



华仁物业

NEEQ: 832319

青岛华仁物业股份有限公司

QINGDAO HUAREN PROPERTY CO.,LTD



年度报告

2022

## 公司年度大事记

### 红色物业在胶州落地

华仁物业积极推动红色物业实践，于胶州市书香名苑打造红色驿站，集展厅、宣讲、议事功能于一体，强化红色物在胶州市在管项目中延伸实践，并以五方联动、七大机制确保小区服务再上新台阶。



### 疫情防控彰显文明单位本色

年初，疫情反扑。华仁物业迅速反应，一方面充分发挥青岛市物业管理协会会长单位职责，号召并带头继续做好社区疫情防控工作，严格执行疫情作业标准，在自管项目内把好疫情防控第一道防线；另一方面积极参与区、街道疫情防控、核酸检测的支持工作，组织公司员工 65 人增援社区防控一线，充分彰显文明单位担当精神。



### 组织变革提高效能

2022 年，华仁物业推行组织变革，一方面优化组织结构，以管理区域半径成立区域管理中心，合并原管理区域内的分/子公司、合资公司及项目资源；完成区域管理中心内的定岗定编梳理，实现区域管理中心内人、财、物资源的整合，提高组织效能及运营效率；另一方面完善管理机制，确定公司绩效评估方案、年度激励方案、年度晋升方案，并完成管理人员目标责任书的签订，月度跟进、季度评估、季度兑现，有效聚焦目标及提高执行力。

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	9
第四节	重大事件 .....	17
第五节	股份变动、融资和利润分配 .....	20
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	26
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	30
第八节	财务会计报告 .....	34
第九节	备查文件目录 .....	113

## 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。

公司负责人朱杰、主管会计工作负责人丛君及会计机构负责人（会计主管人员）丛君保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
1.核心业务人员流失的风险	<p>公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。</p> <p>应对措施：本公司股份改制后进行了内部股权激励，核心业务人员成为自然人股东，并且在挂牌后也实行中层以上人员的二次股权激励，大大增强了员工对企业的发展信心，稳定了员工队伍，降低了核心业务人员的流失风险。</p>
2.管理风险	<p>随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和模式不能适应公司规模不断扩大的风险。</p> <p>应对措施：公司将不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，进而规范运作。</p>

3.劳动成本上升风险	<p>公司营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。</p> <p>应对措施：公司将在前期拟订合同及费用测算时进行严格的计算，避免造成损失。</p>
4.物业费无法收回的风险	<p>公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。</p> <p>应对措施：首先进行通过口头催费、协商调解，如业主继续拒绝缴纳费用公司将按照法律程序发放催费函、法律起诉等形式进行处理。</p>
5.业务外包风险	<p>根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为华仁物业所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。</p> <p>应对措施：公司与外包单位合作前做好调查、评审，与具备较强实力及背景的外包公司合作，同时，在后期合作中，做好对外包公司的监督、管理。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、华仁物业	指	青岛华仁物业股份有限公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
审计机构	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
公司章程	指	青岛华仁物业股份有限公司章程
挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌及公开转让行为
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	青岛华仁物业股份有限公司
英文名称及缩写	QINGDAO HUAREN PROPERTY CO.,LTD HUAREN PROPERTY
证券简称	华仁物业
证券代码	832319
法定代表人	解艳燕

### 二、 联系方式

董事会秘书	孙刚
联系地址	青岛市市南区东海西路 37 号金都花园 C-300
电话	15376770078
传真	—
电子邮箱	qdwxc@163.com
公司网址	http://www.hrwyue.com
办公地址	青岛市市南区东海西路 37 号金都花园 C-300
邮政编码	266071
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	青岛华仁物业股份有限公司董秘办-309

### 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	2002 年 10 月 8 日
挂牌时间	2015 年 4 月 16 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	提供物业管理服务
主要产品与服务项目	提供物业管理服务
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）	46,875,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（雅生活智慧城市服务股份有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南），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	91370200740398026J	否
注册地址	山东省青岛市市南区东海西路 37 号 317 户及 3136-2 户	否
注册资本	46,875,000	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 3 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）	申万宏源承销保荐	
会计师事务所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王伦刚	孙震
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	济南市历下区文化东路 59 号盐业大厦七楼	

#### 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	163,123,345.25	161,215,030.32	1.18%
毛利率%	12.45%	20.85%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,365,719.90	9,748,312.91	-34.70%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,632,020.46	8,974,638.43	-37.25%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	9.33%	13.21%	-
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）	8.25%	12.16%	-
基本每股收益	0.14	0.21	-33.33%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	157,128,055.73	137,164,036.36	14.55%
负债总计	79,068,365.75	65,715,913.48	20.32%
归属于挂牌公司股东的净资产	71,433,871.31	65,068,151.41	9.78%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.52	1.39	9.35%
资产负债率%（母公司）	50.64%	48.96%	-
资产负债率%（合并）	50.32%	47.91%	-
流动比率	1.83	1.92	-
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	7,318,685.43	-750,264.22	1,075.48%
应收账款周转率	2.43	3.26	-
存货周转率	3,292.78	2,065.70	-

**(四) 成长情况**

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	14.55%	0.11%	-
营业收入增长率%	1.18%	27.13%	-
净利润增长率%	-35.84%	-29.87%	-

**(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	46,875,000	46,875,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

**(六) 境内外会计准则下会计数据差异**
适用 不适用

**(七) 非经常性损益项目及金额**

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	833,123.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	161,228.50
<b>非经常性损益合计</b>	<b>994,352.16</b>
所得税影响数	216,035.09
少数股东权益影响额（税后）	44,617.63
<b>非经常性损益净额</b>	<b>733,699.44</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

①2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号），要求“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），要求“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。”本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### （2）重要会计估计变更

公司报告期内无重要会计估计变更。

公司报告期内无前期会计差错更正。

### （十）合并报表范围的变化情况

适用 不适用

本年度公司出资设立控股子公司青岛华睿物业服务有限公司、青岛博仁物业服务有限公司、华惠联合城市配套服务（潍坊）有限公司，以上子公司于成立之日起，纳入本公司合并报表范围。

## 二、主要经营情况回顾

### （一）业务概要

#### 商业模式

本公司属于房地产行业中的物业管理行业，具备国家一级物业管理企业资质。公司管理项目涉及高端写字楼、高档商务楼、精品住宅小区、政府工程、高校园区、工业园区等物业项目及城市服务业务，服务范围和业务主要分布在胶东半岛。

作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，根据该等合同公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，并依据该等合同的收费条款向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、电梯运行费、空调运行费、管理咨询服务费等费用，该等费用形成公司的收入。

在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，比如保安、保洁业务。

物业服务顾问输出：公司运营团队向初创期同行业物业企业输出顾问服务，将公司成熟的服务标准、服务规范、运作机制等板块输出。

公司在报告期内、以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生变化。

#### 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	60,043,098.80	38.21%	54,630,273.24	39.83%	9.91%
应收票据		0.00%	5,800,000.00	4.23%	-100.00%
应收账款	74,955,699.98	47.70%	59,033,753.78	43.04%	26.97%
存货	47,855.21	0.03%	51,224.15	0.04%	-6.58%
投资性房地产		0.00%		0.00%	
长期股权投资	4,897,962.18	3.12%	3,555,838.51	2.59%	37.74%
固定资产	2,307,845.75	1.47%	2,362,788.05	1.72%	-2.33%
在建工程		0.00%		0.00%	
无形资产	631,957.86	0.40%	735,841.38	0.54%	-14.12%
商誉		0.00%			
短期借款		0.00%			
长期借款		0.00%			
其他应收款	3,848,549.04	2.45%	2,586,104.05	1.89%	48.82%
应付账款	42,291,124.91	26.92%	25,929,367.44	18.90%	63.10%

**资产负债项目重大变动原因：**

- (1) 应收账款：本期比上期增加 1592 万，主要系本年新增公建类项目，结算周期较长；
- (2) 其他应收款：本期比上期增加 126 万，主要系因项目增加导致备用金增加的影响；
- (3) 应付账款：本期比上期增加 1637 万，主要系增加采购方账期的影响。

## 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	163,123,345.25	-	161,215,030.32	-	1.18%
营业成本	142,816,091.23	87.55%	127,601,750.13	79.15%	11.92%
毛利率	12.45%	-	20.85%	-	
销售费用	1,731,912.30	1.06%	2,074,990.11	1.29%	-16.53%
管理费用	12,728,115.65	7.80%	14,968,270.50	9.28%	-14.97%
研发费用	-	0.00%	--	0.00%	-
财务费用	-390,616.00	-0.24%	106,904.33	0.07%	-465.39%
信用减值损失	-412,223.93	-0.25%	-1,563,810.56	-0.97%	73.64%
资产减值损失	-	0.00%	-	0.00%	-
其他收益	833,123.66	0.51%	911,487.33	0.57%	-8.60%
投资收益	1,469,397.36	0.90%	654,181.59	0.41%	124.62%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	0.00%	-
资产处置收益	-	0.00%	-	0.00%	-
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	-
营业利润	7,573,528.52	4.64%	15,653,496.78	9.71%	-51.62%
营业外收入	191,281.04	0.12%	9,044.50	0.01%	2014.89%
营业外支出	30,052.54	0.02%	19,547.31	0.01%	53.74%
净利润	7,521,172.98	4.61%	11,722,251.16	7.27%	-35.84%

#### 项目重大变动原因：

(1) 营业收入：本期比上期增加 191 万，主要系新增项目的影响；
(2) 营业成本：本期比上期增加 1521 万，主要原因：①2022 年新增项目，成本同比 2021 年增加；②项目各项运营成本上涨；
(3) 毛利率：本期较上期下降 8.4%，主要原因为 2022 年新增项目利润率偏低，整体成本的增加超过了收入增长速度，同时存量项目的运营成本上涨从而导致毛利率下降；
(4) 管理费用：本期比上期减少 224 万，主要原因系优化管理人员的影响；
(5) 净利润：本期比上期减少 420 万，主要系成本费用增加的影响。

### (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	163,123,345.25	154,688,852.90	5.45%
其他业务收入	-	6,526,177.42	-100.00%
主营业务成本	142,816,091.23	126,504,647.5	12.89%
其他业务成本	-	1,097,102.63	-100.00%

**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
公建类	70,394,538.51	64,940,635.75	7.75%	60.25%	86.02%	-12.78%
住宅及写字楼类	92,728,806.74	77,875,455.48	16.02%	-20.94%	-15.98%	-4.94%

**按区域分类分析：**

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
山东	163,123,345.25	142,816,091.23	12.45%	1.18%	11.92%	-8.39%

**收入构成变动的的原因：**

报告期内收入结构无重大变化。

**(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	日照山海天阳光海岸景区	16,497,727.83	10.11%	否
2	华仁凯悦中心	11,181,924.70	6.85%	否
3	华仁海逸天成	11,004,603.36	6.75%	否
4	华仁国际大厦	9,086,544.10	5.57%	否
5	古镇口体育馆	7,752,122.64	4.75%	否
合计		55,522,922.63	34.04%	-

**(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	山东青钺卫士保安服务有限公司	6,279,693.85	6.18%	否
2	齐巢（淄博）物业有限公司	5,528,215.21	5.44%	否
3	青岛如洁保洁服务有限公司	4,617,546.36	4.55%	否
4	青岛绿意环境工程有限公司	4,141,758.63	4.08%	否

5	日照市砭石物业服务有限公司	3,776,007.50	3.72%	否
合计		24,343,221.55	23.96%	-

### 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	7,318,685.43	-750,264.22	1,075.48%
投资活动产生的现金流量净额	-1,701,394.98	126,578.90	-1444.14%
筹资活动产生的现金流量净额	-571,366.14	-25,187,499.84	97.73%

#### 现金流量分析：

- (1) 经营活动产生的现金流量：本期比上期增加 806 万，主要系供应商付款减少导致；
- (2) 投资活动产生的现金流量：本期比上期减少 182 万，主要系购买固定资产增加的影响；
- (3) 筹资活动产生的现金流量：本期比上期增加 2461 万，主要系去年分配股利的影响。

### (三) 投资状况分析

#### 1. 主要控股子公司、参股公司情况

 适用  不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
日照华海城市服务有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000	34,002,854.60	8,320,961.36	23,504,447.11	1,242,658.35
东营华港城市服务有限公司	控股子公司	物业管理	3,300,000	4,220,472.97	2,076,130.55	6,296,289.37	-538,620.58
青岛华融城市服务管理有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000	7,253,038.84	4,234,898.91	15,204,136.53	1,670,773.29
青岛青旅城市服务有限公司	参股公司	物业管理	5,000,000	21,736,383.57	9,995,841.19	31,627,492.74	2,109,496.56

#### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
青岛青旅城市服务有限公司	业务拓展	增加盈利

#### 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

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	0	0	不存在
合计	-	0	0	-

#### 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

基于集中理财可以获得更高的收益考虑，为增加资金使用效益，公司委托雅生活智慧城市服务股份有限公司（以下简称“雅生活”）进行理财投资，双方约定属于公司的理财本金以及最终所得收益全部返还公司，理财到期后公司可以选择本期到期支取或本金自动滚存，且公司可以申请提前赎回。公司计划使用不超过 2000 万元闲置流动资金购买雅生活委托理财产品，期限自相关股东大会审议通过之日起不超过 12 个月，在上述额度内，资金可以滚动使用。

#### 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

从公司管理方面来看公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；行业发展势头良好，主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。因此，公司拥有良好的持续经营能力。

## 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10% 及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	22,672,949.04		22,672,949.04	29.05%

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	是否结案	涉及金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况	临时公告披露时间
青岛华仁	恒丰银行	被告违反	否	14,096,006.79	否	华仁物业	2020年3

物业股份有限公司	股份有限公司青岛分行	合同约定拖欠原告物业费，多次协商未果，为维护原告自身的合法权益，防止损失的进一步扩大，故提起诉讼。				于2021年8月2日提交最高人民法院立案，网上预立案于8月6日审核通过；2022年3月29日收到最高院下发的裁定书，决定提审本案。	月27日
总计	-	-	-	14,096,006.79	-	-	-

**重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：**

上述诉讼暂对公司财务方面造成一定不利影响，但目前还未影响公司的正常经营。公司将积极妥善处理上述诉讼，避免对公司及投资者造成损失，并根据诉讼情况及时履行信息披露义务。

**(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况**

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

**(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况**

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	0	303,600.00
销售产品、商品，提供劳务	0	1,566,865.17
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	0	0

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，公司与关联法人发生的成交金额占公司最近一期经审计总资产的比例未达到0.5%，无需董事审议，公司已履行内部审批程序。

**企业集团财务公司关联交易情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况**

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
------	------	------

资产或股权收购、出售	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	20,000,000	20,000,000
理财利息	-	462,383.55

**重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：**

公司第三届董事会第八次会议审议通过了《关于公司关联交易的议案》，同意票数 3 票，反对票数 0 票，弃权票数 0 票，根据《公司章程》的相关规定，李大龙、冯欣、王韬、曹芳系关联方委派董事，回避表决。该事项经 2022 年第一次临时股东大会审议通过。基于集中理财可以获得更高的收益考虑，为增加资金使用效益，公司委托雅生活进行理财投资，双方约定属于公司的理财本金以及最终所得收益全部返还公司，理财到期后公司可以选择本期到期支取或本金自动滚存，且公司可以申请提前赎回。公司与关联方的关联交易行为可以增加资金使用效益，关联交易并未影响公司经营成果的真实性。

**报告期内挂牌公司无违规关联交易**

√是 □否

**发生原因、整改情况及对公司的影响：**

-

**(五) 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
董监高	2015 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
收购人	2019 年 5 月 29 日		收购	收购相关承诺	详见收购报告书	正在履行中

**承诺事项履行情况**

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

-

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	2,573,781	5.49%	2,271,094	4,844,875	10.34%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	44,301,219	94.51%	-2,271,094	42,030,125	89.67%
	其中：控股股东、实际控制人	42,030,125	89.67%	0	42,030,125	89.67%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		46,875,000	-	0	46,875,000	-
普通股股东人数		7				

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	雅生活智慧城市服务股份有限公司	42,030,125	0	42,030,125	89.67%	42,030,125	0	0	0
2	解艳燕	1,097,500	1,737,150	2,834,650	6.05%	0	2,834,650	0	0
3	徐梦	1,578,125	-140,625	1,437,500	3.07%	0	1,437,500	0	0

4	褚旭	0	562,725	562,725	1.20%	0	562,725	0	0
5	郑思旺	5,000	0	5,000	0.01%	0	5,000	0	0
6	洪斌	3,000	0	3,000	0.006%	0	3,000	0	0
7	侯思欣	2,000	0	2,000	0.004%	0	2,000	0	0
<b>合计</b>		<b>44,715,750</b>	<b>2,159,250</b>	<b>46,875,000</b>	<b>100%</b>	<b>42,030,125</b>	<b>4,844,875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股前十名股东间无其他关联关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （一）控股股东情况

报告期内，雅生活智慧城市服务股份有限公司直接持有公司 42,030,125 股，占公司股本的 89.6643%，为公司控股股东。

雅生活智慧城市服务股份有限公司成立于 1997 年 6 月 26 日，法人代表黄奉潮，注册地广东省中山市山乡雅居乐花园兴业路管理大厦，统一社会信用代码 91442000282096687C，注册资本 133333.40 万元，所属行业物业管理，主营业务为提供中高端物业的物业管理服务，经营范围包括：家庭服务；物业管理服务；水电维修；室内装饰工程；园林绿化工程（公司属下小区经营）；中餐（分支机构经营）；西餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；茶艺；游泳；桌球；乒乓球；健身；网球；保龄球；高尔夫球练习场；棋牌（中国象棋、围棋、国际象棋、桥牌）；烧烤；滑草；电梯维修；停车场经营；家居清洁服务；健美操；壁球；划船；钓鱼场；足浴；美容美发（不含医疗美容，由分支机构经营）；房地产中介服务；零售：服装、鞋、箱、包、百货（食品除外）、文具用品、玩具、体育用品及器材、化妆品、卫生用品、帽、日用器皿、日用杂货；货物进出口（专营专控物品除外）；酒店管理服务；餐饮服务；设计、制作、发布、代理各种广告；市场营销策划服务；企业投资咨询（金融业务除外）（不含社会调查、市场调查）；智能设备研发、安装；应用软件运行维护服务；信息系统集成服务；计算机产品的开发、销售、安装；计算机软件技术开发、技术转让、技术咨询服务；大数据信息咨询服务；研发、销售：物联网软硬件产品；节能工程施工；环境监测服务；空气检测与治理；房地产咨询服务；人力资源服务；企业管理咨询服务；科技企业孵化器；营利性养老机构。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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；根据粤府办【2014】24 号文件，上述经营范围涉及：餐饮服务、公共场所经营等事项。）（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）

报告期内控股股东未发生变动。

## （二）实际控制人情况

报告期内，雅生活智慧城市服务股份有限公司是公司第一大股东、控股股东，不存在新增的一致行动人。雅居乐集团创办股东陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南为雅生活智慧城市服务股份有限公司的实际控制人。

陈卓林，为雅居乐集团创始人，自 2005 年 8 月起担任雅居乐集团董事会主席及执行董事，并自 2014 年 3 月起出任雅居乐集团总裁。陈先生亦为雅居乐集团的若干附属公司之董事。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验，主要负责制定雅居乐集团发展策略、整体业务营运和管理方向、项目投资决策、制定雅居乐集团财政年度目标，以及维护雅居乐集团与股东之间的关系。陈先生为陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟，亦为陆倩芳之配偶。

陈卓贤，2015 年 3 月 25 日起任雅居乐集团董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任执行董事、董事会副主席兼雅居乐集团联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐集团非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐集团执行董事、董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陈先生亦为雅居乐集团的若干附属公司之董事。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关雅居乐集团发展策略及政策之意见以及检讨雅居乐集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟。

陆倩芳，2015 年 3 月 25 日起任雅居乐集团董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任雅居乐集团执行董事、董事会副主席兼联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐集团非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐集团执行董事及受委担任董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陆女士亦为雅居乐集团董事会薪酬委员会及提名委员会的成员及雅居乐集团的若干附属公司之董事。陆女士拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验，并在策略性销售及营销管理方面具有卓越成就，主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关雅居乐集团发展策略及政策之意见以及检讨雅居乐集团表现。陆女士为陈卓林的配偶。

陈卓雄，自 2005 年 8 月起为雅居乐集团执行董事，亦为雅居乐集团董事会风险管理委员会成员、雅居乐集团副总裁及雅居乐集团的若干附属公司之董事。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验，主要负责雅居乐集团的项目工程质量、进度、成本管控及承包商的管理，并兼管中山市时兴装饰有限公司及广州振中建设有限公司的业务运作。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓喜及陈卓南之兄弟。

陈卓喜，自 2014 年 3 月 28 日起为雅居乐集团非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐集团执行董事兼副总裁。陈先生亦为雅居乐集团的若干附属公司之董事。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验，主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关雅居乐集团发展策略及政策之意见以及检讨雅居乐集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓南之兄弟。

陈卓南，自 2014 年 3 月 28 日起为雅居乐集团非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐集团执行董事兼副总裁。陈先生亦为雅居乐集团的若干附属公司之董事。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验，主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关雅居乐集团发展策略及政策之意见以及检讨雅居乐集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓喜之兄弟。

报告期内实际控制人未发生变动。

#### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

##### (一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

##### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	募集金额	报告期内使用金额	期末募集资金余额	是否存在余额转出	余额转出金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
2016年第一次股票发行	10,500,000	274,328.70	28,766.40	否	0	是	补充流动资金	10,500,000	已事前及时履行
2017年第一次股票发行	23,937,500	1,441,451.57	0.00	否	0	是	补充流动资金	23,937,500	已事前及时履行

##### 募集资金使用详细情况：

根据公司股票发行方案：募集资金主要用于企业并购。由于公司应收账款增加，现金流紧张，为确保公司持续经营，提高募集资金使用效率，将公司 2016 年第一次股票发行募集资金 1050 万元和 2017 年第一次股票发行募集资金 2393.75 万元用途变更为补充流动资金。

公司第二届董事会第九次会议已经审议通过《关于变更募集资金使用用途的议案》，同时根据募集资金管理制度相关规定，公司监事会对公司《关于变更募集资金使用用途的议案》进行了审核，审核意见如下：

1、《关于变更募集资金使用用途的议案》的审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

2、同意对 2016 年第一次股票发行募集资金 1050 万元和 2017 年第一次股票发行募集资金 2393.75 万元的使用用途进行变更，拟用不超过 3443.75 万元的闲置募集资金补充公司经营现金流。

2019年6月26日，2019年度第一次临时股东大会审议通过《关于变更募集资金使用用途的议案》。

截至2022年12月31日，募集资金使用用途和金额如下表所示：

项目	金额（元）	
<b>募集资金总额</b>	<b>34,437,500.00</b>	
发行费用	0.00	
<b>募集资金净额</b>	<b>34,437,500.00</b>	
加：利息收入扣除手续费	40,834.50	
加：理财产品收益	3,804,773.98	
加：归还分红款	16,510,000.00	
<b>具体用途</b>	<b>累计使用金额</b>	<b>其中：2022年度</b>
补充流动资金	38,356,311.46	1,715,780.27
支付分红款	16,408,030.62	0.00
<b>截至2022年12月31日募集资金余额</b>	<b>28,766.40</b>	

#### 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

#### 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

#### 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

#### 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

#### 九、 权益分派情况

##### （一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

##### （二） 权益分派预案

适用 不适用

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
李大龙	董事	男	否	1984年7月	2020年9月30日	2023年9月29日
冯欣	董事	男	是	1971年4月	2020年9月30日	2023年9月29日
王韬	董事	男	否	1984年6月	2021年10月28日	2023年9月29日
曹芳	董事	女	否	1982年10月	2021年10月28日	2023年9月29日
朱杰	董事长	男	否	1975年10月	2021年7月15日	2023年9月29日
吴小刚	董事、总经理	男	否	1979年5月	2021年6月30日	2023年9月29日
于晓刚	董事、副总经理	男	否	1977年11月	2021年6月30日	2023年9月29日
邬洁颖	监事会主席	女	否	1983年10月	2020年9月30日	2023年9月29日
黄智霞	监事	女	否	1982年7月	2021年5月12日	2023年9月29日
邱美玉	监事	女	否	1977年7月	2021年6月30日	2023年9月29日
孙刚	副总经理、董事会秘书	男	否	1983年10月	2022年8月12日	2023年9月29日
丛君	财务负责人	女	否	1986年2月	2022年8月12日	2023年9月29日
董事会人数：					7	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					4	

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事、监事、高级管理人员相互间无关联关系，董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人间无关联关系。

(二) 变动情况

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
朱杰	董事长、总经理	离任	董事长	正常工作调整	无
吴小刚	董事、副总经理、董事会秘书	离任	董事、总经理	正常工作调整	无
孙刚	无	新任	副总经理、董事会秘书	正常工作调整	无
丛君	无	新任	财务负责人	正常工作调整	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	否	0
总经理	是	1
董事会秘书	是	1
财务总监	是	1

(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：

吴小刚，男，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，经济学学士学位，注册物业管理师，会计师。1998 年 9 月至 2002 年 7 月在山西财经大学学习；2002 年 7 月至 2003 年 3 月任青岛双星集团轮胎股份有限公司会计；2003 年 4 月至 2005 年 3 月任中国海洋大学兰太药业有限公司税务主管；2005 年 8 月至 2006 年 4 月任青岛华仁信息有限公司财务经理；2006 年 5 月至 2008 年 9 月任青岛华仁世纪集团有限公司融资主管；2008 年 10 月至 2012 年 5 月任青岛华仁物业股份有限公司财务经理；2012 年 6 月至 2014 年 5 月任青岛橡胶谷物业有限公司财务总监；2014 年 6 月至 2015 年 5 月任青岛丹香食品有限公司总经理助理；2015 年 6 月至 2016 年 3 月任青岛华仁世纪集团有限公司财务经理；2016 年 4 月至 2019 年 7 月任青岛华仁太医药业有限公司副总经理；2019 年 8 月至今，任青岛华仁物业股份有限公司运营总监，兼任华仁物业济宁分公司总经理，兼管华仁物业直属区域各项目，兼任日照华海城市服务有限公司监事、东营华港城市服务有限公司董事。

孙刚，男，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2010 年 2 月至 2012 年 7 月正略钧策集团股份有限公司高级经理；2012 年 8 月至 2013 年 3 月上海投中信息咨询有限公司总监；2013 年 4 月至 2015 年 12 月北京世纪金源投资集团有限公司投资部经理；2016 年 1 月 2020 年 8 月宁波赋戈投资管理有限公司投资总监；2020 年 9 月至 2022 年 3 月青岛华仁物业股份有限公司兼雅生活智慧城市服务股份有限公司北京分公司投资总监；2022 年 4 月至今青岛华仁物业股

份有限公司投资总监。

丛君，女，1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2010年5月至2016年6月任洲际集团青岛中心假日酒店总账主管；2016年7月至2018年3月任上海苏宁宝丽嘉酒店担任财务经理；2018年4月至2020年3月任万达集团青岛东方影都项目财务总监；2020年4月至2022年7月任雅生活智慧城市服务股份有限公司财务总监；2022年8月至今任青岛华仁物业股份有限公司财务总监。

**(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	具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	孙刚任副总经理、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
行政管理人员	59	0	0	59
服务人员	547	0	43	504
财务人员	11	1	0	12
<b>员工总计</b>	<b>617</b>	<b>1</b>	<b>43</b>	<b>575</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	5	5
本科	46	40
专科	102	111
专科以下	464	419
<b>员工总计</b>	<b>617</b>	<b>575</b>

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

报告期内，公司员工相对稳定，核心岗位人员未发生重大调整，为减少用工风险，部分岗位（如保洁、秩序）继续实施服务外包模式。在培训方面，采用校企合作模式，针对物业行业的专业知识提供课程培训及国家开放大学的学历晋升以提高员工的自身素质。公司进一步完善储备干部培训机制，顺利完成储备项目经理见习，为公司人才梯队建设打下良好的基础。公司不断优化人员配置，有效提高了人效比，为人才提供了与自身价值相匹配的待遇和职位。

### (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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，确保公司规范运作。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，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。今后公司将继续密切关注行业发展动态，结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

##### 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

在制度层面上规定投资者关系管理、关联股东和董事回避制度，以及与公司财务管理、风险控制相关的内部管理制度，同时建立了投资者关系管理、信息披露管理等制度。公司现有制度能给所有股东利益提供合适保护，也能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司法》、《公司章程》等对公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项都作出了具体的规定。经自查，在实际执行过程中，公司均能够按照相关规定召开董事会或股东大会，会议的召集、召开等程序也符合相关法律法规的规定。

##### 4、 公司章程的修改情况

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

公司已按照《挂牌公司治理规则》相关要求修改公司章程，完善公司治理制度。

## （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	2	2	2

### 2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后6个月内举行	否	
2021年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	
2022年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	

### 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

经公司自查，三会的召集、召开、表决程序等严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，决议内容及签署合法合规、真实有效。能够确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

## 二、 内部控制

### （一） 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### （二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

**1.业务独立情况**

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未发生过严重影响公司独立性的关联交易。

**2.资产独立情况**

公司资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有开展业务所需的技术、场所和必要设备、设施，具有与经营有关的品牌、经营管理系统。

**3.人员独立情况**

公司的总经理、副总经理和董事会秘书等公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外职务的情形，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员均只在公司任职并领薪，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

**4.财务独立情况**

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

**5.机构独立情况**

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

**(三) 对重大内部管理制度的评价**

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

**(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

本报告期内，公司严格执行《年度报告重大差错责任追究制度》，未发生年度报告重大差错责任事件。

**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 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	和信审字(2023)第 000650 号	
审计机构名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	济南市历下区文化东路 59 号盐业大厦七楼	
审计报告日期	2023 年 4 月 19 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王伦刚	孙震
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬	20 万元	
青岛华仁物业股份有限公司全体股东： <p style="margin-left: 20px;">一、 审计意见</p> <p>我们审计了青岛华仁物业股份有限公司（以下简称“华仁物业”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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，公允反映了华仁物业 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的经营成果和合并及公司的现金流量。</p> <p style="margin-left: 20px;">二、 形成审计意见的基础</p> <p>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，我们独立于华仁物业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p style="margin-left: 20px;">三、 其他信息</p> <p>华仁物业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括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。</p>		

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

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

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

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估华仁物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华仁物业的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华仁物业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华仁物业不能持续经营。

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

（六）就华仁物业实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

和信运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王伦刚

中国注册会计师：孙震

二〇二三年四月一十九日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	60,043,098.80	54,630,273.24
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	五、2	-	5,800,000.00
应收账款	五、3	74,955,699.98	59,033,753.78
应收款项融资			
预付款项	五、4	944,799.23	706,218.33
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、5	3,848,549.04	2,586,104.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		47,855.21	51,224.15
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	2,735,302.94	784,967.11
<b>流动资产合计</b>		<b>142,575,305.20</b>	<b>123,592,540.66</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	4,897,962.18	3,555,838.51
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、8	2,307,845.75	2,362,788.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、9	-	814,851.86

无形资产	五、10	631,957.86	735,841.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	4,946,023.02	4,510,358.20
递延所得税资产	五、12	1,768,961.72	1,591,817.70
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>14,552,750.53</b>	<b>13,571,495.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>157,128,055.73</b>	<b>137,164,036.36</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、13	42,291,124.91	25,929,367.44
预收款项			
合同负债	五、17	12,092,070.76	14,774,690.28
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、14	8,871,689.71	10,247,385.60
应交税费	五、15	4,373,961.64	3,434,246.06
其他应付款	五、16	9,699,842.48	8,485,027.50
其中：应付利息			
应付股利		438,239.74	
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			598,099.71
其他流动负债	五、18	739,676.25	983,117.53
<b>流动负债合计</b>		<b>78,068,365.75</b>	<b>64,451,934.12</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			263,979.36
长期应付款	五、19	1,000,000.00	1,000,000.00
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>		1,000,000.00	1,263,979.36
<b>负债合计</b>		79,068,365.75	65,715,913.48
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、20	46,875,000.00	46,875,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、21	2,921,636.92	2,921,636.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、22	7,089,252.84	6,983,980.50
一般风险准备			
未分配利润	五、23	14,547,981.55	8,287,533.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		71,433,871.31	65,068,151.41
少数股东权益		6,625,818.67	6,379,971.47
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		78,059,689.98	71,448,122.88
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		157,128,055.73	137,164,036.36

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

## （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		54,992,793.27	47,016,431.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			5,800,000.00
应收账款	十五、1	33,881,929.15	36,864,771.81
应收款项融资			
预付款项		899,993.88	685,527.69
其他应收款	十五、2	4,958,300.26	2,487,053.99
其中：应收利息			
应收股利		456,127.07	
买入返售金融资产			
存货		37,455.21	14,279.91

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		2,713,023.12	784,967.11
<b>流动资产合计</b>		<b>97,483,494.89</b>	<b>93,653,031.80</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	十五、3	14,739,762.18	12,405,838.51
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		1,528,759.31	1,584,803.10
在建工程			-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			567,431.31
无形资产		631,957.86	735,841.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,938,767.02	4,561,306.87
递延所得税资产		1,559,302.15	1,324,098.56
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,398,548.52</b>	<b>21,179,319.73</b>
<b>资产总计</b>		<b>120,882,043.41</b>	<b>114,832,351.53</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		26,570,236.51	17,149,543.52
预收款项			-
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		6,936,234.91	9,454,066.64
应交税费		339,443.38	642,512.01
其他应付款		14,969,393.49	12,712,020.79
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		11,696,697.31	14,707,412.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			543,919.71
其他流动负债		701,801.84	882,444.75

流动负债合计		61,213,807.44	56,091,920.15
<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			124,918.81
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>		-	124,918.81
<b>负债合计</b>		61,213,807.44	56,216,838.96
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		46,875,000.00	46,875,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,921,636.92	2,921,636.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,089,252.84	6,983,980.50
一般风险准备			
未分配利润		2,782,346.21	1,834,895.15
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		59,668,235.97	58,615,512.57
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		120,882,043.41	114,832,351.53

## (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>		163,123,345.25	161,215,030.32
其中：营业收入	五、24	163,123,345.25	161,215,030.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		157,440,113.82	145,563,391.90
其中：营业成本	五、24		
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、25	554,610.64	811,476.83
销售费用	五、26		
管理费用	五、27		
研发费用			
财务费用	五、28		
其中：利息费用		100,000.00	120,583.89
利息收入		598,701.14	142,667.82
加：其他收益	五、29	833,123.66	911,487.33
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	1,469,397.36	654,181.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		1,342,123.67	
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、31	-412,223.93	-1,563,810.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>			
加：营业外收入	五、32		
减：营业外支出	五、33		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		7,734,757.02	15,642,993.97
减：所得税费用	五、34	213,584.04	3,920,742.81

<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</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）		7,521,172.98	11,722,251.16
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）		1,155,453.08	1,973,938.25
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		6,365,719.90	9,748,312.91
<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>		7,521,172.98	11,722,251.16
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		6,365,719.90	9,748,312.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,155,453.08	1,973,938.25
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.14	0.21
（二）稀释每股收益（元/股）		0.14	0.21

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、营业收入	十五、4	117,751,773.79	120,204,294.28

减：营业成本	十五、4	111,294,192.97	97,028,995.20
税金及附加		508,458.67	622,543.81
销售费用		1,731,912.30	2,074,990.11
管理费用		9,000,451.98	12,215,096.61
研发费用			
财务费用		-483,094.21	49,935.75
其中：利息费用		-	
利息收入		585,505.57	
加：其他收益		690,865.00	819,500.84
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	2,507,930.00	654,181.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		1,342,123.67	
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）		1,768,052.94	-1,011,789.55
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>		666,700.02	8,674,625.68
加：营业外收入		183,264.20	8,202.10
减：营业外支出		24,500.00	17,002.98
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		825,464.22	8,665,824.80
减：所得税费用		-227,259.18	2,421,907.73
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		1,052,723.40	6,243,917.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,052,723.40	6,243,917.07
（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>		1,052,723.40	6,243,917.07
<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		149,738,693.29	150,984,536.70
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		146,241.12	123,944.36
收到其他与经营活动有关的现金		19,711,891.65	95,305,566.93
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>169,596,826.06</b>	<b>246,414,047.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		87,829,401.98	112,759,223.44
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		48,647,375.04	46,232,231.70
支付的各项税费		8,029,862.42	9,520,157.97
支付其他与经营活动有关的现金		17,771,501.19	78,652,699.10
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>162,278,140.63</b>	<b>247,164,312.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>			
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			262,000,000.00
取得投资收益收到的现金		589,657.24	539,472.62
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		69,000,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>69,589,657.24</b>	<b>262,539,472.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,291,052.22	412,893.72
投资支付的现金			262,000,000.00

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		69,000,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>71,291,052.22</b>	<b>262,412,893.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		88,200.00	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		88,200.00	1,000,000.00
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			1,000,000.16
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>88,200.00</b>	<b>2,000,000.16</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		659,566.14	27,187,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		559,566.14	
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>659,566.14</b>	<b>27,187,500.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五、35	<b>5,045,924.31</b>	<b>-25,811,185.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额	五、35	54,295,887.70	80,107,072.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、35	<b>59,341,812.01</b>	<b>54,295,887.70</b>

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

#### (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		116,235,751.13	121,295,695.88
收到的税费返还		83,904.17	53,999.74
收到其他与经营活动有关的现金		18,470,777.71	96,269,629.22
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>134,790,433.01</b>	<b>217,619,324.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		66,913,327.20	89,159,007.49
支付给职工以及为职工支付的现金		35,471,574.47	39,613,005.93
支付的各项税费		6,996,858.69	8,550,424.24
支付其他与经营活动有关的现金		15,667,772.15	75,940,559.14
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>125,049,532.51</b>	<b>213,262,996.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,740,900.50</b>	<b>4,356,328.04</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			262,000,000.00

取得投资收益收到的现金		1,172,062.81	539,472.62
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		69,000,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>70,172,062.81</b>	<b>262,539,472.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,949,817.11	405,813.72
投资支付的现金		991,800.00	263,300,000.00
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		69,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>71,941,617.11</b>	<b>263,705,813.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,769,554.30</b>	<b>-1,166,341.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			-
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>			<b>-</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			27,187,500.00
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>27,187,500.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-27,187,500.00</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>7,971,346.20</b>	<b>-23,997,513.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额		46,682,045.75	70,679,558.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>54,653,391.95</b>	<b>46,682,045.75</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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50	-	8,287,533.99	6,379,971.47	71,448,122.88
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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50	-	8,287,533.99	6,379,971.47	71,448,122.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-				105,272.34		6,260,447.56	245,847.20	6,611,567.10
（一）综合收益总额											6,365,719.90	1,155,453.08	7,521,172.98
（二）所有者投入和减少资本					-				-		-	88,200.00	88,200.00
1. 股东投入的普通股					-							88,200.00	88,200.00
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													
1. 提取盈余公积													-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配													-997,805.88
4. 其他													-997,805.88
（四）所有者权益内部结转													-
1. 资本公积转增资本（或股本）													-
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-
5. 其他综合收益结转留存收益													-
6. 其他													-
（五）专项储备													-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
（六）其他													-
<b>四、本年期末余额</b>	46,875,000.00				2,921,636.92					7,089,252.84		14,547,981.55	6,625,818.67

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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	-	26,351,112.79	3,406,033.22	85,913,371.72
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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	-	26,351,112.79	3,406,033.22	85,913,371.72
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71	-	-	2,973,938.25	-14,465,248.84
(一) 综合收益总额											9,748,312.91	1,973,938.25	11,722,251.16
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
1. 股东投入的普通股												1,000,000.00	1,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71	-	-	-	-27,187,500.00
1. 提取盈余公积									624,391.71		-624,391.71		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-		-27,187,500.00
4. 其他											27,187,500.00		-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）													-
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-
5. 其他综合收益结转留存收益													-
6. 其他													-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
(六) 其他													-
<b>四、本年年末余额</b>	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50	-	8,287,533.99	6,379,971.47	71,448,122.88

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

## (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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50		1,834,895.15	58,615,512.57
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50		1,834,895.15	58,615,512.57
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				-				105,272.34		947,451.06	1,052,723.40
(一) 综合收益总额											1,052,723.40	1,052,723.40
(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									105,272.34		-105,272.34	-
1. 提取盈余公积									105,272.34		-105,272.34	-
2. 提取一般风险准备												-

3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	46,875,000.00				2,921,636.92				7,089,252.84		2,782,346.21	59,668,235.97

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	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	23,402,869.79	79,559,095.50
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	23,402,869.79	79,559,095.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71	-	-
(一)综合收益总额										6,243,917.07	6,243,917.07
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71	-	-
1. 提取盈余公积									624,391.71	-624,391.71	-
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配										-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,187,500.00	27,187,500.00
(四)所有者权益内部结转										-	-
1.资本公积转增资本(或股											-

本)												
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
（五）专项储备											-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
<b>四、本年期末余额</b>	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50		1,834,895.15	58,615,512.57

### 三、 财务报表附注

## 青岛华仁物业股份有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(金额单位除特别指明外，均为人民币元)

#### 附注一、公司基本情况

##### 1. 公司概况

###### (1) 公司注册地、组织形式和总部地址

青岛华仁物业股份有限公司（以下简称“华仁物业公司”或“公司”、“本公司”）前身为青岛华仁物业管理有限公司，系由华仁世纪集团有限公司、武丽莎共同出资组建，于 2002 年 10 月 8 日取得青岛市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本 200 万元整，其中：华仁世纪集团有限公司出资额为 180 万元，占注册资本的 90%；武丽莎出资额为 20 万元，占注册资本的 10%。

公司成立后经多次增资、股权转让、转增股本、股份制改制等，并于 2014 年 4 月 16 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。截止 2022 年 12 月 31 日，公司股本为 46,875,000 元，其中：雅生活智慧城市服务股份有限公司持有公司 42,030,125 股，持股比例 89.6643%，为公司的控股股东。股本明细如下：

股东名称	持股数	占比（%）
雅生活智慧城市服务股份有限公司	42,030,125.00	89.66
解艳燕	2,834,650.00	6.05
徐梦	1,437,500.00	3.07
褚旭	562,725.00	1.20
郑思旺	5,000.00	0.01
洪斌	3,000.00	0.01
侯思欣	2,000.00	0.00
合计	46,875,000.00	100.00

公司统一社会信用代码：91370200740398026J

公司法定代表人：解艳燕。

公司注册地址：青岛市市南区东海西路 37 号 3137 户及 3136-2 户。

公司组织形式：其他股份有限公司

## （2）经营范围

许可经营项目：停车场（公共停车场开办证 有效期限以许可证为准）；物业管理、企业管理咨询、房屋租赁、家政服务、绿化养护服务、道路清扫保洁、游泳池经营管理、房地产信息咨询服务、餐饮管理、物业顾问服务、养老服务、房屋及配套设施维修，室内外装修；人力资源管理咨询服务，人力资源外包服务，国内劳务派遣（不含对外劳务合作），会务服务；环卫服务；批发零售：预包装食品。（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）财务报告批准报出日

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 4 月 19 日批准报出。

## 2. 报告期合并财务报表范围及其变化

本年度纳入合并报表范围子公司详见附注七“在其他主体中的权益”。

本年度合并财务报表范围变化详见附注六“合并范围的变更”。

## 附注二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，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，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些资产、负债以外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月内不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 附注三、重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等相关信息。

### 2. 会计期间

公司的会计期间采用公历制，即自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### 3. 营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### （1）同一控制下的企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本包含了相关的商誉金额。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

合并方发生的审计、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。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份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，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与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。

## （2）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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围

本公司将所有控制的子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，

包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

(2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

(3) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司与子公司、子公司相互之间所有重大往来余额、交易及未实现利润予以抵销。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍然冲减少数股东权益。子公司持有本公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

(4) 合并取得子公司会计处理

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

(5) 分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

①不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法

对丧失控制权之前的各项交易，在母公司财务报表中，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并报表层面，处置价款与处置长期投资相对应享有子公司自购买日或者合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，不能再对被投资单位实施控制的、共同控制或重大影响的，母公司财务报表中，对于剩余股权，改按金融工具确认和计量准则进行会计处理，在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期投资收益。

对于失去控制权时的交易，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，母公司财务报表中，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务

报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。在母公司财务报表中将每一次处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额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。

## 7. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，相关会计政策见本附注之长期股权投资会计政策解释。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短(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、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

### (2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10. 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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债、权益工具。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入

初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据等，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

1) 本公司持有的债务工具：

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。本公司的此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、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(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本公司的此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等，本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

2) 本公司的权益工具投资：

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资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，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资，且该指定一经作出不得撤销。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

本公司将金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的利息支出计入当期损益。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债主要包括交易性金融负债。

其他金融负债，采用实际利率法按照摊余成本进行后续计量。本公司的其他金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

### (3) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在本公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理；本公司不确认权益工具的公允价值变动，与权益性交易相关的

交易费用从权益中扣减；本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。若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，且未放弃对该金融资产的控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

其他权益工具投资终止确认时，本公司将其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

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

#### （5）金融负债的终止确认

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

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

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

综上，本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

#### （8）金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

##### ①预期信用损失的计量

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

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

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

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。

本公司对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、合同资产和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

**A 应收款项：**

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款及应收款项融资或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下： a、应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合1--银行承兑汇票	信用风险较低的银行
应收票据组合2--商业承兑汇票	信用风险较高的企业

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

**b、应收账款确定组合的依据如下：**

应收账款组合1-合并内关联方组合	合并报表范围内关联方组合
应收账款组合2-账龄组合	应收外部客户款项

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

**c、其他应收款确定组合的依据如下：**

其他应收款组合1	应收股利
其他应收款组合2	应收利息
其他应收款组合3	合并范围内关联方组合
其他应收款组合4	应收出口退税
其他应收款组合5	应收保证金、押金
其他应收款组合6	应收个人往来款项
其他应收款组合7	应收单位往来款项
其他应收款组合8	其他

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

**d、应收款项融资确定组合的依据如下：**

应收款项融资组合1--银行承兑汇票	信用风险较低的银行
应收款项融资组合2--商业承兑汇票	信用风险较高的企业

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的 PPP 项目应收款、BT 项目款、土地一级开发款以及其他基建项目款等，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于其他长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期信用损失率，计算预期信用损失。

#### B 债权投资、其他债权投资

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

##### ②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

##### ③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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：

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他

变更：

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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。

通常情况下，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。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；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。

⑤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。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额，这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## 11. 应收票据

本公司对于应收票据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。应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注10. “金融工具的确认与计量”。

## 12. 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“金融工具的确认与计量”

## 13. 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分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，在报表中列示为应收款项融资：

（1）合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；

（2）本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

## 14. 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“金融工具的确认与计量”。

## 15. 存货

（1）存货分类

公司存货包括生产经营过程中为销售或耗用而持有的原材料、低值易耗品等。

（2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

（3）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

产成品、商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等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；用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按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；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，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货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，可以合并计

量成本与可变现净值；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计量成本与可变现净值。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法摊销，包装物采用加权平均法确定其实际成本核算。

## 16. 长期股权投资的核算

本部分所指的长期股权投资是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为其他权益工具投资核算。

(1) 初始投资成本确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

②权益法核算

投资方对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都可以按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

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

### （3）长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算：原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的，因追加投资等原因导致持股比例上升，能够对被投资单位施加共同控制或重大影响的，在转按权益法核算时，投资方应当按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算：投资方原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或者原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因，能够对被投资单位实施控制的，按有关企业合并形成的长期股权投资进行会计处理。

③权益法核算转公允价值计量：原持有的对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，因部分处置等原因导致持股比例下降，不能再对被投资单位实施共同控制或重大影响的，应改按金融工具确认和计量准则对剩余股权投资进行会计处理，其在丧失共同控制或重大影响之目的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

④成本法转权益法：因处置投资等原因导致对被投资单位由能够实施控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的，首先应按处置投资的比例结转应终止确认的长

期股权投资成本。然后比较剩余长期股权投资的成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，在调整长期股权投资成本的同时，调整留存收益。

#### （4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再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。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及本公司及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

本公司通常通过以下一种或几种情形来判断是否对被投资单位具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。
- ②参与被投资单位财务和经营政策制定过程。
- ③与被投资单位之间发生重要交易。
- ④向被投资单位派出管理人员。
- ⑤向被投资单位提供关键技术资料。

存在上述一种或多种情形并不意味着本公司一定对被投资单位具有重大影响，本公司需要综合考虑所有事实和情况来做出恰当的判断。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

#### (6) 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。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。

### 17. 固定资产

(1) 本公司的固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件的，确认为固定资产：

- 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计量。

(2) 固定资产按照取得时的成本入账，取得成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

(3) 固定资产采用直线法计提折旧，并按各类固定资产原值和估计的使用年限扣除残值 5%，确定其折旧率。固定资产分类折旧年限与年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	折旧率
房屋建筑物	10-40 年	5%	2.38%-9.50%
机器设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
电子设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
运输设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%

已计提减值准备的固定资产，在其剩余使用年限内根据调整后的固定资产账面价值（固定资产账面余额扣减累计折旧和减值准备后的金额）和预计净残值重新确定年折旧率和折旧额。

(4) 固定资产减值准备的计提按照资产减值核算方法处理。固定资产减值损失一经确认在以后会计期间不再转回，当该项资产处置时予以转出。

#### (5) 融资租入固定资产

① 融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。

② 承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 18. 借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （2）资本化金额计算方法

**资本化期间：**指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

**暂停资本化期间：**在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

**资本化金额计算：**①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

## 19. 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司的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）本公司作为承租人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。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。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，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够

取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司根据准则重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。如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，将剩余金额计入当期损益。

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

## 20. 无形资产计价和摊销

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### (1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

### (2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(4) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：

① 为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；

② 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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 21. 长期待摊费用

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

## 22. 合同负债

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

## 23. 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬包括短期工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划等。

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的应付的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象按照权责发生制原则计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。设定提存计划：在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划：在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：（1）服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本是指，职工当期提供服务所导致的设定受益义务现值的增加额；过去服务成本是指，设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益义务现值的增加或减少；（2）设定受益义务的利息费用；（3）重新计量设定受益计划负债导致的变动。除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第(1)和(2)项计入当期损益；第(3)项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益。

辞退福利：本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益。

#### **24. 租赁负债**

在租赁期开始日，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。本公司的租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计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，采用本公司（即承租人）增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或资产成本。

在租赁期开始日后，本公司续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权评估结果发生变化的，重新确定租赁付款额，并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：

在租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，本公司应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在这些情形下，本公司采用的折现率不变；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。

## 25. 收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

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

本公司收入确认的具体方法：

公司收入主要包括物业管理服务收入、代收代支水电费收入、车位管理收入、城市垃

圾处理收入等。

(1) 物业管理服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供相应物业管理服务，且服务收入金额已确定，已经收到服务款或取得了收款权利且相关的经济利益很可能流入，提供物业服务相关的成本能够可靠地计量；

(2) 代收代支水电费收入确认条件：按照收取水电费与缴纳水电费的差额确认当期收入；

(3) 车位管理收入：按照每个车位每月固定金额，按月确认收入；

(4) 城市垃圾处理收入：按照每户每月固定金额，按月确认收入。

## 26.政府补助

### (1) 政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)，主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### (2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

### (4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

### (5) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## 27. 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，本公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 28. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的

项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

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

(4) 对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

## 29.主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

①2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号），要求“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），要求“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。”本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

### (2) 重要会计估计变更

公司报告期内无重要会计估计变更。

## 30.前期会计差错更正

公司报告期内无前期会计差错更正。

## 附注四、主要税项

### 1. 增值税

本公司及子公司销售商品增值税税率为 13%；物业服务收入增值税税率分别为 9%、6%、3%等，工程收入增值税税率为 9%。

### 2. 企业所得税

本公司 2022 年度企业所得税税率为 25%。

根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号文规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税，执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。2022 年度本公司的各个子公司实际企业所得税税率为 2.5%。

### 3. 城市维护建设税

本公司及子公司按应缴流转税额的 7%、5% 缴纳。

### 4. 教育费附加

本公司及子公司按应缴流转税额的 3% 缴纳。

### 5. 地方教育费附加

本公司及子公司按应缴流转税额的 2% 缴纳。

## 附注五、 合并报表主要项目注释

下列注释项目除特别注明的外，期初数指 2022 年 1 月 1 日，期末数指 2022 年 12 月 31 日。

### 1. 货币资金

#### 1.1 明细项目

项目	2022.12.31	2022.1.1
现金	7,927.14	3,459.18
银行存款	59,333,884.87	54,292,428.52
其他货币资金	701,286.79	334,385.54
合计	<b>60,043,098.80</b>	<b>54,630,273.24</b>

#### 1.2 其他货币资金按明细列示如下

项目	2022.12.31	2022.1.1
保函保证金	339,401.32	334,385.54
被冻结资金	361,885.47	

合计	701,286.79	334,385.54
----	------------	------------

1.3 除上述其他货币资金外，无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

## 2. 应收票据

### 2.1 明细项目

种类	2022.12.31	2022.1.1
银行承兑汇票		5,800,000.00
<b>合 计</b>		<b>5,800,000.00</b>

2.2 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

## 3. 应收账款

### 3.1.1 期末应收账款分类

种类	2022.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1、按单项计提坏账准备的应收账款				
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	80,949,113.56	100.00	5,993,413.58	7.40
组合小计	80,949,113.56	100.00	5,993,413.58	7.40
<b>合计</b>	<b>80,949,113.56</b>	<b>100.00</b>	<b>5,993,413.58</b>	<b>7.40</b>

### 3.1.2 期初应收账款分类

种类	2022.1.1			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1、按单项计提坏账准备的应收账款	3,174,918.79	4.89	2,305,391.22	72.61
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	61,768,055.60	95.11	3,603,829.39	5.83
组合小计	61,768,055.60	95.11	3,603,829.39	5.83
<b>合计</b>	<b>64,942,974.39</b>	<b>100</b>	<b>5,909,220.61</b>	<b>9.09</b>

### 3.2 期末组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末金额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内	63,486,935.91	3,274,650.64

1-2年	14,178,941.33	1,417,894.13
2-3年	1,685,179.33	337,035.87
3-4年	806,254.14	241,876.23
4-5年	139,692.29	69,846.15
5年以上	652,110.56	652,110.56
<b>合计</b>	<b>80,949,113.56</b>	<b>5,993,413.58</b>

### 3.3 各类应收账款的坏账准备

项目	按单项计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备
1.期初余额	2,305,391.22	3,603,829.39
2.本期增加金额		2,389,584.19
(1) 计提金额		2,389,584.19
(2) 收购子公司带入的坏账准备		
3.本期减少金额	2,305,391.22	
(1) 转回或回收金额	2,305,391.22	
(2) 核销金额		
(3) 处置子公司减少的坏账准备		
<b>4.期末余额</b>		<b>5,993,413.58</b>

### 3.4 公司本期无核销的应收账款

### 3.5 期末应收账款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款账面余额的比例 (%)
日照锦海旅游发展有限公司	第三方	35,277,834.27	1年以内 24,914,713.95 1-2年 10,363,120.32	43.58
淄博市城市管理服务中心	第三方	5,758,557.53	1年以内	7.11
青岛军民融合发展集团有限公司	第三方	4,046,717.83	1年以内	5.00
莱西南开学校	第三方	1,878,365.58	1年以内 1,313,032.26 1-2年 565,333.32	2.32
威海中建八局建设发展有限公司	第三方	1,738,804.08	1年以内	2.15
<b>合计</b>		<b>48,700,279.29</b>		<b>60.16</b>

## 4.预付款项

### 4.1 账龄分析

账龄	2022.12.31		2022.1.1	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	944,799.23	100.00	358,783.46	50.80

1-2 年			347,434.87	49.20
<b>合 计</b>	<b>944,799.23</b>	<b>100.00</b>	<b>706,218.33</b>	<b>100.00</b>

## 4.2 期末预付款项金额前五名明细

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
青岛能源开源热电有限公司	第三方	331,948.76	1 年以内	35.13	预付供暖费
青岛市城乡规划展示中心（青岛市雕塑馆）	第三方	275,238.09	1 年以内	29.13	预付租金
泰能天然气有限公司	第三方	137,537.19	1 年以内	14.56	预付天然气费用
雅生活智慧城市服务股份有限公司	关联方	66,600.00	1 年以内	7.05	预付服务费
青岛开源集团有限公司	第三方	58,479.16	1 年以内	6.19	预付水电费
<b>合 计</b>		<b>869,803.20</b>		<b>92.06</b>	

## 5.其他应收款

## 5.1 总体明细项目列示

种 类	2022.12.31	2022.1.1
其他应收款（净额）	3,848,549.04	2,586,104.05
应收利息		
应收股利		
<b>合 计</b>	<b>3,848,549.04</b>	<b>2,586,104.05</b>

## 5.2 其他应收款部分

## 5.2.1 其他应收款余额账龄

账 龄	期末余额
1 年以内	3,530,647.05
1-2 年	493,577.52
2-3 年	412,350.07
3 年以上	215,061.70
<b>合 计</b>	<b>4,651,636.34</b>

## 5.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

类 别	2022.12.31	2022.1.1
单位往来款项	1,100,518.34	327,629.80
个人往来款项	2,697,820.81	268,000.00
保证金及押金	853,297.19	905,781.33

其他		1,559,749.26
<b>合 计</b>	<b>4,651,636.34</b>	<b>3,061,160.39</b>

## 5.2.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	475,056.34			<b>475,056.34</b>
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	328,030.96			<b>328,030.96</b>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
处置子公司减少				
<b>2022 年 12 月 31 日余额</b>	<b>803,087.30</b>			<b>803,087.30</b>

5.2.4 公司报告期内无以前年度已全额或较大比例计提坏账准备，本期又全额或部分收回的其他应收款、无大额实际核销的其他应收款。

## 5.2.5 期末其他应收款金额前五名单位明细

单位名称	业务性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
日照华海城市服务有限公司	往来款	620,000.00	1 年以内	13.33
青岛灵山湾开发建设有限公司	往来款	332,350.07	2-3 年	7.14
青岛仁和物业管理有限公司	履约保证金	239,646.98	1 年以内	5.15
山东宏泰物业发展有限公司	保证金	230,000.00	1 年以内	4.94
龙城城市运营服务集团有限公司	保证金	200,000.00	1 年以内	4.30
<b>合 计</b>		<b>1,621,997.05</b>		<b>34.86</b>

## 6. 其他流动资产

项 目	2022.12.31	2022.1.1
留抵增值税	6.36	
预缴所得税	1,677,201.60	782,192.76

待摊费用	12,132.27	
预缴其他税金（城建税等）		2,774.35
暂估进项税	1,045,962.71	
<b>合 计</b>	<b>2,735,302.94</b>	<b>784,967.11</b>

### 7.长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益（损失）
<b>联营企业：</b>				
青岛青旅城市服务有限公司	3,555,838.51			1,342,123.67
<b>合 计</b>	<b>3,555,838.51</b>			<b>1,342,123.67</b>

续表

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备		
<b>联营企业：</b>				
青岛青旅城市服务有限公司			4,897,962.18	
<b>合 计</b>			<b>4,897,962.18</b>	

### 8. 固定资产及累计折旧

项 目	2022.12.31	2022.1.1
固定资产	2,307,845.75	2,362,788.05
固定资产清理		
<b>合 计</b>	<b>2,307,845.75</b>	<b>2,362,788.05</b>

#### 8.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及其他	合 计
<b>一、账面原值：</b>					
1.期初余额		1,173,723.86	3,528,195.53	2,082,752.73	6,784,672.12
2.本期增加金额		59,643.36	196,469.02	456,968.06	713,080.44
(1) 购置		59,643.36	196,469.02	456,968.06	713,080.44
(2) 在建工程转入					

3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 投资性房地产转换					
<b>4.期末余额</b>		<b>1,233,367.22</b>	<b>3,724,664.55</b>	<b>2,539,720.79</b>	<b>7,497,752.56</b>
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额		<b>780,303.17</b>	<b>2,066,893.49</b>	<b>1,574,687.41</b>	<b>4,421,884.07</b>
2.本期增加金额		<b>83,836.35</b>	<b>490,898.56</b>	<b>193,287.83</b>	<b>768,022.74</b>
(1) 计提		83,836.35	490,898.56	193,287.83	768,022.74
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 投资性房地产转换					
<b>4.期末余额</b>		<b>864,139.52</b>	<b>2,557,792.05</b>	<b>1,767,975.24</b>	<b>5,189,906.81</b>
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
<b>4.期末余额</b>					
<b>四、账面价值</b>					
<b>1.期末账面价值</b>		<b>369,227.70</b>	<b>1,166,872.50</b>	<b>771,745.55</b>	<b>2,307,845.75</b>
<b>2.期初账面价值</b>		<b>393,420.69</b>	<b>1,461,302.04</b>	<b>508,065.32</b>	<b>2,362,788.05</b>

8.2 公司报告期末无融资租入固定资产。

## 9.使用权资产

### 9.1 明细项目

项 目	土地与房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
<b>一、账面原值：</b>					
<b>1.2022.1.1</b>	<b>1,338,308.03</b>				<b>1,338,308.03</b>
<b>2.本期增加金额</b>					
(1) 本期租入					
(2) 合并转入					
<b>3.本期减少金额</b>	<b>1,338,308.03</b>				<b>1,338,308.03</b>
(1) 处置	1,338,308.03				1,338,308.03
<b>4.2022.12.31</b>					
<b>二、累计折旧</b>					
<b>1.2022.1.1</b>	<b>523,456.17</b>				<b>523,456.17</b>

2.本期增加金额	567,431.31				567,431.31
(1) 计提	567,431.31				567,431.31
(2) 合并转入					
3.本期减少金额	1,090,887.48				1,090,887.48
(1) 处置	1,090,887.48				1,090,887.48
4.2022.12.31					
三、减值准备					
1.2022.1.1					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 合并转入					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.2022.12.31					
四、账面价值					
1.2022.12.31					
2.2022.1.1	814,851.86				814,851.86

## 10. 无形资产

### 10.1 明细项目

项目	土地使用权	软件	商标	其他	合计
<b>一、账面原值</b>					
1.期初余额		1,038,834.97			1,038,834.97
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 转投资性房地产					
4.期末余额		1,038,834.97			1,038,834.97
<b>二、累计摊销</b>					
1.期初余额		302,993.59			302,993.59
2.本期增加金额		103,883.52			103,883.52
(1) 计提		103,883.52			103,883.52
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 转投资性房地产					
4.期末余额		406,877.11			406,877.11
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额					

2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
<b>1.期末账面价值</b>		<b>631,957.86</b>		<b>631,957.86</b>
<b>2.期初账面价值</b>		<b>735,841.38</b>		<b>735,841.38</b>

10.2 公司报告期内无形资产无对外抵押的情况。

## 11. 长期待摊费用

### 11.1 明细科目

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
装饰、装修及改造工程	3,869,426.99	1,438,112.45	1,075,589.74	4,231,949.70
其他	640,931.21	301,167.09	228,024.98	714,073.32
<b>合 计</b>	<b>4,510,358.20</b>	<b>1,739,279.54</b>	<b>1,303,614.72</b>	<b>4,946,023.02</b>

## 12. 递延所得税资产

### 12.1 已确认的递延所得税资产

项 目	2022.12.31	2022.1.1
资产减值准备	1,047,937.96	1,591,817.70
可弥补亏损	721,023.76	
<b>合 计</b>	<b>1,768,961.72</b>	<b>1,591,817.70</b>

### 12.2 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	2022.12.31	2022.1.1
资产减值准备	6,805,525.88	6,384,276.95
可弥补亏损	3,624,874.12	
<b>合 计</b>	<b>10,430,400.00</b>	<b>6,384,276.95</b>

## 13. 应付账款

种 类	2022.12.31	2022.1.1
外包服务费	41,960,853.56	23,133,031.66
材料款及其他	330,271.35	2,796,335.78
<b>合 计</b>	<b>42,291,124.91</b>	<b>25,929,367.44</b>

## 14. 应付职工薪酬

### 14.1 明细项目

项 目	期初数	本期增加额	本期支付额	期末数
一、短期薪酬	10,237,417.96	46,630,083.08	48,012,444.32	8,855,056.72
二、离职后福利--设定提存计划	9,967.64	3,563,531.45	3,556,866.10	16,632.99
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合 计</b>	<b>10,247,385.60</b>	<b>50,193,614.53</b>	<b>51,569,310.42</b>	<b>8,871,689.71</b>

### 14.2 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期支付额	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,335,440.98	42,553,544.75	42,469,647.62	8,419,338.11
二、职工福利费	13,504.00	518,962.86	531,169.86	1,297.00
三、社会保险费	5,655.25	2,145,867.94	2,115,883.91	35,639.28
其中：1.医疗保险费	5,595.50	1,747,354.67	1,740,147.58	12,802.59
2.工伤保险费	59.75	398,513.27	375,736.33	22,836.69
3.生育保险费				
四、住房公积金		1,080,463.40	1,076,251.40	4,212.00
五、工会经费及职工教育经费	1,870,446.13	331,244.13	1,819,491.53	382,198.73
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	12,371.60			12,371.60
<b>合 计</b>	<b>10,237,417.96</b>	<b>46,630,083.08</b>	<b>48,012,444.32</b>	<b>8,855,056.72</b>

### 14.3 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加额	本期支付额	期末数
一、基本养老保险费	9,549.88	3,412,870.35	3,406,432.06	15,988.17
二、失业保险费	417.76	150,661.10	150,434.04	644.82
三、企业年金缴费				
<b>合 计</b>	<b>9,967.64</b>	<b>3,563,531.45</b>	<b>3,556,866.10</b>	<b>16,632.99</b>

14.4 报告期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

## 15. 应交税费

项 目	2022.12.31	2022.1.1

增值税	2,388,246.62	1,543,929.73
企业所得税	1,740,696.93	1,623,926.51
个人所得税	23,281.18	8,778.26
城建税	127,976.62	98,576.65
教育费附加	59,745.33	72,175.79
地方教育费附加	29,181.16	78,037.73
房产税	2,529.90	2,529.90
印花税	228.62	
土地使用税	480.00	480.00
地方水利建设基金	1,595.28	5,811.49
<b>合 计</b>	<b>4,373,961.64</b>	<b>3,434,246.06</b>

## 16. 其他应付款

### 16.1 总体情况列示

项 目	2022.12.31	2022.1.1
其他应付款	9,261,602.74	8,485,027.50
应付利息		
应付股利	438,239.74	
<b>合 计</b>	<b>9,699,842.48</b>	<b>8,485,027.50</b>

### 16.2 按款项性质列示其他应付款

项 目	2022.12.31	2022.1.1
单位往来款项	2,094,070.65	51,996.00
个人往来款项	2,098,154.96	
保证金、押金	5,069,377.13	4,044,752.74
代收代支费用		1,173,668.28
其他		3,214,610.48
<b>合 计</b>	<b>9,261,602.74</b>	<b>8,485,027.50</b>

## 17. 合同负债

项 目	2022.12.31	2022.1.1
预收物业服务	12,092,070.76	14,774,690.28
<b>合 计</b>	<b>12,092,070.76</b>	<b>14,774,690.28</b>

## 18. 其他流动负债

项 目	2022.12.31	2022.1.1
待转销项税	739,676.25	100,000.00
借款利息		883,117.53
<b>合 计</b>	<b>739,676.25</b>	<b>983,117.53</b>

## 19. 长期应付款

### 19.1 明细项目

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,000,000.00	1,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>

19.2 公司控股子公司-东营华港城市服务有限公司 4 个名义股东出资 100 万元，享有固定收益，其出资在本公司合并报表以长期应付款列报。

## 20. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
雅生活智慧城市服务股份有限公司	42,030,125.00			42,030,125.00
自然人股东	4,844,875.00			4,844,875.00
<b>合 计</b>	<b>46,875,000.00</b>			<b>46,875,000.00</b>

## 21. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,562,500.00			2,562,500.00
其他资本公积	359,136.92			359,136.92
<b>合 计</b>	<b>2,921,636.92</b>			<b>2,921,636.92</b>

## 22. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	6,983,980.50	105,272.34		7,089,252.84
<b>合 计</b>	<b>6,983,980.50</b>	<b>105,272.34</b>		<b>7,089,252.84</b>

## 23. 未分配利润

项 目	2022 年度	2021 年度
调整前期初未分配利润	8,287,533.99	26,351,112.79
调整期初未分配利润合计数		
调整后期初未分配利润	8,287,533.99	26,351,112.79
加：归属于母公司普通股股东净利润	6,365,719.90	9,748,312.91
减：提取法定盈余公积金	105,272.34	624,391.71
提取任意盈余公积金		
应付普通股股利		27,187,500.00
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>14,547,981.55</b>	<b>8,287,533.99</b>

## 24. 营业收入及营业成本

### 24.1 总体列示

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	161,757,445.12	142,816,091.23	157,153,326.41	126,504,647.50
其他业务收入	1,365,900.13		4,061,703.91	1,097,102.63
<b>合 计</b>	<b>163,123,345.25</b>	<b>142,816,091.23</b>	<b>161,215,030.32</b>	<b>127,601,750.13</b>

### 24.2 分产品类别的营业收入、营业成本

类 别	2022 年度	
	营业收入	营业成本
1、主营业务		
物业管理服务	161,418,028.67	142,764,496.71
工程收入	339,416.45	51,594.52
<b>主营业务小计</b>	<b>161,757,445.12</b>	<b>142,816,091.23</b>
2、其他业务		
水电气原材料销售收入	1,365,900.13	
<b>其他业务小计</b>	<b>1,365,900.13</b>	
<b>合 计</b>	<b>163,123,345.25</b>	<b>142,816,091.23</b>

(续)

类 别	2021 年度	
	营业收入	营业成本
1、主营业务		
物业管理服务	154,688,852.91	124,520,805.61

工程成本	2,464,473.50	1,983,841.89
<b>主营业务小计</b>	<b>157,153,326.41</b>	<b>126,504,647.50</b>
2、其他业务		
水电气原材料收入	4,061,703.91	1,097,102.63
<b>其他业务小计</b>	<b>4,061,703.91</b>	<b>1,097,102.63</b>
<b>合 计</b>	<b>161,215,030.32</b>	<b>127,601,750.13</b>

## 25. 税金及附加

项 目	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	309,564.26	464,469.84
房产税	10,119.60	10,752.00
土地使用税	1,920.00	1,920.00
教育费附加	132,477.46	199,656.54
地方教育费附加	88,258.06	132,874.55
印花税	1,642.46	1,383.90
车船使用税	628.80	420.00
残保金	10,000.00	
<b>合 计</b>	<b>554,610.64</b>	<b>811,476.83</b>

## 26. 销售费用

项 目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	1,465,687.01	1,092,725.94
销售服务费	55,448.84	
广告宣传费	17,250.00	
折旧摊销费	9,445.78	6,387.85
车辆费用	32,986.44	30,364.21
办公费	19,007.51	3,024.28
差旅费	49,034.49	69,967.21
咨询费	17,544.00	665,562.51
业务招待费	42,808.98	56,961.82
其他	22,699.25	149,996.29
<b>合 计</b>	<b>1,731,912.30</b>	<b>2,074,990.11</b>

## 27. 管理费用

项 目	2022 年度	2021 年度
折旧摊销费	553,542.39	281,226.90

职工薪酬	8,383,651.46	10,215,005.67
办公费	158,951.60	34,695.09
业务招待费	1,251,802.43	1,200,156.65
修理费	4,378.66	
差旅费	60,594.27	200,176.50
咨询费	146,731.51	459,823.77
聘请中介机构费	210,704.85	2,279.24
车辆费用	309,612.56	271,103.59
租赁费	631,791.03	409,595.19
其他	1,016,354.89	1,894,207.90
<b>合 计</b>	<b>12,728,115.65</b>	<b>14,968,270.50</b>

## 28. 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息支出	100,000.00	120,583.89
减：利息收入	598,701.14	142,667.82
加：汇兑净损失/(净收益)		
金融机构手续费	108,085.14	128,988.26
<b>合 计</b>	<b>-390,616.00</b>	<b>106,904.33</b>

## 29.其他收益

### 29.1 明细项目

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
直接计入其他收益的政府补助	833,123.66	911,487.33
计入递延收益后摊销的政府补助		
<b>合计</b>	<b>833,123.66</b>	<b>911,487.33</b>

## 30.投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
理财产品与结构性存款收益	127,273.69	539,472.62
权益法核算的投资收益	1,342,123.67	114,708.97
<b>合 计</b>	<b>1,469,397.36</b>	<b>654,181.59</b>

**31.信用减值损失**

项目	2022 年度	2021 年度
计提坏账准备损失	-412,223.93	-1,563,810.56
<b>合计</b>	<b>-412,223.93</b>	<b>-1,563,810.56</b>

**32. 营业外收入**

项 目	2022 年度	2021 年度
赔偿款及其他	191,281.04	9,044.50
<b>合 计</b>	<b>191,281.04</b>	<b>9,044.50</b>

**33. 营业外支出**

项 目	2022 年度	2021 年度
捐赠支出	6,000.00	12,000.00
赔偿款及其他	24,052.54	7,547.31
<b>合 计</b>	<b>30,052.54</b>	<b>19,547.31</b>

**34. 所得税费用**

项 目	2022 年度	2021 年度
当期所得税	390,728.06	4,414,427.83
递延所得税	-177,144.02	-493,685.02
<b>合计</b>	<b>213,584.04</b>	<b>3,920,742.81</b>

**35. 现金流量表项目注释**
**35.1 现金流量表补充资料**

补 充 资 料	2022 年度	2021 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,521,172.98	11,722,251.16
加：资产减值准备		
信用减值准备	412,223.93	1,563,810.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,335,454.05	1,210,038.37
无形资产摊销	103,883.52	103,883.52
长期待摊费用摊销	1,303,614.72	988,980.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	100,000.00	120,583.89

投资损失	-1,469,397.36	-654,181.59
递延所得税资产减少	-177,144.02	-493,685.02
递延所得税负债增加		
存货的减少	3,368.94	21,094.79
经营性应收项目的减少	-13,994,556.85	-28,560,197.88
经营性应付项目的增加	12,207,565.45	13,227,157.26
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,346,185.36</b>	<b>-750,264.22</b>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	59,341,812.01	54,295,887.70
减：现金的期初余额	54,295,887.70	80,107,072.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>5,045,924.31</b>	<b>-25,811,185.16</b>

### 35.2. 现金及现金等价物的构成

项 目	2022 年度	2021 年度
一、现金	59,341,812.01	54,295,887.70
其中：库存现金	7,927.14	3,459.18
可随时用于支付的银行存款	59,333,884.87	54,292,428.52
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>59,341,812.01</b>	<b>54,295,887.70</b>

### 附注六、合并范围的变更

2022年4月14日，本公司出资设立青岛华睿物业服务服务有限公司，持股比例100%；2022年4月15日，本公司出资设立青岛博仁物业服务服务有限公司，持股比例100%；2022年5月9日本公司出资设立华泰联合城市配套服务（潍坊）有限公司，持股比例51%。以上子公司于成立之日起，纳入本公司合并报表范围。

### 附注七、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

## (1) 本企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
济宁博仁物业管理有限公司	济宁市	济宁市	物业服务	100.00		100.00	设立	
青岛华晨工程管理有限公司	青岛市	青岛市	工程服务	100.00		100.00	设立	
日照华海城市服务有限公司	日照市	日照市	物业服务	51.00		51.00	设立	
东营华港城市服务有限公司	东营市	东营市	物业服务	50.00		50.00	设立	
青岛博仁物业服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务	100.00		100.00	设立	
青岛华睿物业服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务	100.00		100.00	设立	
青岛华融城市服务管理有限公司	青岛市	青岛市	物业服务	51.00		51.00	设立	
青岛华融智慧城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务		51.00	51.00	设立	
青岛华融科创城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务		51.00	51.00	设立	
华惠联合城市配套服务（潍坊）有限公司	潍坊市	潍坊市	物业服务	51.00		51.00	设立	

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	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	备注
日照华海城市服务有限公司	49.00	49.00	608,902.59		4,077,271.07	
东营华港城市服务有限公司	50.00	50.00	-269,310.29		388,065.28	
青岛华融城市服务管理有限公司	49.00	49.00	818,678.91	997,805.87	2,075,100.45	

## 1.2.2 重要非全资子公司的主要财务信息

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
日照华海城市服务有限公司	33,276,155.15	726,699.45	34,002,854.60	25,681,893.24		25,681,893.24
东营华港城市服务有限公司	3,947,706.19	272,766.78	4,220,472.97	2,144,342.42		2,144,342.42
青岛华融城市服务管理有限公司	7,193,033.53	60,005.31	7,253,038.84	3,018,139.93		3,018,139.93

续表

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

日照华海城市服务有限公司	17,194,994.23	1,251,674.25	18,446,668.48	11,229,304.92	139,060.55	11,368,365.47
东营华港城市服务有限公司	3,838,581.77	68,451.71	3,907,033.48	1,292,282.35		1,292,282.35
青岛华融城市服务管理有限公司	5,688,290.55	61,135.18	5,749,425.73	1,148,961.59		1,148,961.59

续表：

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
日照华海城市服务有限公司	23,504,447.11	1,242,658.35	1,242,658.35	-596,850.95
东营华港城市服务有限公司	6,296,289.37	-538,620.58	-538,620.58	-678,858.27
青岛华融城市服务管理有限公司	15,204,136.53	1,670,773.29	1,670,773.29	-1,409,779.66

续表：

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
日照华海城市服务有限公司	26,814,659.93	3,831,022.22	3,831,022.22	-124,274.17
东营华港城市服务有限公司	1,919,692.04	-585,249.03	-585,249.03	-1,957,638.63
青岛华融城市服务管理有限公司	9,161,415.53	896,656.72	896,656.72	945,744.65

## 2、本公司的联营企业情况

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
青岛青旅城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务	49.00		49.00	权益法

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
		青岛青旅城市服务有限公司

流动资产	21,128,583.37	12,620,090.63
其中：现金和现金等价物	4,605,515.46	2,749,721.48
非流动资产	607,800.20	718,374.45
资产合计	21,736,383.57	13,338,465.08
流动负债	11,740,542.38	5,452,120.45
非流动负债		
负债合计	11,740,542.38	5,452,120.45
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	9,995,841.19	7,886,344.63
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	31,627,492.74	28,699,694.33
财务费用	-25,198.76	-59,332.07
所得税费用	114,412.38	88,687.55
净利润	2,109,496.56	1,520,535.14
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	2,109,496.56	1,520,535.14
本年度收到的来自合营企业的股利		

## 附注八、与金融工具相关的风险

公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

### 1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在接受新的销售订单之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

### 2、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，本公司的市场风险主要包括外汇风险、利率风险。

#### （1）外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无外汇业务。

#### （2）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。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的银行借款。

### 3、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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。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。

## 附注九、公允价值的披露

报告期期末公司无以公允价值计量的资产和负债。

## 附注十、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	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(%)
雅生活智慧城市服务股份有限公司	广东省中山市	生活服务	14.20 亿元	89.67	89.67

### 2. 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

### 3.本公司的合营和联营企业情况

本公司联营企业情况详见附注七、2。

### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
---------	-------------	----

上海绿地物业服务有限公司	受同一最终控制人控制	
天津雅潮企业管理咨询有限公司	受同一最终控制人控制	
天津雅居乐企业管理服务有限公司	受同一最终控制人控制	
解艳燕	公司法定代表人、超过 5% 以上的股东	

## 5. 关联交易情况

### 5.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津雅居乐企业管理服务有限公司	服务	250,000.00	250,000.00
上海绿地物业服务有限公司北京分公司	顾问费	53,600.00	

### 5.2 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
雅生活智慧城市服务股份有限公司	集中理财利息	462,383.55	
雅生活智慧城市服务股份有限公司济南分公司	提供劳务		1,035.00
雅生活智慧城市服务股份有限公司威海分公司	提供劳务		2,154,101.80
上海绿地物业服务有限公司济南分公司	提供劳务		35,005.00
上海绿地物业服务有限公司北京分公司	提供劳务	71,916.49	130,216.26
青岛青旅城市服务有限公司	提供劳务	1,494,948.68	

## 6. 关联方往来款项余额

### 6.1 应收款项

项目名称	关联方	期末	期初
应收账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司威海分公司		1,895,299.16
应收账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司济南分公司	31.05	1,035.00
应收账款	上海绿地物业服务有限公司济南分公司	1,050.15	35,787.94
应收账款	上海绿地物业服务有限公司北京分公司	71,916.49	130,216.26
其他应收款	青岛青旅城市服务有限公司	13,208.86	5,696.28
预付账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司	66,600.00	66,000.00

### 6.2 应付款项

项目名称	关联方	期末	期初
应付账款	青岛青旅城市服务有限公司	1,494,948.68	
其他应付款	天津雅居乐企业管理服务有限公司	250,000.00	250,000.00
其他应付款	雅生活智慧城市服务股份有限公司北京分公司	53,600.00	

## 附注十一、股份支付

报告期内，本公司无股份支付业务。

## 附注十二、承诺及或有事项

1、截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

2、本公司因与恒丰银行股份有限公司青岛分行及青岛海逸天成商业管理有限公司物业费纠纷，于 2019 年 8 月起诉至济南铁路运输中级法院，2020 年 8 月 17 日，经一审判决仅支持被告支付 20% 物业费；经本公司上诉，山东省高级人民法院 2021 年 2 月 3 日二审维持原判；经本公司提出再审请求，2022 年 3 月 15 日，中华人民共和国最高人民法院作出民事裁定书予以提审，现已开庭审理，处于等候判决阶段。如最高人民法院判决支持本公司收取 100% 物业费，将增加本公司应收账款 18,342,437.95 元。

截至 2022 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

## 附注十三、资产负债表日后事项

截止本报告报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 附注十四、其他重要事项

报告期内未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

## 附注十五、母公司财务报表主要项目注释

下列项目除特别注明外，期初数系指 2022 年 1 月 1 日，期末数系指 2022 年 12 月 31 日。

### 1. 应收账款

#### 1.1.1 期末应收账款分类

种类	2022.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	占应收账款余额的比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	36,970,904.90	100.00	3,088,975.75	8.36
组合小计	36,970,904.90	100.00	3,088,975.75	8.36
<b>合计</b>	<b>36,970,904.90</b>	<b>100.00</b>	<b>3,088,975.75</b>	<b>8.36</b>

## 1.1.2 期初应收账款分类

种类	2022.1.1			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	占应收账款余额的比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,174,918.79	7.62	2,305,391.22	72.61
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	38,513,482.78	92.38	2,518,238.54	6.54
组合小计	38,513,482.78	92.38	2,518,238.54	6.54
<b>合计</b>	<b>41,688,401.57</b>	<b>100.00</b>	<b>4,823,629.76</b>	<b>11.57</b>

## 1.2 期末按账龄组合计提坏账准备

账 龄	期末金额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内	30,907,607.58	1,545,380.37
1-2 年	3,132,856.37	313,285.64
2-3 年	1,332,383.96	266,476.80
3-4 年	806,254.14	241,876.23
4-5 年	139,692.29	69,846.15
5 年以上	652,110.56	652,110.56
<b>合 计</b>	<b>36,970,904.90</b>	<b>3,088,975.75</b>

## 1.3 各类应收账款的坏账准备变化情况

项目	按单项计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备
1.期初余额	2,305,391.22	2,518,238.54
2.本期增加金额		570,737.21
(1) 计提金额		570,737.21
(2) 收购子公司带入的坏账准备		
3.本期减少金额	2,305,391.22	
(1) 转回或回收金额	2,305,391.22	
(2) 核销金额		
(3) 处置子公司减少的坏账准备		
<b>4.期末余额</b>		<b>3,088,975.75</b>

## 1.4 期末应收账款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
淄博市城市管理服务中心	第三方	5,758,557.53	1 年以内	15.58
青岛军民融合发展集团有限公司	第三方	4,046,717.83	1 年以内	10.95
莱西南开学校	第三方	1,878,365.58	1 年以内 1,313,032.26； 1-2 年 565,333.32	5.08
威海中建八局建设发展有限公司	第三方	1,738,804.08	1 年以内	4.70
龙城城市运营服务集团有限公司	第三方	1,540,482.34	1 年以内	4.17
<b>合计</b>		<b>14,962,927.36</b>		<b>40.48</b>

## 2. 其他应收款

### 2.1 总体明细项目列示

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款（净额）	4,502,173.19	2,487,053.99
应收利息		
应收股利	456,127.07	
<b>合 计</b>	<b>4,958,300.26</b>	<b>2,487,053.99</b>

### 2.2 其他应收款余额账龄

账 龄	期末余额
1 年以内	3,821,491.43
1-2 年	493,577.52
2-3 年	412,350.07
3-4 年	32,322.50
4-5 年	79,200.00
5 年以上	103,539.20
<b>合 计</b>	<b>4,942,480.72</b>

### 2.3 其他应收款按款项性质分类情况

类别	期末余额	期初余额
单位往来款项	795,971.36	348,412.12
个人往来款项	2,366,688.93	268,000.00
保证金及押金	1,134,544.17	905,781.33
其他	645,276.26	1,438,567.00
<b>合计</b>	<b>4,942,480.72</b>	<b>2,960,760.45</b>

### 2.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	473,706.46			473,706.46
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	57,995.16			57,995.16
本期转回	91,394.09			91,394.09
本期转销	-			
本期核销				
其他变动				
<b>2022 年 12 月 31 日余额</b>	<b>440,307.53</b>			<b>440,307.53</b>

## 2.5 报告期末其他应收款金额前五名单位明细情况

单位名称	业务性质	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
日照华海城市服务有限公司	往来款	620,000.00	1 年以内	12.54
青岛灵山湾开发建设有限公司	往来款	332,350.07	2-3 年	6.72
青岛仁和物业管理有限公司	保证金	239,646.98	1 年以内	4.85
山东宏泰物业发展有限公司	保证金	230,000.00	1 年以内	4.65
龙城城市运营服务集团有限公司	保证金	200,000.00	1 年以内	4.05
<b>合计</b>		<b>1,391,997.05</b>		<b>28.16</b>

## 3. 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备
青岛华融城市服务管理有限公司	成本法	1,275,000.00	1,275,000.00		1,275,000.00	51%	51%		
青岛华晨工程管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%		
日照华海城市服务有限公司	成本法	1,275,000.00	1,275,000.00		1,275,000.00	51%	51%		
东营华港城市服务有限公司	成本法	1,300,000.00	1,300,000.00		1,300,000.00	50%	50%		

青岛华睿物业服务 有限公司	成本法	600,000.00		600,000.00	600,000.00	100%	100%		
青岛博仁物业服务 有限公司	成本法	300,000.00		300,000.00	300,000.00	100%	100%		
华惠联合城市配套 服务（潍坊）有限 公司	成本法	91,800.00		91,800.00	91,800.00	51%	51%		
青岛青旅城市服务 有限公司	权益法	2,450,000.00	3,555,838.51	1,342,123.67	4,897,962.18	49%	49%		
<b>合 计</b>			<b>12,405,838.51</b>	<b>2,333,923.67</b>	<b>14,739,762.18</b>				

#### 4. 营业收入及营业成本

##### 4.1 总体列示：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	116,385,873.66	111,294,192.97	117,424,727.88	97,028,995.20
其他业务收入	1,365,900.13		2,779,566.40	
<b>合 计</b>	<b>117,751,773.79</b>	<b>111,294,192.97</b>	<b>120,204,294.28</b>	<b>97,028,995.20</b>

##### 4.2 分产品类别的营业收入、营业成本

类 别	2022 年度	
	营业收入	营业成本
1、主营业务		
物业管理服务	116,385,873.66	111,294,192.97
<b>主营业务小计</b>	<b>116,385,873.66</b>	<b>111,294,192.97</b>
2、其他业务		
其他	1,365,900.13	
<b>其他业务小计</b>	<b>1,365,900.13</b>	
<b>合 计</b>	<b>117,751,773.79</b>	<b>111,294,192.97</b>

(续)

类 别	2021 年度	
	营业收入	营业成本
1、主营业务		
物业管理服务	117,424,727.88	97,028,995.20
<b>主营业务小计</b>	<b>117,424,727.88</b>	<b>97,028,995.20</b>
2、其他业务		

其他	2,779,566.40	
其他业务小计	2,779,566.40	
合 计	120,204,294.28	97,028,995.20

## 5.投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
理财产品与结构性存款收益	127,273.69	
权益法核算投资收益	1,342,123.67	114,708.97
股利分红	1,038,532.64	
股权处置损益		539,472.62
合 计	2,507,930.00	654,181.59

## 附注十六、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下（收益以正数列示，损失以负数列示）：

项 目	金 额	备 注
1、非流动资产处置损益		
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3、计入当期损益的政府补助（但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	833,123.66	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6、非货币资产交换损益		
7、委托他人投资或管理资产的损益		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9、债务重组损益		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14、除同公司正常经营业务相关的套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16、对外委托贷款取得的损益		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19、受托经营取得的托管费收入		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	161,228.50	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22、所得税影响额	-216,035.09	
23、少数股东权益影响额	-44,617.63	
<b>合 计</b>	<b>733,699.44</b>	

## 2. 净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的要求，计算2022年度净资产收益率、每股收益如下：

报告期净利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	9.33	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	8.25	0.12	0.12

## 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：

青岛华仁物业股份有限公司董秘办-309