董事	男	否	1968年3月	2022年3月2日	2025年3月1日
李福虹	董事	女	否	1968年7月	2022年3月2日	2025年3月1日
徐剑	董事、副总经理、董事会秘书	女	否	1972年12月	2022年3月2日	2025年3月1日
赵光辉	董事	男	否	1979年8月	2022年3月2日	2025年3月1日
鲁旭	监事会主席	男	否	1982年9月	2022年3月2日	2022年2月26日
胡明杰	监事	女	否	1991年5月	2022年3月2日	2025年3月1日
孙鹏	监事	男	否	1993年11月	2022年2月14日	2025年2月14日
王宏	财务负责人	女	否	1970年4月	2022年3月2日	2025年3月1日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					3	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

孙国庆、孙国东为兄弟关系，李福虹为孙国庆妻子的母亲的妹妹。除此之外，其他董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

#### (二) 变动情况:

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
孙玉琴	监事会主席	离任	无	离职
鲁旭	无	新任	监事会主席	新任

### (三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

#### 1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
鲁旭	监事会主席	0.00	0	0.00	0.00%	0	0
合计	-	0.00	-	0.00	0.00%	0	0

#### 2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

鲁旭，男，生于1982年9月8日，中国国籍，无境外永久居住权，中专学历，曾在内蒙古福强物业服务股份有限公司担任项目经理。

### (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》第一百四十六条规定的情形	否	-
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	-
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	-
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	-
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	-
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	-
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	-
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	-
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	-
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	-
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	-

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
财务人员	4	0	0	4
行政人员	19	5	0	24
生产人员	597	52	0	649
员工总计	620	57	0	677

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	5	5
专科	15	15
专科以下	599	656
员工总计	620	677

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

员工薪酬政策：

- 1、硕士生期初人数 1 人，期末人数 1 人，薪酬范围（年薪）120,000 元—140,000 元；
- 2、本科生期初人数 5 人，期末人数 5 人，薪酬范围（年薪）48,000 元—78,000 元；
- 3、专科生期初人数 15 人，期末人数 15 人，薪酬范围（年薪）36,000 元—60,000 元；
- 4、专科以下人员期初人数 599 人，期末人数 656 人，薪酬范围（年薪）20,000 元—28,000 元。

培训计划：

- 1、法律专业培训由我公司法律顾问进行专业培训，培训周期每半年一次，全年两次。
- 2、公司综合部负责凝聚力与执行力相关的专业培训，培训周期每月进行一次，全年培训十二次。
- 3、公司运营部负责物业专业技能培训，培训周期每月进行一次，全年培训十二次。
- 4、公司财务负责财务专业知识培训，培训周期每季度一次，全年培训四次。
- 5、公司党支部进行党务知识培训，培训周期每季度一次，全年培训四次。

公司承担费用的离退休职工人数等情况：无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

###### 一、 关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

股份公司自成立以来，逐步建立健全股东大会、董事会和监事会等各项大会制度，逐步形成了以股东大会、董事会、监事会、经理分权与制衡为特征的公司治理结构。目前，公司在治理方面的各项规章制度主要有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等。上述规章制度制定后，股份公司能够按照相关规则和制度运行，股东大会、董事会和监事会会议的召集和召开程序、决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

###### 二、 公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保障公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责。在监事会上，公司的职工监事能够切实代表职工的利益，积极提出意见和建议，维护公司职工的权益。随着股份公司更长远的发展，公司治理结构的不断完善和规范，在“三会”的规范运作及相关人员的规范意识等方面将得到进一步提高。

###### 三、 违法、违规情况

公司及控股股东、实际控制人报告期内在工商、税务、社保等方面均不存在违法违规及受处罚的情



况。公司以及股东、董事、监事和高级管理人，均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

#### 四、独立经营情况

公司成立以来，按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构、人员、财务等方面均具备独立运营能力，具有完整的业务体系和面向市场自主经营的能力。

#### 五、同业竞争情况

关于避免同业竞争的安排：为避免同业竞争，公司实际控制人出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

#### 六、资金占用和对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人占用公司的资产及其他资源的情况，公司也未为其提供担保。

### 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

公司一直秉承《公司章程》及《股东大会议事规则》，对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；制定《关联交易制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等制度，对公司关联交易的程序及内容作了细致规定，严格防范大股东资金占用，同时进一步明确关联股东及董事回避制度，确保公司能独立于控股股东规范运行。通过《公司章程》及各项制度的建立，公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权即参与权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。公司重要事项均依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的要求进行了充分的信息披露，依法保障股东对公司重大失误依法享有的知情权，未对公司及其股东利益造成损害，随着管理层规范意识的不断提高，公司治理机制将进一步完善，充分保障所有股东的合法权益。

### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集召开和表决程序符合有关法律法规的要求，董事、监事均按照相关法律法规履行各自的权利和义务，公司重大决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度的程序和规则进行，截止报告期末，股东大会、董事会、监事会依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，董监高能够切实履行应尽的职责和义务。

### 4、公司章程的修改情况

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

√是 □否

1、公司 2021 年第二届董事会第十四次会议和 2021 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司变更经营范围并修改〈公司章程〉》议案，对《公司章程》作出如下修改：

原规定：第二章第十二条：“物业管理、保安服务、保洁服务、绿化养护服务、承揽劳务、高空作业保洁、水电费代收、外墙粉刷，房屋修缮；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；停车场管理服务；设备设施维修维护及配套综合服务；家政服务；垃圾清运；道路清扫保洁；会务服务；物业管理咨询服务；电子商务（不含审批项目）；场地租赁；汽车代驾、汽车代驾业务外包；物业服务；汽车租赁、汽车饰品销售；日用百货、家居用品、劳保用品销售；果蔬销售；电子设备安装；智能化系统安装；病人陪护（不含医疗护理）、老人护理服务；污水处理；钢材、建材销售”。

修改为：第二章第十二条：“物业管理、保安服务、保洁服务、绿化养护服务、承揽劳务、高空作业保洁、水电费代收、外墙粉刷，房屋修缮；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；停车场管理服务；设备设施维修维护及配套综合服务；家政服务；垃圾清运；道路清扫保洁；会务服务；物业管理咨询服务；电子商务（不含审批项目）；场地租赁；汽车代驾、汽车代驾业务外包；物业服务；汽车租赁、汽车饰品销售；日用百货、家居用品、劳保用品销售；果蔬销售；电子设备安装；智能化系统安装；病人陪护（不含医疗护理）、老人护理服务；污水处理；钢材、建材销售；工程咨询服务；工程排水施工服务、管道工程施工、工程围栏装卸施工；园林绿化工程施工；市政工程施工；绿化养护；园林景观设计；装饰装修工程施工；安全防范工程设计、安装、维修；电梯安装、维修、保养；游泳健身服务；教育信息咨询；体育用品及器材批发、零售、安装；预包装食品；洗涤用品；办公用品；农产品销售；房屋租赁”。

2、公司 2021 年第二届董事会第十七次会议和 2021 年第二次临时股东大会审议通过《关于公司变更经营范围并修改〈公司章程〉》议案，对《公司章程》作出如下修改：

原规定：第二章第十二条：“物业管理、保安服务、保洁服务、绿化养护服务、承揽劳务、高空作业保洁、水电费代收、外墙粉刷，房屋修缮；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；停车场管理服务；设备设施维修维护及配套综合服务；家政服务；垃圾清运；道路清扫保洁；会务服务；物业管理咨询服务；电子商务（不含审批项目）；场地租赁；汽车代驾、汽车代驾业务外包；物业服务；汽车租赁、汽车饰品销售；日用百货、家居用品、劳保用品销售；果蔬销售；电子设备安装；智能化系统安装；病人陪护（不含医疗护理）、老人护理服务；污水处理；钢材、建材销售；工程咨询服务；工程排水施工服务、管道工程施工、工程围栏装卸施工；园林绿化工程施工；市政工程施工；绿化养护；园林景观设计；装饰装修工程施工；安全防范工程设计、安装、维修；电梯安装、维修、保养；游泳健身服务；教育信息咨询；体育用品及器材批发、零售、安装；预包装食品；洗涤用品；办公用品；农产品销售；房屋租赁”。

修改为：第二章第十二条：“住宅室内装饰装修；建设工程施工；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、

异味、废气)；城市生活垃圾经营性服务；食品销售；劳务派遣服务；物业管理；家政服务；城市绿化管理；特殊作业机器人制造；居民日常生活服务；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑装饰材料销售；汽车装饰用品销售；餐饮管理；酒店管理；停车场服务；通用设备修理；会议及展览服务；娱乐性展览；物业服务评估；集贸市场管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售(除销售需要许可的商品)；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；代驾服务；小微型客车租赁经营服务；日用百货销售；家居用品销售；智能家庭消费设备制造；劳动保护用品销售；电子、机械设备维护(不含特种设备)；人工智能双创服务平台；人工智能通用应用系统；病人陪护服务；护理机构服务(不含医疗服务)；污水处理及其再生利用；金属结构销售；建筑材料销售；工程管理服务；安全技术防范系统设计施工服务；园林绿化工程施工；安全系统监控服务；互联网安全服务；工业机器人安装、维修；环境卫生公共设施安装服务；农业园艺服务；电气信号设备装置制造；家具安装和维修服务；专业保洁、清洗、消毒服务；消防技术服务；健身休闲活动；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；体育健康服务；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；体育保障组织；五金产品零售；食品用洗涤剂销售；办公用品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；住房租赁”。

## (二) 三会运作情况

### 1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	3	4	2

### 2、股东大会的召集、召开、表决情况

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

### 3、三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

#### 4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

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

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在本年度内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度内的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

(一) 业务独立公司拥有独立的研发、营销、客户服务和后期维护等业务经营管理体系。公司业务不依赖其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司的业务独立。

(二) 资产独立公司对其所有的设备、商标等资产均拥有合法的所有权或使用权。除本报告中披露的关于固定资产、无形资产的有关说明外，公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用或者为其担保的情形。同时为防止上述情形，公司制订了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等专项制度加以规范。

(三) 人员独立公司董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》关于公司董事、监事和高级管理人员任职的有关规定。公司管理人员及员工不存在在股东单位双重任职的情形。公司遵守相关法律法规，员工的劳动、人事以及相应的社会保障完全由公司独立管理。

(四) 财务独立公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了健全的会计核算体系，制定了完善的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税。

(五) 机构独立公司机构设置完整。公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会等公司治理机构并制订了相应的规则。公司完全拥有机构设置自主权，公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。

公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营的情形。

### (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
无	

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司严格按照真实性、准确性、完成性和及时性的原则编制年报，未发生年度报告重大差错。公司董事、监事、高级管理人员严格遵守国家有关法律、法规、规范性文件及制度的相关规定，勤勉尽责，执行情况良好。

## 三、 投资者保护

### (一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

适用 不适用

### (二) 特别表决权股份

适用 不适用

## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	勤信审字【2022】第 1347 号			
审计机构名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦十层中勤万信会计师事务所			
审计报告日期	2022 年 4 月 27 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张国华 1 年	贡云静 3 年	0 年	0 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

勤信审字【2022】第 1347 号

内蒙古福强物业服务股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了内蒙古福强物业服务股份有限公司（以下简称“福强公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了福强公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 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

立于福强公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### **三、其他信息**

福强公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 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**

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

治理层负责监督福强公司的财务报告过程。

### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对福强公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致福强公司不能持续经营。

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

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

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张国华

二〇二二年四月二十七日

中国注册会计师：贡云静



## 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	2021年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	4,468,387.31	3,890,021.82
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	六、2	2,840,945.26	1,546,453.03
应收款项融资			
预付款项	六、3	-	1,975,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	1,148,966.67	135,900.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	7,065.18	21,447.32
<b>流动资产合计</b>		<b>8,465,364.42</b>	<b>7,568,822.17</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
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	六、6	4,507,130.78	4,944,849.75
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、7	507,152.83	534,402.79

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、8		
递延所得税资产	六、9	38,581.62	21,068.19
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		5,052,865.23	5,500,320.73
<b>资产总计</b>		13,518,229.65	13,069,142.90
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、10	2,002,335.58	2,002,675.14
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、11	16,450.00	6,900.00
预收款项			
合同负债	六、12	-	57,421.38
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、13	2,019,783.56	1,772,771.26
应交税费	六、14	313,263.75	253,700.10
其他应付款	六、15	38,146.66	38,961.80
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	六、16	-	3,445.28
<b>流动负债合计</b>		4,389,979.55	4,135,874.96
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>4,389,979.55</b>	<b>4,135,874.96</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、17	7,000,000.00	7,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、18	2,926,464.19	2,926,464.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、19	127,759.85	127,759.85
一般风险准备			
未分配利润	六、20	-925,973.94	-1,120,956.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,128,250.10	8,933,267.94
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>9,128,250.10</b>	<b>8,933,267.94</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>13,518,229.65</b>	<b>13,069,142.90</b>

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：王宏

会计机构负责人：王宏

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,451,730.35	3,857,369.23
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	2,835,859.01	1,533,756.78
应收款项融资			
预付款项		-	1,975,000.00
其他应收款	十三、2	1,148,966.67	135,900.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,065.18	21,447.32
<b>流动资产合计</b>		<b>8,443,621.21</b>	<b>7,523,473.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	5,867,077.88	5,867,077.88
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		1,916,824.29	2,104,909.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		507,152.83	534,402.79
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	
递延所得税资产		37,313.93	20,181.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,328,368.93</b>	<b>8,526,570.73</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,771,990.14</b>	<b>16,050,044.06</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,002,335.58	2,002,675.14
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,450.00	6,900.00
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,844,757.51	1,597,641.86
应交税费		306,829.70	247,266.05
其他应付款		2,987,860.52	3,003,675.66
其中：应付利息		2,598.41	-
应付股利			
合同负债		-	57,421.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	3,445.28
<b>流动负债合计</b>		<b>7,158,233.31</b>	<b>6,919,025.37</b>

<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		7,158,233.31	6,919,025.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		7,000,000.00	7,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,926,464.19	2,926,464.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		127,759.85	127,759.85
一般风险准备			
未分配利润		-440,467.21	-923,205.35
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		9,613,756.83	9,131,018.69
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		16,771,990.14	16,050,044.06

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
<b>一、营业总收入</b>		25,777,220.09	21,068,778.53
其中：营业收入	六、21	25,777,220.09	21,068,778.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		25,512,290.26	23,504,333.43
其中：营业成本	六、21	21,498,749.77	16,966,629.26
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、22	215,409.39	185,121.71
销售费用	六、23	861,891.88	2,483,021.65
管理费用	六、24	2,846,155.05	3,833,959.35
研发费用			
财务费用	六、25	90,084.17	35,601.46
其中：利息费用		85,881.29	40,564.44
利息收入		6,171.95	25,489.66
加：其他收益	六、26	8,759.13	5,341.69
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、27	-76,141.70	28,372.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		197,547.26	-2,401,840.25
加：营业外收入		0	0
减：营业外支出	六、28	20,078.53	20,025.91
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		177,468.73	-2,421,866.16
减：所得税费用	六、29	-17,513.43	8,333.99
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		194,982.16	-2,430,200.15
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）		194,982.16	-2,430,200.15
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）		194,982.16	-2,430,200.15
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额			

1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		194,982.16	-2,430,200.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		194,982.16	-2,430,200.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	十四、2	0.03	-0.35
(二) 稀释每股收益（元/股）	十四、2	0.03	-0.35

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：王宏

会计机构负责人：王宏

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、营业收入</b>	十三、4	25,777,220.09	21,068,778.53
减：营业成本	十三、4	21,498,749.77	16,966,629.26
税金及附加		213,852.89	181,209.71
销售费用		861,891.88	2,483,021.65
管理费用		2,569,965.85	3,490,895.00
研发费用			
财务费用		87,303.39	30,691.43
其中：利息费用		85,881.29	40,564.44
利息收入		6,086.73	25,346.61
加：其他收益		8,759.13	4,717.90
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-68,531.70	34,576.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		485,683.74	-2,044,373.91
加：营业外收入			
减：营业外支出		20,078.53	20,025.91
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		465,605.21	-2,064,399.82
减：所得税费用		-17,132.93	8,644.18
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		482,738.14	-2,073,044.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		482,738.14	-2,073,044.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		482,738.14	-2,073,044.00
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,953,219.37	23,093,086.16



客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、30	3,561,677.85	596,409.96
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>29,514,897.22</b>	<b>23,689,496.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,349,326.50	2,180,661.84
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		19,692,873.95	17,045,358.28
支付的各项税费		1,689,073.14	1,833,581.92
支付其他与经营活动有关的现金	六、30	4,050,118.59	5,774,413.73
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>28,781,392.18</b>	<b>26,834,015.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>733,505.04</b>	<b>-3,144,519.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		68,918.70	104,591.58
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>68,918.70</b>	<b>104,591.58</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-68,918.70</b>	<b>-104,591.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		999,737.17	2,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		999,737.17	2,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		85,958.02	37,889.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,085,958.02	37,889.30
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-86,220.85	1,962,110.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		578,365.49	-1,287,000.53
加：期初现金及现金等价物余额		3,284,759.00	4,571,759.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,863,124.49	3,284,759.00

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：王宏

会计机构负责人：王宏

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,953,219.37	23,085,306.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,531,592.63	510,443.12
<b>经营活动现金流入小计</b>		29,484,812.00	23,595,749.28
购买商品、接受劳务支付的现金		3,349,326.50	2,180,661.84
支付给职工以及为职工支付的现金		19,692,770.60	17,040,358.28
支付的各项税费		1,687,516.64	1,829,681.92
支付其他与经营活动有关的现金		4,005,697.59	5,674,485.07
<b>经营活动现金流出小计</b>		28,735,311.33	26,725,187.11
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		749,500.67	-3,129,437.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		68,918.70	104,591.58

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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		68,918.70	104,591.58
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-68,918.70	-104,591.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		999,737.17	2,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		999,737.17	2,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		85,958.02	37,889.30
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,085,958.02	37,889.30
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-86,220.85	1,962,110.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		594,361.12	-1,271,918.71
加：期初现金及现金等价物余额		3,252,106.41	4,524,025.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,846,467.53	3,252,106.41

## (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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		-1,120,956.10		8,933,267.94
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		-1,120,956.10		8,933,267.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											194,982.16		194,982.16
（一）综合收益总额											194,982.16		194,982.16
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>7,000,000.00</b>			<b>2,926,464.19</b>				<b>127,759.85</b>		<b>-925,973.94</b>		<b>9,128,250.10</b>

项目	2020年											少数	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	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	般风险准备		股东权益	
一、上年期末余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		1,309,244.05		11,363,468.09
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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		1,309,244.05		11,363,468.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-2,430,200.15		-2,430,200.15
（一）综合收益总额											-2,430,200.15		-2,430,200.15
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>7,000,000.00</b>				<b>2,926,464.19</b>			<b>127,759.85</b>	<b>-1,120,956.10</b>			<b>8,933,267.94</b>	

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：王宏

会计机构负责人：王宏

**(八) 母公司股东权益变动表**

单位：元

项目	2021年									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	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		存股	合收益	备		险准备		计
一、上年期末余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		-923,205.35	9,131,018.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		-923,205.35	9,131,018.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											482,738.14	482,738.14
（一）综合收益总额											482,738.14	482,738.14
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												



1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>7,000,000.00</b>				<b>2,926,464.19</b>				<b>127,759.85</b>		<b>-440,467.21</b>	<b>9,613,756.83</b>

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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		1,149,838.65	11,204,062.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	<b>7,000,000.00</b>				<b>2,926,464.19</b>				<b>127,759.85</b>		<b>1,149,838.65</b>	<b>11,204,062.69</b>



收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		-923,205.35	9,131,018.69

### 三、 财务报表附注

## 内蒙古福强物业服务股份有限公司

### 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

##### (一) 公司概况

##### 1. 企业注册地和总部地址。

内蒙古福强物业服务股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)统一社会信用代码: 911502035669413956, 注册资本 700 万元, 本公司法定代表人孙国庆, 注册地址为内蒙古自治区包头市昆都仑区甲尔坝新村 B 区 13 号。总部地址为内蒙古自治区包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 22 层。

##### 2. 企业的业务性质

本公司及子公司主要从事物业服务。

##### 3. 主要经营活动

根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》, 公司所属行业为房地产业(K)-房地产业(K70)-物业管理(K702)-物业管理(K7020)。

一般经营项目: 物业管理; 保安服务、保洁服务、绿化养护服务、承揽劳务、高空作业保洁、水电费代收、外墙粉刷, 房屋修缮; 餐饮管理; 餐饮服务; 酒店管理; 停车场管理服务; 设备设施维修维护及配套综合服务; 家政服务; 垃圾清运; 道路清扫保洁; 会务服务; 物业管理咨询服务; 电子商务(不含审批项目); 场地租赁; 汽车代驾、汽车代驾业务外包; 物业服务; 汽车租赁、汽车饰品销售; 日用百货、家居用品、劳保用品销售; 果蔬销售; 电子设备安装; 智能化系统安装; 病人陪护(不含医疗护理)、老人护理服务; 污水处理; 钢材、建材销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

行业的主管部门: 房屋管理局。

##### 4. 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于2022年4月27日批准报出。

##### (二) 合并财务报表范围

截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司纳入合并范围的子公司共计 2 家, 详见本附注七、在其他主体中的权益。

#### 二、财务报表的编制基础

##### 1、 编制基础

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

准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

### **三、遵循企业会计准则的声明**

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

### **四、重要会计政策和会计估计**

#### **1、 会计期间**

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本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公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### **3、 记账本位币**

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

#### **4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

##### **（1） 同一控制下企业合并**

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### **（2） 非同一控制下企业合并**

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表编制方法”（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、12“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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

### (2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12“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、合营安排分类及共同经营会计处理方法**

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12“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。

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

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

## **7、现金及现金等价物的确定标准**

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

## **8、金融工具**



在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### ①以摊余成本计量的金融资产

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

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

##### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

## ②其他金融负债

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

## （3） 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

行会计处理。

#### (4) 金融负债的终止确认

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

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

#### (5) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### (7) 权益工具

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

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

### 9、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、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

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

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

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

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

#### （2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### （3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### （4） 金融资产减值的会计处理方法

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

#### （5） 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期

信用损失金额计量损失准备。

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，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
应收账款：	
组合 1-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2-关联方组合	本组合为关联方的应收款项。

应收账款-信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，以下同）	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4-5年	75
5年以上	100

## ②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2-关联方组合	本组合为关联方的应收款项。
组合 3-无风险组合	本组合为押金、保证金、社保、员工借款的应收款项

其他应收款-信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，以下同）	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4-5年	75
5年以上	100

## 10、 存货

### （1）存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物、周转材料、产成品等。

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货按照购买成本进行初始计量，本公司存货主要是在生产过程中消耗的各种物料和低值易耗品，均在发出时采用一次转销法计入当期损益。

### （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。

## 11、 合同资产

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

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、9、金融资产减值。

## 12、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，本公司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、8“金融工具”。

控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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为与原股权投资相关的其他综合收益，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。与原有股权投资相关的计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用

权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ①成本法核算的长期股权投资

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

#### ②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

#### 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、“合并财务报表编制的方法”(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。

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

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

处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

### 13、 固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

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

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“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够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

### 14、 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。

#### **15、 使用权资产**

2021年使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、25“租赁”。

#### **16、 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。

#### **17、 长期资产减值**

对于固定资产、对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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。

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。

## **18、 合同负债**

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

## **19、 职工薪酬**

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

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

## **20、 租赁负债**

2021年租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、25“租赁”。

## **21、 收入**

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

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

本公司提供物业管理服务，在与客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司在其提供服务的期间内按照适当的履约进度确认收入。

## **22、 合同成本**

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

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

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

## 23、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 24、 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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 25、 租赁

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

### （1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### ①初始计量

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

#### ②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

#### ③使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

#### ④短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公



司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## （2）本公司作为出租人

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

### ①经营租赁

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

### ②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 26、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”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

——本公司承租房屋建筑物，租赁期为 20 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 545,000.00 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
使用权资产			545,000.00	545,000.00
使用权资产累计折旧			10,597.21	10,597.21
长期待摊费用	534402.79	534402.79		

（2）会计估计变更

无。

**27、 重大会计判断和估计**

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

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

于资产负债表日，本公司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）收入确认

如本附注四、21“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）金融资产减值

本公司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，本公司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。

（3）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （5）递延所得税资产

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

#### （6）所得税

本公司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

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、20%计缴详见下表。

根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，本公司作为现代服务业纳税人，自2019年10月1日至2021年12月31日按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

纳税主体名称	所得税税率
内蒙古福强物业服务股份有限公司	25%
包头市建坤物业服务有限公司	20%
北京胜丰科技有限责任公司	20%

## 2、税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第512号）第92条，全资子公司包头市健坤物业服务有限公司、全资子公司北京胜丰科技有限责任公司符合小型微利企业标准，适用《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税【2019】13号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司2021年应纳税所得额均未超过100万元，年度所得额减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率计提并缴纳企业所得税。

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，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	-	
银行存款	3,863,124.49	3,284,759.00
其他货币资金	605,262.82	605,262.82
合计	4,468,387.31	3,890,021.82
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金为履约保函、其使用权受到限制。

### 2、应收账款

## (1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内	2,985,114.75
1至2年	
2至3年	
3至4年	
4至5年	20,345.00
5年以上	10,095.01
小计	3,015,554.76
减：坏账准备	174,609.50
合计	2,840,945.26

## (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,015,554.76	100.00	174,609.50	5.79	2,840,945.26
其中：					
账龄组合	3,015,554.76	100.00	174,609.50	5.79	2,840,945.26
关联方组合					
合计	3,015,554.76	—	174,609.50	—	2,840,945.26

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,644,920.83	100.00	98,467.80	5.99	1,546,453.03
其中：					
账龄组合	1,644,920.83	100.00	98,467.80	5.99	1,546,453.03
关联方组合					
合计	1,644,920.83	—	98,467.80	—	1,546,453.03

## ①按账龄组合计提预期信用损失的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,985,114.75	149,255.74	5.00
1-2年			10.00
2-3年			30.00
3-4年			50.00
4-5年	20,345.00	15,258.75	75.00
5年以上	10,095.01	10,095.01	100.00
合计	3,015,554.76	174,609.50	—

(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	
账龄组合	98,467.80	76,141.70				174,609.50
合计	98,467.80	76,141.70				174,609.50

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收款项总额的比例(%)	坏账准备
包头第八医院	非关联方	物业费	1,252,821.37	1年以内	41.55	62,641.07
中国移动通信集团内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	非关联方	物业费	252,132.01	1年以内	8.36	12,606.60
包头市公交运输集团有限责任公司	非关联方	物业费	168,788.00	1年以内	5.60	8,439.40
中国建设银行股份有限公司包头分行	非关联方	物业费	136,880.00	1年以内	4.54	6,844.00
包头市昆都仑区机关事务管理中心	非关联方	物业费	123,460.66	1年以内	4.09	6,173.03
合计	—	—	1,934,082.04	—	64.14	96,704.10

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			1,975,000.00	100.00
1 年以上				
合计			1,975,000.00	100.00

#### 4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
其他应收款	1,148,966.67	135,900.00
合计	1,148,966.67	135,900.00

##### (1) 其他应收款

###### ①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	1,148,966.67
1 年以上	
小计	1,148,966.67
减：坏账准备	
合计	1,148,966.67

###### ②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
投标保证金	830,000.00	8,300.00
员工备用金	295,700.00	27,600.00
履约保证金	23,266.67	100,000.00
小计	1,148,966.67	135,900.00
减：坏账准备		
合计	1,148,966.67	135,900.00

###### ③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
内蒙古华诺招标代理有限公司	投标保证金	800,000.00	1 年以内	69.63	
鲁旭	备用金	190,000.00	1 年以内	16.54	
来敏	备用金	100,000.00	1 年以内	8.70	
山西协诚工程招标代	投标保证金	30,000.00	1 年以内	2.61	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
理有限公司					
内蒙古杉杉科技有限公司	履约保证金	20,000.00	1年以内	1.74	
合计	—	1,140,000.00	—	99.22	

## 5、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交企业所得税	7,065.18	21,447.32
合计	7,065.18	21,447.32

## 6、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	4,507,130.78	4,944,849.75
固定资产清理		
合计	4,507,130.78	4,944,849.75

### (1) 固定资产

#### ① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	5,073,250.00	309,657.50	1,748,470.80	80,770.46	7,212,148.76
2、本年增加金额		55,300.00		5,690.00	60,990.00
(1) 购置		55,300.00		5,690.00	60,990.00
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	5,073,250.00	364,957.50	1,748,470.80	86,460.46	7,273,138.76
二、累计折旧					
1、年初余额	1,011,190.62	176,339.48	1,015,732.33	64,036.58	2,267,299.01
2、本年增加金额	240,980.04	39,025.35	207,630.84	11,072.74	498,708.97
(1) 计提	240,980.04	39,025.35	207,630.84	11,072.74	498,708.97
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	1,252,170.66	215,364.83	1,223,363.17	75,109.32	2,766,007.98
三、减值准备					
四、账面价值					



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
1、年末账面价值	3,821,079.34	149,592.67	525,107.63	11,351.14	4,507,130.78
2、年初账面价值	4,062,059.38	133,318.02	732,738.47	16,733.88	4,944,849.75

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
商会大厦 22 楼-2203	1,498,486.22	企业已办妥网签、房屋产权证正在办理中
商会大厦 20 楼 2011	2,322,593.12	企业已办妥网签、房屋产权证正在办理中
合计	3,821,079.34	

7、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、2021 年 1 月 1 日余额	545,000.00	545,000.00
(1) 租赁转入	545,000.00	545,000.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、2021 年 12 月 31 日余额	545,000.00	545,000.00
二、累计折旧		
1、2021 年 1 月 1 日余额	10,597.21	10,597.21
(1) 租赁转入	10,597.21	10,597.21
2、本期增加金额	27,249.96	27,249.96
(1) 计提	27,249.96	27,249.96
3、本期减少金额		
4、2021 年 12 月 31 日余额	37,847.17	37,847.17
三、减值准备		
1、2021 年 1 月 1 日余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
4、2021 年 12 月 31 日余额		
四、账面价值		
1、2021 年 12 月 31 日账面价值	507,152.83	507,152.83
2、2021 年 1 月 1 日账面价值	534,402.79	534,402.79

8、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
租赁费摊销	534,402.79				
合计	534,402.79				

## 9、递延所得税资产

### (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	174,609.50	38,581.62	98,467.80	21,068.19
合计	174,609.50	38,581.62	98,467.80	21,068.19

### (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	873,975.73	1,457,060.81
合计	873,975.73	1,457,060.81

### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2025年	873,975.73	1,457,060.81	
合计	873,975.73	1,457,060.81	

## 10、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款-本金	1,999,737.17	2,000,000.00
应付利息	2,598.41	2,675.14
合计	2,002,335.58	2,002,675.14

## 11、应付账款

### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
维修款	16,450.00	6,900.00
合计	16,450.00	6,900.00

## 12、合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
合同负债		57,421.38
合计		57,421.38

### 13、 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,422,062.07	19,677,346.77	19,435,069.70	1,664,339.14
二、离职后福利-设定提存计划	350,709.19	267,246.67	262,511.44	355,444.42
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,772,771.26	19,944,593.44	19,697,581.14	2,019,783.56

#### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,277,361.22	19,319,546.97	19,081,326.14	1,515,582.05
2、职工福利费		152,136.01	152,136.01	
3、社会保险费	144,700.85	143,330.21	140,873.97	147,157.09
其中：医疗保险费	133,041.72	139,935.43	137,555.29	135,421.86
工伤保险费	11,659.13	3,394.78	3,318.68	11,735.23
4、住房公积金		40,250.00	38,650.00	1,600.00
5、工会经费和职工教育经费		22,083.58	22,083.58	
合计	1,422,062.07	19,677,346.77	19,435,069.70	1,664,339.14

#### (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	313,281.79	258,109.31	253,446.62	317,944.48
2、失业保险费	37,427.40	9,137.36	9,064.82	37,499.94
合计	350,709.19	267,246.67	262,511.44	355,444.42

### 14、 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	242,737.94	193,406.98
企业所得税	3,198.98	3,198.98
个人所得税	7,439.30	2,732.11
城市维护建设税	14,640.63	11,417.42
教育费附加	6,166.01	4,784.64
地方教育费附加	39,080.89	38,159.97
合计	313,263.75	253,700.10

### 15、 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	38,146.66	38,961.80
合计	38,146.66	38,961.80

(1) 按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
押金、保证金	23,450.00	33,000.00
其他	14,696.66	5,961.80
合计	38,146.66	38,961.80

16、 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额		3,445.28
合计		3,445.28

17、 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	7,000,000.00						7,000,000.00

18、 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	2,926,464.19			2,926,464.19
合计	2,926,464.19			2,926,464.19

19、 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	127,759.85			127,759.85
合计	127,759.85			127,759.85

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

20、 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-1,120,956.10	1,309,244.05
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	-1,120,956.10	1,309,244.05
加: 本年归属于母公司股东的净利润	194,982.16	-2,430,200.15
减: 提取法定盈余公积		

项目	本年	上年
年末未分配利润	-925,973.94	-1,120,956.10

## 21、营业收入和营业成本

### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,777,220.09	21,498,749.77	21,068,778.53	16,966,629.26
其他业务				
合计	25,777,220.09	21,498,749.77	21,068,778.53	16,966,629.26

### (2) 本年合同产生的收入情况

合同分类	本年发生额
物业服务收入	25,777,220.09
合计	25,777,220.09

### (3) 公司前五名客户的营业收入情况:

客户名称	本年发生额	
	营业收入金额	占收入比例%
中核北方核燃料元件有限公司	3,723,752.21	14.45
包头市第八医院	2,962,675.12	11.49
中国移动通信集团内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	2,854,324.63	11.07
包头市佳禾房地产开发有限公司	2,757,555.69	10.70
包头华源众诚汽车销售服务有限公司	2,551,739.85	9.90
合计	14,850,047.50	57.61

### (4) 履约义务的说明

①本公司报告期内的收入主要为物业管理服务收入，一般按合同约定的提供服务期内按月确定收入。

②本公司在客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，按照履约进度分摊的合同交易价格确认为收入。

## 22、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	106,592.40	88,002.47
教育费附加	45,682.47	37,715.36
地方教育费附加	30,454.98	25,143.54

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	17,801.70	17,801.70
车船税	9,880.00	10,470.00
印花税	4,880.60	5,871.40
土地使用税	117.24	117.24
合计	215,409.39	185,121.71

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 23、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费	747,158.70	2,301,045.00
工资	113,285.18	100,536.78
差旅费	1,200.00	6,008.32
办公费	248.00	1,249.60
招待费		70,905.25
福利费		3,276.70
合计	861,891.88	2,483,021.65

### 24、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	1,168,128.76	1,009,047.47
折旧费	490,619.82	526,905.40
咨询费	280,634.53	400,305.31
办公费	221,178.16	773,712.81
招待费	122,174.09	200,619.71
交通费	101,498.57	105,213.90
培训费	85,500.00	350,000.00
差旅费	70,087.64	41,895.90
福利费	62,320.63	60,725.19
招标代理费	60,948.59	230,363.88
公积金	34,650.00	2,500.00
其他	148,414.26	132,669.78
合计	2,846,155.05	3,833,959.35

### 25、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	85,881.29	40,564.44
减：利息收入	6,171.95	25,489.66
汇兑损益		

项目	本年发生额	上年发生额
手续费	10,374.83	20,526.68
合计	90,084.17	35,601.46

## 26、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
增值税进项加计抵扣	5,719.21	5,341.69
稳岗补贴	3,039.92	
合计	8,759.13	5,341.69

## 27、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	-76,141.70	28,372.96
合计	-76,141.70	28,372.96

## 28、营业外支出

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
捐赠支出	5,000.00	20,000.00	5,000.00
赔偿金、滞纳金及罚款支出	15,078.53	25.91	15,078.53
合计	20,078.53	20,025.91	20,078.53

## 29、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-17,513.43	8,333.99
合计	-17,513.43	8,333.99

### (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	177,468.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	44,367.18
子公司适用不同税率的影响	57,627.30
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,237.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-145,771.27
年度内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	14,026.32

项目	本年发生额
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	-17,513.43

### 30、 现金流量表项目

#### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
银行存款利息收入	6,171.95	25,489.66
政府补助	3,039.92	
往来款收现	3,552,465.98	570,920.30
合计	3,561,677.85	596,409.96

#### (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
营业外支出	20,078.53	20,025.91
财务费用的手续费	10,374.83	20,526.68
付现费用	1,839,042.54	4,613,989.46
往来款中付现支出	2,180,622.69	1,119,871.68
合计	4,050,118.59	5,774,413.73

### 31、 现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	194,982.16	-2,430,200.15
加：资产减值准备		
信用减值损失	76,141.70	-28,372.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	498,708.97	492,430.29
使用权资产折旧	27,249.96	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		73,363.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	85,881.29	40,564.44



补充资料	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,513.43	8,333.99
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-408,700.60	-454,552.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	276,754.99	-846,086.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	733,505.04	-3,144,519.65
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	3,863,124.49	3,284,759.00
减：现金的年初余额	3,284,759.00	4,571,759.53
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	578,365.49	-1,287,000.53

(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	3,863,124.49	3,284,759.00
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,863,124.49	3,284,759.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,863,124.49	3,284,759.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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。

### 32、 所有权或使用权受限的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	605,262.82	保证金
合计	605,262.82	

注：中国移动通信集团内蒙古有限公司要求开具履约保函，在合同约定条款履行完毕前不得提取。

## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京胜丰科技有限责任公司	北京	北京	物业服务	100.00		新设立
包头市建坤物业服务有限公 司	包头	包头	物业服务	100.00		同一控制下合并

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、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，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

### (一) 风险管理目标和政策

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

### 1、市场风险

#### (1) 利率风险—现金流量变动风险

本公司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(详见本附注六、9)有关。本公司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；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

## 2、信用风险

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

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

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

## 3、流动风险

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

## 九、关联方及关联交易

### 1、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

### 2、本公司的实际控制人

本公司的实际控制人为孙国庆。

### 3、其他关联方情况

#### (1) 公司控股股东、实际控制人控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
包头市威正机动车检测有限公司	孙国庆持股 50%，孙国庆妻子的哥哥张龙持股 30%，李福虹持股 20%

(2) 持 5%以上股份的股东

姓名	持股比例 (%)
孙国庆	81.14
合计	81.14

(3) 公司董事、监事、高级管理人员

其他关联方名称	与本公司的关系
孙国庆	董事长、总经理
孙国东	董事
徐剑	董事、副经理、董事会秘书
李福虹	董事
赵光辉	董事
王宏	财务总监
孙玉琴	监事会主席
胡明杰	监事
孙鹏	监事

4、关联方交易情况

(1) 关联租赁情况

①本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
张丽（董事长孙国庆配偶）	房屋建筑物	24,000.00	24,000.00

(2) 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	501,747.00	461,628.32

十、承诺及或有事项

无。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

公司《第三届 董事会第一次会议》于 2022 年 3 月 2 日审议并通过，选举孙国庆先生继续担任公司总经理、董事长，任期三年。自 2022 年 3 月 2 日起生效；聘任徐剑女士为公司副总经理、董事会秘书，任职期限三年，自 2022 年 3 月 2 日起生效；聘任王宏女士为公司财务负责人，任职期限三年，自 2022 年 3 月 2 日起生效；聘任鲁旭

先生为公司监事会主席，任职期限三年，自 2022 年 3 月 2 日起生效。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	2,985,114.75
1 年以上	
小计	2,985,114.75
减：坏账准备	149,255.74
合计	2,835,859.01

##### (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,985,114.75	100.00	149,255.74	5.00	2,835,859.01
其中：					
账龄组合	2,985,114.75	100.00	149,255.74	5.00	2,835,859.01
关联方组合					
合计	2,985,114.75	—	149,255.74	—	2,835,859.01

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,614,480.82	100.00	80,724.04	5.00	1,533,756.78
其中：					
账龄组合	1,614,480.82	100.00	80,724.04	5.00	1,533,756.78
关联方组合					
合计	1,614,480.82	—	80,724.04	—	1,533,756.78

##### ①按账龄组合计提预期信用损失的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,985,114.75	149,255.74	5.00
合计	2,985,114.75	149,255.74	—

(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	
账龄组合	80,724.04	68,531.70				149,255.74
合计	80,724.04	68,531.70				149,255.74

(4) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收款项总额的比例(%)	坏账准备
包头第八医院	非关联方	物业费	1,252,821.37	1年以内	41.97	62,641.07
中国移动通信集团内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	非关联方	物业费	252,132.01	1年以内	8.45	12,606.60
包头市公交运输集团有限责任公司	非关联方	物业费	168,788.00	1年以内	5.65	8,439.40
中国建设银行股份有限公司包头分行	非关联方	物业费	136,880.00	1年以内	4.59	6,844.00
包头市昆都仑区机关事务管理中心	非关联方	物业费	123,460.66	1年以内	4.14	6,173.03
合计	—	—	1,934,082.04	—	64.80	96,704.10

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
其他应收款	1,148,966.67	135,900.00
合计	1,148,966.67	135,900.00

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
----	------

账龄	年末余额
1年以内	1,148,966.67
1年以上	
小计	1,148,966.67
减：坏账准备	
合计	1,148,966.67

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
投标保证金	830,000.00	8,300.00
员工备用金	295,700.00	27,600.00
履约保证金	23,266.67	100,000.00
小计	1,148,966.67	135,900.00
减：坏账准备		
合计	1,148,966.67	135,900.00

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备 年末余额
内蒙古华诺招标代理有限公司	投标保证金	800,000.00	1年以内	69.63	
鲁旭	备用金	190,000.00	1年以内	16.54	
来敏	备用金	100,000.00	1年以内	8.70	
山西协诚工程招标代理有限公司	投标保证金	30,000.00	1年以内	2.61	
内蒙古杉杉科技有限公司	履约保证金	20,000.00	1年以内	1.74	
合计	—	1,140,000.00	—	99.22	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,867,077.88		5,867,077.88	5,867,077.88		5,867,077.88
合计	5,867,077.88		5,867,077.88	5,867,077.88		5,867,077.88

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备年末余额
包头市健坤物业服务服务有限公司	4,867,077.88			4,867,077.88		
北京胜丰科技有限责任公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	5,867,077.88			5,867,077.88		

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,777,220.09	21,498,749.77	21,068,778.53	16,966,629.26
其他业务				
合计	25,777,220.09	21,498,749.77	21,068,778.53	16,966,629.26

##### (2) 本期合同产生的收入情况

合同分类	本年发生额
物业服务收入	25,777,220.09
合计	25,777,220.09

##### (3) 履约义务的说明

①本公司报告期内的收入主要为物业管理服务收入，一般按合同约定的提供服务期内按月确定收入。

②本公司在客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，按照履约进度分摊的合同交易价格确认为收入。

#### 十四、补充资料

##### 1、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		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,039.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应		



项目	金额	说明
享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,078.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-17,038.61	
所得税影响额	-4,259.65	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-12,778.96	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 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	2.16	0.03	0.03

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
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2.30	0.03	0.03

内蒙古福强物业服务股份有限公司

2022年4月27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：

内蒙古包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 2203