



HUACN  
华创生活

华创生活

NEEQ: 873207

深圳市华创生活股份有限公司

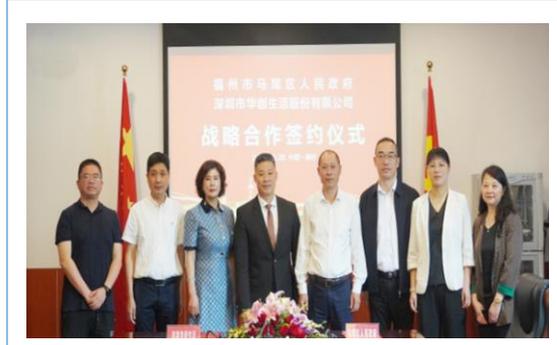


HUACN  
华创生活

年度报告

— 2022 —

## 公司年度大事记



2022年3月3日，深圳市华创生活股份有限公司以人民币5193万元收购兰州英家皇道物业管理服务有限公司（以下简称“英家皇道”）股东持有的100%股权，股权收购事项将与公司的现有营运及业务布局相辅相成，同舟扬帆，开启更为广阔的征程。英家皇道成立于2013年，是一家以物业服务为基础，以智慧科技为辅助的综合性服务企业，精研多业态标准化服务，管理业态涉及住宅、别墅、商业综合体、院校、医院、写字楼、产业园、城市服务一体化等多种类型，已成为多元化创新探索的服务企业。收购英家皇道是公司现阶段战略性布局，华创生活在物业板块规模实现跨越式增长，同时收入结构得到进一步的优化，此次合作提升了华创生活在中西部的影响力并为集团全国化布局打下坚实的基础。兰州英家皇道物业在甘肃区域享有已布局的城市群及多种业态的先发优势，将增加公司在上述地区的管理浓度，提升区域协同价值。未来将与华创生活现有业务协同并进，整合双方优势，降低运营成本，使业务规模及盈利水平进一步攀升。

2022年8月23日，深圳市华创生活股份有限公司（以下简称“华创生活”或“公司”）与马尾区人民政府签订《战略合作协议》，马尾区人民政府指定福州经济技术开发区城市开发投资集团有限公司（福州市马尾区国有资产服务中心下属的全资子公司，以下简称“马尾城投”）与华创生活共同在马尾区合作成立一家城市服务公司（以下简称“合作公司”），以该合作公司作为合作平台，在智慧化城市运营服务、老旧小区物业提升综合解决方案及管理服务、全业态新型物业管理服务、公共停车智慧管理等方面开展全面合作。此次合作将推动城市服务提档升级，将马尾区打造党建高水平产业高质量、开放高层次、生态高颜值、民生高品质，建设现代化国际城市创新引领区。

# 目 录

公司年度大事记.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	4
第二节 公司概况.....	6
第三节 会计数据、经营情况和管理层分析.....	8
第四节 重大事件.....	17
第五节 股份变动、融资和利润分配.....	20
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	25
第七节 公司治理、内部控制和投资者保护.....	28
第八节 财务会计报告.....	32
第九节 备查文件目录.....	97

## 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。

公司负责人陈华云、主管会计工作负责人方治及会计机构负责人（会计主管人员）方治保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
公司治理风险	公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制尚有欠缺。2018年7月整体变更为股份有限公司，在未来短期内，公司将存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。
实际控制人变更及不当控制的风险	2021年6月29日，福建盛云贸易有限公司完成《收购报告书》中约定转让的股权过户登记。收购完成后福建盛云贸易有限公司持有公司99.5033%的股份，公司实际控制人由张鹏程和徐惟，变更为陈华云。2021年9月30日，公司召开2021年第四次临时股东大会审议通过《关于<深圳市昂科数字技术股份有限公司股票定向发行说明书（修订稿）>的议案》，拟发行股票数量6300万股，每股价格人民币1.6元，共计募集资金100,800,000.00元。上述募集资金于2021年12月9日全部到位，2021年12月28日起，本次定向发行新增股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。截至报告期末陈华云持股6300万股，陈华云及其一致行动人合计持股比例为99.96%，若陈华云利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、

	财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。
客户集中风险	公司主要客户的销售收入占报告期内销售收入比重为33.37%，存在客户集中度较高的风险，若公司与前述客户在未来合作过程中出现较大的变动，将对公司的盈利能力产生一定影响。
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	指	释义
公司/本公司/华创生活	指	深圳市华创生活股份有限公司
城旭物业	指	兰州城旭物业管理有限公司
昂跃咨询	指	福州经济开发区昂跃房产咨询服务有限公司
盛云贸易	指	福建盛云贸易有限公司
兰州英家皇道	指	兰州英家皇道物业管理服务有限公司
股东大会	指	深圳市华创生活股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市华创生活股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市华创生活股份有限公司监事会
三会	指	公司之股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、财务负责人、董事会秘书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳市华创生活股份有限公司章程》
主办券商、财达证券	指	财达证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
报告期/报告期末	指	2022 年度 /2022 年 12 月 31 日
上期/上期末	指	2021 年度/2021 年 12 月 31 日

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	深圳市华创生活股份有限公司
英文名称及缩写	HUACN LIFE SERVANTS
	HUACN
证券简称	华创生活
证券代码	873207
法定代表人	陈华云

### 二、 联系方式

董事会秘书	方治
联系地址	深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305
电话	0755-26971006
传真	0755-26971258
电子邮箱	fangz@hcsghf.cn
办公地址	深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305
邮政编码	518057
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	深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305

### 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	2013 年 2 月 26 日
挂牌时间	2019 年 2 月 20 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	--租赁和商业服务业-商务服务业-物业管理
主要业务	物业管理
主要产品与服务项目	物业管理服务
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）	69,100,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（陈华云）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陈华云），一致行动人为（盛云贸易）

#### 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	91440300062735141H	否
注册地址	广东省深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号	否
注册资本	6910 万元	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	财达证券	
主办券商办公地址	河北省石家庄市自强路 35 号	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	财达证券	
会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张静娟	陈丽华
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室	

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### 一、主要会计数据和财务指标

##### (一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	146,270,862.15	14,158,540.00	933.09%
毛利率%	33.86%	19.49%	73.73%
归属于挂牌公司股东的净利润	29,718,636.38	343,409.21	8554.00%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,160,618.50	443,999.58	6,467.71%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	21.77%	3.53%	516.71%
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）	21.63%	4.56%	374.34%
基本每股收益	0.49	0.06	716.67%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	268,062,132.00	119,055,169.53	125.16%
负债总计	127,390,699.88	8,494,812.89	1,399.63%
归属于挂牌公司股东的净资产	140,278,993.02	110,560,356.64	26.88%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.03	1.6	26.88%
资产负债率%（母公司）	33.80%	0.18%	-
资产负债率%（合并）	47.52%	7.08%	-
流动比率	1.71	13.98	-
利息保障倍数	31.58	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	61,355,728.88	921,392.11	6559.02%
应收账款周转率	4.05	2.02	-
存货周转率	1877.18	7.33	-

#### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	125.16%	1,106.33%	-
营业收入增长率%	933.09%	1160.21%	-
净利润增长率%	8454.25%	-54.68%	-

#### (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	69,100,000.00	69,100,000.00	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
1.非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-247,175.52
2.计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	784,812.37
3.除上述各项之外的其他营业收入和支出	106,655.39
<b>非经常性损益合计</b>	<b>644,292.24</b>
所得税影响数	86,274.36
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>558,017.88</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

执行《企业会计准则解释第 15 号》2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号对本公司 2022 年度财务报表无影响。

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	福建省华震物业服务服务有限公司	华震物业	100.00	
2	福建华创营销有限公司	华创营销	100.00	
3	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	英家皇道	100.00	
4	福州华创装修设计工程有限公司	华创装修	100.00	
5	福州华创网络信息服务有限公司	华创网络	100.00	
6	福州华毅智能科技有限公司	华毅智能		51.00
7	福州云璟商业管理有限公司	福州云璟	100.00	
8	福州经济技术开发区三餐四季餐饮管理有限公司	三餐四季		51.00
9	福州华辉智慧物业服务服务有限公司	华辉智慧	70.00	
10	安徽华创城市运营管理有限公司	安徽华创	60.00	
11	江西华创城服环境科技有限公司	江西华创	51.00	

备注：本期发生的非同一控制下企业合并，将兰州英家皇道物业管理服务有限公司纳入合并范围。详见六、合并范围的变更。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

华创生活作为中国新型城市治理公共服务探行者，是一家以物业服务为基础，多元业务协同发展的综合性企业集团。华创生活集生活服务提供者、社区美好运营者、资产升值管理者、优质资源链接者、智慧生活驱动者五位于一体，以“美好生活服务者”的品牌理念，践行“美好城市共建”战略，聚焦城市宜居环境焕新、公共服务数字融合、精细高效城市治理、营商环境优化、生态共享共生、城市公共资产增值等一体化全场景数字解决方案，致力于成为“中国领先的智慧城市全场景优质生活服务提供商”。

以智慧与城市共建“一核两翼”战略，搭建城市综合物管服务、多元增值服务、智慧城市服务三大领域的完整城市服务体系，聚焦乡镇焕新+生态保护、新兴城区产城融合、城市运维服务升级等多元内容，积极参与运营新时代、新常态下的中国城市建设发展新进程，助力政府基层社区治理和公共服务的在线化、数字化和智能化。

### (二) 经营模式

1、运营模式 提供服务是公司的核心业务，公司以客户满意为目标，确保客户的需求和期望得到满足，在运营过程中主要关注两个方面：一方面是对设备设施的关注，确保各项目的设施、设备状况良好；一方面是对服务的关注，通过建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系和引入卓越绩效管理体系，明确职责与分工，持续优化和改进，加强内控管理、风险防范，以保持服务有效运行，实现集团服务质量方针和服务质量目标。

2、营销模式 公司对于新客户的拓展主要有两个部分，其一，对于持续开发型企业，积极创造机会达成战略联盟，实现业务规模有效扩张；其二，对于知名企业以及区域标杆项目，公司会密切关注，分析客户需求，主动进行拓展，以持续塑造公司业务口碑。

#### 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	115,050,648.71	42.92%	105,534,638.30	88.64%	9.02%
交易性金融资产		0.00%		0%	
应收票据	0	0.00%	0	0%	
应收账款	59,065,519.86	22.03%	13,100,387.70	11.00%	350.87%
预付账款	492,424.80	0.18%	38,922.00	0.03%	1,165.16%
其他应收款	2,449,740.30	0.91%	94,669.40	0.08%	2,487.68%
存货	103,068.46	0.04%		0%	
其他流动资产	1,835,449.73	0.68%	11,714.72	0.01%	15,567.89%
投资性房地产	0	0.00%	0	0%	
长期股权投资	980,338.72	0.37%		0%	
固定资产	3,100,349.69	1.16%	3,000.00	0%	103,244.99%
长期待摊费用	9,232,311.67	3.44%	0.00	0%	
递延所得税资产	2,530,815.54	0.94%	271,837.41	0.23%	831.00%
在建工程	550,423.71	0.21%		0%	
无形资产	1,146,827.97	0.43%	0	0%	
商誉	37,312,834.35	13.92%	0	0%	
短期借款	7,862,232.92	2.93%		0%	
长期借款	0	0.00%		0%	
应付职工薪酬	4,949,565.67	1.85%	2,873,700.10	2.41%	72.24%
应交税费	7,440,437.47	2.78%	538,411.21	0.45%	1,281.92%
其他应付款	20,622,841.01	7.70%	94,339.62	0.08%	21,760.21%
递延所得税负债		0.00%			
股本	69,100,000.00	25.78%	69,100,000.00	58.04%	0%
资本公积	38,176,311.52	14.24%	38,176,311.52	32.07%	0%
未分配利润	32,631,450.24	12.17%	2,912,813.86	2.45%	1,020.27%

### 资产负债项目重大变动原因:

1. 应收账款变动主要系本期合并范围变动所致。
2. 商誉变动主要系本期收购兰州英家皇道公司所致。
3. 未分配利润变动主要系本期净利润增加所致。

## 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	146,270,862.15	-	14,158,540.00	-	933.09%
营业成本	96,739,045.17	66.14%	11,399,097.77	80.51%	748.66%
毛利率	33.86%	-	19.49%	-	-
销售费用	152,215.36	0.10%	113,958.29	0.80%	33.57%
管理费用	13,028,080.97	8.91%	1,332,647.68	9.41%	877.61%
研发费用	0	0%	192,239.65	1.36%	-100.00%
财务费用	244,489.2	0.17%	-16,646.57	-0.12%	-1,568.71%
信用减值损失	-2,287,392.86	-1.56%	-620,117.99	-4.38%	268.86%
资产减值损失	0				0.00%
其他收益	784,812.37	0.54%	96,000	0.68%	717.51%
投资收益	338.72	0%	-2,073.13	-0.01%	-116.34%
公允价值变动收益	0		-712,500	-5.03%	-100.00%
资产处置收益	-213,908.84	-0.15%	0	0%	0.00%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0.00%
营业利润	33,857,415.51	23.15%	-136,853.40	-0.97%	-24,839.92%
营业外收入	119,897.68	0.08%	500,004.31	3.53%	-76.02%
营业外支出	46,508.97	0.03%	0	0%	0.00%
净利润	29,376,075.48	20.08%	343,409.21	2.43%	8,454.25%

### 项目重大变动原因:

- 1 营业收入变动主要系本期合并范围增加所致。
- 2 营业成本变动主要系本期合并范围增加所致。
- 3 营业利润变动主要系本期收入增加所致。
- 4 净利润变动主要系本期收入增加所致。

### (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	146,270,862.15	14,158,540.00	933.09%

其他业务收入	0		
主营业务成本	96,739,045.17	11,399,097.77	748.66%
其他业务成本	0	0	

**按产品分类分析：**

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
一、主营业务小计	146,270,862.15	96,739,045.17	33.86%	933.09%	748.66%	73.75%
物业服务收入	128,115,412.06	82,809,953.13	35.36%	997.40%	738.33%	129.80%
代理服务收入	3,578,541.01	2,577,305.45	27.98%	44.71%	69.45%	-27.32%
租金收入	10,764,359.20	8,137,475.47	24.40%			
销售货物收入	3,775,160.31	3,186,973.81	15.58%			
物业多种经营收入	37,389.57	27,337.31	26.89%	235.01%	13,991.40%	-72.64%
二、其他业务小计						
合计	146,270,862.15	96,739,045.17	33.86%	933.09%	748.66%	73.75%

**按区域分类分析：**

□适用 √不适用

**收入构成变动的的原因：**

不适用

**(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	兰州高新技术产业开发区建设与房产管理局	12,273,187.99	8.39%	否
2	兰州顺泰房地产开发有限公司	9,212,093.37	6.30%	是
3	兰州泰兴商业管理有限公司	7,523,258.63	5.14%	是
4	福州顺泰地产有限公司	3,433,762.51	2.35%	是
5	兰州新和房地产开发有限公司	3,591,091.04	2.46%	是

合计	36,033,393.54	24.63%	-
----	---------------	--------	---

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	兰州宏安铁路安检有限公司第一分公司	7,011,942.67	7.25%	否
2	兰州热力集团有限公司	6,099,628.93	6.31%	否
3	甘肃乾昌物业管理有限公司	5,110,920.42	5.28%	否
4	世纪中保（北京）保安服务有限公司甘肃分公司	4,837,142.85	5.00%	否
5	上海三菱电梯有限公司甘肃分公司	2,272,454.91	2.35%	否
合计		25,332,089.78	26.19%	-

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	61,355,728.88	921,392.11	6559.02%
投资活动产生的现金流量净额	-52,986,651.95	3,259,629.74	-1725.54%
筹资活动产生的现金流量净额	1,146,933.48	100,743,396.23	-98.86%

现金流量分析：

1 经营活动产生的现金流量净额变动主要系本期新增合并范围，经营活动现金流增加所致。
2 投资活动产生的现金流量净额变动主要系本期收购兰州英家皇道所致。
3 筹资活动产生的现金流量净额变动主要系上期定向增发已完成，本期无新增所致。

(三) 投资状况分析

1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
城旭物业	控股子公司	物业管理	500万	27,162,522.89	7,303,640.89	33,433,130.65	857,298.35
兰州英家皇道	控股子公司	物业管理	500万	118,611,096.60	45,512,245.22	95,696,384.53	30,895,079.57

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
保定国控华创城市服务有限公司	物业服务	拓展物业服务规模

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### 2. 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

#### 3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

### 三、 持续经营评价

报告期内公司实现营业收入 14,627.08 万元, 同比增加 933.09%, 同时扣除非经常性损益归母净利润增长 2871.66 万元。综上, 公司经营情况良好, 公司不存在影响持续经营能力的事项。

## 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
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（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二）公司发生的提供担保事项

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

是 否

#### 公司提供担保分类汇总

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）	10,000,000.00	7,850,000.00
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		
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		

公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额		
公司为报告期内出表公司提供担保		

**应当重点说明的担保情况**

适用 不适用

**违规担保原因、整改情况及对公司的影响**

适用 不适用

**预计担保及执行情况**

适用 不适用

**(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况**

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

**(四) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况**

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	200,000.00	477,135.90
销售产品、商品，提供劳务	59,000,000.00	48,813,238.94
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		

**企业集团财务公司关联交易情况**

适用 不适用

**(五) 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**

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-012	收购资产	兰州英家皇道物业管理服务有限公司 100%股权	5193 万元	否	否

**事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：**

<p>华创生活以募集资金 5193 万元人民币收购兰州英家皇道物业管理服务有限公司股东持有的 100% 股权。本次对外投资有利于拓展公司的发展空间，优化公司战略布局，提高公司的盈利能力，为公司长期稳定发展助力，是从公司未来发展战略的角度及长远利益出发做出的慎重决策，不会对公司日常经营产生重大影响，但仍然可能存在一定市场风险、经营风险及管理风险。公司将完善各项内部控制流程和控制监督机制，积极防范和应对可能存在的风险。本次投资对公司的长期发展和布局具有重要意义，投资完成后，将更加有利于提升公司的持续发展能力，预计对公司未来的财务状况及经营成果产生积极影</p>
---

响。

#### (六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2021年5月17日		收购	同业竞争承诺 / 关联交易的承诺 / 其他承诺	承诺不构成同业竞争/承诺规范关联交易/关于保持公众公司独立性的承诺/关于资金来源的承诺/关于收购股份 12 个月内不进行转让的承诺/关于收购完成后公众公司不注入金融类资产的承诺/关于收购完成后公众公司不注入房地产开发、房地产投资等涉房业务的承诺/关于未在收购标的上设定其他权利等承诺 /关于收购完成后不置入私募基金管理业务的承诺	正在履行中

#### 承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	否	不涉及

1、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云出具了《关于避免同业竞争的承诺》

- 2、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云将采取措施尽量减少或避免盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云控制的其他企业或关联方与华创生活之间的关联交易发生。
- 3、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云承诺：本次收购完成后，收购人将按照《公司法》、《证券法》和其他有关法律法规对公众公司的要求，对华创生活实施规范化管理，合法合规地行使股东权利并履行相应的义务，采取切实有效措施保证公众公司在人员、资产、财务、机构和业务方面的独立。
- 4、盛云贸易承诺本次收购深圳市华创生活股份有限公司的资金均为自有资金或自筹资金，支付方式为货币。
- 5、盛云贸易出具了《关于本次收购后限售的承诺》，承诺如下：收购完成后 12 个月内，本公司不对外直接或间接转让持有的深圳市华创生活股份有限公司的股份，不委托他人管理直接或者间接持有的深圳市华创生活股份有限公司的股份，也不由深圳市华创生活股份有限公司回购该部分股份。但本公司同一实际控制下的不同主体之间进行转让的不受前述 12 个月的限制。除上述外，若中国证券监督管理委员会或者全国中小企业股份转让系统对限售另有规定的，承诺遵守该等规定。
- 6、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云做出收购完成后公众公司不注入金融类资产的承诺。
- 7、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云做出收购完成后公众公司不注入房地产开发、房地产投资等涉房业务的承诺。
- 8、盛云贸易在本次收购深圳市华创生活股份有限公司股份时，未在收购标的上设定其他权利，未在收购价款之外作出其他补偿安排。
- 9、盛云贸易符合资格的承诺。收购人出具了《关于收购人主体资格的承诺》，就截至该承诺出具之日的主体资格承诺。
- 10、盛云贸易及其控股股东、实际控制人陈华云做出收购完成后公众公司不置入私募基金管理业务的承诺。
- 截至报告期末，上述承诺均未有违反事项。

## 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	30,300	0.04%	6,069,700	6,100,000	8.83%	
	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	69,069,700	99.96%	-6,069,700	63,000,000.00	91.17%	
	其中：控股股东、实际控制人	69,069,700	99.96%	-6,069,700	63,000,000.00	91.17%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
<b>总股本</b>		69,100,000.00	-	0.00	69,100,000.00	-	
<b>普通股股东人数</b>							5

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	陈华云	63,000,000	0	63,000,000	91.1722%	63,000,000	0	0	0
2	福建盛云贸易有限公司	6,069,700	0	6,069,700	8.7839%	0	6,069,700	0	0
3	徐艳来	0	17,700	17,700	0.0256%	0	17,700	0	0
4	廖东良	9,600	0	9,600	0.0139%	0	9,600	0	0
5	何春娟	0	3,000	3,000	0.0043%	0	3,000	0	0
6	谷建	400	-400	0	0%	0	0	0	0

	明								
7	上海泽夏企业管理有限公司	20,000	-20,000	0	0%	0	0	0	0
8	刘彦盟	200	-200	0	0%	0	0	0	0
9	廉晨龙	100	-100	0	0%	0	0	0	0
<b>合计</b>		69,100,000	0.00	69,100,000	100%	63,000,000	6,100,000	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明： 福建盛云贸易有限公司控股股东为陈华云									

## 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

是否合并披露：

是 否

截至 2022 年 12 月 31 日止，陈华云持有深圳市华创生活股份有限公司 91.1722% 的股份，并通过福建盛云贸易有限公司持有深圳市华创生活股份有限公司 8.7839% 股份，合计持有 99.9561% 股份。因此本公司的控股股东实际控制人是陈华云。

## 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

单位：元

发行次数	募集金额	报告期内使用金额	期末募集资金余额	是否存在	余额转出	是否变更	变更用途	变更用途	变更用途
------	------	----------	----------	------	------	------	------	------	------

				余额 转出	金额	募集 资金 用途	情况	的募 集资 金金 额	是否 履行 必要 决策 程序
1	100,800,000	53,799,219.79	47,761,599.15	否	-	是	将原 开拓 物业 管理 业务 中的 销售 人员 配置 1500 万元 、力 资源 投入 本公 司的 运营 成本 中采 购运 营人 员服 务36 93万 元全 部变 更为 收兰 州英 皇道 业管 理服 务有 限公 司100% 的股 权	5193 万元	已事 前及 时履 行

**募集资金使用详细情况：**

详见公司披露的《深圳市华创生活股份有限公司关于 2022 年年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告》。

**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

**利润分配与公积金转增股本的执行情况：**

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
陈华云	董事长 董事	女	否	1964年12月	2021年7月18日	2024年7月17日
	总经理		否		2021年7月29日	2024年7月17日
俞丽	董事	女	否	1985年4月	2021年12月29日	2024年7月17日
陈小花	董事	女	否	1983年11月	2021年7月18日	2024年7月17日
黄华敏	董事	男	否	1971年4月	2021年7月18日	2024年7月17日
贾洪文	董事	男	否	1971年6月	2021年7月18日	2024年7月17日
郭仕海	监事会主席 监事	男	否	1982年2月	2021年7月18日	2024年7月17日
蒋惠锋	监事	男	否	1984年4月	2021年7月18日	2024年7月17日
刘巧玲	监事	女	否	1990年6月	2021年7月18日	2024年7月17日
方治	财务总监 董事会秘书	男	否	1989年12月	2021年12月14日	2024年7月17日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					2	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事陈华云为公司控股股东、实际控制人

董事陈华云与董事俞丽系母女关系

#### (二) 变动情况

适用 不适用

关键岗位变动情况

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

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	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	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	公司董事长兼任总经理；财务负责人兼任董事会秘书

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工(公司及控股子公司)基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
---------	------	------	------	------

管理人员	3	51		54
财务人员	2	15		17
运营人员	254	62		316
行政人员	2	14		16
销售人员	0	11		11
<b>员工总计</b>	<b>261</b>	<b>153</b>		<b>414</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	10	46
专科	61	155
专科以下	190	213
<b>员工总计</b>	<b>261</b>	<b>414</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

无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护广大投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《投资者关系管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作规定》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《募集资金管理制度》等在内的一系列管理制度。报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行义务。

今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

2022年5月16日，公司召开第二届董事会第十一次会议审议并公布了《承诺管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，并经2022年6月6日召开2022年第三次临时股东大会审议通过。

2022年5月16日，公司召开第二届董事会第十一次会议审议并公布了《印章管理制度》和《资金管理制度》。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护中小股东的利益。首先，公司严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的要求进行充分的信息披露，依法

保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。其次，公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等规定，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。因此，华创生活现有治理机制能够保证股东特别是中小股东充分行使知情权、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

报告期内，公司的重要决策均按照《公司章程》和相关议事规则的规定进行，履行了相应法律程序。截止报告期末，公司未出现违法、违规现象和重大缺陷，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席相关会议，并履行相关权利义务。

### 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

报告期内未修改。

## (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	5	9	2

### 2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021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	
2021年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	
2022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	公司暂不存在《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。

### 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、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定，公司股东大会和董事会能够按期召开，并对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常运行。公司监事会能够较好地履行对公司生产经营及董事、高级管理人员的监督职责，保证公司治理的合法有效运行。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

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《监事会议事规则》的要求规范运行。监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，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

#### 1、 业务独立

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似的业务，未发生过显失公平的关联交易。

#### 2、 人员独立

公司人员管理独立、自主，公司的总经理、财务负责人和董事会秘书等公司高级管理人员均不存控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中任职和兼职的情形。

#### 2、 资产独立

公司所有资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有开展业务所需的技术、场所和必要设备、设施，公司核心技术和产品均具有自主知识产权。

#### 3、 机构独立

公司设置了独立的组织机构，股东大会、董事会、监事会运作规范，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

5、 财务独立 公司设有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有

规范的财务会计制度；公司在银行独立开户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形；公司依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合纳税的情况；公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

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

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

截至报告期末，公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

## 三、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

### (三) 表决权差异安排

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	大信审字[2023]第 4-00070 号	
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室	
审计报告日期	2023 年 3 月 9 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张静娟	陈丽华
	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	2 年	
会计师事务所审计报酬	35 万元	
审计报告		
大信审字[2023]第 4-00070 号		
深圳市华创生活股份有限公司全体股东：		
<p>一、 审计意见我们审计了深圳市华创生活股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。</p>		
<p>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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>		
<p>三、 其他信息贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2022 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并不涵盖其他信息，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</p>		

情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的

内部控制缺陷。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张静娟

中国·北京

中国注册会计师：陈丽华

二〇二三年三月九日

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	115,050,648.71	105,534,638.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	59,065,519.86	13,100,387.7
应收款项融资			
预付款项	五（三）	492,424.80	38,922.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	2,449,740.30	94,669.40
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	103,068.46	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	1,835,449.73	11,714.72
<b>流动资产合计</b>		<b>178,996,851.86</b>	<b>118,780,332.12</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	五（七）	980,338.72	
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（八）	3,100,349.69	3,000.00
在建工程	五（九）	550,423.71	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十）	34211378.49	
无形资产	五（十一）	1,146,827.97	
开发支出			
商誉	五（十二）	37,312,834.35	
长期待摊费用	五（十三）	9,232,311.67	
递延所得税资产	五（十四）	2,530,815.54	271,837.41
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		89,065,280.14	274,837.41
<b>资产总计</b>		268,062,132.00	119,055,169.53
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十五）	7,862,232.92	
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（十六）	32,545,584.07	4,460,955.22
预收款项	五（十七）	9,981.72	
合同负债	五（十八）	18,549,093.09	
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（十九）	4,949,565.67	2,873,700.10
应交税费	五（二十）	7,440,437.47	538,411.21
其他应付款	五（二十一）	20,622,841.01	94,339.62
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十二）	11,628,369.69	
其他流动负债	五（二十三）	1,201,531.84	527,406.74
<b>流动负债合计</b>		104,809,637.48	8,494,812.89

<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		0	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十四）	22,489,922.06	
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		91,140.34	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		22,581,062.4	
<b>负债合计</b>		127,390,699.88	8,494,812.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（二十五）	69,100,000	69,100,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十六）	38,176,311.52	38,176,311.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十七）	371,231.26	371,231.26
一般风险准备			
未分配利润	五（二十八）	32,631,450.24	2,912,813.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		140,278,993.02	110,560,356.64
少数股东权益		392,439.1	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		140,671,432.12	110,560,356.64
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		268,062,132	119,055,169.53

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		88,086,289.54	104,140,105.44
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十二（一）	7,900,552.07	2,400,000
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		229,461.89	11,714.72
<b>流动资产合计</b>		<b>96,216,303.5</b>	<b>106,551,820.16</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（二）	60,700,000	2,600,000
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			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,085,962.62	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,105,358.7	167,665.91
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>62,891,321.32</b>	<b>2,767,665.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>159,107,624.82</b>	<b>109,319,486.07</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
预收款项		459,800	

卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		474,818.13	106,712.3
应交税费		33,667.52	1,350.92
其他应付款		52,810,944.6	94,339.62
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		53,779,230.25	202,402.84
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		53,779,230.25	202,402.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		69,100,000	69,100,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		38,176,311.52	38,176,311.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		371,231.26	371,231.26
一般风险准备			
未分配利润		-2,319,148.21	1,469,540.45
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		105,328,394.57	109,117,083.23
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		159,107,624.82	109,319,486.07

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、营业总收入		146,270,862.15	14,158,540.00
其中：营业收入	五（二十九）	146,270,862.15	14,158,540.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		110,697,296.03	13,056,702.28
其中：营业成本	五（二十九）	96,739,045.17	11,399,097.77
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（三十）	533,465.33	35,405.46
销售费用	五（三十一）	152,215.36	113,958.29
管理费用	五（三十二）	13,028,080.97	1,332,647.68
研发费用			192,239.65
财务费用	五（三十三）	244,489.2	-16,646.57
其中：利息费用		1,109,540.64	
利息收入		1,096,892.76	20,351.66
加：其他收益	五（三十四）	784,812.37	96,000
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十五）	338.72	-2,073.13
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）	五（三十六）		-712,500
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十）	-2,287,392.86	-620,117.99

	七)		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十八）	-213,908.84	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		33,857,415.51	-136,853.40
加：营业外收入	五（三十九）	119,897.68	500,004.31
减：营业外支出	五（四十）	46,508.97	0
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		33,930,804.22	363,150.91
减：所得税费用	五（四十一）	4,554,728.74	19,741.7
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		29,376,075.48	343,409.21
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）		29,376,075.48	343,409.21
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）		-342,560.90	
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		29,718,636.38	343,409.21
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		29,376,075.48	343,409.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		29,718,636.38	343,409.21
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-342,560.90	

<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.49	0.06
（二）稀释每股收益（元/股）		0.49	0.06

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、营业收入</b>		0	0
减：营业成本		0	0
税金及附加		25,200.00	1,287.54
销售费用		0	113,958.29
管理费用		5,565,626.32	999,345.64
研发费用		0	192,239.65
财务费用		-914,656.84	-15,681.82
其中：利息费用		0	0
利息收入		919,241.97	18,832.29
加：其他收益		243.64	96,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（三）	0	-2,073.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		0	0
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）		0	0
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0	-712,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-50,456.52	74,358.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0	0
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-4,726,382.36	-1,835,363.73
加：营业外收入		0.91	500,004.31
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-4,726,381.45	-1,335,359.42
减：所得税费用		-937,692.79	-235,495.22
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-3,788,688.66	-1,099,864.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		-3,788,688.66	-1,099,864.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填 列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		-3,788,688.66	-1,099,864.20
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021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		119,291,076.86	2,214,404.54
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		52,499.26	
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	33,508,175.61	5,189,355.97
<b>经营活动现金流入小计</b>		152,851,751.73	7,403,760.51
购买商品、接受劳务支付的现金		32,033,073.60	763,614.56
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		40,914,210.70	4,866,608.93
支付的各项税费		11,919,123.62	246,701.83
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十二）	6,629,614.93	605,443.08
<b>经营活动现金流出小计</b>		91,496,022.85	6,482,368.40
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		61,355,728.88	921,392.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			2,997,926.87
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		10,820	264,702.87
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>		10,820	3,262,629.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,563,100.43	3,000
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		45,434,371.52	
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>		52,997,471.95	3,000
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-52,986,651.95	3,259,629.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		735,000	100,800,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		735,000	
取得借款收到的现金		7,850,000	
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>		8,585,000	100,800,000
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		16,178.33	
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	五（四十二）	7,421,888.19	56,603.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>		7,438,066.52	56,603.77
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,146,933.48	100,743,396.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		9,516,010.41	104,924,418.08
加：期初现金及现金等价物余额		105,534,638.30	610,220.22
六、期末现金及现金等价物余额		115,050,648.71	105,534,638.30

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021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			1,001,361.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,834,744.75	5,187,836.60
<b>经营活动现金流入小计</b>		55,834,744.75	6,189,197.63
购买商品、接受劳务支付的现金			393,082.25
支付给职工以及为职工支付的现金		3,579,997.09	749,606.57
支付的各项税费		51,654.08	87,611.23
支付其他与经营活动有关的现金		8,631,930.71	2,835,038.33
<b>经营活动现金流出小计</b>		12,263,581.88	4,065,338.38
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		43,571,162.87	2,123,859.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			2,997,926.87
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			264,702.87
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>			3,262,629.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,524,978.77	
投资支付的现金		58,100,000	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,600,000
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>		59,624,978.77	2,600,000
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-59,624,978.77	662,629.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			100,800,000
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>			100,800,000
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			56,603.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>			56,603.77
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			100,743,396.23
<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>		-16,053,815.90	103,529,885.22
加：期初现金及现金等价物余额		104,140,105.44	610,220.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		88,086,289.54	104,140,105.44



3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	69,100,000				38,176,311.52				371,231.26		32,631,450.24	392,439.10	140,671,432.12



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>	69,100,000				38,176,311.52				371,231.26		2,912,813.86		110,560,356.64

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022 年
----	--------







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>	69,100,000				38,176,311.52				371,231.26		1,469,540.45	109,117,083.23

### 三、 财务报表附注

## 深圳市华创生活股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

#### 一、 企业的基本情况

(一) 深圳市华创生活股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身是深圳市昂科数字技术有限公司, 于2013年2月26日在深圳市工商行政管理局办理工商登记, 统一社会信用代码: 91440300062735141H。本公司住所: 广东省深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路39号马家龙14栋305; 法定代表人: 陈华云。

2018年6月经公司股东会决议: 同意公司整体变更为股份有限公司, 根据截至2018年4月30日, 公司经审计后的净资产为6,627,254.91元按1:0.9204的比例折合为股份公司股份6,100,000股, 每股面值1元, 审计后净资产超出注册资本部分合计527,254.91元计入股份公司的资本公积。此次变更业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并于2018年6月27日出具了“中兴财光华审验字(2018)第304029号”验资报告。

经全国中小企业股份转让系统公司股转系统函(2019)361号文件批准, 本公司股票于2019年1月31日起在全国中小企业股份转让系统挂牌。本公司证券简称: 昂科技术, 后续于2021年11月10日由于公司名称由“深圳市昂科数字技术股份有限公司”变更为“深圳市华创生活股份有限公司”, 相应的证券简称也变更为: 华创生活, 证券代码: 873207。

根据福建盛云贸易有限公司(以下简称“福建盛云”)与张鹏程、上海泽夏企业发展有限公司、上海泽夏投资咨询有限公司、上海嘉产建设工程有限公司、戴花、陈艳(以下合并简称为“原股东”)于2021年5月7日签订的股权转让协议, 福建盛云以1.9元/每股收购原股东持有的99.5033%股份, 收购完成后, 公司大股东变更为福建盛云, 实际控制人变更为陈华云。

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司的股转系统[2021]3844号《关于对深圳市华创生活股份有限公司股票定向发行无异议的函》, 公司拟向特定对象发行不超过6,300.00万股新股, 截止2021年12月9日, 共募集资金100,800,000.00元, 扣除发行费用150,943.39后, 净募集资金100,649,056.61元, 其中增加股本63,000,000.00元, 增加

资本公积 37,649,056.61 元。截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司注册资本为 69,100,000.00 元。

(二) 本公司主营业务为物业管理。

(三) 本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 3 月 9 日决议批准报出。

(四) 本年度合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	兰州城旭物业管理有限公司	兰州城旭	100.00	
2	福建博鸿物业管理有限公司	博鸿物业		51.00
3	福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	福州昂跃	100.00	
4	福建省华震物业服务服务有限公司	华震物业	100.00	
5	福建华创营销有限公司	华创营销	100.00	
6	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	英家皇道	100.00	
7	福州华创装修设计工程有限公司	华创装修	100.00	
8	福州华创网络信息服务有限公司	华创网络	100.00	
9	福州华毅智能科技有限公司	华毅智能		51.00
10	福州云璟商业管理有限公司	福州云璟	100.00	
11	福州经济技术开发区三餐四季餐饮管理有限公司	三餐四季		51.00
12	福州华辉智慧物业服务服务有限公司	华辉智慧	70.00	
13	安徽华创城市运营管理有限公司	安徽华创	60.00	
14	江西华创城服环境科技有限公司	江西华创	51.00	

备注：本期发生的非同一控制下企业合并，将兰州英家皇道物业管理服务有限公司纳入合并范围。详见六、合并范围的变更。

## 二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营：公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、 重要会计政策和会计估计

### (一) 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 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

## (二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## (五) 企业合并

### 1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，经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差额，计入当期营业外收入。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### 3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### 4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

### 5. 处置子公司的会计处理

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## (七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### 2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### 3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 金融工具

##### 1. 金融工具的分类及重分类

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) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可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，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

## （2）金融负债

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；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；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

## 2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，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。金融工具的后续计量取决于其分类。

### （1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。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金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②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（除属于套期关系的一部分金融资产外），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。

③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。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，其他利得或损失均计入其他综合收益。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。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的

除外)计入当期损益外,其他相关利得和损失均计入其他综合收益,且后续不转入当期损益。

## (2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类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。初始确认后,对于该类金融负债以公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。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的,由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额,计入其他综合收益,其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益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计入当期损益。

②财务担保合同(贷款承诺)负债。财务担保合同(贷款承诺)负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债。初始确认后,对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

### 3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息,判断成本能否代表公允价值。

### 4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

#### (1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的,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,且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;③该金融资产已转移,虽然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报酬的,但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的,且保留了对该金融资产控制的,按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认相关

负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

## （2）金融负债

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）。

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。

## （十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、合同资产进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

### (1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### (2) 应收款项、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

① 不包含重大融资成分的应收款项、合同资产。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项或合同资产，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

#### ② 包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款

对于包含重大融资成分的应收款项或合同资产、和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

### (3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

## 2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括库存商品等。

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

### 3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

## (十二) 合同资产和合同负债

### 1. 合同资产

本公司将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)作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、(十)。

### 2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

## (十三) 长期股权投资

### 1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列

条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

#### (十四) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5	31.67
运输设备	5	5	19.00
机器设备	4	4	24.00
家具及其他	5	4	19.20

#### (十五) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

#### (十六) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十七) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2. 离职后福利

本公司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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，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。

##### 4. 其他长期职工福利

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，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## (十八) 收入

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

### 1. 物业管理服务

公司提供物业管理服务，满足客户在履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履约义务，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：公司提供的劳务服务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的周期内分月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入。

### 2. 销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

## (十九) 政府补助

### 1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。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账面

价值。或确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

### (二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

### (二十一) 租赁

#### 1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

#### （1）使用权资产

使用权资产，是指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：①租赁负债的初始计量金额；②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；③承租人发生的初始直接费用；④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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

#### （2）租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④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；⑤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；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

## 2. 出租资产的会计处理

#### (1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

#### (2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

#### (二十二) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

无。

### 四、 税项

#### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%

#### (二) 企业所得税

纳税主体名称	所得税税率
深圳市华创生活股份有限公司	25%
兰州城旭物业管理有限公司	15%
福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	25%
福建省华震物业服务有限公司	25%
福建华创营销有限公司	25%
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	15%
福州华创装修设计工程有限公司	25%
福州华创网络信息服务有限公司	25%
福州云璟商业管理有限公司	25%
福州华辉智慧物业服务有限公司	25%
安徽华创城市运营管理有限公司	25%
江西华创城服环境科技有限公司	25%

#### (三) 重要税收优惠及批文

1、根据财政部、税务总局、国家发展改革委《财政部公告 2020 年第 23 号》关于延续西部大开发企业所得税政策的公告，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，物业服务行业属于鼓励类产业，因此兰州城旭物业管理有限公司、兰州英家皇道物业管理服务有限公司按 15% 的税率征收企业所得税。

## 五、 合并财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
库存现金	81,569.39	
银行存款	114,924,668.24	105,534,638.30
其他货币资金	44,411.08	
合计	115,050,648.71	105,534,638.30

### (二) 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项评估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	65,259,164.68	100.00	6,193,644.82	9.49
其中：组合 1：信用风险组合	65,259,164.68	100.00	6,193,644.82	9.49
合计	65,259,164.68	100.00	6,193,644.82	9.49

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项评估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	13,789,881.79	100.00	689,494.09	5.00
其中：组合 1：信用风险组合	13,789,881.79	100.00	689,494.09	5.00
合计	13,789,881.79	100.00	689,494.09	5.00

#### (1) 按组合计提坏账准备的应收账款

##### ①组合 1：应收信用风险客户

账龄	期末余额	期初余额

	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	55,081,069.61	5.00	2,754,053.49	13,789,881.79	5.00	689,494.09
1 至 2 年	4,299,047.20	10.00	429,904.72			
2 至 3 年	2,782,955.05	30.00	834,886.51			
3 至 4 年	1,456,458.50	50.00	728,229.25			
4 至 5 年	965,317.34	80.00	772,253.87			
5 年以上	674,316.98	100.00	674,316.98			
合计	65,259,164.68	9.49	6,193,644.82	13,789,881.79	5.00	689,494.09

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 2,174,382.37 元。

## 3. 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	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
兰州高新技术产业开发区建设与房产管理局	13,009,579.27	19.94	650,478.96
兰州泰兴商业管理有限公司	3,841,986.68	5.89	192,099.33
兰州顺泰房地产开发有限公司	2,875,549.69	4.41	143,777.48
福州顺泰地产有限公司	2,748,154.85	4.21	137,407.74
福州悦享家房地产咨询有限公司	1,950,524.00	2.99	97,526.20
合计	24,425,794.49	37.43	1,221,289.71

## (三) 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	491,779.74	99.87	38,922.00	100.00
1 年以上	645.06	0.13		
合计	492,424.80	100.00	38,922.00	100.00

### 2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
兰州市悦享家房地产营销策划有限公司	240,000.00	48.74
福建南合电力建设有限公司	104,948.00	21.31
阿里云计算有限公司	53,797.40	10.92
中国石油天然气股份有限公司甘肃兰州销售分公司	41,806.90	8.49
符梅丽	34,620.00	7.03
合计	475,172.30	96.50

## (四) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	2,585,755.82	99,652.00
减：坏账准备	136,015.52	4,982.60
合计	2,449,740.30	94,669.40

### 1. 其他应收款项

#### (1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	185,327.92	
备用金	175,990.80	74,400.00
保证金	1,955,540.48	
押金	104,911.00	25,252.00
代垫社保、公积金	163,985.62	
减：坏账准备	136,015.52	4,982.60
合计	2,449,740.30	94,669.40

#### (2) 其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,438,353.82	94.30	99,652.00	100.00
1—2年(含2年)	143,602.00	5.55		
2—3年(含3年)	3,800.00	0.15		
合计	2,585,755.82	100.00	99,652.00	100.00

#### (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4,982.60			4,982.60
期初余额在本期重新评估后	4,982.60			4,982.60
本期计提	112,580.38			112,580.38
本期转回	100,253.47			100,253.47
本期核销				
其他变动	118,706.01			118,706.01
期末余额	136,015.52			136,015.52

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
福建省闽招商咨询管理有限公司	保证金	500,000.00	1年以内	19.34	25,000.00

福州市马尾区公共资源交易中心	保证金	500,000.00	1 年以内	19.34	25,000.00
福州更赢信息技术有限公司	保证金	200,000.00	1 年以内	7.73	10,000.00
贝壳找房（福州）科技有限公司	保证金	200,000.00	1 年以内	7.73	10,000.00
福建融信年华资产管理有限公司	保证金	200,000.00	1 年以内	7.73	10,000.00
合计		1,600,000.00		61.88	80,000.00

#### (五) 存货

##### 1. 存货的分类

存货类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	103,068.46		103,068.46			
合计	103,068.46		103,068.46			

#### (六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	1,835,449.73	11,714.72
合计	1,835,449.73	11,714.72

#### (七) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
保定国控华创城市服务有限公司		980,000.00		338.72						980,338.72	
合计		980,000.00		338.72						980,338.72	

#### (八) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	3,100,349.69	3,000.00
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	3,100,349.69	3,000.00

##### 1. 固定资产

###### (1) 固定资产情况

项目	机器设备	电子设备	运输设备	家具及其他	合计
一、账面原值					

1. 期初余额		3,000.00			3,000.00
2. 本期增加金额	610,805.92	685,910.95	3,160,323.05	1,546,999.17	6,004,039.09
(1) 购置		161,759.47	5,100.00	1,495,762.69	1,662,622.16
(2) 合并增加	610,805.92	524,151.48	3,155,223.05	51,236.48	4,341,416.93
3. 本期减少金额	247,787.60	57,367.26	7,086.02	47,000.00	359,240.88
(1) 处置或报废	247,787.60	57,367.26	7,086.02	47,000.00	359,240.88
4. 期末余额	363,018.32	631,543.69	3,153,237.03	1,499,999.17	5,647,798.21
二、累计折旧					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额	235,926.08	414,102.73	1,945,239.07	14,067.47	2,609,335.35
(1) 计提	74,267.26	153,134.42	571,817.34	7,017.50	806,236.52
(2) 合并增加	161,658.82	260,968.31	1,373,421.73	7,049.97	1,803,098.83
3. 本期减少金额	23,787.60	22,501.38	6,981.22	8,616.63	61,886.83
(1) 处置或报废	23,787.60	22,501.38	6,981.22	8,616.63	61,886.83
4. 期末余额	212,138.48	391,601.35	1,938,257.85	5,450.84	2,547,448.52
三、减值准备					
1. 期初余额					
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	150,879.84	239,942.34	1,214,979.18	1,494,548.33	3,100,349.69
2. 期初账面价值		3,000.00			3,000.00

(九) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	520,942.20	
工程物资	29,481.51	
减：减值准备		
合计	550,423.71	

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
四轮充电桩	520,942.20		520,942.20			
合计	520,942.20		520,942.20			

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产	本期其他减少金 额	期末余额
四轮充电桩	575,826.00		520,942.20			520,942.20
二轮充电桩	1,325,987.28		949,412.84	949,412.84		
合计	1,901,813.28		1,470,355.04	949,412.84		520,942.20

(十) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	42,379,714.92	42,379,714.92
(1) 新增租赁	42,379,714.92	42,379,714.92
3.本期减少金额		
4.期末余额	42,379,714.92	42,379,714.92
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	8,168,336.43	8,168,336.43
(1) 计提	8,168,336.43	8,168,336.43
3.本期减少金额		
4.期末余额	8,168,336.43	8,168,336.43
三、减值准备		
1.期初余额		
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	34,211,378.49	34,211,378.49
2.期初账面价值		

(十一) 无形资产

项目	财务及管理软件	合计
一、账面原值		
1.年初余额		
2.本期增加金额	1,858,195.13	1,858,195.13
(1) 购置	1,524,978.77	1,524,978.77
(2) 合并增加	333,216.36	333,216.36
3.本期减少金额		
4.期末余额	1,858,195.13	1,858,195.13
二、累计摊销		
1.年初余额		

2.本期增加金额	711,367.16	711,367.16
(1) 计提	510,611.52	510,611.52
(2) 合并增加	200,755.64	200,755.64
3.本期减少金额		
4.期末余额	711,367.16	711,367.16
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	1,146,827.97	1,146,827.97
2.年初账面价值		

(十二) 商誉

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
		企业合并形成的	处置	
兰州英家皇道物业管理服务有限公司		37,312,834.35		37,312,834.35
合计		37,312,834.35		37,312,834.35

(十三) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
杭州雅堂轩装饰工程		4,797,261.57	159,908.72		4,637,352.85
华创办公室装饰工程		3,287,419.06	109,580.64		3,177,838.42
华创生活展厅设计工程		847,572.82	28,252.42		819,320.40
长者食堂装修工程		597,800.00			597,800.00
合计		9,530,053.45	297,741.78		9,232,311.67

(十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
可抵扣暂时性差异	972,870.13	6,315,546.96	104,171.50	694,476.69
可抵扣亏损	1,092,744.57	4,370,978.28	167,665.91	670,663.62
租赁	465,200.84	1,990,730.04		
小计	2,530,815.54	12,677,255.28	271,837.41	1,365,140.31
递延所得税负债：				

非同一控制企业合并资产评估增值	91,140.34	364,561.36		
小计	91,140.34	364,561.36		

## 2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,799,655.91	3,892,874.83
可抵扣暂时性差异	14,113.38	
合计	3,813,769.29	3,892,874.83

## (十五) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	7,850,000.00	
应付利息	12,232.92	
合计	7,862,232.92	

## (十六) 应付账款

### 1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	32,503,374.25	4,460,955.22
1年以上	42,209.82	
合计	32,545,584.07	4,460,955.22

## (十七) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	9,981.72	
合计	9,981.72	

## (十八) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含以内)	18,549,093.09	
合计	18,549,093.09	

## (十九) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	2,872,158.58	40,180,552.42	38,170,052.01	4,882,658.99
离职后福利-设定提存计划	1,541.52	2,483,339.85	2,473,674.69	11,206.68
辞退福利		326,184.00	270,484.00	55,700.00
合计	2,873,700.10	42,990,076.27	40,914,210.70	4,949,565.67

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,816,016.81	36,925,586.02	35,005,098.38	4,736,504.45
职工福利费		1,016,305.28	1,016,305.28	
社会保险费	53,589.47	1,737,840.71	1,711,702.97	79,727.21
其中：医疗及生育保险费	53,589.47	1,620,834.21	1,594,877.35	79,546.33
工伤保险费		115,405.16	115,224.28	180.88
其他		1,601.34	1,601.34	
住房公积金	2,552.30	266,997.30	269,549.60	
工会经费和职工教育经费		233,823.11	167,395.78	66,427.33
合计	2,872,158.58	40,180,552.42	38,170,052.01	4,882,658.99

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,541.52	2,385,475.70	2,376,214.80	10,802.42
失业保险费		97,864.15	97,459.89	404.26
合计	1,541.52	2,483,339.85	2,473,674.69	11,206.68

(二十) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	545,986.59	142,270.82
企业所得税	6,741,636.27	359,408.42
个人所得税	94,406.97	19,659.47
城市维护建设税	13,429.44	9,958.96
教育费附加	7,240.74	4,268.12
地方教育附加	4,837.64	2,845.42
水利基金	26,204.41	
印花税	6,695.41	
合计	7,440,437.47	538,411.21

(二十一) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
其他应付款项	20,622,841.01	94,339.62
合计	20,622,841.01	94,339.62

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,003,457.59	94,339.62

押金	12,349,831.20	
质保金	686,362.61	
代收代付款	6,497,026.90	
其他	86,162.71	
合计	20,622,841.01	94,339.62

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	11,628,369.69	
合计	11,628,369.69	

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,201,531.84	527,406.74
合计	1,201,531.84	527,406.74

(二十四) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	37,416,962.50	
减：未确认融资费用	3,298,670.75	
减：一年内到期的租赁负债	11,628,369.69	
合计	22,489,922.06	

(二十五) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	69,100,000.00						69,100,000.00

(二十六) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	38,176,311.52			38,176,311.52
合计	38,176,311.52			38,176,311.52

(二十七) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	371,231.26			371,231.26
合计	371,231.26			371,231.26

## (二十八) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,912,813.86	
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	2,912,813.86	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,718,636.38	
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	32,631,450.24	

## (二十九) 营业收入和营业成本

## 1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	146,270,862.15	96,739,045.17	14,158,540.00	11,399,097.77
物业服务收入	128,115,412.06	82,809,953.13	11,674,454.63	9,877,949.27
代理服务收入	3,578,541.01	2,577,305.45	2,472,924.51	1,520,954.50
租金收入	10,764,359.20	8,137,475.47		
销售货物收入	3,775,160.31	3,186,973.81		
物业多种经营收入	37,389.57	27,337.31	11,160.86	194.00
合计	146,270,862.15	96,739,045.17	14,158,540.00	11,399,097.77

## 2. 本期营业收入按收入确认时间分类

收入确认时间	物业服务	代理服务	租金收入	销售货物	物业多种经营
在某一时点确认		3,578,541.01		3,775,160.31	36,959.57
在某一时段内确认	128,115,412.06		10,764,359.20		430.00
合计	128,115,412.06	3,578,541.01	10,764,359.20	3,775,160.31	37,389.57

## (三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	270,770.66	20,653.17
教育费附加	117,515.90	8,851.35
地方教育费附加	79,578.04	5,900.92
印花税	36,984.88	0.02
水利基金	28,615.85	
合计	533,465.33	35,405.46

## (三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,467.95	53,554.54

办公差旅费	48,640.00	20,806.15
车辆运费	980.00	
业务招待费	1,263.00	25,704.50
广告宣传费	3,112.00	
折旧及摊销费用	85,252.41	13,893.10
其他	5,500.00	
合计	152,215.36	113,958.29

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,515,868.75	842,036.43
中介机构服务费	454,348.36	349,392.93
办公差旅费	1,902,206.60	110,117.60
业务招待费	250,829.48	850.00
折旧及摊销费用	1,402,807.10	2,520.00
租赁费	247,880.48	6,550.46
广告宣传费	234,436.45	
其他	19,703.75	21,180.26
合计	13,028,080.97	1,332,647.68

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,109,540.64	
其中：未确认融资费用	1,081,129.39	
减：利息收入	1,096,892.76	20,351.66
手续费支出	231,841.32	3,705.09
合计	244,489.20	-16,646.57

(三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
进项税额加计抵减	576,991.27		收益相关
退个税手续费	473.44		收益相关
稳岗补贴	149,901.24		收益相关
留工培训补助	29,000.00		收益相关
疫情退税	28,446.42		收益相关
科创委科创委研发资助		96,000.00	收益相关

合计	784,812.37	96,000.00	
----	------------	-----------	--

(三十五) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	338.72	
处置交易性金融资产的投资收益		-2,073.13
合计	338.72	-2,073.13

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-712,500.00
合计		-712,500.00

(三十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-2,174,382.37	-615,135.39
其他应收款信用减值损失	-113,010.49	-4,982.60
合计	-2,287,392.86	-620,117.99

(三十八) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-213,908.84	
合计	-213,908.84	

(三十九) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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
押金罚没收入	119,554.04		119,554.04
上市培育补贴		500,000.00	
其他	343.64	4.31	343.64
合计	119,897.68	500,004.31	119,897.68

(四十) 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
非流动资产损坏报废损失	33,266.68		33,266.68
其他支出	13,242.29		13,242.29

合计	46,508.97	46,508.97
----	-----------	-----------

(四十一) 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费用	6,374,857.44	359,408.42
递延所得税费用	-1,820,128.70	-339,666.72
合计	4,554,728.74	19,741.70

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	33,930,804.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,482,701.06
子公司适用不同税率的影响	-4,189,273.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	87,161.06
权益法核算对所得税影响	84.68
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	174,055.83
所得税费用	4,554,728.74

(四十二) 现金流量表

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补贴款	207,821.10	596,000.00
利息收入	1,096,892.76	20,351.66
营业外收入	119,897.68	4.31
往来款	32,083,564.07	4,573,000.00
合计	33,508,175.61	5,189,355.97

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
除工资、折旧摊销之外的费用	4,656,959.63	410,537.88
手续费支出	231,841.32	3,705.09
往来款	1,727,571.69	191,200.11

营业外支出	13,242.29	
合计	6,629,614.93	605,443.08

### 3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产支付的租金	7,421,888.19	
股票定向发行手续费		56,603.77
合计	7,421,888.19	56,603.77

### (四十三) 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	29,376,075.48	343,409.21
加：资产减值损失		
加：信用减值损失	2,287,392.86	620,117.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、 投资性房地产折旧、	806,236.52	13,893.10
使用权资产折旧	8,168,336.43	
无形资产摊销	510,611.52	
长期待摊费用摊销	297,741.78	115,759.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收 益以“-”号填列）	213,908.84	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	33,266.68	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		712,500.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,109,540.63	
投资损失（收益以“-”号填列）	-338.72	2,073.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,756,809.52	-232,791.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-63,319.18	-106,875.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-103,068.46	3,109,358.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,310,125.04	-12,299,977.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	27,786,279.06	8,643,924.58
经营活动产生的现金流量净额	61,355,728.88	921,392.11

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	115,050,648.71	105,534,638.30
减：现金的期初余额	105,534,638.30	610,220.22
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	9,516,010.41	104,924,418.08

#### 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	51,930,000.00
其中：兰州英家皇道物业管理服务有限公司	51,930,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,495,628.48
其中：兰州英家皇道物业管理服务有限公司	6,495,628.48
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	45,434,371.52

#### 3. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	115,050,648.71	105,534,638.30
其中：库存现金	81,569.39	
可随时用于支付的银行存款	114,924,668.24	105,534,638.30
可随时用于支付的其他货币资金	44,411.08	
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	115,050,648.71	105,534,638.30

## 六、合并范围的变更

### （一）本期发生的非同一控制下企业合并情况

#### 1. 合并交易基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	2022年3月3日	51,930,000.00	100.00	购买	2022年2月28日	拥有控制权	95,696,384.53	30,895,079.57

## 2. 合并成本及商誉

合并成本	兰州英家皇道物业管理服务有限公司
现金	51,930,000.00
合并成本合计	51,930,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	14,617,165.65
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	37,312,834.35

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

公司名称	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	6,495,628.48	6,495,628.48
应收款项	24,575,528.93	24,575,528.93
预付款项	88,773.48	88,773.48
其他应收款	25,455,416.26	25,455,416.26
固定资产	2,538,318.10	1,920,480.03
无形资产	132,460.72	132,460.72
递延所得税资产	502,168.61	502,168.61
负债：		
应付款项	10,021,975.05	10,021,975.05
预收款项	18,126,445.45	18,126,445.45
应付职工薪酬	1,370,836.85	1,370,836.85
应交税费	3,878,847.45	3,878,847.45
其他应付款	11,618,564.61	11,618,564.61
递延所得税负债	154,459.52	
净资产：		
取得的归属于收购方份额	14,617,165.65	14,153,787.10

## (二) 合并范围发生变化的其他原因

子公司名称	注册资本(万元)	业务性质	持股比例(%)		合并范围变化原因
			直接	间接	

福建博鸿物业管理有限公司	1,000.00	物业服务		51.00	新设成立
福建省华震物业服务有限公司	1,000.00	物业服务	100.00		新设成立
福建华创营销有限公司	1,000.00	中介服务	100.00		新设成立
福州华创装修设计工程有限公司	200.00	装饰装修	100.00		新设成立
福州华创网络信息服务有限公司	200.00	电商销售	100.00		新设成立
福州华毅智能科技有限公司	100.00	智能充电		51.00	新设成立
福州云璟商业管理有限公司	100.00	房屋租赁	100.00		新设成立
福州经济技术开发区三餐四季餐饮管理有限公司	50.00	餐饮管理		51.00	新设成立
福州华辉智慧物业服务有限公司	300.00	物业服务	70.00		新设成立
安徽华创城市运营管理有限公司	1,000.00	物业服务	60.00		新设成立
江西华创城服环境科技有限公司	500.00	环保清洁	51.00		新设成立

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	企业类型	注册地	注册资本(万元)	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
兰州城旭物业管理有限公司	有限责任公司	兰州	500.00	兰州	物业服务	100.00		设立取得
福建博鸿物业管理有限公司	有限责任公司	福州	1,000.00	福州	物业服务		51.00	设立取得
福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	有限责任公司	福州	10.00	福州	房地产咨询	100.00		设立取得
福建省华震物业服务有限公司	有限责任公司	福州	1,000.00	福州	物业服务	100.00		设立取得
福建华创营销有限公司	有限责任公司	福州	1,000.00	福州	中介服务	100.00		设立取得
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	有限责任公司	兰州	500.00	兰州	物业服务	100.00		非同一控制下企业合并
福州华创装修设计工程有限公司	有限责任公司	福州	200.00	福州	装饰装修	100.00		设立取得
福州华创网络信息服务有限公司	有限责任公司	福州	200.00	福州	电商销售	100.00		设立取得
福州华毅智能科技有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	智能充电		51.00	设立取得
福州云璟商业管理有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	房屋租赁	100.00		设立取得
福州经济技术开发区三餐四季餐饮管理有限公司	有限责任公司	福州	50.00	福州	餐饮管理		51.00	设立取得
福州华辉智慧物业服务有限公司	有限责任公司	福州	300.00	福州	物业服务	70.00		设立取得
安徽华创城市运营管理有限公司	有限责任公司	合肥	1,000.00	安徽	物业服务	60.00		设立取得

江西华创城服环境科技有限公司	有限责任公司	南昌	500.00	江西	环保清洁	51.00		设立取得
----------------	--------	----	--------	----	------	-------	--	------

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收票据、应收账款及应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

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

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

### （一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要与应收账款和应收票据有关。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，并采取以下措施加强应收账款的回收管理，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

（1）不断增强风险意识，强化应收账款的风险管理。加强客户信用政策管理的内部控制，客户信用政策的调整均需通过必要的审核批准程序。

（2）做好详细的业务记录和会计核算工作。将客户的回款记录作为日后评价其信用等级的重要参考资料，对客户资料实行动态管理，了解客户的最新信用情况，以制定相应的信用政策。

### （二）流动性风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

### （三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

## 九、 关联方关系及其交易

### (一) 本公司的实际控制人

截至2022年12月31日止,陈华云持有深圳市华创生活股份有限公司91.1722%的股份,并通过福建盛云贸易有限公司持有深圳市华创生活股份有限公司8.7839%股份,合计持有99.9561%股份。因此本公司的实际控制人是陈华云。

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

### (三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福州海涛贸易有限公司	实际控制人控制的其他企业
上海大名城企业股份有限公司	实控人持股5.08%,且其配偶俞培培控制的企业
福建盛云贸易有限公司	持有5.00%以上股权的股东,实际控制人控制的企业
上海锦骏贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海佰升诗企业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海大名城贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州江丰房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州和城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城地产(兰州)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海歌韬实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城地产(福建)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海锦墅贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海福俊实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
深圳名城金控(集团)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海凯俊实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
深圳金顺隆实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城汇(北京)投资管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州悦华房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州恒尚房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城国际控股有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
东福名城(常州)置业发展有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州大名城贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
甘肃名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州铭悦房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司

兰州大名城酒店管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州大名城商厦有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
赢今(上海)贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州海华房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
福州凯远商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城汇(上海)投资有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海大名城商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海名城钰企业发展有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州新顺房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海名城实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州顺泰房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
名城地产(永泰)有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业(有限合伙)	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州名城物业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
上海名城商业管理合伙企业(有限合伙)	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
杭州弘招城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
杭州北隆房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
黄河财产保险股份有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州英家皇道物业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州市万曦房地产有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州顺泰地产有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
福州凯邦房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
南昌名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州玖城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州泰兴商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州新和房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
兰州新亚房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海狮宁置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海狮廷置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海狮溢置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海苏狮置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海苏峻置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海泰伯置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
杭州名振实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海秀驰实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海御雄实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海航都置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海名城实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司

兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
福建顺隆实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
俞丽	董事
贾洪文	董事
陈小花	董事
黄华敏	董事
郭仕海	监事会主席
刘巧玲	监事
蒋惠锋	监事
方治	董事会秘书兼财务总监

#### (四) 关联交易情况

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
采购商品、接受劳务：				
福州凯远商业管理有限公司	租赁	租赁办公楼		6,550.46
杭州名振实业有限公司	租赁	租赁	185,787.00	5,954.50
福州顺泰地产有限公司	租赁	租赁办公楼	291,348.90	
销售商品、提供劳务：				
深圳市昂科技术有限公司	销售	出售商品及固定资产		234,250.32
兰州泰兴商业管理有限公司	提供劳务	提供物业服务	8,029,526.55	1,715,855.72
福州凯远商业管理有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,731,485.06	1,611,265.39
名城地产（福建）有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,817,130.80	1,607,835.89
福州凯邦房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,177,955.09	856,139.61
名城地产（永泰）有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,164,515.00	773,260.37
兰州顺泰房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	9,751,768.20	696,810.96
上海泰伯置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	158,587.29	682,505.30
上海翀廷置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	949,562.12	679,239.61
上海苏翀置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	5,999.60	526,874.52
上海翀宁置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	689,253.34	446,963.22
南昌名城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	915,334.75	403,049.04
福州顺泰地产有限公司	提供劳务	提供物业服务	3,345,664.64	373,851.89
兰州玖城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,932,145.39	339,629.80
兰州新和房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	3,806,556.49	208,745.28
上海名城实业有限公司	提供劳务	提供物业服务	678,621.80	184,769.54
上海航都置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	284,293.66	96,618.98
兰州新亚房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	980,777.64	91,633.02
兰州恒尚房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,333,514.25	89,878.03

福州凯邦房地产开发有限公司	提供劳务	代售车位		1,584,905.66
兰州顺泰房地产开发有限公司	提供劳务	代售车位		358,490.56
上海御雄实业有限公司	提供劳务	代售车位		101,886.79
上海秀弛实业有限公司	提供劳务	代售车位		99,056.60
甘肃名城房地产开发有限公司	提供劳务	代售车位		61,320.75
兰州海华房地产开发有限公司	提供劳务	代售车位		66,037.74
兰州玖城房地产开发有限公司	提供劳务	代售车位		56,603.77
名城地产（兰州）有限公司	提供劳务	代售车位		127,358.49
杭州名振实业有限公司	提供劳务	代售车位		17,264.15
兰州江丰房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,125,526.41	
甘肃名城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	219,937.50	
兰州海华房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	236,891.18	
名城地产（兰州）有限公司	提供劳务	提供物业服务	252,923.39	
兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	提供劳务	提供物业服务	439,180.97	
兰州悦华房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,130,313.26	
上海翀溢置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	768,572.50	
上海苏峻置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	460,319.84	
福建顺隆实业有限公司	提供劳务	提供物业服务	426,882.22	

## 2. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日	说明
福建盛云贸易有限公司	拆入	700,000.00	2022年11月18日	2022年12月5日	

## 3. 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合计	804,268.00	393,292.76

## (五) 关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	名城地产（福建）有限公司	385,210.00	19,260.50	1,129,623.00	56,481.15
应收账款	福州顺泰地产有限公司	2,960,353.25	148,017.66	99,071.00	4,953.55
应收账款	名城地产（永泰）有限公司	211,850.00	10,592.50	717,215.00	35,860.75
应收账款	福州凯邦房地产开发有限公司	315,580.00	15,779.00	2,360,631.00	118,031.55
应收账款	兰州顺泰房地产开发有限公司	2,875,549.69	143,777.48	1,118,619.60	55,930.98
应收账款	兰州玖城房地产开发有限公司	1,653,814.88	82,690.74	420,007.60	21,000.38
应收账款	兰州新和房地产开发有限公司	1,410,028.61	70,501.43	221,270.00	11,063.50
应收账款	兰州恒尚房地产开发有限公司	851,394.11	42,569.71	95,270.72	4,763.54

应收账款	南昌名城房地产开发有限公司	272,110.00	13,605.50	427,232.00	21,361.60
应收账款	杭州名振实业有限公司	185,787.00	9,289.35	18,300.00	915.00
应收账款	上海御雄实业有限公司			108,000.00	5,400.00
应收账款	上海秀弛实业有限公司			105,000.00	5,250.00
应收账款	甘肃名城房地产开发有限公司	86,052.56	4,302.63	65,000.00	3,250.00
应收账款	兰州海华房地产开发有限公司	236,891.18	11,844.56	70,000.00	3,500.00
应收账款	名城地产（兰州）有限公司	252,923.39	12,646.17	135,000.00	6,750.00
应收账款	上海翀溢置业有限公司	495,558.90	24,777.95	558,487.00	27,924.35
应收账款	上海名城实业有限公司	253,042.56	12,652.13	195,855.71	9,792.79
应收账款	兰州新亚房地产开发有限公司	655,843.88	32,792.19	97,131.00	4,856.55
应收账款	福州凯远商业管理有限公司	326,814.88	16,340.74	1,707,941.31	85,397.07
应收账款	上海航都置业有限公司	134,835.84	6,741.79	85,458.12	4,272.91
应收账款	兰州泰兴商业管理有限公司	3,841,986.68	192,099.33	1,818,807.06	90,940.35
应收账款	上海翀宁置业有限公司	193,727.67	9,686.38	473,781.01	23,689.05
应收账款	上海翀廷置业有限公司	305,197.32	15,259.87	719,993.98	35,999.70
应收账款	上海泰伯置业有限公司	30,870.00	1,543.50	723,455.99	36,172.80
应收账款	兰州江丰房地产开发有限公司	1,085,678.30	54,283.92		
应收账款	兰州悦华房地产开发有限公司	265,200.00	13,260.00		
应收账款	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	210,205.35	10,510.27		
应收账款	上海苏峻置业有限公司	460,319.84	23,015.99		
应收账款	福建顺隆实业有限公司	426,882.22	21,344.11		
合计		20,383,708.11	1,019,185.40	13,471,151.10	673,557.57

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	杭州名振实业有限公司	185,787.00	5,954.50
应付账款	福州凯远商业管理有限公司		6,550.46
应付账款	福州顺泰地产有限公司	212,198.40	
合计		397,985.40	12,504.96

## 十、 承诺及或有事项

### （一）承诺事项

截止到 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

## 十一、 资产负债表日后事项

截止到 2023 年 3 月 9 日，本公司无资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项

无

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	7,951,008.59	2,400,000.00
减：坏账准备	50,456.52	
合计	7,900,552.07	2,400,000.00

#### 1. 其他应收款项：

##### (1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	6,941,878.24	2,400,000.00
保证金	1,000,000.00	
代垫社保、公积金	9,130.35	
减：坏账准备	50,456.52	
合计	7,900,552.07	2,400,000.00

##### (2) 其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	7,951,008.59	100.00	2,400,000.00	100.00
合计	7,951,008.59	100.00	2,400,000.00	100.00

##### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
兰州城旭物业管理有限公司	往来款	6,365,000.00	1年以内	80.05	
福建省闽招咨询管理有限公司	保证金	500,000.00	1年以内	6.29	25,000.00
福州市马尾区公共资源交易中心	保证金	500,000.00	1年以内	6.29	25,000.00
江西华创城服环境科技有限公司	往来款	486,000.00	1年以内	6.11	
安徽华创城市运营管理有限公司	往来款	60,000.00	1年以内	0.75	
合计		7,911,000.00		99.50	

### (二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	60,700,000.00		60,700,000.00	2,600,000.00		2,600,000.00
合计	60,700,000.00		60,700,000.00	2,600,000.00		2,600,000.00

### 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	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
兰州城旭物业管理有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00		5,000,000.00		
福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	100,000.00			100,000.00		
兰州英家皇道物业管理服务有限公司		51,930,000.00		51,930,000.00		
福建华创营销有限公司		910,000.00		910,000.00		
福州华创网络信息服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
福州华创装修设计有限公司		1,760,000.00		1,760,000.00		
合计	2,600,000.00	58,100,000.00		60,700,000.00		

### (三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产的投资收益		-2,073.13
合计		-2,073.13

## 十四、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-247,175.52	
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	784,812.37	
3. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	106,655.39	
4. 所得税影响额	-86,274.36	
合计	558,017.88	

### (二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		每股收益	
			基本每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	21.77	3.53	0.49	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.63	4.56	0.48	0.07

深圳市华创生活股份有限公司  
二〇二三年三月九日

## 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：

深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305