



花千墅

NEEQ: 839277

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

Qinhuangdao Huaqianshu Property



年度报告

2022

## 公司年度大事记



疫情防控，我司员工携手医护进行核酸检测，为封控业主配送物资，得到业主及政府部门的双重认可。

---

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	8
第四节	重大事件 .....	18
第五节	股份变动、融资和利润分配 .....	21
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 .....	29
第八节	财务会计报告 .....	33
第九节	备查文件目录 .....	107

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人张熙铭、主管会计工作负责人肖爱娟及会计机构负责人（会计主管人员）张萱保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（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
一、实际控制人不当控制的风险	自公司设立至今，张国柱、张熙铭、王嫒一致合计控制、支配公司三分之二以上表决权股份，并在公司担任重要职务。如果张国柱、张熙铭、王嫒利用其对公司的控制权对公司经营方针、人事任免、财务管理等重大事项进行不当控制，则将损害中小股东利益。
二、关联方业务依赖的风险	目前，公司管理的住宅类物业项目，主要是由关联开发商开发。
三、物业费无法收回的风险	公司 2022 年、2021 年及 2020 年应收账款余额分别为 2,863,652.38 元，1,030,020.63 元，1,183,999.10 元，占当期营业收入的比例分别为 12.76%、4.46%、6.01%，主要为应收业主物业费。
四、现金收款资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款

	交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存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 机及其他第三方支付支付方式减少小业主的现金收款，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。
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
本公司、股份公司、花千墅、公司	指	秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司
工程公司	指	秦皇岛花千墅建筑工程有限公司
富立赢信	指	秦皇岛富立赢信股权投资基金中心(有限合伙)
千恒物业	指	秦皇岛千恒物业服务服务有限公司
富立温泉	指	秦皇岛富立温泉酒店管理有限公司
网络科技	指	秦皇岛花千墅网络科技有限公司
里维埃拉	指	秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司
富立地产	指	富立房地产开发有限公司
股东大会	指	股份公司股东大会
董事会	指	股份公司董事会
监事会	指	股份公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	2018 年 10 月 26 日起实施的《中华人民共和国公司法》
章程、公司章程	指	股份公司的《公司章程》
兴华会计师、会计师	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告	指	(2023)京会兴审字第 05000042 号
报告期、本期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
上期、上一年	指	2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	QinhuangdaoHuaqianshu Property Service Co.,LTD
	HQSPS
证券简称	花千墅
证券代码	839277
法定代表人	张熙铭

### 二、 联系方式

董事会秘书	肖爱娟
联系地址	秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路9号619室
电话	0335-5311839
传真	0335-5912988
电子邮箱	269907939@qq.com
公司网址	<a href="http://www.hqswuye.com/">http://www.hqswuye.com/</a>
办公地址	秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路9号619室
邮政编码	066000
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	公司档案室

### 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	2007年2月2日
挂牌时间	2016年9月26日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-70房地产业-702物业管理-7020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）	34,185,000.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为王嫒
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为张熙铭、张国柱、王嫒，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	91130300798441437R	否
注册地址	河北省秦皇岛市经济技术开发区峨眉山中路9号619室	否
注册资本	34,185,000	是

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	诚通证券	
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼15层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	诚通证券	
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨金山	韩静
	2年	2年
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路18号2206房间	

#### 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	44,975,860.25	48,498,088.17	-7.26%
毛利率%	36.41%	32.34%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	56,637.32	1,261,542.51	-95.51%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	94,567.74	1,239,731.24	-92.37%
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）	0.15%	3.31%	-
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）	0.26%	3.26%	-
基本每股收益	0.002	0.05	-96.00%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	82,414,494.59	88,690,274.57	-7.08%
负债总计	39,072,328.82	43,721,940.73	-10.63%
归属于挂牌公司股东的净资产	35,965,728.87	37,463,791.55	-4.00%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.05	1.50	-30.00%
资产负债率%（母公司）	28.33%	31.11%	-
资产负债率%（合并）	47.41%	49.30%	-
流动比率	1.5722	1.4830	-
利息保障倍数	-	-	-

##### (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	-7,060,251.19	10,504,465.73	-167.21%
应收账款周转率	9.2801	10.1093	-
存货周转率	35.7206	66.3878	-



(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-7.08%	35.42%	-
营业收入增长率%	-7.26%	69.97%	-
净利润增长率%	-95.51%	-62.91%	-

(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	34,185,000.00	25,000,000.00	36.74%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（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）	71,480.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-89,274.97
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-17,794.15</b>
所得税影响数	-235.80
少数股东权益影响额（税后）	20,372.07
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-37,930.42</b>

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 1. 重要会计政策变更

#### (1) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）

财政部于2022年5月19日发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）（以下简称“《通知》”），该通知自2022年5月19日起施行。

该通知对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的，2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以选择继续采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2022年1月1日至本通知施行日之间发生的未按照本通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据本通知进行调整。

### 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### 3、重大会计差错更正

本报告期公司未发生重大会计差错。

## (十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司的主营业务为为住宅物业提供物业综合经营管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所从事的物业管理业务属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所从事业务属于 K7020 物业管理业。

#### 1、公司的主营业务

公司目前主营业务是为住宅项目及公建项目提供物业综合经营管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理设施设备管理等管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

#### 2、主要客户情况

公司主营业务系为住宅小区业主及事业单位公建项目提供物业管理服务，公司主要客户为各个小区业主、房地产开发商及事业单位。（《物业服务收费管理办法》第 16 条规定：纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。）

#### 3、经营模式：

##### (1)、采购模式

公司所需的保洁用品、办公用品、员工工服以及其他物资均通过行政人事部统一采购，工程维修物资及低值易耗品由每个部门提出申请采购需求，招采部负责统一采购。公司制定了相关采购规章制度，用以规范采购行为，保证产品品质和供应及时性，降低采购成本和采购风险。

##### (2)、销售模式

公司设有业务拓展部，通过商务接洽和招投标获取客户。经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司销售、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

##### (3)、盈利模式

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

报告期内，公司的商业模式无重大变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

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

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	15,306,489.99	18.57%	24,543,358.84	27.67%	-37.63%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	7,081,846.14	8.59%	2,611,082.55	2.94%	171.22%
存货	973,013.77	1.18%	628,384.34	0.71%	54.84%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	7,135,159.56	8.66%	6,306,664.02	7.11%	13.14%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	12,250.13	0.01%	19,250.09	0.02%	-36.36%
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	18,923,924.41	22.96%	17,991,519.54	20.29%	5.18%
合同资产	5,060,933.78	6.14%	6,624,033.19	7.47%	-23.60%
使用权资产	7,967,697.19	9.67%	9,116,330.55	10.28%	-12.60%
长期待摊费用	17,612,779.04	21.37%	19,750,617.10	22.27%	-10.82%
应付账款	5,391,622.03	6.54%	9,045,912.56	10.20%	-40.40%
合同负债	19,477,399.01	23.63%	18,395,155.92	20.74%	5.88%

#### 资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金本期金额 15,306,489.99 元，比上期 24,543,358.84 元减少 37.63%，主要系受疫情影响，营业收入减少所致。
- 2、使用权资产 7,967,697.19 元，比上期 9,116,330.55 元减少 12.60%，主要系控股子公司富立温泉租赁营业场地所致。
- 3、长期待摊费用 17,612,779.04 元，比上期 19,750,617.10 元减少 10.82%，主要系控股子公司富立温泉装修改建摊销。

4、应付账款 5,391,622.03 元，比上期 9,045,912.56 元减少 40.40%，主要系花千墅建筑工程付工程款所致。

## 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	44,975,860.25	-	48,498,088.17	-	-7.26%
营业成本	28,601,420.48	63.59%	32,815,128.72	67.66%	-12.84%
毛利率	36.41%	-	32.34%	-	-
销售费用	5,731,972.30	12.74%	4,803,420.45	9.90%	19.33%
管理费用	7,033,416.38	15.64%	7,274,355.90	15.00%	-3.31%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	474,407.79	1.05%	229,024.48	0.47%	107.14%
信用减值损失	-2,610,486.35	-5.80%	-475,069.64	-0.98%	-449.50%
资产减值损失	269,781.90	0.60%	-530,507.92	-1.09%	150.85%
其他收益	170,436.95	0.38%	61,718.67	0.13%	176.15%
投资收益	-	-	4,305.12	0.01%	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	756,995.33	1.68%	2,221,587.66	4.58%	-65.93%
营业外收入	79,026.90	0.18%	53,676.54	0.11%	47.23%
营业外支出	168,301.87	0.37%	33,991.13	0.07%	395.13%
净利润	-271,468.07	-0.60%	194,884.37	0.40%	-239.30%

### 项目重大变动原因：

1、营业收入本期金额 44,975,860.25 元，比上期金额 48,498,088.17 元减少 7.26%，主要系受疫情影响，花千墅工程新项目减少及民宿业务收入减少所致。

2、营业成本本期金额 28,601,420.48 元，比上期金额 32,815,128.72 元减少 12.84%，主要系受疫情影响，花千墅工程新项目减少及民宿业务缩减所致。

3、销售费用本期金额 5,731,972.30 元，比上期金额 4,803,420.45 元增加 19.33%，主要系温泉运营所致。

4、营业利润本期金额 756,995.33 元，比上期金额 2,221,587.66 元减少 65.93%，主要系受疫情影响，营业收入减少所致。

5、净利润本期金额-271,468.07 元，比上期金额 194,884.37 减少 239.30%，主要系受疫情影响营业收入降低所致。

### (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	44,092,605.04	47,718,934.37	-7.60%
其他业务收入	883,255.21	779,153.80	13.36%
主营业务成本	28,598,892.57	32,799,853.09	-12.81%
其他业务成本	2,527.91	15,275.63	-83.45%

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
物业综合管理	29,538,926.44	19,947,823.69	32.47%	-3.08%	12.59%	-22.45%
工程综合管理	4,865,034.78	3,202,598.21	34.17%	-48.46%	-54.29%	32.63%
温泉综合管理	9,484,052.45	5,287,279.92	44.25%	71.03%	-4.20%	9,313.96%
民宿综合管理	204,591.37	573,755.47	-180.44%	-90.93%	-77.55%	-1,257.17%
利息收入	846,816.19	0	100.00%	-	-	-
辅助服务	36,439.02	2,527.91	93.06%	-95.32%	-83.45%	-5.08%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

- 1、工程综合管理收入减少，受疫情影响工程公司新增业务量减少导致。
- 2、温泉综合管理收入增加，因富立温泉 2022 年运营时间较上年增加 6 个月导致。
- 3、民宿综合管理收入减少，受疫情影响，为减少亏损，里维埃拉酒店 4 月份停止运营，导致收入减少。
- 4、利息收入增加 846,816.19 元，系公司闲置资金借出收回的借款利息。

(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	富立半岛小区业主	8,659,398.09	19.64%	否
2	紫城半岛小区业主	7,272,595.83	16.49%	否
3	竹海小区业主	6,564,814.54	14.89%	否

4	半岛书香小区业主	3,813,333.35	8.65%	否
5	秦皇岛市海港区住房和城乡建设局	3,524,666.32	7.99%	否
合计		29,834,808.13	67.66%	-

#### (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	国网冀北电力有限公司	2,464,296.49	8.62%	否
2	秦皇岛益来建筑工程有限公司	1,595,631.07	5.58%	否
3	秦皇岛万博科技有限公司	896,176.59	3.13%	否
4	秦皇岛联业清洁服务有限公司	555,265.94	1.94%	否
5	萧县鸿锐沐浴服务部	543,886.50	1.90%	否
合计		6,055,256.59	21.17%	-

### 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	-7,060,251.19	10,504,465.73	-167.21%
投资活动产生的现金流量净额	-820,918.66	-30,328,146.10	97.29%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,355,699.00	2,329,750.00	-158.19%

#### 现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额-7,060,251.19元，去年同期10,504,465.73元减少167.21%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少8,369,117.66元，购买商品、接受劳务支付的现金增加3,974,466.11元，支付给职工以及为职工支付的现金增加2,549,709.46元，支付的各项税费减少627,720.55元，支付其他与经营活动有关的现金增加2,738,529.04元。

2、投资活动产生的现金流量净额-820,918.66元，去年同期-30,328,146.10元增加97.29%，主要系收回投资收到的现金比上年减少18,652,500.00元，取得投资收到的现金比上年增加843,686.57元，投资支付现金比上期减少36,000,000.00元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支付的现金比上期减少11,316,040.87元导致。

3、筹资活动产生的现金流量净额-1,355,699.00元，去年同期2,329,750.00元，比上年同期减少158.19%，差异原因：主要系本期比上期分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少944,551.00元，控股子公司吸收少数股东投资收到现金减少4,630,000.00元所致。

### (三) 投资状况分析

#### 1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司	公司	主要	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
----	----	----	------	-----	-----	------	-----

名称	类型	业务					
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	控股子公司	房屋建筑工程, 市政道路工程, 房屋修缮	8,000,000	9,034,486.69	7,657,408.09	4,865,034.78	-825,073.76
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理服务; 家政服务; 清洁服务; 房屋租赁。	1,000,000	10,517,547.25	4,892,689.89	7,967,344.64	2,665,205.98
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	控股子公司	住宿服务, 洗浴服务, 酒店管理服务。	20,000,000	26,852,476.80	9,572,203.42	9,502,604.45	-3,334,583.19
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	控股子公司	住宿服务, 酒店企业管理	2,000,000	201,406.19	-346,985.02	37,802.31	-113,511.19
秦皇岛里维埃	控股子公司	酒店管理服	10,000,000	6,109,708.95	4,356,148.23	176,995.85	-700,284.11



拉酒店管理有限公司		务, 住宿服务					
上海花千墅物业服务有 限公司	控股子公司	物业管理, 住房租赁经营。	5,000,000	-	-	-	-

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 2. 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

物管行业具有较为理想的竞争环境。市场规模依然扩张迅速，集中度较低但提升加速。目前在市场化及资本化两大因素加持下，行业头部企业正在快速壮大。物业管理行业处于高速发展的黄金时期，物业服务企业通过城市共生突破服务边界迈向多业态服务，智慧科技 AIOT 加持于社区的智能与效率、多元化经营的社区增值服务持续创收，使得相关企业赢得了资本市场的青睐和高估值。预计物业行业的增长态势仍将在相当长时期内持续，物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段。

报告期内，公司主营业务系为住宅、商业物业、公建项目等提供专业物业经营管理服务，服务客户稳定，经营良好，主营业务突出，公司经营管理层、核心技术人员队伍稳定，未发生重大变动；公司和全体员工未发生违法、违规行为；未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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.(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通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(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	

### (一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### (五) 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### (六) 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	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事	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							

		及高级管理人员									
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	无	否	2021年11月25日	2022年11月24日	18,000,000	-	18,000,000	0	4.35%	已事前及时履行	否
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	无	否	2022年11月25日	2024年12月30日	0	18,000,000	-	18,000,000	5.00%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	-	-	-

**对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：**

公司利用自有闲置资金进行对外借款，适度提高部分闲置资金的使用效率，提高公司现金资产的收益，属于公司商业行为，符合全体股东的利益。

**(七) 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

**(六) 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	-	-
销售产品、商品，提供劳务	3,000,000	60,863.89
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

一、 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年4月16日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年4月16日	-	挂牌	资金占用承诺	其承诺关联方及控股股东不占用公司资金他（自行填写）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年4月16日	-	挂牌	关于减少、规范关联交易的承诺	减少、规范关联交易的承诺	正在履行中
董监高	2016年4月16日	-	挂牌	关于减少、规范关联交易的承诺	关于减少、规范关联交易的承诺	正在履行中
董监高	2016年4月16日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	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

不适用

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 二、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	13,632,400	54.53%	5,008,544	18,640,944	54.53%
	其中：控股股东、实际控制人	3,789,200	15.16%	1,392,152	5,181,352	15.16%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	11,367,600	45.47%	4,176,456	15,544,056	45.47%
	其中：控股股东、实际控制人	11,367,600	45.47%	4,176,456	15,544,056	45.47%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		25,000,000.00	-	9,185,000	34,185,000.00	-
普通股股东人数						5

#### 股本结构变动情况：

√适用 □不适用

公司 2021 年年度权益分派方案已获 2022 年 4 月 21 日召开的股东大会审议通过，以公司现有总股本 25,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3.674 股，分红前本公司总股本为 25,000,000 股，分红后总股本增至 34,185,000 股。本次权益分派权益登记日为：2022 年 5 月 20 日，除权除息日为：2022 年 5 月 23 日。

本次所送（转）股于 2022 年 5 月 23 日直接记入股东证券账户。

#### (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 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	王嫛	9,506,400	3,492,651	12,999,051	38.0256%	9,749,288	3,249,763	-	-
2	张熙	5,650,400	2,075,957	7,726,357	22.6016%	5,794,768	1,931,589	-	-

	铭								
3	秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）	4,843,200	1,779,392	6,622,592	19.3728%	-	6,622,592	-	-
4	刘玉泉	2,500,000	918,500	3,418,500	10.00%	-	3,418,500	-	-
5	北京智禾投资有限公司	2,500,000	918,500	3,418,500	10.00%	-	3,418,500	-	-
<b>合计</b>		<b>25,000,000</b>	<b>9,185,000</b>	<b>34,185,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,544,056</b>	<b>18,640,944</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<p>普通股前十名股东间相互关系说明：          公司股东秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）执行事务合伙人张国柱与王嫒系夫妻关系，与张熙铭系父母子女关系。</p>									

### 三、 优先股股本基本情况

适用 不适用

### 四、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

公司股东秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）执行事务合伙人张国柱与王嫒系夫妻关系，与张熙铭系父母子女关系，合计控制、支配公司三分之二以上有表决权股份，并在公司担任重要职务，能够对公司经营方针、人事任免、财务管理等重大事项起到决定性作用，为公司共同实际控制人。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。公司实际控制人基本情况如下：

1、张国柱基本情况如下：张国柱，男，汉族，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权，1989年7月毕业于唐山工程技术学院，2002年取得美国斯坦福大学工商管理专业硕士学位。1989年7月-1993年7月，任石家庄时代输送机械厂驻沈阳办事处经理；1993年7月-1995年5月，任秦皇岛华嘉房地产实业开发有限公司副总经理；1995年5月-1997年8月，任秦皇岛市富立装饰有限公司总经理；1997年8月至今，任富立房地产开发有限公司董事长兼总经理；2007年2月-2016年4月，

任秦皇岛市里维埃拉物业服务股份有限公司执行董事兼经理；2016年4月-2022年3月为公司董事长。

2、王嫒基本情况如下：王嫒，女，汉族，1971年11月出生，中国国籍，无境外居留权，1991年7月毕业于常州财经学校，2002年5月取得美国北弗吉尼亚大学工商管理专业硕士学位。1991年9月到2004年12月，任中国建设银行秦皇岛分行职员；2004年12月-2016年4月，任富立房地产开发有限公司副总经理；2016年4月至今，被选聘为公司董事、总经理。

3、张熙铭基本情况如下：男，汉族，1994年6月出生，中国国籍，无境外居留权。2016年4月至今，被选聘为公司董事，2020年11月毕业于墨尔本皇家理工大学，2021年1月至2022年3月任秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司副总经理，2022年4月被选为公司董事长。

## 五、 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

## 六、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 七、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

## 八、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

## 九、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

## 十、 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

单位：元或股

股东大会审议日期	每10股派现数（含税）	每10股送股数	每10股转增数
----------	-------------	---------	---------

2022年4月21日	0.322	0	3.674
合计	0.322	0	3.674

**利润分配与公积金转增股本的执行情况：**

适用 不适用

公司 2021 年年度权益分派方案已获 2022 年 4 月 21 日召开的股东大会审议通过，本次权益分派权益登记日为：2022 年 5 月 20 日，除权除息日为：2022 年 5 月 23 日。

本次所送（转）股于 2022 年 5 月 23 日直接记入股东证券账户。本公司此次委托中国结算北京分公司代派的现金红利将于 2022 年 5 月 23 日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

**(二) 权益分派预案**

适用 不适用

**十一、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
张国柱	董事	男	否	1966年6月	2022年4月29日	2025年4月28日
王嫒	董事、总经理	女	否	1971年11月	2022年4月29日	2025年4月28日
张熙铭	董事长	男	否	1994年6月	2022年4月29日	2025年4月28日
单磊	董事	男	否	1982年7月	2022年4月29日	2025年4月28日
于双江	董事	男	否	1987年1月	2022年4月29日	2025年4月28日
彭建清	监事	女	否	1964年3月	2022年4月29日	2025年4月28日
张萱	职工监事	女	否	1991年6月	2022年4月28日	2025年4月28日
李丽清	监事会主席	女	否	1977年1月	2022年4月29日	2025年4月28日
肖爱娟	董事会秘书、财务负责人	女	否	1982年2月	2022年4月29日	2025年4月28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:

张国柱、王嫒系夫妻关系，其与张熙铭系父母子女关系。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他亲属关系。

#### (二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
李丽清	无	新任	监事会主席	换届	无

#### 关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	是	1
总经理	否	-

董事会秘书	否	-
财务总监	否	-

### (三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

#### 1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

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

李丽清,女,汉族,1977年1月21日出生,中国国籍,大学专科学历。1997年7月秦皇岛市教育学院毕业。2004年3月至2008年5月就职于河北东日房地产开发集团有限公司,先后担任董事长秘书、综合管理部经理;2008年6月至2013年12月就职于秦皇岛市金祥房地产开发有限公司担任总经理助理;2014年1月至2016年12月就职于保定市民生房地产开发有限公司秦皇岛分公司担任开发部经理;2017年7月至今就职于富立房地产开发有限公司担任开发部经理。

### (四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

### (五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场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	财务负责人具备会计师资格及三年以上会计工作背景。
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)	是	张国柱、王嫒系夫妻关系,其与张熙铭系父母子女关系。
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	否	

超过期间董事会会议总次数二分之一的情形		
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	财务负责人（符合财务负责人的任职要求）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	45	0	0	45
财务人员	6	0	0	6
客服人员	93	3	0	96
工程人员	25	2	0	27
保安人员	77	5	0	82
保洁人员	199	9	0	208
员工总计	445	19	0	464

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	3
本科	20	21
专科	90	98
专科以下	332	342
员工总计	445	464

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

<p>1. 人员变动 报告期内，公司员工数量增加，主要为新增物业项目运营所致。</p> <p>2. 人才引进、培训及招聘 报告期内，公司主要通过校园招聘引进新成员，推动了企业发展，另一方面也引进成熟的优秀行业人才。公司按照入职培训系统化、岗位培训方案化的要求，多层次、多渠道、多领域、多形式地开展员工培训工作，包括新员工入职培训、在职人员专项业务培训、管理者领导力培训等全方位培训。同时公司还定期组织开展丰富多彩的文化生活，不断提高公司员工的整体素质，进一步加强公司创新能力和凝聚力，以实现公司与员工的共同发展。</p> <p>3. 薪酬政策 公司依据《中华人民共和国劳动法》与所有员工签订劳动合同，并制定了完善的薪酬体系及绩效考核制度，按员工承担的职责和工作的绩效来支付报酬。</p> <p>4. 需公司承担费用的离退休职工人数：无。</p>
--

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

---

### 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

(1)、股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的法人治理结构，健全了股东大会、董事会、监事会的相关制度。公司制订了《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》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》等制度规则。上述《公司章程》及各项内部管理制度能够从制度层面保证公司治理为所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权，同时也对投资者关系管理、纠纷解决机制以及财务管理、风险控制事项均进行了相应的规定。

(2)、公司能够依照《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；“三会”决议基本完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议均能够正常签署，公司建立了与生产经营及规模相适应的组织机构，设立了相应的职能部门，建立健全了内部经营管理机构，制订了相应的内部管理制度，比较科学的划分了每个部门的职责权限，形成了相互配合、相互制衡的机制。截止报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

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

经董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策、投资决策及财务决策基本能按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

##### 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

2022年5月24日召开秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司第三届董事会，2022年6月8日召

开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过《拟修订公司章程议案》。

1)、第五条原规定：公司注册资本：人民币 2500 万元，等额划分为 2500 万股，已由公司股东全额缴足。

第五条修改后：公司注册资本：人民币 3418.5 万元，等额划分为 3418.5 万股，已由公司股东全额缴足。

2)、第十三条原规定：公司经营范围：物业管理；民宿服务；酒店企业管理服务；家政服务；建筑清洁服务；二手房经纪服务；房屋租赁；停车场服务；经济贸易咨询；房屋修缮；园林绿化工程；安全技术防范系统的设计、安装、维修；电梯维修保养；设计、制作、代理、发布国内各类广告\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

第十三条修改后：公司经营范围：物业管理；民宿服务；酒店企业管理服务；餐饮服务；洗衣服务；家政服务；建筑清洁服务；二手房经纪服务；房屋租赁；停车场服务；经济贸易咨询；房屋修缮；园林绿化工程；安全技术防范系统的设计、安装、维修；电梯维修保养；设计、制作、代理、发布国内各类广告\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3)第十五条原规定：公司发行的股票，每股面值为人民币 1 元，公司的股份总数为 2500 万股，公司的股本总额为 2500 万元。

第十五条修改后：公司发行的股票，每股面值为人民币 1 元，公司的股份总数为 3418.5 万股，公司的股本总额为 3418.5 万元。

4)第二百条原规定：股东行使本章程规定的知情权遇到障碍时有权向人民法院起诉。

第二百条修改后：股东行使本章程规定的知情权遇到障碍时有权向人民法院起诉。若公司出现《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股票终止挂牌实施细则》及相关法律法规规范性文件规定的主动终止挂牌或强制终止挂牌的情形，公司应启动投资者保护措施及安排。若公司主动申请终止挂牌，公司应严格按照相关法律法规及内部制度的规定，履行内部审批流程，履行信息披露义务，保护投资者的股东权利；就审议主动终止挂牌事项，应对中小投资者单独计票。同时应在审议终止挂牌议案中明确对于未参与股东大会审议的或对申请终止挂牌议案持反对或弃权票的投资者（以下简称异议股东）采取回购等方式的保护措施。若公司被强制终止挂牌，公司应在收到全国中小企业股份转让系统挂牌公司通知之日起依法履行信息披露义务，并启动回购股份、撮合第三方股份转让、清算等方式的投资者保护措施。

## （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	6	8	4

### 2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
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	

### 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

公司 2022 年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，会议通知、召开、表决及决议内容等均没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司制定并通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保制度》等内部管理制度，对关联交易、对外投资、对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对股东及关联方的行为进行合理的限制，确保公司的资金、资产以及其他资源不被股东及其关联方占用或转移，促进公司健康稳定发展。

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营、独立核算和决策、独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的 总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：公司合法拥有与目前业务有关的设备以及商标等资产的所有权或使用权，公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

### (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
报告期内按照《公司法》等相关法律的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的法人治理结构，健全了股东大会、董事会、监事会的相关制度。公司制订了《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》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》等制度规则。上述《公司章程》及各项内部管理制度，并能够得到有效执行。截止报告期末公司未发生不规范运作的行为。	

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司严格遵守了《信息披露管理制度》，进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

## 三、 投资者保护

### (一) 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"/> 其他事项段 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 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重	
审计报告编号	(2023)京会兴审字第 05000042 号	
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间	
审计报告日期	2023 年 3 月 31 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨金山	韩静
	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	15 万元	

## 审 计 报 告

(2023)京会兴审字第 05000042 号

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司(以下简称花千墅物业公司)合并及母公司财务报表(以下简称财务报表),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相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了花千墅物业公司 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。

## 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，我们独立于花千墅物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、其他信息

花千墅公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括花千墅公司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不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

花千墅物业公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估花千墅物业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花千墅物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督花千墅物业公司的财务报告过程。

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对花千墅物业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花千墅物业公司不能持续经营。

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

6、就花千墅物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以

对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二三年三月三十一日

中国注册会计师：杨金山

中国注册会计师：韩静

## 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）	15,306,489.99	24,543,358.84
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）	7,081,846.14	2,611,082.55
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	1,073,868.91	476,606.36
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）	18,923,924.41	17,991,519.54
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	973,013.77	628,384.34

合同资产	五、（六）	5,060,933.78	6,624,033.19
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（七）	96,225.69	
其他流动资产	五、（八）	7,783.02	39,149.96
<b>流动资产合计</b>		<b>48,524,085.71</b>	<b>52,914,134.78</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	7,135,159.56	6,306,664.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十）	7,967,697.19	9,116,330.55
无形资产	五、（十一）	12,250.13	19,250.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十二）	17,612,779.04	19,750,617.10
递延所得税资产	五、（十三）	1,162,522.96	583,278.03
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,890,408.88</b>	<b>35,776,139.79</b>
<b>资产总计</b>		<b>82,414,494.59</b>	<b>88,690,274.57</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十四）	5,391,622.03	9,045,912.56
预收款项			
合同负债	五、（十五）	19,477,399.01	18,395,155.92
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、（十六）	1,378,452.75	1,535,639.13
应交税费	五、（十七）	1,065,320.66	1,780,429.21

其他应付款	五、（十八）	1,834,505.26	3,135,784.89
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、（十九）	545,078.66	805,678.94
其他流动负债	五、（二十）	1,171,044.56	981,650.43
<b>流动负债合计</b>		<b>30,863,422.93</b>	<b>35,680,251.08</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十一）	8,208,905.89	8,041,689.65
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>8,208,905.89</b>	<b>8,041,689.65</b>
<b>负债合计</b>		<b>39,072,328.82</b>	<b>43,721,940.73</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、（二十二）	34,185,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十三）	228.33	9,185,228.33
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十四）	2,755,123.64	2,473,393.26
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十五）	-974,623.10	805,169.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		35,965,728.87	37,463,791.55
少数股东权益		7,376,436.90	7,504,542.29
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>43,342,165.77</b>	<b>44,968,333.84</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>82,414,494.59</b>	<b>88,690,274.57</b>

法定代表人：张熙铭

主管会计工作负责人：肖爱娟

会计机构负责人：张萱

(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		8,093,765.81	13,952,534.90
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、 (一)	2,863,652.38	1,030,020.63
应收款项融资			
预付款项		573,921.90	408,423.21
其他应收款	十三、 (二)	21,407,190.53	18,954,001.48
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		267,695.68	
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			9,150.00
<b>流动资产合计</b>		<b>33,206,226.30</b>	<b>34,354,130.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、 (三)	28,200,000.00	28,200,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,301,424.31	69,939.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产		650,089.33	375,091.20
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>30,151,513.64</b>	<b>28,645,030.49</b>
<b>资产总计</b>		<b>63,357,739.94</b>	<b>62,999,160.71</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		410,174.96	376,983.96
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		753,214.83	696,282.79
应交税费		991,449.60	1,377,258.78
其他应付款		3,016,310.77	4,492,298.85
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		12,773,488.00	12,657,939.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		2,400.62	
<b>流动负债合计</b>		<b>17,947,038.78</b>	<b>19,600,763.38</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>17,947,038.78</b>	<b>19,600,763.38</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		34,185,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		228.33	9,185,228.33



减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,755,123.64	2,473,393.26
一般风险准备			
未分配利润		8,470,349.19	6,739,775.74
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>45,410,701.16</b>	<b>43,398,397.33</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>63,357,739.94</b>	<b>62,999,160.71</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
<b>一、营业总收入</b>		<b>44,975,860.25</b>	<b>48,498,088.17</b>
其中：营业收入	五、（二十六）	44,975,860.25	48,498,088.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>42,048,597.42</b>	<b>45,336,946.74</b>
其中：营业成本	五、（二十六）	28,601,420.48	32,815,128.72
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、（二十七）	207,380.47	215,017.19
销售费用	五、（二十八）	5,731,972.30	4,803,420.45
管理费用	五、（二十九）	7,033,416.38	7,274,355.90
研发费用			
财务费用	五、（三十）	474,407.79	229,024.48
其中：利息费用		392,250.32	279,871.57
利息收入		43,512.84	181,305.66
加：其他收益	五、（三十一）	170,436.95	61,718.67
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十）		4,305.12

	二)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十三）	-2,610,486.35	-475,069.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十四）	269,781.90	-530,507.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>756,995.33</b>	<b>2,221,587.66</b>
加：营业外收入	五、（三十五）	79,026.90	53,676.54
减：营业外支出	五、（三十六）	168,301.87	33,991.13
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>667,720.36</b>	<b>2,241,273.07</b>
减：所得税费用	五、（三十七）	939,188.43	2,046,388.70
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-	<b>-271,468.07</b>	<b>194,884.37</b>
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）		-271,468.07	194,884.37
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）		-328,105.39	-1,066,658.14
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		56,637.32	1,261,542.51
<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>		-271,468.07	194,884.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		56,637.32	1,261,542.51
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-328,105.39	-1,066,658.14
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.002	0.05
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：张熙铭      主管会计工作负责人：肖爱娟      会计机构负责人：张萱

#### (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>	十三、（四）	22,448,267.01	23,089,233.70
减：营业成本	十三、（四）	14,246,856.62	12,998,190.18
税金及附加		101,549.77	124,603.93
销售费用			
管理费用		3,879,683.43	2,571,610.65
研发费用			
财务费用		20,656.27	-87,782.59
其中：利息费用			
利息收入		24,030.28	158,508.86
加：其他收益		109,989.96	47,696.49
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	780,300.00	4,305.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,099,992.47	-896,407.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		3,989,818.41	6,638,205.47
加：营业外收入		21,380.31	3,700.00
减：营业外支出		75,050.73	2,674.57
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		3,936,147.99	6,639,230.90
减：所得税费用		1,118,844.16	1,784,180.37
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		2,817,303.83	4,855,050.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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>		2,817,303.83	4,855,050.53
<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		47,515,341.14	55,884,458.80
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		13,130.68	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	1,091,922.81	1,665,668.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>48,620,394.63</b>	<b>57,550,127.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		25,110,299.07	21,135,832.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		19,937,268.94	17,387,559.48
支付的各项税费		4,015,035.09	4,642,755.64
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	6,618,042.72	3,879,513.68
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>55,680,645.82</b>	<b>47,045,661.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-7,060,251.19</b>	<b>10,504,465.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			18,652,500.00
取得投资收益收到的现金		848,250.00	4,563.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>848,250.00</b>	<b>18,657,063.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,669,168.66	12,985,209.53
投资支付的现金			36,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,669,168.66</b>	<b>48,985,209.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-820,918.66</b>	<b>-30,328,146.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		200,000.00	4,830,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		200,000.00	4,830,000.00
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		1,555,699.00	2,500,250.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,555,699.00	2,500,250.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-1,355,699.00	2,329,750.00
<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>		-9,236,868.85	-17,493,930.37
加：期初现金及现金等价物余额		24,543,358.84	42,037,289.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		15,306,489.99	24,543,358.84

法定代表人：张熙铭      主管会计工作负责人：肖爱娟      会计机构负责人：张萱

#### (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		21,504,798.09	24,529,224.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		991,802.08	2,819,365.53
<b>经营活动现金流入小计</b>		22,496,600.17	27,348,590.13
购买商品、接受劳务支付的现金		7,244,790.18	5,431,100.49
支付给职工以及为职工支付的现金		10,597,764.28	9,355,802.32
支付的各项税费		2,547,016.44	3,368,255.44
支付其他与经营活动有关的现金		7,436,951.13	2,436,293.67
<b>经营活动现金流出小计</b>		27,826,522.03	20,591,451.92
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-5,329,921.86	6,757,138.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	18,652,500.00
取得投资收益收到的现金		1,628,550.00	4,563.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		1,628,550.00	18,657,063.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,351,398.23	
投资支付的现金			36,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净			6,630,000.00

额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,351,398.23</b>	<b>42,630,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>277,151.77</b>	<b>-23,972,936.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		805,999.00	2,500,250.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>805,999.00</b>	<b>2,500,250.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-805,999.00</b>	<b>-2,500,250.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,858,769.09</b>	<b>-19,716,048.36</b>
加：期初现金及现金等价物余额		13,952,534.90	33,668,583.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>8,093,765.81</b>	<b>13,952,534.90</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		805,169.96	7,504,542.29	44,968,333.84
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		805,169.96	7,504,542.29	44,968,333.84
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	9,185,000.00				-				281,730.38		-	-128,105.39	-1,626,168.07
(一) 综合收益总额					9,185,000.00						56,637.32	-328,105.39	-271,468.07
(二) 所有者投入和减少资本	-											200,000.00	200,000.00
1. 股东投入的普通股												200,000.00	200,000.00
2. 其他权益工具持有													



者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	-							281,730.38	-				-1,554,700.00
1. 提取盈余公积								281,730.38	-281,730.38				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-			-1,554,700.00
4. 其他										1,554,700.00			
(四) 所有者权益内部结转	9,185,000.00												
1. 资本公积转增资本(或股本)	9,185,000.00												
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>	34,185,000.00				228.33			2,755,123.64	-974,623.10	7,376,436.90		43,342,165.77

项目	2021 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		2,529,132.50	3,741,200.43	42,443,449.47
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		2,529,132.50	3,741,200.43	42,443,449.47
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								485,505.05		-	1,723,962.54	3,763,341.86	2,524,884.37
(一) 综合收益总额										1,261,542.51		-	194,884.37
(二) 所有者投入和减												1,066,658.14	4,830,000.00
												4,830,000.00	4,830,000.00

少资本													
1. 股东投入的普通股												4,830,000.00	4,830,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配							485,505.05			-			-2,500,000.00
1. 提取盈余公积							485,505.05			2,985,505.05			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他										-			-2,500,000.00
(四) 所有者权益内部结转										2,500,000.00			
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、本期末余额</b>	25,000,000.00			9,185,228.33			2,473,393.26	805,169.96	7,504,542.29		44,968,333.84	

法定代表人：张熙铭

主管会计工作负责人：肖爱娟

会计机构负责人：张萱

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		6,739,775.74	43,398,397.33
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		6,739,775.74	43,398,397.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填)	9,185,000.00				-9,185,000.00				281,730.38		1,730,573.45	2,012,303.83

列)												
(一) 综合收益总额										2,817,303.83		2,817,303.83
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								281,730.38		-1,086,730.38		-805,000.00
1. 提取盈余公积								281,730.38		-281,730.38		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-805,000.00		-805,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	9,185,000.00											-9,185,000.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	9,185,000.00											-9,185,000.00
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>	34,185,000.00				228.33			2,755,123.64		8,470,349.19	45,410,701.16

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		4,870,230.26	41,043,346.80
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		4,870,230.26	41,043,346.80
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）									485,505.05		1,869,545.48	2,355,050.53
（一）综合收益总额											4,855,050.53	4,855,050.53
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者												

投入资本												
3. 股份支付计入所有者 权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								485,505.05		-2,985,505.05		-2,500,000.00
1. 提取盈余公积								485,505.05		-485,505.05		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东） 的分配										-2,500,000.00		-2,500,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结 转												
1.资本公积转增资本（或 股本）												
2.盈余公积转增资本（或 股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结 转留存收益												
5.其他综合收益结转留存 收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

---

(六) 其他												
四、本年末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		6,739,775.74	43,398,397.33



### 三、 财务报表附注

## 秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

### 2022年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司概况

##### 1. 企业注册地、组织形式和总部地址。

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司(以下简称“本公司”)于2007年02月02日经秦皇岛市开发区工商行政管理局批准成立,注册资本2,500.00万元,现持有统一社会信用代码为91130300798441437R的营业执照,注册地址:秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路9号619室。

2022年4月21日,经公司2021年度股东大会批准,以2021年末总股本2,500.00万股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增3.674股,共转增918.50万股。转增后的股本总额为3,418.50万股,注册资本变更为人民币3,418.50万元。

##### 2. 企业的业务性质和主要经营活动。

行业性质: 物业管理

经营范围: 物业管理、家政服务、建筑清洁服务等。

##### 3. 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经公司全体董事于2023年3月31日批准报出。

##### (二) 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括6家,与上年相同,没有变化,具体见本附注六、合并范围的变更”以及本附注“七、在其他主体中的权益”。

#### 二、财务报表编制基础

##### (一) 编制基础

公司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》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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(统称“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)的披露规定编制财务报表。

##### (二) 持续经营

公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

#### 三、重要会计政策及会计估计

---

## （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

## （二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## （三）营业周期

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。

## （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

### 2. 同一控制下的企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益

变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为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。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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，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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

---

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

## 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

### (2) 处置子公司或业务

#### ① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### ② 分步处置子公司

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，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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款，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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其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：

1. 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2. 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## (八) 现金及现金等价物的确定标准

---

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

## （九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

## (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

### ①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

金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出,计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产,原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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,仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出,计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

## (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产,自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本公司可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,该指定一经作出不得撤销。

## 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类:

### (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。

满足下列条件之一的,属于交易性金融负债:承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购;属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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,所有公允价值变动均计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

## 5. 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

## 6. 金融资产转移

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

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

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## (十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）等进行减值处理并确认损失准备。

### 1. 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

对于租赁应收款、应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。金融工具自初始确认后信用风险未显著增



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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于划分为组合的应收账款、合同资产、其他应收款，本公司按照所述的简化计量方法确定其预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款、合同资产、其他应收款的信用损失。当单项应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
合并范围关联方组合	以合并报表范围内的应收款项为信用风险组合确认依据

## 2. 信用风险显著增加的评估

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

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

- (1) 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- (2) 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- (3) 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

(4) 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品

---

（如果持有）等追索行动；或 金融资产逾期超过 90 天。

### 3. 已发生信用减值的金融资产

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

- (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) 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (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。

### 4. 预期信用损失准备的列报

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

### 5. 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## （十一）存货

### 1. 存货的分类

存货分类为：周转材料、库存商品、工程施工等。

### 2. 取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

---

期末按照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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### **4. 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

#### **5. 低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

### **(十二) 合同资产**

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、十一“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

### **(十三) 长期股权投资**

#### **1. 长期股权投资的分类及其判断依据**

##### **(1) 长期股权投资的分类**

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

##### **(2) 长期股权投资类别的判断依据**

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

---

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

## 2. 长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司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。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

### 3. 长期股权投资的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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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所有者权益。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以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的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## （十四）固定资产

### 1. 固定资产的确认和计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

### 2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
运输设备	直线法	4	5	23.75
电子设备	直线法	3	5	31.67
其他设备	直线法	5	5	19.00

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注（十七）

### 4. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

## （十五）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十七）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动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；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

## （十六）无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

#### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“三、（十七）长期资产减值”。

## 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5年	直线法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 4. 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

## 5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## （十七）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、固定资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。



---

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

#### **（十八）长期待摊费用**

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### **（十九）合同负债**

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### **（二十）职工薪酬**

职工薪酬是指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。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. 短期薪酬的会计处理方法**

在职工为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，并计入当期损益或相关资产成本。

##### **2. 离职后福利的会计处理方法**

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2 处理。不符合设定提存计划的，适用关于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。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十一) 租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，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，并计入当期损益或相关资产成本，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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- (1) 当购买选择权、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，本公司按变动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；
- (2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### (二十二) 收入

## 1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；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，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：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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。

## 2. 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

### 1、物业管理服务

主要为各小区或单位提供物业服务、保洁服务和安保服务等。由于公司在履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，因此公司将其属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

### 2、工程综合管理服务：

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。

### 3、温泉综合管理服务：

主要为客户提供洗浴、助浴和技师服务等，属于在某一时点履行的履约义务，在客户消费时确认收入的实现。

## （二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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

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

## **(二十四) 租赁**

### **1. 租赁的识别**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### **2. 单独租赁的识别**

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### **3. 新冠肺炎疫情引发的租金减让**

---

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人和出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。

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

(2) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### **4. 本公司作为承租人**

##### **(1) 租赁和非租赁部分的分拆**

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

##### **(2) 租赁期的评估**

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

##### **(3) 使用权资产和租赁负债**

见“附注三、（十五）”和“附注三、（二十一）”。

##### **(4) 租赁变更**

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司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；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

##### **(5) 短期租赁和低价值资产租赁**

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选

择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### **(6) 新冠肺炎疫情引发的租金减让**

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

#### **(二十五) 关联方**

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；
4. 实施共同控制的投资方；
5. 施加重大影响的投资方；
6. 合营企业，包括合营企业的子公司；
7. 联营企业，包括联营企业的子公司；
8. 本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
9. 本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。
10. 本公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
11. 本公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
12. 本公司母公司的关键管理人员；
13. 本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；
14. 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关

关联方：

15. 持有本公司 5% 以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人；

16. 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员，本公司母公司监事；

17. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 15 项情形之一的企业；

18. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 11、12、16 项情形之一的个人；

19. 由上述第 11、12、16 和 18 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）。

## （二十六）重要会计政策和会计估计的变更

### 1. 重要会计政策变更

（1）执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）（以下简称“《通知》”），该通知自 2022 年 5 月 19 日起施行。

该通知对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的，2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以选择继续采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至本通知施行日之间发生的未按照本通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据本通知进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### 2. 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率（%）
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	1、6、9、13

税种	计税依据	税率或征收率 (%)
城市维护建设税	实缴增值税	7
教育费附加	实缴增值税	3
地方教育费附加	实缴增值税	2
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12
企业所得税	应纳税所得额	25

## (二) 税收优惠及批文

### 1. 企业所得税

《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号：关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

### 2. 增值税

《财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号：关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告提示》：自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。

### 3. 其他税收优惠

《财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号：关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》：对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

## 五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“期初”指 2022 年 1 月 1 日，“本期”指 2022 年度，“上期”指 2021 年度。

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	19,012.00	9,100.00
银行存款	14,056,984.48	23,665,388.65
其他货币资金	1,230,493.51	868,870.19
合计	15,306,489.99	24,543,358.84



注：1、截止 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其他货币资金年末余额为 1,230,493.51 元，主要为支付宝、微信和 POS 机的在途资金。

## （二）应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	5,095,472.30	2,208,067.26
1 至 2 年	1,943,872.41	476,370.92
2 至 3 年	702,374.69	120,978.32
3 年以上	1,334,301.79	314,133.00
小 计	9,076,021.19	3,119,549.50
减：坏账准备	1,994,175.05	508,466.95
合 计	7,081,846.14	2,611,082.55

### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,076,021.19	100.00	1,994,175.05	21.97	7,081,846.14
其中：账龄组合	9,076,021.19	100.00	1,994,175.05	21.97	7,081,846.14
合计	9,076,021.19		1,994,175.05		7,081,846.14

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,119,549.50	100.00	508,466.95	16.30	2,611,082.55
其中：账龄组合	3,119,549.50	100.00	508,466.95	16.30	2,611,082.55
合计	3,119,549.50		508,466.95		2,611,082.55

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,095,472.30	254,773.61	5.00
1-2 年	1,943,872.41	194,387.24	10.00
2-3 年	702,374.69	210,712.41	30.00
3 年以上	1,334,301.79	1,334,301.79	100.00
合计	9,076,021.19	1,994,175.05	

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	508,466.95	1,485,792.45	84.35		1,994,175.05
合计	508,466.95	1,485,792.45	84.35		1,994,175.05

#### 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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
富立房地产开发有限公司	2,680,848.75	29.54	1,312,353.71
紫城半岛小区-业主	1,235,696.06	13.61	61,784.80
秦皇岛市中级人民法院	921,131.09	10.15	46,056.55
秦皇岛市市政建设集团有限公司	737,341.37	8.12	104,328.98
秦皇半岛小区-业主	699,064.99	7.70	34,953.25
合计	6,274,082.26	69.12	1,559,477.29

### (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	933,488.31	86.93	339,027.68	71.13
1-2年	9,312.63	0.87		
2-3年			137,578.68	28.87
3年以上	131,067.97	12.20		
合计	1,073,868.91	100.00	476,606.36	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间
国网冀北电力有限公司秦皇岛供电公司	供应商	436,559.78	38.69	1年以内
秦皇岛千墅餐饮管理中心(普通合伙)	供应商	336,057.00	29.78	1年以内
昆山东离信息技术有限公司	供应商	131,067.97	11.62	3年及以上
合计		903,684.75	80.09	

### (四) 其他应收款

#### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	18,923,924.41	17,991,519.54
合计	18,923,924.41	17,991,519.54

## 2. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,200,508.14	18,344,544.76
1 至 2 年	18,247,995.75	616,841.00
2 至 3 年	586,065.00	16,200.00
3 年以上	203,440.08	203,240.08
小 计	21,238,008.97	19,180,825.84
减：坏账准备	2,314,084.56	1,189,306.30
合 计	18,923,924.41	17,991,519.54

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	18,000,000.00	18,000,000.00
往来款	2,625,135.60	558,459.00
代垫代扣费用	336,790.96	385,447.44
押金	183,016.15	157,016.15
员工备用金	67,296.00	36,215.65
其他	25,770.26	43,687.60
小 计	21,238,008.97	19,180,825.84
减：坏账准备	2,314,084.56	1,189,306.30
合 计	18,923,924.41	17,991,519.54

### (3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	21,238,008.97	100.00	2,314,084.56	10.90	18,923,924.41
其中：账龄组合	21,238,008.97	100.00	2,314,084.56	10.90	18,923,924.41
合 计	21,238,008.97		2,314,084.56		18,923,924.41

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损	19,180,825.84	100.00	1,189,306.30	6.20	17,991,519.54

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
失的其他应收款					
其中：账龄组合	19,180,825.84	100.00	1,189,306.30	6.20	17,991,519.54
合计	19,180,825.84		1,189,306.30		17,991,519.54

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,200,508.14	110,025.40	5.00
1-2年	18,247,995.75	1,824,799.58	10.00
2-3年	586,065.00	175,819.50	30.00
3年以上	203,440.08	203,440.08	100.00
合计	21,238,008.97	2,314,084.56	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,189,306.30	1,129,666.11	4,887.85			2,314,084.56
合计	1,189,306.30	1,129,666.11	4,887.85			2,314,084.56

(5) 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	款项的性质	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
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	借款	18,000,000.00	1-2年	84.77	1,800,000.00
秦皇岛市衡鼎房地产开发有限公司	往来款	2,042,410.96	1年以内	9.62	102,120.55
河北庆飞建筑装饰工程有限公司	往来款	369,000.00	2-3年	1.74	110,700.00
秦皇半岛项目代收取暖费	代垫费用	194,390.98	3年以上	0.92	193,883.38
富立秦皇半岛电费	代垫费用	101,700.00	2-3年	0.48	30,510.00
合计		20,707,501.94		97.53	2,237,213.93

(五) 存货

## 1. 存货分类

### (六) 合同资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	498,699.17		498,699.17	297,793.62		297,793.62
周转材料	407,087.90		407,087.90	330,590.72		330,590.72
工程施工	67,226.70		67,226.70			
合计	973,013.77		973,013.77	628,384.34		628,384.34

#### 1. 合同资产情况

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
建造合同未结算资产	5,482,076.31	421,142.53	5,060,933.78	7,314,957.63	690,924.44	6,624,033.19
合计	5,482,076.31	421,142.53	5,060,933.78	7,314,957.63	690,924.44	6,624,033.19

#### 2. 合同资产按减值计提方法分类披露

项目	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	5,482,076.31	100.00	421,142.53	7.68	5,060,933.78
其中：账龄组合	5,482,076.31	100.00	421,142.53	7.68	5,060,933.78
合计	5,482,076.31		421,142.53		5,060,933.78

(续)

项目	期初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	7,314,957.63	100.00	690,924.44	9.45	6,624,033.19
其中：账龄组合	7,314,957.63	100.00	690,924.44	9.45	6,624,033.19
合计	7,314,957.63		690,924.44		6,624,033.19

按组合计提减值准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,541,301.93	127,065.10	5.00
1-2 年	2,940,774.38	294,077.43	10.00
合计	5,482,076.31	421,142.53	

### 3. 本期计提、收回或转回的合同资产减值准备情况

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销或核销	期末余额	原因
建造合同未结算资产	690,924.44		269,781.91		421,142.53	
合计	690,924.44		269,781.91		421,142.53	

#### (七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
将于一年内摊销的长期待摊费用	96,225.69	
合计	96,225.69	

#### (八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	7,783.02	39,149.96
合计	7,783.02	39,149.96

#### (九) 固定资产

##### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,135,159.56	6,306,664.02
固定资产清理		
合计	7,135,159.56	6,306,664.02

##### 2. 固定资产

###### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	6,935,751.10	153,805.31	151,325.25	3,719.00	7,244,600.66
2. 本期增加金额					
(1) 购置		1,309,292.04	7,500.00		1,316,792.04
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	6,935,751.10	1,463,097.35	158,825.25	3,719.00	8,561,392.70
二、累计折旧					
1. 期初余额	715,347.01	88,277.84	133,958.51	353.28	937,936.64
2. 本期增加金额					
(1) 计提	402,916.32	77,807.02	6,866.60	706.56	488,296.50
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
4. 期末余额	1,118,263.33	166,084.86	140,825.11	1,059.84	1,426,233.14
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	5,817,487.77	1,297,012.49	18,000.14	2,659.16	7,135,159.56
2. 期初账面价值	6,220,404.09	65,527.47	17,366.74	3,365.72	6,306,664.02

#### (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	9,767,497.02	9,767,497.02
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
(1) 租赁变更	185,634.36	185,634.36
4. 期末余额	9,581,862.66	9,581,862.66
二、累计折旧		
1. 期初余额	651,166.47	651,166.47
2. 本期增加金额		
(1) 计提	962,999.00	962,999.00
3. 本期减少金额		
(1) 租赁变更		
4. 期末余额	1,614,165.47	1,614,165.47
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	7,967,697.19	7,967,697.19
2. 期初账面价值	9,116,330.55	9,116,330.55

#### (十一) 无形资产

##### 1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	35,000.00	35,000.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	35,000.00	35,000.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	15,749.91	15,749.91
2. 本期增加金额		
(1) 计提	6,999.96	6,999.96
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	22,749.87	22,749.87
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	12,250.13	12,250.13
2. 期初账面价值	19,250.09	19,250.09

#### (十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修工程	14,368,878.69	609,053.29	1,559,263.13		13,418,668.85
室内软装工程	5,093,061.16	103,457.97	1,142,084.09		4,054,435.04
布草、浴服	288,677.25		192,451.56	96,225.69	
其他		142,979.62	3,304.47		139,675.15
合计	19,750,617.10	855,490.88	2,897,103.25	96,225.69	17,612,779.04

### (十三) 递延所得税资产

#### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,729,177.73	1,162,522.96	2,388,697.69	583,278.03
合计	4,729,177.73	1,162,522.96	2,388,697.69	583,278.03

#### 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	-12,281,707.04	-8,132,970.16
合计	-12,281,707.04	-8,132,970.16

#### 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2024	-1,677,726.20	-1,677,726.20	可抵扣亏损
2025	-1,428,862.58	-1,428,862.58	可抵扣亏损
2026	-5,026,381.38	-5,026,381.38	可抵扣亏损
2027	-4,148,736.88		可抵扣亏损
合计	-12,281,707.04	-8,132,970.16	

### (十四) 应付账款

#### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
一年以内(含一年)	1,464,902.93	6,976,190.74
1-2年	3,323,263.88	1,592,516.58
2-3年	557,962.51	423,134.31
3年以上	45,492.71	54,070.93
合计	5,391,622.03	9,045,912.56

#### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
秦皇岛霖居商贸有限公司	466,771.00	款项尚未结算
秦皇岛军顺装饰工程有限公司(第一标段)	341,754.00	款项尚未结算
秦皇岛佳途建筑工程有限公司	212,000.00	款项尚未结算



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
司		
河北德森电梯工程有限公司	115,006.04	款项尚未结算
合计	1,135,531.04	

### (十五) 合同负债

#### 1. 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	16,567,104.72	15,953,977.36
预收充值卡	2,910,294.29	2,441,178.56
合计	19,477,399.01	18,395,155.92

### (十六) 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,535,639.13	18,529,942.22	18,687,128.60	1,378,452.75
二、离职后福利-设定提存计划		852,352.07	852,352.07	
合计	1,535,639.13	19,382,294.29	19,539,480.67	1,378,452.75

#### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,508,720.43	17,533,252.13	17,692,026.71	1,349,945.85
二、职工福利费				
三、社会保险费	-4,489.94	589,142.46	584,629.80	22.72
其中：医疗保险费	-4,512.66	550,012.20	545,499.54	
工伤保险费	22.72	39,130.26	39,130.26	22.72
四、住房公积金		58,020.00	58,020.00	
五、工会经费和职工教育经费	31,408.64	349,527.63	352,452.09	28,484.18
合计	1,535,639.13	18,529,942.22	18,687,128.60	1,378,452.75

#### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		418,131.76	418,131.76	
2、失业保险费		416,674.10	416,674.10	
3、企业年金缴费		17,546.21	17,546.21	
合计		852,352.07	852,352.07	

### (十七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
代扣代缴个人所得税	1,503.17	1,474.52
增值税	156,131.53	289,406.29
城市维护建设税	12,747.59	17,683.58
企业所得税	885,532.94	1,449,902.36

项目	期末余额	期初余额
房产税		8,443.02
印花税	300.00	888.32
教育费附加	5,463.26	7,578.67
地方教育附加	3,642.17	5,052.45
合计	1,065,320.66	1,780,429.21

#### (十八) 其他应付款

##### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,834,505.26	3,135,784.89
合计	1,834,505.26	3,135,784.89

##### 2. 其他应付款

###### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
货款	669,271.25	361,120.56
业主委员会	430,939.79	1,678,642.36
代收代付款	271,106.08	660,282.82
押金、保证金	239,469.65	230,472.15
其他	183,154.64	181,663.83
未发工资	40,563.85	23,603.17
合计	1,834,505.26	3,135,784.89

###### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
秦皇岛佳成房地产开发有限公司	221,322.36	款项尚未结算
合计	221,322.36	

#### (十九) 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	545,078.66	805,678.94
合计	545,078.66	805,678.94

#### (二十) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,171,044.56	981,650.43
合计	1,171,044.56	981,650.43

#### (二十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	10,500,000.00	10,800,000.00
未确认融资费用	-1,746,015.45	-1,952,631.41
小计	8,753,984.55	8,847,368.59

项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的租赁负债	545,078.66	805,678.94
合计	8,208,905.89	8,041,689.65

## (二十二) 股本

项目	期初余额	本次增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	25,000,000.00			9,185,000.00		9,185,000.00	34,185,000.00
合计	25,000,000.00			9,185,000.00		9,185,000.00	34,185,000.00

说明：股份总数变动情况详见“一、公司基本情况”之说明。

## (二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	9,185,228.33		9,185,000.00	228.33
合计	9,185,228.33		9,185,000.00	228.33

说明：资本公积-股本溢价变动情况详见“一、公司基本情况”之说明。

## (二十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,473,393.26	281,730.38		2,755,123.64
合计	2,473,393.26	281,730.38		2,755,123.64

说明：公司按2022年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积。

## (二十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	805,169.96	2,529,132.50
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	805,169.96	2,529,132.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,637.32	1,261,542.51
减：提取法定盈余公积	281,730.38	485,505.05
应付普通股股利	1,554,700.00	2,500,000.00
期末未分配利润	-974,623.10	805,169.96

## (二十六) 营业收入和营业成本

### 1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	44,092,605.04	28,598,892.57	47,718,934.37	32,799,853.09
其他业务	883,255.21	2,527.91	779,153.80	15,275.63
合计	44,975,860.25	28,601,420.48	48,498,088.17	32,815,128.72

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
物业综合管理	29,538,926.44	30,479,095.41
工程综合管理	4,865,034.78	9,438,631.80
民宿综合管理	204,591.37	2,255,922.08
温泉综合管理	9,484,052.45	5,545,285.08
利息收入	846,816.19	615,566.04
辅助服务	36,439.02	163,587.76
合计	44,975,860.25	48,498,088.17

#### (二十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	86,449.02	98,906.36
印花税	8,257.86	8,522.76
车船税	1,150.00	
土地使用税	4,122.40	4,751.47
房产税	42,493.90	30,284.47
教育费附加	37,049.56	44,750.71
地方教育附加	27,857.73	25,896.47
增值税		1,904.95
合计	207,380.47	215,017.19

#### (二十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,508,963.90	2,561,107.30
水电、燃气费	1,183,951.09	502,660.81
职工福利费	323,332.72	314,290.25
低值易耗品	301,755.83	281,847.33
其他	275,598.89	496,427.09
办公费	93,356.11	205,121.52
业务宣传费	32,663.43	402,260.65
差旅费	8,827.77	38,439.02
折旧费、摊销	3,522.56	1,266.48
合计	5,731,972.30	4,803,420.45

#### (二十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,835,542.08	3,538,912.84
业务招待费	1,127,034.24	1,605,242.29
办公费	592,780.37	468,076.06
差旅费	270,270.41	31,355.54
社会保险	1,201,575.77	1,225,939.17
职工福利费	189,704.94	125,741.09
劳保用品	125,088.27	104,947.51
其他	491,509.81	80,699.80
租赁费	100,000.00	50,000.00
折旧费、摊销	77,807.02	39,541.60
业务宣传费		3,900.00

项目	本期发生额	上期发生额
低值易耗品	22,103.47	
合计	7,033,416.38	7,274,355.90

### (三十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债利息费用	392,250.32	279,871.57
减：利息收入	43,512.84	181,305.66
手续费支出	125,670.31	130,458.57
合计	474,407.79	229,024.48

### (三十一) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
税收减免&加计抵减	98,443.69	51,807.06
个税手续费返还	512.44	2,559.34
稳岗补贴	48,480.82	7,352.27
失业补助	23,000.00	
合计	170,436.95	61,718.67

### (三十二) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财收益		4,305.12
合计		4,305.12

### (三十三) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,485,708.09	317,310.45
其他应收款坏账损失	-1,124,778.26	-792,380.09
合计	-2,610,486.35	-475,069.64

### (三十四) 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产坏账损失	269,781.90	-530,507.92
合计	269,781.90	-530,507.92

### (三十五) 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
罚款	39,771.99	11,615.70	39,771.99
无法支付的应付款	10,494.00		10,494.00
赔偿款	9,714.23	4,067.19	9,714.23
其他	19,046.68	37,993.65	19,046.68
合计	79,026.90	53,676.54	79,026.90

### (三十六) 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
----	-------	-------	---------------

赔偿款	100,630.52	23,926.05	100,630.52
税收滞纳金	148.50		148.50
往来款损失	6,510.71		6,510.71
其他	51,012.14	65.08	51,012.14
对外捐赠	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	168,301.87	33,991.13	168,301.87

### (三十七) 所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,518,433.36	2,289,032.89
递延所得税费用	-579,244.93	-242,644.19
合计	939,188.43	2,046,388.70

#### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	667,720.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	437,061.19
子公司适用不同税率的影响	-652,778.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-87,199.85
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	1,242,105.13
所得税费用	939,188.43

### (三十八) 现金流量表项目

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	43,512.84	168,190.58
政府补助收入	71,480.82	
保证金及押金		95,000.00
收到的合并范围外的往来款	210,000.00	890,000.00
经营活动有关的营业外收入	60,725.47	47,637.80
其他	363,303.68	464,840.31
合计	749,022.81	1,665,668.69

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	125,670.31	130,636.07
付现销售费用	19,833.51	
付现管理费用	2,750,975.36	1,525,228.07
保证金及押金		368,474.65
支付的合并范围外的往来款	2,456,605.00	892,559.00
经营活动有关的营业外支出	125,403.03	23,157.57
其他	1,139,555.51	939,458.32
合计	6,618,042.72	3,879,513.68

### (三十九) 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-271,468.07	194,884.37
加: 信用减值损失	2,610,486.35	475,069.64
资产减值损失	-269,781.90	530,507.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、	488,296.5	443,163.14
使用权资产折旧	962,999.00	651,166.47
无形资产摊销	6,999.96	6,999.96
长期待摊费用摊销	2,892,627.77	1,418,378.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	392,250.32	279,871.57
投资损失(收益以“-”号填列)		-4,305.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-579,244.93	-242,644.19
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-344,629.43	-268,180.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,142,326.72	-2,627,469.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,806,460.04	9,647,022.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,060,251.19	10,504,465.73
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动:</b>		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	15,306,489.99	24,543,358.84
减: 现金的期初余额	24,543,358.84	42,037,289.21
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	-9,236,868.85	-17,493,930.37

#### 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,306,489.99	24,543,358.84

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	19,012.00	9,100.00
可随时用于支付的银行存款	14,056,984.48	23,665,388.65
可随时用于支付的其他货币资金	1,230,493.51	868,870.19
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	15,306,489.99	24,543,358.84
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		

## 六、合并范围的变更

本期合并范围无变化。

## 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	建筑公司	100		直接投资
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	住宿服务	100		直接投资
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	酒店管理服务	100		直接投资
秦皇岛千恒物业服务有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	物业服务	51		直接投资
上海花千墅物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	51		直接投资
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	住宿服务	51		直接投资

注 1：秦皇岛千恒物业服务有限公司注册资本 1,000,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日实收资本为 0.00 元。

注 2：上海花千墅物业服务有限公司注册资本 5,000,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日尚未开展业务，实收资本为 0.00 元。

#### 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	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
秦皇岛千恒物业服务有限公司	49%	1,305,950.93	749,700.00	2,397,418.05
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	49%	-1,634,056.32		4,690,379.68

#### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

##### （1）重要非全资子公司的财务状况



子公司名称	期末余额					
	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	10,513,368.04	4,179.21	10,517,547.25	5,624,857.36		5,624,857.36
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	1,397,668.97	25,454,807.83	26,852,476.80	9,071,367.49	8,208,905.89	17,280,273.38

(续)

子公司名称	期初余额					
	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	8,680,901.42	2,863.47	8,683,764.89	4,926,280.98		4,926,280.98
秦皇岛富立温	538,773.95	28,877,325.13	29,416,099.08	7,861,718.25	8,847,368.59	16,709,086.84

子公司名称	期初余额					
	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
泉酒店有限公司						

## (2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
秦皇岛千恒物业服务有限公司	7,967,344.64	2,665,205.98	2,665,205.98	2,858,930.60
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	9,502,604.45	-3,334,808.82	-3,334,808.82	388,835.25

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
秦皇岛千恒物业服务有限公司	8,169,015.51	2,927,872.51	2,927,872.51	1,345,702.11
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	5,545,285.08	-5,558,479.27	-5,558,479.27	388,835.25

## 八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信

用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

## (二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

## (三) 市场风险

金融工具的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，包括利率风险

### 1. 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

## 九、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	主体类型	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
王娜	股东	自然人	12,999,051.36	38.03	38.03
张熙铭	股东	自然人	7,726,356.96	22.60	22.60
秦皇岛富立赢信股权投资基金中心(有限合伙)	股东	合伙企业	6,622,591.68	19.37	19.37
刘玉泉	股东	自然人	3,418,500.00	10.00	10.00
北京智禾投资有限公司	股东	合伙企业	3,418,500.00	10.00	10.00

### (二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、(一)。

### (三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
富立房地产开发有限公司	本公司股东控制的企业
秦皇岛市富立装饰有限公司	本公司股东控制的企业
秦皇岛墅烧餐饮管理中心（普通合伙）	本公司股东控制的企业
共青城鹏宇投资有限公司	本公司股东控制的企业
黄梅县安格瑞企业管理中心（有限合伙）	本公司股东控制的企业
宁波首泰金正投资合伙企业（有限合伙）	本公司实际控制人控制的企业

#### （四）关联交易情况

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### （1）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
富立房地产开发有限公司	维修工程	58,033.70	793,115.31
秦皇岛富立装饰有限公司	服务	2,830.19	

#### （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	富立房地产开发有限公司	2,680,848.75	1,312,353.71	2,602,770.45	446,897.74
其他应收款	秦皇岛墅烧餐饮管理中心（普通合伙）	21,265.64	1,063.28		
其他应收款	秦皇岛富立装饰有限公司	3,000.00	150.00		

##### 2. 预付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预付账款	秦皇岛千墅餐饮管理中心（普通合伙）	281,638.23	

#### 十、承诺及或有事项

##### （一）重要承诺事项

公司不存在需要披露的重要承诺事项。

##### （二）或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### 十一、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露的日后事项。

#### 十二、其他重要事项

##### （一）租赁

##### 1. 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	392,250.32	279,871.57

## 2. 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的影响（财会【2020】10号、财会【2021】9号、财会【2022】13号）

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本合计人民币30万元。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### （一）应收账款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,943,609.95	1,069,698.16
1至2年	73,277.89	15,341.53
2至3年	1,818.32	
3年以上	274,414.40	314,133.00
小计	3,293,120.56	1,399,172.69
减：坏账准备	429,468.18	369,152.06
合计	2,863,652.38	1,030,020.63

##### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,293,120.56	100.00	429,468.18	13.04	2,863,652.38
其中：账龄组合	3,293,120.56	100.00	429,468.18	13.04	2,863,652.38
合计	3,293,120.56		429,468.18		2,863,652.38

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,399,172.69	100.00	369,152.06	26.38	1,030,020.63
其中：账龄组合	1,399,172.69	100.00	369,152.06	26.38	1,030,020.63
合计	1,399,172.69		369,152.06		1,030,020.63

##### （1）按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,943,609.95	147,180.50	5.00
1-2 年	73,277.89	7,327.78	10.00
2-3 年	1,818.32	545.50	30.00
3 年以上	274,414.40	274,414.40	100.00
合计	3,293,120.56	429,468.18	

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	369,152.06	60,316.12				429,468.18
合计	369,152.06	60,316.12				429,468.18

### 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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
秦皇岛市中级人民法院	921,131.09	27.97	46,056.55
秦皇半岛小区-业主	699,064.99	21.23	34,953.25
竹海小区-业主	684,602.07	20.79	34,230.10
半岛书香小区-业主	189,812.00	5.76	9,490.60
秦皇岛市民政局	163,491.00	4.96	8,174.55
合计	2,658,101.15	80.71	132,905.05

## (二) 其他应收款

### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	21,407,190.53	18,954,001.48
合计	21,407,190.53	18,954,001.48

### 2. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,049,462.56	18,026,133.16
1 至 2 年	18,000,564.00	245,841.00
2 至 3 年	217,065.00	
3 年以上	203,240.08	203,240.08
合并范围内关联方	3,107,748.00	1,610,000.00
小 计	23,578,079.64	20,085,214.24
减：坏账准备	2,170,889.11	1,131,212.76
合 计	21,407,190.53	18,954,001.48

#### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫代扣费用	305,524.68	353,114.24
员工备用金	20,296.00	20,000.00
押金	2,200.00	2,200.00
借款	18,000,000.00	18,000,000.00
往来款	2,142,310.96	99,900.00
合并范围内关联方	3,107,748.00	1,610,000.00
小计	23,578,079.64	20,085,214.24
减：坏账准备	2,170,889.11	1,131,212.76
合计	21,407,190.53	18,954,001.48

(6) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	23,578,079.64	100.00	2,170,889.11	9.21	21,407,190.53
其中：账龄组合	20,470,331.64	86.82	2,170,889.11	10.61	18,299,442.53
合并范围内关联方	3,107,748.00	13.18			3,107,748.00
合计	23,578,079.64		2,170,889.11		21,407,190.53

续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	20,085,214.24	100.00	1,131,212.76	5.63	18,954,001.48
其中：账龄组合	18,475,214.24	91.98	1,131,212.76	6.12	17,344,001.48
合并范围内关联方	1,610,000.00	8.02			1,610,000.00
合计	20,085,214.24		1,131,212.76		18,954,001.48

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,049,462.56	102,473.13	5.00
1-2年	18,000,564.00	1,800,056.40	10.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3年	217,065.00	65,119.50	30.00
3年以上	203,240.08	203,240.08	100.00
合计	20,470,331.64	2,170,889.11	

(7) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,131,212.76	1,039,676.35				2,170,889.11
合计	1,131,212.76	1,039,676.35				2,170,889.11

(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	款项的性质	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
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	借款	18,000,000.00	1-2年	76.34	1,800,000.00
秦皇岛市衡鼎房地产开发有限公司	往来款	2,042,410.96	1年以内	8.66	102,120.55
富立秦皇半岛电费	代垫费用	101,700.00	2-3年	0.43	30,510.00
合计		20,144,110.96		85.43	1,932,630.55

(三) 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	28,200,000.00		28,200,000.00	28,200,000.00		28,200,000.00
合计	28,200,000.00		28,200,000.00	28,200,000.00		28,200,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	10,200,000.00					10,200,000.00	
合计	28,200,000.00					28,200,000.00	

(四) 营业收入和营业成本



## 1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	21,586,781.00	14,246,098.62	22,333,728.82	12,986,684.46
其他业务收入	861,486.01	758.00	755,504.88	11,505.72
合计	22,448,267.01	14,246,856.62	23,089,233.70	12,998,190.18

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
物业综合管理	21,586,781.00	22,333,728.82
利息收入	840,246.19	615,566.04
辅助服务	21,239.82	139,938.84
合计	22,448,267.01	23,089,233.70

### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财收益		4,305.12
分红收益	780,300.00	
合计	780,300.00	4,305.12

## 十四、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
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）	71,480.82
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-89,274.97
小计	-17,794.15
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	-235.80
少数股东权益影响额（税后）	20,372.07
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	-37,930.42

### (二) 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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.15	0.002	0.002
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.26	0.003	0.003

---

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

二〇二三年三月三十一日

---

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司档案室