

JINGC 景灿股份

景灿股份

NEEQ: 873488

四川景灿物业服务股份有限公司



年度报告

— 2022 —

公司年度大事记



成都市双流区小区管理服务中心

成都市双流区小区管理服务中心
关于 2022 年 2 月商品住宅物业服务小区服务
质量考评情况的通报

紧跟景灿物业总体规划，各项目深耕品质、打造品牌，为后三年强拓展、求增值助力。景茂雍水岸、郪府在 2022 年 2 月双流区“关于商品住宅服务小区服务质量考评”中被评定为“优秀物业服务项目”！坚实发展基础管理，提高品质，走稳健发展路。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	9
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	11
第四节	重大事件	20
第五节	股份变动、融资和利润分配	23
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	27
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	30
第八节	财务会计报告	34
第九节	备查文件目录	102

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。

公司负责人熊灿、主管会计工作负责人安琪及会计机构负责人（会计主管人员）安琪保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

永拓会计师事务所（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	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
董事会是否审议通过年度报告	☒ 是 ☐ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在未按要求披露的事项	☐ 是 ☒ 否
是否被出具非标准审计意见	☐ 是 ☒ 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
一、相关行业调控带来的风险	公司的业务模式主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。应对措施：公司将积极努力与各房地产开发商进行合作，增加自己的物业管理面积，同时公司也将积极开发管理物业范围内的周边业务，如房屋中介、家政中介、便民超市等，扩展自身的服务范围，以应对行业调控带来的风险。同时，公司将深度发挥自身专业优势，持续关注相关政策调整情况，并保持对相关市场及上下游商业活动形势的敏锐观察和预测，紧跟国家政策革新步伐，有的放矢地优化业务结构，调整经营侧重。全方位探索新的服务模式，挖掘新的细分市场，担当新的商业角色，不断发现市场机会，拓展业务宽度，创造新的业绩增长点，以降低国家政策变化可能对商业地产投资规模和产业地产建设发展造成的不利影响。
二、关联方业务依赖风险	公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联的房

	地产公司所开发的项目，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。同时公司关联的房地产企业规模较小，如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。同时，公司目前服务的项目中仅有一个小区成立了业主委员会，未曾发生过因业主委员会成立而影响公司业务的情况，但仍存在业主委员会成立后可能产生影响公司业务及收入类型的风险，进而可能存在影响公司部分营业收入的风险。 风险管理措施：1、加大拓展力度，尽可能多接外部项目；目前在谈的外部拓展项目有 3 个，预计明年会增加管理面积。2、由物业公司牵头组织成立业委会，减少可能产生影响公司业务及收入类型的风险；现由物业牵头组成的业委会筹备组有 2 个。
三、物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况、信用程度差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。应对措施：公司不断提升自身的服务自量，让业主感受到公司服务客户的用心，加大征收物业管理费的力度，同时引进新的管理服务方式和收取物业费方法，方便业主缴纳费用，缓解物业费无法收回的风险。
四、现金收款的资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广使用 POS 机刷卡（支持银行卡、支付宝、微信等支付方式）等非现金方式收取物业费用，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。应对措施：公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并且各项目物业服务中心均已配备 POS 机，同时支持支付宝、微信等移动支付方式，已尽量减少现金收款占比。
五、市场竞争风险	我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量快速增长。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。应对措施：公司将通过加强业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。
六、业务区域较为集中的风险	报告期内，公司物业管理服务对象主要集中在四川省成都市。未来，公司计划拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场。公司如不能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和。应对措施：

	公司将继续保持先进的管理理念和良好的服务质量，与目前客户保持长期稳定的合作关系；公司也将积极拓展其他区域的物业服务市场，以降低区域性集中的系统风险。
七、服务采购的风险	为了提高公司物业管理服务的专业化和标准化，保障各项业务的顺利开展及减少人员管理压力，公司将部分保洁、维修和消防业务委托给专业服务供应商。公司虽已在合同中对服务质量进行了严格的规定，并制定了相关的质量标准和管理规范，但若专业服务供应商在服务中未能按照公司的管理标准提供服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。应对措施：公司在选择专业服务供应商时保持谨慎态度，在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在实际业务执行中对供应商进行严格的监管。
八、供应商集中度较高的风险	2022 年度、2021 年度、2020 年度，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为 32.31%、45.10%、55.12%，虽然公司当期向前 5 大供应商采购的占比有所下降，但仍存在供应商集中度较高的风险。应对措施：公司不存在对单一供应商采购比例超过总额 50.00%的情形，不存在依赖单一供应商的情况。公司与供应商的合作状态比较稳定，未来公司也将积极开发新的供应商，完善供应商甄选及考核体系，形成多层次的供应商网络。
九、实际控制人不当控制的风险	公司控股股东为熊灿，直接持有公司 60%股份，其胞姐熊婷直接持有公司 40%的股份，熊灿、熊婷姐弟以直接方式合计持有公司 100%的股份。熊灿、熊婷姐弟自公司设立以来一直分别担任董事长、总经理、监事等职务，股份公司成立后，熊灿配偶赵溪芮和熊婷配偶秦斌分别担任公司董事。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇主导公司的发展战略与经营管理，参与公司经营管理，对公司具有控制权。因此，熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇对公司经营决策可施予重大影响。若熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营带来风险。应对措施：公司目前已建立了较为合理的法人治理结构。《公司章程》规定了关联交易决策的回避制度，在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》等制度中也作了相应的制度安排，对实际控制人的行为进行了严格的限制。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及相关规范性文件的要求规范运作，强化监事会的监督功能，完善法人治理结构，切实保护公司和其他股东的利益，避免实际控制人利用其控制地位损害公司和其他股东利益情况的发生。
十、公司内部控制制度尚未运作成熟的风险	有限公司阶段，公司的治理结构和内控制度不够完善。股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员的法人治理机构，制定了合法合规的《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易管理等各项内部控制制度。因股份公司成立不久，公司及管理层规范运作意识的提高、相

	关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。 应对措施：今后，公司将加强管理层规范运作意识，严格按照股份公司章程规定对于公司进行规范治理，确保公司相关内控制度可以有效执行。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
公司、本公司、景灿股份、股份公司	指	四川景灿物业服务股份有限公司
有限公司、景灿有限	指	四川景灿物业服务有限公司及 2012 年 11 月 16 日更名前的四川省景灿物业服务有限公司
股东大会	指	四川景灿物业服务股份有限公司股东大会
股东会	指	四川景灿物业服务有限公司及 2012 年 11 月 16 日更名前的四川省景灿物业服务有限公司股东会
董事会	指	四川景灿物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	四川景灿物业服务股份有限公司监事会
四川景寰	指	四川景寰物业服务有限公司
景茂集团	指	四川省景茂置业集团有限公司及 2011 年 7 月 1 日更名前的四川省景茂房地产开发有限责任公司
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司及其管理的股份转让平台
《公司法》	指	2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
期初、报告期初	指	2022 年 1 月 1 日
期末、报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
物业管理	指	业主通过选聘物业服务企业，由业主和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。

元、万元	指	人民币元、人民币万元
业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人。

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	四川景灿物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	Sichuan Jingcan Property Service Co. Ltd.
	JINGCAN PROPERTY SERVICES
证券简称	景灿股份
证券代码	873488
法定代表人	熊灿

二、 联系方式

董事会秘书	张玉兰
联系地址	成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号
电话	13540666849
传真	
电子邮箱	864039795@qq.com
公司网址	
办公地址	成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号
邮政编码	610041
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	公司董事会秘书办公室

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	2009年11月25日
挂牌时间	2020年7月30日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-70房地产业-702物业管理-7020物业管理
主要业务	为住宅小区项目提供物业管理服务
主要产品与服务项目	物业管理；城市绿化管理；房地产咨询
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	
做市商数量	

控股股东	控股股东为（熊灿）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（熊灿和赵溪芮与熊婷和秦斌），一致行动人为（熊灿和赵溪芮与熊婷和秦斌）

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	91510000696978313P	否
注册地址	四川省成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号	否
注册资本	5,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	国融证券			
主办券商办公地址	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号四楼			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	国融证券			
会计师事务所	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	汤春雷	易世		
	1年	1年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层			

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	30,075,700.93	28,189,508.25	6.69%
毛利率%	18.12%	16.28%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,052,479.62	1,287,054.44	59.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,505,529.88	1,294,336.95	16.32%
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）	24.54%	19.23%	-
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）	18.00%	19.34%	-
基本每股收益	0.41	0.26	57.69%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	37,245,681.12	25,648,332.51	45.22%
负债总计	27,855,703.50	18,310,834.51	52.13%
归属于挂牌公司股东的净资产	9,389,977.62	7,337,498.00	27.97%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.88	1.47	27.97%
资产负债率%（母公司）	78.83%	73.48%	-
资产负债率%（合并）	74.79%	71.39%	-
流动比率	1.24	1.34	-
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	1,276,899.61	-859,392.12	-248.58%
应收账款周转率	1.25	1.51	-
存货周转率	0	0	-

0

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	45.22%	19.40%	—
营业收入增长率%	6.69%	25.34%	—
净利润增长率%	59.47%	96.63%	—

(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	5,000,000.00	5,000,000.00	—
计入权益的优先股数量	0	0	—
计入负债的优先股数量	0	0	—

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	561,139.29
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-165.20
非经常性损益合计	560,974.09
所得税影响数	14,024.35
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	546,949.74

(八) 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司主营业务系为住宅小区项目提供物业管理服务。公司在为住宅小区项目提供专业物业服务过程中，直接面向物业服务终端客户和业主，提供综合的物业管理服务取得物业服务收入。主要商业模式如下：

(一) 销售模式

公司通过查阅公开招标信息、参加房地产行业展会、客户推荐等方式获取物业需求信息，对项目进行全方位评估及考察，锁定目标客户。公司通过参与投标或者直接拜访客户的方式进行自我推介，让客户了解公司及公司的服务，中标或者谈判成功后，取得客户订单，签订物业服务协议。

(二) 采购模式

公司采购分为服务采购和物资采购，服务采购即公司根据项目需求向专业服务供应商进行采购，物资采购即为经营日常所需物资进行的采购。公司制定了完善的服务供应管理和物资采购体系，对服务供应和采购产品的质量进行有效的控制和跟踪。公司根据项目需求制定物资采购和服务供应计划，并通过远程咨询、实地考察等方式，收集、调查、评估供应商产品服务质量、管理水平以及财务信用状况，将合格的供应商纳入公司供应商库，再根据具体物业项目所需采购的标的、数量、总价、需求状态等情况确定采购方式。公司制定严格的采购管理制度，以控制采购的质量，满足产品质量要求，规范合作方的考核。

(三) 服务模式

公司为客户提供标准化的物业管理服务，服务的具体内容由公司与业主委员会或其他客户所签订的物业管理服务合同确定，一般包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、工程维护服务、客户服务等。为了向客户提供更加专业、贴心的服务，增加客户的粘性与信任，公司制定了多项标准化服务流程和质量管理体系，由物业服务中心对各项目的服务质量进行监督检查，并根据检查结果及客户的反馈情况进行改进。公司旨在通过优质、高效和规范化的管理服务，使所管理的物业保值、增值，创造良好物业品牌的同时，也为广大业主、客户提供一个“整洁、优美、安全、温馨”的工作、生活环境和高尚的文化氛围。

(四) 盈利模式及定价原则

公司根据与业主订立的物业管理合同的收费条款，向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司员工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。公司服务定价依据国家发改委、建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、国家发改委发布的《关于放开部分服务价格意见的通知》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。

与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

(二) 财务分析

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,800,184.12	7.52%	2,561,568.11	9.99%	9.32%
应收票据					
应收账款	29,830,649.79	80.09%	21,804,607.30	85.01%	36.81%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	2,316,756.34	6.22%	743,880.26	2.90%	211.44%
在建工程					
无形资产	38,569.21	0.10%	88,928.76	0.35%	-56.63%
商誉					
短期借款					
长期借款					
其他应收款	176,576.39	0.47%	118,627.17	0.46%	48.85%
递延所得税资产	287,714.93	0.77%	190,542.50	0.74%	51.00%
应付账款	11,820,820.82	31.74%	6,668,192.53	26.00%	77.27%
预收款项	-	-	-	-	-
合同负债	8,007,692.58	21.50%	5,419,155.90	21.13%	47.77%
应付职工薪酬	2,274,994.43	6.11%	2,075,254.38	8.09%	9.62%
应交税费	488,264.95	1.31%	557,307.00	2.17%	-12.39%
其他应付款	4,786,615.65	12.85%	3,265,775.35	12.73%	46.57%
其他流动负债	477,315.07	1.28%	325,149.35	1.27%	46.80%
股本（或实收资本）	5,000,000.00	13.42%	5,000,000.00	19.49%	-
资本公积	812,894.17	2.18%	812,894.17	3.17%	-
盈余公积	203,720.99	0.55%	90,813.78	0.35%	124.33%
未分配利润	3,373,362.46	9.06%	1,433,790.05	5.59%	135.28%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、应收账款较同期增加 802.60 万元，主要原因：
 - (1) 应收开发商空置房、空置车位及誉景城案场服务费部分约 346 万元未收回；
 - (2) 物业费欠费，业主未缴纳；
- 2、应付账款较同期增加 515.26 万元，主要原因由于水电费账户未变更，由开发公司缴费，应付往来金额；合同负债较同期增加 258.85 万元，主要原因：为激励收款，公司做预存物业费赠送活动，预收增加；
- 3、其他应付款较同期增加 152.08 万元，主要原因：秦斌向公司提供借款增加。

4、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	30,075,700.93	-	28,189,508.25	-	6.69%
营业成本	24,626,653.61	81.88%	23,601,389.53	83.72%	4.34%
毛利率	18.12%	-	16.28%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	3,037,854.18	10.10%	2,406,095.67	8.54%	26.26%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	66,028.29	0.22%	68,828.41	0.24%	-4.07%
信用减值损失	-971,724.31	-3.23%	-656,264.48	-2.33%	48.07%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	46,494.95	0.15%	36,131.94	0.13%	0.02%
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	1,354,864.31	4.50%	1,350,729.91	4.79%	0.31%
营业外收入	562,968.94	1.87%	14,946.13	0.05%	3,666.65%
营业外支出	165.20	0.00%	59,169.75	0.21%	-99.72%
净利润	2,052,479.62	6.82%	1,287,054.44	4.57%	59.47%

项目重大变动原因:

- 1、营业收入较同期增加 188.61 万元，主要由于：誉景城一期、二期交房，业务量增加；
- 2、营业成本较同期增加 102.52 万元，主要由于：新增誉景城项目，人员和外包费用增加；

(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	30,075,700.93	28,189,508.25	6.69%
其他业务收入	0	0	

主营业务成本	24,626,653.61	23,601,389.53	4.34%
其他业务成本	0	0	

按产品分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
物业服务	30,075,700.93	24,626,653.61	18.12%	6.69%	4.34%	1.84%

按区域分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分点
四川省	28,799,557.54	23,562,491.77	18.18%	7.17%	4.50%	21.11%
云南省	1,276,143.39	1,064,161.84	16.61%	-3.13%	1.02%	-19.72%
合计	30,075,700.93	24,626,653.61				

收入构成变动的原因：

收入构成变动的原因主要是新增誉景城一期、二期项目。

(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	成都美好家园房地产开发有限公司	4,462,320.46	15.83%	是
2	成都市景发投资有限公司	3,299,287.26	11.70%	是
3	成都市景茂时代投资有限公司	2,543,996.13	9.02%	是
4	四川鑫龙实业发展有限公司	1,589,515.69	5.64%	是
5	成都市景茂成德置业有限公司	609,753.51	2.16%	是
合计		12,504,873.05	44.36%	-

(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	成都源声物业管理有限公司	935,289.96	9.84%	否
2	成都富斌消防工程有限公司	713,970.40	7.51%	否

3	成都鑫盛达建筑垃圾清理有限公司	541,868.98	5.70%	否
4	迅达（中国）电梯有限公司	453,641.52	4.77%	否
5	成都旭禾环保科技有限公司	425,960.00	4.48%	否
合计		3,070,730.86	32.31%	-

5、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	1,276,899.61	-859,392.12	-248.58%
投资活动产生的现金流量净额	-2,000,000.00	-7,950.00	25,057.23%
筹资活动产生的现金流量净额	815,900.00	-3,783,351.62	-121.57%

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动：主要是年底进行预存物业费赠送活动，提高收缴率，现金流增加。
- 2、投资活动现金流量净额变动：主要是增加固定资产商铺。
- 3、筹资活动现金流量净额变动：主要增加了借款。

（三）投资状况分析

1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
四川景寰物业服务 有限公司	控股子公司	住宅小区 项目提供 物业管理 服务	5,000,000	2,684,818.32	1,375,260.21	3,138,156.15	587,469.49
西双版纳 景恒物业 服务有限 公司	控股子公司	住宅小区 项目提供 物业管理 服务	5,000,000	651,434.84	374,601.84	1,276,143.39	198,793.17

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2. 理财产品投资情况

□适用 √不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

3. 与私募基金管理人共同投资或合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营的能力;会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好;主要财务、业务等经营指标健康;经营管理层、核心技术人员队伍稳定;公司和全体员工没有发生违法、违规行为。因此，公司拥有良好的持续经营能力。报告期内公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

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

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）公司发生的提供担保事项

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

☐是 ☒否

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	0	0
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	4,010,000.00	2,400,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	0	0

公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

√ 适用 □ 不适用

2022 年 9 月 30 日为支持公司业务发展，公司实际控制人之一董事秦斌先生和熊婷女生向中国邮政储蓄银行成都双流区支行签订小额贷款最高额抵押合同，担保债权最高额（余额）4,010,000.00 元，借款金额 240 万元，以上贷款金额由四川景灿物业服务股份有限公司以自有房产提供抵押担保，贷款资金最终由公司使用。

违规担保原因、整改情况及对公司的影响

□ 适用 √ 不适用

预计担保及执行情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	2,000,000.00	3,024,798.42
销售产品、商品，提供劳务	17,220,000.00	16,211,168.31
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-

企业集团财务公司关联交易情况

□ 适用 √ 不适用

(五) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售	2,000,000.00	2,000,000.00
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	-	-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

为满足公司生产经营需要，公司拟向关联方成都市景茂成德置业有限公司（以下简称“景茂成德”）购置商业用途房产。房屋坐落于成都市双流区西航港新街 799 号 4 栋 1 层 3 号房，房屋建筑面积

251.11 平方米。

报告期内挂牌公司无违规关联交易

√是 □否

发生原因、整改情况及对公司的影响：

无

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
公司	2020年3月16日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（关联交易承诺）	其他（为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排）	正在履行中
公司	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（资金占用承诺）	其他（不得以任何理由占用公司资金）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（资金占用承诺）	其他（不得以任何理由占用公司资金）	正在履行中
董监高	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（资金占用承诺）	其他（不得以任何理由占用公司资金）	正在履行中
公司	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（关于公司机构独立情况的承）	其他（本公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面独立于控股股东，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年3月16日		挂牌	其他承诺（无重大违法违规的承诺）	其他（不存在重大违法违规行为）	正在履行中

承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
----	-----	--------

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

无

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,250,000	25%	-	1,250,000	25%
	其中：控股股东、实际控制人	1,250,000	25%	-	1,250,000	25%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	3,750,000	75%	-	3,750,000	75%
	其中：控股股东、实际控制人	3,750,000	75%	-	3,750,000	75%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		5,000,000.00	-	0	5,000,000.00	-
普通股股东人数		2				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	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	熊灿	3,000,000	-	3,000,000	60%	2,250,000	750,000		
2	熊婷	2,000,000	-	2,000,000	40%	1,500,000	500,000		

合计	5,000,000	0	5,000,000	100%	3,750,000	1,250,000		
普通股前十名股东间相互关系说明：熊灿为熊婷胞弟								

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一）控股股东情况

熊灿，中国国籍，男，出生于1990年11月26日，无境外居留权，高中学历，任职情况：2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2019年10月至今任股份公司董事长。职业经历：2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2009年11月至2019年10月任有限公司执行董事和总经理，2019年10月至今任股份公司董事长。不属于失信联合惩戒对象。

（二）实际控制人情况

熊灿，中国国籍，男，出生于1990年11月，无境外居留权，高中学历，任职情况：2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2019年10月至今任股份公司董事长。职业经历：2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2009年11月至2019年10月任有限公司执行董事和总经理，2019年10月至今任股份公司董事长。不属于失信联合惩戒对象。

熊婷，中国国籍，女，出生于1987年8月，无境外居留权，专科学历，任职情况：2011年3月至今，任成都茂婷商贸有限公司任执行董事；2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司监事；2017年7月至今任成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司任监事；2019年10月至今任股份公司董事、总经理。职业经历：2011年4月至2019年2月，任成都高峰劳务有限公司监事；2017年4月至2018年12月，任成都市卓越之美美容有限责任公司监事；2011年3月至2019年12月，任成都茂婷商贸有限公司总经理；2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司监事；2017年7月至今任成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司任监事；2009年11月至2019年1月任有限公司监事，2019年10月至今任股份公司董事、总经理。不属于失信联合惩戒对象。

秦斌，中国国籍，男，出生于1988年6月，无境外居留权，高中学历，任职情况：2013年9月至今，任成都义和广告有限公司监事；2014年2月至今，任四川省景茂置业集团有限公司总监；2019年10月至今，任股份公司董，职业经历：2010年9月至2019年2月，任成都安远科技有限公司监事；2011年至2014年，个人经营双流县隆鑫建材经营部；2013年9月至今，任成都义和广告有限公司监事；2014年2月至今，任四川省景茂置业集团有限公司总监；2016年5月至2019年9月，任成都市景茂成德置业有限公司经理；2019年10月至今，任股份公司董事；2020年10月至今，任成

都市雅通商贸有限公司经理。不属于失信联合惩戒对象。

赵溪芮，中国国籍，女，出生于 1995 年 5 月，无境外居留权，高中学历，任职情况：2019 年 3 月至今，任四川省景茂集团有限公司人力资源专员。2019 年 10 月至今，任股份公司董事。职业经历：2015 年 1 月至 2018 年 8 月，成都慈爱医院财务；2019 年 3 月至今，任四川省景茂集团有限公司人力资源专员。2019 年 10 月至今，任股份公司董事。不属于失信联合惩戒对象。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☐适用 ☒不适用

九、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☐适用 ☒不适用

（二） 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

十、 特别表决权安排情况

☐适用 ☒不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信 联合惩戒对 象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
熊灿	董事长	男	否	1990 年 11 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
熊婷	董事	女	否	1987 年 8 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
秦斌	董事	男	否	1988 年 6 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
赵溪芮	董事	女	否	1995 年 5 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
陈丹	董事	女	否	1989 年 11 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
秦萌	总经理	男	否	1990 年 10 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
雷银川	监事	女	否	1980 年 11 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
熊欢	监事会主席	女	否	1990 年 9 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
邓建辉	职工监事	男	否	1976 年 6 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
张玉兰	董事会秘书	女	否	1983 年 6 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
安琪	财务总监	女	否	1979 年 11 月	2022 年 12 月 26 日	2025 年 10 月 25 日
董事会人数:					5	
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:

实际控制人、控股股东、董事长熊灿为董事、总经理熊婷胞弟。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇为共同实际控制人。董事秦斌是实际控制人、董事、总经理熊婷配偶；董事赵溪芮是实际控制人、控股股东、董事长熊灿配偶；监事熊欢是董事长熊灿与董事、总经理熊婷的堂妹；监事雷银川是董事长熊灿与董事、总经理熊婷表姐；监事邓建辉是监事雷银川胞姐配偶。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
熊婷	总经理、董事	离任	董事	个人主动离职	-
秦萌	-	新任	总经理	新任	-

关键岗位变动情况

□适用 √不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

秦萌：男，1999年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2020年12月至2021年2月任重庆长安汽车股份有限公司工程部装配员；2021年4月至今任四川景灿物业服务股份有限公司客服部客服。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	

董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	否	

(六) 独立董事任职履职情况

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	30			30
财务人员	1	1		2
行政人员	3			3
项目人员	210		9	201
员工总计	244			236

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	12	12
专科	37	37
专科以下	195	187
员工总计	244	236

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

☐适用 ☒不适用

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

报告期内，为进一步规范内部治理，公司修订了《投资者关系管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易管理办法》、《信息披露制度》，制定了《利润分配制度》、《承诺管理制度》。

截至报告期末，公司治理实际情况符合股转公司的相关规则。

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》、《股东大会议事规则》等要求，在召开股东大会前，均按照相关规定履行了通知义务，股东或股东授权委托代理人均予出席，对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司发生的重大事项均按照公司相关管理制度进行决策，履行了相应的法律程序。

4、 公司章程的修改情况

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

□是 √否

(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	7	10	4

2、股东大会的召集、召开、表决情况

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

3、三会召集、召开、表决的特殊情况

☐适用 ☒不适用

4、三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

三会程序完全符合法律法规要求

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司和公司章程的有关规定，报告的内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况。监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其控制的其他企业独立分开，具有独立的业务体系及独立经营的能力。

1、业务独立：公司拥有独立、完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策；独立承担责任与风险，未受到公司控股股东干涉及控制，公司与主要股东及其控制的其他企业之间不存在显失公平的关联交易。

2、人员独立：公司董事、监事及高级管理人员均按照法律法规的要求合法产生；公司总经理、财务负责人等高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；

3、资产独立：公司合法拥有与其目前生产经营有关的设备等资产的所有权或者使用权。公司未以资产、信用为公司股东及其他关联方的债务提供担保，也不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企

业占用情形。股份公司成立后，公司股东大会通过《关联交易管理办法》，公司今后将严格执行相关规定，杜绝不当关联交易行为。股份公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用而损害公司利益的情况。公司资产由公司独立拥有，不存在被股东或其他关联方占用的情形

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

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

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否
内部控制制度建设情况：公司根据相关规定，结合实际情况和未来发展状况，按照公司治理方面的制度正在逐步进行内部管理及运行的规范化，以建立规范的内部控制体系。 1. 关于会计核算体系：报告期内，公司严格按照国家法律法规以及会计核算的相关规定，并结合自身情况出发制定会计核算的具体方法，并按照规定进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。 2. 关于财务管理体系：报告期内，公司严格贯彻和落实各项财务管理制度，国家政策、相关制度及指引，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：报告期内，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

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大财务信息遗漏等情况。公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 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	永证审字（2023）第 146110 号			
审计机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层			
审计报告日期	2023 年 4 月 26 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	汤春雷	易世		
	1 年	1 年	年	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	10 万元			

审计报告

永证审字（2023）第 146110 号

四川景灿物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了四川景灿物业服务股份有限公司（以下简称“景灿物业”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2022 年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于景灿物业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

景灿物业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督景灿物业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十六日

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	五、1	2,800,184.12	2,561,568.11
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	29,830,649.79	21,804,607.30
应收款项融资			
预付款项	五、3	1,795,230.34	140,178.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	176,576.39	118,627.17
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		34,602,640.64	24,624,980.99
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产	五、5	2,316,756.34	743,880.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、6	38,569.21	88,928.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、7	287,714.93	190,542.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,643,040.48	1,023,351.52
资产总计		37,245,681.12	25,648,332.51
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	五、9	11,820,820.82	6,668,192.53
预收款项			
合同负债	五、10	8,007,692.58	5,419,155.90
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、11	2,274,994.43	2,075,254.38
应交税费	五、12	488,264.95	557,307.00
其他应付款	五、13	4,786,615.65	3,265,775.35
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、14	477,315.07	325,149.35
流动负债合计		27,855,703.50	18,310,834.51
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		27,855,703.50	18,310,834.51
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、15	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、16	812,894.17	812,894.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、17	203,720.99	90,813.78
一般风险准备			
未分配利润	五、18	3,373,362.46	1,433,790.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,389,977.62	7,337,498.00
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		9,389,977.62	7,337,498.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,245,681.12	25,648,332.51

法定代表人：熊灿

主管会计工作负责人：安琪

会计机构负责人：安琪

（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		2,669,081.23	2,145,126.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	28,888,798.34	19,018,991.01

应收款项融资			
预付款项		1,644,763.26	140,178.41
其他应收款	十三、2	242,256.87	1,710,286.15
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		33,444,899.70	23,014,581.60
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			
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		2,316,756.34	743,880.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		38,569.21	88,928.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		287,714.93	190,542.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,643,040.48	1,023,351.52
资产总计		36,087,940.18	24,037,933.12
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		11,389,067.44	6,518,149.33
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,749,380.66	1,713,168.35
应交税费		448,808.44	532,093.80

其他应付款		6,375,560.42	3,156,317.78
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		8,007,692.58	5,419,155.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		477,315.07	325,149.35
流动负债合计		28,447,824.61	17,664,034.51
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		28,447,824.61	17,664,034.51
所有者权益（或股东权益）：			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		812,894.17	812,894.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		203,720.99	77,099.29
一般风险准备			
未分配利润		1,623,500.41	483,905.15
所有者权益（或股东权益）合计		7,640,115.57	6,373,898.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,087,940.18	24,037,933.12

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		30,075,700.93	28,189,508.25
其中：营业收入	五、19	30,075,700.93	28,189,508.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		27,795,607.26	26,218,645.80
其中：营业成本		24,626,653.61	23,601,389.53
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、20	65,071.18	142,332.19
销售费用		-	
管理费用	五、21	3,037,854.18	2,406,095.67
研发费用			
财务费用	五、22	66,028.29	68,828.41
其中：利息费用			
利息收入		2,678.76	6,995.94
加：其他收益	五、23	46,494.95	36,131.94
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、24	-971,724.31	-656,264.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,354,864.31	1,350,729.91
加：营业外收入	五、25	562,968.94	14,946.13
减：营业外支出	五、26	165.20	59,169.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,917,668.05	1,306,506.29
减：所得税费用		-134,811.57	19,451.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,052,479.62	1,287,054.44
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）		2,052,479.62	1,287,054.44
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,052,479.62	1,287,054.44
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		2,052,479.62	1,287,054.44
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,052,479.62	1,287,054.44
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.41	0.26
（二）稀释每股收益（元/股）		0.41	0.26

法定代表人：熊灿

主管会计工作负责人：安琪

会计机构负责人：安琪

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十三、4	25,661,401.39	24,440,733.02
减：营业成本	十三、4	21,032,492.95	20,700,209.24
税金及附加		58,288.56	140,353.99

销售费用			
管理费用		3,022,051.98	2,403,595.26
研发费用			
财务费用		64,073.16	67,297.15
其中：利息费用			
利息收入		1,996.69	5,830.80
加：其他收益		46,494.95	36,131.94
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-971,724.31	-667,977.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		559,265.38	497,431.94
加：营业外收入		552,862.58	14,946.13
减：营业外支出		165.20	59,169.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,111,962.76	453,208.32
减：所得税费用		-154,254.20	-1,880.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,266,216.96	455,088.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		1,266,216.96	455,088.92
（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		1,266,216.96	455,088.92
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			
客户存款和同业存放款项净增加额		30,525,224.57	21,188,193.68
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		138,068.62	
收到其他与经营活动有关的现金	五、28	6,300,237.47	1,549,592.08
经营活动现金流入小计		36,963,530.66	22,737,785.76
购买商品、接受劳务支付的现金		9,544,599.39	6,884,646.11
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		15,117,881.04	14,306,282.04
支付的各项税费		1,405,811.48	1,639,263.83
支付其他与经营活动有关的现金	五、29	9,618,339.14	766,985.90
经营活动现金流出小计		35,686,631.05	23,597,177.88
经营活动产生的现金流量净额		1,276,899.61	-859,392.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,000,000.00	7,950.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,000,000.00	7,950.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,000,000.00	-7,950.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,400,000.00	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,584,100.00	3,783,351.62
筹资活动现金流出小计		1,584,100.00	3,783,351.62
筹资活动产生的现金流量净额		815,900.00	-3,783,351.62
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		92,799.61	-4,650,693.74
加：期初现金及现金等价物余额		2,254,706.01	6,905,399.75
六、期末现金及现金等价物余额		2,347,505.62	2,254,706.01

法定代表人：熊灿

主管会计工作负责人：安琪

会计机构负责人：安琪

(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		24,151,722.34	19,953,288.99
收到的税费返还		136,266.12	
收到其他与经营活动有关的现金		3,545,251.54	1,539,209.52
经营活动现金流入小计		27,833,240.00	21,492,498.51

购买商品、接受劳务支付的现金		9,085,955.87	6,480,607.50
支付给职工以及为职工支付的现金		12,275,204.74	12,170,857.94
支付的各项税费		1,278,346.41	1,592,841.91
支付其他与经营活动有关的现金		3,631,494.18	1,942,993.36
经营活动现金流出小计		26,271,001.20	22,187,300.71
经营活动产生的现金流量净额		1,562,238.80	-694,802.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,000,000.00	7,950.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,000,000.00	7,950.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,000,000.00	-7,950.00
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		2,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,400,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,584,100.00	3,783,351.62
筹资活动现金流出小计		1,584,100.00	3,783,351.62
筹资活动产生的现金流量净额		815,900.00	-3,783,351.62
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		378,138.80	-4,486,103.82
加：期初现金及现金等价物余额		1,838,263.93	6,324,367.75
六、期末现金及现金等价物余额		2,216,402.73	1,838,263.93

(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
	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								所有者权益合 计
一、上年期末余额	5,000,000.00				812,894.17				90,813.78		1,433,790.05	7,337,498.00
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	5,000,000.00				812,894.17				90,813.78		1,433,790.05	7,337,498.00
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）									112,907.21		1,939,572.41	2,052,479.62
（一）综合收益总额									2,052,479.62		2,052,479.62	2,052,479.62
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入 资本												
3．股份支付计入所有者权益 的金额												
4．其他												
（三）利润分配									112,907.21		-112,907.21	

1. 提取盈余公积									112,907.21		-112,907.21		
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	5,000,000.00				812,894.17				203,720.99		3,373,362.46		9,389,977.62

项目	2021 年												
	归属于母公司所有者权益											少数	所有者权益合

	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	股东权益	计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				812,894.17				45,304.89		192,244.50		6,050,443.56
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	5,000,000.00				812,894.17				45,304.89		192,244.50		6,050,443.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									45,508.89		1,241,545.55		1,287,054.44
（一）综合收益总额											1,287,054.44		1,287,054.44
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									45,508.89		-45,508.89		
1．提取盈余公积									45,508.89		-45,508.89		
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	5,000,000.00				812,894.17				90,813.78		1,433,790.05		7,337,498.00

法定代表人：熊灿

主管会计工作负责人：安琪

会计机构负责人：安琪

（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	5,000,000.00				812,894.17				77,099.29		483,905.15	6,373,898.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				812,894.17				77,099.29		483,905.15	6,373,898.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									126,621.70		1,139,595.26	1,266,216.96
（一）综合收益总额											1,266,216.96	1,266,216.96
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									126,621.70		-126,621.70	
1．提取盈余公积									126,621.70		-126,621.70	
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	5,000,000.00				812,894.17				203,720.99		1,623,500.41	7,640,115.57

项目	2021 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				812,894.17				31,590.40		74,325.12	5,918,809.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				812,894.17				31,590.40		74,325.12	5,918,809.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									45,508.89		409,580.03	455,088.92

(一) 综合收益总额											455,088.92	455,088.92
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								45,508.89			45,508.89	
1. 提取盈余公积								45,508.89			-45,508.89	
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	5,000,000.00				812,894.17				77,099.29		483,905.15	6,373,898.61

三、 财务报表附注

四川景灿物业服务股份有限公司 财务报表附注

截止2022年12月31日

(金额单位：元 币种：人民币)

一、 公司（以下简称“公司”或“本公司”）的基本情况

1、公司的发行上市及股本等基本情况

公司现持有统一社会信用代码为91510000696978313P的营业执照，注册资本5,000,000.00元，股份总数5,000,000股（每股面值1元）。公司股票于2020年07月30日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

2、公司注册地、总部地址

公司名称：四川景灿物业服务股份有限公司

公司注册地：四川省成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号。

3、业务性质及主要经营活动

公司所属行业和主要产品：本公司属服务行业，主要产品和服务为物业管理服务。

公司主要经营活动为：物业管理；城市绿化管理；房地产咨询。（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）。

4、本期合并财务报表范围

本期财务报表合并范围包括公司及公司的全资子公司四川景寰物业服务有限公司和西双版纳景恒物业服务有限公司。

5、财务报告批准报出日

本财务报表于2023年4月26日经公司第二届董事会第二次董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照

财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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

2、 持续经营

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

三、 重要会计政策和会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

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

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业公司内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下

的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。

非同一控制下的企业合并中，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；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。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司经复核后计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以母公司和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制。编制时将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东本期收益。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

（3）报告期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公

积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，处置价款与相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产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；丧失控制权时，按照前述丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 金融工具（不包括减值）

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公

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

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留

了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

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

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

9、 金融工具减值

本公司确认减值损失的金融工具系以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对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

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险

本公司对于信用风险显著不同且具备以下特征的应收票据、应收账款和其他应收款单项评价信用风险。如：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票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，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，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

① 信用风险特征组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2（关联方组合）	本公司股东及股东近亲属所欠本公司款项、本公司股东及股东近亲属控制的公司所欠本公司款项、合并范围内的公司之间所欠的款项。
组合 3（低风险组合）	日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金、员工借支款等其

	他应收款
--	------

② 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预计存续期
组合 2（关联方组合）	不计提坏账
组合 3（保证金类组合）	不计提坏账

③ 各组合预期信用损失率列示如下：

组合1（账龄组合）：预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

10、 存货

（1） 存货分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料等。

（2） 存货取得和发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

（3） 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

（4） 存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

（5） 低值易耗品和包装物的摊销办法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法；

③其他周转材料采用一次转销法。

11、 合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。

在本公司与客户的合同中，本公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债

确认为收入。

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

12、 长期股权投资

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企

业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2） 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

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

③本公司处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

13、 固定资产

本公司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，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

（1）固定资产的分类

本公司固定资产分为电子设备、运输工具、办公设备及其他。

（2）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3.00	5.00	31.67
运输设备	4.00	5.00	23.75
办公设备及其他	5.00	5.00	19.00
房屋建筑物	20.00	5.00	4.75

14、 无形资产

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

（1）购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

（2）投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（3）本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产：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；具有完成该无形资产并使用或出售的

意图；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，应当证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额，已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

对于使用寿命有限的各项无形资产的摊销年限分别为：

类 别	摊销年限
软件	3.00

15、 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减

建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

16、 收入

（1） 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：① 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；② 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；③ 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：① 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；② 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③ 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤ 客户已接受该商品；⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2） 收入计量原则

① 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

② 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过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。

③ 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

④ 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(3) . 收入确认的具体方法

本公司物业服务收入分为两类：

第一类为物业管理服务收入，依据业主的房屋面积乘以每平方·每月的单价乘以物业管理期间或物业管理期间乘以车位每月单价用以确定物业管理服务收入，因此此类收入以物业管理服务协议，并结合相关业主的物业管理服务的相关经济利益很可能流入本公司的前提条件下的物业管理服务收入测算表作为收入确认依据，以每月会计报表月末节点或物业管理服务终止时点孰早为收入确认时点。

第二类为零星物业服务收入，即本公司向客户收取的装修管理费等服务费用，因此类服务具有临时性和随机性特征，所以此类收入以本公司取得经济利益很可能流入本公司证据为收入确认依据，以本公司取得经济利益很可能流入本公司证据上的时点为收入确认时点。

17、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相

对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益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返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

18、 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

19、 租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。使用权资产按规定计提减值准备。

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，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- ①根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- ②用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- ③本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

20、重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

无。

2. 重要会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入金额	6.00%
城市建设维护税	实缴流转税税额	7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	20.00%
印花税	按购销合同金额	0.03%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

2、税收优惠

2022 年 3 月 14 日，《财政部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），第一条规定：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。

五、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	2,347,505.62	2,254,706.01
其他货币资金	452,678.50	306,862.10
合计	2,800,184.12	2,561,568.11

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
POS 待清算账户	452,678.50	306,862.10
合计	452,678.50	306,862.10

注：POS 机待清算账户指使用 POS 机刷卡等收款时，在对应金融机构的待清算账户中归

属于本公司的部分。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,707,799.08	100.00	2,877,149.29	6.58	29,830,649.79
其中：按账龄组合	19,261,783.18	58.89	2,877,149.29	6.78	16,384,633.89
关联方组合	13,446,015.90	41.11	-	-	13,446,015.90
合计	32,707,799.08	/	2,877,149.29	/	29,830,649.79

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,710,032.28	100.00	1,905,424.98	8.04	21,804,607.30
其中：按账龄组合	15,430,792.47	65.08	1,905,424.98	12.35	13,525,367.49
关联方组合	8,279,239.81	34.92	-	-	8,279,239.81
合计	23,710,032.28	/	1,905,424.98	/	21,804,607.30

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	9,493,486.99	474,674.35	5.00
1 至 2 年	5,268,998.73	526,899.87	10.00

2至3年	2,717,754.65	815,326.40	30.00
3至4年	1,251,588.56	625,794.28	50.00
4至5年	477,499.29	381,999.43	80.00
5年以上	52,454.96	52,454.96	100.00
合计	19,261,783.18	2,877,149.29	/

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 971,724.31 元，转回坏账准备 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的年末余额前五名应收账款：

单位名称	金额	账龄	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准 备期末 金额
成都美好家园房地产开发有限公司	4,462,320.46	1年以内\1-2年	13.64	-
四川鑫龙实业发展有限公司	3,299,287.26	1年以内\1-2年 \3-4年	10.09	-
成都市景发投资有限公司	2,543,996.13	1年以内\1-2年	7.78	-
成都市景茂时代投资有限公司	1,589,515.69	1年以内\1-2年	4.86	-
成都市景茂成德置业有限公司	609,753.51	1年以内\1-2年	1.86	-
合计	12,504,873.05	-	38.23	-

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,795,230.34	100.00	140,178.41	100.00
合计	1,795,230.34	100.00	140,178.41	100.00

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	176,576.39	118,627.17
合计	176,576.39	118,627.17

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	价值
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	176,576.39	100.00	-	-	176,576.39
合计	176,576.39	100.00	-	-	176,576.39

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	价值
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	118,627.17	100.00	-	-	118,627.17
合计	118,627.17	/	-	/	118,627.17

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	8,617.00	8,000.00
备用金	163,660.87	106,840.37
代垫款	4,298.52	3,786.80
合计	176,576.39	118,627.17

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
周永蓉	备用金	90,402.30	1 年以内	37.32
黄欢	备用金	21,335.90	1 年以内	8.81
陈玉蓉	备用金	20,465.70	1 年以内	8.45
余雪蓉	备用金	11,550.00	1 年以内	4.77

成都市岷江自来水厂	押金	6,000.00	1 年以内	2.48
合计	/	149,753.90	/	61.83

5、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,316,756.34	743,880.26
固定资产清理	-	-
合计	2,316,756.34	743,880.26

5.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	办公设备及	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：	-	-	-	-	-
1.期初余额	2,159,382.65	193,335.40	133,809.17		2,486,527.22
2.本期增加金额	-	-		2,000,000.00	2,000,000.00
（1）购置	-	-		2,000,000.00	2,000,000.00
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	2,159,382.65	193,335.40	133,809.17	2,000,000.00	4,486,527.22
二、累计折旧	-	-	-	-	-
1.期初余额	1,450,077.39	178,098.91	114,470.66	-	1,742,646.96
2.本期增加金额	393,778.00	2,274.72	6,819.20	24,252.00	427,123.92
（1）计提	393,778.00	2,274.72	6,819.20	24,252.00	427,123.92
3.本期减少金额					
4.期末余额	1,843,855.39	180,373.63	121,289.86	24,252.00	2,169,770.88
三、减值准备	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-
1.期末账面价值	315,527.26	12,961.77	12,519.31	1,975,748.00	2,316,756.34
2.期初账面价值	709,305.26	15,236.49	19,338.51	-	743,880.26

6、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值	-	-
1.期初余额	479,866.80	479,866.80
2.本期增加金额	-	-
(1)购置	-	-
(2)其他	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	479,866.80	479,866.80
二、累计摊销	-	-
1.期初余额	390,938.04	390,938.04
2.本期增加金额	50,359.55	50,359.55
(1)计提	50,359.55	50,359.55
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	441,297.59	441,297.59
三、减值准备	-	-
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值	-	-
1.期末账面价值	38,569.21	38,569.21
2.期初账面价值	88,928.76	88,928.76

7、递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	2,877,149.29	287,714.93	1,905,425.00	190,542.50

合计	2,877,149.29	287,714.93	1,905,425.00	190,542.50
----	--------------	------------	--------------	------------

8、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付服务费	11,820,820.82	6,668,192.53
合计	11,820,820.82	6,668,192.53

9、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收物业服务费	8,007,692.58	5,419,155.90
合计	8,007,692.58	5,419,155.90

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,063,336.38	13,676,636.32	13,480,641.17	2,259,380.93
二、离职后福利-设定提存计划	11,918.00	1,654,646.15	1,650,901.25	15,613.50
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	2,075,254.38	15,331,282.47	15,131,542.42	2,274,994.43

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,058,153.33	12,179,815.08	11,973,783.47	2,264,184.94
二、职工福利费	-	662,739.60	662,739.60	-
三、社会保险费	5,183.05	834,081.64	844,118.10	-4,804.01
其中：医疗保险费	4,877.37	745,348.19	755,454.83	-5,183.06
工伤保险费	59.40	18,907.26	18,837.08	132.77
生育保险费	246.28	69,826.19	69,826.19	246.28
四、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	2,063,336.38	13,676,636.32	13,480,641.17	2,259,380.93

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	11,640.80	1,596,916.08	1,593,590.50	-
2、失业保险费	277.20	57,730.07	57,310.75	-
合计	11,918.00	1,654,646.15	1,650,901.25	15,613.50

11、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	371,884.40	431,569.47
企业所得税	79,175.96	72,363.85
个人所得税	12,726.62	12,912.18
印花税	12,133.93	12,133.93
城市维护建设税	7,598.58	16,888.37
教育费附加	3,487.77	7,504.00
地方教育费附加	1,257.69	3,935.20
合计	488,264.95	557,307.00

12、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	4,786,615.65	3,265,775.35
合计	4,786,615.65	3,265,775.35

12.1 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	23,156.34	8,350.00
备用金	27,296.38	838.45
往来款	4,736,162.93	3,256,586.90
合计	4,786,615.65	3,265,775.35

13、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税销项税额	477,315.07	325,149.35
合计	477,315.07	325,149.35

14、股本

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
熊灿	3,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00
熊婷	2,000,000.00	-	-	-	-	-	2,000,000.00
合计	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00

15、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	812,894.17	-	-	812,894.17
合计	812,894.17	-	-	812,894.17

16、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	90,813.78	112,907.21		203,720.99
合计	90,813.78	112,907.21		203,720.99

17、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,433,790.05	192,244.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-
调整后期初未分配利润	1,433,790.05	192,244.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,052,479.62	1,287,054.44
减：提取法定盈余公积	112,907.21	45,508.89
期末未分配利润	3,373,362.46	1,433,790.05

18、营业收入和营业成本

（1）明细情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	30,075,700.93	24,626,653.61	28,189,508.25	23,601,389.53
合计	30,075,700.93	24,626,653.61	28,189,508.25	23,601,389.53

(2) 按行业列示的营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
服务业	30,075,700.93	24,626,653.61	28,189,508.25	23,601,389.53

(3) 按产品列示的营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业服务	30,075,700.93	24,626,653.61	28,189,508.25	23,601,389.53

19、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	37,992.15	82,027.20
教育费附加	16,247.44	35,103.00
地方教育费附加	10,831.59	23,401.99
车船使用税	-	1,800.00
合计	65,071.18	142,332.19

20、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,985,734.78	1,736,152.83
服务费	422,754.71	409,330.93
差旅费	87,452.88	41,178.57
累计折旧摊销	476,771.44	63,658.89
业务招待费	24,079.00	46,411.08
办公费	15,490.41	109,363.37
会务费	25,570.96	-
合计	3,037,854.18	2,406,095.67

21、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	-	-
减：利息收入	2,678.76	6,995.94
手续费及其他	68,707.05	75,824.35
合计	66,028.29	68,828.41

22、其他收益

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
税收减免	46,494.95	36,131.94	与收益相关
合计	46,494.95	36,131.94	/

23、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-971,724.31	-656,264.48
合计	-971,724.31	-656,264.48

24、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	562,968.94	14,946.13	561,139.29
合计	562,968.94	14,946.13	561,139.29

25、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金支出	165.20	59,169.75	165.20
合计	165.20	59,169.75	165.20

26、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-37,639.14	23,791.56
递延所得税费用	-97,172.43	-4,339.71
合计	-134,811.57	19,451.85

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	1,917,668.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	70,883.40
子公司适用不同税率的影响	27,743.58
调整以前期间所得税的影响	-136,266.12
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-97,172.43
所得税费用	-134,811.57

27、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助	561,166.44	847.31
利息收入	2,605.30	1,165.14
往来款	5,736,465.73	1,305,122.93
POS 待清算账户	-	242,456.70
合计	6,300,237.47	1,549,592.08

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期金额	上期金额
POS 待清算账户	452,678.50	306,862.10
备用金支出	2,249,639.76	24,967.95
费用性支出	187,566.19	300,591.86
往来款	6,728,454.69	134,563.99
合计	9,618,339.14	766,985.90

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
拆入关联方资金	2,400,000.00	-
合计	2,400,000.00	-

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
拆出关联方资金	1,584,100.00	3,783,351.62
合计	1,584,100.00	3,783,351.62

28、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,052,479.62	1,287,054.44
加：资产减值准备	971,724.31	656,264.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	427,123.92	523,482.97
无形资产摊销	50,359.55	142,142.90
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	66,028.29	-
投资损失（收益以“－”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-97,172.43	-4,339.71
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-9,739,043.64	-9,165,270.94
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	7,545,399.99	5,701,273.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,276,899.61	-859,392.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-

融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的期末余额	2,347,505.62	2,254,706.01
减: 现金的期初余额	2,254,706.01	6,905,399.75
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	92,799.61	-4,650,693.74

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,347,505.62	2,254,706.01
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	2,347,505.62	2,254,706.01
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,347,505.62	2,254,706.01
其中: 母公司或公司内子公司使用 受限制的现金和现金等价物	452,678.50	306,862.10

六、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
四川景寰物业服务有限公司	四川绵阳市	绵阳市	物业管理	100.00		投资新设
西双版纳景恒物业服务有限	云南省西双版纳	景洪市	物业管理	100.00		投资新设

公司						
----	--	--	--	--	--	--

七、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十（一）所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截至 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	坏账准备
应收账款	32,707,799.08	2,877,149.29
其他应收款	-	-
合计	32,707,799.08	2,877,149.29

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

八、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的金融工具

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

（二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

九、关联方及关联交易

1、本公司最终控制方

本公司最终控制方是熊灿、熊婷、赵溪芮、秦斌。熊灿直接持有公司 300 万股，占总股本的 60.00%；熊婷直接持有公司 200 万股，占总股本的 40.00%。熊灿为熊婷胞弟，两人合计控制公司 100.00% 的股份，且两人自公司成立以来一直分别担任执行董事、总经理、监事等重要职务，熊灿配偶赵溪芮和熊婷配偶秦斌自股份公司成立后分别担任公司董事，参与公司经营管理。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇主导公司的发展战略与经营管理，对公司具有控制权。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇对公司经营决策可施予重大影响，能够直接控制和支配公司。因此，熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇为公司的共同实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
何彦熹	公司董事
雷银川	公司监事、公司实际控制人熊灿、熊婷表姐
邓建辉	公司监事、监事雷银川胞姐配偶
熊欢	公司监事、公司实际控制人熊灿、熊婷堂妹
安琪	公司财务总监
张玉兰	公司董事会秘书
熊正宽	公司曾经实际控制人、现在共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲
陈茂菊	公司曾经实际控制人、现在共同实际实际控制人熊婷、熊灿母亲
秦逢仁	公司共同实际控制人秦斌父亲
曹春	熊灿之舅妈
朱小丽	熊灿表姨
谭江秀	熊灿表姨
邓先彬	熊灿表兄
陈丹	熊灿之表姐
邓素云	熊灿表嫂
成都财智达人投资有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
成都辰易兴源商贸有限公司	监事雷银川控股且兼职公司
成都成开达商贸有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊控股且兼职公司
成都九天锦和餐饮管理有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽曾经持股公司
成都开商汇成投资有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
成都开商汇蓉实业有限公司	公司实际控制人熊灿参股公司；公司曾经实际控制人、现在共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽兼职公司
成都茂婷商贸有限公司	公司实际控制人熊婷控股且兼职公司；监事熊欢参股且兼职公司
成都美好家园房地产开发有限公司	监事熊欢兼职公司
成都润枫投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股公司
成都市景发投资有限公司	监事雷银川兼职公司
成都市景茂成德置业有限公司	董事秦斌曾经兼职公司，共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽最终控制的公司
成都市景茂时代投资有限公司	监事雷银川兼职公司、公司曾经实际控制人、现在共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控制且兼职公司；公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊兼职公司
成都天励置业有限公司	公司实际控制人熊灿、熊婷参股公司；公司曾经实际控制人、现在共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股公司；公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股且兼职公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司	公司实际控制人熊婷参股且兼职公司
成都义和广告有限公司	董事秦斌控股且兼职公司
成都正瑞纳诚置业有限公司	监事熊欢兼职公司
成都中泽股权投资基金管理有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
河南省景茂置业有限公司	监事熊欢兼职公司
锦江区心湘墩服装店	董事何彦熹投资的个体工商户
景茂（香港）发展有限公司	监事熊欢控股且兼职公司
开江县川银办公用品门市	监事雷银川投资的个体工商户
开江县川宗服装门市	监事熊欢投资的个体工商户
开江县格林林商贸有限公司	监事雷银川控股且兼职公司
开江县中宁五金门市	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽投资的个体工商户
绵阳发达实业有限公司	监事熊欢兼职公司
绵阳市鑫龙久恒置业有限公司	监事熊欢兼职公司
南阳市景茂实业有限公司	监事熊欢兼职公司
四川竞德投资有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股公司
四川省景茂建筑工程有限公司	公司实际控制人熊灿控股且兼职公司；公司实际控制人熊婷参股且兼职公司
四川省景茂置业集团有限公司	监事雷银川兼职公司；公司曾经控股股东；公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控股且兼职公司；公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股公司
四川省圣丰久恒建筑工程有限公司	监事熊欢兼职公司
四川省蜀新建筑工程公司	公司实际控制人熊灿参股公司
四川同乐投资有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
四川鑫龙实业发展有限公司	公司曾经实际控制人、现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控股且兼职的公司；监事熊欢兼职的公司
四川中久康泰建筑劳务有限公司	监事邓建辉控股且兼职公司
成都市雅通商贸有限公司	公司监事雷银川前夫郭雨胜实际控制的公司
成都峻茂建筑工程有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊胞弟陈茂金实际控制的公司
西双版纳景寰置业有限公司	现在共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控股的公司

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
绵阳发达实业有限公司	提供劳务	3,219,618.07	2,431,334.24
成都美好家园房地产开发有限公司	提供劳务	4,276,755.36	1,146,413.68

成都市景发投资有限公司	提供劳务	1,885,498.19	1,889,537.81
成都市景茂成德置业有限公司	提供劳务	1,921,578.05	651,723.62
成都市景茂时代投资有限公司	提供劳务	1,715,545.50	1,368,974.34
成都市天励置业有限公司	提供劳务	3,189.5	18,597.74
四川鑫龙实业发展有限公司	提供劳务	1,878,864.32	1,823,877.91
西双版纳景寰置业有限公司	提供劳务	1,310,119.32	1,317,440.99
合计		16,211,168.31	10,647,900.32

购买商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
成都市景茂时代投资有限公司	购买商品	1,400,571.51	708,738.40
成都市景发投资有限公司	购买商品	545,898.94	284,715.28
四川鑫龙实业发展有限公司	购买商品	1,049,140.07	443,080.85
成都市景茂成德置业有限公司	购买商品	29,187.90	-
合计		3,024,798.42	1,436,534.53

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
熊灿	920,000.00	2019 年 7 月 30 日	2022 年 6 月 29 日	是
秦斌、熊婷	4,010,000.00	2022 年 9 月 29 日	2032 年 9 月 29 日	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	款项性质	期初余额	2022 年度		期末余额
			拆入金额	拆出金额	
成都市景发投资有限公司	其他应付款	100,000.00	-	100,000.00	0.00
陈茂菊	其他应付款	2,122,512.82	-	1,484,100.00	638,412.82
秦斌	其他应付款	0.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
秦逢仁	其他应付款	0.00	470,000.00	-	470,000.00
邓素云	其他应付款	0.00	430,000.00	-	430,000.00
朱小丽	其他应付款	0.00	500,000.00	-	500,000.00
合计	-	2,222,512.82	2,400,000.00	1,584,100.00	3,038,412.82

(4) 关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	1,939,933.96	2,371,180.74

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	绵阳发达实业有限公司	766,644.45	-	2,574,050.58	-
应收账款	成都美好家园房地产开发有限公司	4,461,611.86	-	512,152.58	-
应收账款	成都市景发投资有限公司	2,543,996.13	-	1,806,719.94	-
应收账款	成都市景茂成德置业有限公司	609,753.51	-	510,726.94	-
应收账款	成都市景茂时代投资有限公司	1,589,515.69	-	1,060,887.36	-
应收账款	成都市天励置业有限公司	-	-	12,392.70	-
应收账款	四川鑫龙实业发展有限公司	3,299,287.26	-	1,569,649.96	-
应收账款	西双版纳景寰置业有限公司	175,207.00	-	211,565.71	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	成都市景茂时代投资有限公司	3,329,495.70	1,928,924.19
应付账款	成都市景茂成德置业有限公司	134,638.33	105,450.43
应付账款	四川鑫龙实业发展有限公司	1,492,220.92	443,080.85
应付账款	成都市景发投资有限公司	1,238,512.17	780,032.85
其他应付款	秦斌	1,000,000.00	-
其他应付款	成都市景发投资有限公司	799.22	204,033.74
其他应付款	陈茂菊	638,412.82	2,122,512.82
其他应付款	成都市景茂时代投资有限公司	992.13	91,479.78
其他应付款	成都市景茂成德置业有限公司	-	42,552.60
其他应付款	成都天励置业有限公司	-	568,231.55
其他应付款	四川鑫龙实业发展有限公司	573.6	133,451.66

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,765,947.63	100.00	2,877,149.29	9.06	28,888,798.34
其中：按账龄组合	19,261,783.18	60.64	2,877,149.29	14.98	16,332,178.93
关联方组合	12,504,164.45	39.36	-	-	12,504,164.45
合计	31,765,947.63	100.00	2,877,149.29	9.06	28,888,798.34

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,924,415.99	100.00	1,905,424.98	9.11	19,018,991.01
其中：按账龄组合	15,430,792.47	73.75	1,905,424.98	12.35	13,525,367.49
关联方组合	5,493,623.52	26.25	-	-	5,493,623.52
合计	20,924,415.99	/	1,905,424.98	9.11	19,018,991.01

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率（%）
1 年以内	9,493,486.99	474,674.35	5.00
1 至 2 年	5,268,998.73	526,899.87	10.00
2 至 3 年	2,717,754.65	815,326.40	30.00
3 至 4 年	1,251,588.56	625,794.28	50.00
4 至 5 年	477,499.29	381,999.43	80.00
5 年以上	52,454.96	52,454.96	100.00
合计	19,209,328.22	2,877,149.29	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 971,724.31 元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 12,504,873.05 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 38.23%，均为集团内关联方，不计提坏账。

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末金额
成都美好家园房地产开发有限公司	4,462,320.46	1 年以内\1-2 年	13.64	-
四川鑫龙实业发展有限公司	3,299,287.26	1 年以内\1-2 年\3-4 年	10.09	-
成都市景发投资有限公司	2,543,996.13	1 年以内\1-2 年	7.78	-
成都市景茂时代投资有限公司	1,589,515.69	1 年以内\1-2 年	4.86	-
成都市景茂成德置业有限公司	609,753.51	1 年以内\1-2 年	1.86	-

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的 比例 (%)	坏账准备 期末金额
合计	12,504,873.05	-	38.23	-

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	242,256.87	1,710,286.15
合计	242,256.87	1,710,286.15

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 率(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	242,256.87	100.00	-	-	242,256.87
合计	242,256.87	100.00	-	-	242,256.87

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 率(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	1,710,286.15	100.00			1,710,286.15
合计	1,710,286.15	/		/	1,710,286.15

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

押金	8,617.00	8,000.00
备用金	153,660.87	106,840.37
关联方款项	79,979.00	1,595,445.78
合计	242,256.87	1,710,286.15

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
周永蓉	备用金	90,402.30	1 年以内	37.32
黄欢	备用金	21,335.90	1 年以内	8.81
陈玉蓉	备用金	20,465.70	1 年以内	8.45
余雪蓉	备用金	11,550.00	1 年以内	4.77
成都市岷江自来水厂	押金	6,000.00	1 年以内	2.48
合计	-	149,753.90	-	61.82

3、营业收入和营业成本

(1) 明细情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,661,401.39	21,032,492.95	24,440,733.02	20,700,209.24
合计	25,661,401.39	21,032,492.95	24,440,733.02	20,700,209.24

(2) 按行业列示的营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
服务业	25,661,401.39	21,032,492.95	24,440,733.02	20,700,209.24

(3) 按产品列示的营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业服务	25,661,401.39	21,032,492.95	24,440,733.02	20,700,209.24

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
----	----	----

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	561,139.29	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-165.20	
所得税影响额	14,024.35	-
合计	546,949.74	-

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	24.54	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.00	0.30	0.30

四川景灿物业服务股份有限公司

2023 年 4 月 26 日

第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

无