

UNIMETRO

万联城服

NEEQ:835800

万联城市服务科技集团股份有限公司
Unimetro Service Technology Group Co.LTD



年度报告

2022

公司年度大事记



2022年7月，公司荣获“2022 物业服务力百强企业”。同年11月荣获“2022 中国物业服务企业综合实力 500 强”。

2022年11月16日，万联城市服务科技集团股份有限公司2022年度第二次临时股东大会审议通过《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行说明书》。公司以发行股份及支付现金的方式购买美乐美佳60%股权。截至本报告出具日，相关股权登记事宜已变更完毕，公司健康养老业务板块的拓展速度进入加速发展时期。

为回馈股东权益，促进公司发展，2022年11月16日公司2022年度第二次临时股东大会审议通过了《关于〈2022年中期权益分派预案〉的议案》，公司以2022年6月30日，母公司累计未分配利润向全体股东每10股派发现金红利1.45元（含税）。本次权益分派权益登记日为：2023年1月13日，除权除息日为：2023年1月16日，截至本报告出具日本次权益分配已实施完毕。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重大事件	27
第六节	股份变动、融资和利润分配	35
第七节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	39
第八节	行业信息	44
第九节	公司治理、内部控制和投资者保护	45
第十节	财务会计报告	49
第十一节	备查文件目录	169

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。

公司负责人邢龙、主管会计工作负责人唐喜艳及会计机构负责人（会计主管人员）唐喜艳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审众环会计师事务所（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

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、实际控制人不当控制的风险	实际控制人为李天舒，其控制公司 61.71% 的股份，处于绝对控股地位。公司虽已制定了一整套规范制度以完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用控股地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司的持续健康发展带来风险。
2、公司管理风险	公司从事物业管理业务，公司在管项目、在管面积和下设分支机构持续增长，业务规模扩大，管理难度加大，可能会存在内控制度贯彻不彻底导致的公司治理规范不能有效执行的风险。
3、核心业务人员流失风险	公司物业服务业务是以员工为核心开展的，其中核心业务人员对公司的经营与管理尤为重要，是公司提供高质量服务的保障，核心业务人员的稳定也是保障公司核心竞争力的关键。随着公司经营规模的不断扩大，公司对于核心业务骨干的需求也会不断增加。但若公司的核心业务人员频繁流失或者相关人员无法满足发展需要，可能会对公司提供的服务质量、客户满意度和公司声誉造成影响，进而对公司的业务发展和经营业绩造成不利影响。
4、突发事件或自然灾害的风险	如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等

	自然灾害,可能会给客户的财物、设备设施造成损害,并产生人身安全方面的隐患,可能会导致公司物业管理经营风险的增加。
5、业务分包风险	按照行业惯例,公司将部分物业服务进行外包,以降低人力成本。尽管公司在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了规定,并制定了相关质量标准和管理规范,但是如果第三方公司未能保持员工团队的稳定,在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
6、市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低,市场竞争较为激烈,物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化,因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
7、公司人员管理风险	物业管理行业属于服务业,且属于劳动密集型行业,提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大,因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准,以保证提供服务的人员能够达到公司要求,提供较好的物业服务,但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容,可能会出现由于人员管理不当,导致公司部分服务内容达不到业主要求,造成公司与业主的纠纷。
8、劳务成本上涨风险	公司主营业务成本主要以人工成本为主,近年工资水平的持续上涨,公司的人力成本和业务分包成本不断上升。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力。尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险,但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。
9、现金收款资金管理风险	根据业主的支付习惯,报告期内,部分业主以现金交纳物业费。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为,但若针对现金交易的管理措施执行不到位,仍有可能存在一定的资金管理风险。
10、应收账款余额较大的风险	随着业务规模的扩大,期末应收账款规模不断增加,同时,也存在部分项目、部分客户账龄较长的情形。如回收不利,将导致坏账损失的风险,从而对公司造成不利影响。
11、新业务拓展风险	报告期内,公司在传统的物业服务体系的基础上,开拓了产业园区运营、服务及社区团购的新业务。该项业务尚处于初创期,且需要一定时间的经验及资源的积累,也对公司的管理水平及人力资源等方面提出了更高的要求,客观上存在新业务推进不利的风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

释义

释义项目	指	释义
万联城服、本公司或公司	指	万联城市服务科技集团股份有限公司
北京万联	指	北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司
明道物业	指	大庆明道智园居民服务有限公司
大庆万联	指	大庆万联恒德物业服务服务有限公司
沈阳丰华	指	沈阳丰华物业管理有限公司
沈阳万联	指	沈阳万联恒德物业管理有限公司
仟星科技	指	成都仟星链城科技有限公司
杭州元中物业	指	杭州元中物业管理有限公司
河南睿斯特物业	指	河南省睿斯特物业服务服务有限公司
郑州朔楷	指	郑州朔楷电子商务有限公司
浙江鑫强	指	浙江鑫强保安服务有限公司
秉屹（上海）	指	秉屹（上海）管理咨询有限公司
美乐美佳	指	北京美乐美佳保洁有限公司
星河科技	指	北京万嘉星河科技有限公司
晋中学园物业	指	晋中学园物业管理有限公司
沈阳鑫丰	指	沈阳鑫丰富丽城房屋开发有限公司
山西晋美万联	指	山西晋美万联物业服务服务有限公司
杭州德宏物业	指	杭州德宏物业服务服务有限公司
首创学园小区	指	山西省晋中市首创学园小区住宅小区项目
唯美主邑小区	指	黑龙江省大庆市唯美主邑小区住宅小区项目
湿地福苑小区	指	黑龙江省大庆市湿地福苑小区住宅小区项目
雍景豪城小区	指	辽宁省沈阳市雍景豪城小区住宅小区项目
湘湖人家小区	指	浙江省杭州市湘湖人家小区住宅小区项目
澳龙小区	指	黑龙江省大庆市澳龙小区住宅小区项目
新明半岛	指	浙江省杭州市新明半岛小区住宅小区项目
湖韵新村	指	黑龙江省大庆市湖韵新村小区住宅小区项目
世代书香	指	辽宁省沈阳市世代书香小区住宅小区项目
芝兰新城	指	浙江省宁波市芝兰新城小区住宅小区项目
祥腾财富	指	浙江省杭州市祥腾财富中心写字楼项目
浙江万联智盛	指	浙江万联智盛物业管理服务有限责任公司
新疆万联和洲	指	新疆万联和洲物业服务服务有限公司
浙江万联安保	指	浙江万联安保服务有限公司
实际控制人	指	李天舒先生
章程、公司章程	指	万联城市服务科技集团股份有限公司公司章程
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
企业会计准则	指	财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、

		企业会计准则解释及其他相关规定
主办券商	指	首创证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	万联城市服务科技集团股份有限公司
英文名称及缩写	Unimetro Service Technology Group Co.LTD
证券简称	万联城服
证券代码	835800
法定代表人	邢龙

二、 联系方式

董事会秘书姓名	张蓉
联系地址	北京市东城区东四十条 68 号
电话	010-84086117
传真	
电子邮箱	bjwlhd@126.com
公司网址	http://www.wanlianshenghuo.com
办公地址	北京市东城区东四十条 68 号
邮政编码	100007
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1999 年 10 月 29 日
挂牌时间	2016 年 2 月 5 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理
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）	68,707,453
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（李天舒）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（李天舒），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	912306007166448804	否
注册地址	浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室	否
注册资本	68,707,453	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	首创证券	
主办券商办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 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）	首创证券	
会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	谢卉	佟环
	3 年	3 年
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	198,243,332.75	200,702,129.05	-1.23%
毛利率%	24.39%	26.08%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	8,432,303.53	17,698,529.53	-52.36%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,741,646.14	17,050,485.41	-48.73%
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）	6.68%	16.13%	-
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）	6.93%	15.54%	-
基本每股收益	0.12	0.26	-53.85%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	234,009,418.54	227,805,381.15	2.72%
负债总计	87,061,771.77	94,370,268.35	-7.74%
归属于挂牌公司股东的净资产	131,871,117.73	122,013,814.20	8.08%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.92	1.78	7.87%
资产负债率%（母公司）	52.69%	65.23%	-
资产负债率%（合并）	37.20%	41.43%	-
流动比率	1.54	1.47	-
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	-14,517,706.76	-17,127,852.16	-
应收账款周转率	2.02	2.40	-
存货周转率	296.91	616.71	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	2.72%	1.94%	-
营业收入增长率%	-1.23%	19.15%	-
净利润增长率%	-50.38%	-0.75%	-

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	68,707,453	68,707,453	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

七、 与业绩预告/业绩快报中披露的财务数据差异

适用 不适用

八、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-38,058.77
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,036,706.65
本公司取得子公司、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	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	331,496.81
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,551,934.27
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,737.90
非经常性损益合计	-215,051.68
所得税影响数	21,348.39
少数股东权益影响额（税后）	72,942.54
非经常性损益净额	-309,342.61

九、 补充财务指标

适用 不适用

十、 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

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式:

公司依托物业服务业务积累的生活、商务服务运营经验，充分利用移动互联、数字化等现代信息技术，深入挖掘客户需求，在原有业务基础上增加了社区运营服务新业务板块；公司依托所打造的服务意识和理念，着力开拓产业园区运营服务业务，报告期内已构建了包括物业管理、社区运营、园区运营服务在内的业务架构。

一、盈利模式

1、传统业务：物业管理作为公司的传统业务模式主要依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为住宅小区以及部分政府办公楼、医院和地下车库等提供物业管理服务。公司获取物业管理项目主要通过参加公开招标和竞争性谈判的方式取得。在物业服务收入以包干制为主的模式下，项目接管后公司通过采取全面预算管理、物资集中采购、业务分包以及大量采用机械设备等手段，降低人力及经营成本，提高服务品质，完成合同约定的物业管理项目获取收入。

2、创新业务：报告期内，公司在传统物业管理服务的基础上，依托自主研发的社区团购电商平台，利用移动互联、数字化等现代信息技术，开辟以社区电商、社区团购为切入点的社区运营服务，形成针对住宅社区人员提供专项服务的社区运营服务新业务板块。以社区团购、团店电商平台，为传统物业管理服务提高服务附加值，增强自身的竞争优势。针对国家在城市规划、产业布局和高质量发展等方面的战略规划所形成的对运营服务的巨大市场需求，通过与政府、投资方合作方式构建了以数字产业基地、乡村振兴直播产业基地为代表的产业园区运营服务业务板块，开辟了包括招商引资、企业孵化服务、园区物业管理及运营期综合服务在内的产业园区运营服务的新业务，以进一步拓宽公司的业务领域，使之成为未来新的增长点。

二、采购模式

1、传统业务：物业管理服务采购主要包括专项服务采购和物资采购。对物业管理项目中的简单重复性工作，如清洁、秩序维护、绿化养护、电梯维护等工作，公司通过招投标和竞争性谈判的方式，分包给专业服务公司来完成。公司通过对业务分包公司资质、规模、价格等综合评定，选择最优的合作伙伴。公司各级项目部、品质监察部和呼叫中心对服务情况进行检查监督，对不合格的供应商将依据合同进行限期整改或解除合同，以保证能够提供优质的服务和有效的成本控制。物资采购由公司各级项目部及各部门制定采购计划，公司特设的采购小组负责物资集中采购，根据供应商提供的原材料按照价格、质量和数量建立了合格供应商名录，通过招投标和竞争性谈判选择合格供方，提高公司的议价能力，降低采购成本。

2、创新业务：社区运营服务采购模式以单品爆款产地直采的方式，凭借自身精准流量及强大供应链系统，落地社区电商，团购，团店销量。

三、项目经营模式

1、传统业务：对物业项目公司采用项目经理负责制的经营模式，以项目为单位由公司各级项目经理进行经营、管理并进行独立核算。项目经理负责项目的综合管理及整体物业服务的品质监督。公司依据多年的行业经验制定下发《年度绩效考核规定》作为全年预定目标的评定标准，以此对各级项目经理是否实现预定目标进行考核和奖惩，以保证公司实现业务营运目标。项目经理负责制激发了各级项目负责人的主观能动性和创新活力，保证了公司总体经营收入和利润的持续稳定增长。

2、创新业务：依托自主研发的社区团购电商平台，凭借自身精准流量及强大供应链系统，以产地直采、单品爆款、线上预售，整车发货，线下自提的方式，实现社区电商，团购，团店销量。以好货低价为物业服务赋能，不断提高物业服务附加值，从而提高物业企业自身的竞争优势。

四、服务提供模式

传统业务：公司在中标签约之后，以项目为单位设立项目部并任命项目经理，按照所签订的《物业管理合同》，由项目部组织提供相应的物业管理服务。2007年，公司在全国范围内率先建立同城呼叫中心；2018年，自主开发“移动物业”APP，即业主端APP--金盟生活、员工端APP--金盟管家；2020年，呼叫中心迭代升级为数据可视化平台、数据分析平台；同年，“社区大脑”平台通过测试，建立起智慧社区管理模式。公司坚持在服务中引入“数字化服务、智慧化服务”的经营理念，利用大数据、云管理等科技手段和先进设备，提高物业服务科技含量，为客户打造全新的服务体验。

创新业务：公司以物业管理服务为起点，利用移动互联、数字化等现代信息技术，深挖客户需求，深耕社区增值业务，聚集人流、物流、信息流等优势资源，为社区居民提供包括电商、社区团购和家政服务专项服务，打造全新的服务体验。公司本着“招进来、留得住、发展好”的理念，通过提供商务服务、人力资源服务、工商服务、政策咨询及申报、资质认证及许可证代办等综合服务，为产业园区企业搭建数字化服务平台。采取统一招商引资、园区外宣、企业孵化服务、产业链搭建、园区物业管理等方式，为产业园区及入园企业提供综合物业服务、专项物业服务和运营期综合服务。

与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

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、经营情况回顾

(一) 经营计划

2022年，公司经营环境面临市场环境艰难，实体经济不景气、国内疫情管控政策等多种因素影响，给公司经营带来多重挑战。公司董事会不畏艰难，果断采取应对措施，带领经营团队和全体员工苦练内功、创新挖掘，在严峻的形势下稳住根本，不断提升服务品质与质量，加大管理力度，寻求新发展。

一、经营情况

报告期末，公司资产总额为23,400.94万元，较年初增长2.72%；负债总额为8,706.18万元，较年初下降7.74%；公司实现营业收入19,824.33万元，较上年同期下降1.23%；净利润为1,048.75万元，较上年同期下降50.38%；经营活动现金流量净额为-1,451.77万元，较上年同期现金流量净额增加261.01万元。

二、业务拓展成果

报告期内，公司在稳住根本的同时，均衡业态发展，不断拓展多业态服务领域，经过公司慎重决议，新并购美乐美佳以拓展家政、养老领域。

三、报告期内，公司实施 1 次权益分派，兼顾公司发展的同时，不忘记回报投资者，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益两者兼顾。

(二) 行业情况

(1) 行业分类

公司主营业务是为住宅小区、商办物业、产业园区、公共建筑等物业项目提供物业管理服务。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类标准(GB/T4754-2017)》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“201010 房地产管理和开发”。

(2) 行业发展历程

根据国务院《物业管理条例》的相关规定，物业管理（PropertyManagement）是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。根据使用功能的不同，物业管理可分为以下五类：居住物业、商业物业、工业物业、政府类物业和其他用途物业。

我国物业管理行业诞生于上世纪八十年代，发端于沿海发达城市，并逐步向内陆地区延伸。1981 年 3 月，国内第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司正式成立，作为大陆物业管理行业迈出的第一步，标志着中国现代物业管理行业的诞生。在此之后，物业管理行业先后经历了起步探索阶段（1981 年—2003 年）、规范管理阶段（2003 年—2014 年）和市场化运作阶段（2014 年至今）。在起步探索阶段，仅有基础物业服务，行业极度分散。随着 2003 年 6 月中国第一部物业管理行政法规——《物业管理条例》的诞生，物业管理行业逐步进入规范管理阶段。2014 年起，物管行业进入市场化运作阶段，政策逐步向鼓励性转型，伴随着政策的放开和支持，物管行业上市、并购频现，集中度加速提升。

我国物业管理经历了 40 余年的探索和实践，目前已开始进入市场化、规范化、法制化发展的新时代，涌现出一批如碧桂园地产集团有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司等大型物业管理企业，物业管理模式趋于理性和成熟，物业管理服务水平也在逐步提高，并且成为房地产以及人民居住环境中不可或缺的一部分。截至 2021 年底，中国物业管理面积达 365.26 亿平方米，物业管理企业总数将近 7 万余家。

根据中物研协《2022 物业服务企业综合实力研究报告 第一部分》数据显示，2021 年中国物业管理行业经营收入达到 13,273.06 亿元，同比增长 12.48%。2021 年全国物业企业 500 强在管物业面积达 161.21 亿平方米，同比增长 10.37%，均值突破 3,224.29 万平方米；营业收入 4,956.16 亿元，占行业总营收的比例为 37.34%，同比增长 21.76%，物业管理市场已呈现出行业持续整合，物企规模快速扩张的态势。2021 年全国物业企业 500 强市场份额提升至 45.93%，较上年增加 1.72 个百分点。其中，头部企业整合加速，规模效应愈加明显。百强企业管理面积达 112.22 亿平方米，同比增长 10.41%；营业收入达 3,422.46 亿元，同比增长 23.33%，高于 500 强企业增速。

多种经营服务收入占比提升，毛利占比增长，物企盈利结构持续优化。2021 年，500 强企业基础物业服务收入在总营业收入中的占比为 72.22%，较上年下降 2.63 个百分点，多种经营服务收入在总营业收入中的占比则提升至 27.78%。其中，社区增值服务收入占比为 11.09%，较上年增加 1.50 个百分点。多种经营服务毛利占比为 42.11%，毛利率为 28.67%，显著高于基础物业服务 15.16%的毛利率水平。其中，社区增值服务毛利占比较上年增加 10.68 个百分点至 22.34%，增长显著，且社区增值服务毛利率达 38.09%，多种经营服务逐渐成为企业新的价值增长点。

席卷全国的疫情成为物业服务品质的放大器，高品质的物业服务成为业主关心的重点，同时也改

变了公众对物业服务企业的固有认知，提高了行业的社会存在价值和社会服务价值，也使物企在社区基层治理中的作用愈加重要。推进标准化建设，进一步提升服务品质，构建“质价相符”的市场环境，成为物业管理市场的大势所趋，为物业水平的进一步提升打开了行业发展空间。

(三) 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		本期期末与 本期期初金 额变动比例%
	金额	占总资产的 比重%	金额	占总资 产的比 重%	
货币资金	44,982,094.14	19.22%	67,868,331.65	29.79%	-33.72%
应收票据					
应收账款	75,233,215.12	32.15%	60,868,762.44	26.72%	23.60%
存货	880,147.29	0.38%	129,563.43	0.06%	579.32%
投资性房地产					
长期股权投资	20,212,198.38	8.64%	17,318,602.37	7.60%	16.71%
固定资产	5,940,328.80	2.54%	6,487,556.03	2.85%	-8.44%
在建工程					
无形资产	4,480,434.22	1.91%	5,313,295.92	2.33%	-15.68%
商誉	46,352,382.53	19.81%	46,352,382.53	20.35%	0.00%
短期借款					
长期借款					
使用权资产	543,491.46	0.23%	1,191,624.20	0.52%	-54.39%
其他非流动资产	11,803,170.15	5.04%	5,079,895.42	2.23%	132.35%
应付账款	8,045,216.80	3.44%	7,600,143.13	3.34%	5.86%
合同负债	49,514,989.43	21.16%	52,393,747.44	23.00%	-5.49%
应付职工薪酬	1,796,389.11	0.77%	1,168,011.74	0.51%	53.80%
应交税费	3,283,704.11	1.40%	5,475,538.60	2.40%	-40.03%
其他应付款	22,053,998.77	9.42%	24,801,732.11	10.89%	-11.08%
其他流动负债	1,852,552.09	0.79%	1,827,654.10	0.80%	1.36%
租赁负债	44,494.40	0.02%	435,056.57	23.00%	-89.77%
递延所得税负债	0.00	0.00%	1,085.34	0.00%	-100%
其他应收款	9,876,243.29	4.22%	6,496,600.52	2.85%	52.02%
预付款项	2,188,350.94	0.94%	1,924,563.29	0.84%	13.71%
其他流动资产	844,774.77	0.36%	661,897.94	0.29%	27.63%
长期待摊费用	1,515,977.45	0.65%	760,407.32	0.33%	99.36%
递延所得税资产	9,156,610.00	3.91%	7,351,898.09	3.23%	24.55%
资产总计	234,009,418.54	100%	227,805,381.15	100%	2.72%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金：货币资金期末余额较期初下降 2,288.62 万元，下降 33.72%，主要系 1) 受疫情封控政策影响，应收账款回款不佳；2) 物业服务合同到期收入减少所致。

2、其他应收款：其他应收款期末余额较期初增加 337.96 万元，增长 52.02%，主要系 1) 增加未收回投标保证金及新增合同履行保证金；2) 因战略合作伙伴生产经营资金紧张，公司增加向其借款。

3、存货：存货期末余额较期初增加 75.06 万元，增长 579.32%，主要系 1) 社区团购业务增加库存；2) 增加防疫物资和促收费礼品库存。

4、使用权资产：使用权资产期末余额较期初减少 64.81 万元，下降 54.39%，主要系租赁到期及累计折旧综合影响所致。

5、长期待摊费：长期待摊费用期末余额较期初增加 75.56 万元，增长 99.36%，主要系公司为提升服务品质，提高业主满意度增加维修改造支出所致。

6、其他非流动资产：其他非流动资产期末余额较期初增加 672.33 万元，增长 132.35%，主要系成星运营子公司为履行合同发生的成本增加所致。

7、应付职工薪酬：应付职工薪酬期末余额较期初增加 62.84 万元，增长 53.80%，主要系新增入场项目年底工资计提所致。

8、应交税费：应交税费期末余额较期初减少 219.18 万元，下降 40.03%，主要系利润下滑影响所致。

9、租赁负债：租赁负债期末余额较期初减少 39.06 万元，下降 89.77%，主要系支付总部办公用房租赁费增加所致。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	198,243,332.75	-	200,702,129.05	-	-1.23%
营业成本	149,898,186.49	75.61%	148,359,818.65	73.92%	1.04%
毛利率	24.39%	-	26.08%	-	-
销售费用	713,267.92	0.36%	863,197.68	0.43%	-17.37%
管理费用	29,808,800.42	15.04%	30,962,642.24	15.43%	-3.73%
研发费用	893,569.92	0.45%	1,056,979.04	0.53%	-15.46%
财务费用	-41,892.50	-0.02%	42,187.63	0.02%	-199.30%
信用减值损失	-4,574,971.81	-2.31%	-1,048,106.89	-0.52%	336.50%
资产减值损失	0.00	0.00%	-113,825.86	-0.06%	-100.00%
其他收益	1,043,444.55	0.53%	668,319.98	0.33%	56.13%
投资收益	2,893,613.87	1.46%	5,669,241.36	2.82%	-48.96%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	978.24	0.00%	69,578.55	0.03%	-98.59%

汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	15,185,681.22	7.66%	23,701,586.01	11.81%	-35.93%
营业外收入	82,511.91	0.04%	26,964.08	0.01%	206.01%
营业外支出	5,653,333.71	2.85%	180,586.55	0.09%	3,030.54%
净利润	10,487,533.97	5.29%	21,134,584.86	10.53%	-50.38%

项目重大变动原因:

1、财务费用:

报告期内,公司财务费用较上年减少 8.41 万元,较上年下降 199.30%,主要系手续费与租赁期内分摊未确认融资费用减少所致。

2、资产减值损失

报告期内,公司资产减值损失较上年减少 11.38 万元,较上年下降 100%,主要系上年计提商誉减值损失所致。

3、信用减值损失

报告期内,公司信用减值损失较上年增加 352.69 万元,较上年增长 336.50%,主要系报告期内疫情管控无法收费导致收费率下降计提信用减值损失增加。

4、其他收益

报告期内,公司其他收益较上年同期增加 37.51 万元,较上年增长 56.13%,主要系报告期内进项税加计抵减等税收优惠政策和收到社区公益性岗位补贴增加所致。

5、投资收益

报告期内公司投资收益较上年同期下降 289.36 万元,较上年下降 48.96%,主要系报告期内山西晋美物业新办入住项目公司已进驻但因疫情延期交房成本增加,净利润下降所致。

6、资产处置收益

报告期内公司资产处置收益较上年下降 6.86 万元,较上年下降 98.59%,主要系处置固定资产减少所致。

7、营业外收入

报告期内公司营业外收入较上年同期增加 5.55 万元,较上年增长 206.01%,主要系收到保险公司设施赔偿款增加所致。

8、营业外支出

报告期内公司营业外支出较上年增加 547.27 万元,较上年增长 3030.54%,主要系诉讼增加非常损失所致。

(2) 收入构成

单位:元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	193,662,521.76	199,829,868.17	-3.09%
其他业务收入	4,580,810.99	872,260.88	425.17%
主营业务成本	148,217,692.43	147,779,731.10	0.30%
其他业务成本	1,680,494.06	580,087.55	189.70%

按产品分类分析:

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
物业服务	183,374,596.84	144,050,546.54	21.44%	-6.32%	-2.29%	-3.24%
运营服务	10,287,924.92	4,167,145.89	59.49%	152.23%	1077.87%	-31.83%
其他收入	4,580,810.99	1,680,494.06	63.31%	425.17%	189.70%	29.82%
合计	198,243,332.75	149,898,186.49	24.39%	-1.23%	1.04%	-1.69%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

-

(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	首创学园小区	11,909,930.99	6.01%	否
2	唯美主邑小区	8,422,848.41	4.25%	否
3	湿地福苑小区	7,978,233.61	4.02%	否
4	雍景豪城小区	7,036,933.32	3.55%	否
5	湘湖人家小区	6,330,639.48	3.19%	否
合计		41,678,585.81	21.02%	-

(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	黑龙江仁特旺人力资源有限公司及其关联公司	36,783,951.21	33.32%	否
2	杭州源野人力资源有限公司	6,142,117.34	5.56%	否
3	大庆万安保安服务有限公司绍兴分公司	5,046,176.18	4.57%	否
4	浙江鑫强保安服务有限公司	4,717,105.68	4.27%	是
5	金捷利工程技术（北京）有限公司	3,580,000.00	3.24%	否
合计		56,269,350.41	50.96%	-

注：受同一控制人控制的供应商已合并列示。

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-14,517,706.76	-17,127,852.16	-15.24%

投资活动产生的现金流量净额	-3,646,603.99	-553,227.53	559.15%
筹资活动产生的现金流量净额	1,279,309.97	-2,108,711.33	-160.67%

现金流量分析:

1、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额-364.66万元，较上年同期增加流出309.34万元，主要系报告期内公司购建无形资产增加所致。

2、报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为127.93万元，较上年同期增加338.80万元，主要系报告期成立安保公司增加少数股东投资款所致。

(四) 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
山西晋美万联	参股公司	物业管理	5,000,000.00	144,339,170.12	46,205,890.00	84,040,351.53	7,545,837.00
沈阳丰华	控股子公司	物业管理	3,000,000.00	32,880,783.02	5,543,053.55	27,399,324.93	738,765.34
仟星科技	控股子公司	园区运营服务	80,000,000.00	96,139,083.02	82,322,564.16	10,287,924.92	-109,750.04
明道物业	控股子公司	物业管理	1,000,000.00	13,799,498.99	3,443,614.12	11,873,073.80	1,742,637.78
杭州德宏物业	控股子公司	物业管理	3,000,000.00	9,195,576.17	4,039,914.17	15,001,725.66	2,544,445.23
大庆万联	控股子公司	物业管理	500,000.00	24,554,032.33	18,481,799.17	10,482,231.35	2,111,559.40
晋中学园物业	控股子公司	物业管理	500,000.00	17,414,477.37	2,864,579.32	12,022,528.32	1,701,792.89

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
山西晋美万联	从事物业管理	增加物业管理规模

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2. 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

(五) 研发情况

研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	893,569.92	1,056,979.04
研发支出占营业收入的比例	0.45%	0.53%
研发支出中资本化的比例	0%	0%

研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	-	-
本科以下	4	5
研发人员总计	4	5
研发人员占员工总量的比例	1.34%	1.06%

专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况：

1.金盟人力资源管理系统

集团结合自身多年人力资源管理经验，自主研发了金盟人力资源管理系统，使用信息技术降低企业人力资源成本，提高了内部员工的满意度、忠诚度，从而提高员工贡献度，即绩效，帮助管理者通过有效组织管理降低成本和加速增长来创造价值链利润，同时减少了集团旗下各分子公司人事行政的重复性工作，提高人均产值，提供规范化管理，为企业决策提供数据依据。系统功能包括：档案管理、合同管理、薪资管理、考勤管理、报表分析等。

2.金盟电商系统

一款集团自主研发的，为物业服务行业定制的社区团购电商系统。系统包含万联物团小程序、金盟电商后台管理系统。集团以“好货低价”为原则，寻找优质供应商合作，开展社区线上团购业务，向业主提供“线上下单，线下配送”的一站式服务。在极大推动集团电商业务发展的同时，为业主提

供了福利。金盟电商系统让工作人员能够高效便捷地管理日常商品、处理订单，为业主提供便捷的购买方式与优质的售后服务，形成了用户粘性强、满意度高的良好社区购物生态。系统功能包括：商品浏览、商品购买、订单查询、报表查询、商品管理、进货管理、上下架管理、订单管理、退款处理、店铺管理等。另外系统优化并新增了首页推荐、优惠券、购物车、在线客服、积分体系、商品评价等功能。

3. 财务管理系统

为了顺应集团的高速发展，满足集团对财务数据的统一化、精确化管理的要求，集团采购了一款最新型的财务管理系统。财务管理系统为集团提供了统一的收费管理解决方案，打通上游系统与下游系统的信息孤岛，支持住宅、写字楼、园区、综合体等多场景的费用管理。费用管理的收缴速率是保证管理公司拥有健康现金流的基础，完善的财务管理信息化系统能够随时监控用户缴费与欠费情况，自动生成缴费通知书、催款通知书以及线上开具电子发票等，提高了收费效率，加快资金回收速度，提升了人员工作效率，降低了人力成本。在加强财务监督的同时，提供财务数据分析图表，为管理层的决策提供了可靠的数据依据。

4. 金盟移动端 OA 系统

金盟移动端 OA 系统促进了集团无纸化办公，办公人员可在任何时间、任何地点处理与业务相关的任何事情，提高内部办公效率，促进内部信息沟通，以实现办公活动的科学化和自动化。使用金盟移动端 OA 系统，为企业全体员工高效办公提供了帮助，推进了办公自动化，减少了办公人员的重复性工作，促进了信息共享，使协同工作不受时间、空间限制，提高了集团综合行政管理水平，同时打造出优秀团队意识，构建科学的管理模式。

(六) 审计情况

1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

2. 关键审计事项说明

适用 不适用

关键审计事项	事项描述	审计应对
收入确认	<p>如万联城服公司合并财务报表附注四、26 收入会计政策及附注六、28 营业收入和营业成本所示，2022 年度营业收入 19,824.33 万元。</p> <p>由于收入金额重大且是关键业绩指标之一，因此我们将其确定为关键审计事项。</p>	<p>针对收入确认，我们实施的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价、测试管理层与收入确认相关关键内部控制设计和运行的有效性； 2、抽查物业服务合同以及询问管理层，评价公司收入确认是否与会计政策一致并符合会计准则的要求； 3、结合物业服务合同约定的收费条款及建筑面积等，对物业管理系统相关数据进行核实； 4、抽查物业服务合同、销售发票、银行收款记录等原始证据； 5、对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 6、对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(八) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

报告期内，公司出资新设立 1 家控股子公司浙江万联安保，2 家控股孙公司浙江万联智盛、新疆万联和洲；控股子公司河南睿斯特物业新设 1 家合营子公司河南新万物业服务有限公司；注销 1 家全资孙公司大庆快点小子电子商务有限公司（截至本报告披露日，成都万联弘华科技有限公司尚未注册完成）。

(九) 企业社会责任

1. 脱贫成果巩固和乡村振兴社会责任履行情况

适用 不适用

2. 其他社会责任履行情况

适用 不适用

三、持续经营评价

报告期内，公司建立了较为完善的治理结构，三会能够按照相关法律、法规要求规范运行，公司管理层勤勉尽责，积极拓展业务同时加强自身业务学习。公司管理层及核心技术人员队伍稳定。

报告期内，所属行业未发生重大变化，公司经营业绩增速明显，资产负债结构合理，主营业务未发生重大变动，经营状态正常，经营性现金流良好，公司持续经营能力不断增强，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、未来展望

是否自愿披露

是 否

五、风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为李天舒，其控制公司 61.71% 的股份，处于绝对控股地位。公司虽已制定了一整套规范制度以完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用控股地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司的持续健康发展带来风险。

应对措施：一方面股份公司成立后，公司制定了完备的《公司章程》，依法设立了股东大会、董事会、监事会，建立健全了公司治理机制。另外还制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等一系列内部治理制度，完善法人治理结构来规范股东行为。另一方面公司股东作出了避免同业竞争承诺函，从而降低了实际控制人侵害公司利益的可能性。此外，公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。

2、公司管理风险

公司从事物业管理业务，公司在管项目、在管面积和下设分支机构持续增长，业务规模扩大，管理难度加大，可能会存在内控制度贯彻不彻底导致的公司治理规范不能有效执行的风险。

应对措施：（1）不断增强公司本部对各分支机构的核心管控能力；（2）建立和完善科学、统一的治理和考核标准，强化目标、责任考核体系；（3）加强核心业务骨干的日常业务培训，以内部培养和外部引进相结合的方式不断充实后备经营管理人才。

3、核心业务人员流失风险

公司物业服务业务是以员工为核心开展的，其中核心业务人员对公司的经营与管理尤为重要，是公司提供高质量服务的保障，核心业务人员的稳定也是保障公司核心竞争力的关键。随着公司经营规模的不断扩大，公司对于核心业务骨干的需求也会不断增加。但若公司的核心业务人员频繁流失或者相关人员无法满足发展需要，可能会对公司提供的服务质量、客户满意度和公司声誉造成影响，进而对公司的业务发展和经营业绩造成不利影响。

应对措施：公司结合人才考核制度建立有效的激励机制，充分掌握和调动人才的积极性，并为员工提供必要的发展空间和成长机会，实现员工价值的最大化；与此同时公司通过院校招聘、人才引进和自我培养等多种形式，加强人员梯队的建设和培养，通过建立员工股权激励措施，增强企业的凝聚力。

4、突发事件或自然灾害的风险

如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。

应对措施：公司利用自主研发的数据可视化平台，运用科技手段，帮助各层级管理人员及时掌握和项目的运行情况，针对火灾等突发事件及自然灾害等制定应急预案，以应对上述突发及自然灾害等事件。同时在社区等公告栏张贴安全防护小常识，定期对安全隐患进行排查。针对突发事件及自然灾害多发季节及节假日，提前准备应急物资并增加巡逻人员班次，通过电话或短信方式提醒业主近期应注意事项。定期与业主沟通以便实时了解小区内实际情况，对突发事件防患于未然。

5、业务分包风险

按照行业惯例，公司将部分物业服务进行外包，以降低人力成本，尽管公司在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，但是如果第三方公司未能保持员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司与外包单位合作前做好调查和评审工作，选择与具备较强实力及良好服务口碑的外包公司合作，在后期合作中做好对外包公司的监督和管理。通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量。通过设立品质监察部，对公司服务质量和

日常运营实施监督，保证公司服务质量的稳定性。

6、市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，市场竞争较为激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司通过规范内部管理体系，引进专业人才，提高工作效率来提升管理水平；通过扩大市场宣传，加大市场投入力度，提高服务水平来赢得客户扩展；通过引入科技管理手段和机械化设备降低运营成本，从而不断增强公司整体盈利水平，提高公司竞争力。

7、公司人员管理风险

物业管理行业属于服务业，且属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

应对措施：首先，公司将在确保员工获得合理水平的报酬的基础上，加大员工培训力度，提升员工专业水平；其次，公司通过员工持股的方式，给予公司核心管理人员以股权激励，增强企业的凝聚力避免人员流失。

8、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和业务分包成本不断上升。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力。尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

应对措施：在原有传统物业服务项目的基础上，迎合市场变革，积极开拓思路，借助互联网、移动互联网、物联网等新兴信息科技技术，利用物业 OA 办公系统整合物管和客服两个平台，提高了工作效率和服务质量，同时通过购买清扫车、铲雪车、巡逻车等大型设备降低劳动强度节约人员，有效地防范由于劳动力价格上涨给公司经营业绩带来的风险。

9、现金收款资金管理风险

根据业主的支付习惯，报告期内，部分业主以现金交纳物业费，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：督促公司与住宅类物业项目部积极配合财务申请银联 POS 机，并开通微信、支付宝等多种非现金支付方式，并针对 POS 机使用进行相关培训。配合公司电商业务推出更多非现金缴款方式，定期进行优惠政策的激励措施，尽量减少现金收付行为带来的管理风险。

10、应收账款余额较大的风险

随着业务规模的扩大，期末应收账款规模不断增加，同时，也存在部分项目、部分客户账龄较长的情形，如回收不利，将导致坏账损失的风险，从而对公司造成不利影响。

应对措施：公司认真做好应收账款做好登记、分类和监督管理工作，努力将风险降低到最低限度。财务部门根据客户应收款情况编制详细的对账单交给相关的相关项目负责人，再由项目负责人与客户

定期对账，核实金额，并督促客户按照合同约定付款。同时通过绩效考核和法律手段，从内外两个方面加大欠缴物业费的催缴力度。

11、新业务拓展风险

报告期内，公司在传统的物业服务体系的基础上，开拓了产业园区运营、服务及社区团购的新业务。该项业务尚处于初创期，且需要一定时间的经验及资源的积累，也对公司的管理水平及人力资源等方面提出了更高的要求，客观上存在新业务推进不利的风险。

应对措施：着力打造在产业园区运营服务方面的专业团队，在充分借鉴公司多年来开拓全国性物业服务业务所积累的经验的基础上，充分发掘和整合在地方政府、优势产业等各方面的资源，最大限度第弥补公司在初创期所存在的短板和不足。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资，以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<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） 诉讼、仲裁事项

1. 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

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	5,992,009.90	5,183,886.99	11,175,896.89	7.61%

说明：报告期公司为维护合法权益，对在管物业项目与前期开发商、业委会间遗留问题以及历年欠缴物业费的业主采取了相应的法律措施。截至 2022 年 12 月 31 日，上述 70.51% 的诉讼案件已完结。

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

2. 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 对外提供借款情况

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵押
			起始日期	终止日期							
北京京津际空调系统技术服务有限公司	无	否	2022年12月17日	2023年1月15日	0.00	1,600,000.00	0.00	1,600,000.00	1.00%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	0.00	1,600,000.00	0.00	1,600,000.00	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

北京京津际空调系统技术服务有限公司借款情况说明 2022年12月27日，公司（出借人）与北京京津际空调系统技术服务有限公司（借款人）、杭州智联数云科技有限公司（担保人）签订了《借款合同》，公司同意向战略合作伙伴北京京津际空调系统技术服务有限公司出借人民币160.00万元，用于该公司生产经营资金补足。合同约定借款期限为2022年12月27日至2023年1月15日，借款率为本金的1%且借款期内利率不变。公司董事长按照《公司章程》的相关规定履行了合同审批程序。截至本报告披露日，北京京津际空调系统技术服务有限公司已归还本利700,000.00元，不存在损害公司及股东利益的情况。

（三） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

股东及其关联方资金占用情况：

单位：元

占用主体	占用形式	占用性质	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	单日最高占用余额	是否履行审议程序
高秀华及其关联企业沈阳鑫丰	资金	其他	640,231.30	0.00	0.00	640,231.30	640,231.30	已事后补充履行
合计	-	-	640,231.30	0.00	0.00	640,231.30	640,231.30	-

发生原因、整改情况及对公司的影响：

公司与持有公司5%以上股份的股东高秀华及其关联方沈阳鑫丰富俚城房屋开发有限公司之间自2019年3月2日至本报告披露日，存在因往来款项产生的关联交易。 2019年1月10日公司第二届董事会第二次会议及2019年1月25日公司2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于〈黑龙江省万联生活服务股份有限公司股票发行方案〉的议案》，公司以发行股份及支付现金的方式购买高秀华、高秀源所持有的沈阳丰华物业管理有限公司（以下简称“沈阳丰华”）100%股权。本次交易以沈阳丰华2018年8月31日为基准日的标的资产的评估值为基础，经双方协商定价。
--

2019年1月2日，沈阳丰华原股东召开股东会，决定对沈阳丰华2018年12月31日未经审计的账面未分配利润3,751,713.47元进行分配，其中：提取盈余公积128,163.16元，股东分红3,623,550.31元。根据决议沈阳丰华于2019年1月向原股东崔正锋、高秀华（两人系夫妻关系）支付货币资金3,623,550.31元。经审计，沈阳丰华2018年12月31日调整后的未分配利润期末余额为3,237,932.81元，因此形成原股东超额分配385,617.50元股利情形。沈阳丰华将此笔款项作为其他应收款挂账并向高秀华进行催收。2020年10月19日，沈阳丰华向沈阳市和平区人民法院就超额分配385,617.50元股利一事提起诉讼。截止本公告披露之日，高秀华尚未支付该笔欠款。

2019年6月30日，沈阳丰华代沈阳鑫丰收取业主前期供暖费39,507.40元。2019年10月16日，沈阳丰华代沈阳鑫丰向供暖公司支付沈阳鑫丰已收取的业主供暖费288,526.90元，沈阳鑫丰未支付该笔欠款共计249,019.50元，公司已于2020年10月19日就该笔款项向沈阳市铁西区人民法院提起诉讼申请。截止本公告披露之日，沈阳鑫丰尚未支付该笔欠款。

2021年5月21日，公司2020年年度股东大会审议通过了《关于〈补充确认2019年度公司关联交易事项〉的议案》。对公司与持股5%以上股东高秀华及高秀华担任监事、其兄弟担任执行董事的沈阳鑫丰富丽城房屋开发有限公司之间自2019年1月2日至2019年10月16日间发生的因往来款项产生的关联交易进行了补充确认。具体内容请见公司于2021年4月30日在全国中小企业股份转让系统网站（www.neeq.com.cn）披露的《关于补充确认2019年度公司关联交易事项的公告》（公告编号：2021-018）。截至本公告披露之日，高秀华及沈阳鑫丰累计尚余欠款共计640,231.30元。公司对上述关联方所欠款项已提请诉讼，不存在损害公司及股东利益的情况。

（四） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	6,000,000.00	4,717,105.68
销售产品、商品，提供劳务	40,000.00	14,009.21
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	50,000.00	20,000.00

报告期内发生的关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、2022年4月22日，公司召开第三届董事会第三次会议，审议《关于〈预计2022年度日常性关联交易〉的议案》，公司与关联方浙江鑫强保安服务有限公司签订的秩序维护服务合同于2022年4月到期后不再续签，改由第三方专业服务公司择优提供。同年1-6月期间，浙江鑫强保安服务有限公司向我公司采购福利用品，用于其员工发放福利，共14,009.21元。

浙江鑫强保安服务有限公司持有万联城服0.2984%股份，且为万联城服控股子公司杭州元中物业管理有限公司持股45%的股东。上述关联交易价格均以市场价格为基础，按照公平合理的原则，并对比第三方价格由双方协商确定。不存在显失公允的关联交易或通过关联交易输送利益的情形，亦不存在损害公司股东利益的情形。

2、其他类日常性关联交易为关联方租赁事项，公司全资子公司北京万联向李天舒租用其个人汽车两台用于公司办公使用，具体内容详见2021年8月30日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《偶发性关联交易公告》（公告编号：2021-055）及2022年8月15日披露额《关联交易公告》（公告编号：2022-027）。2022年3月，北京万联与李天舒签订《〈汽车租赁协议〉之补充协议》，约定租赁期限内即2021年9月6日至2022年9月5日期间，李天舒给予北京万联一次性租金减免优惠30,000.00元整，以减轻疫情对公司经营的影响。除此之外协议其他条款内容不变。

本次关联交易系北京万联业务发展和生产经营的正常所需，通过租用车辆解决了办公用车，提高了办事效率。本次关联交易不存在危害本公司及其他非关联股东利益的行为，对公司财务状况和经营成果、业务完整性和独立性不造成不利影响。

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

(五) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

事项类型	临时公告披露时间	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
收购资产	2022年11月16日	北京美乐美佳保洁有限公司60%股权	发行股份794,000股，支付现金2,830,000.00元	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

2022年11月16日，公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于<万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》。根据公司发展战略，公司以发行股份及支付现金的方式购买美乐美佳60%股权。本次股票发行由发行对象以股权方式认购股份，具体交易安排如下：

根据美乐美佳以2022年9月30日为基准日的评估结果，经友好协商，美乐美佳60%股权作价为6,800,000.00元。其中：美乐美佳股东郭佳持有美乐美佳35%股权，股东星河科技持有美乐美佳65%股权。公司向郭佳定向发行794,000股股份，价格为5.00元/股，股份作价金额为3,970,000.00元，购买郭佳所持美乐美佳35.00%股权（对应350,000.00元出资额），同时支付现金2,830,000.00元购买星河科技所持美乐美佳25%股权（对应250,000.00元出资额）。2022年12月27日，公司收到全国中小企业股份转让系统《关于对万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行无异议的函》（股转系统函[2022]3802号），2022年12月28日，公司在全国中小企业股份转让系统官方信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露了《股票定向发行认购公告》（公告编号：2022-061），2023年3月13日披露《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行延期认购公告》（公告编号：2023-011），2023年3月28日披露了《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行认购提前结束暨认购结果公告》（公告编号：2023-016）。公司本次定向发行的认购对象已根据本次股票发行认购公告之认购安排，完成了美乐美佳股权转让工商变更登记，并聘请中审众环出具了《万联城市服务科技集团股份有限公司验资报告》（众环验字（2023）0200013号）。本次实际用于认购的非现金资产情况与股票发行方案披露的一致。

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年2月5日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见承诺1	正在履行中
其他股东	2016年2月5日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见承诺2	正在履行中

董监高	2016年2月5日	-	挂牌	同 业 竞 争 承 诺	详见承诺 3	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年2月5日	-	挂牌	限 售 承 诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	正在履行中
其他股东	2016年2月5日	-	挂牌	限 售 承 诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	正在履行中
董监高	2016年2月5日	-	挂牌	限 售 承 诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	正在履行中
秉屹（上海）	2020年12月11日	2022年12月10日	收购	限 售 承 诺	秉屹（上海）投资以其持有的河南睿斯特物业股权认购而取得的公司股份，在业绩承诺期内自愿限售，如本次交易在 2020 年完成，则限售期为 2020 年剩余期间、2021 年、2022 年。如本次交易在 2021 年完成，则限售期为 2021 年剩余期间、2022 年、2023 年。业绩承诺全部完成后解禁。且锁定期不少于 36 个月。	正在履行中
秉屹（上海）	2020年12月11日	2022年12月31日	收购	业 绩 补 偿 承 诺	如 2020 年完成本次交易的，则业绩承诺期为 2020 年、2021 年、2022 年，三年业绩承诺期内共计实现 755.00 万元净利润。河南睿斯特物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准：2020 年 150.00 万元净利润、2021 年 255.00 万元净利润、2022 年 350.00 万元净利润。若河南睿斯特物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则秉屹（上海）投资”应对万联城服进行业绩补偿，当期补偿金额=截止至当期期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩	正在履行中

					承诺期内,秉屹(上海)投资按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内股权质押的责任。	
郑州朔楷	2020年12月11日	2022年12月10日	收购	限售承诺	郑州朔楷以其持有的河南睿斯特物业股权认购而取得的公司股份,在业绩承诺期内自愿限售,如本次交易在2020年完成,则限售期为2020年剩余期间、2021年、2022年。如本次交易在2021年完成,则限售期为2021年剩余期间、2022年、2023年。业绩承诺全部完成后解禁。且锁定期不少于36个月。	正在履行中
郑州朔楷	2020年12月11日	2022年12月31日	收购	业绩补偿承诺	如2020年完成本次交易的,则业绩承诺期为2020年、2021年、2022年,三年业绩承诺期内共计实现755.00万元净利润。河南睿斯特物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准:2020年150.00万元净利润、2021年255.00万元净利润、2022年350.00万元净利润。若河南睿斯特物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩,则郑州朔楷应对万联城服进行业绩补偿,当期补偿金额=截止至当期期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩承诺期内,郑州朔楷按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内股权质押的责任。	正在履行中
浙江鑫强	2020年12月11日	2022年12月10日	收购	限售承诺	浙江鑫强以其持有的杭州元中物业股权认购而取得的公司股份,在业绩承诺期内自愿限售,如本次交易在2020年完成,则限售期为2020年剩余期间、2021年、2022年。如本次交易在2021年完成,则限售期为2021年剩余期间、2022年、2023年。业绩承诺全部完成后解禁。	正在履行中
浙江鑫强	2020年12月11日	2022年12月31日	收购	业绩补偿承诺	如2020年完成本次交易的,则业绩承诺期为2020年、2021年、2022年,三年业绩承诺期内共计实现290.00万元净利润。杭州元中物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准:2020年80.00万元净利润、	正在履行中

					2021年100.00万元净利润、2022年110.00万元净利润。若杭州元中物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则浙江鑫强应对万联城服进行业绩补偿，当期补偿金额=截止至当期期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩承诺期内，浙江鑫强按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内股权质押的责任。	
董监高	2020年12月16日	2025年12月15日	股权激励	限售承诺	股权激励计划授予的限制性股票的限售期自激励对象取得本计划股票之日起算，股份累计限售期限为5年。在锁定期内，根据公司业绩考核要求分次解锁。即2021年度实现公司扣非后净利润1400.00万元，解锁20%；2022年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%；2023年度实现公司扣非后净利润1,500万元，解锁20%；2024年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%；2025年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%。上述公司业绩考核目标未达到的，由公司按照授予价格回购未完成考核部分的激励股票。	正在履行中
核心员工	2020年12月16日	2025年12月15日	股权激励	限售承诺	股权激励计划授予的限制性股票的限售期自激励对象取得本计划股票之日起算，股份累计限售期限为5年。在锁定期内，根据公司业绩考核要求分次解锁。即2021年度实现公司扣非后净利润1400.00万元，解锁20%；2022年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%；2023年度实现公司扣非后净利润1,500万元，解锁20%；2024年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%；2025年度实现公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%。上述公司业绩考核目标未达到的，由公司按照授予价格回购未完成考核部分的激励股票。	正在履行中

承诺事项详细情况：

承诺 1：公司实际控制人或控股股东李天舒签署《避免同业竞争承诺函》：本人及本人参股、控股或实际控制的公司，本人的配偶、父母、子女，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与公司及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。目前及将来均不会对任何与公司及其控股子公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

凡本人有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与公司以及公司的控股子公司生产经营构成竞争的业务，本人会将上述商业机会让予公司或者公司的控股子公司。

若未来本人直接或间接投资的公司计划从事与公司及其控股子公司相同或相类似的业务，本人承诺将在股东大会和董事会针对该事项，或可能导致该事项实现及与其相关事项的表决中做出否定的表决。

本人将持续促使本人的配偶、父母、子女、其他关系密切的家庭成员在未来不直接或间接从事、参与或进行与公司及其控股子公司的生产、经营相竞争的任何活动。

承诺 2：公司股东北京天鸿万联投资管理有限公司签署《避免同业竞争承诺函》：本公司及本公司参股、控股或实际控制的公司，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。

凡公司及附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与万联城服及其合并报表范围内的下属公司生产经营构成竞争的业务，本公司及附属企业会安排将上述商业机会让予万联城服及其合并报表范围内的下属公司。

承诺 3：公司董事、监事及高级管理人员签署《避免同业竞争承诺函》：本人及本人控股或参股的公司、与本人关系密切的家庭成员及其控股或参股的公司，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。本人及附属公司在今后的任何时间不会直接或间接地以任何方式参与或进行与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。

业绩补偿情况说明：睿斯特物业、元中物业本年度未完成业绩指标，公司目前正按照《万联城市服务科技集团股份有限公司与<河南省睿斯特物业服务服务有限公司>及<秉屹（上海）投资管理有限公司、郑州朔楷电子商务有限公司>发行股份及支付现金购买资产协议》和《万联城市服务科技集团股份有限公司与<杭州元中物业管理有限公司>、<浙江鑫强保安服务有限公司>及李强发行股份及支付现金购买资产协议》相关条款与睿斯特物业和元中物业的股东方协商业绩补偿事宜。

第六节 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	29,242,004	42.5604%	0	29,242,004	42.5604%	
	其中：控股股东、实际控制人	10,274,798	14.9544%	0	10,274,798	14.9544%	
	董事、监事、高管	143,636	0.209%	0	143,636	0.209%	
	核心员工	294,530	0.4287%	0	294,530	0.4287%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	39,465,449	57.4399%	0	39,465,449	57.4399%	
	其中：控股股东、实际控制人	32,124,399	46.7553%	0	32,124,399	46.7553%	
	董事、监事、高管	1,345,498	1.9584%	0	1,345,498	1.9584%	
	核心员工	550,000	0.8005%	0	550,000	0.8005%	
总股本		68,707,453	-	0	68,707,453	-	
普通股股东人数							68

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 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	李天舒	42,399,197	0	42,399,197	61.7097%	32,124,399	10,274,798	0	0
2	雅生活 未来物 业管理 服务有 限公司	6,353,965	0	6,353,965	9.2479%	0	6,353,965	0	0
3	高秀华	4,024,655	0	4,024,655	5.8577%	0	4,024,655	0	0
4	北京天 鸿万联 投资管	2,764,862	0	2,764,862	4.0241%	2,764,862	0	0	0

	理有限公司								
5	赵月芳	2,411,500	0	2,411,500	3.5098%	0	2,411,500	0	0
6	秦焱	2,339,870	0	2,339,870	3.4056%	0	2,339,870	0	0
7	公维印	2,080,000	0	2,080,000	3.0273%	0	2,080,000	0	0
8	宿佩芳	1,424,323	0	1,424,323	2.0730%	1,424,323	0	0	0
9	马燕	753,134	0	753,134	1.0961%	0	753,134	0	0
10	秉屹(上海)管理咨询有限公司	561,000	0	561,000	0.8165%	561,000	0	0	0
合计		65,112,506	0	65,112,506	94.77%	36,874,584	28,237,922	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：李天舒与宿佩芳之女系夫妻关系，与郝玉萍系母子关系，郝玉萍为持有北京天鸿万联投资管理有限公司 80% 股权的控股股东。公维印与秦焱为夫妻关系。除上述情形外，普通股前十名股东间不存在其他关联关系。

中民未来物业服务公司于 2021 年 9 月更名为雅生活未来物业管理服务有限公司，同月在上海市奉贤区市场监督管理局完成了企业名称变更。目前尚未在中国结算办理更名。

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

李天舒先生为公司的控股股东及实际控制人，其直接持有公司股份 42,399,197 股，占公司股份总数的 61.7097%。李天舒先生，男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中国社会科学院研究生院，博士学历。1995 年 6 月至 1999 年 8 月，任中国医药保健品进出口总公司业务三处经理；1999 年 9 月至 2001 年 4 月，任北京易商港网络技术有限公司市场总监；2001 年 5 月至 2009 年 9 月，历任黑龙江省义耕房地产开发集团股份有限公司副总经理、总经理；2003 年 6 月至 2021 年 2 月，任北京义耕房地产经纪有限公司监事；2006 年 10 月至 2019 年 3 月，任阜阳市义耕物业管理有限公司执行董事兼总经理；2007 年 2 月至 2014 年 12 月，任沈阳万联恒德物业管理有限公司执行董事；2007 年 2 月至今，任北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司执行董事、经理；2007 年 10 月至 2020 年 8 月，任海南汇峰投资有限公司监事；2009 年 6 月至 2015 年 10 月，任大庆义耕物业服务有限责任公司监事；2009 年 10 月至 2015 年 1 月，任首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司投资总监；2013 年 6 月至 2015 年 7 月，任呼和浩特万联恒德物业服务有限责任公司总经理；2014 年 11 月至 2015 年 10 月，担任北京天鸿万联投资管理有限公司执行董事；2014 年 12 月至今，任大庆万联恒德物业服务有限责任公司执行董事；2015 年 2 月至今，任山西晋美万联物业服务有限责任公司董事；2015 年 10 月至 2020 年 8 月，担任公司董事、总经理，2020 年 8 月至今担任公司董事长；2017 年 4 月至今，任山西万联恒德物业服务有限责任公司董事；2019 年 5 月至今，任山西晋开万联物业服务有限责任公司董事。控股股东本报告期内无变动。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内普通股股票发行情况

适用 不适用

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	标的资产情况	募集金额	募集资金用途（请列示具体用途）
2022年第一次股票发行	2022年11月1日	-	5.00	794,000	自然人	公司以发行股份及支付现金的方式购买美乐美佳 60% 股权。其中：郭佳持有美乐美佳 35% 股权，星河科技持有美乐美佳 65% 股权。公司向郭佳定向发行 794,000 股股份，价格为 5.00 元/股，股份作价金额为 3,970,000.00 元，购买郭佳所持美乐美佳 35.00% 股权，同时支付现金 2,830,000.00 元购买星河科技所持美乐美佳 25% 股权。	0 元	-

截至 2023 年 3 月 27 日，公司已完成美乐美佳股权变更。

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2022 年 11 月 16 日	1.45	0	0
合计	1.45	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

2022 年 10 月 31 日,公司召开第三届董事会第五次会议, 审议并通过了《关于<2022 年中期权益分派预案>的议案》, 2022 年 11 月 1 日公司在全国中小企业股份转让系统官网 (www.neeq.com.cn) 上发布了《万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年中期权益分派预案公告》(公告编号 2022-039), 并于 2022 年 11 月 4 日发布了《万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年中期权益分派预案公告(更正后)》(公告编号 2022-048)。2022 年 11 月 16 日公司 2022 年度第二次临时股东大会审议通过了《关于<2022 年中期权益分派预案>的议案》, 根据公司 2022 年 8 月 15 日披露的《万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年半年度报告》(未经审计), 截至 2022 年 6 月 30 日, 挂牌公司合并报表归属于母公司的未分配利润为 47,221,741.46 元, 母公司未分配利润为 25,368,580.91 元。公司以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数, 以母公司累计未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.45 元(含税)》。2023 年 1 月 10 日, 公司在全国中小企业股份转让系统官网(www.neeq.com.cn)上发布了《万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年半年度权益分派实施公告(更正后)》(公告编号 2023-008), 本次权益分派权益登记日为: 2023 年 1 月 13 日, 除权除息日为: 2023 年 1 月 16 日, 截至本报告出具日本次权益分配已实施完毕。

(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

第七节 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	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
李天舒	董事长	男	1972年9月	2021年10月14日	2024年10月13日
邢龙	总经理、董事	男	1980年7月	2021年10月14日	2024年10月13日
邢龙	副总经理	男	1980年7月	2018年10月10日	2021年10月13日
唐喜艳	董事、副总经理、财务总监	女	1975年10月	2021年10月14日	2024年10月13日
唐喜艳	总经理	女	1975年10月	2020年8月24日	2021年10月13日
刘杨	董事	女	1983年3月	2021年10月14日	2024年10月13日
吴红野	董事	女	1968年8月	2021年10月14日	2024年10月13日
杨宁	董事	女	1974年4月	2021年10月14日	2024年10月13日
刘波	董事	女	1979年3月	2021年10月14日	2024年10月13日
石丽娜	监事	女	1967年2月	2021年10月14日	2024年10月13日
张英梅	监事	女	1977年5月	2021年10月14日	2024年10月13日
王威	职工监事	女	1986年1月	2021年10月14日	2024年10月13日
张蓉	董事会秘书	女	1965年6月	2021年10月14日	2024年10月13日
董事会人数:					7
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					3

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在任何关联关系。

(二) 持股情况

单位: 股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
李天舒	董事长	42,399,197	0	42,399,197	61.7097%	0	1,040,000
邢龙	董事、总经理	432,733	0	432,733	0.6298%	0	160,000
唐喜艳	董事、副总经理、财务总监	311,365	0	311,365	0.4532%	0	156,000
刘杨	董事	143,093	0	143,093	0.2083%	0	40,000

吴红野	董事	146,365	0	146,365	0.2130%	0	24,000
杨宁	董事	166,366	0	166,366	0.2421%	0	40,000
刘波	董事	50,000	0	50,000	0.0728%	0	40,000
石丽娜	监事会主席	116,366	0	116,366	0.1694%	0	0
张英梅	监事	46,546	0	46,546	0.0677%	0	0
王威	职工监事	0	0	0	0%	0	0
张蓉	董事会秘书	76,300	0	76,300	0.1111%	0	60,000
合计	-	43,888,331	-	43,888,331	63.8771%	0	1,560,000

(三) 变动情况

关键岗位变动情况

适用 不适用

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

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：

适用 不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	已解锁股份	未解锁股份	可行权股份	已行权股份	行权价 (元/股)	报告期末 市价(元/ 股)
李天舒	董事长	260,000	1,040,000	0	0	0	1.87
邢龙	董事、总 经理	40,000	160,000	0	0	0	1.87
唐喜艳	董事、副 总经理、 财务总监	39,000	156,000	0	0	0	1.87
刘杨	董事	10,000	40,000	0	0	0	1.87
吴红野	董事	6,000	24,000	0	0	0	1.87
杨宁	董事	10,000	40,000	0	0	0	1.87
刘波	董事	10,000	40,000	0	0	0	1.87
张蓉	董事会秘 书	15,000	60,000	0	0	0	1.87
合计	-	390,000	1,560,000	0	0	-	-
备注 (如有)	为建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司管理层及员工的积极性，公司用已回购的本公司股票对董事、高级管理人员及核心员工进行股权激励。本次股权激励计划经第二届董事会第十六次会议、第二届监事会第七次会议及 2020 年第五次临时股东大会审议通过，具体内容详见公司于 2021 年 1 月 22 日，在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露的《万联城市服务科技集团股份有限公司股权激励计划（草案）（第四次修订版）》（公告编号：2021-006）和《万联城市服务科技集团股份有限公司公						

司股权激励计划限制性股票授予公告（第二次修订版）》（公告编号：2021-007）。

本次限制性股票的激励对象共 20 名，其中：董事及高级管理人员 8 名，核心员工 12 名。本次股权激励限制性股票授予价格为 2 元/股，限售期限为 5 年，累计限售股份数量为 2,500,000 股。2021 年 4 月 20 日，本次股权激励限制性股票已在中国结算北京分公司完成股份登记业务。2021 年 4 月 23 日，公司在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《万联城市服务科技集团股份有限公司关于股权激励计划限制性股票授予结果公告》。本次拟授予限制性股票与已通过股东大会审议的股权激励计划一致，不存在差异。

2022 年 4 月 22 日，公司第三届董事会第三次会议和第三届监事会第二次会议审议通过了《关于股权激励计划第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》，同日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《股权激励计划限制性股票解除限售条件成就公告》（公告编号：2022-015）。2022 年 5 月 12 日，公司 2021 年年度股东大会审议批准了该项议案，公司股权激励计划限制性股票第一个解除限售期解除限售条件已成就。

2023 年 3 月 22 日，公司在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《万联城市服务科技集团股份有限公司（股权激励计划限制性）股票解除限售公告》（公告编号：2023-014），本次符合解除限售成就条件的股份数量共 500,000 股，占公司总股本 0.73%，可交易时间为 2023 年 3 月 27 日。

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	99		9	90
物业服务人员	381		41	340
销售人员	2			2
财务人员	42		9	33
研发人员	4	1		5
员工总计	528	1	59	470

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	3	3
本科	83	79
专科	163	160
专科以下	278	227
员工总计	528	470

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：

1、 员工薪酬政策

公司非常重视薪酬体系的建设。员工薪酬标准由员工的岗位性质、级别、学历、工作经验、工作效率、服务态度、劳动纪律、业务完成情况、出勤情况组成。员工在公司范围内调动工作，按调动后

的岗位确定工资。人员奖金按照公司《年度绩效考评》规定，按照年初制定任务完成情况进行奖金计发。

2、员工培训情况

公司以为员工提供可持续发展得机会和空间为己任。员工勤奋的工作除可以获得薪金、享受福利以外，更可以得到公司适时提供的大量培训和发展机会。每年在年初公司都会制定《年度培训计划》并逐月落实，其中培训分新进员工培训、岗前培训、岗中培训以及晋职培训等，培训的形式主要包括：脱产培训、在职培训、自我启发。

3、公司需承担费用的离退休职工人数情况

无

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

√适用 □不适用

姓名	变动情况	任职	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数
关云萍	离职	大庆快点小子电子商务有限公司执行董事	153,351	0	153,351
凌震	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司苏州分公司副总经理	51,300	0	51,300
刘伟杰	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司杭州分公司副总经理	101,300	0	101,300
石珂	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司郑州分公司/济南分公司负责人	40,000	0	40,000
张国春	无变动	山西晋美万联物业服务服务有限公司副总经理	146,496	0	146,496
郭爱娜	无变动	山西晋美万联物业服务服务有限公司副总经理	30,000	0	30,000
黄龙	无变动	山西晋美万联物业服务服务有限公司副总经理	30,000	0	30,000
刘燕	无变动	沈阳万联恒德物业管理有限公司财务负责人	100,133	0	100,133
童萍娟	无变动	杭州德宏物业服务服务有限公司项目经理	101,300	0	101,300
肖静	无变动	四川万联智源物业服务服务有限公司业务主管	30,000	0	30,000
韩君	无变动	四川万联智源物业服务服务有限公司副总经理	30,000	0	30,000
冷鑫	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司杭州分公司人事经理	30,000	0	30,000

核心员工的变动对公司的影响及应对措施:

√适用 □不适用

公司股权激励对象、核心员工关云萍因个人原因于 2022 年 6 月提出离职。其离职原因不属于《万联城市服务科技集团股份有限公司股权激励计划（草案）（第四次修订版）》第十二章、五、（二）条规定的需回购激励股票范畴。因公司经营策略调整，其所分管的大庆快点小子电子商务有限公司已于 2022 年 5 月注销，故其离职对公司经营不会产生不良影响，其他激励对象未发生变动。

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第八节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第九节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、公司治理

(一) 制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求以及其他相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，建立了行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。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、法规和《公司章程》的要求。公司董事、监事和高级管理人员按照《公司章程》的规定履行职责，公司重大经营决策、财务决策均按照《公司章程》及有关制度规定的程序和规则进行，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，能够保障投资者的信息知情权、资产收益权以及重大参与决策权等各项权利。

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

根据《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》等法律、法规的要求，公司在召开股东大会前，均按照规定履行了通知义务，股东及股东代理人均可出席，对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会会议，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。公司的《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》畅通了股东知晓公司经营和决策的渠道，切实有效的保护了股东充分行使知情权、参与权、质疑权和表决权等权利。公司现有治理机制能够平等的对待所有股东，保障大小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司已经按照相关法律法规以及《公司章程》的相关规定，对重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项履行了重大决策规定程序，未出现违法、违规现象。

4、公司章程的修改情况

报告期内，根据公司经营发展需要，对《公司章程》进行了1次修订：

2022年11月16日，公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于拟修订〈公司章程〉的议案》。根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，对《公司章程》中部分条款进行修订。具体内容详见公司于2022年11月1日披

露在全国中小企业股份转让系统官网（www.neeq.com.cn）的《关于拟修订公司章程公告》（公告编号：2022-037）。

（二）三会运作情况

1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	3	3	3

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

（三）公司治理改进情况

公司根据《公司法》、《非上市公众公司管理办法》及全国中小企业股份转让系统有关法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理机制；公司股东大会、董事会、监事会等均能按照有关法律、法规和《公司章程》规定的职权及议事规则独立有效地履行各自的权利和义务；公司重大经营决策、财务决策均能按照《公司法》、《公司章程》以及公司内部控制制度等法律法规及公司规章制度规定的程序和要求进行。报告期内，公司结合实际经营情况，对《信息披露管理制度》进行了修订，具体内容详见公司于2022年11月4日披露在全国中小企业股份转让系统官网(www.neeq.comcn)的《信息披露管理制度》(修订稿)(更正后)，使公司治理结构更加完善。综上，公司治理结构基本健全，公司治理实际状况符合相关法律法规的要求。

（四）投资者关系管理情况

公司按照相关法律法规要求制定了《投资者关系管理制度》，推动公司规范开展投资者关系管理。公司按照相关法律法规要求，及时在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露相关信息，提高公司透明度，保障股东（投资者）对公司重大事项的知情权。除此之外，公司还通过电话、邮件以及面谈等方式保持与股东（投资者）的交流，维护股东（投资者）和公司的长期信任关系。

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

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

公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，

在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有完整的业务体系和面向市场自主经营的能力。

1、业务独立：公司主要从事物业管理业务，主要为普通住宅、公建、公寓、商住综合楼、车库等多类型物业提供物业管理服务，公司拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，包括独立的采购和物业管理服务提供体系，公司各项经营业务均不构成对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖关系。

2、资产独立：公司的资产独立于控股股东、实际控制人，资产产权界定清晰。公司不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规担保的情形，不存在为关联方提供担保的情形。

3、人员独立：公司设立了人力资源部，负责员工劳动、人事和工资管理，并根据《中华人民共和国劳动法》和公司相关制度与公司员工签订劳动合同（其中退休员工签订聘用合同）。公司的董事会成员、监事会成员和高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越股东大会、董事会干预公司人事任免决定的情形。公司高级管理人员与核心管理人员均专职在本公司及下属子公司任职，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、监事以外的其他职务或领薪的情形。公司的财务人员专职在本公司工作并领取薪酬，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。

4、财务独立：公司设立独立的财务会计部门，设财务总监一名并配备专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立作出财务决策，制定了《财务核算管理制度》、《货币资金管理制度》、《应收账款管理制度》、《采购管理制度》、《募集资金管理制度》等，具有规范的财务会计、财务管理及风险控制制度。

5、机构独立：公司设立了股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，建立了较为完善的公司治理结构。公司建立健全组织结构，设立了财务部、人事行政部、设备管理部、品质监察部、工程部、资产经营部等7个后台部门，同时设立呼叫中心，并就每个管理项目成立单独的项目部，公司制定了较为完备的内部管理制度，不存在股东和其他单位、个人干预公司机构设置的情况。

公司各机构和各职能及业务部门均按《公司章程》及内部管理制度规定的职责独立运作，与公司股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公等机构混同的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合企业管理的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续地系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系：本年度内公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体政策，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系：本年度内公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系：本年度内公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善

风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了相关制度，公司责任追究机制参照《年报信息披露重大差错责任追究制度》第四章“重大差错认定和责任追究程序”内容执行。

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

第十节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	众环审字(2023)0204252 号	
审计机构名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦	
审计报告日期	2023 年 4 月 21 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	谢卉 3 年	佟环 3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	3 年	
会计师事务所审计报酬	40 万元	

审计报告

众环审字(2023)0204252 号

万联城市服务科技集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了万联城市服务科技集团股份有限公司(以下简称“万联城服公司”)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。

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,公允反映了万联城服公司 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现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于万联城服公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如万联城服公司合并财务报表附注四、26 收入会计政策及附注六、28 营业收入和营业成本所示，2022 年度营业收入 19,824.33 万元。 由于收入金额重大且是关键业绩指标之一，因此我们将其确定为关键审计事项。	针对收入确认，我们实施的主要审计程序如下： 1、评价、测试管理层与收入确认相关关键内部控制设计和运行的有效性； 2、抽查物业服务合同以及询问管理层，评价公司收入确认是否与会计政策一致并符合会计准则的要求； 3、结合物业服务合同约定的收费条款及建筑面积等，对物业管理系统相关数据进行核实； 4、抽查物业服务合同、销售发票、银行收款记录等原始证据； 5、对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 6、对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

四、其他信息

万联城服公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度审计报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

万联城服公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实

现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估万联城服公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万联城服公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万联城服公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万联城服公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万联城服公司不能持续经营。

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

（六）就万联城服公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）： _____

谢卉

中国注册会计师： _____

佟环

中国·武汉

2023年4月21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
流动资产：			
货币资金	六、1	44,982,094.14	67,868,331.65
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	75,233,215.12	60,868,762.44
应收款项融资			

预付款项	六、3	2,188,350.94	1,924,563.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	9,876,243.29	6,496,600.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、5	880,147.29	129,563.43
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	844,774.77	661,897.94
流动资产合计		134,004,825.55	137,949,719.27
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	20,212,198.38	17,318,602.37
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	六、8	5,940,328.80	6,487,556.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、9	543,491.46	1,191,624.20
无形资产	六、10	4,480,434.22	5,313,295.92
开发支出			
商誉	六、11	46,352,382.53	46,352,382.53
长期待摊费用	六、12	1,515,977.45	760,407.32
递延所得税资产	六、13	9,156,610.00	7,351,898.09
其他非流动资产	六、14	11,803,170.15	5,079,895.42
非流动资产合计		100,004,592.99	89,855,661.88
资产总计		234,009,418.54	227,805,381.15
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	六、15	8,045,216.80	7,600,143.13
预收款项			
合同负债	六、16	49,514,989.43	52,393,747.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、17	1,796,389.11	1,168,011.74
应交税费	六、18	3,283,704.11	5,475,538.60
其他应付款	六、19	22,053,998.77	24,801,732.11
其中：应付利息			
应付股利	六、19	1,131,263.63	961,263.63
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	六、20	470,427.06	667,299.32
其他流动负债	六、21	1,852,552.09	1,827,654.10
流动负债合计		87,017,277.37	93,934,126.44
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、22	44,494.40	435,056.57
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	六、13	0.00	1,085.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,494.40	436,141.91
负债合计		87,061,771.77	94,370,268.35
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、23	68,707,453.00	68,707,453.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、24	3,990,753.42	3,565,753.42
减：库存股	六、25	4,000,000.00	5,000,000.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、26	4,819,581.36	2,315,406.35

一般风险准备			
未分配利润	六、27	58,353,329.95	52,425,201.43
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		131,871,117.73	122,013,814.20
少数股东权益		15,076,529.04	11,421,298.60
所有者权益（或股东权益）合 计		146,947,646.77	133,435,112.80
负债和所有者权益（或股东权 益）总计		234,009,418.54	227,805,381.15

法定代表人：邢龙

主管会计工作负责人：唐喜艳

会计机构负责人：唐喜艳

（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
流动资产：			
货币资金		5,737,416.47	21,954,710.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	28,187,697.49	24,710,028.38
应收款项融资			
预付款项		1,889,789.65	1,590,172.57
其他应收款	十五、2	12,477,641.73	8,000,775.36
其中：应收利息			
应收股利	十五、2	1,747,912.83	
买入返售金融资产			
存货		380,833.96	78,649.77
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		88,221.47	121,496.25
流动资产合计		48,761,600.77	56,455,833.08
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	150,156,173.04	141,356,173.04
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		506,157.16	786,213.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		543,491.46	1,191,624.20
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		511,425.00	204,252.93
递延所得税资产		5,685,970.65	4,372,801.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		157,403,217.31	147,911,065.01
资产总计		206,164,818.08	204,366,898.09
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,642,177.83	3,690,459.22
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		140,199.77	
应交税费		624,886.15	976,976.74
其他应付款		100,329,443.19	122,724,390.80
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		4,133,424.82	4,508,500.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		470,427.06	667,299.32
其他流动负债		153,167.95	173,488.09
流动负债合计		108,493,726.77	132,741,114.23
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		44,494.40	435,056.57
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		92,641.48	123,521.98
其他非流动负债			

非流动负债合计		137,135.88	558,578.55
负债合计		108,630,862.65	133,299,692.78
所有者权益（或股东权益）：			
股本		68,707,453.00	68,707,453.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,990,753.42	3,565,753.42
减：库存股		4,000,000.00	5,000,000.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,600,754.40	2,096,579.39
一般风险准备			
未分配利润		24,234,994.61	1,697,419.50
所有者权益（或股东权益） 合计		97,533,955.43	71,067,205.31
负债和所有者权益（或股东 权益）总计		206,164,818.08	204,366,898.09

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入	六、28	198,243,332.75	200,702,129.05
其中：营业收入	六、28	198,243,332.75	200,702,129.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、28	182,420,716.38	182,245,750.18
其中：营业成本	六、28	149,898,186.49	148,359,818.65
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、29	1,148,784.13	960,924.94
销售费用	六、30	713,267.92	863,197.68
管理费用	六、31	29,808,800.42	30,962,642.24
研发费用	六、32	893,569.92	1,056,979.04

财务费用	六、33	-41,892.50	42,187.63
其中：利息费用			
利息收入	六、33	570,731.01	592,318.85
加：其他收益	六、34	1,043,444.55	668,319.98
投资收益（损失以“-”号填列）	六、35	2,893,613.87	5,669,241.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	六、35	2,893,596.01	5,669,241.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、36	-4,574,971.81	-1,048,106.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、37	0.00	-113,825.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、38	978.24	69,578.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,185,681.22	23,701,586.01
加：营业外收入	六、39	82,511.91	26,964.08
减：营业外支出	六、40	5,653,333.71	180,586.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,614,859.42	23,547,963.54
减：所得税费用	六、41	-872,674.55	2,413,378.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,487,533.97	21,134,584.86
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）		10,487,533.97	21,134,584.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,055,230.44	3,436,055.33
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,432,303.53	17,698,529.53
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金			

额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,487,533.97	21,134,584.86
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		8,432,303.53	17,698,529.53
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,055,230.44	3,436,055.33
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.12	0.26
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.12	0.26

法定代表人：邢龙

主管会计工作负责人：唐喜艳

会计机构负责人：唐喜艳

（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	53,012,097.53	60,092,957.47
减：营业成本	十五、4	47,876,736.60	52,910,522.46
税金及附加		218,296.51	296,368.71
销售费用		368,082.34	646,195.02
管理费用		6,964,068.83	11,721,778.82
研发费用		893,569.92	111,864.22
财务费用		160,691.37	242,525.83
其中：利息费用			
利息收入		19,537.33	15,748.35
加：其他收益		272,486.28	205,973.57
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	29,300,000.00	6,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,210,273.76	-1,006,772.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	617,609.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,892,864.48	-19,486.68

加：营业外收入		52,151.11	11,470.30
减：营业外支出		247,315.39	50,298.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,697,700.20	-58,314.68
减：所得税费用		-1,344,049.92	-1,454,949.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,041,750.12	1,396,634.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25,041,750.12	1,396,634.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		25,041,750.12	1,396,634.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		193,296,313.48	197,563,545.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			

回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	24,409,810.58	17,810,093.59
经营活动现金流入小计		217,706,124.06	215,373,639.45
购买商品、接受劳务支付的现金		136,713,168.37	132,792,471.23
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		45,109,860.72	41,233,614.06
支付的各项税费		10,457,023.50	12,640,118.19
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	39,943,778.23	45,835,288.13
经营活动现金流出小计		232,223,830.82	232,501,491.61
经营活动产生的现金流量净额		-14,517,706.76	-17,127,852.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,000.00	68,681.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,000.00	68,681.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,658,603.99	621,908.70
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、42	2,000,000.0	0.00
投资活动现金流出小计		3,658,603.99	621,908.70
投资活动产生的现金流量净额		-3,646,603.99	-553,227.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	
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	六、42	0.00	34,903.24
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	34,903.24
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		230,000.00	1,500,000.00

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		230,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、42	490,690.03	643,614.57
筹资活动现金流出小计		720,690.03	2,143,614.57
筹资活动产生的现金流量净额		1,279,309.97	-2,108,711.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,885,000.78	-19,789,791.02
加：期初现金及现金等价物余额		61,856,094.92	81,645,885.94
六、期末现金及现金等价物余额		44,971,094.14	61,856,094.92

法定代表人：邢龙

主管会计工作负责人：唐喜艳

会计机构负责人：唐喜艳

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		50,669,988.23	59,518,564.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		31,930,968.21	79,149,770.84
经营活动现金流入小计		82,600,956.44	138,668,335.30
购买商品、接受劳务支付的现金		42,559,315.28	44,914,534.56
支付给职工以及为职工支付的现金		11,957,824.42	11,447,183.27
支付的各项税费		2,283,971.89	2,769,818.93
支付其他与经营活动有关的现金		30,432,798.12	9,346,147.04
经营活动现金流出小计		87,233,909.71	68,477,683.80
经营活动产生的现金流量净额		-4,632,953.27	70,190,651.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,000.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		554,274.33	259,973.70
投资支付的现金		8,800,000.00	55,500,000.00
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			
投资活动现金流出小计		9,354,274.33	55,759,973.70

投资活动产生的现金流量净额		-9,352,274.33	-55,759,973.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0.00	0.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		490,690.03	643,614.57
筹资活动现金流出小计		490,690.03	643,614.57
筹资活动产生的现金流量净额		-490,690.03	-643,614.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-14,475,917.63	13,787,063.23
加：期初现金及现金等价物余额		20,213,334.10	6,426,270.87
六、期末现金及现金等价物余额		5,737,416.47	20,213,334.10

(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	68,707,453.00				3,565,753.42	5,000,000.00			2,315,406.35		52,425,201.43	11,421,298.60	133,435,112.80
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	68,707,453.00				3,565,753.42	5,000,000.00	-	-	2,315,406.35	-	52,425,201.43	11,421,298.60	133,435,112.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				425,000.00	-1,000,000.00	-	-	2,504,175.01	-	5,928,128.52	3,655,230.44	13,512,533.97
(一) 综合收益总额											8,432,303.53	2,055,230.44	10,487,533.97
(二) 所有者投入和减少资本	-				425,000.00	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	2,000,000.00	3,425,000.00
1. 股东投入的普通股												2,000,000.00	2,000,000.00
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				425,000.00	-1,000,000.00							1,425,000.00
4. 其他												-
(三) 利润分配				-	-	-	-	2,504,175.01	-2,504,175.01	-400,000.00		-400,000.00
1. 提取盈余公积								2,504,175.01	-2,504,175.01			-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者(或股东)的分配										-400,000.00		-400,000.00
4. 其他												-
(四) 所有者权益内部结转												-
1. 资本公积转增资本(或股本)												-
2. 盈余公积转增资本(或股本)												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
(五) 专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-

(六)其他													-
四、本期末余额	68,707,453.00				3,990,753.42	4,000,000.00	-	-	4,819,581.36		58,353,329.95	15,076,529.04	146,947,646.77

项目	2021年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	68,707,453.00				140,753.42	5,000,000.00			2,175,742.91		34,866,335.34	10,085,243.27	110,975,527.94
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	68,707,453.00				140,753.42	5,000,000.00			2,175,742.91		34,866,335.34	10,085,243.27	110,975,527.94
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					3,425,000.00				139,663.44		17,558,866.09	1,336,055.33	22,459,584.86
(一)综合收益总额											17,698,529.53	3,436,055.33	21,134,584.86
(二)所有者投入和减少资本					3,425,000.00								3,425,000.00
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					3,425,000.00								3,425,000.00
4. 其他													
(三) 利润分配								139,663.44	-139,663.44	-2,100,000.00			-2,100,000.00
1. 提取盈余公积								139,663.44	-139,663.44				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-2,100,000.00			-2,100,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													

四、本年期末余额	68,707,453.00			3,565,753.42	5,000,000.00		2,315,406.35		52,425,201.43	11,421,298.60	133,435,112.80
----------	---------------	--	--	--------------	--------------	--	--------------	--	---------------	---------------	----------------

法定代表人：邢龙

主管会计工作负责人：唐喜艳

会计机构负责人：唐喜艳

（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	68,707,453.00	-	-	-	3,565,753.42	5,000,000.00			2,096,579.39		1,697,419.50	71,067,205.31
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	68,707,453.00	-	-	-	3,565,753.42	5,000,000.00	-	-	2,096,579.39		1,697,419.50	71,067,205.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	425,000.00	-1,000,000.00	-	-	2,504,175.01		22,537,575.11	26,466,750.12
（一）综合收益总额											25,041,750.12	25,041,750.12
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	425,000.00	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,425,000.00
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					425,000.00	-1,000,000.00						1,425,000.00

						益				
一、上年期末余额	68,707,453.00			140,753.42	5,000,000.00			1,956,915.95	440,448.54	66,245,570.91
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	68,707,453.00			140,753.42	5,000,000.00			1,956,915.95	440,448.54	66,245,570.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				3,425,000.00				139,663.44	1,256,970.96	4,821,634.40
（一）综合收益总额									1,396,634.40	1,396,634.40
（二）所有者投入和减少资本				3,425,000.00						3,425,000.00
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				3,425,000.00						3,425,000.00
4. 其他										
（三）利润分配								139,663.44	-139,663.44	
1. 提取盈余公积								139,663.44	-139,663.44	
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												
四、本年期末余额	68,707,453.00			3,565,753.42	5,000,000.00			2,096,579.39		1,697,419.50	71,067,205.31	

三、财务报表附注

万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

万联城市服务科技集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 原名“万联生活服务集团股份有限公司”、“黑龙江省万联生活服务股份有限公司”, 系在大庆义耕物业服务有限公司的基础上整体变更设立的股份有限公司。

大庆义耕物业服务有限公司前身为大庆开发区义耕物业管理有限公司(以下简称“义耕物业”), 系由大庆市义耕房地产开发有限公司、孙宝珍、潘淑英以货币共同投资设立, 注册资本人民币 300.00 万元, 经由大庆庆审会计师事务所审验, 并于 1999 年 10 月 20 日出具庆审会验字[1999]第 47 号《验资报告》予以确认, 于 1999 年 10 月 29 日取得了大庆市工商行政管理局开发区分局核发的注册号为 230607100000977 的《企业法人营业执照》。

义耕物业设立时, 股东及股权结构如下:

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
大庆市义耕房地产开发有限公司	120.00	40.00	120.00	40.00
孙宝珍	90.00	30.00	90.00	30.00
潘淑英	90.00	30.00	90.00	30.00
合计	300.00	100.00	300.00	100.00

根据义耕物业 2000 年 1 月 8 日股东会决议, 潘淑英将其所持有的 30% 股权全部转让给大庆市义耕房地产开发有限公司。

本次股权转让完成后, 义耕物业的股东和股权结构变更为:

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
大庆市义耕房地产开发有限公司	210.00	70.00	210.00	70.00
孙宝珍	90.00	30.00	90.00	30.00
合计	300.00	100.00	300.00	100.00

2002年4月4日股东大庆市义耕房地产开发有限公司改制为黑龙江省义耕房地产开发集团股份有限公司。

根据义耕物业2008年2月28日股东会决议和修改后的章程，义耕物业申请增加注册资本人民币200.00万元，由原股东孙宝珍及公维印、孙明杰等48名新股东以货币认缴。本次增资经由黑龙江安联会计师事务所有限公司大庆分公司审验，并于2008年1月28日出具了黑安联会验字[2008]第D013号《验资报告》予以确认。本次变更后注册资本及实收资本为500.00万元。

根据义耕物业2008年9月12日股东会决议，孙宝珍将其所持有的2%股权转让给李天舒，公维印、孙明杰等48名股东持有的全部股权转让给李天舒。

上述增资及股权转让完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
黑龙江省义耕房地产开发集团股份 有限公司	210.00	42.00	210.00	42.00
李天舒	200.00	40.00	200.00	40.00
孙宝珍	90.00	18.00	90.00	18.00
合 计	500.00	100.00	500.00	100.00

根据义耕物业2009年6月25日股东会决议，黑龙江省义耕房地产开发集团股份有限公司将其持有的42%的股权全部转让给李天舒，孙宝珍将其持有的18%的股权全部转让给宿佩芳。

本次股权转让完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万 元)	比例 (%)
李天舒	410.00	82.00	410.00	82.00
宿佩芳	90.00	18.00	90.00	18.00
合 计	500.00	100.00	500.00	100.00

根据义耕物业2014年12月18日股东会决议，李天舒将其持有的82%的股权全部转让给北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司，宿佩芳将其持有的18%的股权全部转让给北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司。

本次股权转让完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司	500.00	100.00	500.00	100.00
合 计	500.00	100.00	500.00	100.00

根据义耕物业 2015 年 6 月 12 日股东会决议，北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司将其持有的 82% 的股权转让给李天舒，将其持有的 18% 的股权转让给宿佩芳。

根据义耕物业 2015 年 6 月 24 日股东会决议，宿佩芳将其持有的 11.88% 的股权转让给北京天鸿万联投资管理有限公司。

本次股权转让完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	410.00	82.00	410.00	82.00
北京天鸿万联投资管理有限公司	59.40	11.88	59.40	11.88
宿佩芳	30.60	6.12	30.60	6.12
合 计	500.00	100.00	500.00	100.00

根据义耕物业 2015 年 6 月 25 日股东会决议和修改后的章程，义耕物业申请增加注册资本人民币 500.00 万元，由李天舒以货币认缴。本次增资经由大庆中兴达会计师事务所审验，并于 2015 年 6 月 25 日出具了中兴达验资（2015）第 002 号《验资报告》予以确认。

本次增资完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	910.00	91.00	910.00	91.00
北京天鸿万联投资管理有限公司	59.40	5.94	59.40	5.94
宿佩芳	30.60	3.06	30.60	3.06
合 计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

根据义耕物业 2015 年 9 月 15 日股东会决议，李天舒将其持有的 3% 股权分别转让给邢龙、杨宁、张国春、徐波、关云萍、石丽娜、吴红野、唐喜艳、薛金东、刘杨、赵永强、刘

燕、张英梅。

本次股权转让完成后，义耕物业的股东和股权结构变更为：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	880.00	88.00	880.00	88.00
北京天鸿万联投资管理有限公司	59.40	5.94	59.40	5.94
宿佩芳	30.60	3.06	30.60	3.06
邢龙	5.00	0.50	5.00	0.50
杨宁	2.50	0.25	2.50	0.25
张国春	2.50	0.25	2.50	0.25
徐波	2.50	0.25	2.50	0.25
关云萍	2.50	0.25	2.50	0.25
石丽娜	2.50	0.25	2.50	0.25
吴红野	2.50	0.25	2.50	0.25
唐喜艳	2.50	0.25	2.50	0.25
薛金东	2.00	0.20	2.00	0.20
刘杨	2.00	0.20	2.00	0.20
赵永强	1.25	0.125	1.25	0.125
刘燕	1.25	0.125	1.25	0.125
张英梅	1.00	0.10	1.00	0.10
合 计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

根据本公司全体发起人 2015 年 9 月 15 日签订的《发起人协议》，本公司由李天舒、北京天鸿万联投资管理有限公司、宿佩芳、邢龙、杨宁、张国春、徐波、关云萍、石丽娜、吴红野、唐喜艳、薛金东、刘杨、赵永强、刘燕、张英梅作为发起人，于 2015 年 10 月 9 日，由有限公司整体变更为股份有限公司，取得了大庆市工商局核发的统一社会信用代码为 912306007166448804 号的《营业执照》，变更后注册资本为 1,000.00 万元，股本为 1,000.00 万元。本次净资产折股经由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了瑞华验字[2015]第 01620026 号《验资报告》予以确认。

本次股份改制后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	880.00	88.00	880.00	88.00
北京天鸿万联投资管理有限公司	59.40	5.94	59.40	5.94
宿佩芳	30.60	3.06	30.60	3.06
邢龙	5.00	0.50	5.00	0.50
杨宁	2.50	0.25	2.50	0.25
张国春	2.50	0.25	2.50	0.25
徐波	2.50	0.25	2.50	0.25
关云萍	2.50	0.25	2.50	0.25
石丽娜	2.50	0.25	2.50	0.25
吴红野	2.50	0.25	2.50	0.25
唐喜艳	2.50	0.25	2.50	0.25
薛金东	2.00	0.20	2.00	0.20
刘杨	2.00	0.20	2.00	0.20
赵永强	1.25	0.125	1.25	0.125
刘燕	1.25	0.125	1.25	0.125
张英梅	1.00	0.10	1.00	0.10
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

2016年1月19日，经全国中小企业股份转让系统有限公司股转系统函【2016】283号，《关于同意黑龙江省万联生活服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》批准，本公司正式在股转系统挂牌并公开转让，证券简称“万联城服”，股票代码“835800”。

根据本公司2016年5月5日股东大会决议审议的2015年年度权益分派方案，公司以现有总股本10,000,000股为基数，以截止2015年12月31日的未分配利润进行权益分派，向全体股东每10股送红股0.50股，共计送500,000股，送股后公司总股本变更为10,500,000股。

本次配送红股后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	924.00	88.00	924.00	88.00

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
北京天鸿万联投资管理有限公司	62.37	5.94	62.37	5.94
宿佩芳	32.13	3.06	32.13	3.06
邢龙	5.25	0.50	5.25	0.50
杨宁	2.625	0.25	2.625	0.25
张国春	2.625	0.25	2.625	0.25
徐波	2.625	0.25	2.625	0.25
关云萍	2.625	0.25	2.625	0.25
石丽娜	2.625	0.25	2.625	0.25
吴红野	2.625	0.25	2.625	0.25
唐喜艳	2.625	0.25	2.625	0.25
薛金东	2.10	0.20	2.10	0.20
刘杨	2.10	0.20	2.10	0.20
赵永强	1.3125	0.125	1.3125	0.125
刘燕	1.3125	0.125	1.3125	0.125
张英梅	1.05	0.10	1.05	0.10
合计	1,050.00	100.00	1,050.00	100.00

根据本公司 2017 年 5 月 11 日 2017 年第二次临时股东大会决议，公司发行股份购买资产而申请增加注册资本人民币 240.00 万元，全部为股权出资，由刘晓峰、公维印分别以其持有的大庆明道智园居民服务有限公司 50%、50% 的股权认缴。每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格为人民币 4.50 元，股票合计作价 1,080.00 万元，其中新增注册资本及股本人民币 240.00 万元，余额 840.00 万元转入资本公积，变更后公司的注册资本及股本为人民币 1,290.00 万元。本次增资经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 5 月 24 日出具瑞华验字[2017]01620001 号《验资报告》确认。

本次增资完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	924.00	71.6279	924.00	71.6279
刘晓峰	120.00	9.3023	120.00	9.3023

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
公维印	120.00	9.3023	120.00	9.3023
北京天鸿万联投资管理有限公司	62.37	4.8349	62.37	4.8349
宿佩芳	32.13	2.4907	32.13	2.4907
邢龙	5.25	0.4070	5.25	0.4070
杨宁	2.625	0.2035	2.625	0.2035
张国春	2.625	0.2035	2.625	0.2035
徐波	2.625	0.2035	2.625	0.2035
关云萍	2.625	0.2035	2.625	0.2035
石丽娜	2.625	0.2035	2.625	0.2035
吴红野	2.625	0.2035	2.625	0.2035
唐喜艳	2.625	0.2035	2.625	0.2035
薛金东	2.10	0.1628	2.10	0.1628
刘杨	2.10	0.1628	2.10	0.1628
赵永强	1.3125	0.1017	1.3125	0.1017
刘燕	1.3125	0.1017	1.3125	0.1017
张英梅	1.05	0.0814	1.05	0.0814
合计	1,290.00	100.00	1,290.00	100.00

根据本公司 2017 年 11 月 20 日 2017 年第四次临时股东大会决议和修改后的章程，向中民优家物业投资有限公司非公开定向增发人民币普通股 1,433,333 股，每股面值 1.00 元，发行价格 8.82 元，股票合计作价人民币 1,264.1997 万元，其中新增注册资本及股本人民币 143.3333 万元，余额 1,120.8664 万元转入资本公积，变更后公司的注册资本及股本为人民币 1,433.3333 万元。本次增资经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 11 月 24 日出具瑞华验字[2017]23020001 号《验资报告》确认。

本次增资完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	924.00	64.465	924.00	64.465
中民优家物业投资有限公司	143.3333	10.000	143.3333	10.000

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
刘晓峰	120.00	8.372	120.00	8.372
公维印	120.00	8.372	120.00	8.372
北京天鸿万联投资管理有限公司	62.37	4.351	62.37	4.351
宿佩芳	32.13	2.242	32.13	2.242
邢龙	5.25	0.366	5.25	0.366
杨宁	2.625	0.183	2.625	0.183
张国春	2.625	0.183	2.625	0.183
徐波	2.625	0.183	2.625	0.183
关云萍	2.625	0.183	2.625	0.183
石丽娜	2.625	0.183	2.625	0.183
吴红野	2.625	0.183	2.625	0.183
唐喜艳	2.625	0.183	2.625	0.183
薛金东	2.10	0.147	2.10	0.147
刘杨	2.10	0.147	2.10	0.147
赵永强	1.3125	0.092	1.3125	0.092
刘燕	1.3125	0.092	1.3125	0.092
张英梅	1.05	0.073	1.05	0.073
合计	1,433.3333	100.00	1,433.3333	100.00

根据本公司 2018 年 5 月 28 日 2017 年年度股东大会决议审议的 2017 年年度权益分派方案，公司以现有总股本 14,333,333 股为基数，以截止 2017 年 12 月 31 日的未分配利润进行权益分派，向全体股东每 10 股送红股 8 股，共送红股 11,466,666 股，同时以股票发行溢价形成的资本公积向全体股东每 10 股转增 13 股，转增 18,633,333 股。配送红股及转增后公司总股本变更为 44,433,332 股。2018 年 6 月 15 日，本公司取得大庆市市监局换发的《营业执照》，注册资本变更为人民币 4,443.3332 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于 2018 年 6 月 16 日出具的《证券持有人名册》，本次配送红股及资本公积转增股本完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	2,871.8788	64.6334	2,871.8788	64.6334
赵月芳	744.0000	16.7442	744.0000	16.7442
中民优家物业投资有限公司	444.3332	10.0000	444.3332	10.0000
北京天鸿万联投资管理有限公司	193.3470	4.3514	193.3470	4.3514
宿佩芳	99.6030	2.2416	99.6030	2.2416
邢龙	16.2750	0.3663	16.2750	0.3663
唐喜艳	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
杨宁	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
张国春	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
徐波	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
关云萍	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
石丽娜	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
吴红野	8.1375	0.1831	8.1375	0.1831
刘杨	6.5100	0.1465	6.5100	0.1465
刘燕	4.0687	0.0916	4.0687	0.0916
张英梅	3.2550	0.0733	3.2550	0.0733
杨静	2.7900	0.0628	2.7900	0.0628
郑有存	0.3100	0.0072	0.3100	0.0072
合 计	4,443.3332	100.00	4,443.3332	100.00

根据本公司 2019 年 1 月 25 日 2019 年第一次临时股东大会决议和修改后的章程，公司以发行股份及支付现金的形式购买沈阳丰华物业管理有限公司 100.00% 股权，交易总价为人民币 2,533.00 万元，向高秀华发行股份 2,814,444 股，发行价格为人民币 4.50 元/股，发行股份支付对价为人民币 1,266.4998 万元，现金支付对价人民币 1,266.5002 万元。

公司申请增加注册资本人民币 281.4444 万元，全部为股权出资，由高秀华以其持有的沈阳丰华物业管理有限公司的 50% 股权认缴。每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格为人民币 4.50 元，股票合计作价人民币 1,266.4998 万元，其中新增注册资本及股本人民币 281.4444 万元，余额 985.0554 万元转入资本公积，变更后公司的注册资本及股本为人民币 4,724.7776 万元。本次增资经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2019 年 2 月 14 日出具瑞华验字[2019]23020001 号《验资报告》确认。2019 年 4 月 17 日，本公司取得大

庆市市监局换发的《营业执照》，注册资本变更为 4,724.7776 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于 2019 年 4 月 19 日出具的《前 200 名全体排名证券持有人名册》，本次增资完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	2,874.7788	60.8447	2,874.7788	60.8447
赵月芳	744.0000	15.7468	744.0000	15.7468
中民优家物业投资有限公司	444.3332	9.4043	444.3332	9.4043
高秀华	281.4444	5.9568	281.4444	5.9568
北京天鸿万联投资管理有限公司	193.3470	4.0922	193.3470	4.0922
宿佩芳	99.6030	2.1081	99.6030	2.1081
邢龙	16.2750	0.3445	16.2750	0.3445
唐喜艳	8.3375	0.1765	8.3375	0.1765
杨宁	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
张国春	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
徐波	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
关云萍	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
石丽娜	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
吴红野	8.1375	0.1722	8.1375	0.1722
刘杨	6.5100	0.1378	6.5100	0.1378
刘燕	4.0687	0.0861	4.0687	0.0861
张英梅	3.2550	0.0690	3.2550	0.0690
合 计	4,724.7776	100.00	4,724.7776	100.00

根据本公司 2019 年 4 月 14 日 2019 年第三次临时股东大会决议和修改后的章程，向马燕非公开定向增发人民币普通股 526,667 股，每股面值 1.00 元，发行价格 4.50 元，股票合计作价人民币 237.00015 万元，其中新增注册资本及股本人民币 52.6667 万元，余额 184.33345 万元转入资本公积，变更后公司的注册资本及股本为人民币 4,777.4443 万元。本次增资经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2019 年 4 月 29 日出具瑞华验字[2019]23020003 号《验资报告》确认。

根据本公司 2019 年 5 月 10 日 2018 年年度股东大会决议审议的 2018 年年度权益分派方案，公司以现有总股本 47,774,443 股为基数，以截止 2018 年 12 月 31 日的未分配利润进

行权益分派，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共送红股 4,777,444 股，配送红股后公司总股本变更为 52,551,887 股。2019 年 7 月 1 日，本公司取得大庆市市监局换发的《营业执照》，注册资本变更为人民币 5,255.1887 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于 2019 年 7 月 17 日出具的《前 200 名全体排名证券持有人名册》，本次增资及配送红股完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	3,162.2567	60.1740	3,162.2567	60.1740
赵月芳	818.4000	15.5732	818.4000	15.5732
中民优家物业投资有限公司	488.7665	9.3006	488.7665	9.3006
高秀华	309.5888	5.8911	309.5888	5.8911
北京天鸿万联投资管理有限公司	212.6817	4.0471	212.6817	4.0471
宿佩芳	109.5633	2.0849	109.5633	2.0849
马燕	57.9334	1.1024	57.9334	1.1024
邢龙	17.9025	0.3407	17.9025	0.3407
唐喜艳	9.1712	0.1745	9.1712	0.1745
关云萍	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
石丽娜	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
徐波	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
吴红野	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
张国春	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
杨宁	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
刘杨	7.1610	0.1363	7.1610	0.1363
刘燕	4.4756	0.0852	4.4756	0.0852
张英梅	3.5805	0.0682	3.5805	0.0682
合计	5,255.1887	100.00	5,255.1887	100.00

根据本公司 2019 年 12 月 26 日 2019 年第六次临时股东大会决议审议通过的《关于公司拟进行股份回购用于未来员工股权激励的议案》，公司以自有资金人民币 10,000,000.00 元按照每股 4.00 元的价格回购公司股份 2,500,000 股，用于员工持股计划及股权激励，占本公司已发行股份的总比例为 4.7572%。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于 2020 年 2 月 28 日出具的《前 200 名

全体排名证券持有人名册》，本次股份回购完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	3,162.2567	60.1740	3,162.2567	60.1740
赵月芳	568.4000	10.8160	818.4000	15.5732
中民优家物业投资有限公司	488.7665	9.3006	488.7665	9.3006
高秀华	309.5888	5.8911	309.5888	5.8911
万联城服回购专用证券账户	250.0000	4.7572	250.0000	4.7572
北京天鸿万联投资管理有限公司	212.6817	4.0471	212.6817	4.0471
宿佩芳	109.5633	2.0849	109.5633	2.0849
马燕	57.9334	1.1024	57.9334	1.1024
邢龙	17.9025	0.3407	17.9025	0.3407
唐喜艳	9.1712	0.1745	9.1712	0.1745
石丽娜	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
关云萍	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
徐波	8.9513	0.1703	8.9513	0.1703
杨宁	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
吴红野	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
张国春	8.9512	0.1703	8.9512	0.1703
刘畅	7.1610	0.1363	7.1610	0.1363
刘燕	4.4756	0.0852	4.4756	0.0852
张英梅	3.5805	0.0682	3.5805	0.0682
合计	5,255.1887	100.00	5,255.1887	100.00

根据本公司 2020 年 5 月 19 日 2019 年年度股东大会决议审议的 2019 年年度权益分派方案，公司以权益分派实施时股权登记日应分配股数 50,051,887 股为基数（应分配总股数等于股权登记日总股本 52,551,887 股减去回购股份 2,500,000 股），以未分配利润进行权益分派，向全体股东每 10 股送红股 0.5 股，共送红股 2,502,594 股，同时以股票发行溢价形成的资本公积向全体股东每 10 股转增 2.5 股，转增股份 12,512,972 股。配送红股及资本公积转增后公司总股本变更为 6,756.7453 万股。2020 年 8 月 5 日，本公司取得杭州市市监局换发的《营业执照》，注册资本变更为人民币 6,756.7453 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司于 2020 年 8 月 31 日出具的《前 200 名

全体排名证券持有人名册》，本次配送红股及资本公积转增股本完成后，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	4,109.9197	60.8269	4,109.9197	60.8269
中民优家物业投资有限公司	635.3965	9.4039	635.3965	9.4039
高秀华	402.4655	5.9565	402.4655	5.9565
北京天鸿万联投资管理有限公司	276.4862	4.0920	276.4862	4.0920
万联城服回购专用证券账户	250.0000	3.7000	250.0000	3.7000
赵月芳	241.1500	3.5690	241.1500	3.5690
秦焱	233.9870	3.4630	233.9870	3.4630
公维印	208.0000	3.0784	208.0000	3.0784
宿佩芳	142.4323	2.1080	142.4323	2.1080
马燕	75.3134	1.1146	75.3134	1.1146
其他股东	181.5953	2.6877	181.5953	2.6877
合 计	6,756.7453	100.00	6,756.7453	100.00

根据本公司 2020 年 11 月 24 日 2020 年第四次临时股东大会决议和修改后的章程，公司以发行股份及支付现金的方式购买秉屹（上海）投资管理有限公司、郑州朔楷电子商务有限公司持有的河南省睿斯特物业服务有限公司 55% 股权、浙江鑫强保安服务有限公司持有的杭州元中物业管理有限公司的 55% 股权，其中向秉屹（上海）投资管理有限公司发行股份 561,000 股，发行价格为人民币 5 元/股，发行股份支付对价为人民币 280.50 万元，现金支付对价为人民币 280.50 万元；向郑州朔楷电子商务有限公司发行股份 374,000 股，发行价格为人民币 5 元/股，发行股份支付对价为人民币 187.00 万元，现金支付对价人民币 187.00 万元；向浙江鑫强保安服务有限公司发行股份 205,000 股，发行价格为人民币 5 元/股，发行股份支付对价为人民币 102.50 万元，现金支付对价人民币 200.00 万元。

公司发行股份及支付现金购买资产而申请增加注册资本人民币 114.00 万元，全部为股权出资，秉屹（上海）投资管理有限公司、郑州朔楷电子商务有限公司分别以其持有的河南省睿斯特物业服务有限公司的 16.5%、11% 股权认缴，浙江鑫强保安服务有限公司以其持有的杭州元中物业管理有限公司 18.64% 股权认缴。每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格为人民币 5 元，股票合计作价人民币 570.00 万元，其中新增注册资本及股本人民币 114.00 万

元，余额 456.00 万元转入资本公积，变更后公司的注册资本及股本为人民币 6,870.7453 万元。本次增资经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2020 年 12 月 22 日出具众环验字（2020）630022 号《验资报告》确认。2020 年 12 月 23 日，本公司取得杭州市市监局换发的《营业执照》，注册资本变更为 6,870.7453 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本		股本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
李天舒	4,239.9197	61.7097	4,239.9197	61.7097
中民未来物业管理服务有限公司	635.3965	9.2479	635.3965	9.2479
高秀华	402.4655	5.8577	402.4655	5.8577
北京天鸿万联投资管理有限公司	276.4862	4.0241	276.4862	4.0241
赵月芳	241.1500	3.5098	241.1500	3.5098
秦焱	233.9870	3.4056	233.9870	3.4056
公维印	208.0000	3.0273	208.0000	3.0273
宿佩芳	142.4323	2.0730	142.4323	2.0730
马燕	75.3134	1.0961	75.3134	1.0961
其他股东	415.5947	6.0488	415.5947	6.0488
合计	6,870.7453	100.00	6,870.7453	100.00

公司统一社会信用代码为 912306007166448804；法定代表人：邢龙；公司地址：浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室。

公司经营范围：许可项目：食品销售；餐饮服务；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；第二类增值电信业务；互联网信息服务；食品互联网销售；出版物零售；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；停车场服务；软件销售；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；居民日常生活服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城市绿化管理；城市公园管理；森林公园管理；家政服务；酒店管理；水污染治理；体育用品及器材零售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；国内贸易代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息技术咨询服务；针纺织品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；食用农产品批发；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品

零售；水产品零售；鲜肉零售；办公用品销售；文具用品零售；电子产品销售；家用电器销售；五金产品零售；家具销售；建筑装饰材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内货物运输代理；新鲜水果零售；图文设计制作；日用家电零售；采购代理服务；政府采购代理服务；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用品销售；食用农产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务、运营服务及商品零售等经营。

本财务报表业经本集团董事会于 2023 年 4 月 21 日决议批准报出。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共 25 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 3 户，减少 1 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、26“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、33“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买

方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的

被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本集团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。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集

团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，

且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团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，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财

务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

（4）金融负债的终止确认

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出

的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团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,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本集团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,本集团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,本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

9、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团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账款、合同资产和租赁应收款，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
合并范围内关联方组合	本组合为合并范围内关联方相关应收款项。
合同资产：	
账龄组合	本组合以合同资产的账龄作为信用风险特征。

②其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
合并范围内关联方组合	本组合为合并范围内关联方相关应收款项。
特殊款项性质组合	本组合为日常经营活动中收取的各类押金、保证金以及职工备用金借款等应收款项。

10、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、8“金融工具”及附注四、9“金融资产减值”。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、周转材料等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法。

12、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、9“金融资产减值”。

13、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为

同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的

金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

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

收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团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，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表的编制方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对

被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个

会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
办公设备	年限平均法	5	5	19
专用设备	年限平均法	5	5	19
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、30“租赁”。

19、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建

建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

（2）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费、电梯刷卡系统、小区改造支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

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

23、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、30“租赁”。

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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。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。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团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，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须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，按照本集团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，相应增加负债。

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。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团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确认取得服务的增加。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。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，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，除非本集团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，本集团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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

26、收入

（1）收入确认原则

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团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（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团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：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照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，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入具体确认方法

本集团销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，当客户已接受该商品时，客户取得商品的控制权，本集团在该时点确认收入实现。

本集团向客户提供物业管理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，所以应根据履约进度在一段时间内确认收入。

27、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

28、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未

明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所

得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

30、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋。

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、15“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、

用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理【如未采用财会[2020]10号、财会[2021]9号以及财会[2022]13号规定的简化处理方法，无需披露该部分。】

本集团的全部租赁合同，只要符合《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13号）适用范围和条件的（即，由新冠肺炎疫情直接引发；减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让均按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）规定的简化方法处理。具体如下：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照

与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

31、其他重要的会计政策和会计估计

回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

32、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内无重要会计政策变更的影响。

（2）会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更的影响。

33、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、26、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

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

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要

对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

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

(3) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(4) 存货跌价准备

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

(5) 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够

获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、3%、1% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%、20% 计缴。

2、税收优惠及批文

(1) 根据《财政部、国家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)以及《财政部、国家税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号), 本公司下属 22 家子公司、孙公司属于《进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策》范围, 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 12.5% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部、国家税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号) 的规定, 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 根据财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》第七条, 本公司作为生产、生活性服务业提供现代服务的纳税人自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 10%, 抵减应纳税额。

《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 87 号) 和《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部发布税务总局公告 2022 年第 11 号) 规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策, 执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

(3) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号) 的规定, 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对增值税

小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

六、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,594,667.28	698,693.98
银行存款	42,176,691.59	65,806,738.13
其他货币资金	1,210,735.27	1,362,899.54
合 计	44,982,094.14	67,868,331.65
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

注1：截止2022年12月31日，本集团使用权受到限制的货币资金为11,000.00元，均为ETC代扣保留余额。详见附注六、“扣4、所有权或使用权受限制的资产”。

注2：年初使用权受到限制的货币资金为6,012,236.73元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内	45,783,543.77
1至2年	24,245,415.97
2至3年	12,887,403.36
3至4年	10,344,699.97
4至5年	7,041,976.62
5年以上	7,556,775.33
小 计	107,859,815.02

账 龄	年末余额
减：坏账准备	32,626,599.90
合 计	75,233,215.12

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	38,714,034.81	35.89	13,549,912.19	40.00	23,228,420.89
按组合计提坏账准备的应收账款	69,145,780.21	64.11	17,140,985.98	24.79	52,004,794.23
其中：					
账龄组合	69,145,780.21	64.11	17,140,985.98	24.79	52,004,794.23
合 计	107,859,815.02	——	32,626,599.90	——	75,233,215.12

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	14,778,424.86	16.66	5,172,448.70	35.00	9,605,976.16
按组合计提坏账准备的应收账款	73,947,737.55	83.34	22,684,951.27	30.68	51,262,786.28
其中：					
账龄组合	73,947,737.55	83.34	22,684,951.27	30.68	51,262,786.28
合 计	88,726,162.41	——	27,857,399.97	——	60,868,762.44

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按项目）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 （%）	计提理由
湿地福苑	10,474,853.63	4,189,941.45	40.00	综合各项因素判断预计可收回情况计提
澳龙小区	9,598,040.20	3,839,216.08	40.00	同上
新明半岛	7,457,830.44	2,983,132.18	40.00	同上
湖韵新村	4,663,797.61	1,865,519.04	40.00	同上
世代书香	2,523,688.00	1,009,475.20	40.00	同上
芝兰新城	2,269,335.57	907,734.23	40.00	同上
祥腾财富	1,726,489.36	690,595.74	40.00	同上
合 计	38,714,034.81	15,485,613.92	——	——

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 （%）
1 年以内	37,136,028.24	3,334,815.35	8.98
1 至 2 年	15,409,985.86	3,296,195.98	21.39
2 至 3 年	5,685,222.18	2,007,451.95	35.31
3 至 4 年	3,962,068.32	2,136,743.44	53.93
4 至 5 年	2,767,435.61	2,180,739.26	78.80
5 年以上	4,185,040.00	4,185,040.00	100.00
合 计	69,145,780.21	17,140,985.98	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他变动	
单 项 计 提	5,172,448.70	2,895,322.18	331,496.81		7,086,346.23	15,485,613.92

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	22,684,951.27	1,376,993.53	251,461.05	86,073.64	-7,086,346.23	17,140,985.98
合计	27,857,399.97	4,272,315.71	582,957.86	86,073.64		32,626,599.90

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	86,073.64

其中：重要的应收账款核销情况

应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
物业费	86,073.64	预计无法收回	管理层审批	否

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 38,435,182.67 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 35.63%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 14,728,738.47 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	679,902.54	31.07	852,615.08	44.30
1 至 2 年	437,748.19	20.00	265,033.16	13.77
2 至 3 年	264,193.16	12.07	81,571.35	4.24
3 年以上	806,507.05	36.86	725,343.70	37.69
合 计	2,188,350.94	—	1,924,563.29	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,716,997.22 元，占预付

账款年末余额合计数的比例为 78.46%。

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款	9,876,243.29	6,496,600.52
合 计	9,876,243.29	6,496,600.52

其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	5,452,710.81
1 至 2 年	1,082,288.19
2 至 3 年	867,665.25
3 至 4 年	1,336,658.43
4 至 5 年	1,167,176.83
5 年以上	565,803.51
小 计	10,472,303.02
减：坏账准备	596,059.73
合 计	9,876,243.29

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金	4,382,950.74	3,877,280.72
往来款	3,727,137.47	1,810,314.43
职工备用金借款	2,362,214.81	1,143,241.83
小 计	10,472,303.02	6,830,836.98
减：坏账准备	596,059.73	334,236.46
合 计	9,876,243.29	6,496,600.52

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	312,065.67		22,170.79	334,236.46
2022 年 1 月 1 日余 额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	302,656.10			302,656.10
本年转回				
本年转销				
本年核销	18,662.04		22,170.79	40,832.83
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余 额	596,059.73			596,059.73

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	334,236.46	302,656.10		40,832.83		596,059.73
合 计	334,236.46	302,656.10		40,832.83		596,059.73

⑤本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	40,832.83

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京京津际空调系统技术服务有限公司	往来款	1,600,000.00	1年以内	15.28	80,000.00
刘松	项目备用金	513,068.00	1年以内	4.90	
余杭区新明半岛业主委员会	押金、保证金	500,000.00	2-3年、4-5年	4.77	
刘伟杰	项目备用金	494,735.47	1年以内	4.72	
成都高投资产经营管理有限公司	押金、保证金	422,654.40	1-2年	4.04	
合计	——	3,530,457.87	——	33.71	80,000.00

5、存货

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	322,981.61		322,981.61
周转材料	557,165.68		557,165.68
合计	880,147.29		880,147.29

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	13,710.91		13,710.91
周转材料	115,852.52		115,852.52
合计	129,563.43		129,563.43

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税	751,233.86	385,439.65
待抵扣进项税	71,040.91	237,042.13
待认证进项税		16,916.16
其他待摊费用	22,500.00	22,500.00
合 计	844,774.77	661,897.94

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业											
山西晋美万联物业服务 有限公司	17,318,602.37			2,885,863.27						20,204,465.64	
河南新万物业服务有 限公司				7,732.74						7,732.74	
合 计	17,318,602.37			2,893,596.01						20,212,198.38	

8、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	5,940,328.80	6,487,556.03
合 计	5,940,328.80	6,487,556.03

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	专用设备	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	3,171,546.00	3,498,365.52	1,995,543.43	1,735,802.72	426,084.87	10,827,342.54
2、本年增加金额	456,152.00	89,304.85	70,626.23	24,753.50	42,473.96	683,310.54
购置	456,152.00	89,304.85	70,626.23	24,753.50	42,473.96	683,310.54
3、本年减少金额		171,974.36	31,234.80		44,087.20	247,296.36
处置或报废		171,974.36	31,234.80		44,087.20	247,296.36
4、年末余额	3,627,698.00	3,415,696.01	2,034,934.86	1,760,556.22	424,471.63	11,263,356.72
二、累计折旧						
1、年初余额	43,828.15	1,501,349.31	1,397,871.08	1,112,146.00	284,591.97	4,339,786.51
2、本年增加金额	150,691.56	640,836.30	237,983.71	115,009.05	60,911.38	1,205,432.00
计提	150,691.56	640,836.30	237,983.71	115,009.05	60,911.38	1,205,432.00
3、本年减少金额		150,416.79	30,300.76		41,473.04	222,190.59
处置或报废		150,416.79	30,300.76		41,473.04	222,190.59
4、年末余额	194,519.71	1,991,768.82	1,605,554.03	1,227,155.05	304,030.31	5,323,027.92
三、减值准备						
1、年初余额						

项 目	房屋及建筑物	运输设备	专用设备	电子设备	办公设备	合 计
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	3,433,178.29	1,423,927.19	429,380.83	533,401.17	120,441.32	5,940,328.80
2、年初账面价值	3,127,717.85	1,997,016.21	597,672.35	623,656.72	141,492.90	6,487,556.03

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	3,433,178.29	产权证正在办理中

9、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	1,722,570.01	1,722,570.01
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,722,570.01	1,722,570.01
二、累计折旧		
1、年初余额	530,945.81	530,945.81
2、本年增加金额	648,132.74	648,132.74
计提	648,132.74	648,132.74
3、本年减少金额		
处置		
4、年末余额	1,179,078.55	1,179,078.55
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	543,491.46	543,491.46
2、年初账面价值	1,191,624.20	1,191,624.20

10、无形资产

项 目	软件	商标权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	8,576,047.42	14,580.00	8,590,627.42
2、本年增加金额			

项 目	软件	商标权	合 计
购置			
3、本年减少金额	54,784.53		54,784.53
4、年末余额	8,521,262.89	14,580.00	8,535,842.89
二、累计摊销			
1、年初余额	3,268,473.00	8,858.50	3,277,331.50
2、本年增加金额	805,601.15	1,458.00	807,059.15
计提	805,601.15	1,458.00	807,059.15
3、本年减少金额	28,981.98		28,981.98
4、年末余额	4,045,092.17	10,316.50	4,055,408.67
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	4,476,170.72	4,263.50	4,480,434.22
2、年初账面价值	5,307,574.42	5,721.50	5,313,295.92

11、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
大庆明道智园居民 服务有限公司	4,846,145.89					4,846,145.89
杭州德宏物业服务 有限公司	8,988,469.76					8,988,469.76
杭州万联彩家物业 管理有限公司	2,055,897.65					2,055,897.65
宁波倍安恩物业服 务有限公司	100,000.00					100,000.00

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
沈阳丰华物业管理有限公司	21,997,746.72					21,997,746.72
河南省睿斯特物业服务服务有限公司	8,864,237.71					8,864,237.71
合计	46,852,497.73					46,852,497.73

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
杭州万联彩家物业管理有限公司	286,289.34					286,289.34
宁波倍安恩物业服务服务有限公司	100,000.00					100,000.00
河南省睿斯特物业服务服务有限公司	113,825.86					113,825.86
合计	500,115.20					500,115.20

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	
	年末余额	
杭州德宏物业服务服务有限公司	11,513,057.90	
杭州万联彩家物业管理有限公司	2,351,369.24	
大庆明道智园居民服务有限公司	5,069,332.10	
沈阳丰华物业管理有限公司	22,246,244.49	
河南省睿斯特物业服务服务有限公司	16,084,143.23	

(4) 商誉的减值测试过程

本集团结合与商誉相关的能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合进行商誉减值测试。由于无法直接获得包含商誉的资产组或资产组组合的公允价值减处置费用的净额，因此采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。

未来现金流量基于公司的经营预算和签订的物业合同确定：预测期收入增长率、毛利率和费用率参照公司历史实际经营数据、物业合同等估算；计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率系根据企业会计准则的规定，反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前

利率。

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	384,417.95		167,362.50		217,055.45
电梯刷卡系统	114,407.76		62,403.96		52,003.80
小区物业改造支出	261,581.61	1,401,772.06	416,435.47		1,246,918.20
合计	760,407.32	1,401,772.06	646,201.93		1,515,977.45

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	32,312,149.10	7,213,195.44	26,925,622.44	6,097,527.48
可抵扣亏损	3,782,904.80	945,726.20	1,451,729.00	362,932.25
股权激励成本	3,990,753.44	997,688.36	3,565,753.44	891,438.36
合计	40,085,807.34	9,156,610.00	31,943,104.88	7,351,898.09

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值			4,341.36	1,085.34
合计			4,341.36	1,085.34

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	910,510.53	1,266,013.97
可抵扣亏损	12,732,692.08	12,832,117.01
合计	13,643,202.61	14,098,130.98

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2022 年		2,327,003.33	
2023 年	2,984,354.88	2,984,354.88	
2024 年	2,718,717.75	2,718,717.75	
2025 年	2,538,618.28	2,538,618.28	
2026 年	2,263,422.77	2,263,422.77	
2027 年	2,227,578.40		
合 计	12,732,692.08	12,832,117.01	

14、其他非流动资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同履行成本	9,803,170.15		9,803,170.15	5,079,895.42		5,079,895.42
预付股权投资款	2,000,000.00		2,000,000.00			
合 计	11,803,170.15		11,803,170.15	5,079,895.42		5,079,895.42

15、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付劳务费	6,982,467.76	6,346,869.16
应付货款	691,631.82	911,468.16
应付水电费	371,117.22	272,282.38
应付房租		69,523.43
合 计	8,045,216.80	7,600,143.13

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
巨立电梯股份有限公司嘉兴分公司	245,325.84	尚未结算

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
浙江汇泉防水工程有限公司	195,886.40	尚未结算
合 计	441,212.24	—

16、合同负债

项 目	年末余额	年初余额
物业费	37,343,573.34	36,059,109.85
运营管理服务费	11,838,697.75	16,000,000.00
场地租赁费	332,718.34	334,637.59
合 计	49,514,989.43	52,393,747.44

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,156,526.29	41,506,432.34	40,881,732.82	1,781,225.81
二、离职后福利-设定提存计划	11,485.45	3,841,358.84	3,837,680.99	15,163.30
三、辞退福利		57,907.02	57,907.02	
合 计	1,168,011.74	45,405,698.20	44,777,320.83	1,796,389.11

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	908,212.97	36,287,327.40	35,664,889.05	1,530,651.32
2、职工福利费		1,362,093.57	1,362,093.57	-
3、社会保险费	13,512.77	2,422,203.23	2,421,447.17	14,268.83
其中：医疗保险费	13,274.97	2,318,248.30	2,317,550.02	13,973.25
工伤保险费	237.80	101,114.08	101,056.30	295.58
生育保险费		2,840.85	2,840.85	-
4、住房公积金	8,641.00	1,072,851.78	1,072,526.78	8,966.00
5、工会经费和职工教育经费	226,159.55	361,956.36	360,776.25	227,339.66

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	1,156,526.29	41,506,432.34	40,881,732.82	1,781,225.81

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	10,385.73	3,711,369.10	3,707,806.82	13,948.01
2、失业保险费	1,099.72	129,989.74	129,874.17	1,215.29
合计	11,485.45	3,841,358.84	3,837,680.99	15,163.30

18、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,272,944.42	2,437,663.29
企业所得税	732,182.62	2,317,656.68
个人所得税	116,939.32	449,479.21
城市维护建设税	89,102.88	152,538.21
教育费附加（含地方教育费附加）	63,732.36	109,023.09
其他	8,802.51	9,178.12
合计	3,283,704.11	5,475,538.60

19、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股利	1,131,263.63	961,263.63
其他应付款	20,922,735.14	23,840,468.48
合计	22,053,998.77	24,801,732.11

(1) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
应付少数股东股利	1,131,263.63	961,263.63
合计	1,131,263.63	961,263.63

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
押金、保证金	6,905,389.22	6,514,319.55
代收代付款	5,460,363.53	7,548,804.89
限制性股票回购义务	4,000,000.00	5,000,000.00
往来款	2,324,379.20	2,558,093.47
应退物业费	2,226,603.19	2,213,250.57
股权收购款	6,000.00	6,000.00
合 计	20,922,735.14	23,840,468.48

注：应退物业费：前期预收，本年度结束后不再承接的项目物业费，应在以后期间退回。
金额总计：2,226,603.19 元。

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
员工股权激励	4,000,000.00	暂未解锁
合 计	4,000,000.00	——

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的租赁负债（附注六、22）	470,427.06	667,299.32
合 计	470,427.06	667,299.32

21、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	1,852,552.09	1,827,654.10
合 计	1,852,552.09	1,827,654.10

22、租赁负债

项 目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增 租赁	本年利息	其 他		
房屋建筑物	1,102,355.89		37,756.80		625,191.23	514,921.46

项 目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增 租赁	本年利息	其他		
减：一年内到期的租赁负债（附注六、20）	667,299.32	—	—	—	—	470,427.06
合 计	435,056.57	—	—	—	—	44,494.40

23、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	68,707,453.00						68,707,453.00

24、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	3,565,753.42	425,000.00		3,990,753.42
合 计	3,565,753.42	425,000.00		3,990,753.42

注：2022 年度在等待期内确认股权激励成本而形成的其他资本公积为 425,000.00 元。

25、库存股

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	5,000,000.00		1,000,000.00	4,000,000.00
合 计	5,000,000.00		1,000,000.00	4,000,000.00

注：2022 年 5 月 12 日，公司召开 2021 年年度股东大会决议公告，公司股权激励计划限制性股票第一个解除限售期解除限售条件已成就，对限制性股票可行权解锁后解除回购义务的库存股冲回金额为 1,000,000.00 元。

26、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,315,406.35	2,504,175.01		4,819,581.36
合 计	2,315,406.35	2,504,175.01		4,819,581.36

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

27、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	52,425,201.43	34,866,335.34
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	52,425,201.43	34,866,335.34
加：本年归属于母公司股东的净利润	8,432,303.53	17,698,529.53
减：提取法定盈余公积	2,504,175.01	139,663.44
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	58,353,329.95	52,425,201.43

28、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	193,662,521.76	148,217,692.43	199,829,868.17	147,779,731.10
其他业务	4,580,810.99	1,680,494.06	872,260.88	580,087.55
合 计	198,243,332.75	149,898,186.49	200,702,129.05	148,359,818.65

本年合同产生的主营业务收入情况

合同分类	本年发生额	上年发生额
按合同类型分类：		
服务合同	193,662,521.76	199,829,868.17
合 计	193,662,521.76	199,829,868.17

29、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	642,461.16	519,484.53
教育费附加	458,903.66	370,877.47
印花税	19,132.29	37,785.07
房产税	15,466.68	19,335.07
其他	12,820.34	13,442.80
合 计	1,148,784.13	960,924.94

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

30、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	268,524.12	204,580.56
配送费	102,515.82	73,678.00
办公用品	83,969.87	78,641.35
职工薪酬	53,059.03	174,953.94
服务费	44,469.02	148,514.85
折旧费	3,264.09	28,194.35
其他	157,465.97	154,634.63
合 计	713,267.92	863,197.68

31、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	17,031,743.46	14,803,240.29

项 目	本年发生额	上年发生额
中介服务费	2,809,772.52	2,943,484.41
服务费	2,580,400.13	1,682,167.47
招待费	1,579,172.70	1,730,455.62
无形资产摊销费	807,059.15	871,252.64
固定资产折旧费	654,404.55	351,980.33
使用权资产折旧	614,691.96	530,945.81
办公费	520,726.18	731,685.69
差旅费	494,850.24	657,083.47
股权激励成本	425,000.00	3,425,000.00
租金	385,951.63	652,207.48
车辆使用费	319,032.03	442,433.94
邮电费	250,770.75	245,818.39
会议费	103,769.24	307,513.42
劳保费	59,124.84	219,566.05
其他	1,172,331.04	1,367,807.23
合 计	29,808,800.42	30,962,642.24

32、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	849,164.83	1,048,755.16
软件及服务费	42,660.05	
累计折旧	1,745.04	
办公费		8,223.88
合 计	893,569.92	1,056,979.04

33、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	570,731.01	592,318.85

项 目	本年发生额	上年发生额
手续费	491,081.71	557,119.78
未确认融资费用摊销	37,756.80	77,386.70
合 计	-41,892.50	42,187.63

34、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	1,036,706.65	662,368.42	1,036,706.65
代缴税金手续费返还	6,737.90	5,951.56	6,737.90
合 计	1,043,444.55	668,319.98	1,043,444.55

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
税收减免		692,972.46			602,901.46		与收益相关
稳岗补贴		240,102.63			35,225.40		与收益相关
物业补助		42,000.00			14,000.00		与收益相关
省级中小企业纾困资金补贴		20,000.00					与收益相关
住宅小区物业考评奖-丰乐怡庭		15,000.00					与收益相关
社保补贴		11,581.56			10,241.56		与收益相关
萧山区残疾人联合会补贴		10,050.00					与收益相关
防疫补助		5,000.00					与收益相关
合 计		1,036,706.65			662,368.42		

35、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,893,596.01	5,669,241.36
注销子公司产生的投资收益	17.86	

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	2,893,613.87	5,669,241.36

36、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-4,272,315.71	-1,762,206.92
其他应收款坏账损失	-302,656.10	714,100.03
合 计	-4,574,971.81	-1,048,106.89

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

37、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失		-113,825.86
合 计		-113,825.86

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

38、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	978.24	69,578.55	978.24
合 计	978.24	69,578.55	978.24

39、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		2.86	
其中：固定资产		2.86	
无法支付的应付款项	13,110.00	11,616.42	13,110.00
赔偿款及罚款收入	50,885.00	3,090.00	50,885.00
其他	18,516.91	12,254.80	18,516.91

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
合 计	82,511.91	26,964.08	82,511.91

40、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	39,037.01	8,139.85	39,037.01
其中：固定资产	13,234.46	8,139.85	13,234.46
无形资产	25,802.55		25,802.55
非常损失	3,979,850.52		
滞纳金	1,037,480.26	20,737.46	1,037,480.26
赔偿款	260,773.78	25,017.63	260,773.78
违约金支出	181,493.00		181,493.00
诉讼费	92,004.27		92,004.27
罚款支出	48,471.20	71,261.54	48,471.20
无法收回款项		19,481.75	
其他	14,223.67	35,948.32	14,223.67
合 计	5,653,333.71	180,586.55	1,673,483.19

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	933,122.70	2,864,063.04
递延所得税费用	-1,805,797.25	-450,684.36
合 计	-872,674.55	2,413,378.68

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	9,614,859.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,403,714.86

项 目	本年发生额
子公司适用不同税率的影响	-4,211,549.88
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-578,722.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	297,926.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,127,239.62
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	88,716.87
所得税费用	-872,674.55

42、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	13,854,291.93	15,104,205.50
押金、保证金	3,506,482.66	1,794,823.37
利息收入	570,731.01	591,304.78
备用金	33,084.25	228,273.31
政府补助	343,734.19	60,573.86
代扣个税手续费	6,737.90	5,951.56
其他	82,511.91	24,961.21
受限资金	6,012,236.73	
合 计	24,409,810.58	17,810,093.59

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	18,055,300.96	25,593,059.15
服务费、办公费、差旅费等	10,874,496.12	10,478,783.75
受限资金	11,000.00	6,012,236.73
押金、保证金	3,621,083.01	1,920,885.01

项 目	本年发生额	上年发生额
备用金	1,276,519.73	1,177,294.12
银行手续费	491,081.71	486,908.05
其他	5,614,296.70	166,121.32
合 计	39,943,778.23	45,835,288.13

(3) 支付其他与投资活动有关的现

项 目	本年发生额	上年发生额
收购少数股东股权预付的现金	2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00	

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到分配股利退税款		34,903.24
合 计		34,903.24

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
租赁负债支付的租金	490,690.03	643,614.57
合 计	490,690.03	643,614.57

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,487,533.97	21,134,584.86
加：资产减值准备		113,825.86
信用减值损失	4,574,971.81	1,048,106.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,205,432.00	1,256,384.95
使用权资产折旧	648,132.74	530,945.81
无形资产摊销	807,059.15	871,252.64
长期待摊费用摊销	646,201.93	544,863.06

补充资料	本年金额	上年金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-978.24	-69,578.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	39,037.01	8,136.99
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	37,756.80	77,386.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,893,613.87	-5,669,241.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,804,711.91	-442,764.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,085.34	-7,919.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	-750,583.86	222,008.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,958,694.10	-6,638,115.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,979,164.85	-33,532,728.49
其他	425,000.00	3,425,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-14,517,706.76	-17,127,852.16
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：		
现金的年末余额	44,971,094.14	61,856,094.92
减：现金的年初余额	61,856,094.92	81,645,885.94
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-16,885,000.78	-19,789,791.02

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	44,971,094.14	61,856,094.92
其中：库存现金	1,594,667.28	698,693.98
可随时用于支付的银行存款	42,165,691.59	59,794,501.40
可随时用于支付的其他货币资金	1,210,735.27	1,362,899.54
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	44,971,094.14	61,856,094.92

44、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	11,000.00	ETC 代扣保留余额
合 计	11,000.00	

45、政府补助

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
税收减免	692,972.46	其他收益	692,972.46
稳岗补贴	240,102.63	其他收益	240,102.63
物业补助	42,000.00	其他收益	42,000.00
省级中小企业纾困资金补贴	20,000.00	其他收益	20,000.00
住宅小区物业考评奖-丰乐怡庭	15,000.00	其他收益	15,000.00
社保补贴	11,581.56	其他收益	11,581.56
萧山区残疾人联合会补贴	10,050.00	其他收益	10,050.00
防疫补助	5,000.00	其他收益	5,000.00

七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

(1) 2022 年，本集团与张新建共同出资成立浙江万联安保服务有限公司，本集团持股

比例 80.00%，对其拥有实际控制权。

(2) 2022 年，本集团之子公司北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司与傅亮、华玉艳共同出资成立浙江万联智盛物业管理服务有限公司，北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司认缴出资 600.00 万元，持股比例 60.00%，对其拥有实际控制权。

(3) 2022 年，本集团之孙公司杭州彩家物业管理有限公司与王伟森共同出资成立新疆万联和洲物业服务有限公司，杭州彩家物业管理有限公司认缴出资 600.00 万元，持股比例 60.00%，对其拥有实际控制权。

(4) 2022 年，本集团之孙公司大庆快点小子电子商务有限公司注销。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
一级子公司：						
北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司	北京市	北京市	物业服务	100.00		同控
大庆明道智园居民服务有限公司	大庆市	大庆市	物业服务	100.00		非同控
成都仟星链城科技有限公司	成都市	成都市	软件和信息技术服务业	100.00		设立
沈阳丰华物业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	物业服务	100.00		非同控
苏州市万联智源物业服务有限公司	苏州市	苏州市	物业服务	60.00		设立
四川万联智源物业服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	55.00		设立
河南省睿斯特物业服务有限公司	郑州市	郑州市	物业服务	55.00		非同控
杭州元中物业管理有限公司	杭州市	杭州市	物业服务	55.00		非同控

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
杭州万联物团电子商务有限责任公司	杭州市	杭州市	信息服务/ 电子商务	51.00		设立
浙江万联安保服务有限公司	杭州市	杭州市	保安服务	100.00		设立
二级子公司:						
沈阳万联恒德物业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	物业服务		100.00	非同控
杭州温灿电子商务有限公司	杭州市	杭州市	信息服务/ 电子商务		100.00	设立
晋中学园物业管理有限公司	晋中市	晋中市	物业服务		100.00	设立
杭州德宏物业服务有限公司	杭州市	杭州市	物业服务		80.00	非同控
宁波倍安恩物业服务有限公司	宁波市	宁波市	物业服务		75.00	非同控
大庆万联恒德物业服务有限公司	大庆市	大庆市	物业服务		70.00	设立
山西晋开万联物业服务有限公司	晋中市	晋中市	物业服务		50.00	设立
浙江万联云螽科技服务有限责任公司	杭州市	杭州市	科技推广/ 应用服务业		51.00	设立
苏州万联智创物业管理服务有限公司	苏州市	苏州市	物业服务		51.00	设立
四川万联鸿都物业服务有限公司	成都市	成都市	物业服务		90.00	设立
大庆万联物团电子商务有限责任公司	大庆市	大庆市	信息服务/ 电子商务		100.00	设立
浙江万联智盛物业管理服务有限公司	杭州市	杭州市	物业服务		60.00	设立
三级子公司:						
杭州万联彩家物业管理有限公司	杭州市	杭州市	物业服务		100.00	非同控

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
司						
四级子公司:						
成都万联天泽文化传播有限责任公司	成都市	成都市	技术服务		80.00	设立
新疆万联和洲物业服务有限责任公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业服务		60.00	设立

注：公司之子公司北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司（以下简称“北京万联公司”）与晋中开发区晋润物业管理有限公司共同出资成立山西晋开万联物业服务有限责任公司（以下简称“晋开物业公司”），注册资本为 500.00 万元，北京万联公司投资 250.00 万元，持股比例 50%，根据章程和投资协议，北京万联公司有权决定晋开物业公司的财务和经营政策，并在其董事会占多数表决权，能够控制晋开物业公司，因此将其纳入本集团合并范围。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
河南省睿斯特物业服务有限公司	45	1,020,072.30		2,292,894.33
杭州元中物业管理有限公司	45	-694,214.96		2,347,145.01
大庆万联恒德物业服务有限责任公司	30	633,467.82		5,544,539.75
杭州德宏物业服务有限公司	20	508,889.05	400,000.00	807,982.83

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	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	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
河南省睿斯特物业服务 有限公司	12,603,028.10	612,899.52	13,215,927.62	8,128,746.91		8,128,746.91	8,493,073.29	484,978.63	8,978,051.92	6,157,698.54		6,157,698.54
杭州元中物 业管理有限 公司	5,396,437.28	487,036.77	5,883,474.05	686,471.18		686,471.18	6,783,552.16	523,449.74	7,307,001.90	567,299.11		567,299.11
大庆万联恒 德物业服务 有限公司	23,281,472.58	1,272,559.75	24,554,032.33	6,072,233.16		6,072,233.16	21,972,619.97	820,721.20	22,793,341.17	6,423,101.40		6,423,101.40
杭州德宏物 业服务有限 公司	8,477,278.54	718,297.63	9,195,576.17	5,155,662.00		5,155,662.00	17,757,819.19	861,067.58	18,618,886.77	15,123,417.83		15,123,417.83

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河南省睿斯特物业服务 有限公司	14,553,174.30	2,266,827.33	2,266,827.33	248,303.10	14,262,856.40	1,945,289.22	1,945,289.22	-161,199.34
杭州元中物业管理有限 公司	11,010,096.88	-1,542,699.92	-1,542,699.92	-2,013,668.44	15,970,675.68	991,188.36	991,188.36	2,061,551.06
大庆万联恒德物业服务 有限公司	10,482,231.35	2,111,559.40	2,111,559.40	-840,704.78	10,395,951.60	2,093,229.20	2,093,229.20	-418,545.78
杭州德宏物业服务有限 公司	15,001,725.66	2,544,445.23	2,544,445.23	639,144.52	14,485,052.24	1,704,963.55	1,704,963.55	6,216,707.52

2、在合营企业中的权益

(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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
山西晋美万联物业服务集团有限公司	太原市	太原市	物业管理		50.00	权益法核算
河南新万物业服务集团有限公司	新乡市	新乡市	物业管理		49.00	权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额
	山西晋美公司	河南新万公司	山西晋美公司
流动资产	137,816,913.17	65,561.55	112,731,209.79
其中：现金和现金等价物	110,333,337.75	35,561.55	92,029,374.54
非流动资产	6,522,256.95		5,564,109.81
资产合计	144,339,170.12	65,561.55	118,295,319.60
流动负债	98,133,280.12	49,780.44	79,635,266.60
非流动负债			
负债合计	98,133,280.12	49,780.44	79,635,266.60
少数股东权益	5,796,958.75		4,022,848.28
归属于母公司股东权益	40,408,931.25	15,781.11	34,637,204.72
按持股比例计算的净资产份额	20,204,465.63	7,732.74	17,318,602.36
对合营企业权益投资的账面价值	20,204,465.63	7,732.74	17,318,602.36
营业收入	84,040,351.53	120,000.00	72,234,049.56
财务费用	-141,014.36	522.35	-128,865.03
所得税费用	1,562,165.54	404.64	3,724,891.85
净利润	7,545,837.00	15,781.11	12,671,388.51
综合收益总额	7,545,837.00	15,781.11	12,671,388.51
本年收到的来自合营企业的股利			

九、金融工具及其风险

与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2022 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责并执行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

2、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。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
应付账款	8,045,216.80				8,045,216.80
其他应付款	20,922,735.14				20,922,735.14

十、关联方及关联交易

1、本集团的实际控制人

实际控制人名称	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
李天舒	61.7097	61.7097

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
沈阳鑫丰富丽城房屋开发有限公司	股东高秀华担任监事、其兄弟担任执行董事的公司
浙江鑫强保安服务有限公司	控股子公司持股 45% 的少数股东
高秀华	持股 5.8577% 的股东
王威	监事

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浙江鑫强保安服务有限公司	接受劳务	4,717,105.68	9,479,978.11

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浙江鑫强保安服务有限公司	销售商品	14,009.21	36,065.44

(2) 关联租赁情况

①本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
李天舒	运输设备	20,000.00	50,000.00								

(3) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,690,057.83	3,262,036.58

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
高秀华	385,617.50	115,685.25	385,617.50	77,123.50
沈阳鑫丰富俚城房屋开发有限公司	254,613.80	76,384.14	254,613.80	50,922.76
王威			5,000.00	
合 计	640,231.30	192,069.39	645,231.30	128,046.26

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
浙江鑫强保安服务有限公司		7,402.80
合 计		7,402.80
其他应付款：		
李天舒	28,000.00	8,000.00
合 计	28,000.00	8,000.00

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

项 目	相关内容
本年授予的各项权益工具总额	限制性股票250万股

2、以权益结算的股份支付情况

项 目	相关内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	2020年12月股票定向发行价格
可行权权益工具数量的确定依据	股权激励计划与董事会决议
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	3,990,753.42 元
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	425,000.00 元

股份支付情况说明：

(1) 2019年12月11日公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司拟进行股份回购用于未来员工股权激励的议案》，并于2019年12月11日在股转公司指定信息披露平台披露了《回购股份方案公告》（公告编号：2019-061）等相关公告。2019年12月26日，公司2019年第六次临时股东大会审议通过《关于公司拟进行股份回购用于未来员工股权激励的议案》，公司使用自有资金以每股4元的价格要约回购公司股份2,500,000股，合计10,000,000.00元，回购股份占公司总股本的3.70%。2020年2月27日，公司在股转公司官方信息披露平台披露《回购股份结果公告》。根据公司回购股份方案，公司通过回购本公司股份用于未来员工持股计划或者股权激励，员工持股计划或者股权激励具体实施方案将按照《公司法》、中国证监会和股转系统的相关规定办理。

(2) 员工持股计划实施进展

截至2022年12月31日，因公司业绩考核指标未达成，第二个解锁期对应的股票权益解除限售条件未成就，根据《股权激励计划》由公司按照授予价格回购未完成绩效考核部分的激励股票。

十二、承诺及或有事项

截至2022年12月31日，本集团无需披露的承诺及或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无应披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为5个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了5个报告分部，分别为东北区、华东区、华北区、中南区和西南区。这些报告分部是以经营地区为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

项目	东北区	华东区	华北区	中南区	西南区	分部间抵销	合计
对外营业收入	88,252,285.89	64,129,412.05	18,345,067.59	16,748,399.83	10,768,167.39		198,243,332.75
分部间交易收入	198,083.01	4,003,279.16				-3,805,196.15	396,166.02
销售费用	473,112.55	240,155.37					713,267.92
利息收入	37,567.51	16,937.28	3,710.67	2,287.81	510,227.74		570,731.01
利息费用							
对联营企业和合营企业的投资收益			12,888,011.28			-9,994,415.27	2,893,596.01
信用减值损失	3,096,081.81	801,409.43	517,716.24	756,097.67	2,302,850.76	-2,899,184.10	4,574,971.81
资产减值损失							
折旧费和摊销费	843,804.30	2,255,078.49	246,274.10	48,392.09	51,586.10	-138,309.26	3,306,825.82
利润总额（亏损）	36,788,443.24	-5,268,533.82	15,516,773.10	2,661,180.95	-919,183.16	-39,163,820.89	9,614,859.42
资产总额	272,859,044.08	93,301,702.61	59,060,261.42	14,857,087.15	96,388,462.15	-302,457,138.87	234,009,418.54
负债总额	134,997,416.47	76,864,089.95	33,547,434.97	9,103,272.65	14,145,081.70	-181,595,523.97	87,061,771.77
折旧和摊销以外的非现金费用	425,000.00						425,000.00
对联营企业和合营企业的长期股权投资			20,212,198.38				20,212,198.38
长期股权投资以外的其他非流动资产增加	1,914,668.41	2,267,165.15	494,666.59	178,473.12	4,734,213.15		9,589,186.4

项 目	东北区	华东区	华北区	中南区	西南区	分部间抵销	合计
额							

对外交易收入的分布

项 目	相关内容
中国大陆地区	198,243,332.75
中国大陆地区以外的国家和地区	
合 计	198,243,332.75

2、租赁

(1) 本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、9、22。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	37,756.80
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用、主营业务成本	380,277.99

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	490,690.03
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	380,277.99
合 计	—	870,968.02

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	14,520,045.66

账 龄	年末余额
1 至 2 年	9,004,121.94
2 至 3 年	6,802,699.54
3 至 4 年	5,040,329.84
4 至 5 年	3,561,399.67
5 年以上	4,010,468.77
小 计	42,939,065.42
减：坏账准备	14,751,367.93
合 计	28,187,697.49

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	21,719,668.25	50.58	8,687,867.30		13,031,800.95
按组合计提坏账准备的应收账款	21,219,397.17	49.42	6,063,500.63	28.58	15,155,896.54
其中：					
账龄组合	21,219,397.17	49.42	6,063,500.63	28.58	15,155,896.54
合 计	42,939,065.42	—	14,751,367.93	—	28,187,697.49

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	12,472,994.86	33.61	4,365,548.20	35.00	8,107,446.66
按组合计提坏账准备的应收账款	24,639,961.15	66.39	8,037,379.43	32.62	16,602,581.72
其中：					
账龄组合	24,639,961.15	66.39	8,037,379.43	32.62	16,602,581.72
合 计	37,112,956.01	—	12,402,927.63	—	24,710,028.38

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按项目）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
澳龙小区	9,598,040.20	3,839,216.08	40.00	综合各项因素判断预计可收回情况计提
新明半岛	7,457,830.44	2,983,132.18	40.00	同上
湖韵新村	4,663,797.61	1,865,519.04	40.00	同上
合计	21,719,668.25	8,687,867.30	——	——

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	10,729,121.51	963,475.11	8.98
1-2年	3,811,966.00	815,379.53	21.39
2-3年	2,219,287.41	783,630.39	35.31
3-4年	1,577,840.69	850,929.48	53.93
4-5年	1,090,072.83	858,977.39	78.80
5年以上	1,791,108.73	1,791,108.73	100.00
合计	21,219,397.17	6,063,500.63	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	4,365,548.20	1,708,995.11	190,184.69		2,423,139.30	8,687,867.30
账龄组合	8,037,379.43	288,722.86	160,537.64		-2,423,139.30	6,063,500.63
合计	12,402,927.63	1,997,717.97	350,722.33			14,751,367.93

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 29,751,158.19 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 69.28%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 12,681,578.86 元。

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利	1,747,912.83	
其他应收款	10,729,728.90	8,000,775.36
合 计	12,477,641.73	8,000,775.36

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
大庆明道智园居民服务有限公司	1,747,912.83	
小 计	1,747,912.83	
减：坏账准备		
合 计	1,747,912.83	

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	8,538,491.59
1 至 2 年	215,382.61
2 至 3 年	389,738.47
3 至 4 年	427,000.00
4 至 5 年	966,624.83
5 年以上	411,347.80
小 计	10,948,585.30
减：坏账准备	218,856.40
合 计	10,729,728.90

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方往来款	4,563,881.13	4,746,770.86

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	2,649,417.34	2,381,718.32
职工备用金借款	1,414,583.98	634,518.51
往来款	2,320,702.85	308,562.48
小 计	10,948,585.30	8,071,570.17
减：坏账准备	218,856.40	70,794.81
合 计	10,729,728.90	8,000,775.36

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	70,794.81			70,794.81
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	212,555.79			212,555.79
本年转回				
本年转销				
本年核销	64,494.20			64,494.20
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	218,856.40			218,856.40

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合计提	70,794.81	212,555.79		64,494.20		218,856.40
合 计	70,794.81	212,555.79		64,494.20		218,856.40

⑤本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	64,494.20

其中：重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
大庆快点小子电子商务有限公司	合并范围内关联方往来款	64,494.20	无法收回	管理层审批	是
合 计	——	64,494.20	——	——	——

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
杭州温灿电子商务有限公司	往来款	1,819,011.85	1年以内	16.61	
北京京津际空调系统技术服务有限公司	往来款	1,600,000.00	1年以内	14.61	80,000.00
宁波倍安恩物业服务服务有限公司	往来款	1,516,000.00	1年以内	13.85	
杭州万联彩家物业管理有限公司	往来款	700,000.00	1年以内	6.39	
刘松	项目备用金	505,460.00	1年以内	4.62	
合 计	——	6,140,471.85	——	56.08	80,000.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	150,156,173.04		150,156,173.04	141,356,173.04		141,356,173.04
对联营、合营企业投资						
合 计	150,156,173.04		150,156,173.04	141,356,173.04		141,356,173.04

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司	5,831,173.04			5,831,173.04		
大庆明道物业服务服务有限公司	10,800,000.00			10,800,000.00		
沈阳丰华物业管理有限公司	25,330,000.00			25,330,000.00		
成都仟星链城科技有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
河南省睿斯特物业服务服务有限公司	9,350,000.00			9,350,000.00		
杭州元中物业管理有限公司	3,025,000.00			3,025,000.00		
杭州万联物团电子商务有限公司	7,020,000.00	500,000.00		7,520,000.00		
浙江万联安保服务有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
苏州市万联智源物业服务服务有限公司		300,000.00		300,000.00		
合 计	141,356,173.04	8,800,000.00		150,156,173.04		

4、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,369,998.38	47,721,797.00	59,689,067.32	52,366,668.06
其他业务	642,099.15	154,939.60	403,890.15	543,854.40
合 计	53,012,097.53	47,876,736.60	60,092,957.47	52,910,522.46

本年合同产生的主营业务收入情况

合同分类	本年发生额
按商品类型分类:	
服务合同	52,369,998.38
合 计	52,369,998.38

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	29,300,000.00	6,000,000.00
合 计	29,300,000.00	6,000,000.00

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-38,058.77	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,036,706.65	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	331,496.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,551,934.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,737.90	
小 计	-215,051.68	
减：所得税影响额	21,348.39	
少数股东权益影响额（税后）	72,942.54	
合 计	-309,342.61	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.68%	0.12	0.12
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.93%	0.13	0.13

公司负责人：邢龙

主管会计工作负责人：唐喜艳

会计机构负责人：唐喜艳

附：

第十一节 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：

万联城市服务科技集团股份有限公司董事会办公室