

公告编号：2022-014



# 格力物业

NEEQ : 837530

## 珠海格力地产物业服务股份有限公司

ZHU HAI GREE PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.



## 年度报告

— 2021 —

# 公司年度大事记



2021年12月公司获评五星服务认证证书



2021年12月公司获评保安服务认证证书



2021年12月公司获评清洁服务认证证书



2021年12月公司获评商业企业品牌服务认证证书



2021 年 12 月公司获评顾客满意度认证证书



2021 年 12 月公司获评质量信用评价认证证书



2021 年 12 月公司获评服务质量评价体系认证证书



2021 年 12 月公司被授予 2021 年珠海市物  
业服务市场地位领先企业

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	5
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	9
第四节	重大事件 .....	17
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	18
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	21
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	25
第八节	财务会计报告 .....	28
第九节	备查文件目录.....	78

## 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。

公司负责人陈轶峰、主管会计工作负责人袁志勇及会计机构负责人（会计主管人员）袁志勇保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<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
人力成本持续上升风险	行业平均工资水平逐年上升，对公司人力成本造成了一定压力。公司通过科技替代、优化人员编制，从而减少人力成本上升对经营业绩带来的压力。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司	指	珠海格力地产物业服务股份有限公司
股东大会	指	珠海格力地产物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	珠海格力地产物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	珠海格力地产物业服务股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司

元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《珠海格力地产物业服务股份有限公司章程》
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
报告期末	指	2021年12月31日

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	珠海格力地产物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	ZHU HAI GREE PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.
	GREE PROPERTY MANAGEMENT
证券简称	格力物业
证券代码	837530
法定代表人	陈轶峰

### 二、 联系方式

董事会秘书	魏烨华
联系地址	广东省珠海市香洲区吉大石花西路 213 号格力物业董秘办
电话	0756-8803753
传真	0756-8860601
电子邮箱	glwy@greedc.com
公司网址	www.greedc.com
办公地址	广东省珠海市香洲区吉大石花西路 213 号
邮政编码	519020
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2009 年 2 月 13 日
挂牌时间	2016 年 5 月 31 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、房屋租赁、商务服务、家政服务、水电销售。
主要产品与服务项目	主要为中高端公寓楼、中高端住宅楼、写字楼物业等中高端项目提供物业管理综合服务。
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）	10,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为珠海格力房产有限公司
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，一致

	行动人为珠海格力房产有限公司、珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司
--	-----------------------------------

#### 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	91440400684458994L	否
注册地址	广东省珠海市香洲区石花西路 213 号 2 单元 401 房	否
注册资本	10,000,000	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	东兴证券	
主办券商办公地址	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12、15 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）	东兴证券	
会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王远	罗洪福
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

原董事会秘书魏烨华女士辞职，2022 年 4 月 12 日，公司第三届董事会第三次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任黄浩先生为公司董事会秘书。
------------------------------------------------------------------------------------



### 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	105,561,776.84	77,904,539.13	35.50%
毛利率%	26.96%	19.38%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	14,176,666.42	6,763,471.67	109.61%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,143,565.15	6,278,984.21	125.25%
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）	40.28%	27.35%	-
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）	40.18%	25.39%	-
基本每股收益	1.42	0.68	108.82%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	68,774,852.27	48,629,653.49	41.43%
负债总计	26,489,728.06	20,521,195.70	29.08%
归属于挂牌公司股东的净资产	42,285,124.21	28,108,457.79	50.44%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.23	2.82	50.00%
资产负债率%（母公司）	38.52%	42.20%	-
资产负债率%（合并）	38.52%	42.20%	-
流动比率	253.82%	230.23%	-
利息保障倍数	0	0	-

##### (三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	14,298,455.91	7,253,150.18	97.13%
应收账款周转率	9.22	11.24	-
存货周转率	0	0	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	41.43%	35.60%	-
营业收入增长率%	35.50%	-1.79%	-
净利润增长率%	109.61%	157.79%	-

(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	10,000,000	10,000,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	88,183.88
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,048.85
<b>非经常性损益合计</b>	<b>44,135.03</b>
所得税影响数	11,033.76
少数股东权益影响额（税后）	0
<b>非经常性损益净额</b>	<b>33,101.27</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

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则。对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。新租赁准则中租赁的定义并未对公司满足租赁定义的范围产生重大影响。

**(十) 合并报表范围的变化情况**

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

本公司拥有物业服务企业二级资质，凭借专业的人才队伍、良好的品牌优势、创新的物业服务模式，积累了优质且稳定的客户资源，目前主要为中高端住宅楼、写字楼物业等管理面积超 300 万平方米的多种类中高端项目提供物业管理综合服务。

公司通过良好的市场口碑与区域品牌优势对外开拓业务，收入来源是公司向业主、物业使用人或委托方收取的物业服务费、车位及商铺管理费、保安服务费、其他有偿服务费等费用。

报告期内，公司的商业模式较上年度没有发生较大的变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式没有发生较大的变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

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

### (二) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	50,711,168.66	73.74%	36,799,710.00	75.67%	37.80%
应收票据					
应收账款	13,664,442.20	19.87%	9,244,331.24	19.01%	47.81%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					

固定资产	989,673.27	1.44%	791,676.98	1.63%	25.01%
在建工程					
无形资产					
商誉					
短期借款					
长期借款					
其他应收款	2,792,414.20	4.06%	1,201,264.74	2.47%	132.46%
长期待摊费用	431,875.68	0.63%	549,660.00	1.13%	-21.43%
递延所得税资产	117,056.92	0.17%	42,229.80	0.09%	177.19%
应付账款	2,997,811.14	4.36%	2,511,626.17	5.16%	19.36%
应付职工薪酬	4,466,957.71	6.50%	5,729,686.31	11.78%	-22.04%
应交税费	5,220,422.67	7.59%	2,871,439.97	5.90%	81.81%
其他应付款	8,692,890.93	12.64%	5,999,748.56	12.34%	44.89%
合同负债	4,822,307.18	7.01%	3,215,749.71	6.61%	49.96%
其他流动负债	289,338.43	0.42%	192,944.98	0.40%	49.96%
资产总计	68,774,852.27		48,629,653.49		

#### 资产负债项目重大变动原因：

<p>1、货币资金50,711,168.66元，较上年末增长37.80%，主要是报告期内收入大幅增长所致；</p> <p>2、应收账款9,244,331.24元，较上年末增长47.81%，主要是报告期内收入大幅增长、部分款项未收回所致；</p> <p>3、其他应收款2,792,414.20元，较上年末增长132.46%，主要是报告期内代付款项未收回所致；</p> <p>4、长期待摊费用431,875.68元，较上年末减少21.43%，主要是报告期内费用摊销所致；</p> <p>5、递延所得税资产117,056.92元，较上年末增长177.19%，主要是报告期内公司进行减值会计处理后，损失准备增加所致；</p> <p>6、应付职工薪酬4,466,957.71元，较上年末减少22.04%，主要是报告期内未支付的员工年度绩效减少所致；</p> <p>7、应交税费2,871,439.97元，较上年末增长81.81%，主要是报告期内利润增长、所得税费用增加所致；</p> <p>8、其他应付款8,692,890.93元，较上年末增长44.89%，主要是报告期内代收费用增加所致；</p> <p>9、合同负债4,822,307.18元，较上年末增长49.96%，主要是报告期内业主预缴费用增加所致。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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	105,561,776.84	-	77,904,539.13	-	35.50%
营业成本	77,101,397.51	73.04%	62,809,659.47	80.62%	22.75%
毛利率	26.96%	-	19.38%	-	-

销售费用	0	0	0	0	0%
管理费用	9,449,182.12	8.95%	6,624,669.06	8.50%	42.64%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	-419,540.17		-372,774.86		12.55%
信用减值损失	-313,746.86		-63,455.41		394.44%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	453,234.11	0.43%	302,351.58	0.39%	49.90%
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	19,067,284.58	18.06%	8,710,138.96	11.18%	118.91%
营业外收入	200.99	0.00%	376,201.90	0.48%	-99.95%
营业外支出	44,249.84	0.04%	32,570.20	0.04%	35.86%
净利润	14,176,666.42	13.43%	6,763,471.67	8.68%	109.61%

#### 项目重大变动原因:

- 1、营业收入105,561,776.84元，较上年同期增长35.50%，主要是报告期内管理项目增加所致；
- 2、管理费用9,449,182.12元，较上年同期增长42.64%，主要是报告期内职能部门管理人员增加、人员费用增长所致
- 3、其他收益453,234.11元，较上年同期增长49.90%，主要是报告期内进项税额加计抵扣增加所致；
- 4、营业利润19,067,284.58元，较上年同期增长118.91%，主要是报告期内营业收入大幅增长所致；
- 5、营业外收入200.99元，较上年同期减少99.95%，主要是上年同期收到保险理赔款所致；
- 6、营业外支出44,249.84元，较上年同期增长35.86%，主要是报告期内调整分公司所得税缴纳方式并支付滞纳金所致；
- 7、净利润14,176,666.42元，较上年同期增长109.61%，主要是报告期内管理项目增加、营业收入增长所致。

#### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	101,696,443.26	74,773,407.41	36.01%
其他业务收入	3,865,333.58	3,131,131.72	23.45%
主营业务成本	75,582,689.23	61,511,964.48	22.87%
其他业务成本	1,518,708.28	1,297,694.99	17.03%

#### 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	营业成本比上年同期	毛利率比上年同期增减%

				增减%	增减%	
住宅管理费	58,081,533.25	42,053,570.36	27.60%	29.85%	17.25%	13.01%
商铺管理费	6,197,213.38	4,183,159.59	32.50%	29.45%	26.37%	2.95%
车位管理费	10,183,064.62	5,663,670.58	44.38%	18.68%	10.93%	5.30%
保安服务费	27,234,632.01	23,682,288.70	13.04%	21.52%	21.52%	0.00%
其他业务收入	3,865,333.58	1,518,708.28	60.71%	18.99%	14.55%	2.15%
合计	105,561,776.84	77,101,397.51	26.96%	26.20%	18.54%	7.58%

#### 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%
珠海	93,451,146.83	69,876,357.89	25.23%	22.25%	17.01%	5.04%
重庆	10,562,025.69	6,945,721.12	34.24%	50.35%	30.66%	26.09%
上海	1,548,604.32	279,318.50	81.96%			
合计	105,561,776.84	77,101,397.51	26.96%	26.20%	18.54%	7.58%

#### 收入构成变动的的原因：

重庆项目营业收入较上年同期增长 50.35%，主要是报告期内项目交楼、业主入住增加，管理费收入增加所致。

#### (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	珠海格力房产有限公司	18,118,375.31	17.16%	是
2	重庆两江新区格力地产有限公司	8,587,732.99	8.14%	是
3	珠海保联房产有限公司	2,396,526.65	2.27%	是
4	珠海格力房地产营销策划有限公司	2,546,525.16	2.41%	是
5	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	4,456,529.75	4.22%	是
	合计	36,105,689.86	34.20%	-

#### (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	是否存在关联关
----	-----	------	-------	---------

			比%	系
1	珠海鹰皇环境科技有限公司	6,440,733.10	18.34%	否
2	珠海经济特区园海绿化工程有限公司	2,534,700.00	7.22%	否
3	广州玉禾田环境发展有限公司	1,875,284.00	5.34%	否
4	珠海市鹰皇服务有限公司	2,295,050.00	6.54%	否
5	珠海雅林清洁服务有限公司	1,733,398.00	4.94%	否
合计			42.38%	-

### 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	14,298,455.91	7,253,150.18	97.13%
投资活动产生的现金流量净额	-386,997.25	-1,172,163.73	-66.98%
筹资活动产生的现金流量净额			

#### 现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 97.13%，主要是因为报告期内收入增长、收回款项增加所致。

投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 66.98%，主要是因为上年同期建设了新能源充电桩所致。

### (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

#### 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，公司保持了良好的经营能力；公司主要财务经营指标正常；财务核算、管理、风险控制良好，持续经营能力良好，未发现对公司持续经营有重大影响的事项。



## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

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

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### （三） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	100,000.00	295,026.83
2. 销售产品、商品，提供劳务	36,400,000.00	36,767,106.43
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
4. 其他		

(四) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

## 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	10,000,000	100%	0	10,000,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人						
	董事、监事、高管						
	核心员工						
有限售条件股份	有限售股份总数						
	其中：控股股东、实际控制人						
	董事、监事、高管						
	核心员工						
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-	
普通股股东人数							2

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	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	珠海格力房产有限公司	6,000,000	0	6,000,000	60%	0	6,000,000	0	0
2	珠海格力港珠澳大桥人工岛	4,000,000	0	4,000,000	40%	0	4,000,000	0	0

发展有限 公司									
合计	10,000,000	0	10,000,000	100%	0	10,000,000	0	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明：珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司是珠海格力房产有限公司的全资子公司。									

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

## 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

### (一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

## 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

## 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

## 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

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
陈轶峰	董事长、总经理	男	否	1979年2月	2021年11月10日	2024年11月9日
庞海振	董事、副总经理	男	否	1975年8月	2021年11月10日	2024年11月9日
范晓菁	董事、副总经理	女	否	1983年8月	2021年11月10日	2024年11月9日
邓石成	董事、副总经理	男	否	1981年10月	2021年11月10日	2024年11月9日
陈淑然	职工代表董事	女	否	1980年7月	2021年11月10日	2024年11月9日
邹超	监事会主席	女	否	1980年6月	2021年11月10日	2022年4月17日
张锐	监事	男	否	1984年10月	2021年11月10日	2024年11月9日
欧阳文忠	职工代表监事	男	否	1973年5月	2021年11月10日	2024年11月9日
袁志勇	财务负责人	男	否	1987年3月	2021年11月10日	2024年11月9日
魏烨华	董事会秘书	女	否	1984年1月	2021年11月10日	2022年4月11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、高级管理人员之间无关联关系，邹超、张锐与实际控制人有关联关系。

#### (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
陈轶峰	无	新任	董事长、总经理	聘任
范晓菁	无	新任	董事、副总经理	聘任
邓石成	无	新任	董事、副总经理	聘任

陈淑然	无	新任	职工代表董事	选举
欧阳文忠	无	新任	职工代表监事	选举
张筱雯	董事长、总经理	离任	无	工作变动
王军	董事、副总经理	离任	无	退休
陈莉	董事	离任	无	工作变动
陈月富	职工代表董事	离任	无	工作变动
陈红	职工代表监事	离任	无	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：

陈轶峰先生，中国国籍，1979年2月出生，本科学历。2016年11月起先后任职珠海格力房产有限公司、珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司。2021年1月起任公司董事长、总经理。

范晓菁女士，中国国籍，1983年8月出生，本科学历，2011年9月起先后任职珠海格力房产有限公司、珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司。2021年1月起任公司董事、副总经理。

邓石成先生，中国国籍，1981年10月出生，本科学历，2010年9月起先后任职珠海格力房产有限公司、珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司。2021年1月起任公司董事、副总经理。

陈淑然女士，中国国籍，1980年7月出生，大专学历，2009年12月至2012年6月任公司综合部主管；2014年12月至今任公司综合部副经理。2021年4月起任公司职工代表董事。

欧阳文忠先生，中国国籍，1973年5月出生，大专学历，2005年7月至2008年6月任珠海旺角百货发展有限公司系统维护专员；2009年12月至今任公司工程部经理。2021年4月起任公司职工代表监事。

### (四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

### (五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者	是	

具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上		
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	

**(六) 独立董事任职履职情况**

适用 不适用

**二、 员工情况**

**(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况**

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
行政人员	28	18	3	43
财务人员	5	1	0	6
生产人员	539	276	275	540
<b>员工总计</b>	<b>572</b>	<b>295</b>	<b>278</b>	<b>589</b>

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	24	34
专科	70	79
专科以下	477	475
<b>员工总计</b>	<b>572</b>	<b>589</b>

**员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况**

公司不断完善薪酬绩效管理体系，根据不同业务模式实行差异化薪酬体系，同时强化绩效考核管理，将薪酬绩效兑现与工作业绩充分挂钩，确保奖优罚劣，为企业发展提供良好人才保障机制。公司按月组织主题培训，内容涵盖入职培训、项目管理、财务管理、客户关系、新媒体运营、办公软件应用、情绪辅导等方面。培训形式包括线上辅导、线下授课、案例研究、小组作业、标杆企业考察等。在确保培训覆盖面的同时，结合公司产业发展需求开办人才培养训练营，强化对重点业务的培训和核心人才的培养。

**(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

原监事会主席邹超女士辞职，经公司于 2022 年 3 月 31 日召开的第三届监事会第二次会议及于 2022 年 4 月 18 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过，选举李洋先生为公司第三届监事会监事。经公司于 2022 年 4 月 18 日召开的第三届监事会第三次会议审议通过，选举李洋先生为监事会主席，任期与第三届监事会任期一致。

原董事会秘书魏烨华女士辞职，2022 年 4 月 12 日，公司第三届董事会第三次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任黄浩先生为公司董事会秘书，任期与第三届董事会任期一致。



## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和中国证监会有关法律、法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构和内控管理体系，确保公司规范运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。

##### 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

公司严格从制度上、程序上保证所有股东充分行使合法权利,能够使其充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策均按照相关法律法规以及公司有关内控管理制度的规定程序和规则进行。报告期内，公司及公司股东、董事、监事、高级管理人员依法运作，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。

##### 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

公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第二届董事会第十一次会议和于 2021 年 5 月 21 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《增加经营范围并修改<公司章程>的议案》。

#### (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	6	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	否	

## 3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

## 4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、表决和决议等符合法律、行政法规和《公司章程》的有关规定。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司历次监事会会议的召集、通知、召开会议、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及相关要求规范运行。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

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面保持独立。公司拥有独立完整业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在其它需要依赖控股股东、实际控制人进行经营活动的情况，公司业务独立。公司拥有与经营有关的办公场所等；公司与其控股股东、实际控制人资产权属关系明确，不存在资产混同的情况；公司不存在其资产被控股股东、实际控制人占用的情形，公司资产独立。公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理，公司人员独立。公司设立了独立的财务会计机构、建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立进行财务决策、独立在银行开户、独立纳税，公司财务独立。公司完全拥有机构设置自主权，公司机构独立。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
----	-----

挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

**(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

公司《信息披露管理制度》建立了年度报告重大差错责任追究制度，并得到严格执行，目前没有发生追责情况。

**三、 投资者保护**

**(一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况**

适用 不适用

**(二) 特别表决权股份**

适用 不适用

## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	致同审字（2022）第 442A015199 号	
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	
审计报告日期	2022 年 4 月 28 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王远	罗洪福
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	3 年	
会计师事务所审计报酬	10 万元	

### 审计报告

致同审字（2022）第 442A015199 号

珠海格力地产物业服务股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了珠海格力地产物业服务股份有限公司（以下简称格力物业）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于格力物业，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

格力物业管理层对其他信息负责。其他信息包括格力物业 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

格力物业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，管理层负责评估格力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格力物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督格力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：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导

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

(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。

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师  
(项目合伙人)  
王远

中国注册会计师  
罗洪福

中国·北京

二〇二二年四月二十八日

## 二、 财务报表

### (一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	50,711,168.66	36,799,710.00
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	五、2	13,664,442.20	9,244,331.24
应收款项融资			
预付款项	五、3	64,824.45	780.73
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	2,792,414.20	1,201,264.74
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		3,396.89	
<b>流动资产合计</b>		<b>67,236,246.40</b>	<b>47,246,086.71</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	五、5	989,673.27	791,676.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、6	431,875.68	549,660.00
递延所得税资产	五、7	117,056.92	42,229.80
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,538,605.87</b>	<b>1,383,566.78</b>
<b>资产总计</b>		<b>68,774,852.27</b>	<b>48,629,653.49</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、8	2,997,811.14	2,511,626.17
预收款项	五、9		
合同负债	五、10	4,822,307.18	3,215,749.71
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、11	4,466,957.71	5,729,686.31
应交税费	五、12	5,220,422.67	2,871,439.97
其他应付款	五、13	8,692,890.93	5,999,748.56
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	五、14	289,338.43	192,944.98
<b>流动负债合计</b>		<b>26,489,728.06</b>	<b>20,521,195.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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>26,489,728.06</b>	<b>20,521,195.70</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、15	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、16	1,485,286.96	1,485,286.96
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、17	3,125,614.48	1,707,947.84
一般风险准备			
未分配利润	五、18	27,674,222.77	14,915,222.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		42,285,124.21	28,108,457.79
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>42,285,124.21</b>	<b>28,108,457.79</b>



负债和所有者权益（或股东权益）总计		68,774,852.27	48,629,653.49
-------------------	--	---------------	---------------

法定代表人：陈轶峰

主管会计工作负责人：袁志勇

会计机构负责人：袁志勇

## （二） 利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、营业总收入</b>		105,561,776.84	77,904,539.13
其中：营业收入	五、19	105,561,776.84	77,904,539.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		86,633,979.51	69,433,296.34
其中：营业成本	五、19	77,101,397.51	62,809,659.47
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、20	502,940.05	371,742.67
销售费用		0	0
管理费用	五、21	9,449,182.12	6,624,669.06
研发费用			
财务费用	五、22	-419,540.17	-372,774.86
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	五、23	453,234.11	302,351.58
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）	五、24	-313,746.86	-63,455.41
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）	五、25	19,067,284.58	8,710,138.96
加：营业外收入	五、26	200.99	376,201.90
减：营业外支出	五、27	44,249.84	32,570.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,023,235.73	9,053,770.66
减：所得税费用	五、28	4,846,569.31	2,290,298.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,176,666.42	6,763,471.67
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）		14,176,666.42	6,763,471.67
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）		14,176,666.42	6,763,471.67
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		14,176,666.42	6,763,471.67
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		14,176,666.42	6,763,471.67
（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）		1.42	0.68
（二）稀释每股收益（元/股）		1.42	0.68

法定代表人：陈轶峰

主管会计工作负责人：袁志勇

会计机构负责人：袁志勇

### (三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	五、29（1）	101,696,670.83	79,316,726.90
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、29（1）	39,609,807.84	27,074,329.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>141,306,478.67</b>	<b>106,391,056.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		16,968,198.92	25,006,263.29
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		55,378,271.59	41,645,211.06
支付的各项税费		7,689,378.56	4,545,468.64
支付其他与经营活动有关的现金	五、29（2）	46,972,173.69	27,940,963.42
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>127,008,022.76</b>	<b>99,137,906.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>14,298,455.91</b>	<b>7,253,150.18</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		386,997.25	1,172,163.73

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>		386,997.25	1,172,163.73
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-386,997.25	-1,172,163.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		13,911,458.66	6,080,986.45
加：期初现金及现金等价物余额		36,205,783.40	30,124,796.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		50,117,242.06	36,205,783.40

法定代表人：陈轶峰

主管会计工作负责人：袁志勇

会计机构负责人：袁志勇

## (四) 股东权益变动表

单位：元

项目	2021年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权 益 合计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00				1,485,286.96				1,707,947.84		14,915,222.99		28,108,457.79
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	10,000,000.00				1,485,286.96				1,707,947.84		14,915,222.99		28,108,457.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,417,666.64		12,758,999.78		14,176,666.42
（一）综合收益总额											14,176,666.42		14,176,666.42
（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									1,417,666.64		-1,417,666.64		

1. 提取盈余公积									1,417,666.64		-1,417,666.64		
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、本年年末余额</b>	10,000,000.00				1,485,286.96				3,125,614.48		27,674,222.77		42,285,124.21

项目	2020年												少数 股东 权益	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 公积	减： 库存	其他 综合	专项 储备	盈余 公积	一般 风险	未分配利润			
优先		永续	其他											

		股	债		股	收益		准备		
一、上年期末余额	10,000,000.00			1,485,286.96			1,031,600.67	8,828,098.49		21,344,986.12
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	10,000,000.00			1,485,286.96			1,031,600.67	8,828,098.49		21,344,986.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							676,347.17	6,087,124.50		6,763,471.67
（一）综合收益总额								6,763,471.67		6,763,471.67
（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							676,347.17	-676,347.17		
1. 提取盈余公积							676,347.17	-676,347.17		
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>	10,000,000.00				1,485,286.96				1,707,947.84		14,915,222.99		28,108,457.79

法定代表人：陈轶峰

主管会计工作负责人：袁志勇

会计机构负责人：袁志勇



### 三、 财务报表附注

#### 一、 公司基本情况

珠海格力地产物业服务股份有限公司(以下简称“本公司”)由珠海格力房产有限公司出资成立,于2009年2月取得广东省珠海市工商行政管理局核发的440400000143475号《企业法人营业执照》,注册资本为人民币500万元,由珠海格力房产有限公司以货币一次足额缴纳出资。

2015年7月,公司注册资本从500万元变更为1,000万元。增资后各股东出资额及出资比例分别为珠海格力房产有限公司出资600万元,占注册资本的60%;珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司出资400万元,占注册资本的40%。

根据2015年11月13日股东会决议及经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批复(珠国资[2015]355号)同意,本公司由有限公司整体改制变更为股份有限公司,由全体股东以其持有的本公司截止2015年7月31日审计后的净资产11,485,286.96元按1:0.8707的比例折为1,000万股,每股面值为人民币1元,缴纳注册资本为人民币1,000万元,折股后溢价部分合计人民币1,485,286.96元转作公司的资本公积。

公司于2015年11月19日经珠海市工商行政管理局以珠核变通内字[2015]第zh15111800499号文核准变更,公司名称珠海格力地产物业服务股份有限公司变更为珠海格力地产物业服务股份有限公司,同时原注册号440400000143475变换为统一社会信用代码91440400684458994L。

法定代表人:陈轶峰。

公司住址:珠海市吉大石花西路213号2单元401房。

本公司母公司:珠海格力房产有限公司。

本公司所处行业为物业服务。

经营范围:物业管理(取得资质证后方可经营)、房屋租赁、商务服务(不含许可经营项目)、家政服务、水电销售。

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月28日决议批准报出。

#### 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外,本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计

#### 1、 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2、 会计期间

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

#### 3、 营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

#### 4、 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

##### (2) 金融资产分类和计量

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

##### **以摊余成本计量的金融资产**

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

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

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

摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### **以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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

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

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

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

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

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

述合同现金流量特征的要求。

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

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

#### **以摊余成本计量的金融负债**

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

#### **金融负债与权益工具的区分**

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存

续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收关联方款项
- 应收账款组合 2：应收其他款项

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

**其他应收款**

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收其他款项

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

对于应收关联及应收分期收款业务款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收受托建设管理工程款及应收分期收款业务之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

**债权投资、其他债权投资**

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

**信用风险显著增加的评估**

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

自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

#### **已发生信用减值的金融资产**

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

#### **预期信用损失准备的列报**

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

#### **核销**

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

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

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

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

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

### 6、公允价值计量

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

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

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够



取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 7、 固定资产

### （1） 固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2） 各类固定资产的折旧方法

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

类 别	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	5 年	5%	19%
办公设备及其他	5 年	0%	20%

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

### （3） 固定资产的减值测试方法

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 8、 资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 9、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

### （2）短期薪酬

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

### （3）离职后福利

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

## 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### （4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

### （5）其他长期福利

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

## 10、收入

### （1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、8）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

## （2）收入的具体方法

物业收入金额，具有业主认可的物业合同、协议或其它结算通知书，履行了合同规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得，按已经取得或确信可以取得的金额确定。

### 11、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政

府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

## 12、 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

### 13、 租赁

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### (2) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、14。

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

#### 短期租赁

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

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

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产

成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

#### 租赁变更

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

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### (3) 本公司作为出租人

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

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### 租赁变更

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项

租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

#### （4）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。



## 14、 使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

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

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、8。

## 15、 重大会计判断和估计

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

### (1) 应收账款预期信用损失的计量

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

### (2) 递延所得税资产

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

## 16、 重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

#### ①新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、13。

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

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

### **作为承租人**

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

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

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

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

- 在首次执行日，本公司按照附注三、8 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

### **作为出租人**

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

执行新租赁准则，对本公司 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目未产生影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

(3) 前期差错更正

本报告期无重要前期差错更正。

#### 四、 税项

税 种	计税依据	税率
增值税*注	应税收入	16%、13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

注：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司发生增值税应税销售行为，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%，原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

根据财政部、税务总局、海关总署公告【2019】39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》第七条，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

#### 五、 财务报表项目注释

##### 1、 货币资金

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
库存现金	17,398.91	20,479.16
银行存款	50,099,843.15	36,185,304.24
其他货币资金	593,926.60	593,926.60
<b>合 计</b>	<b>50,711,168.66</b>	<b>36,799,710.00</b>

(1) 期末其他货币资金为履约保证金；

(2) 履约保证金 593,926.60 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

##### 2、 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2021. 12. 31	2020. 12. 31
1 年以内	13,097,631.19	8,658,756.63
1 至 2 年	464,187.18	336,130.10
2 至 3 年	205,297.10	333,402.98
3 年以上	235,771.04	53,532.74
<b>小计</b>	<b>14,002,886.51</b>	<b>9,381,822.45</b>
减：坏账准备	338,444.31	137,491.21
<b>合计</b>	<b>13,664,442.20</b>	<b>9,244,331.24</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,002,886.51	100.00	338,444.31	2.42	13,664,442.20
其中：					
应收关联方款项	6,966,314.34	49.75			6,966,314.34
应收其他款项	7,036,572.17	50.25	338,444.31	4.81	6,698,127.86
<b>合 计</b>	<b>14,002,886.51</b>	<b>100.00</b>	<b>338,444.31</b>	<b>2.42</b>	<b>13,664,442.20</b>

(续)

类 别	2020. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,381,822.45	100.00	137,491.21	1.47	9,244,331.24
其中：					
应收关联方款项	3,666,262.44	39.08			3,666,262.44
应收其他款项	5,715,560.01	60.92	137,491.21	2.41	5,578,068.80
<b>合 计</b>	<b>9,381,822.45</b>	<b>100.00</b>	<b>137,491.21</b>	<b>1.47</b>	<b>9,244,331.24</b>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收其他款项

账龄	2021. 12. 31			2020. 12. 31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	6,131,316.85	61,313.17	1.00	4,992,494.19	49,924.94	1.00
1至2年	464,187.18	46,418.72	10.00	336,130.10	16,806.51	5.00
2至3年	205,297.10	69,801.01	34.00	333,402.98	43,342.39	13.00
3年以上	235,771.04	160,911.41	68.25	53,532.74	27,417.37	51.22
<b>合计</b>	<b>7,036,572.17</b>	<b>338,444.31</b>	<b>4.81</b>	<b>5,715,560.01</b>	<b>137,491.21</b>	<b>2.41</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2020. 12. 31	137,491.21
本期计提	214,970.37
本期收回或转回	
本期核销	14,017.27
其他	
<b>2021. 12. 31</b>	<b>338,444.31</b>

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 9,673,013.45 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 69.08%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 254,504.51 元。

3、 预付款项

账龄	2021. 12. 31		2020. 12. 31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	64,209.17	99.05		
1至2年				
2至3年			780.73	100.00
3年以上	615.28	0.95		
<b>合计</b>	<b>64,824.45</b>	<b>100.00</b>	<b>780.73</b>	<b>100.00</b>

#### 4、其他应收款

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,792,414.20	1,201,264.74
<b>合 计</b>	<b>2,792,414.20</b>	<b>1,201,264.74</b>

##### (1) 其他应收款

##### ①按账龄披露

账 龄	2021. 12. 31	2020. 12. 31
1 年以内	2,559,624.29	1,200,666.04
1 至 2 年	331,046.60	2,200.00
2 至 3 年	1,700.00	
3 年以上	29,826.69	29,826.69
<b>小 计</b>	<b>2,922,197.58</b>	<b>1,232,692.73</b>
减：坏账准备	129,783.38	31,427.99
<b>合 计</b>	<b>2,792,414.20</b>	<b>1,201,264.74</b>

##### ②按款项性质披露

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
保证金、押金	366,126.69	161,037.89
备用金	91,650.00	80,500.00
代收代付款	2,457,089.09	983,154.84
其他	7,331.80	8,000.00
<b>合 计</b>	<b>2,922,197.58</b>	<b>1,232,692.73</b>

##### ③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月预期信用损失	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,922,197.58	4.44	129,783.38	2,792,414.20	
组合 1: 应收关联方款项	4,331.80			4,331.80	
组合 2: 应收其他款项	2,917,865.78	4.45	129,783.38	2,788,082.40	

合 计	2,922,197.58	4.44	129,783.38	2,792,414.20
-----	--------------	------	------------	--------------

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

2020年12月31日，坏账准备计提情况：

截至2020年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月		账面价值	理由
		预期信用损失	坏账准备		
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,232,692.73	2.55	31,427.99	1,201,264.74	
组合1：应收关联方款项					
组合2：应收其他款项	1,232,692.73	2.55	31,427.99	1,201,264.74	
合 计	1,232,692.73	2.55	31,427.99	1,201,264.74	

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	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)	
2019年12月31日余额	31,427.99			31,427.99
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	98,776.49			98,776.49
本期转回				
本期转销				
本期核销	421.10			421.10
其他变动				
2021年12月31日余额	129,783.38			129,783.38

#### 5、其他流动资产

项目	2021.12.31	2020.12.31
待抵扣增值税进项税金	3,396.89	
合计	3,396.89	

6、 固定资产

项目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
固定资产	989,673.27	791,676.98
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>989,673.27</b>	<b>791,676.98</b>

(1) 固定资产

项 目	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值：			
1. 2020. 12. 31		2,426,854.69	2,426,854.69
2. 本期增加金额	19,472.25	503,207.59	522,679.84
(1) 购置	19,472.25	503,207.59	522,679.84
3. 本期减少金额		31,295.80	31,295.80
(1) 处置或报废		31,295.80	31,295.80
4. 2021. 12. 31	19,472.25	2,898,766.48	2,918,238.73
二、累计折旧			
1. 2020. 12. 31		1,635,177.71	1,635,177.71
2. 本期增加金额	924.93	313,132.92	314,057.85
(1) 计提	924.93	313,132.92	314,057.85
(2) 其他增加			
3. 本期减少金额		20,670.10	20,670.10
(1) 处置或报废		20,670.10	20,670.10
4. 2021. 12. 31	924.93	1,927,640.53	1,928,565.46
三、减值准备			
1. 2020. 12. 31			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 2021. 12. 31			
四、账面价值			
1. 2021. 12. 31 账面价值	18,547.32	971,125.95	989,673.27



2. 2020. 12. 31 账面价值	791, 676. 98	791, 676. 98
----------------------	--------------	--------------

7、 长期待摊费用

项 目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少		2021. 12. 31
			本期摊销	其他减少	
充电桩工程施工费用	549, 660. 00		117, 784. 32		431, 875. 68
<b>合 计</b>	<b>549, 660. 00</b>		<b>117, 784. 32</b>		<b>431, 875. 68</b>

8、 递延所得税资产

项 目	2021. 12. 31		2020. 12. 31	
	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	468, 227. 69	117, 056. 92	168, 919. 20	42, 229. 80
<b>合 计</b>	<b>468, 227. 69</b>	<b>117, 056. 92</b>	<b>168, 919. 20</b>	<b>42, 229. 80</b>

9、 应付账款

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
应付保洁费	1, 132, 080. 56	1, 150, 125. 00
应付绿化养护费	574, 639. 10	498, 906. 00
应付维保费	1, 154, 761. 97	822, 585. 66
其他	136, 329. 51	40, 009. 51
<b>合 计</b>	<b>2, 997, 811. 14</b>	<b>2, 511, 626. 17</b>

10、 合同负债

项目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
预存物管费	4, 822, 307. 18	3, 215, 749. 71
<b>合计</b>	<b>4, 822, 307. 18</b>	<b>3, 215, 749. 71</b>

11、 应付职工薪酬

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
短期薪酬	5, 729, 686. 31	50, 135, 342. 45	51, 434, 081. 11	4, 430, 947. 65
离职后福利-设定提存计划		3, 981, 720. 33	3, 945, 710. 27	36, 010. 06
辞退福利				

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>5,729,686.31</b>	<b>54,117,062.78</b>	<b>55,379,791.38</b>	<b>4,466,957.71</b>

(1) 短期薪酬

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
工资、奖金、津贴和补贴	5,676,753.99	45,335,134.77	46,676,455.06	4,335,433.70
职工福利费		2,208,240.68	2,208,240.68	-
社会保险费		1,238,517.69	1,213,553.08	24,964.61
其中：1. 医疗保险费		1,135,925.45	1,113,361.55	22,563.90
2. 工伤保险费		22,432.90	21,123.69	1,309.21
3. 生育保险费		80,159.34	79,067.84	1,091.50
住房公积金		355,013.00	346,913.00	8,100.00
工会经费和职工教育经费	52,932.32	998,436.31	988,919.29	62,449.34
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
<b>合计</b>	<b>5,729,686.31</b>	<b>50,135,342.45</b>	<b>51,434,081.11</b>	<b>4,430,947.65</b>

(2) 设定提存计划

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费		3,920,686.67	3,885,768.11	34,918.56
2. 失业保险费		61,033.66	59,942.16	1,091.50
<b>合计</b>		<b>3,981,720.33</b>	<b>3,945,710.27</b>	<b>36,010.06</b>

12、 应交税费

税 项	2021. 12. 31	2020. 12. 31
增值税	726,578.22	733,562.51
企业所得税	4,341,825.46	1,980,921.22
个人所得税	74,730.71	73,210.92
城市维护建设税	44,402.39	48,157.27
印花税	17,194.51	1,169.90

教育费附加	15,691.38	34,418.15
<b>合计</b>	<b>5,220,422.67</b>	<b>2,871,439.97</b>

13、其他应付款

项目	2021.12.31	2020.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,692,890.93	5,999,748.56
<b>合计</b>	<b>8,692,890.93</b>	<b>5,999,748.56</b>

其他应付款（按款项性质列示）：

项目	2021.12.31	2020.12.31
押金及保证金	3,260,819.54	3,091,014.84
往来款	1,868,586.17	1,419,555.65
代收款	2,863,890.03	941,068.06
其他	699,595.19	548,110.01
<b>合计</b>	<b>8,692,890.93</b>	<b>5,999,748.56</b>

14、其他流动负债

项目	2021.12.31	2020.12.31
待转销项税额	289,338.43	192,944.98
<b>合计</b>	<b>289,338.43</b>	<b>192,944.98</b>

15、股本

投资者名称	2020.12.31		本期增加	本期减少	2021.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
珠海格力房产有限公司	6,000,000.00	60.00			6,000,000.00	60.00
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	4,000,000.00	40.00			4,000,000.00	40.00
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

16、资本公积

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
股本溢价	1, 485, 286. 96			1, 485, 286. 96
合计	1, 485, 286. 96			1, 485, 286. 96

17、 盈余公积

项目	2020. 12. 31	本期增加	本期减少	2021. 12. 31
法定盈余公积	1, 707, 947. 84	1, 417, 666. 64		3, 125, 614. 48
合计	1, 707, 947. 84	1, 417, 666. 64		3, 125, 614. 48

18、 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	14, 915, 222. 99	8, 828, 098. 49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	14, 915, 222. 99	8, 828, 098. 49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14, 176, 666. 42	6, 763, 471. 67
减：提取法定盈余公积	1, 417, 666. 64	676, 347. 17
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	27, 674, 222. 77	14, 915, 222. 99

19、 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	101, 696, 443. 26	75, 582, 689. 23	74, 773, 407. 41	61, 511, 964. 48
其他业务	3, 865, 333. 58	1, 518, 708. 28	3, 131, 131. 72	1, 297, 694. 99

(1) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅管理费	58, 081, 533. 25	42, 053, 570. 36	40, 745, 729. 01	34, 800, 894. 09
商铺管理费	6, 197, 213. 38	4, 183, 159. 59	4, 371, 967. 38	3, 079, 939. 03
车位管理费	10, 183, 064. 62	5, 663, 670. 58	8, 281, 079. 39	5, 044, 495. 16

保安服务费	27,234,632.01	23,682,288.70	21,374,631.63	18,586,636.20
<b>合计</b>	<b>101,696,443.26</b>	<b>75,582,689.23</b>	<b>74,773,407.41</b>	<b>61,511,964.48</b>

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	89,837,146.78	68,405,874.81	69,617,429.82	56,699,777.17
重庆	10,311,739.68	6,897,495.92	5,155,977.59	4,812,187.31
上海	1,547,556.80	279,318.50		
<b>合计</b>	<b>101,696,443.26</b>	<b>75,582,689.23</b>	<b>74,773,407.41</b>	<b>61,511,964.48</b>

20、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	293,365.34	216,930.31
教育费附加	209,546.71	154,812.36
其他	28.00	
<b>合计</b>	<b>502,940.05</b>	<b>371,742.67</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

21、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	6,374,033.95	4,589,911.17
行政费用	2,576,956.86	1,685,901.24
财产费用	397,006.42	275,525.72
其他	101,184.89	73,330.93
<b>合计</b>	<b>9,449,182.12</b>	<b>6,624,669.06</b>

22、财务费用（按费用性质列示）

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息资本化		
减：利息收入	719,401.07	599,436.73
手续费及其他	299,860.90	226,661.87
<b>合计</b>	<b>-419,540.17</b>	<b>-372,774.86</b>

23、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
进项税加计抵扣	365,050.23	263,351.58	
其他	88,183.88	39,000.00	88,183.88
<b>合计</b>	<b>453,234.11</b>	<b>302,351.58</b>	<b>88,183.88</b>

24、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-214,970.37	-56,187.22
其他应收款坏账损失	-98,776.49	-7,268.19
<b>合计</b>	<b>-313,746.86</b>	<b>-63,455.41</b>

25、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
保险理赔款		366,778.00	
违约金		9,423.90	
其他	200.99		200.99
<b>合计</b>	<b>200.99</b>	<b>376,201.90</b>	<b>200.99</b>

26、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,000.00	10,000.00	10,000.00
非流动资产毁损报废损失	4,041.15		4,041.15
其他	30,208.69	22,570.20	30,208.69
<b>合计</b>	<b>44,249.84</b>	<b>32,570.20</b>	<b>44,249.84</b>

27、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,921,396.43	2,306,162.84
递延所得税费用	-74,827.12	-15,863.85
<b>合计</b>	<b>4,846,569.31</b>	<b>2,290,298.99</b>

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额
利润总额	19,023,235.73
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	4,755,808.93
不可抵扣的成本、费用和损失	90,760.38
所得税费用	4,846,569.31

## 28、 现金流量表项目注释

### （1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
资金往来	5,131,977.35	624,114.64
利息收入	719,401.07	599,436.73
个人往来\备用金	250,355.86	383,000.00
政府补助款	17,251.78	302,351.58
押金/保证金	2,089,698.30	2,110,342.50
代收代付款	31,337,942.94	22,659,479.95
其他	63,180.54	395,604.29
<b>合 计</b>	<b>39,609,807.84</b>	<b>27,074,329.69</b>

### （2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	28,126,498.86	12,282,846.26
费用支出	2,449,501.85	2,236,145.30
押金/保证金	1,862,196.49	1,734,917.80
资金往来	13,795,008.77	11,099,814.64
职工借支款	449,965.62	443,200.00
其他	289,002.10	144,039.42
<b>合 计</b>	<b>46,972,173.69</b>	<b>27,940,963.42</b>

## 29、 现金流量表补充资料

### （1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	14,176,666.42	6,763,471.67
加：资产减值损失		

信用减值损失	313,746.86	63,455.41
固定资产折旧	314,057.85	227,512.74
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	117,784.32	39,261.44
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）	4,041.15	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-74,827.12	-15,863.85
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）	-6,378,009.52	-5,349,428.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,824,995.95	6,118,667.76
其他		-593,926.60
经营活动产生的现金流量净额	14,298,455.91	7,253,150.18
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	50,117,242.06	36,205,783.40
减：现金的期初余额	36,205,783.40	30,124,796.95
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	13,911,458.66	6,080,986.45

**（2）现金及现金等价物的构成**

项 目	2021. 12. 31	2020. 12. 31
一、现金		
其中：库存现金	17,398.91	20,479.16
可随时用于支付的银行存款	50,099,843.15	36,185,304.24
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		



其中：三个月内到期的债券投资

三、期末现金及现金等价物余额

50,117,242.06

36,205,783.40

## 六、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司持股比 例%	母公司对本 公司表决权 比例%
珠海格力房产有限公司	珠海	房地产开发	126,88.20	60	60

本公司最终控制方是：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海投资控股有限公司	同一实际控制人
格力地产股份有限公司	母公司之母公司
重庆两江新区格力地产有限公司	同一实际控制人
珠海格力置盛实业有限公司	同一实际控制人
珠海格力房地产营销策划有限公司	同一实际控制人
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	股东、同一实际控制
珠海格力健身餐饮有限公司	同一实际控制人
珠海格力地产物业代理有限公司	同一实际控制人
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	同一实际控制人
珠海香湾码头发展有限公司	同一实际控制人
珠海万联海岛开发有限公司	同一实际控制人
珠海高格文化传播有限公司	同一实际控制人
珠海高格医药销售有限公司	同一实际控制人
珠海万山静云酒店管理有限公司	同一实际控制人
珠海市香洲区茵卓小学	同一实际控制人
珠海鼎元生态农业有限公司	同一实际控制人
珠海万海旅游有限公司	同一实际控制人
珠海海岸影院管理有限公司	同一实际控制人
珠海海控淇澳旅游有限公司	同一实际控制人
珠海保联房产有限公司	同一实际控制人
珠海海控商业管理股份有限公司	同一实际控制人

关联方名称	与本公司关系
珠海海岸无界文化管理有限公司	同一实际控制人
珠海保联水产品营销有限公司	同一实际控制人
松原汇通米业有限公司	同一实际控制人
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	同一实际控制人
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	同一实际控制人

### 3、关联交易情况

#### (1) 关联采购与销售情况

##### ①采购商品及接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海万山静云酒店管理有限公司	接受劳务	8,650.00	3,696.00
松原汇通米业有限公司	采购商品	15,294.50	33,559.64
珠海海控科技有限公司	采购商品	16,470.80	
珠海格力地产物业代理有限公司	接受劳务	1,089.11	
珠海粤雅传媒有限公司	接受劳务	82,728.88	
珠海海岸无界文化管理有限公司	采购商品	30,800.00	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	采购商品	29,249.07	
珠海高格医药销售有限公司	采购商品	3,185.84	
珠海海融智汇科技有限公司	采购商品	5,022.94	
珠海格力房产有限公司	接受劳务	102,535.69	
<b>合 计</b>		<b>295,026.83</b>	<b>37,255.64</b>

##### ②提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海格力地产物业代理有限公司	物业管理费	21,448.32	21,448.30
珠海保联房产有限公司	物业管理费	2,396,526.65	3,837,316.23
珠海万联海岛开发有限公司	物业管理费	504,952.13	49,889.73
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	物业管理费	4,456,529.75	1,064,643.78
珠海高格文化传播有限公司	物业管理费	12,424.52	12,424.53
珠海高格医药销售有限公司	物业管理费	3,315.00	8,840.00
珠海高格大药房有限公司	物业管理费	9,945.00	
珠海格力房地产营销策划有限公司	物业管理费	2,546,525.16	1,009,051.59

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海格力房产有限公司	物业管理费	18,118,375.31	11,863,626.40
上海海控合联置业有限公司	物业管理费	109,331.60	
重庆两江新区格力地产有限公司	物业管理费	8,587,732.99	4,848,999.79
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业管理费		1,464,223.50
珠海投资控股有限公司	物业管理费		176,486.14
珠海香湾码头发展有限公司	物业管理费		351,414.63
珠海市香洲区茵卓小学	物业管理费		1,132.08
珠海鼎元生态农业有限公司	物业管理费		1,301.89
<b>合计</b>		<b>36,767,106.43</b>	<b>24,710,798.59</b>

本单位与关联方进行交易的价格参照市场价，由双方协商确定。

(2) 关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 8 人，上期关键管理人员 9 人，支付薪酬情况见下表：

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	337.45	288.77

4、关联方应收应付款项

项目名称	2021. 12. 31		2020. 12. 31	
	账面余额	占比%	账面余额	占比%
应收账款：				
重庆两江新区格力地产有限公司	5,795,858.03	41.39	2,026,837.74	21.60
珠海保联房产有限公司	226,797.00	1.62	1,639,424.70	17.47
珠海格力房产有限公司	535,682.71	3.83		
珠海万联海岛开发有限公司	407,976.60	2.91		
<b>合计</b>	<b>6,966,314.34</b>	<b>49.75</b>	<b>3,666,262.44</b>	<b>39.08</b>
其他应收款：				
珠海海控贸易有限公司	4,331.80	0.15		
<b>合计</b>	<b>4,331.80</b>	<b>0.15</b>		
其他应付款：				
上海海控合联置业有限公司	85,978.25	0.99		

项目名称	2021. 12. 31		2020. 12. 31	
	账面余额	占比%	账面余额	占比%
珠海保联房产有限公司	32,080.00	0.37		
珠海格力置盛实业有限公司	44,400.00	0.51	281,714.14	4.70
珠海格力房产有限公司	1,700,000.00	19.56	1,131,713.59	18.86
重庆两江新区格力地产有限公司	6,127.92	0.07	6,127.92	0.10
<b>合计</b>	<b>1,868,586.17</b>	<b>21.5</b>	<b>1,419,555.65</b>	<b>23.66</b>

## 七、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

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

## 八、资产负债表日后事项

截至 2021 年 4 月 28 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 九、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	88,183.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,048.85	
非经常性损益总额	44,135.03	
减：非经常性损益的所得税影响数	11,033.76	
非经常性损益净额	33,101.27	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）		
归属于公司普通股股东的非经常性损益	33,101.27	

### 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率	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	40.28%	1.42	---
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	40.18%	1.41	---

珠海格力地产物业服务股份有限公司

2022年4月28日

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室