



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.



年度报告摘要

— 2022 —

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 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王德香保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司联系方式

董事会秘书/信息披露事务负责人	王德香
电话	0431-81090653
传真	0431-81090653
电子邮箱	wdx1389484337@139.com
公司网址	www.yingshiwuye.com
联系地址	长春东南湖大路 2221 号典约商祺 1502 室
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

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

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%
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%	-
（自行添行）			
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	232,291,407.61	255,499,824.87	-9.08%

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	-
经营活动产生的现金流量净额	-114,303,158.73	11,688,024.70	-1,077.95%
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%（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（元/股）	2.20	2.32	-
（自行添行）			

2.2 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				

2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
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
2	刘立华	50,000	50,000	100,000	0.99%	75,000	25,000
合计		5,050,000	5,050,000	10,100,000	100%	6,741,668	3,358,332

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。

三、 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√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。

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等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		

3.3 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。

3.4 关于非标准审计意见的说明

□适用 √不适用