



赢时物业

NEEQ : 873269

长春赢时物业服务股份有限公司
Changchun Yingshi Property Service Co.,Ltd



半年度报告

— 2022 —

公司半年度大事记



2022年1月20日，克而瑞物管正式发布2021年度物业服务力·东北区域系列研究成果，赢时物业荣获“2021物业服务力东北区域50强企业”

2022年4月26日，荣获2022中国物业服务百强企业第58名

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	会计数据和经营情况	10
第四节	重大事件	18
第五节	股份变动和融资	21
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	23
第七节	财务会计报告	25
第八节	备查文件目录	104

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人刘立华、主管会计工作负责人王德香及会计机构负责人（会计主管人员）王德香保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告未经会计师事务所审计。

本半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当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、高级管理人员对半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半年度报告的真实性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过半年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<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
是否审计	<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	重大风险事项简要描述
控股股东、实际控制人控制不当的风险	<p>2018年6月21日股份公司成立后，新星宇建设集团有限公司直接持有公司99.01%的股权，为公司控股股东；同时，张琪武通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司40.50%的股份，为第一大自然人股东（间接），且张琪武作为控股股东新星宇建设集团有限公司实际控制人，能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响，系公司实际控制人，能够实际支配公司行为。针对控股股东、实际控制人不当控制的风险，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司将进一步建立健全法人治理制度，制定完善《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行更加明确的规定，防止公司控股股东利用其控制地位，影响公司的正常经营，保障公司的持续健康发展。</p>

<p>控股股东股权质押的风险</p>	<p>2019 年 11 月长春新星宇建筑安装有限责任公司与中国建设银行股份有限公司长春城建支行签署《人民币流动资金借款合同》，向该行贷款 100,000,000.00 元。根据该行贷款政策要求，长春新星宇建筑安装有限责任公司作为新星宇建设集团有限公司全资子公司（新星宇建设集团有限公司直接和间接合计持有长春新星宇建筑安装有限责任公司 100.00%的股权），新星宇建设集团有限公司全体股东将所持有的新星宇建设集团有限公司全部股权质押给该行。虽然目前长春新星宇建筑安装有限责任公司拥有归还上述贷款的能力，但仍然存在因经营发生变化，新星宇建设集团有限公司股权被持续质押的风险。同时，若因长春新星宇建筑安装有限责任公司无法归还上述贷款，新星宇建设集团有限公司股权结构将因此发生重大变化，长春赢时物业服务股份有限公司实际控制人将面临变更的风险。</p> <p>应对措施：长春新星宇建筑安装有限责任公司将积极筹措资金，确保该部分贷款及时偿还。</p>
<p>市场竞争风险</p>	<p>目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具有了较强的服务能力和品牌影响力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。</p> <p>应对措施：公司将快速响应业主需求，对物业服务的要求更加专业化、标准化，将提升品牌知名度作为物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司将进一步在保证公司较强的服务能力和品牌影响力的基础上，应对市场竞争风险。</p>
<p>关联方资金占用风险</p>	<p>截止 2022 年 6 月 30 日公司不存在向关联方拆借资金的情形但公司原曾发生过资金占用的情形，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，产生关联方资金占用风险。</p> <p>应对措施：公司已经建立了完善的三会制度，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》和《防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金管理制度》等对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为。</p>
<p>业务外包风险</p>	<p>根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。</p> <p>应对措施：公司在选择业务外包供应商时保持谨慎态度，</p>

	<p>一般有备用供应商。在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。如果个别供应商出现问题，公司可以从其他供应商抽调人员予以接替，直到委托其他外包公司。</p>
<p>业务地区集中度过高风险</p>	<p>公司主营业务主要集中在长春地区。2022 年上半年、2021 年上半年、2020 年上半年公司于长春地区的收入占比分别为 91.77%、86.83%、87.67%，符合公司扎根长春，辐射全国的战略。公司逐年扩大长春地区以外的主营业务收入。公司近年来虽积极拓展市场，但是一旦出现长春市竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。</p> <p>应对措施：对此，公司已调整市场拓展方向，进一步提升所服务业态的多元化水平，积极拓展省外市场，加快公司全国性布局。公司已经建立武汉分公司、海南分公司加强全国业务渠道的拓展。</p>
<p>现金收款资金管理风险</p>	<p>报告期内，公司与住宅类物业项目的业主间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主。2022 年上半年、2021 年上半年、2020 年上半年，现金收款占营业收入比例分别为 4.97%、4.43%、6.78%。尽管公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。</p> <p>应对措施：公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并且各项目点增加配置 POS 机，引导客户使用现代支付手段进行物业费缴纳。</p>
<p>劳务成本上涨风险</p>	<p>公司营业成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2022 年上半年、2021 年上半年、2020 年上半年，人工成本占营业成本的比例分别为 28.55%、25.16%、25.61%；考虑外包成本的影响，2020 年人工成本 75.90%，2021 年上半年人工成本 78.29%，2022 年上半年人工成本 75.35%。未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>原关联方业务依赖风险已消除。控股股东新星宇建设集团有限公司原控制的部分地产开发公司已于 2019 年剥离，现无控制关系，公司主营业务不再依赖关联方。</p>

释义

释义项目		释义
赢时物业、股份公司、公司	指	长春赢时物业服务股份有限公司
赢时物业有限、有限公司	指	长春赢时物业服务有限公司（本公司的前身）
股东大会	指	长春赢时物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司章程	指	长春赢时物业服务股份有限公司章程
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	长春赢时物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	ChangchunYingshiPropertyServiceCo.,Ltd.
证券简称	赢时物业
证券代码	873269
法定代表人	刘立华

二、 联系方式

董事会秘书	王德香
联系地址	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 室
电话	0431-81090653
传真	0431-81090653
电子邮箱	wdx1389484337@139.com
公司网址	www.yingshiwuye.com
办公地址	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 室
邮政编码	130000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	长春市东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 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	2011 年 3 月 10 日
挂牌时间	2019 年 4 月 19 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	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务
主要产品与服务项目	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务
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）	5,050,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（新星宇建设集团有限责任公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（张琪武），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	912201015639484879	否
注册地址	吉林省长春市朝阳区大兴路 778 号	否
注册资本（元）	5,050,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	天风证券
主办券商办公地址	武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层
报告期内主办券商是否发生变化	是
主办券商（报告披露日）	天风证券

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 会计数据和经营情况

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	97,084,785.30	91,157,911.63	6.50%
毛利率%	24.04%	21.90%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	13,402,910.09	10,314,392.32	29.94%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,769,184.74	7,931,661.32	35.77%
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）	15.09%	16.17%	-
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）	12.13%	12.43%	-
基本每股收益	2.65	2.04	29.90%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	239,930,593.39	259,230,082.82	-7.44%
负债总计	145,335,608.51	178,085,564.73	-18.39%
归属于挂牌公司股东的净资产	95,492,766.81	82,089,856.71	16.33%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	18.91	16.26	16.30%
资产负债率%（母公司）	58.19%	67.89%	-
资产负债率%（合并）	60.57%	68.70%	-
流动比率	154.48%	137.04%	-
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	-16,661,403.90	-15,134,588.08	10.09%
应收账款周转率	1.38	1.81	-
存货周转率	16.99	20.12	-

（四） 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-7.44%	-5.45%	-
营业收入增长率%	6.50%	20.20%	-
净利润增长率%	28.39%	49.82%	-

（五） 补充财务指标

□适用 √不适用

二、 主要经营情况回顾

（一） 业务概要

商业模式

公司属于物业管理行业，依托于精管服务、顾问咨询、线上惠购、营销配合、小赢管家服务、ERP平台、社区文化主题活动等关键资源要素，为广大业主提供物业管理服务，在此基础上，在持续提升物业企业经营能力的过程中，形成了一整套物业管理服务综合方案，进一步提升公司服务品质和物业服务质量。公司为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务的过程中，直接面向物业服务终端客户和业主，提供综合的物业管理服务取得物业服务收入。

2021 年荣获“2021 中国物业服务百强企业”第 61 名，连续三年蝉联物业服务百强企业；荣获“吉林省 2021 年度物业服务行业先进单位”。

2021 年公司重点围绕“深化服务”、“规模扩张”两条主线开展经营管理工作，主要从“品质提升”、“规模扩张”、“增值发力”、“管理提效”方面推进公司向前发展进程。

1、品质提升方面（围绕小业主）：

（1）岗位标准视频化：围绕客服条线、环境条线、秩序条线工作场景制作标准化小视频。

（2）岗位训练师评定：本年度组织秩序、环境条线二星岗位训练师晋升培训及评定工作。

（3）开展技能比武活动：针对环境保洁、工程维修两条线开展技能比武大赛，提升员工实操技能，激发员工工作热情。

（4）开展品质检查：

①现地检查发现各区域项目不合格项，通过现场研讨及督导整改；

②夜查中共发现不合格项，整改合格率达 100%；

③常态化对各项目满意度及报事报修进行电话回访，对不达标项目进行及时的纠正；

④强化考核管理，对不合格项目管理层给予亮灯处罚。

（5）开展客户分级维护：本年度开展了“客户分级维护”专项工作，分别对管家、主管、项目经

理、总部层级设定维护比例，强化客户关系维护。

(6) 工程改造升级：

①系统维修保养工作：工程统一抽调各项目部分维修工组成“区域维保队”，开展计划性维修、系统故障排查及保养工作；

②智能化改造工作：逐步投入完成智能化改造计划；

③园林景观施工：从客户体验角度出发，满足“实用、经济、美观”的原则，精细产品品质，提升客户体验。

(7) 开展社区文化活动：开展各类“社区文化活动”，丰富了业主业余生活。

2、品质提升方面（围绕大客户）：

(1) 商写服务：围绕大客户需求，不断升级优化服务标准，对标高端写字楼服务要求，定期开展专项培训，通过精细化管理，提升客户体验，获得客户高度赞扬。

(2) 前期服务：为助推产品品质提升，前期监理工作；承接项目精装修室内查验工作；组织并参与新项目交付工作。

(3) 规模扩张：除住宅项目外，重点围绕多业态拓展持续发力，在银行、学校、公众物业等业态签约、进驻（兴业银行、浦发银行、东方职业学院、中韩城市馆），不断拓展服务边界；增加了合作、收购的新拓展模式。

3、增值发力：重点探索并深耕增值服务领域，从单一的“物业服务”转向“多元化经营”的发展思路，寻求新的利润增长点。围绕大客户开展绿化工程、营销配合、全民营销、车位租售、前介验房服务；围绕小业主开展特种经营、便民服务、空间运营、餐厅运营服务。

4、管理提效：

(1) 品牌赋能：

①视觉形象：升级赢时服务月报、更新宣传片及宣传手册，为项目拓展及对外宣传做好支撑。

②宣传平台：发掘工作亮点及先进事迹，建立“每日星讯、经营论道”信息平台，传播企业文化；

(2) 科技赋能：打造并开放了“赢时智慧物业管家”小程序，为业主提供便捷的应用平台；探索并推进了机械化管理的进程，降低人工成本，提高服务效率和服务质量。

(3) 管理赋能：结合薪酬方案调整及应用、专项激励的应用兑现、制度梳理，提升内驱力。

(4) 培训机制：开展了新员工入职培训、项目经理培训、专项业务培训，同时开放了每日“学习吧”培训平台。

2、保障措施

①指标分解：落实责任，分解目标，将各项经营指标分解至子公司。

②组织保障：增设产品研发中心，围绕老旧散服务体系、酒店运营体系、红色物业服务体系、城市运营服务产品的研发；优化市场发展中心职能，划分为基础物业服务拓展团队、新业务探索团队，专人专项开展拓展业务，实现人岗匹配；项目扁平化管理，减少主管岗位，简化管理层级，提高信息反馈和执行的效率。

③机制保障：结合新业务开展完善激励机制（含薪酬调整、绩效管理、专项激励），强化考核机制严肃性，健全“优胜劣汰”机制。

④人力保障：结合外部人才引入、内部梯队建设、全方位培训满足新业务开展与规模扩张的人才供给，稳定团队结构，同时提升员工自我价值。

⑤业务布局和保障：

a. 品质提升：主要从触点管理标准化、客户分级考核、持续发挥信息中心大脑职能、工程维修改造、保盘研究五个方面，保障现有业务稳健发展，持续提升现地服务品质及做好客户关系维护工作。

b. 市场拓展：围绕四大法则“选区域”（立足省内、聚焦东北、其他所到区域纵向深耕）“定业态”（立足住宅物业，发力大客户服务，探索城市运营（社区治理）模式，布局三大核心业态，抓住机遇布局发展空间大、未来有望成为企业护城河的业态）“搭班子”（“人才外聘”+“企业孵化”，持续储备及培养专业拓展人才，最终达成整合内外部资源，扩大拓展渠道。）“布密度”（以在管项目为基点，辐射周边，精准孵化及获取符合公司发展需求的项目）开展市场拓展工作。

c. 体系建设：通过总结复制成功经验及探索新业务模式，打造多元化特色服务体系（基础物业服务、商写与老旧散服务、红色物业服务、城市运营服务）。

d. 增值服务深耕：小业主方面，结合智慧社区平台，充分发挥小赢管家纽带作用，围绕社区资源和资产运营，深入探索“物业服务+生活服务”模式，实现高质量快速增长；同时，探索大客户服务，助力产品品质提升；培育城市运营服务的业务，寻求突破，实现增值服务收入的增长。

与创新属性相关的认定情况

与最近一期年度报告相比是否有更新

有更新 无更新

（二）经营情况回顾

1、资产负债结构分析

适用 不适用

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	金额	占总资产的比	

		重%		重%	
货币资金	35,855,189.84	14.94%	52,726,313.74	20.34%	-32.00%
应收账款	71,664,183.41	29.87%	72,368,460.78	27.92%	-0.97%
预付款项	1,896,632.09	0.79%	979,112.31	0.38%	93.71%
其他应收款	110,585,499.56	46.09%	112,807,349.85	43.52%	-1.97%
存货	4,108,709.84	1.71%	4,572,758.96	1.76%	-10.15%
其他流动资产	402,161.57	0.17%	596,694.79	0.23%	-32.60%
长期股权投资	171,193.40	0.07%	80,732.62	0.03%	112.05%
投资性房地产	4,027,714.64	1.68%	4,280,969.78	1.65%	-5.92%
固定资产	4,313,818.56	1.80%	4,798,254.47	1.85%	-10.10%
无形资产	111,750.00	0.05%	118,125.00	0.05%	-5.40%
长期待摊费用	2,778,769.81	1.16%	1,886,239.85	0.73%	47.32%
递延所得税资产	2,494,875.49	1.04%	2,494,875.49	0.96%	0.00%
应付账款	24,002,524.58	10.00%	35,738,559.63	13.79%	-32.84%
预收款项	27,225.53	0.01%	258,915.28	0.10%	-89.48%
合同负债	73,438,508.23	30.61%	86,625,105.56	33.42%	-15.22%
应付职工薪酬	16,303,365.46	6.80%	17,429,061.75	6.72%	-6.46%
应交税费	17,326,663.14	7.22%	15,922,695.94	6.14%	8.82%
其他应付款	14,237,321.57	5.93%	22,111,226.57	8.53%	-35.61%
资产总计	239,930,593.39	100.00%	259,230,082.82	100.00%	-7.44%

项目重大变动原因：

货币资金较上期期末减少 16,871,126.90 元，降幅 32%；2022 年上半年由于疫情影响，公司主要精力集中在为业主防疫服务中，收费回款与同期相比有所减少，应收款未及时清收到帐导致上半年资金结存量低于去年同期。

长期待摊费用增加 892,529.96 元，增幅 47.32%，由于延吉项目增加基础设施维修费用，使长期待摊费用增加。

应付账款减少 11,736,035.05 元，降幅 32.84%，由于本期与供应商结付欠款导致；

其他应付款减少 7,873,905 元，降幅 35.61%，主要是代收费用结付。

2、 营业情况与现金流量分析

√适用 □不适用

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	97,084,785.30	100.00%	91,157,911.63	100.00%	6.50%
营业成本	73,749,564.42	75.96%	71,196,325.22	78.10%	3.59%
毛利率%	24.04%	0.00%	21.90%	0.00%	9.76%
销售费用	538,832.76	0.56%	273,135.28	0.30%	97.28%
管理费用	6,195,335.38	6.38%	7,834,579.47	8.59%	-20.92%
研发费用	-		137,542.48	0.15%	-

					100.00%
财务费用	-10,285.33	-0.01%	-93,677.17	-0.10%	
信用减值损失	-450,012.75	-0.46%	-251,631.12	-0.28%	
其他收益	978,707.08	1.01%	286,463.37	0.31%	241.65%
投资收益	2,656,498.51	2.74%	2,731,031.56	3.00%	-2.73%
营业利润	19,475,976.82	20.06%	14,124,237.03	15.49%	37.89%
营业外收入	2,587.78	0.00%	501,805.36	0.55%	-99.48%
营业外支出	35,698.79	0.04%	48,598.90	0.05%	-26.54%
净利润	13,450,466.78	13.85%	10,476,297.04	11.49%	28.39%
经营活动产生的现金流量净额	-16,661,403.90	-	-	-	10.09%
投资活动产生的现金流量净额	-209,720.00	-	-1,140,493.13	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-	0.00	-	-

项目重大变动原因：

净利润同比增加 2,974,169.74 万元，增加 28.39%，主要原因为：新增管理项目管理面积增加收入增加 5,926,873.67 元，涨幅 6.5%，而营业成本涨幅比 3.59%，同比成本有所节约，另管理费同比节约开支 1,639,244.09 元，降幅 20.92%，其他收益较上年同期增加 692,243.71 万元，增加原因是疫情期间政府给予的补助，以上形成本期净利润整体增加。

三、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	3,538.68
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	978,707.08
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,566,037.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,649.69
非经常性损益合计	3,511,633.80
所得税影响数	877,908.45
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	2,633,725.35

四、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

（一） 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

(二) 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

五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

六、 主要控股参股公司分析

(一) 主要控股参股公司基本情况

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
长春盈润物业服务 有限公司	子公司	物业管理	3,000,000.00	19,416,262	109,542,401	6,366,676	- 2,552,852
长春星泽物业 服务有限公司	子公司	物业管理	1,000,000.00	646,020	43,234	559,945	-18,044
宁安市时信物 业服务有限公 司	子公司	物业管理	1,000,000.00	917,391	190,027	764,508	73,634
延边赢时益泽 物业管理有限 公司	子公司	物业管理	1,000,000.00	1,693,658	427,984	1,141,959	226,152
长春新奥物业 服务有限公司	子公司	物业管理	500,000.00	7,570,089	1,264,805	3,764,935	-21,551
赢时大数据 (长春)有限 公司	子公司	软件开 发	1,000,000.00	2,044,277	-1,929,487	1,053,740	44,942
长春市赢时绿 化服务有限公 司	子公司	园林设 计	2,000,000.00	20,176,605	1,785,839	475,229	54,086
长春市鸿元经 贸有限公司	子公司	产品销 售	2,000,000.00	4,296,329	1,123,485	3,267,874	-55,201

(二) 主要参股公司业务分析

适用 不适用

合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

八、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

适用 不适用

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
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.(四)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
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的收购、出售资产、对外投资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.(六)
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

(一) 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 公司发生的提供担保事项

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

是 否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	10,000,000	10,000,000
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	0	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

担保合同履行情况

目前合同正常履行

(三) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

债务人	与公司的 关联关系	债务人 是否为公司董 事、监事及高 级管理人员	借款期间		期初 余额	本期 新增	本期 减少	期末 余额	借款 利率	是否 履行 审议 程序	是否 存在 抵质 押
			起始 日期	终止 日期							
长春市宾悦经贸有限责任公司	无关联关系	否	2021年12月9日	2022年12月8日	25,000,000	0	0	25,000,000	6.8%	已事前及时履行	否
长春市宾悦经贸有限责任公司	无关联关系	否	2021年12月17日	2022年12月16日	55,000,000	0	0	55,000,000	6.8%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	80,000,000	0	0	80,000,000	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

本次对外借款是在确保不影响公司正常经营的情况下以自有资金向借款方提供的借款，并取得合理收益，有利于提高闲置资金的使用效率，不会对公司未来财务状况和经营成果产生不利影响，不会损害公司和股东的利益。

(四) 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

(五) 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	12,000,000	2,354,500.36
2. 销售产品、商品, 提供劳务	8,000,000	0
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
4. 其他	0	0

(六) 承诺事项的履行情况

临时公告索引	承诺主体	承诺类型	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺履行情况
公开转让说明书	实际控制人或控股股东	同业竞争承诺	2018年4月19日		正在履行中
公开转让说明书	实际控制人或控股股东	关联交易承诺	2018年4月19日		正在履行中
公开转让说明书	董监高	同业竞争承诺	2018年4月19日		正在履行中
公开转让说明书	董监高	关联交易承诺	2018年4月19日		正在履行中
公开转让说明书	董监高	资金占用承诺	2018年4月19日		正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况:

无

第五节 股份变动和融资

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	1,679,166	33.25%	-	1,679,166	33.25%	
	其中：控股股东、实际控制人	1,666,666	33.00%	-	1,666,666	33.00%	
	董事、监事、高管	12,500	0.25%	-	12,500	0.25%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	3,370,834	66.75%	-	3,370,834	66.75%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,333,334	66.01%	-	3,333,334	66.01%	
	董事、监事、高管	37,500	0.74%	-	37,500	0.74%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		5,050,000	-	0	5,050,000	-	
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	新宇建设集团有限公司	5,000,000		5,000,000	99.01%	3,333,334	1,666,666	0	0
2	刘立华	50,000	-	50,000	0.99%	37,500	12,500	0	0
合计		5,050,000	-	5,050,000	100%	3,370,834	1,679,166	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

无

二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

三、 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

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

募集资金用途变更情况：

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 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变动情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
张琪武	董事	男	1966 年 2 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
魏广政	董事	男	1962 年 12 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
刘丽萍	董事	女	1986 年 5 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
刘立华	董事长、总经理	女	1972 年 9 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
王德香	董事、董事会秘书兼财务负责人	女	1971 年 12 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
韩文壮	职工代表监事	男	1965 年 7 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
邸延伟	监事会主席	女	1970 年 6 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
孙彦波	监事	男	1974 年 1 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
贾颖罡	副总经理	男	1971 年 5 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
王闯	副总经理	男	1970 年 1 月	2021 年 6 月 16 日	2024 年 6 月 15 日
董事会人数：					5
监事会人数：					3
高级管理人员人数：					4

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司的董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。张琪武直接持有新星宇建设集团有限公司 78.45% 的出资额，担任其董事长兼总经理。

(二) 变动情况

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

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	期末人数
技术人员	439	420
行政人员	92	67

财务人员	16	17
员工总计	547	504

(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

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	35,855,189.84	52,726,313.74
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2		100.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	71,664,183.41	72,368,460.78
应收款项融资			
预付款项	六、4	1,896,632.09	979,112.31
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、5	110,585,499.56	112,807,349.85
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	4,108,709.84	4,572,758.96
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、7	402,161.57	596,694.79
流动资产合计		224,512,376.31	244,050,790.43
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	171,193.40	80,732.62
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	4,027,714.64	4,280,969.78

固定资产	六、10	4,313,818.56	4,798,254.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、11	111,750.00	118,125.00
开发支出			
商誉	六、12	1,520,095.18	1,520,095.18
长期待摊费用	六、13	2,778,769.81	1,886,239.85
递延所得税资产	六、14	2,494,875.49	2,494,875.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,418,217.08	15,179,292.39
资产总计		239,930,593.39	259,230,082.82
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、15	24,002,524.58	35,738,559.63
预收款项	六、16	27,225.53	258,915.28
合同负债	六、17	73,438,508.23	86,625,105.56
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、18	16,303,365.46	17,429,061.75
应交税费	六、19	17,326,663.14	15,922,695.94
其他应付款	六、20	14,237,321.57	22,111,226.57
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			
流动负债合计		145,335,608.51	178,085,564.73
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		145,335,608.51	178,085,564.73
所有者权益：			
股本	六、21	5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、22	2,413,388.06	2,413,388.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、23	3,262,133.27	3,262,133.27
一般风险准备			
未分配利润	六、24	84,767,245.48	71,364,335.38
归属于母公司所有者权益合计		95,492,766.81	82,089,856.71
少数股东权益		-897,781.93	-945,338.62
所有者权益合计		94,594,984.88	81,144,518.09
负债和所有者权益总计		239,930,593.39	259,230,082.82

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		26,338,328.36	43,130,850.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	41,007,789.30	41,326,979.23
应收款项融资			
预付款项		1,648,702.93	596,100.21
其他应收款	十二、2	126,951,164.54	126,955,296.51
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货		810,665.14	806,441.31
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		251,366.58	385,640.58
流动资产合计		197,008,016.85	213,201,308.12
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	10,738,143.88	10,647,683.10
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		3,710,636.89	4,078,129.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			1,875
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,413,973.53	1,419,456.71
递延所得税资产		1,937,719.86	1,937,719.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,800,474.16	18,084,863.98
资产总计		215,808,491.01	231,286,172.10
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,639,487.01	22,910,291.77
预收款项			
合同负债		64,929,445.39	79,924,005.42
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		14,041,816.01	15,494,629.40
应交税费		14,521,809.67	12,861,694.46
其他应付款		15,456,117.05	25,828,643.28
其中：应付利息			
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		125,588,675.13	157,019,264.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		125,588,675.13	157,019,264.33
所有者权益：			
股本		5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,030,138.54	8,030,138.54
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,621,048.51	2,621,048.51
一般风险准备			
未分配利润		74,518,628.83	58,565,720.72
所有者权益合计		90,219,815.88	74,266,907.77
负债和所有者权益合计		215,808,491.01	231,286,172.10

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
一、营业总收入		97,084,785.30	91,157,911.63
其中：营业收入	六、25	97,084,785.30	91,157,911.63
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		80,794,001.32	79,799,538.41
其中：营业成本	六、25	73,749,564.42	71,196,325.22
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、26	320,554.09	451,633.13
销售费用	六、27	538,832.76	273,135.28
管理费用	六、28	6,195,335.38	7,834,579.47
研发费用	六、29		137,542.48
财务费用	六、30	-10,285.33	-93,677.17
其中：利息费用			
利息收入		127,692.39	250,905.76
加：其他收益	六、31	978,707.08	286,463.37
投资收益（损失以“-”号填列）	六、32	2,656,498.51	2,731,031.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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、33	-450,012.75	-251,631.12
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）		19,475,976.82	14,124,237.03
加：营业外收入	六、34	2,587.78	501,805.36
减：营业外支出	六、35	35,698.79	48,598.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,442,865.81	14,577,443.49
减：所得税费用	六、36	5,992,399.03	4,101,146.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,450,466.78	10,476,297.04
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）		13,450,466.78	10,476,297.04
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）		47,556.69	161,904.72
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损		13,402,910.09	10,314,392.32

以“-”号填列)			
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		13,450,466.78	10,476,297.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		13,402,910.09	10,314,392.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		47,556.69	161,904.72
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		2.65	2.04
(二) 稀释每股收益（元/股）		2.65	2.04

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入	十二、4	83,228,662.11	76,328,874.51
减：营业成本	十二、4	59,326,530.50	56,393,625.76
税金及附加		247,488.75	255,781.83
销售费用		538,832.76	188,449.16
管理费用		4,257,433.58	6,465,591.84
研发费用			0.00
财务费用		-19,411.72	9,097.89
其中：利息费用			

利息收入			
加：其他收益		839,765.28	230,007.30
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	2,656,498.51	2,799,031.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-420,290.61	-186,167.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,953,761.42	15,859,199.31
加：营业外收入		2,581.65	500,803.56
减：营业外支出		31,690.00	18,602.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,924,653.07	16,341,399.97
减：所得税费用		5,971,744.96	4,081,838.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,952,908.11	12,259,561.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,952,908.11	12,259,561.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		15,952,908.11	12,259,561.82
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		90,567,862.42	98,706,797.62
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		853.91	
收到其他与经营活动有关的现金	六、37	6,049,491.65	6,198,972.91
经营活动现金流入小计		96,618,207.98	104,905,770.53
购买商品、接受劳务支付的现金		73,362,913.72	75,081,168.85
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		26,999,033.22	27,518,182.14
支付的各项税费		7,435,245.82	12,599,454.52
支付其他与经营活动有关的现金	六、37	5,482,419.12	4,841,553.10
经营活动现金流出小计		113,279,611.88	120,040,358.61
经营活动产生的现金流量净额		-16,661,403.90	-15,134,588.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,720.00	1,140,493.13
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			
投资活动现金流出小计		209,720.00	1,140,493.13
投资活动产生的现金流量净额		-209,720.00	-1,140,493.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,871,123.90	-16,275,081.21
加：期初现金及现金等价物余额		52,726,313.74	39,787,207.32
六、期末现金及现金等价物余额		35,855,189.84	23,512,126.11

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		73,207,799.25	70,044,476.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,405,353.05	8,052,221.31
经营活动现金流入小计		76,613,152.30	78,096,698.28
购买商品、接受劳务支付的现金		61,283,863.07	49,314,396.13
支付给职工以及为职工支付的现金		17,879,088.20	23,126,407.26
支付的各项税费		6,826,160.27	10,431,005.42
支付其他与经营活动有关的现金		7,218,792.68	9,831,294.68
经营活动现金流出小计		93,207,904.22	92,703,103.49

经营活动产生的现金流量净额		-16,594,751.92	-14,606,405.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		197,770.00	841,853.83
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		197,770.00	841,853.83
投资活动产生的现金流量净额		-197,770.00	-841,853.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,792,521.92	-15,448,259.04
加：期初现金及现金等价物余额		43,130,850.28	26,316,841.95
六、期末现金及现金等价物余额		26,338,328.36	10,868,582.91

三、 财务报表附注

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	七
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

附注事项索引说明：

本期纳入合并财务报表范围较上年同期增加 3 户、减少 1 户，增加的 3 户为全资子公司赢时辉南城市服务有限公司、长春市鸿富经贸有限公司、全资孙公司长春市鸿惠经贸有限公司；减少的 1 户为全资子公司长春心联科技有限责任公司，已于 2022 年 6 月 24 日注销。

(二) 财务报表项目附注

长春赢时物业服务股份有限公司 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

1、公司注册地、组织形式和总部地址

长春赢时物业服务股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身系长春赢时物业服务股份有限公司于 2011 年 3 月 10 日经吉林省长春市工商行政管理局批准成立,并取得注册号为 220101000012999 的企业法人营业执照,现总部位于吉林省长春市朝阳区大兴路 778 号。法定代表人:刘立华,注册资本:3,000,000.00 元,出资人为新星宇建设集团有限公司。2015 年 7 月 22 日,本公司注册资本增加到 5,000,000.00 元。2016 年 7 月 27 日,本公司新增股东

刘立华出资 50,000.00 元，本公司的注册资本由 5,000,000.00 元增加至 5,050,000.00 元，其中新星宇建设集团有限公司出资 5,000,000.00 元，占比 99.01%，刘立华出资 50,000.00 元，占比为 0.99%。2016 年 7 月 29 日，本公司取得了统一社会信用代码为 912201015639484879 的营业执照。

2018 年 6 月 1 日，有限公司召开股东会并决议，全体股东一致同意以 2018 年 4 月 30 日为审计基准日，将有限公司整体变更为股份公司，以经审计的净资产 13,080,138.54 元，折合为股份公司的实收股本总额 5,050,000.00 元，股份总数为 5,050,000 股，每股面值 1.00 元，其余 8,030,138.54 元计入资本公积。公司于 2018 年 6 月 21 日在长春市工商行政管理局办理了工商登记并取得了统一社会信用代码为 912201015639484879 的营业执照，注册资本金为 5,050,000.00 元。

2019 年 4 月 2 日，本公司取得的全国中小企业股份转让系统文件《关于同意长春赢时物业服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2019]1006 号），股票转让方式为集合竞价转让，股票简称为“赢时物业”，代码为 873269。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各全资子公司主要从事为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。

本公司的非全资子公司赢时大数据（长春）有限公司主要从事软件及信息技术的服务，为客户提供数据处理，信息技术咨询，广告设计、制作、代理、发布，楼宇智能化工程，电气设备，电梯安装等项目的销售。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 8 月 18 日决议批准报出。

4、合并报表范围

本公司 2022 年半年报纳入合并范围的子公司共 19 户，详见本附注八“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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告年末起至少 12 个月具有持续经营能力。

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 2022 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况及 2022 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和合并及母公司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。本公司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。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，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（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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

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年初数。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年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年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年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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、（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”（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事项进行会计处理；不属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的事项进行会计处理；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、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。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

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，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投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，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，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（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。

通常逾期超过 60 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

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

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

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

（4）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，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人的信用风险评级等，在组合的基础上评估信用风险。

我公司根据应收账款客户的信用风险评级，对应收账款划分为信保应收账款和赊销应收账款，然后在这两个信用风险组合中对预期的应收账款进行减值测试。

（5）金融资产减值的会计处理方法

年末，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。

（6）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及合同资产，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及合同资产，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
a 账龄分析法组合	除 b 以外，以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
b 低信用风险组合	关联方的应收款项；保证金、押金性质款项和其他有证据证明可以收回的应收款项

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
低信用风险组合	单独测试无特别风险的不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3-4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4-5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

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
a 账龄分析法组合	除 b 以外，以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
b 低信用风险组合	关联方的应收款项；保证金、押金性质款项和其他有证据证明可以收回的应收款项

③长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其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长期应收款减值损失。本公司的长期应收款单项评估信用风险进行减值测试。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存商品、周转材料、合同履约成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（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。

本公司存货（除工程用材料外）采用永续盘存制，工程用材料采用实地盘存制，每期末或中期报告终了，对工程用材料进行一次全面盘点，并根据盘点结果调整工程施工发生额。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料的摊销方法为五五摊销法。

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”。

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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本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、（2）“合并财务报表编制的方法”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、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	3-10	3.00	9.7-32.33
运输设备	年限平均法	5	3.00	19.40
办公设备及其他	年限平均法	3-8	3.00	12.13-32.33

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、18“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法（2020 年度适用，2021 年度执行新租赁准则不适用）

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

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

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

本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。

15、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。

16、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括软件、车位使用权。

项 目	摊销年限（年）
软件	5-10
车位使用权	20

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

类别	摊销方法	摊销年限（年）
装修费	直线法	3-5

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本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。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的

预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、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。

20、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。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、失业保险等。离职后福利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。

职工内部退休计划采用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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

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

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

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

22、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。

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，销售业务在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

以下收入会计政策适用于以前：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠的计量时，分别按照下列情况让渡资产使用权收入金额：

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

利息收入金额，按照他人使用本公司的货币资金的时间和实际利率计算确定。

（4）收入确认的具体方式

公司收入主要分为综合物业服务收入和营销配合服务收入和其他业务收入。其中，综合物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费加上根据历史经验数据估计当年应收未收部分物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按照权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。营销配合服务收入在提供服务后，根据签订合同约定的时点确认收入。其他业务收入为租金、电费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。

23、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。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入

当期损益。

24、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，不包括政府作为所有者投入的资本。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。但对于年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。

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平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，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；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，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、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年度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、清偿负债同时进行时，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。

26、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。

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。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

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，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。

④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：

- 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；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）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。

（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。

③ 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与

变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 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；

- 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。

27、重要会计政策、会计估计的变更

本期无重要会计政策、会计估计的变更。

28、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、11、“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。

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）租赁的归类

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（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）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）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。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产、使用权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。

（7）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。

（8）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。

（9）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他

因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据
增值税	应税收入按 13%/10%/9%/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；或按照 3%、5%的征收率计缴增值税。
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 20%、25%、15%计缴

本公司作为生活性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，可按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

2、优惠政策

(1) 财税[2021]年 12 号文件《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100.00 万元的部分，减按 12.50%计入应纳税所得额，按 20.00%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100.00 万元但不超过 300.00 万元的部分，减按 50.00%计入应纳税所得额，按 20.00%的税率缴纳企业所得税。子公司长春盈润物业服务有限公司、大连赢时美装物业服务有限责任公司、长春鸿元经贸有限公司享受小型微利企业所得税优惠政策。

(2) 2020 年 11 月 18 日，本公司获得《高新技术企业证书》，编号：GR202022001070，发证时间：2020 年 11 月 18 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，享受高新技术企业减按 15.00%的税率缴纳企业所得税。

六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2022 年 1 月 1 日，“期末”指 2022 年 6 月 30 日，“上年年末”指 2021 年 12 月 31 日，“本期”指 2022 年 1-6 月，“上期”指 2021 年 1-6 月。

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
银行存款	35,855,189.84	52,726,313.74
合 计	35,855,189.84	52,726,313.74

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其他		100.00
合 计		100.00
其中：重分类至其他非流动资产的部分		

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	51,123,191.69	52,568,034.57
1 至 2 年	21,453,395.95	20,853,395.95
2 至 3 年	4,010,208.97	3,696,548.97
3 至 4 年	846,439.01	860,099.01
4 至 5 年	297,318.25	308,929.69
5 年以上	153,951.88	257,474.44
小 计	77,884,505.75	78,544,482.63
减：坏账准备	6,220,322.34	6,176,021.85
合 计	71,664,183.41	72,368,460.78

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末数			
	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	77,884,505.75	100.00	6,220,322.34	7.99
其中：				

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
账龄分析法组合	76,814,275.06	98.63	6,220,322.34	8.10
低信用风险组合	1,070,230.69	1.37		
合计	77,884,505.75	100.00	6,220,322.34	7.99

(续)

类别	年初数			
	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	78,544,482.63	100.00	6,176,021.85	7.86
其中：				
账龄分析法组合	77,428,264.94	98.58	6,176,021.85	7.98
低信用风险组合	1,116,217.69	1.42		
合计	78,544,482.63	100.00	6,176,021.85	7.86

① 组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	50,409,794.88	65.62	2,520,489.74	51,923,784.76	67.06	2,596,189.26
1 至 2 年	21,183,436.95	27.58	2,118,343.70	20,583,436.95	26.59	2,058,343.69
2 至 3 年	3,946,088.97	5.14	789,217.79	3,646,088.97	4.71	729,217.79
3 至 4 年	846,439.01	1.10	423,219.51	846,439.01	1.09	423,219.51
4 至 5 年	297,318.25	0.39	237,854.60	297,318.25	0.38	237,854.60
5 年以上	131,197.00	0.17	131,197.00	131,197.00	0.17	131,197.00
合计	76,814,275.06	100.00	6,220,322.34	77,428,264.94	100.00	6,176,021.85

②组合中，按低信用风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
关联方	1,070,230.69	100.00		1,116,217.69	100.00	
合计	1,070,230.69	100.00		1,116,217.69	100.00	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	6,176,021.85	44,300.49			6,220,322.34
合计	6,176,021.85	44,300.49			6,220,322.34

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
威海启城房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费	1,682,774.30	1 至 2 年、2 至 3 年	2.16	220,240.43
吉林省长盛产业园运营管理有限公司	物业费	2,050,929.46	1 年以内、1 至 2 年	2.63	169,385.19
吉林省鑫淦房地产开发有限责任公司西域兴隆项目	物业费、营销配合服务费	1,370,729.91	1 至 2 年	1.76	137,072.99
吉林成邦房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费	1,316,967.61	1 年以内、1 至 2 年	1.69	114,819.50
长春新星宇房地产开发有限责任公司	物业费及营销配合服务费	3,184,174.63	1 年以内、1 至 2 年	4.09	274,263.65
合计		9,605,575.91		12.33	915,781.76

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,538,986.08	81.14		661,281.18	67.54	
1 至 2 年	105,715.38	5.57		317,831.13	32.46	
2 至 3 年	251,930.63	13.29				
合计	1,896,632.09	100.00		979,112.31	100.00	

(2) 账龄一年以上预付款项的情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
本公司	国网吉林省电力有限公司	201,191.79	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	预交电费
合 计		201,191.79		

5、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	2,969,333.33	249,333.33
应收股利		
其他应收款	107,616,166.23	112,558,016.52
合 计	110,585,499.56	112,807,349.85

(1) 应收利息

项 目	期末余额	年初余额
借款利息	2,969,333.33	249,333.33
合 计	2,969,333.33	249,333.33

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	97,234,107.46	94,394,289.56
1 至 2 年	14,814,628.40	21,738,674.14
2 至 3 年	8,454.00	480,001.19
小 计	112,057,189.86	116,612,964.89
减：坏账准备	4,441,023.63	4,054,948.37
合 计	107,616,166.23	112,558,016.52

②按坏账计提方法分类列示

类 别	期末数			
	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	112,057,189.86	100.00	4,441,023.63	3.96
其中：				

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
账龄分析法组合	88,590,894.73	79.06	4,441,023.63	5.01
低信用风险组合	23,466,295.13	20.94		
合计	112,057,189.86	100.00	4,441,023.63	3.96

(续)

类别	年初数			
	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	116,612,964.89	100.00	4,054,948.37	3.48
其中：				
账龄分析法组合	81,015,255.89	69.47	4,054,948.37	5.01
低信用风险组合	35,597,709.00	30.53		
合计	116,612,964.89	100.00	4,054,948.37	3.48

A、组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	88,378,224.92	99.76	4,418,911.25	80,980,564.89	99.96	4,049,028.25
1 至 2 年	204,215.81	0.23	20,421.58	10,180.85	0.01	1,018.09
2 至 3 年	8,454.00	0.01	1,690.80	24,510.15	0.03	4,902.03
3 至 4 年						
合计	88,590,894.73	100.00	4,441,023.63			4,054,948.37

B、组合中，采用低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
押金及保证金	23,466,295.13	100.00		35,597,709.00	100.00	
合计	23,466,295.13	100.00		35,597,709.00	100.00	

③按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款	80,000,000.00	80,199,972.00
往来	6,624,669.29	
保证金	23,471,295.13	35,597,709.00
备用金	1,698,037.65	189,734.00
其他	134,858.54	84,197.72
代收代付电费	128,329.25	541,352.17
小计	112,057,189.86	116,612,964.89
减：坏账准备	4,441,023.63	4,054,948.37
合计	107,616,166.23	112,558,016.52

④坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额		4,054,948.37		4,054,948.37
年初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		405,712.26		405,712.26
本期转回				
本期转销				
本期核销		19,637.00		19,637.00
其他变动				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末余额		4,441,023.63		4,441,023.63

⑤坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	4,054,948.37	405,712.26		19,637.00	4,441,023.63
合计	4,054,948.37	405,712.26		19,637.00	4,441,023.63

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
长春市宾悦经贸有限责任公司	借款	80,000,000.00	1 至 2 年	71.39	4,000,000.00
代售车位保证金	保证金	6,547,997.00	1-2 年	5.84	
梅金辉	备用金	540,900.00	1 年以内	0.48	
王大勇	备用金	215,020.00	1 年以内	0.19	
刘丽萍	备用金	360,000.00	1 年以内	0.32	
合计		87,663,917.00		78.22	4,000,000.00

6、存货

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	1,020,981.24		1,020,981.24
合同履约成本	262,241.16		262,241.16
库存商品	2,825,487.44		2,825,487.44
合计	4,108,709.84		4,108,709.84

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	1,012,430.52		1,012,430.52

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履行成本	262,241.16		262,241.16
库存商品	3,298,087.28		3,298,087.28
合 计	4,572,758.96		4,572,758.96

7、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预交增值税	141,759.10	139,513.12
预交税费	31,645.14	48,199.52
预缴社保	228,757.33	408,982.15
合 计	402,161.57	596,694.79

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
联营企业	80,732.62			90,460.78		
延边赢时益泽物业管理 有限公司	80,732.62			90,460.78		
合 计	80,732.62			90,460.78		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业				171,193.40	
延边赢时益泽物业管理 有限公司				171,193.40	
合 计				171,193.40	

注：2020 年 10 月本公司取得联营企业延边赢时益泽物业管理有限公司 40.00% 的股权，截至本财务报表批准报出日，本公司尚未实际出资。截至 2022 年 6 月 30 日，延边赢时益泽物业管理有限公司的净资产为 427,983.50 元。

9、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	10,443,512.00	10,443,512.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	10,443,512.00	10,443,512.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	6,162,542.22	6,162,542.22
2、本期增加金额	253,255.14	253,255.14
(1) 计提或摊销	253,255.14	253,255.14
3、本期减少金额		
4、期末余额	6,415,797.36	6,415,797.36
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	4,027,714.64	4,027,714.64
2、年初账面价值	4,280,969.78	4,280,969.78

10、固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,313,818.56	4,798,254.47
固定资产清理		
合 计	4,313,818.56	4,798,254.47

固定资产情况

项 目	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	1,792,740.13	1,319,043.78	7,118,148.30	10,229,932.21

项 目	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合 计
2、本期增加金额			260,817.44	260,817.44
(1) 购置			260,817.44	260,817.44
(2) 非同一控制下企业合并				
3、本期减少金额			108,642.45	108,642.45
(1) 处置或报废			108,642.45	108,642.45
4、期末余额	1,792,740.13	1,319,043.78	7,270,323.29	10,382,107.20
二、累计折旧				
1、年初余额	1,301,692.99	450,742.30	3,679,242.45	5,431,677.74
2、本期增加金额	142,511.07	36,507.65	562,695.95	741,714.67
(1) 计提	142,511.07	36,507.65	562,695.95	741,714.67
(2) 非同一控制下企业合并				
3、本期减少金额			105,103.77	105,103.77
(1) 处置或报废			105,103.77	105,103.77
4、期末余额	1,444,204.06	487,249.95	4,136,834.63	6,068,288.64
三、减值准备				
四、账面价值				
1、期末账面价值	348,536.07	831,793.83	3,133,488.66	4,313,818.56
2、年初账面价值	491,047.14	868,301.48	3,438,905.85	4,798,254.47

11、无形资产

项 目	软件	车位使用权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	135,776.00	180,000.00	315,776.00
2、本期增加金额			
(1) 购置			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额	135,776.00	180,000.00	315,776.00
二、累计摊销			
1、年初余额	131,829.94	65,821.06	197,651.00

项 目	软件	车位使用权	合 计
2、本期增加金额	1,875.00	4,500.00	6,375.00
（1）计提	1,875.00	4,500.00	6,375.00
3、本期减少金额			
（1）处置			
4、期末余额	133,704.94	70,321.06	204,026.00
三、减值准备			
四、账面价值			
1、期末账面价值	2,071.06	109,678.94	111,750.00
2、年初账面价值	3,946.06	114,178.94	118,125.00

12、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
长春新奥物业服务有限 公司	1,520,095.18					1,520,095.18
合 计	1,520,095.18					1,520,095.18

（2）商誉减值准备

子公司长春新奥物业服务股份有限公司期末净资产为 7,234,972.01 元，期末净资产为 929,687.74 元。经营业务范围未发生变化，盈利能力较好，故判断不存在减值情况。

13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	1,886,239.85	1,340,382.60	447,852.64		2,778,769.81
合 计	1,886,239.85	1,340,382.60	447,852.64		2,778,769.81

14、递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	2,494,875.49	10,230,970.22	2,494,875.49	10,230,970.22
合 计	2,494,875.49	10,230,970.22	2,494,875.49	10,230,970.22

15、应付账款

（1）按款项性质划分应付账款

性 质	期末余额	年初余额
业务外包费	10,555,324.47	20,345,860.70
中介机构服务费	-	7,447.43
水电费	1,710,374.23	237,793.99
办公楼租金	-	175,000.00
材料及工程款	7,832,871.71	11,964,062.55
电梯检测费	18,240.00	1,361,840.84
质保金	-	238,239.19
服务费	2,829,069.03	1,329,258.03
其他	1,056,645.14	79,056.90
合 计	24,002,524.58	35,738,559.63

(2) 公司本期账龄超过 1 年以上的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
吉林省旭龙建设有限责任公司	436,205.77	工程尚未结算回款，故未支付
长春洛朴智能电子科技有限公司	263,295.00	工程尚未结算回款，故未支付
九台区波泥河赢实苗木基地	124,290.00	工程尚未结算回款，故未支付
烟台连成绿化工程有限公司	101,875.00	工程尚未结算回款，故未支付
吉林省宏硕工程机械租赁有限公司	101,625.00	工程尚未结算回款，故未支付
合 计	1,027,290.77	工程尚未结算回款，故未支付

16、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房租	27,225.53	258,915.28
合 计	27,225.53	258,915.28

17、合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
综合物业服务费	73,427,264.23	86,593,373.56
货款	11,244.00	31,732.00
房租		
合 计	73,438,508.23	86,625,105.56

注：公司本期无账龄超过 1 年以上的重要预收款项。

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,386,512.08	21,124,615.97	22,231,476.42	16,279,651.63
二、离职后福利-设定提存计划	42,549.67	4,419,021.68	4,437,857.52	23,713.83
合 计	17,429,061.75	25,543,637.65	26,669,333.94	16,303,365.46

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,475,873.94	16,552,011.21	17,616,526.58	15,411,358.57
2、职工福利费	180,104.88	963,392.55	989,987.55	153,509.88
3、社会保险费	3,695.53	1,561,938.36	1,564,554.03	1,079.86
其中：医疗保险费	3,588.14	1,523,824.28	1,526,337.80	1,074.62
工伤保险费	107.39	38,114.08	38,216.23	5.24
4、住房公积金	2,208.00	1,754,591.00	1,749,825.00	6,974.00
5、工会经费和职工教育经费	724,629.73	292,682.85	310,583.26	706,729.32
合 计	17,386,512.08	21,124,615.97	22,231,476.42	16,279,651.63

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	30,150.00	4,242,166.84	4,259,138.71	13,178.13
2、失业保险费	12,399.67	176,854.84	178,718.81	10,535.70
合 计	42,549.67	4,419,021.68	4,437,857.52	23,713.83

19、 应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	11,202,343.01	6,032,505.01	2,413,502.23	14,821,345.79
个人所得税	5,203.18	110,683.38	107,515.16	8,371.40
增值税	4,319,474.98	8,013,136.75	9,982,935.23	2,349,676.50
城市维护建设税	214,209.97	147,687.90	284,882.00	77,015.87
教育费附加	171,480.97	105,428.91	206,656.30	70,253.58
房产税		81,348.67	81,348.67	-
土地使用税		34,717.83	34,717.83	
印花税	9,983.83		9,983.83	
水利建设基金				
残疾人保障金				
合 计	15,922,695.94	14,525,508.45	13,121,541.25	17,326,663.14

20、 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	14,237,321.57	22,111,226.57
合 计	14,237,321.57	22,111,226.57

其他应付款

账 龄	期末余额	年初余额
往来款		

账 龄	期末余额	年初余额
	6,083,142.34	1,913,066.77
代收水电费	1,467,276.01	1,616,134.37
代收燃气供暖费	136,328.20	365,642.73
押金、保证金	1,832,656.25	1,619,887.69
其他	1,264,257.64	1,337,899.93
代售车位费		7,621,720.37
社区维护	1,422,639.09	1,607,599.38
维修基金	74,487.00	82,685.00
业主车位认筹金及代金券	708,479.09	955,970.17
代收停车场收费	180,824.42	1,106,959.27
代收代付款项	521,905.70	3,883,660.89
预提费用	545,325.83	
合 计	14,237,321.57	22,111,226.57

注：公司本期无账龄超过 1 年以上的重要其他应付款。

21、股本

股东	年初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
新星宇建设集团有 限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
刘立华	50,000.00						50,000.00

股东	年初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
合计	5,050,000.00						5,050,000.00

22、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,413,388.06			2,413,388.06
合计	2,413,388.06			2,413,388.06

23、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,262,133.27			3,262,133.27
合计	3,262,133.27			3,262,133.27

24、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	71,364,335.38	47,907,052.29
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	71,364,335.38	47,907,052.29
加：本期归属于母公司股东的净利润	13,402,910.09	23,457,283.09
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	84,767,245.48	71,364,335.38

25、营业收入.营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	92,777,160.60	73,466,433.33	89,614,628.82	69,991,227.06
其他业务	4,307,624.70	283,131.09	1,543,282.81	1,205,098.16

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合 计	97,084,785.30	73,749,564.42	91,157,911.63	71,196,325.22

26、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	145,082.63	177,233.29
教育费附加	67,661.81	128,586.83
房产税	64,139.43	101,441.91
土地使用税	36,611.87	44,062.76
印花税	7,004.19	308.34
其他	54.16	
合 计	320,554.09	451,633.13

27、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	170,027.21	25,234.11
办公费	37,896.00	78,128.39
差旅费	140,191.66	63,121.22
业务招待费	159,428.99	53,842.42
无形资产摊销	1,875.00	2,250.00
服务费		
其他	29,413.90	50,559.14
合 计	538,832.76	273,135.28

28、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,212,724.16	6,387,460.38
固定资产折旧	56,067.51	54,202.69
无形资产摊销	34,691.13	6,038.82
办公费	42,884.90	240,940.41
差旅费	72,737.14	118,854.93
税费	29,298.37	493,618.90
咨询服务费	242,134.15	95,463.26

项 目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	125,518.37	146,315.50
租金	1,661.00	291,684.58
其他	282,325.37	
长期待摊费用摊销	95,293.28	
合 计	6,195,335.38	7,834,579.47

29、研发费用

项 目	本期金额	上期金额
研发费用		137,542.48
合 计		137,542.48

30、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	127,692.39	250,905.76
金融机构手续费及其他	117,407.06	157,228.59
合 计	-10,285.33	-93,677.17

31、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关
税费返还	600,836.99		与收益相关
稳岗补贴	64,144.68	1,876.76	与收益相关
增值税进项税加计扣除	297,153.07	273,958.18	与收益相关
个税手续费返还	16,572.34	10,628.43	与收益相关
合 计	978,707.08	286,463.37	

32、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	90,460.78	11,031.56
对外借款利息收入	2,566,037.73	2,720,000.00
合 计	2,656,498.51	2,731,031.56

33、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-44,300.49	-152,493.44

项 目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-405,712.26	- 99,137.68
合 计	-450,012.75	- 251,631.12

34、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
与企业日常活动无关的政府补助		500,067.05	
其他	2,587.78	1,738.31	2,587.78
合 计	2,587.78	501,805.36	2,587.78

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
新三板挂牌奖励款		500,000.00	与收益相关
税收返还或减免		67.05	与收益相关
合 计		500,067.05	

35、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
非流动资产报废损失	3,538.68	1,186.22	3,538.68
其中：固定资产	3,538.68	1,186.22	3,538.68
赔偿金、违约金、滞纳金	31,446.64	47,412.68	31,446.64
其他	713.47		713.47
合 计	35,698.79	48,598.90	35,698.79

36、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,992,399.03	4,153,731.71
递延所得税调整		-52,585.26
合 计	5,992,399.03	4,101,146.45

37、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
利息收入	127,692.39	250,905.76
政府补助	978,707.08	512,572.24
往来款	4,943,092.18	3,058,324.44
代收代付		1,528,748.63
押金保证金		848,421.84
合 计	6,049,491.65	6,198,972.91

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
费用支出	1,163,489.85	1,545,602.83
银行手续费	117,407.06	157,228.59
往来款	4,170,075.57	3,091,309.00
赔偿款违约金滞纳金	31,446.64	47,412.68
合 计	5,482,419.12	4,841,553.10

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	13,450,466.78	10,476,297.04
加：资产减值准备	450,012.75	251,631.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	741,714.67	769,466.03
无形资产摊销	6,375.00	12,788.82
长期待摊费用摊销	447,852.64	330,584.05
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)	3,538.68	1,186.22
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	90,460.78	
财务费用(收益以“－”号填列)		
投资损失(收益以“－”号填列)	-2,656,498.51	-2,731,031.56
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-1,984,810.53	-52,585.26
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	464,049.12	-1,943,363.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,817,707.26	-5,806,256.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-30,492,272.54	-16,443,304.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-16,661,403.90	-15,134,588.08
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	35,855,189.84	23,512,126.11
减：现金的年初余额	52,726,313.74	39,787,207.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-16,871,123.90	-16,275,081.21

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	35,855,189.84	23,512,126.11
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	35,855,189.84	23,512,126.11
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	35,855,189.84	23,512,126.11
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		

39、政府补助

政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	978,707.08	其他收益	978,707.08

七、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围的变动

本公司的子公司长春心联科技有限责任公司在 2022 年办理工商登记注销手续，并且已于 2022 年 6 月 24 日取得长春市工商行政管理局出具的《准予注销登记通知书》（长春）登记内销字[2022]第 5079 号。

本公司于 2022 年 2 月 25 日投资设立赢时辉南城市服务有限公司，该公司于 2022 年 2 月 25 日由辉南县市场监督管理局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220523MA7K6G6027。

本公司于 2022 年 5 月 30 日投资设立长春市鸿惠经贸有限公司，该公司于 2022 年 5 月 30 日由长春市市场监督管理局朝阳分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220104MABPDM510L。

本公司于 2022 年 6 月 2 日投资设立长春市鸿富经贸有限公司，该公司于 2022 年 6 月 2 日由长春市市场监督管理局双阳分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220112MABPYLWL8J。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长春盈润物业服务 有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	物业服务	100.00		同一控制下企业 合并
长春星泽物业服务 有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	物业服务	100.00		出资设立
赢时大数据（长 春）有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	数据处理服 务	51.00		出资设立
长春赢时绿化服务 服务有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	水利、环境 和公共设施 管理业	100.00		出资设立
沈阳赢时家福物业 服务有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	物业服务	51.00		投资设立
延吉赢时金色物业 服务有限公司	延边朝鲜族自 治州延吉市	延边朝鲜族自 治州延吉市	物业服务	51.00		投资设立
长春赢时环卫服务 有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	环境卫生管 理服务	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
大连赢时美装物业服务有限责任公司	辽宁省大连	辽宁省大连市	物业服务	51.00		投资设立
珲春赢达物业服务有限责任公司	延边朝鲜族自治州珲春市	延边朝鲜族自治州珲春市	物业服务	65.00		投资设立
宁安市时信物业服务有限责任公司	黑龙江省宁安市	黑龙江省宁安市	房地产业	65.00		投资设立
长春市鸿元经贸有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		投资设立
山东赢祥物业服务有限责任公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产业	51.00		投资设立
吉林省品依农业科技有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		投资设立
牡丹江赢时物业服务有限责任公司	黑龙江省海林市	黑龙江省海林市	房地产业	100.00		投资设立
长春赢家房地产经纪有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产业	100.00		投资设立
长春心联科技有限责任公司	吉林省长春市	吉林省长春市	软件和信息技术服务业	100.00		投资设立
长春新奥物业服务有限责任公司	黑龙江省海林市	黑龙江省海林市	房地产业	100.00		购买
长春赢时央信物业服务有限责任公司	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产业	65.00		投资设立
辽宁赢德物业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产业	60.00		投资设立
长春市鸿富经贸有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		投资设立
赢时辉南城市服务有限公司	吉林省通化市	吉林省通化市	租赁业	51.00		投资设立
延边赢时益泽物业管理服务有限公司	吉林省延边州延吉市	吉林省延边州延吉市	房地产业	40.00		投资设立
长春市鸿惠经贸有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		投资设立

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
大连赢时美装物业服务有限责任公司	49.00	-163.25		18,367.44
珲春赢达物业服务有限公司	35.00	-73.46		-37,210.11
宁安市时信物业服务有限公司	35.00	25,771.87		66,509.31
赢时大数据（长春）有限公司	49.00	22,021.53		-945,448.57

3、重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连赢时美装物业服务有限责任公司	43,927.72		43,927.72	6,443.15		6,443.15
珲春赢达物业服务有限责任公司	5.40		5.40	106,320.00		106,320.00
宁安市时信物业服务有限责任公司	856,807.55	60,583.30	917,390.85	727,364.24		727,364.24
赢时大数据（长春）有限公司	1,945,829.34	98,447.83	2,044,277.17	3,973,764.05		3,973,764.05

（续）

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连赢时美装物业服务有限责任公司		-333.17	-333.17	-1,302.86				
珲春赢达物业服务有限公司		-209.88	-209.88	-89.88				
宁安市时信物业服务有限责任公司	764,508.12	73,633.92	73,633.92	-332,809.32				
赢时大数据（长春）有限公司	1,053,740.30	44,941.89	44,941.89	-114,238.66	929,357.80	664,195.22	64,195.22	1,204.60

九、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 司的持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
新星宇建设集团有限公司	长春	建筑业	18,000.00	99.01	99.01

注：本公司的最终控制方是张琪武先生。

2、本公司的子公司情况

详见附注二、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长春市柏吉建筑劳务有限公司	同受母公司控制
新星宇工程建设集团有限公司	同受母公司控制
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	同受母公司控制
长春市柏巢建设有限责任公司	同受母公司控制
吉林省宏远建设工程有限公司	同受母公司控制
延边赢时益泽物业管理有限公司	本公司的联营企业
刘立华	董事长
张琪武	董事
魏广政	董事
王德香	董事
刘丽萍	董事
刘立华	董事、总经理
贾颖罡	副总经理
王闯	副总经理
王德香	董事会秘书兼财务负责人
邱延伟	监事会主席
孙彦波	监事
韩文壮	职工代表监事

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海南中安和悦置业有限公司	营销配合服务费		151,243.00

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费		2,880,221.86
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费		740,715.22
长春市呈沅房地产开发有限公司	物业费		1,920.00
长春市呈沅奥创房地产开发有限责任公司	物业费		2,199,360.00
长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费		1,378,490.26
长春奥金房地产开发有限公司	物业费、营销配合服务费		1,353,640.00
长春市柏巢建设有限责任公司	物业费		
龙井市和润房地产开发有限公司	营销配合服务费		434,284.52
长春新星宇房地产信瑞房地产开发有限责任公司	物业费		50,523.48
长春新星宇和润房地产开发有限公司	物业费、营销配合服务费		93,725.99
长春典约房地产开发有限责任公司	物业费		20,499.99
长春市柏吉建筑劳务有限公司	业务外包费	2,354,500.36	
吉林省宏远建设工程有限公司	物业费		216.80
吉林成邦房地产开发有限公司	营销配合服务费		671,089.36
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	物业费、营销配合服务费		1,880,839.62
长春宇都建设投资有限公司	物业费		85,200.00
长春金诺房地产开发有限公司	物业费、营销配合服务费		1,412,736.00
威海启城房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费		519,630.00
威海蓝宇体育产业发展有限公司	物业费		15,147.50

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
嘉兴东欣置业有限责任公司	物业费、营销配合服务费		846,490.00
长春诚悦房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费		1,443,370.44
长春星宇集团股份有限公司	物业费		4,535.00
合计		2,354,500.36	16,183,879.04

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
长春新星宇房地产开发有限责任公司	房屋		142,970.50

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新星宇工程建设集团有限公司	10,000,000.00	2021-11-18	2022-11-17	否

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
长春市辰旭建设有限责任公司			31,880.00	
长春市柏巢建设有限责任公司	174,881.67		174,881.67	
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	514,080.34		574,833.34	
吉林省宏远建设工程有限公司	222,613.80		222,613.80	
新星宇工程建设集团有限公司	158,654.88		112,008.88	
合计	1,070,230.69		1,116,217.69	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款：		
长春市柏吉建筑劳务有限公司	204,368.43	207,475.06

项目名称	期末余额	年初余额
合 计	204,368.43	207,475.06
其他应付款：		
长春新星宇房地产开发有限责任公司		
长春星宇集团股份有限公司		
吉林省圣驰房地产开发有限责任公司		53,350.00
长春新星宇建筑材料实业有限责任公司		
合 计		53,350.00

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2022 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2022 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的或有事项。

十一、其他重要事项

截至 2022 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、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	期末余额	年初余额
1 年以内	33,828,108.65	34,433,415.69
1 至 2 年	5,991,784.59	5,871,784.59
2 至 3 年	3,646,088.97	3,439,950.97
3 至 4 年	846,439.01	846,439.01
4 至 5 年	297,318.25	308,695.69
5 年以上	153,951.88	142,574.44
小 计	44,763,691.35	45,042,860.39
减：坏账准备	3,755,902.05	3,715,881.16
合 计	41,007,789.30	41,326,979.23

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末数			
	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	44,763,691.35	100.00	3,755,902.05	8.39
其中：				
账龄分析法组合	43,887,480.66	98.04	3,755,902.05	8.56
低信用风险组合	876,210.69	1.96		
合计	44,763,691.35	100.00	3,755,902.05	8.39

(续)

类别	年初数			
	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	45,042,860.39	100.00	3,715,881.16	8.25
其中：				
账龄分析法组合	43,825,476.70	97.30	3,715,881.16	8.48
低信用风险组合	1,217,383.69	2.70		
合计	45,042,860.39	100.00	3,715,881.16	8.25

①组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	33,244,611.84	75.74	1,662,230.59	33,508,745.88	76.42	1,675,437.30
1 至 2 年	5,721,825.59	13.04	572,182.56	5,601,825.59	12.77	560,182.56
2 至 3 年	3,646,088.97	8.31	729,217.79	3,439,950.97	7.85	687,990.19
3 至 4 年	846,439.01	1.93	423,219.51	846,439.01	1.93	423,219.51
4 至 5 年	297,318.25	0.68	237,854.60	297,318.25	0.70	237,854.60
5 年以上	131,197.00	0.30	131,197.00	131,197.00	0.33	131,197.00
合计	43,887,480.66	100.00	3,755,902.05	43,825,476.70	100.00	3,715,881.16

②组合中，采用低信用风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
关联方	876,210.69	100.00		1,217,383.69	100.00	
合计	876,210.69	100.00		1,217,383.69	100.00	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	3,715,881.16	40,020.89			3,755,902.05
合计	3,715,881.16	40,020.89			3,755,902.05

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
威海启城房地产开发 有限责任公司	物业费、营销配 合服务费	1,682,774.30	1至2年、2 至3年	3.76	220,240.43
吉林省长盛产业园运 营管理有限公司	物业费	2,050,929.46	1年以内、1 至2年	4.58	169,385.19
吉林省鑫淦房地产开 发有限公司西域兴隆 项目	物业费、营销配 合服务费	1,370,729.91	1至2年	3.06	137,072.99
吉林成邦房地产开发 有限公司	物业费、营销配 合服务费	1,316,967.61	1年以内、1 至2年	2.94	114,819.50
长春新星宇房地产开 发有限责任公司	物业费及营销配 合服务费	3,184,174.63	1年以内、1 至2年	7.11	274,263.65
合计		9,605,575.91		21.46	915,781.76

2、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	3,242,206.48	522,206.48
应收股利		
其他应收款	123,708,958.06	126,433,090.03
合计	126,951,164.54	126,955,296.51

(1) 应收利息

项目	期末余额	年初余额
其他	3,242,206.48	522,206.48

项 目	期末余额	年初余额
合 计	3,242,206.48	522,206.48

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	92,861,130.54	106,695,751.12
1 至 2 年	35,263,095.46	23,311,972.94
2 至 3 年		460,364.19
3 至 4 年		
小 计	128,124,226.00	130,468,088.25
减：坏账准备	4,415,267.94	4,034,998.22
合 计	123,708,958.06	126,433,090.03

②按坏账计提方法分类列式

类 别	期末数			
	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	128,124,226.00	100.00	4,415,267.94	3.45
其中：				
账龄分析法组合	88,103,632.02	68.76	4,415,267.94	5.01
低信用风险组合	40,020,593.98	31.24		
合 计	128,124,226.00	100.00	4,415,267.94	3.45

(续)

类 别	年初数			
	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	130,468,088.25	100.00	4,034,998.22	3.09
其中：				
账龄分析法组合	80,683,617.95	61.84	4,034,998.22	5.00
低信用风险组合	49,784,470.30	38.16		
合 计	130,468,088.25	100.00	4,034,998.22	3.09

A、组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	87,901,905.17	99.77	4,395,095.26	80,677,017.95	99.98	4,033,850.90
1 至 2 年	201,726.85	0.33	20,172.68	1,726.85	0.01	172.69
2 至 3 年				4,873.15	0.01	974.63
合 计	88,103,632.02	100.00	4,415,267.94	80,683,617.95	100.00	4,034,998.22

B、组合中，采用低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
关联方	13,757,393.98	34.38		14,211,761.30	28.55	
押金及保证金	26,263,200.00	65.62		35,572,709.00	71.45	
合 计	40,020,593.98	100.00		49,784,470.30	100.00	

③按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款	80,000,000.00	94,211,761.30
往来	20,408,051.47	
保证金	26,293,200.00	35,572,709.00
备用金	1,287,057.12	189,734.00
其他	113,907.91	48,617.71
代收代付电费	22,009.50	445,266.24
小 计	128,124,226.00	130,468,088.25
减：坏账准备	4,415,267.94	4,034,998.22
合 计	123,708,958.06	126,433,090.03

④坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额		4,034,998.22		4,034,998.22

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）	
年初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		380,269.72		380,269.72
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		4,415,267.94		4,415,267.94

⑤坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	4,034,998.22	380,269.72			4,415,267.94
合计	4,034,998.22	380,269.72			4,415,267.94

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
长春市宾悦经贸有限责任公司	借款	80,000,000.00	1 至 2 年	62.44	4,000,000.00
代售车位保证金	保证金	6,547,997.00	2-3 年	5.11	
梅金辉	备用金	540,900.00	1 年以内	0.42	
长春市赢时绿化服务有限公司	往来	11,080,000.00	1 年以内、1 至 2 年	8.65	
王大勇	备用金	215,020.00	1 年以内	0.17	
合计		98,383,917.00		76.79	4,000,000.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			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	10,566,950.48		10,566,950.48	10,566,950.48		10,566,950.48
对联营企业的投资	171,193.40		171,193.40	80,732.62		80,732.62
合 计	10,738,143.88		10,738,143.88	10,647,683.10		10,647,683.10

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长春盈润物业服务 有限公司	8,616,750.48			8,616,750.48		
长春新奥物业服务 有限公司	1,950,200.00			1,950,200.00		
合 计	10,566,950.48			10,566,950.48		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
延边赢时益泽物 业管理有限公司	80,732.62			90,460.78		
合 计	80,732.62			90,460.78		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
延边赢时益泽物 业管理有限公司				171,193.40	
合 计				171,193.40	

注：2020 年 10 月本公司取得联营企业延边赢时益泽物业管理有限公司 40.00% 的股权，截至本财务报表批准报出日，本公司尚未实际出资。截至 2022 年 6 月 30 日，延边赢时益泽物业管理有限公司的净资产为 427,983.50 元。

4、营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	79,116,503.76	59,070,027.27	75,222,734.55	55,441,782.74
其他业务	4,112,158.35	256,503.23	1,106,139.96	951,843.02
合 计	83,228,662.11	59,326,530.50	76,328,874.51	56,393,625.76

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	90,460.78	11,031.56
对外借款	2,566,037.73	2,788,000.00
合 计	2,656,498.51	2,799,031.56

十三、补充资料

1、本期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	3,538.68	
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	978,707.08	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,566,037.73	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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		

项 目	金 额	说 明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-36,649.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	3,511,633.80	
所得税影响额	877,908.45	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	2,633,725.35	

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	15.09	2.65	2.65
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	12.13	2.13	2.13

长春赢时物业服务股份有限公司

2022年8月18日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第八节 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（如有）。
- （三）报告期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：

董事会秘书办公室

长春赢时物业服务股份有限公司
董事会
2022 年 8 月 18 日