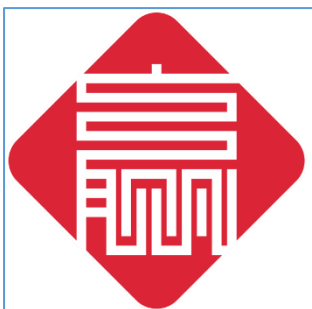


证券代码：873269

证券简称：赢时物业

主办券商：天风证券



赢时物业

NEEQ: 873269

长春赢时物业服务股份有限公司
Changchun Yingshi Property Service Co.,Ltd.



年度报告

— 2022 —

公司年度大事记



赢时物业荣获“2022 中国
物业服务百强企业”第
58 名



2022 东北住宅物业服务力
top10 企业



2022 东北智慧物业服务领
先企业



荣获吉林省第四届物业管理
行业职业技能竞赛银奖

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、经营情况和管理层分析	10
第四节	重大事件	20
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	25
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	28
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	31
第八节	财务会计报告	36
第九节	备查文件目录.....	129

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。

公司负责人刘立华、主管会计工作负责人王德香及会计机构负责人（会计主管人员）王德香保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中天运会计师事务所（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
控股股东、实际控制人控制不当的风险	2018 年 6 月 21 日股份公司成立后，新星宇建设集团有限公司直接持有公司 99.01%的股权，为公司控股股东；同时，张琪武通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司 40.50%的股份，为第一大自然人股东（间接），且张琪武作为控股股东新星宇建设集团有限公司实际控制人，能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响，系公司实际控制人，能够实际支配公司行为。 针对控股股东、实际控制人不当控制的风险，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。 应对措施：公司将进一步建立健全法人治理制度，制定完善《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行更加明确的规定，防止公司控股股

	东利用其控制地位，影响公司的正常经营，保障公司的持续健康发展。
控股股东股权质押的风险	2019 年 11 月长春新星宇建筑安装有限责任公司与中国建设银行股份有限公司长春城建支行签署《人民币流动资金借款合同》，向该行贷款 100,000,000.00 元。根据该行贷款政策要求，长春新星宇建筑安装有限责任公司作为新星宇建设集团有限公司全资子公司（新星宇建设集团有限公司直接和间接合计持有长春新星宇建筑安装有限责任公司 100.00%的股权），新星宇建设集团有限公司全体股东将所持有的新星宇建设集团有限公司全部股权质押给该行。虽然目前长春新星宇建筑安装有限责任公司拥有归还上述贷款的能力，但仍然存在因经营发生变化，新星宇建设集团有限公司股权被持续质押的风险。同时，若因长春新星宇建筑安装有限责任公司无法归还上述贷款，新星宇建设集团有限公司股权结构将因此发生重大变化，长春赢时物业服务股份有限公司实际控制人将面临变更的风险。 应对措施：长春新星宇建筑安装有限责任公司将积极筹措资金，确保该部分贷款及时偿还。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具有了较强的服务能力和品牌影响力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。 应对措施：公司将快速响应业主需求，对物业服务的要求更加专业化、标准化，将提升品牌知名度作为物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司将进一步在保证公司较强的服务能力和品牌影响力的基础上，应对市场竞争风险。
关联方资金占用风险	截止 2022 年 12 月 31 日公司不存在向关联方拆借资金的情形但公司原曾发生过资金占用的情形，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，产生关联方资金占用风险。 应对措施：公司已经建立了完善的三会制度，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》和《防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金管理制度》等对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为。
业务外包风险	根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不

	能按约定为公司所管理的物业项目提供外包服务,这将会影响公司业务的正常运转。 应对措施:公司在选择业务外包供应商时保持谨慎态度,一般有备用供应商。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,且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。如果个别供应商出现问题,公司可以从其他供应商抽调人员予以接替,直到委托其他外包公司。
业务地区集中度过高风险	公司主营业务主要集中在长春地区。2022 年、2021 年、2020 年公司于长春地区的收入占比分别为 90%、90.89%、87.67%,符合公司扎根长春,辐射全国的战略。公司逐年扩大长春地区以外的主营业务收入。公司近年来虽积极拓展市场,但是一旦出现长春市竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时,将会对公司盈利能力产生不利影响。 应对措施:对此,公司已调整市场拓展方向,进一步提升所服务业态的多元化水平,积极拓展省外市场,加快公司全国性布局。公司已经建立武汉分公司、海南分公司加强全国业务渠道的拓展。
现金收款资金管理风险	报告期内,公司与住宅类物业项目的业主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业主。2022 年、2021 年、2020 年度,现金收款占营业收入比例分别为 9.04%、8.39%、6.78%。尽管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,并在各住宅小区推广配备 POS 机减少业主的现金收款,但若针对现金交易的管理措施执行不到位,仍有可能存在一定的资金管理风险。 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,并且各项目点增加配置 POS 机,引导客户使用现代支付手段进行物业费缴纳。对新收购并入的物业公司进行收费规范,最大可能减少现金收费额度。
劳务成本上涨风险	公司营业成本主要以人工成本为主,随着公司业务规模不断扩大,员工数量增长的同时,员工平均工资亦有所上涨。2022 年、2021 年、2020 年,人工成本占营业成本的比例分别为 24.91%、21.86%、25.61%,主要原因是公司在 2018 年开始对部分业务进行了外包,降低了人工成本,同时增加了外包成本;考虑外包成本的影响,公司 2020 年人工成本 75.90%,2021 年人工成本 72.23%,2022 年人工成本 70.94%,同比降低 1.29 个百分点。未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。
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
赢时物业、股份公司、公司	指	长春赢时物业服务股份有限公司
赢时物业有限、有限公司	指	长春赢时物业服务股份有限公司（本公司的前身）
股东会	指	长春赢时物业服务股份有限公司股东会
股东大会	指	长春赢时物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司章程	指	长春赢时物业服务股份有限公司章程
主办券商、中泰证券	指	天风证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	长春赢时物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	ChangchunYingshiPropertyServiceCo.,Ltd.
证券简称	赢时物业
证券代码	873269
法定代表人	刘立华

二、 联系方式

董事会秘书	王德香
联系地址	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 室
电话	0431-81090653
传真	0431-81090653
电子邮箱	wdx1389484337@139.com
公司网址	www.yingshiwuye.com
办公地址	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 室
邮政编码	130000
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	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 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	2011 年 3 月 10 日
挂牌时间	2019 年 4 月 19 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-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理
主要业务	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务
主要产品与服务项目	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务
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）	10,100,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（新星宇建设集团有限责任公司）

实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（张琪武），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	912201015639484879	否
注册地址	吉林省长春市朝阳区大兴路 778 号	否
注册资本	10,100,000	是

五、中介机构

主办券商（报告期内）	天风证券	
主办券商办公地址	湖北省武汉市武昌区中北路 217 号天风大厦 21 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）	天风证券	
会计师事务所	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张广志	崔静欣
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	

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	232,291,407.61	255,499,824.87	-9.08%
毛利率%	19.99%	19.21%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	22,240,109.02	23,457,283.09	-5.19%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,506,051.85	19,108,123.94	-8.38%
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）	23.86%	33.34%	-
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）	18.78%	27.16%	-
基本每股收益	2.20	2.32	-

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	259,093,761.26	261,774,049.61	-1.02%
负债总计	155,757,164.28	180,629,531.52	-13.77%
归属于挂牌公司股东的净资产	104,329,965.73	82,089,856.71	27.09%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	10.33	16.26	-36.47%
资产负债率%（母公司）	60.87%	68.24%	-
资产负债率%（合并）	60.12%	69.00%	-
流动比率	154.05%	135.11%	-
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	-114,303,158.73	11,688,024.70	-1,077.95%
应收账款周转率	2.92	3.91	-
存货周转率	3.26	57.82	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-1.02%	17.51%	-
营业收入增长率%	-9.08%	16.85%	-
净利润增长率%	-6.35%	5.69%	-

(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	10,100,000	5,050,000	100%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-57,541.28
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	1,503,677.86
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,081,431.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-175,299.11
非经常性损益合计	6,352,269.34
所得税影响数	1,588,067.34
少数股东权益影响额（税后）	30,144.83
非经常性损益净额	4,734,057.17

(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

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延是所得税资产	2,494,875.49	5,038,842.28		
应交税费	15,922,695.94	18,466,662.73		
递延是所得税资产	1,937,719.86	4,481,686.65		
应交税费	12,861,694.46	15,405,661.25		

2、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒ 适用 ☐ 不适用

1、重要会计政策变更

无

2、重要会计估计变更

根据《企业会计准则》规定和公司实际情况，本着谨慎性会计原则，为更加客观真实地反映公司的财务状况和经营成果，公司将关联方中房地产行业公司的应收账款及合同资产按照账龄分析法组合计提坏账准备。

项 目	2022 年度变更前	重新计量	2022 年度变更后
应收账款	77,566,709.8	-6,124,424.18	71,442,285.62
其中：坏账准备	3,260,268.5	6,124,424.18	9,384,692.64
其他应收款	31,358,993.3	-4,585,949.70	26,773,043.56
其中：坏账准备	82,528.5	4,585,949.70	4,668,478.18

3、会计差错更正

本公司对前期差错采用追溯重述法进行更正，相应对 2021 年都合并财务报表进行了追溯调整，追溯调整对合并财务报表相关科目的影响具体如下：

(1) 对 2021 年度合并财务报表项目及金额具体影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
递延所得税资产	2,494,875.49	2,543,966.79	5,038,842.28
应交税费	15,922,695.94	2,543,966.79	18,466,662.73

注：前期会计差错更正事项对合并现金流量表项目无影响。

(2) 对 2021 年度母公司财务报表项目及金额具体影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
递延所得税资产	1,937,719.86	2,543,966.79	4,481,686.65

应交税费	12,861,694.46	2,543,966.79	15,405,661.25
注：前期会计差错更正事项对母公司现金流量表项目无影响。			

(十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本公司于 2022 年 2 月 25 日投资设立赢时辉南城市服务有限公司，该公司于 2022 年 2 月 25 日由辉南县市场监督管理局核准注册成立，统一信用代码为 91220523MA7K6G6027。

本公司于 2022 年 6 月 2 日投资设立长春市鸿富经贸有限公司，该公司于 2022 年 6 月 2 日由长春市市场监督管理局双阳分局核准注册成立，统一信用代码为 91220112MABPYLWL8J。

本公司于 2022 年 5 月 30 日投资设立长春市鸿惠经贸有限公司，该公司于 2022 年 5 月 30 日由长春市市场监督管理局朝阳分局核准成立，统一信用代码为 91220104MABPDM510L。

本公司于 2022 年 10 月 14 日投资设立长春赢时众拓物业服务有限公司，该公司于 2022 年 10 月 14 日由长春市市场监督管理局经济技术开发区分局核准注册成立，统一信用代码为 91220100MAC1PJL0D。

本公司于 2022 年 10 月 20 日投资设立长春赢时空间公共设施管理有限责任公司，该公司于 2022 年 10 月 20 日由长春市市场监督管理局净月高新技术产业开发区分局核准注册成立，统一信用代码为 91220100MAC0F3711H。

本公司于 2022 年 11 月 15 日投资设立扶余赢时城市综合治理有限公司，该公司于 2022 年 11 月 15 日由扶余市市场监督管理局核准成立，统一信用代码为 91220781MAC408UH4G。

本公司于 2022 年 12 月 8 日投资设立白城市赢时玖鼎物业管理有限公司，该公司于 2022 年 12 月 8 日由白城市市场监督管理局核准注册成立，统一信用代码为 91220800MAC5RFF74K。

本公司于 2022 年 6 月 24 日注销长春心联科技有限责任公司，于 2022 年 9 月 13 日注销琿春赢达物业服务有限公司。

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司属于物业管理行业，依托于精管服务、顾问咨询、线上惠购、营销配合、小赢管家服务、ERP 平台、社区文化主题活动等关键资源要素，为广大业主提供物业管理服务，在此基础上，在持续提升物业企业经营能力的过程中，形成了一整套物业管理服务综合方案，进一步提升公司服务品质和物业服务质量。公司为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务的过程中，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。

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	21,546,836.48	8.32%	52,726,313.74	20.14%	-59.13%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	71,442,285.62	27.57%	72,368,460.78	27.65%	-1.28%
存货	109,305,031.36	42.19%	4,572,758.96	1.75%	2,290.35%

投资性房地产	3,774,459.50	1.46%	4,280,969.78	1.64%	-11.83%
长期股权投资	231,562.65	0.09%	80,732.62	0.03%	186.83%
固定资产	6,211,953.75	2.40%	4,798,254.47	1.83%	29.46%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产			118,125.00	0.05%	-
商誉					
短期借款					
长期借款					
预付款项	1,050,187.54	0.41%	979,112.31	0.37%	7.26%
其他应收款	26,773,043.56	10.33%	112,807,349.85	43.09%	-76.27%
其他流动资产	9,829,374.83	3.79%	596,694.79	0.23%	1,547.30%
长期待摊费用	2,636,745.00	1.02%	1,886,239.85	0.72%	39.79%
递延所得税资产	4,772,185.79	1.84%	5,038,842.28	1.92%	-5.29%
应付账款	34,103,772.95	13.16%	35,738,559.63	13.65%	-4.57%
预收款项	220,036.04	0.08%	258,915.28	0.10%	-15.02%
应付职工薪酬	14,300,041.01	5.52%	17,429,061.75	6.66%	-17.95%
应交税费	16,380,400.61	6.32%	18,466,662.73	7.05%	-11.30%
其他应付款	13,582,725.06	5.24%	22,111,226.57	8.45%	-38.57%
资产总计	259,093,761.26	100.00%	261,774,049.61	100.00%	-1.02%

资产负债项目重大变动原因：

- 1.货币资金本期期末较上期末减少结余 31,179,477.26 元，主要是本年收入减少且增加了停车位存货形成；
- 2、其他应收账款较上年期末减少 86,304,306.29 元，降幅 76.27%，变动较大原因是本期收回对外借款 80,000,000 元形成；
- 3、存货较上期增加 104,732,272.40 元，上幅 2290.35%，增加的主要原因是本期增加购入 104,461,600.00 元的停车位用于对业主出售形成；
- 4、其他流动资产较上年末增加 9,232,680.04 元，主要是购入停车位资产暂估的进项税金；
- 5、固定资产较上年期末增加 1,413,699.28 元，涨幅 29.46%，变动较大的原因是本年赢时母公司新购置公寓房 2,166,926.16 元，另报废年久失修的固定资产 476,226.73 元形成；
- 6、其他应付款较上年末减少 38.57%，主要是本年对代售车位保证金进行了销售转回形成；
- 7、长期待摊费用较上年末增加 750,505.15 元，涨幅 39.79%，主要是新增购入的房产装修费用及园区基础设施改造投入形成；
- 8、长期股权投资增加为参股公司按比例应分得的利润增加。

2、 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	

营业收入	232,291,407.61	-	255,499,824.87	-	-9.08%
营业成本	185,849,004.31	80.01%	206,419,870.81	80.79%	-9.97%
毛利率	19.99%	-	19.21%	-	-
销售费用	911,209.02	0.39%	1,306,246.00	0.51%	-30.24%
管理费用	13,959,741.01	6.01%	17,071,611.55	6.68%	-18.23%
研发费用	-	-	379,444.30	0.15%	-
财务费用	67,820.49	0.03%	35,421.10	0.01%	91.47%
信用减值损失	-7,591,071.28	-3.27%	-4,700,563.86	-1.84%	61.49%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	1,109,934.81	0.48%	1,003,754.97	0.39%	10.58%
投资收益	5,303,147.55	2.28%	5,279,631.99	2.07%	0.45%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-57,541.28	-0.02%	2,452.83	-	-2,445.91%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	29,245,538.71	12.59%	30,554,350.17	11.96%	-4.28%
营业外收入	450,714.53	0.19%	501,727.34	0.20%	-10.17%
营业外支出	232,270.59	0.10%	170,230.68	0.07%	36.44%
净利润	21,800,078.89	9.38%	23,278,163.95	9.11%	-6.35%

项目重大变动原因：

1、营业收入较去年减少 23,208,417.26 元，主要原因是：

①本市受地产影响，营销配合服务收入合同减少；

②移动项目等个别商写服务合同到期未续签成功；

③受疫情影响当年收费率低于去年同期，以上影响主营收入同比减少。

2、营业成本同上期比减少 20,570,866.50 元，降幅 9.97%，主要受收入减少的影响形成。

3、销售费用及管理费用同期比有所降低，主要是本年加强费用管控，减少人工成本投入，形成两项费用降低。

4、财务费用增长 91.47%，主要原因是本年银行现金结存量小，利息收益低，各收款工具都需支付手续费形成。

5、信用减值损失同比增加 2,890,507.42 元，涨幅 61.49%，主要是本年按应收年限补充计提坏帐准备形成。

6、资产处置收益同比降低 59,994.11 元，主要是本年对不能修复使用的低值易耗品及部分固定资产进行了报废清理。

7、营业外支出同比增加支出 62,039.91 元，涨幅 36.44%，主要是本年项目增加保险理赔免赔部分的支出形成。

(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	225,247,794.81	248,018,914.66	-9.18%
其他业务收入	7,043,612.80	7,480,910.21	-5.85%
主营业务成本	180,037,700.11	200,541,566.28	-10.22%

其他业务成本	5,811,304.20	5,878,304.53	-1.14%
--------	--------------	--------------	--------

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
综合物业服务	221,844,031.70	177,521,003.35	19.98%	-7.14%	-8.32%	5.38%
营销配合服务	3,403,763.11	2,516,696.76	26.06%	-62.62%	-63.63%	8.49%
其他业务	7,043,612.80	5,811,304.20	17.50%	-5.85%	-1.14%	-18.30%
合计	232,291,407.61	185,849,004.31	19.99%	-9.08%	-9.97%	4.06%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

本期营销配合收入及成本同比例下降主要是本年受地产行业影响，营销配合服务收入减少，综合业务收入及成本同比例下降主要是受疫情影响今年收费率整体差于去年，其他变化不大。

(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	中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行	9,952,696.94	4.28%	否
2	长春新星宇房地产开发有限责任公司	8,606,845.27	3.71%	是
3	兴业银行股份有限公司长春分行	5,867,184.01	2.53%	否
4	中国移动通信集团吉林有限公司	5,021,032.05	2.16%	否
5	长春诚悦房地产开发有限责任公司	4,125,629.44	1.78%	是
合计		33,573,387.71	14.45%	-

(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	海南雷霆安保服务有限公司	22,795,743.77	12.27%	否
2	吉林仁德企业管理服务有限公司	28,174,873.95	15.16%	否
3	吉林省洪桥人力资源服务有限公司	9,718,838.47	5.23%	否
4	国网吉林省电力有限公司	13,507,861.51	7.27%	否
5	吉林省圣雅保洁服务有限公司	5,444,784.87	2.93%	否

合计	79,642,102.57	42.85%	—
----	---------------	--------	---

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	-114,303,158.73	11,688,024.70	-1,077.95%
投资活动产生的现金流量净额	82,731,681.47	1,251,081.72	6,512.81%
筹资活动产生的现金流量净额	392,000.00	—	—

现金流量分析：

经营活动现金净流量较上年减少净流入 125,991,182.43 元,主要原因是主营业务收入减少影响经营活动现金流入与上期同比减少 21,365,686.80 元;同时因增加了购买车位使用权支出影响购买商品接受劳务支出较上期增加 91,658,783.94 元,涨幅 52.20%,剔除由于增加购买车位使用权增加的支出外,与收入相匹配的成本用于经营活动现金流出较上期同比减少 9,374,503.37 元,以上形成经营活动流出较上期增加 104,625,496.63 元。以上形成当年经营性净现金流为-114,303,158.73 元.投资活动产生现金流量净额 82,731,681.47 元,较上期增加 81,480,599.75 元元,主要原因收回对外投资借款,收回现金 80,000,000.00 元,并停止了此项业务。筹资活动现金净流入 392,000.00 元,是赢时辉南城市服务有限公司收到的注册资本金。以上构成本期期末现金及现金等价物结存较上期减少 31,179,477.26 元。

(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
长春新奥物业服务 有限公司	控股子公 司	物业管理	500,000	7,079,931	1,695,963	12,096,144	409,607
长春盈润物业服务 有限公司	控股子公 司	物业管理	3,000,000	21,509,338	15,018,067	20,089,377	1,269,365

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
延边赢时益泽物业管理有限公司	物业服务业务	充分发挥公司现有地域及客户资源优势,通过高效的地区资源整合拓展公司业务和市场,实现公司发展。

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2. 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

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

本公司 2021 年 12 月 30 日购入兴业银行理财产品，产品名称为添利小微，随申随赎，产品分红方式为红利再投，购入份额为 100.00 份，交易金额为 100.00 元。截止 2022 年 12 月 31 日，此理财产品已经赎回。

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，公司的治理结构合理、稳定，公司的经营状况良好，不存在违约、无法继续履行重大借款合同中的有关条款等情况，各项财务指标处于正常范围，不存在重大财务风险；公司管理层、核心业务人员、关键管理人员队伍稳定，公司业务均符合国家政策，市场开拓良好，各项业务指标相对稳健，不存在重大业务风险；公司和全体员工没有发生违法、违规行为，公司未因自然灾害、战争等不可抗力因素遭受严重损失。公司不存在对持续经营能力有重大影响或重大潜在影响的其他事项。

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	四.二.(三)
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.(四)
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(五)
是否存在其他重大关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(六)
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.(七)
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	四.二.(八)
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）		
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	10,000,000	10,000,000
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保		

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

应当重点说明的担保情况

☐适用 ☒不适用

违规担保原因、整改情况及对公司的影响

☐适用 ☒不适用

预计担保及执行情况

☒适用 ☐不适用

公司全资子公司长春盈润物业服务股份有限公司为新星宇工程建设集团有限公司向长春农村商业银行股份有限公司申请贷款不超过 1000 万元提供担保，担保期限为一年。

(三)对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

☒是 ☐否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	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	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期							
长春市宾悦及经贸有限责任公司	无关联关系	否	2021 年 12 月 9 日	2022 年 12 月 8 日	25,000,000.00	0	25,000,000.00	0	6.8%	已事前及时履行	否
长春市宾悦及经贸有限责任公司	无关联关系	否	2021 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 16 日	55,000,000.00	0	55,000,000.00	0	6.8%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	80,000	0	80,000	0	-	-	-

					,000.0 0		,000.0 0				
--	--	--	--	--	-------------	--	-------------	--	--	--	--

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

本次对外借款是在确保不影响公司正常经营的情况下，以自由资金向借款方提供的借款，并取得合理收益，有利于提高限制资金的使用效率，不会对公司未来财务状况和经营成果产生不利影响，不会损害公司和股东的利益。

(四) 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

(五) 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	12,000,000.00	115,557,093.22
销售产品、商品，提供劳务	8,000,000	32,828,282.44
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		445,941.00

企业集团财务公司关联交易情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-045	对外投资	长春赢时空间公共设施管理有限责任公司	10,000,000	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：

进一步提升公司综合实力和核心竞争力，对公司的未来业绩和利润的增长有积极的影响。

(七) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2018 年 4 月 19 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	2018 年 4 月 19 日		挂牌	关联交易承诺	《关于减少及避免关联交易的承诺》	正在履行中
董监高	2018 年 4 月 19 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2018 年 4 月 19 日		挂牌	关联交易	《关于减少及避免关联交易的承诺》	正在履行中
董监高	2018 年 4 月 19 日		挂牌	资金占用承诺	《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》	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

公司持续到报告期内已披露的承诺如下：

- 1、公司实际控制人、持股 5%以上自然人股东、董事、监事、高级管理人员及控股股东的董事、监事、高级管理人员出具《关于避免同业竞争承诺函》。
- 2、公司的控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员及控股股东的董事、监事、高级管理人员均已出具《关于减少及避免关联交易的承诺》。
- 3、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》。
- 4、公司控股股东新星宇建设集团有限公司及实际控制人张琪武均已分别出具《承诺函》，承诺如果股份公司需要为员工补缴应缴未缴的社会保险费及公积金，或因未足额缴纳需要承担任何罚款或损失，其将足额补偿公司因此发生的支出或所受损失。

报告期内，公司及公司控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东、董事、监事以及高级管理人员均严格履行上述承诺。

(八)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
投资性房地产一	投资性房地	抵押	3,774,459.50	1.46%	子公司为新星宇工

房产	产				程建设集团有限公司借款进行担保
总计	-	-	3,774,459.50	1.46%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

对公司经营、财务方面无重大不利影响。

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	1,679,166	33.25%	1,679,166	3,358,332	33.25%
	其中：控股股东、实际控制人	1,666,666	33.00%	1,666,666	3,333,332	33.00%
	董事、监事、高管	12,500	0.25%	12,500	25,000	0.25%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	3,370,834	66.75%	3,370,834	6,741,668	66.75%
	其中：控股股东、实际控制人	3,333,334	66.01%	3,333,334	6,666,668	66.01%
	董事、监事、高管	37,500	0.74%	37,500	75,000	0.74%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		5,050,000	-	5,050,000	10,100,000	-
普通股股东人数		2				

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

公司经 2022 年 9 月 5 日召开的 2022 年第四次临时股东大会审议通过了《关于 2022 年半年度权益分派预案议案》，2022 年 9 月 19 日公司以原有总股本 5,050,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 10 股，分红后总股本增至 10,100,000 股。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	新星宇建设集团有限公司	5,000,000	5,000,000	10,000,000	99.01%	6,666,668	3,333,332	0	0
2	刘立华	50,000	50,000	100,000	0.99%	75,000	25,000	0	0
合计		5,050,000	5,050,000	10,100,000	100%	6,741,668	3,358,332	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明：									

公司只有两个股东，新星宇建设集团股份有限公司持有公司股份 99.01%，实际控制人张琪武，刘立华持有公司股份 0.99%，是公司董事长，两个股东之间无关联关系。

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一）控股股东情况

新星宇建设集团有限公司直接持有公司股份为 10,000,000 股，持股比例为 99.01%，报告期内公司控股股东未发生变化。情况如下：

名称	新星宇建设集团有限公司
成立时间	2005 年 12 月 29 日
类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91220101776584162R
法定代表人或执行事务合伙人	张琪武
住所或主要经营场所	吉林省长春市朝阳区建设街 2577 号
经营范围	建筑业技术开发、服务及相关业务、授权进行资产经营、资产管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，需经专项审批的项目，在未获得专项审批前不得经营）

（二）实际控制人情况

张琪武直接持有新星宇建设集团有限公司 78.45% 的出资额，为新星宇建设集团有限公司第一大股东，能够通过新星宇建设集团有限公司股东会对该公司重大决策产生重大影响，能够实际支配新星宇建设集团有限公司行为；作为新星宇建设集团有限公司董事长，能够通过行使权力对公司董事会的决策产生重大影响，且作为该公司总经理，张琪武能够对公司日常经营管理进行实际影响和支配；因此，认定张琪武是新星宇建设集团有限公司实际控制人，进而能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响；

张琪武本人通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司 77.67% 的股份，为第一大股东（间接），对公司股东大会的重大决策享有表决权并具有重大影响；

因此，认定张琪武为实际控制人。

张琪武，董事，男，1966 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2001 年 7 月毕业于天津大学，研究生学历，1992 年 12 月至 2005 年 12 月，就职于长春星宇集团股份有限公司，历任项目经理、总经理；2006 年 1 月至今，就职于新星宇建设集团有限公司，任董事长。股份公司成立后，任董事。

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

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 9 月 5 日		10	
合计		10	

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
张琪武	董事	男	否	1966 年 2 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
魏广政	董事	男	否	1962 年 12 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
刘丽萍	董事	女	否	1986 年 5 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
刘立华	董事长、总经理	女	否	1972 年 9 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
王德香	董事、董事会秘书、财务负责人	女	否	1971 年 12 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
韩文壮	职工代表监事	男	否	1965 年 7 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
邸延伟	监事会主席	女	否	1970 年 6 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
孙彦波	监事	男	否	1974 年 1 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
贾颖罡	副总经理	男	否	1971 年 5 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
王闯	副总经理	男	否	1970 年 1 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 19 日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司的董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。张琪武直接持有新星宇建设集团有限公司 78.45% 的出资额，担任其董事长兼总经理。

(二) 变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用
关键岗位变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

☐适用 ☒不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	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	否	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	董事长刘立华兼任总经理，财务负责人王德香兼任董事会秘书

(六) 独立董事任职履职情况

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
财务人员	16	6	5	17
行政人员	92	34	59	67
技术人员	439	275	231	483
员工总计	547	315	295	567

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	4
本科	161	166
专科	278	282
专科以下	107	115
员工总计	547	567

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、薪酬政策

公司依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险和住房公积金，并负责为员工代缴代扣个人所得税。同时增加企业文化建设，创造和谐的工作环境，提高员工对企业的认同感与归属感。

2、培训计划

公司积极培养和吸纳多层次、高素质人才，并制定年度培训计划。培训体系包括新员工入职培训、在职员工业务与专业技能培训、层级培训等。公司通过不断调整、扩充人才储备，完善员工队伍专业结构、技能结构等，形成结构合理，综合素质高的人力资源队伍。

3、需公司承担费用的离退休职工人数

报告期内，需公司承担费用的离退休职工 6 人。

(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，公司继续执行已建立的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》等一系列内部管理制度，报告期内无新增制度，由于根据股转新规及变更经营范围对公司章程做了三次修定。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，切实保障了投资者的信息知情权、资产收益权以及重大参与决策权等权利，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

报告期内，为提高公司治理水平，根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的要求修订公司章程。公司重新制定并披露的制度有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《承诺管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格遵守法律法规，股份公司设立后，公司先后建立了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》等一系列内部管理制度，不断充实和完善财务管理和风险控制相关的内部制度，进一步确认和明晰了股东纠纷的解决机制，公司的现有制度将能够给所有股东提供适当的保护和平等的权利，能够保证股东充分行使

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

公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，相关机构和成员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、公司章程的修改情况

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

√是 □否

2022 年 6 月 6 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更经营范围并修改公司章程的议案》，将第十二条经营范围变更为：物业管理、人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；养老服务；家政服务；停车场服务；洗车服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；会议及展览服务；信息系统集成服务；道路货物运输（不含危险货物）；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；专业设计服务；礼仪服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；消防技术服务；安防设备销售；农作物病虫害防治服务；林业有害生物防治服务；专业保洁、清洗、消毒服务；劳务派遣服务。

2022 年 8 月 3 日召开 2022 年第三次临时股东大会，审议通过《关于变更经营范围并修改公司章程的议案》，将第十二条经营范围新增：石材养护；高空清洗。

（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	11	3

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	否	

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		
--	--	--

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

1、股东大会：公司目前有 1 名自然人股东，1 名法人股东，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，规范股东大会的召集、召开、表决程序，确保平等对待所有股东，使中小股东享有平等的权利、地位。

2、董事会：报告期内公司有 5 名董事，董事会的人数及结构符合《公司章程》、《董事会议事规则》要求，报告期内公司依法召集、召开会议，形成决议。全体董事都能依法行使职权，勤勉履行职责。

3、监事会：报告期内公司有 3 名监事，人数及结构符合法律法规要求，监事会能够依法召集、召开并形成有效决议。报告期内三会的召集、提案的审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议均符合相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，且均严格履行各自的权利、义务，未出现不符合法律、法规的情况。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，监事会在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

公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及控制的其他企业；具有独立完整的业务体系；具有独立面向市场自主经营的能力；能够自主运作以及独立承担责任和风险。

（一）业务独立性：公司建立了完整的业务流程、拥有独立的生产经营场所以及独立的采购、销售部门和渠道；业务上独立于控股股东及实际控制人，独立开展业务，不依赖于控股股东及实际控制人。

（二）资产独立性：公司资产独立。报告期内公司拥有的所有权或使用权的资产均在公司的控制和支配之下，公司控股股东及其关联方不存在占用公司资金和其他资产的情况。

（三）人员独立性：公司人员独立。公司员工的劳动、人事、工资薪酬以及相应的社会保障完全独

立管理；公司的董事、监事以及其他高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规

选举或聘任产生，不存在违规兼职情况；公司总经理等高级管理人员和财务人员均专职在公司工作并在公司领取薪酬，没有在股东单位和其他单位兼职或领取薪水。

（四）财务独立性：公司财务独立。公司有独立的财务部门，建立规范的财务会计制度，配备了专职的财务人员，能够独立核算，独立作出财务决策。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或人士共用银行账号。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

（五）机构独立性：公司机构独立。公司依据业务经营发展的需要，设立了独立完整的组织机构。公司设立了客户部门、创意部门、行政部门、财务部门等职能中心，各中心之间分工明确，协调合作。

（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
在报告期内，公司依据全国中小企业股份转让系统的有关规定，结合公司实际情况，制订完善公司内部管理制度，保证公司内部控制符合现代企业规范管理、规范治理的要求。董事会严格依照公司的内部管理制度进行管理和运行。	

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范化运作水平，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。公司在 2018 年 6 月 16 日召开创立大会暨 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于<长春赢时物业服务股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度>议案》。公司严格遵守执行制度中的相关规定，未发生重大差错事项，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	中天运[2023]审字第 90210 号	
审计机构名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	
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	张广志	崔静欣
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬	15 万元	

审计报告

中天运[2023]审字第 90210 号

长春赢时物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了长春赢时物业服务股份有限公司（以下简称“赢时物业”）的财务报表，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，公允反映了赢时物业 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，

我们独立于赢时物业，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

赢时物业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

赢时物业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，管理层负责评估赢时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赢时物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督赢时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，就可能对导致对赢时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赢时物业不能持续经营。

(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) 就赢时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。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师： 张广志

中国注册会计师： 崔静欣

中国·北京

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、（一）	21,546,836.48	52,726,313.74
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、（二）		100
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	71,442,285.62	72,368,460.78
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	1,050,187.54	979,112.31
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、（五）	26,773,043.56	112,807,349.85
其中：应收利息	五、（五）		249,333.33
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（六）	109,305,031.36	4,572,758.96
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（七）	9,829,374.83	596,694.79
流动资产合计		239,946,759.39	244,050,790.43
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	五、（八）	231,562.65	80,732.62
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（九）	3,774,459.5	4,280,969.78
固定资产	五、（十）	6,211,953.75	4,798,254.47
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、（十一）		118,125.00
开发支出			
商誉	五、（十二）	1,520,095.18	1,520,095.18
长期待摊费用	五、（十三）	2,636,745.00	1,886,239.85
递延所得税资产	五、（十四）	4,772,185.79	5,038,842.28
其他非流动资产			

非流动资产合计		19,147,001.87	17,723,259.18
资产总计		259,093,761.26	261,774,049.61
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、（十五）	34,103,772.95	35,738,559.63
预收款项	五、（十六）	220,036.04	258,915.28
合同负债	五、（十七）	77,170,188.61	86,625,105.56
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（十八）	14,300,041.01	17,429,061.75
应交税费	五、（十九）	16,380,400.61	18,466,662.73
其他应付款	五、（二十）	13,582,725.06	22,111,226.57
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			
流动负债合计		155,757,164.28	180,629,531.52
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		155,757,164.28	180,629,531.52
所有者权益（或股东权益）：			

股本	五、（二十一）	10,100,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十二）	2,413,388.06	2,413,388.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十三）	5,489,253.49	3,262,133.27
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十四）	86,327,324.18	71,364,335.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		104,329,965.73	82,089,856.71
少数股东权益		-993,368.75	-945,338.62
所有者权益（或股东权益）合计		103,336,596.98	81,144,518.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		259,093,761.26	261,774,049.61

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

（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		18,949,285.73	43,130,850.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	43,882,879.10	41,326,979.23
应收款项融资			
预付款项		778,064.81	596,100.21
其他应收款	十二、（二）	44,446,026.01	126,955,296.51
其中：应收利息		272,873.15	522,206.48
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		105,970,176.45	806,441.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,670,893.02	385,640.58
流动资产合计		223,697,325.12	213,201,308.12

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	十二、（三）	11,206,513.13	10,647,683.10
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		5,706,850.09	4,078,129.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			1,875.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,373,935.58	1,419,456.71
递延所得税资产		3,961,829.48	4,481,686.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,249,128.28	20,628,830.77
资产总计		246,946,453.40	233,830,138.89
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		26,138,680.73	22,910,291.77
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		12,594,521.25	15,494,629.40
应交税费		13,377,361.13	15,405,661.25
其他应付款		27,279,200.41	25,828,643.28
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		70,929,948.22	79,924,005.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		150,319,711.74	159,563,231.12
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		150,319,711.74	159,563,231.12
所有者权益（或股东权益）：			
股本		10,100,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,030,138.54	8,030,138.54
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,847,122.19	2,621,048.51
一般风险准备			
未分配利润		73,649,480.93	58,565,720.72
所有者权益（或股东权益）合计		96,626,741.66	74,266,907.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		246,946,453.40	233,830,138.89

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		232,291,407.61	255,499,824.87
其中：营业收入	五、（二十五）	232,291,407.61	255,499,824.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		201,810,338.70	226,530,750.63
其中：营业成本	五、（二十五）	185,849,004.31	206,419,870.81
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（二十六）	1,022,563.87	1,318,156.87
销售费用	五、（二十七）	911,209.02	1,306,246.00
管理费用	五、（二十八）	13,959,741.01	17,071,611.55
研发费用	五、（二十九）		379,444.30
财务费用	五、（三十）	67,820.49	35,421.10
其中：利息费用	五、（三十）		
利息收入	五、（三十）	259,271.91	409,472.58
加：其他收益	五、（三十一）	1,109,934.81	1,003,754.97
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十二）	5,303,147.55	5,279,631.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十二）	221,715.68	80,732.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十三）	-7,591,071.28	-4,700,563.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（三十四）	-57,541.28	2,452.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		29,245,538.71	30,554,350.17
加：营业外收入	五、（三十五）	450,714.53	501,727.34
减：营业外支出	五、（三十六）	232,270.59	170,230.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,463,982.65	30,885,846.83
减：所得税费用	五、（三十七）	7,663,903.76	7,607,682.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,800,078.89	23,278,163.95
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）		21,800,078.89	23,278,163.95
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）		-440,030.13	-179,119.14
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		22,240,109.02	23,457,283.09
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		21,800,078.89	23,278,163.95
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		22,240,109.02	23,457,283.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-440,030.13	-179,119.14
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		2.20	2.32
(二) 稀释每股收益（元/股）		1.73	1.89

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业收入	十二、 (四)	188,052,051.12	193,891,376.15
减：营业成本	十二、 (四)	149,117,521.80	153,112,805.37
税金及附加		768,192.63	889,257.65
销售费用		909,709.02	1,230,831.08
管理费用		10,738,861.08	12,743,102.02
研发费用			
财务费用		74,020.18	59,010.33
其中：利息费用			
利息收入		198,260.56	232.53

加：其他收益		813,209.91	551,793.81
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、 （五）	5,303,147.55	5,279,631.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	十二、 （五）	221,715.68	80,732.62
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）		-2,507,073.51	-2,511,674.34
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）		30,053,030.36	29,176,121.16
加：营业外收入		340,237.88	501,727.08
减：营业外支出		172,225.53	125,541.2
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,221,042.71	29,552,307.04
减：所得税费用		7,861,208.82	7,604,386.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,359,833.89	21,947,920.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,359,833.89	21,947,920.99
（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		22,359,833.89	21,947,920.99
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		229,486,083.99	252,947,353.60
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		45,227.83	217,460.60
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	13,283,769.35	11,015,953.77
经营活动现金流入小计		242,815,081.17	264,180,767.97
购买商品、接受劳务支付的现金		267,248,218.55	175,589,434.61
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		56,149,388.82	50,833,820.22
支付的各项税费		17,876,202.48	17,043,711.18
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	15,844,430.05	9,025,777.26
经营活动现金流出小计		357,118,239.90	252,492,743.27
经营活动产生的现金流量净额		-114,303,158.73	11,688,024.70
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		5,721,496.76	5,510,833.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,243.10	2,600.00
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	五、（三十八）	80,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流入小计		85,776,739.86	85,513,433.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,045,058.39	3,359,591.18
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			902,660.43
支付其他与投资活动有关的现金	五、（三十八）		80,000,100.00
投资活动现金流出小计		3,045,058.39	84,262,351.61
投资活动产生的现金流量净额		82,731,681.47	1,251,081.72
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		392,000.00	
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			
筹资活动现金流入小计		392,000.00	
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		392,000.00	-
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	五、（三十九）	-31,179,477.26	12,939,106.42
加：期初现金及现金等价物余额	五、（三十九）	52,726,313.74	39,787,207.32
六、期末现金及现金等价物余额	五、（三十九）	21,546,836.48	52,726,313.74

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

(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		181,548,435.70	189,169,555.94
收到的税费返还			21.00

收到其他与经营活动有关的现金		24,210,839.92	14,903,943.38
经营活动现金流入小计		205,759,275.62	204,073,520.32
购买商品、接受劳务支付的现金		232,743,508.90	116,523,734.51
支付给职工以及为职工支付的现金		43,664,025.82	39,556,077.26
支付的各项税费		16,201,457.08	13,888,737.88
支付其他与经营活动有关的现金		19,628,749.41	18,062,248.23
经营活动现金流出小计		312,237,741.21	188,030,797.88
经营活动产生的现金流量净额		-106,478,465.59	16,042,722.44
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		5,721,496.76	5,510,833.33
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		80,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流入小计		85,721,496.76	85,510,833.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,016,595.72	2,789,347.44
投资支付的现金		408,000.00	1,950,200.00
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			80,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,424,595.72	84,739,547.44
投资活动产生的现金流量净额		82,296,901.04	771,285.89
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			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-24,181,564.55	16,814,008.33
加：期初现金及现金等价物余额		43,130,850.28	26,316,841.95
六、期末现金及现金等价物余额		18,949,285.73	43,130,850.28

(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	5,050,000.00				2,413,388.06				3,262,133.27		71,364,335.38	- 945,338.62	81,144,518.09
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	5,050,000.00				2,413,388.06				3,262,133.27		71,364,335.38	- 945,338.62	81,144,518.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,050,000.00								2, 227, 120. 22		14,962,988.80	- 48,030.13	22,192,078.89
（一）综合收益总额											22,240,109.02	- 440,030.13	21,800,078.89
（二）所有者投入和减少资本												392,000.00	392,000.00

1. 股东投入的普通股												392,000.00	392,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								2,227,120.22			-	2,227,120.22	
1. 提取盈余公积								2,227,120.22			-	2,227,120.22	
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	5,050,000.00										-5,050,000.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他	5,050,000.00										-5,050,000.00		

（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	10,100,000.00				2,413,388.06				5,489,253.49		86,327,324.18	- 993,368.75	103,336,596.98

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	5,050,000.00				2,413,388.06				3,262,133.27		47,907,052.29	- 766,219.48	57,866,354.14
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	5,050,000.00				2,413,388.06				3,262,133.27		47,907,052.29	- 766,219.48	57,866,354.14
三、本期增减变动金额（减											23,457,283.09	-	23,278,163.95

少以“—”号填列)												179,119.14	
(一) 综合收益总额										23,457,283.09		- 179,119.14	23,278,163.95
(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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													

5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	5,050,000.00				2,413,388.06				3,262,133.27		71,364,335.38	- 945,338.62	81,144,518.09

法定代表人：刘立华

主管会计工作负责人：王德香

会计机构负责人：王德香

（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
一、上年期末余额	5,050,000.00				8,030,138.54				2,621,048.51		58,565,720.72	74,266,907.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,050,000.00				8,030,138.54				2,621,048.51		58,565,720.72	74,266,907.77
三、本期增减变动金额	5,050,000.00								2,226,073.68			

(减少以“－”号填列)											15,083,760.21	22,359,833.89
(一) 综合收益总额											22,359,833.89	22,359,833.89
(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								2,226,073.68			-	
1. 提取盈余公积								2,226,073.68			-	
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	5,050,000.00										-5,050,000.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他	5,050,000.00										-5,050,000.00	
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	10,100,000.00				8,030,138.54				4,847,122.19		73,649,480.93	96,626,741.66

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	5,050,000.00				8,030,138.54				2,621,048.51		36,617,799.73	52,318,986.78
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,050,000.00				8,030,138.54				2,621,048.51		36,617,799.73	52,318,986.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											21,947,920.99	21,947,920.99
（一）综合收益总额											21,947,920.99	21,947,920.99
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	5,050,000.00				8,030,138.54				2,621,048.51		58,565,720.72	74,266,907.77

三、 财务报表附注

长春赢时物业服务股份有限公司 财务报表附注

2022 年 1 月 1 日——2022 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

长春赢时物业服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身系长春赢时物业服务有限公司于 2011 年 3 月 10 日经吉林省长春市工商行政管理局批准成立，并取得注册号为 220101000012999 的企业法人营业执照，现总部位于吉林省长春市朝阳区大兴路 778 号。法定代表人：刘立华，注册资本：3,000,000.00 元，出资人为新星宇建设集团有限公司。2015 年 7 月 22 日，本公司注册资本增加到 5,000,000.00 元。2016 年 7 月 27 日，本公司新增股东刘立华出资 50,000.00 元，本公司的注册资本由 5,000,000.00 元增加至 5,050,000.00 元，其中新星宇建设集团有限公司出资 5,000,000.00 元，占比 99.01%，刘立华出资 50,000.00 元，占比为 0.99%。2016 年 7 月 29 日，本公司取得了统一社会信用代码为 912201015639484879 的营业执照。

2018 年 6 月 1 日，有限公司召开股东会并决议，全体股东一致同意以 2018 年 4 月 30 日为审计基准日，将有限公司整体变更为股份公司，以经审计的净资产 13,080,138.54 元，折合为股份公司的实收股本总额 5,050,000.00 元，股份总数为 5,050,000 股，每股面值 1.00 元，其余 8,030,138.54 元计入资本公积。公司于 2018 年 6 月 21 日在长春市工商行政管理局办理了工商登记并取得了统一社会信用代码为 912201015639484879 的营业执照，注册资本为 5,050,000.00 元。

2019 年 4 月 2 日，本公司取得的全国中小企业股份转让系统文件《关于同意长春赢时物业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》（股转系统函[2019]1006 号），股票转让方式为集合竞价转让，股票简称为“赢时物业”，代码为 873269。

2022 年 9 月 5 日，本公司召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过以公司现有总股本 5,050,000.00 股为基数，向全体股东每 10.00 股送红股 10.00 股。分红前本公司总股本为 5,050,000.00 股，分红后总股本增至 10,100,000.00 股。2022 年 10 月 14 日，公司召开股东大会并决议，公司增加注册资本 5,050,000.00 元，增加后注册资本为 10,100,000.00 元。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司主要从事为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 26 日决议批准报出。

4、合并报表范围

本公司合并财务报表范围以控制为基础给予确定。报告期合并范围增加赢时辉南城市服务有限公司、长春市鸿富经贸有限公司等 7 家公司，报告期合并范围内减少珲春赢达物业服务有限公司、长春心联科技有限责任公司 2 家公司，具体详见“本附注六、合并范围的变动”。

报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益 1、企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下第三点所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告年末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并会计处理

本公司将两个或者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确定为企业合并。

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两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并的会计处理

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表年初留存收益或当期损益，但被合并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。

2、非同一控制下企业合并的会计处理

（1）一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同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，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可

辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（2）多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买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。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

（1）判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并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。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计

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

（3）不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司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。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司、结构化主体以及可分割主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

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

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

（七）合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率或交易发生日即期汇率近似的汇率折合本位币入账。

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

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

2、外币财务报表折算

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

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

负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

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

（十）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注三（十二）长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注三（二十一）收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本公司在初始确认时，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，将金融资产分为三类：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

1）本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2）本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3) 管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

4) 合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法

摊销或确认减值时，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

（3）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条

件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 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。

6、金融资产和金融负债的终止确认

（1）满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；
- 该金融资产已转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未保留对该金融资产的控制。

（2）金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（3）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）。

7、金融工具减值

（1）本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 租赁应收款
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

（2）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

1) 对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

①应收账款及合同资产

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

对于包含重大融资成分的应收款项及合同资产，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。

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
a 账龄分析法组合	除 b 以外，以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
b 低信用风险组合	关联方的应收款项（不含房地产公司）；保证金、押金性质款项和其他有证据证明可以收回的应收款项

注：根据《企业会计准则》规定和公司实际情况，本着谨慎性会计原则，为更加客观真实地反映公司的财务状况和经营成果，公司将关联方中房地产行业公司的应收账款及合同资产按照账龄分析法组合计提坏账准备。

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项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）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
低信用风险组合	单独测试无特别风险的不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3—4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4—5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。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
a 账龄分析法组合	除 b 以外，以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
b 低信用风险组合	关联方的应收款项；保证金、押金性质款项和其他有证据证明可以收回的应收款项

注：根据《企业会计准则》规定和公司实际情况，本着谨慎性会计原则，为更加客观真实地反映公司的财务状况和经营成果，公司将关联方中房地产行业公司的应收账款及合同资产按照账龄分析法组合计提坏账准备。

2) 除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计

入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

4) 预期信用损失准备的列报

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

8、金融资产的核销

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

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

1) 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义

务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

（2）相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据上述（十）、1 和（十）、3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

（十一）存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、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。主要包括库存商品、周转材料、低值易耗品、停车位等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据

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

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

(4) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，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，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方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。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20%以上至 50% 的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- 1) 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- 2) 参与被投资单位的政策制定过程；
- 3) 向被投资单位派出管理人员；
- 4) 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- 5) 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的种类：出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本模式计量。具体各类投资性房地产的折旧或摊销方法如下：

类 别	预计使用寿命/摊销年限（年）	年折旧率（%）	折旧或摊销方法
房屋建筑物	20	4.85	年限平均法

(十四) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

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

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	3.00	4.85
机器设备	年限平均法	3-10	3.00	9.7-32.33
运输设备	年限平均法	5	3.00	19.40
办公设备及其他	年限平均法	3-8	3.00	12.13-32.33

（十五）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、资本化金额计算方法

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

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

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

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十六）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

达到预定用途前所发生的支出总额。

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

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

3、使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

4、内部研发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出资本化的具体条件

内部研发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能

性较大等特点。

本公司将开发阶段借款费用符合资本化条件的予以资本化，计入内部研发项目资本化成本。

（十七）长期资产减值

本公司长期资产主要指长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉等资产。

1、长期资产减值测试方法

资产负债表日，本公司对长期资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备。

可收回金额按照长期资产的公允价值减去处置费用后的净额与长期资产预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期资产的公允价值净额是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该长期资产处置费用的金额确定。

本公司在确定公允价值时优先考虑销售协议价格，其次如不存在销售协议价格但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格确定；如按照上述规定仍然无法可靠估计长期资产的公允价值，以长期资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本公司在确定长期资产预计未来现金流量现值时：①其现金流量分别根据资产持续使用过程中以及最终处置时预计未来现金流量进行测算，主要依据公司管理层批准的财务预算或预测数据，以及预测期之后年份的合理增长率为基础进行最佳估计确定。预计未来现金流量充分考虑历史经验数据及外部环境因素的变化等确定。②其折现率根据资产负债表日与预测期间相同的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

2、长期资产减值的会计处理方法

本公司对长期资产可收回金额低于其账面价值的，应当将长期资产账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应长期资产的减值准备。相应减值资产折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

3、商誉的减值测试方法及会计处理方法

本公司每年年末对商誉进行减值测试，具体测试方法如下：

1）先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认可收回金额，按资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低计提减值损失；2）再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认其可收回金额，按包括分摊商誉的资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低部分，首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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。

商誉减值会计处理方法：根据商誉减值测试结果，对各项资产账面价值的抵减，应

当作为各单项资产包括商誉的减值损失处理，计入当期损益。抵减后各项资产账面价值不得低于该资产公允价值净额、该资产预计未来现金流量现值和零三者之中最高者。未能分摊的减值损失在资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分配。

（十八）长期待摊费用

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

（十九）职工薪酬

1、职工薪酬分类

本公司将为获取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确定为

职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

（1）短期薪酬会计处理：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，并计入当期损益或相关资产成本；

（2）离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。1）设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；2）设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

（4）其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

（二十）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十一）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本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。

本公司确认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。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，本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，本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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- （3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司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或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- （1）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。

- （2）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。
- （3）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。
- （4）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。
- （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。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠的计量时，分别按照下列情况让渡资产使用权收入金额：

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

利息收入金额，按照他人使用本公司的货币资金的时间和实际利率计算确定。

（4）收入确认的具体方式

公司收入主要分为综合物业服务收入和营销配合服务收入和其他业务收入。其中，综合

物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费加上根据历史经验数据估计当年应收未收部分物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按照权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。营销配合服务收入在提供服务后，根据签订合同约定时点确认收入。其他业务收入为租金、电费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。

（二十二）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

（二十三）政府补助

1、政府补助类型

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政拨款贴息、建设资金补贴款等。

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助的会计处理方法

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（1）与资产相关的政府补助的会计处理方法

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

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助的会计处理方法

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

1) 用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；

2) 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3) 与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

（二十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

3、租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4、本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（3）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- ④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照本准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价，按照本准则第十五条的规定重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整

使用权资产的账面价值。的现值重新计量租赁负债。

5、本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- ④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，出租人应当分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- ①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- ②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租

人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

（二十六）其他重要的会计政策和会计估计

无

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

无

2、重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
详见注释	第二届董事会第十四次会议	2022 年 1 月 1 日	

注：根据《企业会计准则》规定和公司实际情况，本着谨慎性会计原则，为更加客观真实地反映公司的财务状况和经营成果，公司将关联方中房地产行业公司的应收账款及合同资产按照账龄分析法组合计提坏账准备。

项 目	2022 年度变更前	重新计量	2022 年度变更后
应收账款	77,566,709.8	-6,124,424.18	71,442,285.62
其中：坏账准备	3,260,268.5	6,124,424.18	9,384,692.64
其他应收款	31,358,993.3	-4,585,949.70	26,773,043.56
其中：坏账准备	82,528.5	4,585,949.70	4,668,478.18

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；或按照征收率计缴增值税。	13%/9%/6%/3%/5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴。	7%/5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴。	2%
企业所得税	按应纳税所得额的计缴	20%/25%/15%

（二）税收优惠及批文

（1）2020 年 11 月 18 日，本公司的子公司赢时大数据（长春）有限公司获得《高新技术企业证书》，编号：GR202022001070，发证时间：2020 年 11 月 18 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，享受高新技术企业减按 15.00% 的税率缴纳企业所得税。

(2)《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》(2022 年第 10 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，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。

(3)《财政部 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》(2021 年第 12 号)第一条、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(2021 年第 8 号)第一条、《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》(2022 年第 13 号)、《国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(2022 年第 5 号)，主要内容如下：

①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。

②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。

(三) 其他事项

无

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	21,546,836.48	52,726,313.74
合 计	21,546,836.48	52,726,313.74

实行资金集中管理的情况：

序 号	资金提供机构名称	资金提供机构账号	资金使用机构名称	资金使用机构账号	币种	截至函证基准日拨入或拨出资金余额
1	长春赢时物业服务股份有限公司	7481110182600 048811	新星宇建设集团有限公司	7481110182600 028628	人民币	0.00

(二) 交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
其他		100.00
合 计		100.00

注：本公司 2021 年 12 月 30 日购入兴业银行理财产品，产品名称为添利小微，随申

随赎，产品分红方式为红利再投，购入份额为 100.00 份，交易金额为 100.00 元。截止 2022 年 12 月 31 日，此理财产品已经赎回。

（三）应收账款

1、应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	80,826,978.26	100.00	9,384,692.64	11.61	71,442,285.62
其中：账龄分析法组合	79,070,258.18	97.83	9,384,692.64	11.87	69,685,565.54
低信用风险组合	1,756,720.08	2.17			1,756,720.08
合 计	80,826,978.26	100.00	9,384,692.64	11.61	71,442,285.62

续：

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	78,544,482.63	100.00	6,176,021.85	7.86	72,368,460.78
其中：账龄分析法组合	77,428,264.94	98.58	6,176,021.85	7.98	71,252,243.09
低信用风险组合	1,116,217.69	1.42			1,116,217.69
合 计	78,544,482.63	100.00	6,176,021.85	7.86	72,368,460.78

2、按组合计提预期信用损失的应收账款

（1）账龄分析法组合

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	31,179,647.43	1,558,982.37	5.00
1—2 年	28,921,731.18	2,892,173.13	10.00
2—3 年	15,738,412.21	3,147,682.44	20.00
3—4 年	2,771,692.63	1,385,846.32	50.00
4—5 年	293,831.71	235,065.36	80.00
5 年以上	164,943.02	164,943.02	100.00
合 计	79,070,258.18	9,384,692.64	11.87

（2）低信用风险组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
关联方	1,756,720.08	100.00		1,116,217.69	100.00	
合 计	1,756,720.08	100.00		1,116,217.69	100.00	

3、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	32,426,863.16	52,568,034.57
1—2 年	28,932,557.65	20,853,395.95
2—3 年	16,066,961.21	3,696,548.97
3—4 年	2,822,152.63	860,099.01
4—5 年	307,491.71	308,929.69
5 年以上	270,951.90	257,474.44
小 计	80,826,978.26	78,544,482.63
减：坏账准备	9,384,692.64	6,176,021.85
合 计	71,442,285.62	72,368,460.78

4、本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,176,021.85	6,957,904.47		3,749,233.68		9,384,692.64
其中：账龄分析法组合	6,176,021.85	6,957,904.47		3,749,233.68		9,384,692.64
低信用风险组合						
合 计	6,176,021.85	6,957,904.47		3,749,233.68		9,384,692.64

5、本报告期实际核销的应收账款

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	3,749,233.68

其中重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
弃管小区小业主物业费	物业费	817,696.00	小区收费率较低，无法覆盖成本，故弃管，核销应收。	向业主委员会出具撤出函	否
弃管小区小业主物业费	物业费	2,648,015.10	小区收费率较低，无法覆盖成本，故弃管，核销应	向业主委员会出具撤出函及交接验收书	否

			收。		
中玺物业管理有限公司 长白山保护开发区池北分公司	物业费	90,438.71	账龄超过五年，已无法收回。	管理层审批	否
中玺物业管理有限公司 长白山保护开发区池西分公司	物业费	193,083.87	账龄超过五年，已无法收回。	管理层审批	否
合 计		3,749,233.68			

6、按欠款方归集的年末余额前五名应收账款

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例（%）	已计提坏账准备
长春新星宇房地产开发有限责任公司	26,251,788.03	32.48	3,584,771.47
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	3,132,109.31	3.88	228,145.53
广东玖成投资发展有限公司	2,629,152.61	3.25	158,834.23
武汉金色中光房地产置业有限公司	2,501,195.44	3.09	148,699.79
长春诚悦房地产开发有限责任公司	2,021,156.17	2.50	186,509.67
合 计	36,535,401.56	45.20	4,306,960.69

（四）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	694,873.43	66.17	661,281.18	67.54
1—2 年	194,568.47	18.53	317,831.13	32.46
2—3 年	160,745.64	15.30		
合 计	1,050,187.54	100.00	979,112.31	100.00

2、账龄超过 1 年的重要预付款项

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
本公司	国网吉林省电力有限公司	729,586.35	1 年以内、1-2 年、2-3 年	预交电费
合 计		729,586.35		

3、预付款项年末余额前五名单位情况：

本报告期按预付对象集中度汇总披露前五名预付款项年末余额汇总金额 907,257.25 元，占预付账款年末余额合计数的比例 86.39%。

（五）其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		249,333.33
应收股利		

其他应收款项	26,773,043.56	112,558,016.52
合 计	26,773,043.56	112,807,349.85

1、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
借款利息		249,333.33
合 计		249,333.33

2、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
借款	520,000.00	80,199,972.00
保证金	29,976,244.85	35,597,709.00
备用金	903,267.39	189,734.00
代收代付电费		541,352.17
其他	42,009.50	84,197.72
小 计	31,441,521.74	116,612,964.89
减：坏账准备	4,668,478.18	4,054,948.37
合 计	26,773,043.56	112,558,016.52

(2) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	31,441,521.74	100.00	4,668,478.18	14.85	26,773,043.56
其中：账龄分析法组合	31,121,276.89	98.98	4,668,478.18	15.00	26,452,798.71
低信用风险组合	320,244.85	1.02			320,244.85
合 计	31,441,521.74	100.00	4,668,478.18	14.85	26,773,043.56

续：

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	116,612,964.89	100.00	4,054,948.37	3.48	112,558,016.52
其中：账龄分析法组合	81,015,255.89	69.47	4,054,948.37	5.01	76,960,307.52
低信用风险组合	35,597,709.00	30.53			35,597,709.00
合 计	116,612,964.89	100.00	4,054,948.37	3.48	112,558,016.52

(3) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

1) 账龄分析法组合

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,276,892.32	63,844.62	5.00
1—2 年	13,642,433.57	1,364,243.36	10.00
2—3 年	16,201,951.00	3,240,390.20	20.00
合 计	31,121,276.89	4,668,478.18	15.00

2) 低信用风险组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
押金及保证金	320,244.85	100.00		35,597,709.00	100.00	
合 计	320,244.85	100.00		35,597,709.00	100.00	

(4) 按账龄披露其他应收款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,479,937.17	94,394,289.56
1—2 年	13,682,460.77	21,738,674.14
2—3 年	16,229,123.80	480,001.19
3—4 年	50,000.00	
小 计	31,441,521.74	116,612,964.89
减：坏账准备	4,668,478.18	4,054,948.37
合 计	26,773,043.56	112,558,016.52

(5) 其他应收款坏账准备计提情况

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）	
年初余额		4,054,948.37		4,054,948.37
本年计提		633,166.81		633,166.81
本年收回或转回				
本年核销		19,637.00		19,637.00
本年其他变动				
年末余额		4,668,478.18		4,668,478.18

(6) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本年变动情况	年末余额
-----	------	--------	------

		计提	收回或 转回	核销	其他 变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,054,948.37	633,166.81		19,637.00		4,668,478.18
其中：账龄分析法组合	4,054,948.37	633,166.81		19,637.00		4,668,478.18
低信用风险组合						
合 计	4,054,948.37	633,166.81		19,637.00		4,668,478.18

(7) 本报告期实际核销的其他应收款

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	19,637.00

其中重要的其他应收款核销情况如下：

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	是否由 关联交 易产生
杨洪学	代付赔偿款	19,637.00	目前已联系不上相关人员	公司内部审批	否
合 计		19,637.00			

(8) 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的比例 (%)	坏账准备 年末余额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	保证金	28,904,000.00	1—2 年、 2—3 年	91.93	4,509,749.70
长春市呈沅房地产开发有限责任公司	保证金	752,000.00	1—2 年	2.39	75,200.00
海南雷霆安保服务有限公司	借款	520,000.00	1 年以内	1.65	26,000.00
刘永波	备用金	360,000.00	1 年以内	1.14	18,000.00
王羽	备用金	84,000.00	1 年以内	0.27	4,200.00
合 计		30,620,000.00		97.38	4,633,149.70

(六) 存货

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
周转材料	1,062,973.67		1,062,973.67	1,012,430.52		1,012,430.52
合同履约成本	262,241.16		262,241.16	262,241.16		262,241.16
库存商品	2,952,516.63		2,952,516.63	3,298,087.28		3,298,087.28
停车位	105,027,299.90		105,027,299.90			
合 计	109,305,031.36		109,305,031.36	4,572,758.96		4,572,758.96

(七) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
留抵增值税	9,675,099.23	139,513.12
预交税费	19,186.09	48,199.52
预缴社保	135,089.51	408,982.15
合 计	9,829,374.83	596,694.79

(八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
联营企业	80,732.62			221,715.68		
延边赢时益泽物业管理有限公司	80,732.62			221,715.68		
合 计	80,732.62			221,715.68		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业	70,885.65			231,562.65	
延边赢时益泽物业管理有限公司	70,885.65			231,562.65	
合 计	70,885.65			231,562.65	

注：2020 年 10 月本公司取得联营企业延边赢时益泽物业管理有限公司 40.00%的股权，截至本财务报表批准报出日，本公司尚未实际出资。截至 2022 年 12 月 31 日，延边赢时益泽物业管理有限公司的净资产为 578,906.64 元。

(九) 投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	10,443,512.00	10,443,512.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	10,443,512.00	10,443,512.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	6,162,542.22	6,162,542.22

项 目	房屋、建筑物	合 计
2、本年增加金额	506,510.28	506,510.28
（1）计提或摊销	506,510.28	506,510.28
3、本年减少金额		
4、年末余额	6,669,052.50	6,669,052.50
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	3,774,459.50	3,774,459.50
2、年初账面价值	4,280,969.78	4,280,969.78

注：2022 年 1 月 21 日，本公司的子公司长春盈润物业服务股份有限公司与长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行签订最高额抵押合同。长春盈润物业服务股份有限公司以其持有的房产（房权证号：吉（2021）长春市不动产权第 0499211 号）为新星宇工程建设集团有限公司 1,000.00 万元借款提供抵押担保，抵押合同编号：20220121001254。

（十）固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	6,211,953.75	4,798,254.47
固定资产清理		
合 计	6,211,953.75	4,798,254.47

固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合 计
一、账面原值					
1、年初余额		1,792,740.13	1,319,043.78	7,118,148.30	10,229,932.21
2、本年增加金额	2,166,926.16	37,033.20	61,841.66	814,375.80	3,080,176.82
（1）购置	2,166,926.16	37,033.20	61,841.66	814,375.80	3,080,176.82
3、本年减少金额		342,959.61	13,600.00	380,540.07	737,099.68
（1）处置或报废		342,959.61	13,600.00	380,540.07	737,099.68
4、年末余额	2,166,926.16	1,486,813.72	1,367,285.44	7,551,984.03	12,573,009.35
二、累计折旧					

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合 计
1、年初余额		1,301,692.99	450,742.30	3,679,242.45	5,431,677.74
2、本年增加金额	23,354.68	178,621.45	143,068.41	1,172,231.10	1,517,275.64
（1）计提	23,354.68	178,621.45	143,068.41	1,172,231.10	1,517,275.64
3、本减少金额		292,976.91	10,476.00	284,444.87	587,897.78
（1）处置或报废		292,976.91	10,476.00	284,444.87	587,897.78
4、年末余额	23,354.68	1,187,337.53	583,334.71	4,567,028.68	6,361,055.60
三、减值准备					
四、账面价值					
1、年末账面价值	2,143,571.48	299,476.19	783,950.73	2,984,955.35	6,211,953.75
2、年初账面价值		491,047.14	868,301.48	3,438,905.85	4,798,254.47

（十一）无形资产

项 目	软件	停车位	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	135,776.00	180,000.00	315,776.00
2、本年增加金额			
（1）购置			
3、本年减少金额		180,000.00	180,000.00
（1）处置		180,000.00	180,000.00
4、年末余额	135,776.00		135,776.00
二、累计摊销			
1、年初余额	133,901.00	63,750.00	197,651.00
2、本年增加金额	1,875.00	8,250.00	10,125.00
（1）计提	1,875.00	8,250.00	10,125.00
3、本年减少金额		72,000.00	72,000.00
（1）处置		72,000.00	72,000.00
4、年末余额	135,776.00		135,776.00
三、减值准备			
四、账面价值			
1、年末账面价值			
2、年初账面价值	1,875.00	116,250.00	118,125.00

（十二）商誉

1、商誉账面原值

被审计单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长春新奥物业服务 有限公司	1,520,095.18			1,520,095.18
合 计	1,520,095.18			1,520,095.18

2021 年 8 月本公司以非同一控制下企业合并形式收购长春新奥物业服务股份有限公司 100.00% 股权，被合并净资产公允价值以 2021 年 8 月 2 日经北京华亚正信资产评估有限公司出具的资产评估报告（华亚正信评报字[2021]第 B03-0015 号）按收益法确定的估值结果确定，评估基准日是 2021 年 6 月 30 日，评估价值为 1,950,200.00 元。收购时点的净资产为 430,104.82 元，其中评估基准日净资产为 321,206.75 元，过渡期损益为 108,898.07 元。

2、商誉减值准备

子公司长春新奥物业服务股份有限公司 2021 年末净资产为 1,286,356.00 元，2022 年末净资产为 1,703,010.64 元，2022 年度净利润为 416,654.64 元。经营业务范围未发生变化，盈利能力较好，故判断不存在减值情况。

（十三）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
装修款	1,886,239.85	1,933,085.81	1,182,580.66		2,636,745.00
合 计	1,886,239.85	1,933,085.81	1,182,580.66		2,636,745.00

（十四）递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

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
资产减值准备	14,053,170.82	3,298,759.86	10,230,970.22	2,494,875.49
未发放薪酬	5,893,703.71	1,473,425.93	10,175,867.16	2,543,966.79
合 计	19,946,874.53	4,772,185.79	20,406,837.38	5,038,842.28

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	5,352,081.46	4,910,846.12
合 计	5,352,081.46	4,910,846.12

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年 份	年末金额	年初金额	备注
2022		1,102,492.35	
2023	420,129.05	420,129.05	
2024	801,686.57	801,686.57	
2025	1,368,261.23	1,368,261.23	
2026	1,020,037.39	1,218,276.92	
2027	1,741,967.22		
合 计	5,352,081.46	4,910,846.12	

(十五) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
业务外包费	18,303,533.69	20,345,860.70
中介机构服务费	24,027.75	7,447.43
水电费	371,703.91	237,793.99
办公楼租金	285,941.00	175,000.00
材料及工程款	12,592,856.34	11,964,062.55
电梯检测费	576,601.98	1,361,840.84
质保金	198,080.82	238,239.19
服务费	1,624,839.56	1,329,258.03
其他	126,187.90	79,056.90
合 计	34,103,772.95	35,738,559.63

账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或未结转的原因
吉林省联发绿化工程有限公司	1,099,362.48	项目尚未结算
合 计	1,099,362.48	

(十六) 预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收房租	220,036.04	258,915.28
合 计	220,036.04	258,915.28

(十七) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
综合物业服务费	77,159,431.73	86,593,373.56
货款	10,756.88	31,732.00
合 计	77,170,188.61	86,625,105.56

注：公司本年无账龄超过 1 年以上的重要合同负债。

(十八) 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	17,386,512.08	47,346,295.30	50,481,990.86	14,250,816.52
二、离职后福利-设定提存计划	42,549.67	6,112,353.13	6,105,678.31	49,224.49
合 计	17,429,061.75	53,458,648.43	56,587,669.17	14,300,041.01

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	16,475,873.94	38,390,075.52	41,581,877.38	13,284,072.08
2、职工福利费	180,104.88	3,636,598.40	3,607,144.28	209,559.00
3、社会保险费	3,695.53	2,765,345.11	2,756,128.48	12,912.16
其中：医疗保险费	3,588.14	2,682,120.31	2,673,441.53	12,266.92
工伤保险费	107.39	83,224.80	82,686.95	645.24
4、住房公积金	2,208.00	1,878,825.00	1,856,959.80	24,073.20
5、工会经费和职工教育经费	724,629.73	675,451.27	679,880.92	720,200.08
合 计	17,386,512.08	47,346,295.30	50,481,990.86	14,250,816.52

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	30,150.00	5,856,506.04	5,849,162.03	37,494.01
2、失业保险费	12,399.67	255,847.09	256,516.28	11,730.48
合 计	42,549.67	6,112,353.13	6,105,678.31	49,224.49

(十九) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	12,844,160.07	13,746,309.80
个人所得税	140,243.60	5,203.18
增值税	3,142,444.36	4,319,474.98
城市维护建设税	137,560.05	214,209.97
教育费附加	115,455.69	171,480.97
印花税	536.84	9,983.83
合 计	16,380,400.61	18,466,662.73

(二十) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	13,582,725.06	22,111,226.57
合 计	13,582,725.06	22,111,226.57

其他应付款

按款项性质列示其他应付款

账 龄	年末余额	年初余额
往来款	3,148,126.38	1,913,066.77
代收水电费	1,965,674.01	1,616,134.37
代收燃气供暖费	217,230.32	365,642.73
押金、保证金	2,180,661.25	1,619,887.69
其他	1,580,179.27	1,337,899.93
代售车位费	2,100,070.00	7,621,720.37
社区维护	2,037,581.77	1,607,599.38
维修基金	58,971.00	82,685.00
业主车位认筹金及代金券	280,476.72	955,970.17
代收停车场收费	1,604.34	1,106,959.27
代收代付款项	12,150.00	3,883,660.89
合 计	13,582,725.06	22,111,226.57

注：公司本年无账龄超过 1 年以上的重要其他应付款。

（二十一）股本

	年初余额	本年变动增减（+、-）					年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	5,050,000.00				5,050,000.00	5,050,000.00	10,100,000.00

注：2022 年 9 月 5 日，本公司召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过以公司现有总股本 5,050,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 10 股。分红前本公司总股本为 5,050,000.00 股，分红后总股本增至 10,100,000.00 股。2022 年 10 月 14 日，公司召开股东大会并决议，公司增加注册资本 5,050,000.00 元，增加后注册资本为 10,100,000.00 元。

（二十二）资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,413,388.06			2,413,388.06
合 计	2,413,388.06			2,413,388.06

（二十三）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	3,262,133.27	2,227,120.22		5,489,253.49
合 计	3,262,133.27	2,227,120.22		5,489,253.49

(二十四) 未分配利润

项 目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	71,364,335.38	47,907,052.29
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	71,364,335.38	47,907,052.29
加：本年归属于母公司所有者的净利润	22,240,109.02	23,457,283.09
减：提取法定盈余公积	2,227,120.22	
转作股本的普通股股利	5,050,000.00	
其他		
年末未分配利润	86,327,324.18	71,364,335.38

(二十五) 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	225,247,794.81	180,037,700.11	248,018,914.66	200,541,566.28
其他业务	7,043,612.80	5,811,304.20	7,480,910.21	5,878,304.53
合 计	232,291,407.61	185,849,004.31	255,499,824.87	206,419,870.81

(二十六) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	434,983.35	568,506.42
教育费附加	312,884.39	413,533.04
房产税	139,148.92	229,520.69
土地使用税	60,090.73	88,170.52
印花税	10,202.05	18,426.20
水利建设基金	65,254.43	
合 计	1,022,563.87	1,318,156.87

(二十七) 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	46,884.34	551,917.43
办公费	417,478.57	175,327.55

差旅费	60,377.00	146,279.66
业务招待费	315,115.29	306,222.42
无形资产摊销	1,875.00	4,500.00
服务费		40,939.66
其他	69,478.82	81,059.28
合 计	911,209.02	1,306,246.00

(二十八) 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	10,747,696.79	12,313,652.79
固定资产折旧	128,649.46	97,912.38
无形资产摊销		16,071.06
办公费	491,626.32	1,572,638.75
差旅费	308,038.95	392,277.98
税费	377,358.97	420,143.31
咨询服务费	585,387.59	727,291.41
业务招待费	275,575.14	321,942.37
租金	464,400.95	515,448.57
其他	581,006.84	694,232.93
合 计	13,959,741.01	17,071,611.55

(二十九) 研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
研发费用		379,444.30
合 计		379,444.30

(三十) 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	259,271.91	409,472.58
金融机构手续费及其他	327,092.40	444,893.68
合 计	67,820.49	35,421.10

(三十一) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/收益相关
税费返还	45,227.83	25,556.04	与收益相关

稳岗补贴	259,860.23	47,204.70	与收益相关
增值税进项税加计扣除	664,492.07	579,038.64	与收益相关
个税手续费返还	15,511.09	2,074.60	与收益相关
发展和改革委员会补助奖励款	75,000.00		与收益相关
高新技术企业奖励		280,000.00	与收益相关
职业技能提升专项奖金转岗转业补贴		15,880.00	与收益相关
“四上”企业培育入库奖励		50,000.00	与收益相关
失业保险补贴		4,000.99	与收益相关
水电费补贴	1,500.00		与收益相关
税费减免	48,343.59		与收益相关
合 计	1,109,934.81	1,003,754.97	

（三十二）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	221,715.68	80,732.62
对外借款利息收入	5,081,431.87	5,198,899.37
合 计	5,303,147.55	5,279,631.99

（三十三）信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-6,957,904.47	-4,663,393.12
其他应收款坏账损失	-633,166.81	-37,170.74
合 计	-7,591,071.28	-4,700,563.86

（三十四）资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得或损失	-57,541.28	2,452.83
合 计	-57,541.28	2,452.83

（三十五）营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	393,743.05	500,000.00	393,743.05
核销往来	52,367.60		52,367.60
其他	4,603.88	1,727.34	4,603.88

合 计	450,714.53	501,727.34	450,714.53
与企业日常活动无关的政府补助：			
补助项目	本年发生金额	上年发生金额	与资产相关/与收益相关
新三板挂牌奖励款		500,000.00	与收益相关
技术用工补贴	112,200.00		与收益相关
一次性留工补助	280,000.00		与收益相关
社保疫情补贴	1,543.05		与收益相关
合 计	393,743.05	500,000.00	

（三十六）营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	50,954.84	13,705.98	50,954.84
其中：固定资产	50,954.84	13,705.98	50,954.84
赔偿金、违约金、滞纳金	171,801.79	156,145.11	171,801.79
其他	9,513.96	379.59	9,513.96
合 计	232,270.59	170,230.68	232,270.59

（三十七）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	7,397,247.27	8,780,086.69
递延所得税费用	266,656.49	-1,172,403.81
合 计	7,663,903.76	7,607,682.88

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	29,463,982.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,365,995.66
子公司适用不同税率的影响	-237,879.75
调整以前期间所得税的影响	-21,716.76
非应税收入的影响	-55,428.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	221,815.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-44,373.60
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	435,491.80
所得税费用	7,663,903.76

（三十八）现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
利息收入	259,271.91	409,472.58
政府补助	745,614.37	899,160.29
往来款	628,672.70	205,688.09
代收代付	7,337,451.37	8,864,378.31
押金保证金	4,312,759.00	637,254.50
合 计	13,283,769.35	11,015,953.77

2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
费用支出	3,225,549.70	4,938,753.89
银行手续费	327,092.40	444,893.68
往来款	1,987,773.93	86,636.94
赔偿款违约金滞纳金	218,631.49	122,698.40
押金保证金	6,335,789.93	1,463,252.69
代收代付	3,749,592.60	1,969,541.66
合 计	15,844,430.05	9,025,777.26

3、收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
对外借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合 计	80,000,000.00	80,000,000.00

4、支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
对外借款		80,000,100.00
合 计		80,000,100.00

(三十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	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	21,800,078.89	23,278,163.95
加：资产减值损失		
信用减值损失	7,591,071.28	4,700,563.86
固定资产折旧、使用权资产折旧、投资性房地产折旧、 油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,023,785.92	1,825,967.52
无形资产摊销	10,125.00	24,571.06

项 目	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	1,182,580.66	754,037.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	57,541.28	-2,452.83
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	50,954.84	13,705.98
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,303,147.55	-5,279,631.99
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	266,656.49	-3,716,370.60
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）	-104,732,272.40	-1,863,424.05
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,145,485.86	-19,625,000.07
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-34,105,047.28	11,577,894.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-114,303,158.73	11,688,024.70
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	21,546,836.48	52,726,313.74
减：现金的年初余额	52,726,313.74	39,787,207.32
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	-31,179,477.26	12,939,106.42

2、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	21,546,836.48	52,726,313.74
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	21,546,836.48	52,726,313.74
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、年末现金及现金等价物余额	21,546,836.48	52,726,313.74

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
（四十）所有权或使用权受到限制的资产		
项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	3,774,459.50	详见五、（九）
合 计	3,774,459.50	

六、合并范围的变更

本公司于 2022 年 11 月 15 日投资设立扶余赢时城市综合治理有限公司，该公司于 2022 年 11 月 15 日由扶余市市场监督管理局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220781MAC408UH4G，投资金额为 100.00 万元，尚未实际出资。

本公司于 2022 年 5 月 30 日投资设立长春市鸿惠经贸有限公司，该公司于 2022 年 5 月 30 日由长春市市场监督管理局朝阳分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220104MABPDM510L，投资金额为 100.00 万元，尚未实际出资。

本公司于 2022 年 2 月 25 日投资设立赢时辉南城市服务有限公司，该公司于 2022 年 2 月 25 日由辉南县市场监督管理局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220523MA7K6G6027，投资金额为 51.00 万元，已实际出资 40.80 万元。

本公司于 2022 年 6 月 2 日投资设立长春市鸿富经贸有限公司，该公司于 2022 年 6 月 22 日由长春市市场监督管理局双阳分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220112MABPYLWL8J，投资金额为 20.00 万元，尚未实际出资。

本公司于 2022 年 10 月 20 日投资设立长春赢时空间公共设施管理有限责任公司，该公司于 2022 年 10 月 20 日由长春市市场监督管理局净月高新技术产业开发区分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220100MAC0F3711H，投资金额为 1,000.00 万元，尚未实际出资。

本公司于 2022 年 10 月 14 日投资设立长春赢时众拓物业服务有限公司，该公司于 2022 年 10 月 14 日由长春市市场监督管理局双阳分局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220100MAC1PJL0D，投资金额为 102.00 万元，尚未实际出资。

本公司于 2022 年 12 月 8 日投资设立白城市赢时玖鼎物业管理有限公司，该公司于 2022 年 12 月 8 日由白城市市场监督管理局核准注册成立，统一社会信用代码为 91220800MAC5RFF74K，投资金额为 102.00 万元，尚未实际出资。

2022 年 6 月 24 日，本公司的子公司长春心联科技有限责任公司办理注销登记。

2022 年 9 月 13 日，本公司的子公司珲春赢达物业服务有限公司办理注销登记。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
长春盈润物业服务有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	物业服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并	
长春星泽物业服务有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	物业服务	100.00		100.00	出资设立	
赢时大数据(长春)有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	数据处理服务	51.00		51.00	出资设立	
长春赢时绿化服务服务有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	水利、环境和公共设施管理业	100.00		100.00	出资设立	
沈阳赢时家福物业服务有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	物业服务	51.00		51.00	投资设立	
延吉赢时金色物业服务有限公司	延边朝鲜族自治州延吉市	延边朝鲜族自治州延吉市	物业服务	51.00		51.00	投资设立	
长春赢时环卫服务有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	环境卫生管理服务	100.00		100.00	投资设立	
大连赢时美装物业服务有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	物业服务	51.00		51.00	投资设立	
珲春赢达物业服务有限公司	延边朝鲜族自治州珲春市	延边朝鲜族自治州珲春市	物业服务	65.00		65.00	投资设立	

宁安市时信物业服务有限公司	黑龙江省宁安市	黑龙江省宁安市	物业服务	65.00		65.00	投资设立	
长春市鸿元经贸有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		100.00	投资设立	
山东赢祥物业服务有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	物业服务	100.00		100.00	投资设立	
吉林省品依农业科技有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发业	100.00		100.00	投资设立	
牡丹江赢时物业服务有限公司	黑龙江省海林市	黑龙江省海林市	物业服务	100.00		100.00	投资设立	
长春盈家房地产经纪有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	中介服务	100.00		100.00	投资设立	
长春心联科技有限责任公司	吉林省长春市	吉林省长春市	软件和信息技术服务业	100.00		100.00	投资设立	
长春新奥物业服务有限公司	黑龙江省海林市	黑龙江省海林市	物业服务	100.00		100.00	购买	
长春赢时央信物业服务有限责任公司	吉林省长春市	吉林省长春市	物业服务	65.00		65.00	投资设立	
辽宁赢德物业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	物业服务	60.00		60.00	投资设立	
长春市鸿惠经贸有限公司	吉林省长春市	吉林省长春市	批发和零售业	100.00		100.00	投资设立	
赢时辉南城市服务有限公司	吉林省通化市	吉林省通化市	租赁和商务服务业	51.00		51.00	投资设立	

长春市鸿富经贸有限公司	吉林省 长春市	吉林省长 春市	批发和零 售业	100.00		100.00	投资设立	
长春赢时空 间公共设施 管理有限责 任公司	吉林省 长春市	吉林省长 春市	水利、环 境和公共 设施管理 业	100.00		100.00	投资设立	
长春赢时众 拓物业服务 有限公司	吉林省 长春市	吉林省长 春市	物业服务	51.00		51.00	投资设立	
白城市赢时 玖鼎物业管 理有限公司	吉林省 白城市	吉林省白 城市	物业服务	51.00		51.00	投资设立	
扶余赢时城 市综合治理 有限公司	吉林省 扶余市	吉林省扶 余市	水利、环 境和公共 设施管理 业	100.00		100.00	投资设立	

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 的持股比 例	少数股东的 表决权比例	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数股 东宣告分派的 股利	年末少数股东 权益余额	备注
大连赢时美装物 业服务有限责 任公司	49.00	49.00	2,541.61		21,072.30	
珲春赢达物业服 务有限公司	35.00	35.00	37,136.65			
宁安市时信物业 服务有限公司	35.00	35.00	31,749.33		72,486.77	
赢时大数据（长 春）有限公司	49.00	49.00	-48,061.22		-1,015,531.32	
赢时辉南城市服 务有限公司	49.00	49.00	-463,396.50		-71,396.50	

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连赢时美装物 业服务有限责 任公司	43,137.69		43,137.69	133.00		133.00

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珲春赢达物业服务 有限公司						
宁安市时信物业服 务有限公司	1,396,501.86	54,127.11	1,450,628.97	1,243,523.91		1,243,523.91
赢时大数据（长 春）有限公司	973,007.05	60,995.19	1,034,002.24	3,106,515.13		3,106,515.13
赢时辉南城市服务 有限公司	18,918.51	7,505.17	26,423.68	172,130.83		172,130.83

（续）

子公司名称	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
大连赢时美装物业服务有限责 任公司	45,230.58		45,230.58	7,412.84		7,412.84
珲春赢达物业服务有限公司	95.28		95.28	106,200.00		106,200.00
宁安市时信物业服务有限公司	1,229,926.25	59,229.95	1,289,156.20	1,172,763.51		1,172,763.51
赢时大数据（长春）有限公司	1,846,336.84	140,654.05	1,986,990.89	3,937,334.39		3,937,334.39
赢时辉南城市服务有限公司						

重要非全资子公司的主要财务信息（续表）

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
大连赢时美 装物业服务 有限责任公 司		5,186.95	5,186.95	-1,242.89	889,549.55	60,120.07	60,120.07	42,173.63
珲春赢达物 业服务有限 公司		106,104.72	106,104.72	-95.28		-3,993.02	-3,993.02	-95.45
宁安市时信 物业服务有 限公司	1,780,465.58	90,712.37	90,712.37	233,191.26	2,017,134.32	161,751.08	161,751.08	-236,993.25
赢时大数据 （长春）有 限公司	1,072,608.22	-98,084.12	-98,084.12	-112,613.55	1,314,678.90	514,268.39	514,268.39	133,298.28
赢时辉南城 市服务有限 公司	50,651.06	- 945,707.15	- 945,707.15	-374,296.49				

（二）在合营安排或联营企业中的权益

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(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
延边赢时益泽物业管理有限公司	吉林省延吉市	吉林省延吉市	房地产业	40.00		40.00	权益法核算

2、重要联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
	延边赢时益泽物业管理有限公司	延边赢时益泽物业管理有限公司
流动资产	2,151,374.12	2,212,505.27
非流动资产	111,522.55	102,448.56
资产合计	2,262,896.67	2,314,953.83
流动负债	1,683,990.03	2,113,122.27
非流动负债		
负债合计	1,683,990.03	2,113,122.27
归属于母公司股东权益	578,906.64	201,831.56
按持股比例计算的净资产份额	231,562.65	80,732.62
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	231,562.65	80,732.62
营业收入	2,364,812.97	2,104,025.63
净利润	554,289.19	246,174.53
综合收益总额	554,289.19	246,174.53
本年度收到的来自联营企业的股利	70,885.65	

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，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、市场风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司由于短期借款的借款利率为固定利率面临的市场利率风险不大。

2、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

（1） 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

（2） 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

九、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持 股比例 (%)	母公司对本企业的表 决权比例 (%)
新星宇建设 集团有限公 司	吉林省 长春市	建筑业	18,000.00	99.01	99.01

注：本公司的最终控制方是张琪武先生。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、在其他主体中权益之（一）在子公司中权益。

（三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业延边赢时益泽物业管理有限公司情况详见附注七在其他主体中权益之（二）在合营安排或联营企业中权益。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长春市柏吉建筑劳务有限公司	同受母公司控制
新星宇工程建设集团有限公司	同受母公司控制
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	同受母公司控制
长春市柏巢建设有限责任公司	同受母公司控制

吉林省宏远建设工程有限公司	同受母公司控制
吉林省新方圆检测认证股份有限公司	同受母公司控制
吉林省华慧档案服务有限公司	同受母公司控制
广东玖成投资发展有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
海南中安和悦置业有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
湖北新龙科技发展有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
吉林成邦房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
嘉兴东欣置业有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
龙井市和润房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
威海蓝宇体育产业发展有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
威海利城房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
威海启城房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
武汉金色中光房地产置业有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春奥金房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春诚悦房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春典约房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春宏拓房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春金诺房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春市柏巢建设有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春市呈沅奥创房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春新星宇房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春新星宇和润房地产开发有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春新星宇后发房地产有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
长春宇都建设投资有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业
刘立华	董事长、总经理
张琪武	董事
魏广政	董事
王德香	董事
刘丽萍	董事
贾颖罡	副总经理

王闯	副总经理
王德香	董事会秘书兼财务负责人
邱延伟	监事会主席
孙彦波	监事
王玉华、王广会	新星宇建设集团有限公司持股≥5%股东
韩文壮	职工代表监事

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

购买商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	购买停车位	114,000,000.00	
长春市柏吉建筑劳务有限公司	业务外包费	1,557,093.22	207,475.06

提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
新星宇建设集团有限公司	物业费	423,748.91	
吉林省宏远建设工程有限公司	营销配合	209,490.46	
吉林省新方圆检测认证股份有限公司	物业费	273,009.10	
吉林省华慧档案服务有限公司	物业费	23,903.20	
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费	1,425,881.79	881,288.28
长春市柏巢建设有限责任公司	物业费	134,264.06	11,876.67
新星宇工程建设集团有限公司	物业费	22,800.00	
长春新星宇房地产开发有限责任公司	工程款、物业费、营销配合服务费	8,606,845.27	10,955,007.04
长春诚悦房地产开发有限责任公司	工程款、物业费	4,125,629.44	5,812,928.92
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	物业费、营销配合服务费	2,638,626.25	2,507,141.73
武汉金色中光房地产置业有限公司	物业费、营销配合服务费	2,028,395.18	2,641,876.80
长春奥金房地产开发有限公司	工程款、物业费、营销配合服务费	862,303.40	3,019,700.58

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
吉林成邦房地产开发有限公司	工程款、物业费、营销配合服务费	1,855,183.69	2,233,326.35
威海启城房地产开发有限责任公司	营销配合服务费		1,163,144.30
长春典约房地产开发有限责任公司	工程款、物业费、营销配合服务费	638,423.83	4,685,528.13
长春金诺房地产开发有限公司	工程款、营销配合服务费	604,814.14	1,327,164.74
龙井市和润房地产开发有限公司	物业费	1,723,937.73	1,070,732.00
长春新星宇和润房地产开发有限公司	工程款、物业费	1,079,435.60	932,590.87
长春宏拓房地产开发有限公司	营销配合服务费	276,518.73	805,878.20
长春市呈沅奥创房地产开发有限责任公司	物业费、营销配合服务费	1,134,436.75	800,853.40
长春新星宇后发房地产有限责任公司	物业费、营销配合服务费	410,537.00	1,654,469.58
威海蓝宇体育产业发展有限公司	营销配合服务费	943,947.70	653,644.96
海南中安和悦置业有限公司	物业费、营销配合服务费	1,133,171.61	
湖北新龙科技发展有限公司	营销配合服务费		319,005.77
广东玖成投资发展有限公司	物业费	2,081,620.61	821,298.00
长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	物业费		442,132.30
长春宇都建设投资有限公司	物业费	25,000.00	30,000.00
嘉兴东欣置业有限责任公司	营销配合服务费	146,357.99	281,461.00
合 计		32,828,282.44	43,051,049.62

2、关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
新星宇建设集团有限公司	房屋	160,000.00	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
新星宇建设集团有限公司	房屋	285,941.00	285,941.00

3、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
新星宇工程建设集团有限公司	10,000,000.00	2022-1-21	2023-1-20	否

注：2022 年 1 月 21 日，本公司的子公司长春盈润物业服务股份有限公司与长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行签订最高额抵押合同。长春盈润物业服务股份有限公司以其持有的房产（房权证号：吉（2021）长春市不动产权第 0499211 号）为新星宇工程建设集团有限公司 1,000.00 万元借款提供抵押担保，抵押合同编号：20220121001254。

4、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	2,460,310.89	2,058,836.03

5、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
应收账款：				
长春市辰旭建设有限责任公司			31,880.00	
长春市柏巢建设有限责任公司	309,145.73		174,881.67	
新星宇建设集团有限公司	583,748.91			
吉林省华慧档案服务有限公司	23,903.20			
吉林省新方圆检测认证股份有限公司	273,009.10			
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	944,104.77	47,205.24	574,833.34	
吉林省宏远建设工程有限公司	432,104.26		222,613.80	
新星宇工程建设集团有限公司	134,808.88		112,008.88	
长春新星宇房地产开发有限责任公司	26,251,788.03	3,584,771.47	23,204,578.23	1,823,290.30
长春诚悦房地产开发有限责任公司	2,021,156.17	186,509.67	3,105,583.55	155,279.18
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	3,132,109.31	228,145.53	2,881,984.91	191,659.54
武汉金色中光房地产置业有限公司	2,501,195.44	148,699.79	2,825,636.72	166,913.78
长春奥金房地产开发有限公司	972,787.31	69,076.03	2,097,549.44	104,877.47

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
吉林成邦房地产开发有限公司	1,705,343.65	100,616.92	1,697,422.35	94,871.12
威海启城房地产开发有限责任公司	1,682,774.30	220,240.43	1,682,774.30	110,120.22
长春典约房地产开发有限责任公司	1,859,862.44	159,078.85	1,632,238.61	84,118.83
长春金诺房地产开发有限公司	1,821,887.14	151,948.01	1,337,073.00	66,853.65
龙井市和润房地产开发有限公司	682,412.77	199,631.99	1,218,906.96	199,631.99
长春新星宇和润房地产开发有限公司	1,821,517.77	169,744.18	1,028,851.87	51,442.59
威海利城房地产开发有限责任公司	1,020,288.25	204,057.65	1,020,288.25	102,028.83
长春宏拓房地产开发有限公司	1,082,396.93	94,413.76	805,878.20	40,293.91
长春市呈沅奥创房地产开发有限责任公司	1,336,381.59	78,120.25	800,853.00	40,042.65
长春新星宇后发房地产有限责任公司	1,827,460.07	162,219.16	1,654,469.58	82,723.48
威海蓝宇体育产业发展有限公司	1,612,740.16	115,591.38	668,792.46	34,197.00
海南中安和悦置业有限公司	564,538.61	30,298.30	590,221.81	31,377.74
湖北新龙科技发展有限公司			568,344.02	40,884.11
广东玖成投资发展有限公司	2,629,152.61	158,834.23	547,532.00	27,376.60
长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	73,068.87	3,653.44	442,132.30	22,106.62
长春宇都建设投资有限公司	55,000.00	4,250.00	30,000.00	1,500.00
嘉兴东欣置业有限责任公司	146,357.99	7,317.90		
合 计	57,501,044.26	6,124,424.18	50,957,329.25	3,471,589.61
其他应收款：				
长春市呈沅房地产开发有限公司	752,000.00	75,200.00	540,000.00	
长春新星宇房地产开发有限责任公司	28,904,000.00	4,509,749.70	34,760,000.00	
长春新星宇和润房地产开发有限公司	5,000.00	1,000.00	5,000.00	
合 计	29,661,000.00	4,585,949.70	35,305,000.00	

（2）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
长春市柏吉建筑劳务有限公司	202,496.17	207,475.06
新星宇建设集团有限公司	285,941.00	
海南中安和悦置业有限公司	70,000.00	245,000.00
合 计	558,437.17	452,475.06
其他应付款：		
长春新星宇房地产开发有限责任公司	1,565,061.35	8,308,408.17
武汉金色中光房地产置业有限公司	1,915,594.26	3,883,660.89
长春新星宇和润房地产开发有限公司	116,876.00	387,811.11
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	191,117.00	154,992.00
长春奥金房地产开发有限公司	36,827.00	7,179.00
吉林成邦房地产开发有限公司	19,470.00	1,400.00
长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	9,819.00	436.00
吉林省宏运置地有限公司	214,055.18	
长春典约房地产开发有限责任公司	40,580.17	
长春市呈沅房地产开发有限公司	228,000.00	
长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	400.00	
吉林省圣驰房地产开发有限责任公司	319,809.63	53,350.00
合 计	4,657,609.59	12,797,237.17

十、承诺及或有事项

（一）重要的承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的或有事项。

十一、其他重要事项

（一）租赁

1、作为承租人

①本公司对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，未确认使用权资产和租赁负

债，短期租赁、低价值资产和未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额当期计入费用的情况如下：

项 目	2022 年
短期租赁	464,400.95
合 计	464,400.95

2、作为出租人

形成经营租赁的：

项 目	2022 年
租赁收入	796,296.19

（二）本年新增重要采购事项

2022 年 12 月，本公司从关联方长春新星宇房地产开发有限责任公司以每个车位 4.00 万元价格采购停车位，累计价款 14,068.00 万元，目前已支付 11,400.00 万元，购买的车位已交付给本公司。

（三）前期差错更正

本公司对前期差错采用追溯重述法进行更正，相应对 2021 年都合并财务报表进行了追溯调整，追溯调整对合并财务报表相关科目的影响具体如下：

1、对 2021 年度合并财务报表项目及金额具体影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
递延所得税资产	2,494,875.49	2,543,966.79	5,038,842.28
应交税费	15,922,695.94	2,543,966.79	18,466,662.73

注：前期会计差错更正事项对合并现金流量表项目无影响。

2、对 2021 年度母公司财务报表项目及金额具体影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
递延所得税资产	1,937,719.86	2,543,966.79	4,481,686.65
应交税费	12,861,694.46	2,543,966.79	15,405,661.25

注：前期会计差错更正事项对母公司现金流量表项目无影响。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款分类披露

类 别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的 应收账款					
按组合计提预期信用损失 的应收账款	49,223,080.21	100.00	5,340,201.11	10.85	43,882,879.10
其中：账龄分析法组合	47,773,734.13	97.06	5,340,201.11	11.18	42,433,533.02
低信用风险组合	1,449,346.08	2.94			1,449,346.08
合 计	49,223,080.21	100.00	5,340,201.11	10.85	43,882,879.10

续：

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的 应收账款					
按组合计提预期信用损失 的应收账款	45,042,860.39	100.00	3,715,881.16	8.25	41,326,979.23
其中：账龄分析法组合	43,825,476.70	97.30	3,715,881.16	8.48	40,109,595.54
低信用风险组合	1,217,383.69	2.70			1,217,383.69
合 计	45,042,860.39	100.00	3,715,881.16	8.25	41,326,979.23

2、按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	23,051,593.88	1,152,579.69	5.00
1—2 年	18,171,744.65	1,817,174.48	10.00
2—3 年	3,548,006.24	709,601.24	20.00
3—4 年	2,565,554.63	1,282,777.32	50.00
4—5 年	293,831.71	235,065.36	80.00
5 年以上	143,003.02	143,003.02	100.00
合 计	47,773,734.13	5,340,201.11	11.18

(2) 低信用风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
关联方	1,449,346.08	100.00		1,217,383.69	100.00	
合 计	1,449,346.08	100.00		1,217,383.69	100.00	

3、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------

1 年以内	24,138,809.61	34,433,415.69
1—2 年	18,241,161.12	5,871,784.59
2—3 年	3,817,965.24	3,439,950.97
3—4 年	2,565,554.63	846,439.01
4—5 年	293,831.71	308,695.69
5 年以上	165,757.90	142,574.44
小 计	49,223,080.21	45,042,860.39
减：坏账准备	5,340,201.11	3,715,881.16
合 计	43,882,879.10	41,326,979.23

4、本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,715,881.16	1,907,842.53		283,522.58		5,340,201.11
其中：账龄分析法组合	3,715,881.16	1,907,842.53		283,522.58		5,340,201.11
低信用风险组合						
合 计	3,715,881.16	1,907,842.53		283,522.58		5,340,201.11

5、本报告期实际核销的应收账款

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	283,522.58

其中重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
中玺物业管理有限公司 长白山保护开发区池北分公司	物业费	90,438.71	账龄超过五年，已无法收回。	管理层审批	否
中玺物业管理有限公司 长白山保护开发区池西分公司	物业费	193,083.87	账龄超过五年，已无法收回。	管理层审批	否
合 计		283,522.58			

6、按欠款方归集的年末余额前五名应收账款

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	已计提坏账准备
长春新星宇房地产开发有限责任公司	26,072,188.03	52.97	3,494,971.47

吉林省鑫淦房地产开发有限公司	3,132,109.31	6.36	228,145.53
广东玖成投资发展有限公司	2,629,152.61	5.34	158,834.23
武汉金色中光房地产置业有限公司	2,501,195.44	5.08	148,699.79
长春典约房地产开发有限责任公司	1,859,862.44	3.78	159,078.85
合 计	36,194,507.83	73.53	4,189,729.87

（二）其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	272,873.15	522,206.48
应收股利		
其他应收款项	44,173,152.86	126,433,090.03
合 计	44,446,026.01	126,955,296.51

1、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
其他	272,873.15	522,206.48
合 计	272,873.15	522,206.48

2、其他应收款

（1）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
借款	18,562,613.41	94,211,761.30
保证金	29,830,688.25	35,572,709.00
备用金	372,070.90	189,734.00
代收代付电费		48,617.71
其他	42,009.50	445,266.24
小 计	48,807,382.06	130,468,088.25
减：坏账准备	4,634,229.20	4,034,998.22
合 计	44,173,152.86	126,433,090.03

（2）其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	48,807,382.06	100.00	4,634,229.20	9.49	44,173,152.86
其中：账龄分析法组合	30,590,080.40	62.68	4,634,229.20	15.15	25,955,851.20
低信用风险组合	18,217,301.66	37.32			18,217,301.66

合 计	48,807,382.06	100.00	4,634,229.20	9.49	44,173,152.86
-----	---------------	--------	--------------	------	---------------

续：

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	130,468,088.25	100.00	4,034,998.22	3.09	126,433,090.03
其中：账龄分析法组合	80,683,617.95	61.84	4,034,998.22	5.00	76,648,619.73
低信用风险组合	49,784,470.30	38.16			49,784,470.30
合 计	130,468,088.25	100.00	4,034,998.22	3.09	126,433,090.03

（3）按组合计提预期信用损失的其他应收款

1）账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	882,570.90	44,128.55	5.00
1—2 年	13,514,012.50	1,351,401.25	10.00
2—3 年	16,193,497.00	3,238,699.40	20.00
合 计	30,590,080.40	4,634,229.20	15.15

2）低信用风险组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
关联方	18,042,613.41	99.04		14,211,761.30	28.55	
押金及保证金	174,688.25	0.96		35,572,709.00	71.45	
合 计	18,217,301.66	100.00		49,784,470.30	100.00	

（4）按账龄披露其他应收款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	10,176,694.24	106,695,751.12
1—2 年	22,404,437.64	23,311,972.94
2—3 年	16,176,250.18	460,364.19
3—4 年	50,000.00	
小 计	48,807,382.06	130,468,088.25
减：坏账准备	4,634,229.20	4,034,998.22
合 计	44,173,152.86	126,433,090.03

（5）其他应收款坏账准备计提情况

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）	
年初余额		4,034,998.22		4,034,998.22
本年计提		599,230.98		599,230.98
本年收回或转回				
本年核销				
本年其他变动				
年末余额		4,634,229.20		4,634,229.20

（6）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,034,998.22	599,230.98				4,634,229.20
其中：账龄分析法组合	4,034,998.22	599,230.98				4,634,229.20
低信用风险组合						
合 计	4,034,998.22	599,230.98				4,634,229.20

（7）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的比例(%)	坏账准备年末余额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	保证金	28,904,000.00	1-2 年、2-3 年	59.22	4,509,749.70
长春市赢时绿化服务有限公司	借款	13,268,113.83	1 年以内、1-2 年	27.18	
赢时大数据（长春）有限公司	借款	2,436,381.81	1 年以内	4.99	
长春市鸿元经贸有限公司	借款	2,049,873.98	1 年以内、1-2 年	4.20	
海南雷霆安保服务有限公司	借款	520,000.00	1 年以内	1.07	26,000.00
合 计		47,178,369.62		96.66	4,535,749.70

（三）长期股权投资

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	10,974,950.48		10,974,950.48	10,566,950.48		10,566,950.48
对联营、合营企业投资	231,562.65		231,562.65	80,732.62		80,732.62
合 计	11,206,513.13		11,206,513.13	10,647,683.10		10,647,683.10

1、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
长春盈润物业服务	8,616,750.48			8,616,750.48		

有限公司						
长春新奥物业服务 有限公司	1,950,200.00			1,950,200.00		
赢时辉南城市服务 有限公司		408,000.00		408,000.00		
合 计	10,566,950.48	408,000.00		10,974,950.48		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
延边赢时益泽物业管 理有限公司	80,732.62			221,715.68		
合 计	80,732.62			221,715.68		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余 额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
延边赢时益泽物业管 理有限公司	70,885.65			231,562.65	
合 计	70,885.65			231,562.65	

注：2020 年 10 月本公司取得联营企业延边赢时益泽物业管理有限公司 40.00%的股权，截至本财务报表批准报出日，本公司尚未实际出资。截至 2022 年 12 月 31 日，延边赢时益泽物业管理有限公司的净资产为 578,906.64 元。

(四) 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	184,010,184.91	145,717,532.28	189,347,470.76	149,321,743.62
其他业务	4,041,866.21	3,399,989.52	4,543,905.39	3,791,061.75
合 计	188,052,051.12	149,117,521.80	193,891,376.15	153,112,805.37

(五) 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	221,715.68	80,732.62
对外借款	5,081,431.87	5,198,899.37
合 计	5,303,147.55	5,279,631.99

十三、补充资料

（一）非经常性损益

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-57,541.28	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	1,503,677.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他权益工具投资取得的投资收益	5,081,431.87	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-175,299.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	6,352,269.34	

项 目	金 额	说 明
所得税影响额	1,588,067.34	
少数股东权益影响额	30,144.83	
合 计	4,734,057.17	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.86	2.20	2.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.78	1.73	1.73

十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 26 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

（此页无正文）

长春赢时物业服务股份有限公司

2023 年 4 月 26 日

第 16 页至第 84 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：_____

签名：_____

签名：_____

日期：_____

日期：_____

日期：_____

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：

董事会秘书办公室

长春赢时物业服务股份有限公司
董事会
二〇二三年四月二十六日