



银中物业

银中物业

NEEQ: 873784

银川中房物业集团股份有限公司



年度报告

2023

重要提示

- 一、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。
- 二、公司负责人王钦玉、主管会计工作负责人于燕及会计机构负责人（会计主管人员）于燕保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、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当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。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

由于公司与客户、供应商合作涉及商业秘密，为遵守已签订的保密协议，公司未披露 2023 年年度报告中所涉及的部分客户及供应商名称。

目 录

第一节	公司概况	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	21
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	24
第五节	行业信息	28
第六节	公司治理	29
第七节	财务会计报告	35
	附件会计信息调整及差异情况.....	148

备查文件目录	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
	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（如有） 报告期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	董事会办公室

释义

释义项目	指	释义
公司、股份公司、银中物业	指	银川中房物业集团股份有限公司
有限公司	指	宁夏中房集团银川物业服务有限公司，系股份公司的前身
中房发展	指	宁夏中房发展集团有限公司, 公司之控股股东
宁夏中房	指	宁夏中房实业集团有限公司（原宁夏中房实业集团股份有限公司），系股份公司实际控制人间接控制的公司。
西宁物业	指	宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司，系股份公司的子公司
商贸物业	指	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司，系股份公司的子公司
物业科技	指	银川中房物业智能科技有限公司，系股份公司的子公司
园林公司	指	银川中房园林景观工程有限公司，系股份公司的子公司
长城宾馆	指	宁夏中房长城宾馆管理有限公司，系股份公司的子公司
滨发物业	指	银川中房滨发物业服务有限公司，系股份公司的子公司
银中保洁	指	宁夏银中保洁服务有限公司，系股份公司的子公司
银中工程	指	宁夏银中城市工程管理有限公司，系股份公司的子公司
电梯工程	指	银川中房物业集团电梯工程有限公司，系股份公司的子公司
成都物业	指	成都银中物业服务有限公司，系股份公司的子公司
银中家政	指	银川银中管家家政服务服务有限公司，系股份公司的子公司
和众兴	指	宁夏和众兴服务有限公司，系股份公司的子公司
道和物业	指	宁夏中房道和物业服务有限公司，系股份公司的子公司
蔚莱宠物	指	宁夏蔚莱宠物有限公司，系股份公司的联营企业
银中保安	指	宁夏银中保安服务有限公司，系股份公司的子公司
银中培训	指	宁夏银中职业技能培训中心有限公司，系股份公司的子公司
北京物业	指	北京银中物业有限公司，系股份公司的子公司
鹏胜物业	指	宁夏中房鹏胜物业服务有限公司，系股份公司的子公司
春晓物业	指	银川中房春晓物业服务有限公司，系股份公司的子公司
中瀛泰富	指	宁夏中瀛泰富物业服务有限公司，系股份公司的子公司
育城人力	指	宁夏育城人力资源服务有限公司，系股份公司的子公司
鸿泰物业	指	宁夏鸿泰联行物业服务有限公司，系股份公司的子公司
勇冠物业	指	银川中房勇冠物业服务有限公司，系股份公司的子公司
中房餐饮	指	银川中房餐饮服务有限公司，系股份公司的子公司
菏泽物业	指	菏泽银中泰富物业服务有限公司，系股份公司的子公司
主办券商、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
会计师事务所	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京大成（银川）律师事务所
《公司章程》	指	《银川中房物业集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》

《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
住宅物业	指	指纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等
高级管理人员	指	公司总裁、高级副总裁、董事会秘书、财务负责人
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
上期、上年同期	指	2022年1月1日至2022年12月31日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	银川中房物业集团股份有限公司		
法定代表人	王钦玉	成立时间	1995年5月31日
控股股东	控股股东为(中房发展)	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为(方陆), 无一致行动人
行业(挂牌公司管理型行业分类)	房地产(K)--房地产业(K70)-房地产业(K702)-物业管理(K7020)		
主要产品与服务项目	为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务,其中商业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店、部队、工业园区等		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	银中物业	证券代码	873784
挂牌时间	2022年12月26日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本(股)	60,000,000
主办券商(报告期内)	恒泰长财证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座3层301单元		
联系方式			
董事会秘书姓名	葛晓芳	联系地址	宁夏回族自治区银川市兴庆区民族北街777号中房玺悦大厦12层
电话	0951-5053848	电子邮箱	363450591@qq.com
传真	0951-5055593		
公司办公地址	宁夏回族自治区银川市兴庆区民族北街777号中房玺悦大厦12层	邮政编码	750001
公司网址	http://www.yczfwy.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91640100227758406K		
注册地址	宁夏回族自治区银川市兴庆区民族北街777号		
注册资本(元)	60,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

银中物业自 1995 年成立以来一直致力于为业主提供更加便捷、安全、舒适的物业服务，公司的主要业务是物业管理基础服务和增值服务，归属于物业管理行业，依托自身多年丰富的各种业态物业管理经验和作风优良、技术精湛的员工队伍，对各类物业基本设施、电梯、保安系统、智能控制等项目均有完善的技术保障和管理经验，能够安排最经济而实用的管理方案和系统节能降耗措施，确保各项系统运行正常。为企业办公楼、公建场馆、学校、市政机关、医疗机构、住宅小区、工业园区等物业项目提供物业管理服务工作。公司在管面积超 3000 万平方米，服务业主超 20 万户，在行业快速发展时期，紧抓发展黄金期，不断扩大业务规模、拓展新市场、开展新项目，依托较好的业务结构，持续保持利润更高的商业物业项目比重高于利润较低的传统住宅项目，用优质的服务质量和良好的口碑，使得在保持已有项目稳定收入的基础上，近两年收入有了大幅提升，公司净资产收益率和基本每股收益高于同行业平均水平。

公司目前产品的销售方式和渠道包括招投标（公开招投标或邀标）及商业谈判方式。公司多种渠道获得市场的招标信息，参加政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观地感受公司提供物业服务的质量。在提送标书评审中标后与客户签订物业服务合同，合同期限通常在一年以上，并依照双方约定耗材、服务周期等。

1、采购模式

公司日常经营所需用品涵盖物料类、资产类、办公用品等，主要采用集中采购方式，服务设备的采购则根据实际需求制定采购计划。需采购物品均由公司进行市场询价后，统一选择合格的供应商。公司与部分供应商签订了一定期限的框架采购合同，根据采购的频度按每月或季度汇总各部门需求计划后向相关供应商下达《采购清单》。供应商在收到《采购清单》后通常会于 3 个工作日内根据各部门需求物品种类及数量送货上门，并承担运费和装卸货费用，待收到采购物品，清点数量无误，不存在质量问题后签收，支付采购款并取得相应发票。为保证服务的质量，各物业项目部按实际需求制定物业服务物料的采购计划，由公司汇总统一采购，供应商将所采购物品直接按各项目采购计划配送至服务现场，项目部领取备存。物品的采购价格实行协商定价制度，行政人事中心根据供应商按季度提供《物品价格表》，

每季度进行市场价格调研后，分别与相关供应商协商制定各种物料及设备价格，协定后的物品价格季度内不会高于同一商品市面最低零售价格。

公司的劳务采购主要鉴于物业管理行业具有所需人力较多、用工时间不固定、工作内容简单的特点，为降低管理成本，通过与保洁服务公司签订《业务分包协议》采用业务分包的形式作业。

2、服务模式

公司拥有多年的服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式，适用于各类不同的物业服务项目。服务流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。公司在中标后会对项目现场进行实地考察，监督工程质量，掌握物业的全部情况，督促物业服务所需设施的落实等，根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，将计划落实到项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等方面，从而更好地迎合业主的需求。在服务过程中，公司派专人不定期地进行过程、服务巡视，了解业主的实际感受，发现服务中存在的问题，保障服务的质量。

3、销售模式

公司主要通过招投标或商务谈判获取业务订单。招投标包含公开招投标和邀请招标两种方式，公司一般通过参与投标获取物业项目的物业服务合同，少量物业项目采用商务谈判模式。

公司通过商务谈判模式获取的订单不存在商业贿赂情况，公司不定期对员工进行业务培训，指导员工合规开展业务。

公司主要业务为物业服务，包括住宅物业和商业物业，商业物业和住宅物业中的单位客户主要通过银行转账方式收款，住宅物业中的个人客户业务收款方式主要有现金、银行卡刷卡、收费小程序等，鼓励业主以非现场方式结算，但受业主的消费支付习惯影响，仍不可避免地存在现金收款情况。

4、盈利模式

公司整体分析了市场环境、结合公司发展情况及战略规划，公司的盈利模式和盈利点主要有五大方面：一是以规模优势作为企业发展支撑点，通过规模化发展，拓展更多的良性优质物业，从而在规模上保证领先地位，并且远远超出本土其它物业公司；二是以产品高端化和内部专业化做强树立品牌优势，通过高端化、差异化、特质化与其它企业进行明显地区分，确立在宁夏地区物业管理行业的领先地位；三是建立科学的成本管控体系，建立在理性竞争、科学管理、合理利润的原则基础上，占据更多市场份额，获取更多利润；四是以多元化经营规避风险，开拓市场，分化投资经营、规避投资风险；五是适时兼并良性物业，挖掘社区资源，建立随需而动的现代物业服务盈利模式。

公司的业务模式是行业内成熟的商业模式，公司拥有经营所需的生产及销售等完备的资质。此外，

公司对提供的服务有较好控制，并且不断积累经验、改革创新、提高公司的核心竞争力，使公司能够在现有商业模式下蓬勃发展。因此，公司目前采用的商业模式具有可持续性。

报告期内公司商业模式未发生变化。

(二) 行业情况

高质量发展是行业发展的新目标和新要求，“构建房地产发展新模式”“拓展物业服务范围，满足居民多样化居住服务需求”“用高品质、新科技、好服务引领发展、满足需求，努力让‘人人有房住、房子有人住、人人住好房’”，这是对物业管理工作的高度重视和热切期望，物业管理行业责任重大，对行业和企业发展都提出的明确的要求。

一是加强党建引领物业管理融入基层治理。强化社区物业党建联建，做好“美好家园”政策学习和经验借鉴，坚持和发展新时代“枫桥经验”，及时把矛盾纠纷化解在基层、化解在萌芽状态。

二是推动物业服务向高品质和多样化升级。加强智慧物业管理服务能力建设，有条件的物业服务企业积极拓展物业服务范围，向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，将更多优质服务“嵌入”社区，满足居民多样化居住服务需求。

三是筑牢安全底线、有效防范风险、消除安全隐患。加强对物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理，开展安全隐患排查工作，积极参与房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度建设，为房屋提供全生命周期安全保障，协助有关部门做好物业管理区域内的自然灾害和公共安全防范工作。

四是在城市更新中发挥积极作用。在老旧小区改造和建设完整社区中，参与落实“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，推动建立老旧小区物业管理长效机制；履行好在生活垃圾分类管理中的责任义务，做好垃圾分类的践行者和宣传者，推动垃圾分类成为低碳生活新时尚。

五是推进行业诚信自律建设，共同营造良好的行业发展环境。坚持公开、公平、公正的市场原则，依法参与市场竞争，自觉维护正常的市场秩序，反对各种不正当竞争行为，探索建立物业管理行业自律机制，维护行业整体利益，促进行业持续健康发展。

六是加强物业管理工作正面宣传。严格落实意识形态工作责任制，提升新闻宣传效能，挖掘能体现行业专业价值的典型事件和典型人物，讲好行业故事，阐释行业价值，推出更多群众爱读、爱听、爱看，可交流、能互动、促思考的新闻产品，唱响物业优质服务“大合唱”。

行业要求企业要进一步提高政治站位，适应新形势、落实新要求、展现新担当，以更加昂扬的奋斗姿态，更加务实的工作作风，推动物业管理工作再上新台阶，更好地满足人民群众的美好居住生活需要。

(三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	602,235,808.72	491,793,354.66	22.46%
毛利率%	14.89%	15.65%	-

归属于挂牌公司股东的净利润	35,282,397.00	20,030,538.68	76.14%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,039,952.01	29,855,635.78	0.62%
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）	18.50%	13.65%	-
加权平均净资产收益率%（依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）	15.75%	20.34%	-
基本每股收益	0.59	0.38	55.26%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	457,124,090.20	406,510,503.77	12.45%
负债总计	261,321,994.99	204,296,722.80	27.91%
归属于挂牌公司股东的净资产	190,861,532.46	197,579,135.46	-3.40%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.18	3.29	-3.40%
资产负债率%（母公司）	50.80%	42.45%	-
资产负债率%（合并）	57.17%	50.26%	-
流动比率	1.59	1.80	-
利息保障倍数	-	-	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	94,605,775.11	-4,664,637.83	2,128%
应收账款周转率	5.80	5.78	-
存货周转率	72.52	106.91	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	12.45%	24.46%	-
营业收入增长率%	22.46%	20.00%	-
净利润增长率%	97.06%	-46.28%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

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	215,162,432.14	47.07%	183,793,686.27	45.21%	17.07%
应收票据	-	0.00%	781,619.24	0.19%	-100.00%
应收账款	92,261,397.57	20.18%	99,492,811.43	24.47%	-6.69%
交易性金融资产	77,635,150.41	16.98%	71,617,564.09	17.62%	8.40%
预付款项	8,781,895.79	1.92%	295,774.86	0.07%	2,869.12%
其他应收款	3,934,076.73	0.86%	5,880,891.90	1.45%	-32.56%
存货	10,356,708.61	2.27%	3,778,372.96	0.93%	174.10%

合同资产	6,065,681.07	1.33%	1,187,931.80	0.29%	410.61%
其他流动资产	2,145,836.30	0.47%	353,298.96	0.09%	507.37%
其他非流动金融资产	2,521,871.75	0.55%	2,590,718.05	0.64%	-2.66%
投资性房地产	4,741,803.86	1.04%	3,761,513.39	0.93%	26.06%
长期股权投资	728,966.07	0.16%	750,455.95	0.18%	-2.86%
固定资产	17,099,095.47	3.74%	14,875,451.43	3.66%	14.95%
在建工程	0	0.00%	65,048.54	0.02%	-100.00%
使用权资产	895,370.70	0.20%	1,750,281.13	0.43%	-48.84%
无形资产	7,338,044.27	1.61%	8,088,163.66	1.99%	-9.27%
长期待摊费用	1,181,800.34	0.26%	1,344,337.44	0.33%	-12.09%
递延所得税资产	2,017,735.24	0.44%	1,846,358.79	0.45%	9.28%
短期借款	0	0%	0	0%	-
应付账款	15,711,030.95	3.44%	11,901,111.36	2.93%	32.01%
预收款项	96,844.22	0.02%	826,111.03	0.20%	-88.28%
合同负债	117,139,518.69	25.63%	81,294,762.34	20.00%	44.09%
应付职工薪酬	58,777,437.45	12.86%	44,745,950.47	11.01%	31.36%
应交税费	4,240,433.09	0.93%	6,045,301.10	1.49%	-29.86%
其他应付款	57,144,567.87	12.50%	53,085,973.28	13.06%	7.65%
一年内到期的非流动负债	702,000.00	0.15%	1,083,574.58	0.27%	-35.21%
其他流动负债	7,282,493.49	1.59%	4,966,844.57	1.22%	46.62%
长期借款	0	0%	0	0%	-
股本	60,000,000.00	13.13%	60,000,000.00	14.76%	0.00%
资本公积	66,811,263.74	14.62%	66,811,263.74	16.44%	0.00%
盈余公积	20,645,122.50	4.52%	18,162,183.14	4.47%	13.67%
未分配利润	43,405,146.22	9.50%	52,605,688.58	12.94%	-17.49%
归属于母公司股东权益合计	190,861,532.46	41.75%	197,579,135.46	48.60%	-3.22%
少数股东权益	4,940,562.75	1.08%	4,634,645.51	1.14%	11.82%
资产总计	457,124,090.20	100.00%	406,510,503.77	100.00%	12.45%

项目重大变动原因：

- 1、货币资金增加的主要原因是公司销售规模增加，2023 年度销售商品、提供劳务收到的现金增加。
- 2、预付账款增加的原因是 2023 年交付预售房屋购房款、预付燃气费增加所致。
- 3、其他应收款减少的原因是保证金和押金退付所致。
- 4、存货增加的原因是因为项目规模扩大，储备材料，购进车位 694 万元所致。
- 5、合同资产增加的原因是业务量增加所致。
- 6、其他流动资产增加的原因是因为短期租金和预缴税费增加所致。
- 7、投资性房地产增加的原因是公司的车位进行出租转入投资性房地产所致。
- 8、使用权资产减少原因是合同到期租赁项目逐步摊销完毕所致。
- 9、应付账款的增加的原因是规模增加导致应付的款项增加。

- 10、预收款项减少的原因是 2023 年对预收款项余额进行结转收入，预收减少所致。
- 11、合同负债增加的原因是公司销售规模增加，2023 年度销售商品、提供劳务预收物业费增加的原因所致。
- 12、应付职工薪酬增加的原因是 2023 年项目增加，职工人数增加，计提工资薪酬增加所致。
- 13、在建工程减少的原因是 2023 年在建工程转为固定资产。
- 14、一年内到期的非流动负债减少的原因是到期付款和租赁项目减少所致。
- 15、其他流动负债增加原因是待转销项增加所致。

(二) 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	602,235,808.72	-	491,793,354.66	-	22.46%
营业成本	512,540,217.45	85.11%	414,815,422.29	84.35%	23.56%
毛利率%	14.89%	-	15.65%	-	-
销售费用	879,425.94	0.15%	557,765.19	0.11%	57.67%
管理费用	47,940,989.98	7.96%	57,249,396.73	11.64%	-16.26%
研发费用	968,541.90	0.16%	702,771.17	0.14%	37.82%
财务费用	-138,928.96	-0.02%	-46,074.25	-0.01%	-201.53%
信用减值损失	-702,162.93	-0.12%	-1,323,486.42	-0.27%	46.95%
资产减值损失	-273,740.04	-0.05%	-1,907.27	0.00%	14,252.45%
其他收益	4,502,384.02	0.75%	6,161,934.89	1.25%	-26.93%
投资收益	2,011,907.47	0.33%	1,978,269.01	0.40%	1.70%
公允价值变动 收益	622,527.20	0.10%	-386,315.70	-0.08%	261.14%
资产处置收益	29,996.71	0.00%	251,873.72	0.05%	-88.09%
营业利润	43,363,581.61	7.20%	22,892,575.59	4.65%	89.42%
营业外收入	93,680.36	0.02%	283,803.33	0.06%	-66.99%
营业外支出	109,951.02	0.02%	144,549.03	0.03%	-23.94%
净利润	37,316,534.12	6.20%	18,936,536.32	3.85%	97.06%
归属于母公司 股东的净利润	35,282,397.00	5.86%	20,030,538.68	4.07%	76.14%
少数股东权益	2,034,137.12	0.34%	-1,094,002.36	-0.22%	285.94%

项目重大变动原因：

- 1、销售费用增加的原因是项目增加，营销推广费用相应增加所致。
- 2、管理费用减少的原因是上年度发生股份支付，本年没有发生。
- 3、研发费用增加的原因公司向创新型服务企业发展进行了创新、获得了专利，增加投入所致。

- 4、财务费用减少的原因是公司货币资金增加，利息收入增加所致。
- 5、信用减值损失减少的原因，2023年度公司优化了制度，欠费收缴率提高，应收账款减少所致。
- 6、资产减值损失增加业务量增加导致计提合同资产减值损失增加。
- 7、公允价值变动收益增加的原因是购买理财产品公允价值变动收益增加所致。
- 8、资产处置收益减少的原因是处置其他非流动资产收益减少所致。
- 9、营业利润增加的原因是公司规模增加，利润增加所致。
- 10、营业外收入减少的原因是与企业日常营业活动没有直接关系的利得减少所致。
- 11、净利润增加的原因是公司规模增加，利润相应增加所致。
- 12、少数股东权益增加的原因是参股公司经营情况取得较好收益所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	535,332,298.64	448,870,265.38	19.26%
其他业务收入	66,903,510.08	42,923,089.28	55.87%
主营业务成本	459,341,727.49	380,852,353.51	20.61%
其他业务成本	53,198,489.96	33,963,068.78	56.64%

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比
商业物业服务	211,999,334.03	190,489,116.26	10.15%	25.29%	27.34%	-1.44%
住宅物业服务	323,332,964.61	268,852,611.23	16.85%	15.61%	16.25%	-0.46%
增值业务	66,903,510.08	53,198,489.96	20.48%	55.87%	56.64%	-0.39%
合计	602,235,808.72	512,540,217.45	14.89%	22.46%	23.56%	-0.76%

按地区分类分析：

√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比
宁夏地区	514,128,631.91	435,097,800.63	15.37%	24.79%	27.02%	-1.49%
青海地区	73,738,059.92	66,368,945.48	9.99%	4.69%	1.89%	2.47%
成都地区	3,046,120.14	2,994,247.87	1.70%	97.28%	142.79%	-18.43%
重庆地区	3,829,180.36	2,440,420.53	36.27%	655.66%	606.83%	4.40%
海南地区	1,630,141.30	1,515,450.81	7.04%	7.34%	5.25%	1.84%
北京地区	60,891.07	38,970.10	36.00%	-85.59%	-89.04%	20.11%
山东地区	5,802,784.02	4,084,382.03	29.61%	7.79%	8.36%	-0.37%

收入构成变动的原因:

公司收入构成地区无变动。

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	客户 2	14,051,151.00	2.33%	否
2	客户 6	12,180,990.34	2.02%	否
3	客户 1	11,154,255.54	1.85%	否
4	客户 10	9,955,872.59	1.65%	否
5	客户 7	8,407,555.27	1.40%	否
	合计	55,749,824.74	9.26%	-

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	银川市家博士保洁科技服务有限公司	5,616,940.39	2.94%	否
2	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	4,221,945.14	2.21%	否
3	宁夏博安特保安服务有限公司	3,602,884.52	1.89%	否
4	宁夏博朗德保洁服务有限公司	2,797,378.73	1.47%	否
5	银川海利达五金工具有限公司	1,881,511.00	0.99%	否
	合计	18,120,659.78	9.50%	-

(三) 现金流量分析

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	94,605,775.11	-4,664,637.83	2,128.15%
投资活动产生的现金流量净额	-19,276,809.36	29,230,250.91	-165.95%
筹资活动产生的现金流量净额	-44,070,219.88	23,494,699.00	-287.58%

现金流量分析:

- 1、经营活动产生的现金流量净额 2023 年与 2022 年相比大幅增加，主要原因是公司规模扩大，物业费收入增加，公司优化了收费政策收缴率提高，导致 2023 年经营活动产生的现金流量净额增加。
- 2、投资活动产生的现金流量净额 2023 年与 2022 年相比减少，主要原因是 2023 年购买理财产品支付的现金以及购置固定资产和无形资产增加，导致 2023 年投资活动产生的现金流量净额减少。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额 2023 年与 2022 年相比减少，主要原因是 2023 年本公司向全体股东进行了分红，导致 2023 年筹资活动产生的现金流量净额减少。

四、 投资状况分析

(一) 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
宁夏中房鹏胜物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	1,000,000	1,955,318.27	-293,145.93	1,355,736.77	-396,616.94
银川中房春晓物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理、住房租赁等	1,000,000	1,205,331.20	-332,476.77	2,593,460.45	-377,170.66
宁夏中瀛泰富物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	3,000,000	36,282,516.92	11,380,126.45	47,358,954.93	4,723,280.99
银川中房滨发物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	3,000,000	1,031,520.45	251,063.43	-	-604,214.88
宁夏中房道和物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	500,000	1,986,207.13	795,717.89	3,341,046.72	334,345.47
宁夏和众兴服务有限公司	控股子公司	物业管理、浴室服务	2,600,000	2,909,671.11	2,753,577.93	1,581,911.48	450,148.68
宁夏蔚莱宠物有限公司	参股公司	宠物服务	6,691,542	2,751,340.78	1,372,424.00	131,690.00	-96,510.36
银川中房城悦物业服	控股子公司	物业管理	1,000,000	372,142.64	182,308.73	922,321.17	182,308.73

务有限公司							
菏泽银中泰富物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	1,000,000	70,000	70,000	0	0
银川中房勇冠物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理	1,000,000	0	-10,885.05	0	-10,885.05

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
宁夏蔚莱宠物有限公司	参股公司经营范围为宠物的饲养、寄养服务，犬类训导服务，宠物美容服务，宠物婚庆，宠物经济等服务，可以为业主提供丰富的宠物增值服务。	目前宠物服务需求增大，为业主扩大增值服务，提升服务品质。

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
菏泽银中泰富物业服务服务有限公司	新设	业务规模扩大
银川中房餐饮服务服务有限公司	新设	业务规模扩大
银川中房勇冠物业服务服务有限公司	新设	业务规模扩大
西宁银中园林景观工程有限公司	收购	业务规模扩大

(二) 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
券商理财产品	自有资金	70,620,928.29	0	不存在
其他产品	自有资金	7,014,222.12	0	不存在
合计	-	77,635,150.41	0	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	968,541.90	702,771.17
研发支出占营业收入的比例%	0.16%	0.14%
研发支出中资本化的比例%	-	-

(二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	18	18
研发人员合计	18	18
研发人员占员工总量的比例%	-	-

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	6	2
公司拥有的发明专利数量	0	0

(四) 研发项目情况

目前公司拥有专利 6 个，主要涉及道闸与防风卷帘门配合安全电路、语音门禁系统、智能供暖系统、智能排水系统等。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为物业服务收入

关键审计事项	审计应对
<p>贵公司营业收入主要来自于公司提供的商业物业服务 and 居民物业服务服务。</p> <p>2023 年度实现服务收入人民币 535,332,298.64 元，较上年同期增长 19.26%。由于营业收入为关键业绩指标之一，且存在收入确认的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 检查主要的合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>(3) 对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；</p> <p>(4) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括合同、发票、银行收款凭证等；</p> <p>(5) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期服务收入；</p> <p>(6) 实施截止测试，检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认；</p> <p>(7) 检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。</p>

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

作为一家持续成长的物业服务企业，为客户提供专业、高效、安全、便捷、舒适的物业服务，让业主享受更美好的人居生活体验是公司基本的社会责任。

公司在追求经济效益的同时，尊重所有利益相关方的利益并持续关注企业对环境的影响。这种关注和尊重，不仅仅来自于利益相关方对企业发展的重要性，更来自于企业对其赖以生存的社会和环境的感恩与回报。

1、 股东权益保护

公司高度重视股东权益保护，充分保障投资者的决策权，知情权和收益权，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律规则、以及《公司章程》等有关规章制度的规定，不断健全、完善公司法人治理结构和内部控制制度，提升公司法人治理水平，为公司股东合法权益的保护提供有力保障。

2、 员工权益保护

公司严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等有关法律法规的规定，严格执行员工社会保障制度，保障员工合法权益，建立了一整套符合法律法规要求和公司自身发展需要的人力资源管理体系。公司尊重和维护员工的个人权益，建立完善的薪酬体系、激励机制、社保、医保、公积金等薪酬与福利待遇制度，依法保护员工合法权益。公司关心和重视员工的合理需求，根据企业生产经营的实际情况，不断完善员工培训及内部晋升体系，形成了和谐稳定的劳资关系。

3、 供应商和客户权益保护

公司在做好企业经营的同时，充分考虑相关利益者的不同需求，与客户、供应商建立长期稳定的合作伙伴关系，努力维护客户、供应商的权益。公司与供应商、客户坚持“客户至上、诚信责任、开放协同”的理念，积极构建供应商公平、公正、透明的交易机会。公司通过多种方式与客户、供应商共同分享信息、促进交流和进步，推动双方共同发展。

4、 安全生产

公司始终把安全生产和环境保护作为公司可持续发展的重要内容。公司不断完善安全管理体系，坚持不懈地进行安全宣传、教育，不定期进行安全检查，员工安全意识和安全技能持续提高。

八、 未来展望

是否自愿披露

□是 √否

九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
人工成本持续上涨的风险	公司所处的物业服务行业为劳动密集型行业,营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量随之增长，同时随着社会平均工资的上涨，人工成本持续增加。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，人工成本的增长很可能对公司的盈利能力造成不利影响。

业务区域集中度过高的风险	报告期内,公司物业服务的区域仍然是主要集中在银川市和西宁市,地域特征明显。一旦出现地区竞争加剧、业务规模饱和或该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。虽然公司也在积极开拓其他区域业务,并已进入北京、成都、海南、菏泽等城市,但市场开发效果可能会低于预期,公司存在业务区域集中度过高的风险。
未决诉讼的风险	公司主要业务是为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务,住宅物业主要客户是个人小业主,采取按合同约定按期预收物业费的服务模式,商业物业主要采取先服务后收费的服务模式,存在提供物业服务而无法收回物业费的风险,截止目前,尽管未决诉讼金额占公司营业收入的比重较小,尚未对公司造成重大不利影响,但公司仍存在败诉或无执行财产而不能收回物业费的风险。
对宁夏中房存在业务依赖的风险	根据 2023 年度财务数据统计,公司累计与宁夏中房签订物业服务合同所产生的物业及相关收入占总营业收入的比重约为 30%,未来随着宁夏中房开发的物业陆续办理交房手续,公司管理的来源于宁夏中房的开发物业项目仍将继续。尽管公司凭借多年来积累的丰富的物业管理经验,通过向物业使用者提供优质、安全和舒适的物业管理服务而获得客户的满意,并且树立了良好的社会口碑及形象,公司也在积极开发控股股东以外的物业项目。但仍然存在对宁夏中房业务依赖的风险。
业务外包的风险	报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁服务外包给第三方公司,如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定,在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
本期重大风险是否发生重大变化:	2023 年国家对于新冠疫情的管控已放开,公共卫生安全方面的因素虽然可能对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不利影响,但已经不构成重大风险因素。

是否存在被调出创新层的风险

是 否

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

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

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,699,643.02	1.94%
作为被告/被申请人	3,274,272.37	1.72%
作为第三人	194,956.03	0.1%
合计	7,168,871.42	3.76%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	60,000,000	37,728,498.24
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
购买车位、储藏间	19,840,000.00	12,318,941.68
预付购房款	6,700,000.00	6,704,589.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

本公司以市场公允价为宁夏中房实业集团有限公司办公楼及售楼部、空置房提供物业服务及新开发房地产项目提供园林绿化施工服务等；本公司子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司以市场公允价格为宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司开发的房地产项目提供物业管理以及劳务派遣服务；本公司为其他关联公司提供物业服务以及工程服务。

公司目前开展的租售业务发展形势良好，公司以市场价格从宁夏中房及其关联方购买资产，一方面有利于租售业务的开展，另一方面也通过持有一定的固定资产，提升租售业务开展的灵活性。

违规关联交易情况

适用 不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
公司	2022年3月31日		挂牌	其他承诺（解决关联交易）	其他（尽量减少与关联方之间不必要的关联交易）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年3月31日		挂牌	其他承诺（解决关联交易）	其他（尽量减少与关联方之间不必要的关联交易）	正在履行中

实际控制人或控股股东	2022年3月31日		挂牌	资金占用承诺	其他（不占用公司资金的承诺）	正在履行中
其他	2022年6月30日	2025年10月31日	挂牌	限售承诺	其他（自公司取得同意挂牌函之日起股份锁定）	正在履行中
其他	2022年12月26日	2025年12月25日	发行	限售承诺	其他（自本次定向发行的新增股份在中国证券登记结算有限公司完成登记之日起股份锁定三年）	正在履行中
公司	2022年11月21日	2023年4月26日	发行	募集资金使用承诺	募集资金补流期间不进行证券等高风险投资	已履行完毕
公司	2022年11月21日	2023年4月26日	发行	其他承诺（发行相关承诺）	其他（承诺严格按照募集资金管理制度存放与使用募集资金）	已履行完毕

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不涉及。

第四节 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	159,250	0.27%	0	159,250	0.27%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	59,840,750	99.73%	0	59,840,750	99.73%
	其中：控股股东、实际控制人	30,599,274	51%	0	30,599,274	51%
	董事、监事、高管	19,475,000	32.46%	0	19,475,000	32.46%
	核心员工	9,766,476	16.27%	0	9,766,476	16.27%
总股本		60,000,000	-	0	60,000,000	-
普通股股东人数		87				

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	中房发展	30,599,274	0	30,599,274	51.00%	30,599,274	0	0	0
2	王钦玉	7,975,000	0	7,975,000	13.291%	7,975,000	0	0	0
3	冯金祥	2,320,000	0	2,320,000	3.866%	2,320,000	0	0	0
4	徐东志	2,300,000	0	2,300,000	3.833%	2,300,000	0	0	0
5	张平	2,300,000	0	2,300,000	3.833%	2,300,000	0	0	0
6	贾兴国	2,300,000	0	2,300,000	3.833%	2,300,000	0	0	0
7	张敏	760,000	0	760,000	1.266%	760,000	0	0	0
8	于燕	760,000	0	760,000	1.266%	760,000	0	0	0
9	葛晓芳	760,000	0	760,000	1.266%	760,000	0	0	0
10	师培勇	760,000	0	760,000	1.266%	760,000	0	0	0

合计	50,834,274	0	50,834,274	84.72%	50,834,274	0	0	0
普通股前十名股东间相互关系说明： 王钦玉为中房发展的法定代表人、经理，除此之外普通股前十股东之间不存在其他关联关系。								

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

公司控股股东为宁夏中房发展集团有限公司，实际控制人为方陆。

2016年5月至2020年12月，宁夏中房实业集团有限公司持有股份公司35.00%的股份，2020年12月，宁夏中房实业集团有限公司分立，根据宁夏中房实业集团有限公司的股东会决议和分立协议，新设宁夏中房发展集团有限公司，宁夏中房实业集团有限公司持有的股份公司35.00%的股份由宁夏中房发展集团有限公司承接；2020年12月至2021年7月，中房发展持有股份公司35.00%的股份；2021年6月，因股份公司申请公司股票终止挂牌，由控股股东中房发展对四名异议股东张永祥、杨静、庞剑锋、俞乐华的股份进行了回购，回购完成后，中房发展持有股份公司股份14,414,274股，持股比例36.04%。2021年11月，中房发展认购股份公司新发行的股份12,215,767股，认购完成后，中房发展持有股份公司26,630,041股，持股比例变更为51.00%；2022年11月，中房发展通过定向增发再次认购股份公司新发行的股份3,969,233股，认购完成后，中房发展持有股份公司30,599,274股，持股比例为51%。

综上，中房发展持有的公司股份所享有的表决权已足以对股份公司股东大会的决议产生重大影响，根据《公司法》第二百一十六条的相关规定，确认中房发展系股份公司的控股股东。

中房发展系原宁夏中房实业集团有限公司分立新设的公司，中房发展持有的股份公司的股份系从原宁夏中房实业集团有限公司承继而来，报告期内，股份公司的控股股东未发生变更。

截至报告期末，方陆持有中房发展1,074.09万股股权，持股比例为42.96%，为中房发展第一大股东，能对中房发展经营方针、决策和业务运营实施重大影响，为中房发展的实际控制人，进而能够实际控制股份公司，系股份公司的实际控制人。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
1	2022年12月6日	23,352,699.00	23,362,830.43	否	-	-	不适用

募集资金使用详细情况:

公司按照已披露的募集资金用途存放和使用募集资金。

募集资金总额	23,352,699.00
加:收到的银行存款利息收入	10,132.46
小计	23,362,831.46
2023年募集资金实际使用情况	23,362,830.43
补充公司流动资金	23,362,830.43
其中:支付给职工以及为职工支付的现金、购买商品、接受劳务支付的现金	23,362,830.43
募集资金余额	1.03
利息余额转入公司其它银行账户	1.03
报告期内变更用途募集资金总额	0.00
累计变更用途的募集资金总额	0.00
累计变更用途的募集资金总额比例(%)	0.00%

募集资金专项账户注销情况:股票发行募集资金已经按照募集资金用途使用完毕,根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司持续监管指引第3号——募集资金管理》规定,公司于2023年4月26日完成了上述募集资金专项账户的注销手续。注销当日募集资金账户结息1.03元已转入公司基本户。募集资金专项账户注销后,公司与中国建设银行股份有限公司宁夏回族自治区分行、恒泰长财证券有限责任公司签署的《募集资金专户三方监管协议》相应终止。

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 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
2023年5月8日	7.00	0	0
合计	7.00	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况:

√适用 □不适用

公司于 2023 年 5 月 8 日召开的 2022 年年度股东大会审议通过《2022 年度权益分派方案》议案，以公司总股本 60,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 7.00 元人民币现金。本次权益分派已于 2023 年 5 月 19 日实施完毕。

(二) 权益分派预案

√适用 □不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	4.00	0	0

第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第六节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
王钦玉	董事、 董事长	男	1963年 4月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	7,975,000	0	7,975,000	13.291%
冯金祥	董事、 总裁	男	1966年 10月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	2,320,000	0	2,320,000	3.866%
张平	董事、高级 副总裁	女	1974年 8月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	2,300,000	0	2,300,000	3.833%
贾兴国	董事、高级 副总裁	男	1970年 11月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	2,300,000	0	2,300,000	3.833%
姜宏达	董事	男	1953年 7月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
雷鹏	董事	男	1983年 9月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
廖桂君	董事	男	1975年 7月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
徐东志	监事、监 事会主席	男	1972年 8月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	2,300,000	0	2,300,000	3.833%
何斌	监事	男	1976年 5月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
张敏	监事	女	1978年 6月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	760,000	0	760,000	1.266%

李羚	员工监事	女	1989年 2月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
李冲	员工监事	男	1985年 8月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	0	0	0	0%
于燕	财务总监	女	1976年 10月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	760,000	0	760,000	1.266%
葛晓芳	董秘	女	1980年 2月	2022年 6月17 日	2025年 6月16 日	760,000	0	760,000	1.266%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事、监事、高级管理人员相互之间无关联关系。

(二) 变动情况

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）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
高层管理	18	2	0	20
中层管理	196	82	1	277
职能中心	128	29	30	127
客服人员	342	294	128	508
维修人员	402	125	59	468
保洁人员	1,767	1,167	762	2,172
安防人员	1,561	1,036	621	1,976
绿化人员	203	186	159	230
劳务派遣	390	117	123	384
其它岗位	384	154	167	371
员工总计	5,391	3,192	2,050	6,533

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	6	6
本科	235	329
专科	1,125	810
专科以下	4,025	5,388
员工总计	5,391	6,533

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

员工薪酬政策、培训计划及需公司承担费用：

公司重视人力资源建设，为实现公司战略发展与整体经营目标，根据发展需要并结合企业内外部环境，制定了有利于企业可持续发展的人力资源政策。包括人力资源规划、有效人员配置、关键人才引进与培养、“优才计划”培训机制、员工职业发展、晋升与绩效考核机制、薪酬分配等方面的人力资源管理计划，制定并完善了相关管理制度和办法，通过这些制度的制订和执行调动员工的劳动积极性和主观能动性，为企业整体发展战略提供人力资源方面的保证与服务。

公司设计了区域公司、职能中心发展架构，拓宽各岗位员工的成长通道，为员工提供具有竞争力的薪酬计划、资格认证等的激励措施，使企业在持续发展中获得竞争力。同时，特别注重企业文化的培养与传承，加强员工专业技能和素质的提升培训，提出“客户至上，真诚相伴，匠心守恒创新发展，使客户始终感知满意的服务，让员工持续获得工作和生活的美好价值”的企业愿景，为员工创造多重生活和工作的福利保障，为给员工营造安全舒心的工作环境，增强员工对公司的认同和归属感，形成员工与企业文化深度融合、相互滋养所形成的企业软实力。公司始终践行人才兴业战略，持续完善人才梯队建设体系和人才储备机制，不断扩充业务骨干队伍，为持续拓展新领域、新业务储备了优质人才。

2023年度公司退休人数为109人。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
王世风	无变动	核心员工	400,000	0	400,000
赵海燕	离职	核心员工	300,000	0	300,000
李洪阳	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
高海英	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
梁珍	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
周赫佳	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
苏辉	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
赵婷婷	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
毛晓锋	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
葛红艳	无变动	核心员工	100,000	0	100,000
解联合国	无变动	核心员工	60,000	0	60,000
王小莉	无变动	核心员工	50,000	0	50,000

马军	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
李宝山	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
张利宁	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
林志博	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
朱永平	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
解丽媛	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
杨富斌	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
李晓晓	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
魏小英	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
王涛	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
李继	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
王玉	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
李燕	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
陈艳	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
陈绪明	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
王淑燕	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
张永武	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
戴沪	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
任红兵	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
石立青	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
王福军	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
姚如丽	无变动	核心员工	50,000	0	50,000
王颖	无变动	核心员工	45,000	0	45,000
代娟	无变动	核心员工	45,000	0	45,000
马小宁	无变动	核心员工	40,000	0	40,000
马永平	无变动	核心员工	40,000	0	40,000
陈文杰	无变动	核心员工	40,000	0	40,000
李燕	无变动	核心员工	40,000	0	40,000

核心员工的变动情况

本期赵海燕离职，股份无变动。

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（一） 公司治理基本情况

公司自成立以来，逐步建立和完善了各项内部管理制度和控制制度，目前已经形成了包括股东大会、董事会、监事会、管理层在内的公司治理结构，建立了权力机构、决策机构、监督机构，经营管理层之间权责明确、运作规范、相互协调制衡，为公司的高效运营提供了制度保证。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。

公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求。

（二） 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责。公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则等要求。

公司董事、监事及高级管理人员能够按照《公司章程》及有关法律、法规和规范性文件的要求履行各自的权利义务，公司董事、监事及管理层分工与制衡合理、明确，能够履行其应尽的职责。股东大会和董事会按照各自职责权限依法行使对公司重大事项的决策权，经营层严格执行股东大会和董事会的各项决议，具体负责公司的管理和运营。

报告期内监事会对本年度内的监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营能力，具备独立完整的采购、生产和销售系统。

（一） 公司资产独立

公司具备与业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的技术、设备、设施、场所，同时具有与经营销售有关的品牌、商标和资质。公司资产独立完整、产权明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用而损害公司利益的情形。

（二） 公司人员独立

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作并领取薪金，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪金，未在控股股东及其控制的其他企业担任职务；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。公司建立了独立完整的劳动、人事管理制度。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》相关的法律法规，与员工均签订了劳动合同，根据劳动保护和劳动保障相关的法律法规，为员工办理了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并按期缴纳了上述社会保险。

（三） 公司财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了完善

的财务会计制度和财务管理制度，符合《会计法》、《企业会计准则》等有关会计法规的规定。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税。公司内部控制完整、有效，不存在控股股东、实际控制人占用公司资产或资金的情形。

（四）公司机构独立

公司机构设置完整，按照建立规范法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在混合经营、合署办公的情形，自设立以来未发生股东干预公司生产经营活动的现象。

（五）公司业务独立

公司的主要业务是为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务。公司具有完备的业务流程，公司能独立对外从事采购、服务、销售业务并签署相关协议，公司拥有独立的业务部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

（四）对重大内部管理制度的评价

挂牌公司不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；
挂牌公司出纳人员不兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作。

四、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

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	希会审字(2024)3065 号	
审计机构名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道 1 号外事大厦六层	
审计报告日期	2024 年 4 月 12 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	张冀	张志洋
	4 年	3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	8 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	30	

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

XigemaCpas(Special General Partnership)

希会审字(2024)3065 号

审计报告

银川中房物业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了银川中房物业集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日合并及母公司的财务状况以及2023年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为物业服务收入

关键审计事项	审计应对
<p>贵公司营业收入主要来自于公司提供的商业物业服务 and 居民物业服务。2023 年度实现服务收入人民币 535,332,298.64 元，较上年同期增长 19.26%。由于营业收入为关键业绩指标之一，且存在收入确认的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 检查主要的合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>(3) 对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；</p> <p>(4) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括合同、发票、银行收款凭证等；</p> <p>(5) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期服务收入；</p> <p>(6) 实施截止测试，检查物业服务收入是否在恰当的会计期间确认；</p> <p>(7) 检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。</p>

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊

可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张冀

中国 西安市

中国注册会计师：张志洋

2024年4月12日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五（一）	215,162,432.14	183,793,686.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（二）	77,635,150.41	71,617,564.09
衍生金融资产			
应收票据	五（三）		781,619.24
应收账款	五（四）	92,261,397.57	99,492,811.43
应收款项融资			
预付款项	五（五）	8,781,895.79	295,774.86
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（六）	3,934,076.73	5,880,891.90
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（七）	10,356,708.61	3,778,372.96
合同资产	五（八）	6,065,681.07	1,187,931.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（九）	2,145,836.30	353,298.96
流动资产合计		416,343,178.62	367,181,951.51
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（十）	728,966.07	750,455.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五（十一）	2,521,871.75	2,590,718.05
投资性房地产	五（十二）	4,741,803.86	3,761,513.39

固定资产	五（十三）	17,099,095.47	14,875,451.43
在建工程	五（十四）		65,048.54
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十五）	895,370.70	1,750,281.13
无形资产	五（十六）	7,338,044.27	8,088,163.66
开发支出			
商誉	五（十七）	4,256,223.88	4,256,223.88
长期待摊费用	五（十八）	1,181,800.34	1,344,337.44
递延所得税资产	五（十九）	2,017,735.24	1,846,358.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		40,780,911.58	39,328,552.26
资产总计		457,124,090.20	406,510,503.77
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（二十）	15,711,030.95	11,901,111.36
预收款项	五（二十一）	96,844.22	826,111.03
合同负债	五（二十二）	117,139,518.69	81,294,762.34
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（二十三）	58,777,437.45	44,745,950.47
应交税费	五（二十四）	4,240,433.09	6,045,301.10
其他应付款	五（二十五）	57,144,567.87	53,085,973.28
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	五（二十六）	702,000.00	1,083,574.58
其他流动负债	五（二十七）	7,282,493.49	4,966,844.57
流动负债合计		261,094,325.76	203,949,628.73
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	五（二十八）		48,834.86
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	五（二十九）	227,669.23	298,259.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		227,669.23	347,094.07
负债合计		261,321,994.99	204,296,722.80
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（三十）	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十一）	66,811,263.74	66,811,263.74
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（三十二）	20,645,122.50	18,162,196.88
一般风险准备			
未分配利润	五（三十三）	43,405,146.22	52,605,674.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		190,861,532.46	197,579,135.46
少数股东权益		4,940,562.75	4,634,645.51
所有者权益（或股东权益）合计		195,802,095.21	202,213,780.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		457,124,090.20	406,510,503.77

法定代表人：王钦玉 主管会计工作负责人：于燕 会计机构负责人：于燕

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		133,044,871.73	121,106,350.58
交易性金融资产		77,635,150.41	71,617,564.09
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	48,940,067.26	53,010,317.69
应收款项融资			

预付款项		6,764,468.79	18,600.85
其他应收款	十二（二）	7,701,454.45	12,199,987.13
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		1,263,038.32	943,164.48
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		1,474,458.05	280,378.71
流动资产合计		276,823,509.01	259,176,363.53
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）	34,160,266.77	34,121,756.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,521,871.75	2,590,718.05
投资性房地产		4,741,803.86	3,761,513.39
固定资产		14,444,380.65	12,588,079.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			81,041.71
无形资产		5,868,326.62	7,181,690.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		137,612.58	6,124.52
递延所得税资产		1,254,890.19	933,664.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		63,129,152.42	61,264,588.31
资产总计		339,952,661.43	320,440,951.84
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,722,172.69	4,130,512.17
预收款项		16,826.22	769,153.84
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		40,369,171.08	31,768,712.22
应交税费		791,652.37	3,668,109.30
其他应付款		31,384,913.21	29,348,545.39

其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		83,328,913.04	62,480,839.75
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			48,355.07
其他流动负债		4,999,734.78	3,748,850.38
流动负债合计		172,613,383.39	135,963,078.12
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			48,834.86
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		93,139.24	12,156.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		93,139.24	60,991.12
负债合计		172,706,522.63	136,024,069.24
所有者权益（或股东权益）：			
股本		60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		62,487,919.23	62,487,919.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		20,645,122.50	18,162,196.88
一般风险准备			
未分配利润		24,113,097.07	43,766,766.49
所有者权益（或股东权益）合计		167,246,138.80	184,416,882.60
负债和所有者权益（或股东权益）合计		339,952,661.43	320,440,951.84

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年	2022年
----	----	-------	-------

一、营业总收入		602,235,808.72	491,793,354.66
其中：营业收入	五（三十四）	602,235,808.72	491,793,354.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		565,063,139.54	475,581,147.30
其中：营业成本	五（三十四）	512,540,217.45	414,815,422.29
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（三十五）	2,872,893.23	2,301,866.17
销售费用	五（三十六）	879,425.94	557,765.19
管理费用	五（三十七）	47,940,989.98	57,249,396.73
研发费用	五（三十八）	968,541.90	702,771.17
财务费用	五（三十九）	-138,928.96	-46,074.25
其中：利息费用		8,780.49	41,744.66
利息收入		1,526,100.00	962,650.34
加：其他收益	五（四十）	4,502,384.02	6,161,934.89
投资收益（损失以“-”号填列）	五（四十一）	2,011,907.47	1,978,269.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-21,489.88	-4,662.14
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）	五（四十二）	622,527.20	-386,315.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十三）	-702,162.93	-1,323,486.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十四）	-273,740.04	-1,907.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（四十五）	29,996.71	251,873.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,363,581.61	22,892,575.59
加：营业外收入	五（四十六）	93,680.36	283,803.33
减：营业外支出	五（四十七）	109,951.02	144,549.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,347,310.95	23,031,829.89
减：所得税费用	五（四十八）	6,030,776.83	4,095,293.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,316,534.12	18,936,536.32
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		37,316,534.12	18,936,536.32

列)			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,034,137.12	-1,094,002.36
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		35,282,397.00	20,030,538.68
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		37,316,534.12	18,936,536.32
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		35,282,397.00	20,030,538.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,034,137.12	-1,094,002.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.59	0.38
（二）稀释每股收益（元/股）		0.59	0.38

法定代表人：王钦玉 主管会计工作负责人：于燕 会计机构负责人：于燕

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十二（四）	432,270,378.00	366,671,974.93
减：营业成本	十二（四）	366,858,964.39	305,541,588.79

税金及附加		1,722,828.83	1,537,743.17
销售费用		879,094.41	425,089.35
管理费用		38,526,609.19	43,698,097.19
研发费用		455,464.26	169,420.65
财务费用		-251,152.28	-141,937.95
其中：利息费用			
利息收入		1,096,034.77	707,537.20
加：其他收益		2,910,435.53	4,169,389.40
投资收益（损失以“-”号填列）		3,883,524.07	2,059,420.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-21,489.88	-4,662.14
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）		622,527.20	-386,315.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,621,129.51	576,422.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		13,043.73	251,873.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		28,886,970.22	22,112,764.21
加：营业外收入			
减：营业外支出			20,032.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,886,970.22	22,092,732.21
减：所得税费用		4,057,714.02	3,533,800.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24,829,256.20	18,558,931.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		24,829,256.20	18,558,931.60
（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		24,829,256.20	18,558,931.60
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	2023 年	2022 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		687,593,556.11	483,539,455.95
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		2,996.94	
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十九）1	12,537,732.63	25,869,362.06
经营活动现金流入小计		700,134,285.68	509,408,818.01
购买商品、接受劳务支付的现金		204,150,965.35	175,115,990.96
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		357,388,422.23	290,317,654.62
支付的各项税费		36,165,751.57	28,505,281.52
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十九）2	7,823,371.42	20,134,528.74
经营活动现金流出小计		605,528,510.57	514,073,455.84
经营活动产生的现金流量净额		94,605,775.11	-4,664,637.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		93,068,846.30	86,803,382.14

取得投资收益收到的现金		1,652,560.35	1,462,801.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,982.30	585,500.00
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（四十九）3		12,522,695.74
投资活动现金流入小计		94,755,388.95	101,374,379.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,017,976.19	2,157,646.41
投资支付的现金		98,014,222.12	69,986,482.01
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		114,032,198.31	72,144,128.42
投资活动产生的现金流量净额		-19,276,809.36	29,230,250.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		70,000.00	23,494,699.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		70,000.00	142,000.00
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		70,000.00	23,494,699.00
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		43,798,219.88	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,798,219.88	
支付其他与筹资活动有关的现金	五（四十九）4	342,000.00	
筹资活动现金流出小计		44,140,219.88	
筹资活动产生的现金流量净额		-44,070,219.88	23,494,699.00
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		31,258,745.87	48,060,312.08
加：期初现金及现金等价物余额		182,093,686.27	134,033,374.19
六、期末现金及现金等价物余额		213,352,432.14	182,093,686.27

法定代表人：王钦玉主管会计工作负责人：于燕会计机构负责人：于燕

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 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		485,242,830.39	363,152,788.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,971,251.38	30,586,901.90
经营活动现金流入小计		496,214,081.77	393,739,690.60
购买商品、接受劳务支付的现金		233,422,701.20	208,363,654.47
支付给职工以及为职工支付的现金		162,389,627.63	151,942,190.12
支付的各项税费		21,743,962.21	19,865,298.84
支付其他与经营活动有关的现金		9,383,771.02	17,345,755.09
经营活动现金流出小计		426,940,062.06	397,516,898.52
经营活动产生的现金流量净额		69,274,019.71	-3,777,207.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		93,068,846.30	86,803,382.14
取得投资收益收到的现金		3,524,176.95	1,462,801.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,982.30	585,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		96,627,005.55	88,851,683.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,998,281.99	1,061,143.09
投资支付的现金		98,074,222.12	82,826,482.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		112,072,504.11	83,887,625.10
投资活动产生的现金流量净额		-15,445,498.56	4,964,058.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			23,352,699.00
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			23,352,699.00
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		42,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		42,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-42,000,000.00	23,352,699.00
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		11,828,521.15	24,539,549.57
加：期初现金及现金等价物余额		119,406,350.58	94,866,801.01
六、期末现金及现金等价物余额		131,234,871.73	119,406,350.58

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023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	60,000,000.00				66,811,263.74				18,162,196.88		52,605,674.84	4,634,645.51	202,213,780.97
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	60,000,000.00				66,811,263.74				18,162,196.88		52,605,674.84	4,634,645.51	202,213,780.97
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									2,482,925.62		-9,200,528.62	305,917.24	-6,411,685.76
(一) 综合收益总额											35,282,397.00	2,034,137.12	37,316,534.12
(二) 所有者投入和减少资本												70,000.00	70,000.00
1. 股东投入的普通股												70,000.00	70,000.00
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								2,482,925.62	-44,482,925.62	-1,798,219.88	-43,798,219.88		
1. 提取盈余公积								2,482,925.62	-2,482,925.62				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-42,000,000.00	-1,798,219.88	-43,798,219.88		
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、本年年末余额	60,000,000.00			66,811,263.74			20,645,122.50		43,405,146.22	4,940,562.75	195,802,095.21

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	52,215,767.00				30,056,792.76				16,306,834.97		34,453,554.40	855,961.00	133,888,910.13
加：会计政策变更									-531.25		-22,525.08		-23,056.33
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	52,215,767.00				30,056,792.76				16,306,303.72		34,431,029.32	855,961.00	133,865,853.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7,784,233.00				36,754,470.98				1,855,893.16		18,174,645.52	3,778,684.51	68,347,927.17
(一) 综合收益总额											20,030,538.68	-1,094,002.36	18,936,536.32
(二) 所有者投入和减少资本	7,784,233.00				36,754,470.98							4,872,686.87	49,411,390.85
1. 股东投入的普通股	7,784,233.00				15,568,466.00							142,000.00	23,494,699.00
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				19,905,694.00							19,905,694.00
4. 其他				1,280,310.98						4,730,686.87	6,010,997.85
(三) 利润分配							1,855,893.16	-1,855,893.16			
1. 提取盈余公积							1,855,893.16	-1,855,893.16			
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	60,000,000.00			66,811,263.74			18,162,196.88	52,605,674.84	4,634,645.51	202,213,780.97	

法定代表人：王钦玉主管会计工作负责人：于燕会计机构负责人：于燕

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023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	60,000,000.00				62,487,919.23				18,162,196.88		43,766,766.49	184,416,882.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	60,000,000.00				62,487,919.23				18,162,196.88		43,766,766.49	184,416,882.60
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								2,482,925.62			-19,653,669.42	-17,170,743.80
(一) 综合收益总额											24,829,256.20	24,829,256.20
(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								2,482,925.62		-44,482,925.62		-42,000,000.00
1. 提取盈余公积								2,482,925.62		-2,482,925.62		
2. 提取一般风险准备										-42,000,000.00		-42,000,000.00
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	60,000,000.00				62,487,919.23			20,645,122.50		24,113,097.07		167,246,138.80

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,834.97		27,068,509.30	121,324,559.52
加：会计政策变更									-531.25		-4,781.25	-5,312.50
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,303.72		27,063,728.05	121,319,247.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,784,233.00				36,754,470.98				1,855,893.16		16,703,038.44	63,097,635.58
（一）综合收益总额											18,558,931.60	18,558,931.60
（二）所有者投入和减少资本	7,784,233.00				36,754,470.98							44,538,703.98
1. 股东投入的普通股	7,784,233.00				15,568,466.00							23,352,699.00
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					19,905,694.00							19,905,694.00
4. 其他					1,280,310.98							1,280,310.98
（三）利润分配									1,855,893.16		-1,855,893.16	
1. 提取盈余公积									1,855,893.16		-1,855,893.16	
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	60,000,000.00				62,487,919.23				18,162,196.88		43,766,766.49	184,416,882.60

财务报表附注

一、公司基本情况

（一）基本情况

银川中房物业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 1995 年 5 月 31 日，系由宁夏中房集团银川物业服务有限公司以 2016 年 5 月 25 日为基准日整体变更设立的股份有限公司。经全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于同意银川中房物业管理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（2016）9374 号）批准，本公司股票于 2017 年 1 月 26 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称：银中物业，证券代码：870685，转让方式：集合竞价交易。2021 年 8 月 23 日，收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意银川中房物业管理股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函（2021）2961 号），公司股票自 2021 年 8 月 25 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

2022 年 10 月 31 日，经全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于同意银川中房物业集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌及定向发行的函》（股转函（2022）3298 号）批准，本公司股票于 2022 年 12 月 26 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称：银中物业，证券代码：873784，交易方式：集合竞价交易。

所属行业：房地产业

公司住所：银川市兴庆区民族北街 777 号

法定代表人：王钦玉

注册资本：人民币陆仟万元整

组织形式：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

营业期限：1995 年 5 月 31 日至无固定期限

统一社会信用代码：91640100227758406K

经营范围：许可项目：住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包；施工专业作业；劳务派遣服务；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动；自来水生产与供应；建筑智能化系统设计；洗浴服务；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业服务评估；非居住房地产租赁；健身休闲活动（不含高尔夫球运动）；文化场馆管理服务；体育场地设施工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；柜台、摊位出租；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；会议及展览服务；企业形象策划；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；家政服务；集贸市场管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；餐饮管理；人

力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳动保护用品销售；办公用品销售；日用百货销售；安防设备销售；制冷、空调设备销售；住宅水电安装维护服务；酒店管理；婚庆礼仪服务；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；安全系统监控服务；花卉种植；房地产经纪；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养生保健服务（非医疗）；康复辅具适配服务；城市公园管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

本财务报表已经本公司董事会于 2024 年 4 月 12 日审议通过，批准报出。

（二）合并财务报表范围

1. 本报告期末纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	西宁物业	100	
2	北京银中物业管理有限公司	北京银中物业	100	
3	成都银中物业服务有限责任公司	成都银中物业	100	
4	宁夏和众兴服务有限公司	和众兴	67	
5	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限责任公司	银川商贸物业	100	
6	宁夏银中保安服务有限公司	宁夏银中保安	100	
7	宁夏银中城市工程管理有限公司	城市工程	100	
8	银川银中管家家政服务有限公司	银中管家	100	
9	银川中房滨发物业服务有限责任公司	滨发物业	60	
10	宁夏中房道和物业服务有限责任公司	道和物业	60	
11	银川中房物业集团电梯工程有限公司	电梯工程	100	
12	银川中房园林景观工程有限公司	中房园林	100	
13	宁夏中房长城宾馆管理有限公司	长城宾馆	100	
14	宁夏银中智能科技有限公司	智能科技	100	
15	宁夏银中保洁服务有限公司	银中保洁	100	
16	宁夏银中好生活教育咨询有限公司	好生活教育	100	
17	宁夏中房鹏胜物业服务有限责任公司	鹏胜物业	51	
18	宁夏育城人力资源服务有限公司	育城人力	100	
19	宁夏鸿泰联行物业服务有限责任公司	鸿泰物业	100	

20	宁夏银中好生活房地产营销策划有限公司	好生活房产营销	100	
21	银川中房城悦物业服务有限公司	城悦物业	66	
22	银川春晓物业服务有限公司	春晓物业	51	
23	宁夏中瀛泰富物业服务有限公司	中瀛泰富物业	51	
23-1	宁夏中瀛泰富物业服务有限公司菏泽分公司	中瀛泰富物业 菏泽分公司		
23-2	菏泽银中泰富物业服务有限公司中宁分公司	中瀛泰富物业 中宁分公司		
24	菏泽银中泰富物业服务有限公司	菏泽银中泰富 物业	51	
25	西宁银中园林景观工程有限公司	西宁园林	100	
26	银川中房餐饮服务有限公司	中房餐饮	100	
27	银川中房勇冠物业服务有限公司	勇冠物业	66	

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

2. 本报告期内合并财务报表范围变化

(1) 本报告期内新增子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	菏泽银中泰富物业服务有限公司	菏泽银中泰富 物业	2023年10月 至2023年12 月	2023年新设
2	西宁银中园林景观工程有限公司	西宁园林	2023年8月至 2023年12月	2023年合并
3	银川中房餐饮服务有限公司	中房餐饮	2023年7月至 2023年12月	2023年新设
4	银川中房勇冠物业服务有限公司	勇冠物业	2023年10月 至2023年12 月	2023年新设

(2) 本报告期内无减少的子公司。

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为前提，依据财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定编制。

(二) 持续经营

本公司自2023年12月31日起至少十二个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

(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、完整地反映了本公司的财务状

况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

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

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从提供服务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

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

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的账龄超过1年的应付账款	公司将单项应付账款金额超过资产总额0.02%的应付账款认定为重要应付账款。
重要的账龄超过1年的其他应付款	公司将单项其他应付款金额超过资产总额0.02%的其他应付款认定为重要其他应付款。
重要子公司	子公司资产总额、营业收入或利润总额（或亏损额绝对值）之一或同时占合并财务报表相应项目10%以上的，为本公司重要子公司。
重要的承诺事项	公司将单项承诺事项金额超过资产总额0.5%的承诺事项认定为重要承诺事项。
重要的或有事项	公司将单项或有事项金额超过资产总额0.5%的或有事项认定为重要或有事项。
重要的资产负债表日后事项	公司将单项资产负债表日后事项金额超过资产总额0.5%的资产负债表日后事项认定为重要资产负债表日后事项。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

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

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

2. 非同一控制下企业合并

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

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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。

(2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

(3) 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

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

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

差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（七）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

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

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的

相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定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分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

1. 共同经营

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

2. 合营企业

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。

（九）现金及现金等价物的确定标准

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

（十）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易的折算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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。

3. 外币财务报表的折算方法

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（十一）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅

为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此外，若本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融负债的分类，确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- (1) 取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认

有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

4. 金融负债的终止确认

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

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

5. 金融资产和金融负债的抵销

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

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等，在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数

据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值,在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

7. 权益工具

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

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

8. 金融工具减值

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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本公司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权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。

(1) 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。

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

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。对于不含重大融资成分的应收款项,本公司运用简化计量方法,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。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较,发现某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

(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权投资是否已发生信用减值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤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）预期信用损失的确认

本公司考虑了不同客户的信用风险特征，采用单项和组合方式评估金融工具的预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

①应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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账款、租赁应收款，本公司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，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	应收款项

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

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：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	其他应收款

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制其他应收款账龄与预计未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

③预期信用损失的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。

对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（十二）存货

1. 存货的分类

本公司存货分为原材料、消耗性生物资产、周转材料（低值易耗品和包装物）、合同成本等。

2. 发出存货的计价方法

存货按照实际成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料、消耗性生物资产发出按加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末本公司对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备，并计入当期损益。存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础，并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，具体方法如下：

（1）用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

（3）资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定，其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提

或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

(十四) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时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。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备

情况下资产在转回日的账面价值。

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。

（十五）划分为持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

1. 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
2. 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。

本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（十六）长期股权投资

长期股权投资主要是指本公司对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。如本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

（1）成本法核算的长期股权投资

在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计

处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（十七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

（十八）固定资产

1. 确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等。

2. 固定资产计价

固定资产按其取得时的成本作为入账价值，并根据具体情况分别确定：

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等；

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方投资合同或协议约定的价值确认；

（4）接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产或以应收债权换入的固定资产，按受让的非现金资产公允价值确认；

（5）以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的公允价值和支付的相关税费确认。

（6）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定

资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产折旧

采用平均年限法计提折旧。根据固定资产类别、原值、使用年限、预计残值确定其折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限(年)	预计残值率(%)	年旧率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	4-5	5	19.00-23.75
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

4. 其他说明

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(十九) 在建工程

本公司在建工程包括建筑安装工程、技术改造工程等。在建工程按实际成本计价。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

(二十) 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专

门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

（二十一）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用年限（年）
土地使用权	45
车位使用权	20
土地承包经营权	30
软件	5

每年末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，报告期内无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（二十二）长期资产减值

对于长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成

本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等项目，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十三）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的装修费等费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十四）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

3. 辞退福利的会计处理方法

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

(二十五) 预计负债

1. 预计负债确认原则

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,公司将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是公司承担的现时义务;
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债主要包括

- (1) 很可能发生的产品质量保证而形成的负债;
- (2) 很可能发生的未决诉讼或仲裁而形成的负债;
- (3) 很可能发生的债务担保而形成的负债。

3. 预计负债计量方法

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照

履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。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的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十六）股份支付

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

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

（二十七）优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

（二十八）收入确认原则和计量方法

本公司的收入主要来源于物业服务和增值服务，增值服务主要包括住宿餐饮服务、浴室服务、零星按次业务和工程施工。

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- （1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- （2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- （3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- （4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- （5）客户已接受该商品；
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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

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

3. 本公司收入确认的具体方法

本公司与客户之间的服务合同主要系提供物业服务合同的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的

履约义务，在服务提供期间按最可能收回金额分摊确认。

公司对外提供住宿、餐饮等服务时，在住宿、餐饮等服务已提供且取得收取服务费的权利时予以确认服务收入。公司对外提供浴室服务的，在服务已提供并结算后，一次性确认收入。

对于零星按次业务，在服务已提供并经客户验收后，一次性确认收入。

本公司对于工程施工收入采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

（二十九）政府补助

1. 政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

2. 政府补助的分类

（1）与资产相关的政府补助：与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

（2）与收益相关的政府补助：与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。通常在满足补助所附条件时计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。

3. 政府补助的计量

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

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

（三十）所得税

1. 当期所得税

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

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所

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

（三十一）租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，

并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(三十二) 重要会计政策、会计估计变更及前期重要会计差错更正

1. 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定及影响

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），解释第 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行解释第 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释第 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释第 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释第 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下：

对 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的影响：

项目	2022年1月1日 原列报金额	累积影响金额	2022年1月1日 调整后列报金额
递延所得税资产	1,238,394.78	281,054.58	1,519,449.36
资产总额	326,618,276.88	281,054.58	326,899,331.46
递延所得税负债		304,110.91	304,110.91
负债合计	192,729,366.75	304,110.91	193,033,477.66
盈余公积	16,306,834.97	-531.25	16,306,303.72
未分配利润	34,453,554.40	-22,525.08	34,431,029.32
归属于母公司所有者权益合计	133,032,949.13	-23,056.33	133,009,892.80
所有者权益合计	133,888,910.13	-23,056.33	133,865,853.80
负债和所有者权益合计	326,618,276.88	281,054.58	326,899,331.46

对2022年1月1日母公司财务报表的影响：

项目	2022年1月1日 原列报金额	累积影响金额	2022年1月1日 调整后列报金额
递延所得税资产	950,686.08	13,959.61	964,645.69
资产总额	272,962,040.45	13,959.61	272,976,000.06
递延所得税负债		19,272.11	19,272.11
负债合计	151,637,480.93	19,272.11	151,656,753.04
盈余公积	16,306,834.97	-531.25	16,306,303.72
未分配利润	27,068,509.30	-4,781.25	27,063,728.05
所有者权益合计	121,324,559.52	-5,312.50	121,319,247.02
负债和所有者权益合计	272,962,040.45	13,959.61	272,976,000.06

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）至解释施行日（2023年1月1日）之间发生的适用解释16号的单项交易面确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释16号的规定进行处理。

根据解释16号的规定，本公司对财务报表相关项目调整如下：

对2022年12月31日/2022年度合并财务报表的影响：

项目	2022年12月31日/2022年度		
	变更前	累积影响金额	变更后
递延所得税资产	1,624,971.13	221,387.66	1,846,358.79
资产总额	406,289,116.11	221,387.66	406,510,503.77

递延所得税负债		298,259.21	298,259.21
负债合计	203,998,463.59	298,259.21	204,296,722.80
盈余公积	18,161,978.13	218.75	18,162,196.88
未分配利润	52,682,765.14	-77,090.30	52,605,674.84
归属于母公司所有者权益合计	197,656,007.01	-76,871.55	197,579,135.46
少数股东权益	4,634,645.51		4,634,645.51
所有者权益合计	202,290,652.52	-76,871.55	202,213,780.97
负债和所有者权益合计	406,289,116.11	221,387.66	406,510,503.77
所得税费用	4,041,478.35	53,815.22	4,095,293.57
净利润	18,990,351.54	-53,815.22	18,936,536.32
归属于母公司所有者的净利润	20,084,353.90	-53,815.22	20,030,538.68
少数股东损益	-1,094,002.36		-1,094,002.36

对 2022 年 12 月 31 日/2022 年度母公司财务报表的影响:

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	919,320.88	14,343.76	933,664.64
资产总额	320,426,608.08	14,343.76	320,440,951.84
递延所得税负债		12,156.26	12,156.26
负债合计	136,011,912.98	12,156.26	136,024,069.24
盈余公积	18,161,978.13	218.75	18,162,196.88
未分配利润	43,764,797.74	1,968.75	43,766,766.49
所有者权益合计	184,414,695.10	2,187.50	184,416,882.60
负债和所有者权益合计	320,426,608.08	14,343.76	320,440,951.84
所得税费用	3,541,300.61	-7,500.00	3,533,800.61
净利润	18,551,431.60	7,500.00	18,558,931.60

(2) 执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定及影响

2023 年 10 月 25 日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”),解释第 17 号自 2024 年 1 月 1 日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十九条的规定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，不受前款规定的限制。

企业在首次执行本解释的规定时，应当按照解释第 17 号的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自解释第 17 号发布日起开始施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对合并及母公司财务报表无影响。

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	第三届董事会第十二次	2023 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，公司将关联方组合的应收账款及合同资产按照账龄组合计提坏账准备。

(1) 变更前采取的会计估计

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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账款、租赁应收款，本公司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，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的应收账款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合

当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

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：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的其他应收款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制其他应收款账龄与预计未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

(2) 变更后采取的会计估计

①应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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账款、租赁应收款，本公司始终按照相当于存

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，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	应收款项

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

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：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	其他应收款

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制其他应收款账龄与预计未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

会计估计变更对 2023 年 12 月 31 日/2023 年度合并财务报表有重要影响的报表项目名称和金额如下：

项目	2023 年度变更前	重新计量	2023 年度变更后
----	------------	------	------------

应收账款	93,360,024.00	-1,098,626.43	92,261,397.57
其中：坏账准备	6,836,217.25	1,098,626.43	7,934,843.68
其他应收款	3,966,300.82	-32,224.09	3,934,076.73
其中：减值准备	2,113,544.42	32,224.09	2,145,768.51
合同资产	6,316,105.93	-250,424.86	6,065,681.07
其中：减值准备	34,774.11	250,424.86	285,198.97

会计估计变更对 2023 年 12 月 31 日/2023 年度母公司有重要影响的报表项目名称和金额如下：

项目	2023 年度变更前	重新计量	2023 年度变更后
应收账款	49,154,408.71	-214,341.45	48,940,067.26
其中：坏账准备	3,685,331.75	214,341.45	3,899,673.20

3. 前期重要会计差错更正

本公司本期无前期重要会计差错更正事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税基础	税率或征收率
增值税	应税销售额或应税劳务或服务	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得税	15%、20%、25%

注：本公司、西宁物业、中瀛泰富物业和中瀛泰富物业中宁分公司企业所得税适用税率为 15%；银中保安、银中保洁、中瀛泰富物业的菏泽分公司企业所得税适用税率为 25%；除上述单位外，剩余子公司和控股子公司企业所得税适用税率均为 20%。

(二) 税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。适用具体项目为《产业结构调整指导目录》（2019 年本）第一类 鼓励类 四十二、其他服务业 2、物业服务项目。本公司及子公司西宁物业、中瀛泰富物业、中瀛泰富物业中宁分公司适用该项税收优惠。

2. 根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告

2023年第6号)和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)规定“一、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25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本公告执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。”二、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第13号)规定:“一、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。本公告执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。”子公司北京银中物业、成都银中物业、和众兴、银川商贸物业、城市工程、银中管家、滨发物业、道和物业、电梯工程、中房园林、长城宾馆、智能科技、好生活教育、鹏胜物业、育城人力、鸿泰物业、好生活房产营销、城悦物业、春晓物业、菏泽银中泰富物业、西宁园林、中房餐饮、勇冠物业适用该项税收优惠。

3. 依据国家税务总局《关于促进残疾人就业税收优惠政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2013年第78号),本公司安置残疾人员及国家鼓励安置的其他就业人员支付的工资在计算应纳税所得额时100%加计扣除。本公司及子公司成都银中物业适用该项税收优惠。

4. 根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)自2023年1月1日至2023年12月31日,增值税加计抵减政策按照以下规定执行:允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人,是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。本公司及子公司西宁物业、中瀛泰富物业适用该项税收优惠。

5. 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十六条以及财政部、国家税务总局发布的《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税〔2019〕38号)之规定,通过热力产品经营企业向居民供热的热力产品生产企业,免征采暖费收入的增值税。西宁物业供热收入适用该项税收优惠。

6. 根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号),一、自2023年1月1日至2023年12月31日,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税。二、自2023年1月1日至2023年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,减按1%预征率预缴增值税。子公司北京银中物业、成都银中物业、和众兴、银川商贸物业、城市工程、银中管家、滨发物业、道和物业、电梯工程、长城宾馆、好生活教育、鹏胜物业、育城人力、鸿泰物业、好生活房产营销、城悦物业、春晓物业、中瀛泰富物业菏泽分公司2023年1月至2月期间、菏泽银中泰富物业、西宁园林、中房餐饮、勇冠物业适用该项税收优惠。

7. 根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)和《自治区财政厅 国家税务总局宁夏回族自治区税务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 2 号),自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户缴纳的资源税(不含水资源税)、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,按税额的 50%予以减征。子公司北京银中物业、成都银中物业、和众兴、银川商贸物业、城市工程、银中管家、滨发物业、道和物业、电梯工程、中房园林、长城宾馆、智能科技、好生活教育、鹏胜物业、育城人力、鸿泰物业、好生活房产营销、城悦物业、春晓物业、中瀛泰富物业菏泽分公司 2023 年 1 月至 2 月期间、菏泽银中泰富物业、西宁园林、中房餐饮、勇冠物业适用该项税收优惠。

8. 根据《自治区财政厅关于水利建设基金有关政策的通知》(宁财(综)发[2021]119 号)自 2021 年 1 月 1 日起,我区继续征收水利建设基金,其中:对个体经营者免征水利建设基金;对其他缴纳义务人,按现行标准的 90%征收。子公司和众兴、银川商贸物业、城市工程、银中管家、滨发物业、道和物业、电梯工程、中房园林、长城宾馆、智能科技、银中保洁、好生活教育、鹏胜物业、育城人力、鸿泰物业、好生活房产营销、城悦物业、春晓物业、中瀛泰富物业、中瀛泰富物业中宁分公司、中房餐饮、勇冠物业适用该项税收优惠。

9. 根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财政部 国家税务总局[2016] 12 号),将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元)的缴纳义务人。和众兴适用该项税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,货币单位为人民币元。“上年年末”系指 2022 年 12 月 31 日,“期末”系指 2023 年 12 月 31 日,“本期”系指 2023 年度,“上期”系指 2022 年度,货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 分项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	8,053.34	8,018.37
银行存款	202,360,123.28	177,192,694.87
其他货币资金	12,794,255.52	6,592,973.03
合 计	215,162,432.14	183,793,686.27

2. 报告期末其他货币资金期末余额 12,794,255.52 元,其中 10,984,255.52 元系通联支付 T+1 结算余额、1,810,000.00 元系履约保证金。

履约保证金 1,810,000.00 元明细如下

授信机构	业务种类	余额	开立日期	到期日
招商银行股份有限公司	非融资类银行保函	1,700,000.00	2022-12-13	2026-3-31
招商银行股份有限公司	非融资类银行保函	100,000.00	2023-12-7	2024-12-6
招商银行股份有限公司	非融资类银行保函	10,000.00	2023-9-20	2024-3-26
合计		1,810,000.00		

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	77,635,150.41	71,617,564.09
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	77,635,150.41	71,617,564.09
其中：华泰证券理财产品	10,195,341.08	10,008,555.05
中信证券理财产品		21,614,007.50
中信建投证券理财产品	58,333,087.21	37,966,501.54
山西证券理财产品	2,092,500.00	2,028,500.00
投资金条	7,014,222.12	
合计	77,635,150.41	71,617,564.09
其中：成本	77,014,222.12	72,000,000.00
公允价值变动损益	620,928.29	-382,435.91

(三) 应收票据

种 类	期末金额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

银行承兑汇票				569,120.00	7,500.00	561,620.00
商业承兑汇票				231,578.15	11,578.91	219,999.24
合计				800,698.15	19,078.91	781,619.24

(四) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末金额	上年年末余额
一年以内	77,039,973.94	84,974,304.48
一至二年	20,218,248.10	18,379,714.96
二至三年	967,482.09	1,204,323.86
三至四年	656,581.58	2,092,342.50
四至五年	860,081.95	553,596.09
五年以上	453,873.59	282,704.06
合计	100,196,241.25	107,486,985.95
减：坏账准备	7,934,843.68	7,994,174.52
账面价值	92,261,397.57	99,492,811.43

2. 应收账款按种类披露

种类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提预期信用损失的应收账款	816,622.00	0.82	816,622.00	100	
按组合计提预期信用损失的应收账款	99,379,619.25	99.18	7,118,221.68	7.16	92,261,397.57
组合一：账龄组合	99,379,619.25	99.18	7,118,221.68	7.16	92,261,397.57
合计	100,196,241.25	100	7,934,843.68	7.92	92,261,397.57

续：

种类	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提预期信用损失的应收账款	816,622.00	0.76	816,622.00	100	
按组合计提预期信用损失的应收账款	106,670,363.95	99.24	7,177,552.52	6.73	99,482,811.43
组合一：关联方组合	22,424,343.17	20.86			22,424,343.17
组合二：除关联方以外的应收账款	84,246,020.78	78.38	7,177,552.52	8.52	77,068,468.26
合计	107,486,985.95	100	7,994,174.52	7.44	99,492,811.43

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提原因
宁夏示申健康管理有限公司	816,622.00	816,622.00	100	已诉讼、对方无可执行财产
合计	816,622.00	816,622.00	100	

4. 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	76,974,973.94	77.46	3,827,732.44	4.97
一至二年	20,283,248.10	20.41	2,285,208.75	11.27
二至三年	967,482.09	0.97	188,348.15	19.47
三至四年	656,581.58	0.66	328,290.79	50.00
四至五年	43,459.95	0.04	34,767.96	80.00
五年以上	453,873.59	0.46	453,873.59	100
合计	99,379,619.25	100	7,118,221.68	7.16

上年按除关联方以外的应收账款组合：

账龄	上年年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	68,430,332.27	81.21	3,895,701.57	5.69
一至二年	12,501,374.00	14.84	1,811,187.62	14.49

二至三年	1,204,323.86	1.43	363,784.95	30.21
三至四年	1,273,690.50	1.51	617,810.25	48.51
四至五年	553,596.09	0.66	257,124.07	46.45
五年以上	282,704.06	0.35	231,944.06	82.04
合计	84,246,020.78	100.00	7,177,552.52	8.52

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期坏账准备减少金额 59,330.84 元, 全部是计提坏账准备减少金额 59,330.84 元, 无收回或转回坏账准备。

6. 实际核销的应收账款情况

本期无核销应收账款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额	应收账款坏账准备	合同资产坏账准备
中房集团西宁房地产开发有限公司	11,100,591.27		11,100,591.27	10.42	752,584.45	752,584.45	
宁夏中房实业集团有限公司	2,677,912.50		2,677,912.50	6.11	163,584.97	163,584.97	
客户 6	2,409,643.50		2,409,643.50	2.26	120,482.18	120,482.18	
客户 7	1,780,118.93		1,780,118.93	1.67	89,005.95	89,005.95	
宁夏中悦置业有限公司	30,622.80	1,567,966.06	1,598,588.86	5.00	79,929.44	1,531.14	78,398.30
合计	17,998,889.00	1,567,966.06	19,566,855.06	6.16	1,205,586.99	1,127,188.69	78,398.30

(五) 预付款项

1. 账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	8,725,321.05	99.36	245,004.39	82.83
一至二年	9,849.27	0.11	50,770.47	17.17

二至三年	46,725.47	0.53		
合 计	8,781,895.79	100	295,774.86	100

2. 按欠款方归集的期末余额前五名预付款项情况

单位名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
宁夏中泽置业有限公司	6,704,589.00	76.35	
西宁中油燃气有限责任公司	1,808,128.28	20.59	
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	54,601.83	0.62	
中国石化销售股份有限公司宁夏石油分公司	39,100.72	0.45	
国网四川省电力公司	34,163.90	0.39	
合 计	8,640,583.73	98.40	

(六) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,934,076.73	5,880,891.90
合 计	3,934,076.73	5,880,891.90

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	3,547,360.41	4,379,843.21
代收代付款	1,106,809.45	1,773,399.61
员工借款及备用金	972,244.09	665,238.29
往来款及其他	453,431.29	427,606.62
合 计	6,079,845.24	7,246,087.73
减：坏账准备	2,145,768.51	1,365,195.83
账面价值	3,934,076.73	5,880,891.90

(2) 其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	2,793,961.95	3,733,198.61
一至二年	1,177,407.96	1,447,711.23
二至三年	1,069,458.24	457,596.43
三至四年	168,427.74	1,193,761.25
四至五年	630,947.57	143,558.45
五年以上	239,641.78	270,261.76
合 计	6,079,845.24	7,246,087.73
减：坏账准备	2,145,768.51	1,365,195.83
账面价值	3,934,076.73	5,880,891.90

(3) 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按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	6,079,845.24	100	2,145,768.51	35.29	3,934,076.73
组合一：账龄组合	6,079,845.24	100	2,145,768.51	35.29	3,934,076.73
合 计	6,079,845.24	100	2,145,768.51	35.29	3,934,076.73

续：

种 类	上年年末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按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	7,246,087.73	100	1,365,195.83	18.84	5,880,891.90
组合一：关联方组合	143,800.00	1.98			143,800.00
组合二：除关联方以外的其他应收款	7,102,287.73	98.02	1,365,195.83	19.22	5,737,091.90

合 计	7,246,087.73	100	1,365,195.83	18.84	5,880,891.90
-----	--------------	-----	--------------	-------	--------------

1 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	2,793,961.95	45.95	386,556.99	13.84
一至二年	1,177,407.96	19.37	377,765.73	32.08
二至三年	1,069,458.24	17.59	457,800.54	42.81
三至四年	168,427.74	2.77	89,851.67	53.35
四至五年	630,947.57	10.38	594,151.80	94.17
五年以上	239,641.78	3.94	239,641.78	100
合 计	6,079,845.24	100	2,145,768.51	35.29

除关联方以外的其他应收款组合：

账 龄	上年年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	3,633,198.61	51.16	170,878.85	4.70
一至二年	1,437,711.23	20.24	142,862.11	9.94
二至三年	457,596.43	6.44	86,700.72	18.95
三至四年	1,163,761.25	16.39	581,880.63	50.00
四至五年	139,758.45	1.97	112,611.76	80.58
五年以上	270,261.76	3.80	270,261.76	100.00
合 计	7,102,287.73	100	1,365,195.83	19.22

(4) 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)	
上年年末余额	1,365,195.83			1,365,195.83

—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
企业合并增加				
本期计提	780,572.68			780,572.68
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	2,145,768.51			2,145,768.51

(5) 实际核销的坏账准备情况

本期无核销其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
杨静文	备用金	30,000.00	1年以内	0.49	7,350.00
	备用金	14,300.00	1-2年	0.24	5,262.40
	备用金	284,657.60	2-3年	4.68	159,123.60
	小计	328,957.60		5.41	171,736.00
客户5	履约保证金	300,000.00	4-5年	4.93	166,200.00
王颖	备用金	240,000.00	1年以内	3.95	58,800.00
中联正安消防工程有限公司西宁分公司	投标保证金	225,000.00	2-3年	3.70	45,000.00
客户9	投标保证金	198,889.88	1-2年	3.27	73,191.48
合计		1,292,847.48		21.26	514,927.48

(七) 存货

1. 存货分类

项 目	期末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	908,158.67		908,158.67
库存商品	7,275,074.66		7,275,074.66
周转材料	469,248.01		469,248.01
消耗性生物资产	1,704,227.27		1,704,227.27
合 计	10,356,708.61		10,356,708.61

续:

项 目	上年年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	809,701.63		809,701.63
库存商品	97,251.08		97,251.08
周转材料	274,462.49		274,462.49
消耗性生物资产	2,596,957.76		2,596,957.76
合 计	3,778,372.96		3,778,372.96

(八) 合同资产

1. 合同资产按账龄披露

账 龄	期末金额	上年年末余额
一年以内	6,350,880.04	587,842.03
一至二年		611,548.70
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上		
合 计	6,350,880.04	1,199,390.73
减: 坏账准备	285,198.97	11,458.93

账面价值	6,065,681.07	1,187,931.80
------	--------------	--------------

2. 合同资产按种类披露

种类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提预期信用损失的合同资产					
按组合计提预期信用损失的合同资产	6,350,880.04	100	285,198.97	4.49	6,065,681.07
组合一：账龄组合	6,350,880.04	100	285,198.97	4.49	6,065,681.07
合计	6,350,880.04	100	285,198.97	4.49	6,065,681.07

续：

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提预期信用损失的合同资产					
按组合计提预期信用损失的合同资产	1,199,390.73	100	11,458.93	0.96	1,187,931.80
组合一：关联方组合	1,199,390.73	100	11,458.93	0.96	1,187,931.80
组合二：除关联方以外的合同资产					
合计	1,199,390.73	100	11,458.93	0.96	1,187,931.80

3. 按账龄组合计提坏账准备的合同资产

账龄	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
一年以内	6,350,880.04	100	285,198.97	4.49
合计	6,350,880.04	100	285,198.97	4.49

上年按除关联方以外的合同资产组合：

账龄	上年年末金额
----	--------

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	587,842.03	49.01	6,831.57	1.16
一至二年	611,548.70	50.99	4,627.36	0.76
合 计	1,199,390.73	100	11,458.93	0.96

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期坏账准备增加金额 273,740.04 元, 全部是计提坏账准备增加金额 273,740.04 元, 无收回或转回坏账准备。

5. 实际核销的合同资产情况

本期无核销合同资产。

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
短期租金等待摊费用	495,977.00	
报刊费等待摊费用	194,423.10	87,478.19
待抵扣进项税额		145.63
预缴税金	1,455,436.20	5,742.21
预缴工会经费		259,932.93
合 计	2,145,836.30	353,298.96

(十) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	750,455.95		21,489.88	728,966.07
小 计	750,455.95		21,489.88	728,966.07
减: 长期股权投资减值准备				
合 计	750,455.95		21,489.88	728,966.07

2. 长期股权投资明细

被投资单位	在被投资	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	减值准备
-------	------	--------	--------	------	------

	单位 持股 比例 (%)		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	计提 减值 准备		期末 余额
一、联营企业									
宁夏蔚来宠 物有限公司	22.27	750,455.95			-21,489.88			728,966.07	
合 计	22.27	750,455.95			-21,489.88			728,966.07	

(十一) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
中城乾缘二号私募股权投资基金	2,521,871.75	2,590,718.05
合 计	2,521,871.75	2,590,718.05

(十二) 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值合计		
1. 上年年末余额	4,418,845.71	4,418,845.71
2. 本期增加金额	1,910,791.58	1,910,791.58
(1) 外购		
(2) 固定资产转入		
(3) 无形资产转入	1,910,791.58	1,910,791.58
(4) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	768,302.04	768,302.04
(1) 处置		
(2) 其他转出	768,302.04	768,302.04
4. 期末余额	5,561,335.25	5,561,335.25
二、累计折旧		
1. 上年年末余额	657,332.32	657,332.32
2. 本期增加金额	287,013.26	287,013.26
(1) 计提	175,226.04	175,226.04

(2) 固定资产转入		
(3) 无形资产转入	111,787.22	111,787.22
3. 本期减少金额	124,814.19	124,814.19
(1) 处置		
(2) 其他转出	124,814.19	124,814.19
4. 期末余额	819,531.39	819,531.39
三、减值准备		
1. 上年年末余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值合计		
1. 期末账面价值	4,741,803.86	4,741,803.86
2. 上年年末账面价值	3,761,513.39	3,761,513.39

(十三) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	17,099,095.47	14,875,451.43
固定资产清理		
合 计	17,099,095.47	14,875,451.43

1. 固定资产分项列示

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值合计					
1. 上年年末余额	15,474,628.93	1,544,037.10	6,188,433.96	7,279,709.16	30,486,809.15
2. 本期增加	1,288,471.86	1,047,468.47	1,689,231.69	1,268,025.55	5,293,197.57
(1) 购置	359,764.75	1,047,468.47	1,689,231.69	1,268,025.55	4,364,490.46
(2) 在建工程转入	160,405.07				160,405.07

(3) 投资性房地产转入	768,302.04				768,302.04
3. 本期减少		2,135.92	391,320.25	21,611.88	415,068.05
(1) 处置或报废		2,135.92	391,320.25	21,611.88	415,068.05
(2) 其他转出					
4. 期末余额	16,763,100.79	2,589,369.65	7,486,345.40	8,526,122.83	35,364,938.67
二、累计折旧					
1. 上年年末余额	4,875,751.69	965,432.11	4,430,454.46	5,339,719.46	15,611,357.72
2. 本期增加	924,625.78	542,966.07	763,607.86	736,700.78	2,967,900.49
(1) 计提	799,811.59	542,966.07	763,607.86	736,700.78	2,843,086.30
(2) 投资性房地产转入	124,814.19				124,814.19
3. 本期减少		2,135.92	296,869.38	14,409.71	313,415.01
(1) 处置或报废		2,135.92	296,869.38	14,409.71	313,415.01
(2) 其他转出					
4. 期末余额	5,800,377.47	1,506,262.26	4,897,192.94	6,062,010.53	18,265,843.20
三、减值准备					
1. 上年年末余额					
2. 本期增加					
(1) 计提					
3. 本期减少					
4. 期末余额					
四、账面价值合计					
1. 期末账面价值	10,962,723.32	1,083,107.39	2,589,152.46	2,464,112.30	17,099,095.47
2. 上年年末账面价值	10,598,877.24	578,604.99	1,757,979.50	1,939,989.70	14,875,451.43

(十四) 在建工程

1. 分项列示

序号	工程项目	年初数	本期增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	期末数
1	简易彩钢房搭建项目	65,048.54	95,356.53	160,405.07		

合 计	65,048.54	95,356.53	160,405.07		
-----	-----------	-----------	------------	--	--

2. 本年在建工程无减值情形。

(十五) 使用权资产

项目	土地使用权	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值合计				
1. 上年年末余额	205,264.45	3,385,013.51		3,590,277.96
2. 本期增加				
(1) 租入				
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少		2,104,702.53		
(1) 处置				
(2) 其他转出		2,104,702.53		
4. 期末余额	205,264.45	1,280,310.98		1,485,575.43
二、累计折旧				
1. 上年年末余额	133,851.20	1,706,145.63		1,839,996.83
2. 本期增加	66,925.60	706,943.12		773,868.72
(1) 计提	66,925.60	706,943.12		773,868.72
3. 本期减少		2,023,660.82		2,023,660.82
4. 期末余额	200,776.80	389,427.93		590,204.73
三、减值准备				
1. 上年年末余额				
2. 本期增加				
(1) 计提				
3. 本期减少				
4. 期末余额				
四、账面价值合计				

1. 期末账面价值	4,487.65	890,883.05		895,370.70
2. 上年年末账面价值	71,413.25	1,678,867.88		1,750,281.13

(十六) 无形资产

1. 无形资产分项列示

项目	土地承包经营权	土地使用权	车位使用权	软件	合计
一、账面原值					
1. 上年年末余额	2,111,400.00	1,286,198.57	6,548,965.34	1,123,973.79	11,070,537.70
2. 本期增加金额			4,010,024.98		4,010,024.98
(1) 外购			4,010,024.98		4,010,024.98
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			4,263,747.88		4,263,747.88
(1) 处置			2,352,956.30		2,352,956.30
(2) 其他			1,910,791.58		1,910,791.58
4. 期末余额	2,111,400.00	1,286,198.57	6,295,242.44	1,123,973.79	10,816,814.80
二、累计摊销					
1. 上年年末余额	1,093,929.23	390,623.25	814,775.84	683,045.72	2,982,374.04
2. 本期增加金额	62,713.00	28,582.20	331,201.94	185,686.57	608,183.71
(1) 计提	62,713.00	28,582.20	331,201.94	185,686.57	608,183.71
(2) 其他转入					
3. 本期减少金额			111,787.22		111,787.22
(1) 处置					
(2) 其他转出			111,787.22		111,787.22
4. 期末余额	1,156,642.23	419,205.45	1,034,190.56	868,732.29	3,478,770.53
三、减值准备					
四、账面价值					

1. 期末账面价值	954,757.77	866,993.12	5,261,051.88	255,241.50	7,338,044.27
2. 上年年末账面价值	1,017,470.77	895,575.32	5,734,189.50	440,928.07	8,088,163.66

(十七) 商誉

1. 分项列示如下:

被投资单位名称	年初数	年初减值准备	本期增加	本期减少	期末数	年末减值准备
宁夏中瀛泰富物业服务有限公司	4,256,223.88				4,256,223.88	
合计	4,256,223.88				4,256,223.88	

(十八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,338,212.92	106,413.00	400,438.16		1,044,187.76
软件服务费	6,124.52	159,245.28	27,757.22		137,612.58
合计	1,344,337.44	265,658.28	428,195.38		1,181,800.34

(十九) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	57,039.79	285,198.97	2,291.79	11,458.93
信用减值损失	1,461,872.05	9,476,437.78	1,434,611.32	9,378,449.26
可抵扣亏损	358,423.40	1,692,453.71	130,467.90	641,897.11
交易性金融资产公允价值变动			57,365.39	382,435.91
租赁暂时性差异	140,400.00	702,000.00	221,622.39	1,132,409.44
合计	2,017,735.24	12,156,090.46	1,846,358.79	11,579,662.34

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	604,174.41	
可抵扣亏损	142,892.47	142,691.00

合 计	747,066.88	142,691.00
-----	------------	------------

子公司银川中房滨发物业服务有限公司以前年度形成亏损，经营业务萎缩，未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，故未确认可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

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	期末余额	上年年末余额
2025 年	142,852.00	142,691.00
2026 年		
2027 年		
2028 年	40.47	
合 计	142,892.47	142,691.00

(二十) 应付账款

1. 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	13,759,078.08	10,512,736.53
一至二年	1,063,804.36	557,515.47
二至三年	231,144.08	328,324.34
三年以上	657,004.43	502,535.02
合 计	15,711,030.95	11,901,111.36

2. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还原因
宁夏柳源园林工程有限公司	183,250.00	未结算
宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	122,480.16	未结算
东方建设有限公司青海分公司	119,224.08	未结算
银川中铁水务集团有限公司	93,455.61	未结算
合 计	518,409.85	

3. 大额应付账款情况列示如下：

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
宁夏中房实业集团有限公司	2,175,585.50	1年以内	车位款
宁夏嘉俊洁士保洁服务有限公司	805,974.15	1年以内	委托服务费
西宁君兴保安服务有限责任公司	747,098.00	1年以内	保安服务费
银川海利达五金工具有限公司	527,281.21	1年以内	货款
银川家博士保洁科技服务有限公司	506,703.57	1年以内	保洁费
	10,200.00	1-2年	保洁费
	516,903.57	小计	
合计	4,772,842.43		

(二十一) 预收款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	96,844.22	504,882.85
一至二年		321,228.18
合计	96,844.22	826,111.03

(二十二) 合同负债

1. 账龄分析

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	109,163,364.65	74,297,570.75
一至二年	1,767,181.56	1,869,207.41
二至三年	1,317,016.10	1,356,842.69
三年以上	4,891,956.38	3,771,141.49
合计	117,139,518.69	81,294,762.34

2. 账龄超过一年的重要合同负债

名称	期末余额	未结转原因
预收尚未提供服务的垃圾清运费等	7,976,154.04	业主尚未装修入住

合 计	7,976,154.04
-----	--------------

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	44,745,950.47	342,122,407.93	328,090,920.95	58,777,437.45
二、离职后福利— 设定提存计划		29,280,416.60	29,280,416.60	
合 计	44,745,950.47	371,402,824.53	357,371,337.55	58,777,437.45

2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、 津贴和补贴	44,370,931.09	301,511,714.89	290,510,447.05	55,372,198.93
二、职工福利费	344,878.00	18,382,718.67	16,102,006.67	2,625,590.00
三、社会保险费		16,480,187.72	16,480,187.72	
其中：医疗保险		15,485,047.41	15,485,047.41	
工伤保险		889,877.31	889,877.31	
生育保险		105,263.00	105,263.00	
其他				
四、住房公积金		1,899,706.51	1,899,706.51	
五、工会经费	30,141.38	3,295,453.16	2,545,946.02	779,648.52
六、职工教育经费		552,626.98	552,626.98	
合 计	44,745,950.47	342,122,407.93	328,090,920.95	58,777,437.45

3. 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
养老保险		28,230,280.58	28,230,280.58	
失业保险		1,050,136.02	1,050,136.02	
合 计		29,280,416.60	29,280,416.60	

(二十四) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

增值税	2,693,210.99	3,655,269.55
城市维护建设税	173,228.09	182,054.87
企业所得税	946,960.65	1,713,976.55
房产税	53,595.64	33,279.25
土地使用税	1,252.51	15,973.26
教育费附加	74,815.48	98,813.50
地方教育费附加	50,191.16	66,663.82
水利建设基金	94,726.43	97,575.09
代扣代缴个人所得税	147,118.42	164,203.10
印花税	5,333.72	10,201.94
环境保护税		7,290.17
合 计	4,240,433.09	6,045,301.10

(二十五) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	57,144,567.87	53,085,973.28
合 计	57,144,567.87	53,085,973.28

1. 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
各类押金及保证金	31,795,819.38	29,166,049.99
代收代付款	12,611,819.97	12,650,769.98
往来及其他	12,736,928.52	11,269,153.31
合 计	57,144,567.87	53,085,973.28

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

名 称	期末余额	未偿还原因
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	6,923,772.99	未结算
黄涛	100,000.00	住户押金
启融通建设有限公司	100,000.00	施工押金
合 计	7,123,772.99	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	702,000.00	1,083,574.58
合 计	702,000.00	1,083,574.58

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	7,282,493.49	4,816,844.57
已贴现未到期和已背书未到期的未终止确认的应收票据		150,000.00
合 计	7,282,493.49	4,966,844.57

(二十八) 租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额		1,144,000.00
减：未确认融资费用		11,590.56
重分类至一年内到期的租赁负债		1,083,574.58
合 计		48,834.86

(二十九) 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	620,928.29	93,139.24		
使用权资产	895,370.70	134,529.99	1,750,281.13	298,259.21
合 计	1,516,298.99	227,669.23	1,750,281.13	298,259.21

(三十) 股本

投资者类别	上年年末余额		本年变动		期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)	发行新股	其他	投资金额	所占比例 (%)
法人股东	30,599,274.00	51.00			30,599,274.00	51.00
自然人股东	29,400,726.00	49.00			29,400,726.00	49.00
合计	60,000,000.00	100			60,000,000.00	100

(三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	65,530,952.76			65,530,952.76
其他资本公积	1,280,310.98			1,280,310.98
合计	66,811,263.74			66,811,263.74

(三十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	18,162,196.88	2,482,925.62		20,645,122.50
合计	18,162,196.88	2,482,925.62		20,645,122.50

(三十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	52,605,674.84	34,453,554.40
加：年初未分配利润调整数		-22,525.08
其中：会计政策变更		-22,525.08
同一控制合并范围变更		
本年年初余额	52,605,674.84	34,431,029.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	35,282,397.00	20,030,538.68
减：提取法定盈余公积	2,482,925.62	1,855,893.16
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	42,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末余额	43,405,146.22	52,605,674.84

(三十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、 主营业务小计	535,332,298.64	459,341,727.49	448,870,265.38	380,852,353.51
其中：商业物业服务	211,999,334.03	190,489,116.26	169,201,954.80	149,589,615.38
住宅物业服务	323,332,964.61	268,852,611.23	279,668,310.58	231,262,738.13
二、 其他业务小计	66,903,510.08	53,198,489.96	42,923,089.28	33,963,068.78
其中：增值业务	66,903,510.08	53,198,489.96	42,923,089.28	33,963,068.78
合计	602,235,808.72	512,540,217.45	491,793,354.66	414,815,422.29

(三十五) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,494,590.09	1,172,843.14
教育费附加	647,269.99	503,359.55
地方教育费附加	432,015.88	335,573.23
土地使用税	57,086.15	50,287.05
房产税	189,212.96	192,413.81
印花税	35,717.47	23,080.19
车船税	8,978.16	9,117.96
环境保护税	8,022.53	15,191.24
合 计	2,872,893.23	2,301,866.17

(三十六) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

广告宣传费	331.53	94,732.67
宣传制作费		101,569.56
职工薪酬	860,416.67	350,717.22
差旅费	4,008.00	5,911.13
折旧费		191.89
其他费用	14,669.74	4,642.72
合 计	879,425.94	557,765.19

(三十七) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	40,437,642.17	35,797,013.89
办公费	2,111,221.55	3,350,992.69
折旧及摊销费	1,711,261.99	1,911,018.80
业务招待费	505,427.60	862,392.61
交通差旅费	425,620.12	210,493.89
车辆使用费	301,246.04	230,986.29
通讯费	150,984.83	141,149.23
物料费及低值易耗品	267,272.29	287,031.56
水电及维修费用	5,717.02	2,742.78
残疾人保障基金	392,991.12	210,280.80
股份支付费用		12,989,444.00
咨询服务费	89,700.06	134,623.18
房租	103,187.41	27,830.00
诉讼费		3,932.04
文化服务费	32,954.35	97,042.25
水利建设基金	526,952.99	295,390.52
其他费用	878,810.44	697,032.20

合 计	47,940,989.98	57,249,396.73
-----	---------------	---------------

(三十八) 研发费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	283,979.11	637,727.95
其他费用	684,562.79	65,043.22
合 计	968,541.90	702,771.17

(三十九) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	8,780.49	41,744.66
减：利息收入	1,526,100.00	962,650.34
手续费	1,378,390.55	874,831.43
合 计	-138,928.96	-46,074.25

注：利息支出系未确认融资费用本期摊销。

(四十) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	备注
一、计入其他收益的政府补助	1,160,638.44	3,139,723.29	
其中：与递延收益相关的政府补助 (与资产相关)			
与递延收益相关的政府补助 (与收益相关)			
直接计入当期损益的政府补助	1,160,638.44	3,139,723.29	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他 收益的项目	3,341,745.58	3,022,211.60	
其中：个税扣缴手续费返还	206,295.08	147,848.81	
进项税加计扣除	1,450,373.57	1,254,140.28	
减免增值税	1,159,879.59	1,567,138.43	
企业安置三类人群减免附加税 等	525,197.34	53,084.08	
合 计	4,502,384.02	6,161,934.89	

(四十一) 投资收益

1. 投资收益按产生来源披露

项 目	本期金额	上期金额
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	1,091,889.56	1,462,801.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	941,507.79	295,693.76
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		305,587.00
权益法核算的长期股权投资收益	-21,489.88	-4,662.14
合并确认被合并方合并日累计亏损份额		-81,151.06
合 计	2,011,907.47	1,978,269.01

2. 计入非经常性损益的金额

项目	本期金额	上期金额
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	1,091,889.56	1,462,801.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	941,507.79	295,693.76
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		305,587.00
合并确认被合并方合并日累计亏损份额		-81,151.06
合 计	2,033,397.35	1,982,931.15

(四十二) 公允价值变动收益

1. 公允价值变动收益按产生来源披露

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产公允价值变动	622,527.20	-386,315.70
合 计	622,527.20	-386,315.70

2. 计入非经常性损益的金额

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产公允价值变动	622,527.20	-386,315.70
合 计	622,527.20	-386,315.70

(四十三) 信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	19,078.91	-19,078.91

应收账款坏账损失	59,330.84	-1,228,631.04
其他应收款坏账损失	-780,572.68	-75,776.47
合 计	-702,162.93	-1,323,486.42

(四十四) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	-273,740.04	-1,907.27
合 计	-273,740.04	-1,907.27

(四十五) 资产处置收益

1. 资产处置收益按项目披露

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产收益	29,996.71	
处置其他非流动资产收益		251,873.72
合 计	29,996.71	251,873.72

2. 计入非经常性损益的金额

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产收益	29,996.71	
处置其他非流动资产收益		251,873.72
合 计	29,996.71	251,873.72

(四十六) 营业外收入

1. 营业外收入按项目披露

项 目	本期金额	上期金额
无需支付的款项	120.00	16,890.44
其他	93,560.36	266,912.89
合 计	93,680.36	283,803.33

2. 计入非经常性损益的金额

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

无需支付的款项	120.00	16,890.44
其他	93,560.36	266,912.89
合 计	93,680.36	283,803.33

(四十七) 营业外支出

1. 营业外支出按项目披露

项 目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失	7,202.17	27,322.10
捐赠支出	20,000.00	59,367.00
存货报废损失		20,658.02
其他	82,748.85	37,201.91
合 计	109,951.02	144,549.03

2. 计入非经常性损益的金额

项 目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失	7,202.17	27,322.10
捐赠支出	20,000.00	59,367.00
存货报废损失		20,658.02
其他	82,748.85	37,201.91
合 计	109,951.02	144,549.03

(四十八) 所得税费用

1. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,272,743.26	4,403,701.54
递延所得税费用	-241,966.43	-308,407.97
合 计	6,030,776.83	4,095,293.57

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
本期利润总额	43,347,310.95	23,031,829.89
按适用税率计算的所得税费用	6,502,096.63	3,454,774.48
子公司适用不同税率的影响	-420,675.83	-348,152.09
调整以前期间所得税的影响	-6,339.81	-84,174.37
非应税收入的影响	3,223.48	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,599.01	1,020,383.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-1,353.38
本期末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	30,210.74	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		
额外可扣除费用的影响		
其他事项对所得税的影响	-76,139.22	53,815.22
所得税费用	6,030,776.83	4,095,293.57

(四十九) 现金流量表有关项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
个税手续费返还、罚款及赔偿款收入	206,295.08	414,641.70
利息收入	1,526,100.00	962,650.34
收到的往来款及其他款项	9,644,699.11	21,352,346.73
政府补助收入	1,160,638.44	3,139,723.29
合计	12,537,732.63	25,869,362.06

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
办公费等管理费用	5,000,513.59	6,254,180.89
广告宣传费等销售费用	19,009.27	206,856.08

手续费等财务费用	1,378,390.55	874,831.43
支付的往来款及其他	548,281.67	12,702,091.43
罚款及赔偿款	62,613.55	37,201.91
捐赠支出	20,000.00	59,367.00
直接投入等研发费用	684,562.79	
支付保证金	110,000.00	
合 计	7,823,371.42	20,134,528.74

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
被合并方合并日现金及现金等价物与母公司支付的股权收购款净额		12,522,695.74
合 计		12,522,695.74

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
租赁付款额	342,000.00	
合 计	342,000.00	

(五十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	37,316,534.12	18,936,536.32
加：信用资产减值损失	702,162.93	1,323,486.42
资产减值准备	273,740.04	1,907.27
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	3,018,312.34	2,443,318.23
使用权资产折旧	773,868.72	1,082,704.61
无形资产摊销	608,183.71	646,328.15
长期待摊费用摊销	428,195.38	387,570.66

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）	-29,996.71	-251,873.72
固定资产报废损失 （收益以“-”号填列）	7,202.17	27,322.10
公允价值变动损失 （收益以“-”号填列）	-622,527.20	386,315.70
财务费用（收益以“-”号填列）	8,780.49	41,744.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,011,907.47	-1,978,269.01
递延所得税资产减少 （增加以“-”号填列）	-171,376.45	-302,556.27
递延所得税负债增加 （减少以“-”号填列）	-70,589.98	-5,851.70
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,578,335.65	291,181.69
经营性应收项目的减少 （增加以“-”号填列）	655,093.75	-40,083,178.20
经营性应付项目的增加 （减少以“-”号填列）	60,298,434.92	12,388,675.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	94,605,775.11	-4,664,637.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	213,352,432.14	182,093,686.27
减：现金的期初余额	182,093,686.27	134,033,374.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	31,258,745.87	48,060,312.08

2. 现金和现金等价物的有关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	213,352,432.14	182,093,686.27

其中：库存现金	8,053.34	8,018.37
可随时用于支付的银行存款	202,360,123.28	177,192,694.87
可随时用于支付的其他货币资金	10,984,255.52	4,892,973.03
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	213,352,432.14	182,093,686.27
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		

3. 本公司资产负债表中年末货币资金余额 215,162,432.14 元，现金流量表中现金及现金等价物期末余额为 213,352,432.14 元，差异系本公司期末存在融资类保证金冻结资金 1,810,000.00 元所致。

4. 本公司资产负债表中期初货币资金余额 183,793,686.27 元，现金流量表中现金及现金等价物期末余额为 182,093,686.27 元，差异系本公司期末存在融资类保证金冻结资金 1,700,000.00 元所致。

(五十一) 政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关	是否为与企业日常活动相关的政府补助	备注
稳岗补贴	184,017.77	647,523.29	与收益相关	是	
以工代训补贴	3,000.00	390,500.00	与收益相关	是	
企业招用困难人员 社保补贴	304,471.17		与收益相关	是	
垃圾分类工作示范 点考核奖励资金		20,000.00	与收益相关	是	
岗位技能培训补贴	86,400.00	2,072,700.00	与收益相关	是	
残疾人就业奖励资金		9,000.00	与收益相关	是	
自治区就业与创业 局扩岗补助	3,000.00		与收益相关	是	
四星级、五星级物 业管理奖励	20,000.00		与收益相关	是	
企业一次性吸纳就 业补贴	13,000.00		与收益相关	是	
新三板创新层补贴	500,000.00		与收益相关	是	
党建补助经费	40,749.50		与收益相关	是	

银川市金凤区上海西路街道办事处智慧小区建设奖励资金	6,000.00		与收益相关	是	
合计	1,160,638.44	3,139,723.29			

六、合并范围的变化

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
西宁银中园林景观工程有限公司	2023年8月4日	0	100.00%	现金购置	2023年8月4日	1、股权转让合同 2、工商变更登记	183,168.32	60,380.68

2. 合并成本及商誉

项目	西宁园林
现金	
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	0
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	西宁园林	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额	0	0
负债合计	0	0

净资产	0	0
减：少数股东权益		
取得的净资产	0	0

（二）反向收购

本公司本报告期不存在反向收购。

（三）处置子公司

公司报告期内合并范围内无处置子公司。

（四）本期新设子公司如下表

子公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得日期
菏泽银中泰富物业服务有限公司	100.00	51.00	2023-10-16
银川中房餐饮服务有限公司	50.00	100	2023-7-26
银川中房勇冠物业服务有限公司	100.00	66.00	2023-10-25

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	西宁市	青海省西宁市城东区夏都大街190号	物业服务管理等	100		同一控制下收购
2	北京银中物业有限公司	北京市	北京市东城区分司厅胡同13号5层576室	物业服务等	100		投资设立
3	成都银中物业服务有限责任公司	四川省成都市	四川省成都市崇州市崇阳街道乐瑞街64号	物业服务等	100		投资设立
4	宁夏和众兴服务有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区(北区)34号商业楼209室	洗浴服务等	67		投资设立
5	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限责任公司	银川市	银川市城区鼓楼南街19号	房屋出租中介	100		控股合并
6	宁夏银中保安服务有限公司	石嘴山市	宁夏石嘴山市大武口区永康北路34号	保安服务等	100		投资设立

7	宁夏银中城市工程管理有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区30号综合楼102室(自主申报)	建设工程施工	100		投资设立
8	银川银中管家家政服务有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台小区(北区)34号商业楼208室	家政服务等	100		投资设立
9	银川中房滨发物业服务服务有限公司	银川市	银川滨河新区京河大道以北,长河大街以东,规划展示馆内	物业服务等	60		投资设立
10	宁夏中房道和物业服务服务有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台小区30号楼1205室	物业服务等	60		控股合并
11	银川中房物业集团电梯工程有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区(北区)34号商业楼2013-2017	电气设备修理;通用设备修理等	100		投资设立
12	银川中房园林景观工程有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台小区30号综合楼1901室	园林绿化工程等	100		投资设立
13	宁夏中房长城宾馆管理有限公司	银川市	宁夏银川市金凤区贺兰山中路266号	酒店餐饮经营管理	100		投资设立
14	宁夏银中智能科技有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区湖滨西街银湖巷41号	消防设施施工、建筑智能化施工、集中式快速充电站等	100		投资设立
15	宁夏银中保洁服务有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区(北区)34号商业楼2010室	保洁服务	100		投资设立
16	宁夏银中好生活教育咨询有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区民族北街777号1-001室、5-504室	培训服务	100		投资设立
17	宁夏中房鹏胜物业服务服务有限公司	吴忠市	吴忠市红寺堡区罗山路综合市场1#楼6#	物业服务等	51		投资设立
18	宁夏育城人力资源服务有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台30号综合楼1904室	物业管理、会议及展览服务等	100		投资设立
19	宁夏鸿泰联行物业服务服务有限公司	灵武市	宁夏灵武市灵州大道与嘉源路交汇处印象灵州商住小区16、17号楼16-4/17/4号房	物业服务咨询、家政服务等	100		非同一控制下企业合并
20	宁夏银中好生活房地产营销策划有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区丽景街街道玺云台30号楼综合楼1903室	物业管理	100		投资设立
21	银川中房城悦物业服务服务有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台30号楼综合楼1902室	物业管理	66		投资设立
22	银川中房春晓物业服务服务有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区(北区)34号商业楼2011室	物业管理、住房租赁等	51		投资设立
23	宁夏中瀛泰富物业服务服务有限公司	银川市	宁夏银川兴庆区凤凰北街世和天玺国际中心B座716室	物业管理服务、咨询服务等	51		非同一控制下企业合并

24	菏泽银中泰富物业服务 服务有限公司	山东省荷 泽市	山东省菏泽市鲁西新 区丹阳街道五屯路京 九星港南门二层	物业管理	51		投资设立
25	西宁银中园林景观工 程有限公司	青海省西 宁市	青海省西宁市城东区 夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室	园林绿化工程施 工等	100		非同一控 制下企业 合并
26	银川中房餐饮服务有 限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区民 族北街玺云台 30 号 综合楼 505 室	餐饮服务	100		投资设立
27	银川中房勇冠物业服 务有限公司	银川市	宁夏回族自治区银川 市兴庆区民族北街玺 云台 30 号综合楼 504 室	物业管理; 停 车场服务	66		投资设立

2. 重要的非全资子公司

(1) 本期情况

子公司名称	少数股东 持股比例 (%)	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
宁夏中瀛泰富物业服务有 限公司	49	2,314,407.69	1,798,219.88	3,850,971.97
合 计		2,314,407.69	1,798,219.88	3,850,971.97

(2) 上期情况

子公司名称	少数股东持股 比例 (%)	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数 股东宣告分 派的股利	期末少数股东 权益余额
宁夏中瀛泰富物业服务有 限公司	49	-1,395,902.71		3,334,784.16
合 计		-1,395,902.71		3,334,784.16

3. 重要非全资子公司主要财务信息

子公司 名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
宁夏中瀛泰 富物业服务 有限公司	35,947,145.98	335,370.94	36,282,516.92	24,902,390.47		24,902,390.47

续:

子公司名称	上年年末余额					
	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
宁夏中瀛泰 富物业服务 有限公司	30,915,656.41	278,131.91	31,193,788.32	20,867,106.38		20,867,106.38

续表：

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量净额
宁夏中瀛泰富物业服务 有限公司	47,358,954.93	4,723,280.99	4,723,280.99	7,453,110.14

续：

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量净额
宁夏中瀛泰富物业服务 有限公司	25,926,422.84	-2,848,781.05	-2,848,781.05	6,793,338.76

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括银行存款、应收款项、应付款项等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动性风险、市场风险。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

（二）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金满足本公司经营需要。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，同时管理层对银行借款的使用情况进行监控，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金满足本公司经营需要和偿还债务。

（三）市场风险

1. 汇率风险：本公司不存在重大的以外币结算的资产或负债。
2. 利率风险：本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司最终控制人及母公司情况

1. 本公司最终控制人

宁夏中房发展集团有限公司持有的本公司 30,599,274 股股份,占本公司注册资本的 51%,为公司的控股股东、第一大股东。方陆先生为本公司最终控制人。

2. 本公司母公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
宁夏中房发展集团有限公司	银川市北京东路339号403室	商务服务业	2500万元	51.00	51.00

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
宁夏中房实业集团有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	同受最终控制人控制
银川中宸置地有限责任公司	同受最终控制人控制
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	最终控制人控制的公司对其有重大影响
银川市景博中学(有限公司)	同受母公司控制
宁夏中锦置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中恩置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中悦置业有限公司	同受最终控制人控制
银川市兴庆区方角石幼儿园有限公司	同受母公司控制
宁夏中悦浩海置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中旭置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中翰置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中房养老产业发展有限公司	同受母公司控制
宁夏中房集团海东实业有限公司	同受最终控制人控制

宁夏瑞世建设发展有限公司	同受最终控制人控制
崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中泽置业有限公司	同受最终控制人控制
宁夏中房集团互助房地产开发有限责任公司	同受最终控制人控制
贺兰县景博中学（有限公司）	同受母公司控制
宁夏中房云鼎会商务服务有限公司	同受最终控制人控制

（四）关联方交易

1. 购买商品及接受服务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	购买车位	7,540,000.00	
宁夏中房实业集团有限公司	购买车位、储藏间	4,778,941.68	

2. 销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
宁夏中房实业集团有限公司	工程服务	1,262,691.63	1,756,051.90
宁夏中房实业集团有限公司	物业服务	2,259,860.62	6,333,407.20
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	物业服务费	6,209,076.42	7,151,294.85
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	维修费		
银川中宸置地有限责任公司	工程服务		46,842.68
银川中宸置地有限责任公司	物业费		106,507.50
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	工程服务		165,186.17
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	物业费	130,705.49	2,525,072.48
银川市景博中学（有限公司）	物业费	1,983,141.75	1,725,588.79
银川市景博中学（有限公司）	养护服务	84,905.66	159,546.24
银川市景博中学（有限公司）	消防维保	21,226.42	
宁夏中锦置业有限公司	物业费	142,055.88	1,130,003.03

宁夏中锦置业有限公司	工程服务	-5,200.50	208,249.94
宁夏中恩置业有限公司	物业费	1,403,507.15	1,650,816.80
宁夏中恩置业有限公司	工程服务	2,164,380.43	3,417,270.98
宁夏中恩置业有限公司	材料销售	254,867.26	
宁夏中悦置业有限公司	物业费	446,779.44	1,990,904.30
宁夏中悦置业有限公司	工程服务	5,381,751.74	2,551,565.79
宁夏中悦置业有限公司	消防维保	28,889.43	
银川市兴庆区方角石幼儿园有限公司	物业费	156,603.77	156,603.77
宁夏中悦浩海置业有限公司	物业费	1,926,251.87	1,119,569.47
宁夏中悦浩海置业有限公司	工程服务	1,530,781.21	
宁夏中悦浩海置业有限公司	材料销售	269,221.38	
宁夏中旭置业有限公司	物业费	1,674,099.83	2,165,064.67
宁夏中翰置业有限公司	绿化工程	3,526,393.19	1,063,071.07
宁夏中翰置业有限公司	消防维保	24,352.35	
宁夏中房养老产业发展有限公司	物业费		102,524.96
宁夏中房集团海东实业有限公司	维修费		121,100.92
宁夏瑞世建设发展有限公司	物业费	1,494,097.92	2,041,999.26
崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	物业费		1,544,063.53
宁夏中泽置业有限公司	销售材料	3,127,964.68	
宁夏中泽置业有限公司	工程服务	49,729.36	
宁夏中泽置业有限公司	物业费	1,541,323.77	
宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	工程服务	91,743.12	
贺兰县景博中学（有限公司）	养护服务	66,036.48	
宁夏中房云鼎会商务服务有限公司	物业费	131,377.21	
宁夏新缘置业有限公司	物业费	349,883.28	
合计		37,728,498.24	39,232,306.30

本公司以市场公允价为宁夏中房实业集团有限公司办公楼及售楼部、空置房提供物业服务及新开发房地产项目提供园林绿化施工服务等；本公司子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司以市场公允价格为宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司开发的房地产项目提供物业管理以及劳务派遣服务；本公司为其他关联公司提供物业服务以及工程服务。

(五) 关联方应收、应付款项余额

1. 应收项目

关联方名称	项目名称	期末余额			上年年末余额
		期末余额	坏账准备	账面价值	
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	应收账款	11,100,591.27	752,584.45	10,348,006.82	12,953,445.83
宁夏中房实业集团有限公司	应收账款	2,677,912.50	163,584.97	2,514,327.53	6,509,869.95
宁夏中房实业集团有限公司	其他应收款	43,800.00	31,724.09	12,075.91	43,800.00
宁夏中房实业集团有限公司	合同资产				616,473.00
银川中宸置地有限责任公司	应收账款	57,587.00	5,758.70	51,828.30	57,587.00
宁夏中悦置业有限公司	应收账款	30,622.80	1,531.14	29,091.66	129,804.88
宁夏中悦置业有限公司	合同资产	1,567,966.06	78,398.30	1,489,567.76	136,184.06
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	应收账款	558,430.94	47,649.11	510,781.83	882,126.34
贺兰县景博中学(有限公司)	应收账款	6.00	0.30	5.70	
宁夏中锦置业有限公司	应收账款	409,495.84	20,474.79	389,021.05	1,319,391.69
宁夏中锦置业有限公司	合同资产			0.00	217,555.00
宁夏中恩置业有限公司	应收账款	112,651.98	5,632.60	107,019.38	447,828.45
宁夏中恩置业有限公司	合同资产	1,119,600.48	55,980.02	1,063,620.46	
银川市景博中学(有限公司)	应收账款	82,357.08	4,117.85	78,239.23	117,689.03
宁夏中房集团海东实业有限公司	其他应收款				100,000.00
宁夏中房集团海东实业有限公司	应收账款	6,600.00	660.00	5,940.00	6,600.00

宁夏瑞世建设发展有限公司	应收账款	327,280.14	16,364.01	310,916.13	
宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	合同资产	100,000.00	5,000.00	95,000.00	
宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	其他应收款	50,000.00	500.00	49,500.00	
宁夏中房云鼎会商务服务有限公司	应收账款	28,522.63	1,426.13	27,096.50	
宁夏中翰置业有限公司	应收账款	10,325.49	516.27	9,809.22	
宁夏中翰置业有限公司	合同资产	852,777.00	42,638.85	810,138.15	
宁夏中旭置业有限公司	应收账款	154,433.58	7,721.68	146,711.90	
宁夏中悦浩海置业有限公司	应收账款	1,110,763.55	55,538.18	1,055,225.37	
宁夏中悦浩海置业有限公司	合同资产	413,292.21	17,127.69	396,164.52	
宁夏中泽置业有限公司	应收账款	301,324.92	15,066.25	286,258.67	
宁夏中泽置业有限公司	预付账款	6,704,589.00		6,704,589.00	
宁夏中泽置业有限公司	合同资产	1,282,000.00	51,280.00	1,230,720.00	
合计		29,102,930.47	1,381,275.38	27,721,655.09	23,538,355.23

2. 应付项目

关联方名称	项目名称	期末余额	上年年末余额
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	其他应付款	8,868,150.02	6,918,772.99
西宁银中园林景观工程有限公司	其他应付款		1,000.00
宁夏中房实业集团有限公司	合同负债	100,000.00	
宁夏中悦置业有限公司	合同负债	400,000.00	
宁夏中悦浩海置业有限公司	合同负债	430,000.00	
宁夏中房实业集团有限公司	应付账款	2,175,585.50	
合计		11,973,735.52	6,919,772.99

十、承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

（二）或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后非调整事项

本公司 2024 年 4 月 12 日第三届董事会第十二次会议审议通过了《银中物业 2023 年度权益分派预案》的议案，本公司拟以权益分派预案的董事会召开日，公司总股本为 60,000,000 股，以应分配股数 60,000,000 股为基数，以未分配利润向参与分配的股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）。本次权益分派共预计派发现金红利 24,000,000.00 元，如股权登记日应分配股数与该权益分派预案应分配股数不一致的，公司将维持分派比例不变，并相应调整分派总额。实际分派结果以中国证券登记结算有限责任公司核算的结果为准。本议案经股东大会审议通过后，分派方案将在股东大会审议通过后 2 个月内实施。

十二、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末金额	上年年末余额
一年以内	48,389,162.52	46,186,995.96
一至二年	2,445,968.63	8,410,112.80
二至三年	847,740.77	718,146.97
三至四年	181,442.00	2,054,272.50
四至五年	822,011.95	275,160.09
五年以上	153,414.59	231,944.06
合计	52,839,740.46	57,876,632.38
减：坏账准备	3,899,673.20	4,866,314.69

账面价值	48,940,067.26	53,010,317.69
------	---------------	---------------

2. 应收账款按种类披露

种 类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提预期信用损失的应收账款	816,622.00	1.55	816,622.00	100	
按组合计提预期信用损失的应收账款	52,023,118.46	98.45	3,083,051.20	5.93	48,940,067.26
组合一：账龄组合	52,023,118.46	98.45	3,083,051.20	5.93	48,940,067.26
合 计	52,839,740.46	100	3,899,673.20	7.38	48,940,067.26

续：

种 类	上年年末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提预期信用损失的应收账款	816,622.00	1.41	816,622.00	100	
按组合计提预期信用损失的应收账款	57,060,010.38	98.59	4,049,692.69	7.10	53,010,317.69
组合一：关联方组合	6,188,728.37	10.69			6,188,728.37
组合二：除关联方以外的应收账款	50,871,282.01	87.90	4,049,692.69	7.96	46,821,589.32
合 计	57,876,632.38	100	4,866,314.69	8.41	53,010,317.69

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提原因
宁夏示申健康管理有限公司	816,622.00	816,622.00	100	已诉讼、对方无可执行财产
合 计	816,622.00	816,622.00	100	

4. 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

一年以内	48,389,162.52	93.01	2,420,458.64	5.00
一至二年	2,445,968.63	4.70	244,596.86	10.00
二至三年	847,740.77	1.63	169,548.15	20.00
三至四年	181,442.00	0.35	90,721.00	50.00
四至五年	5,389.95	0.01	4,311.96	80.00
五年以上	153,414.59	0.30	153,414.59	100.00
合计	52,023,118.46	100.00	3,083,051.20	5.93

按除关联方以外的应收账款：

账龄	上年年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
一年以内	40,097,202.54	78.82	2,004,860.13	5.00
一至二年	8,313,207.85	16.34	831,320.79	10.00
二至三年	718,146.97	1.41	143,629.39	20.00
三至四年	1,235,620.50	2.43	617,810.25	50.00
四至五年	275,160.09	0.54	220,128.07	80.00
五年以上	231,944.06	0.46	231,944.06	100.00
合计	50,871,282.01	100	4,049,692.69	7.96

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备减少金额 966,641.49 元，无收回或转回坏账准备。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	应收账款坏账准备	合同资产坏账准备
客户6	2,409,643.50		2,409,643.50	4.56	120,482.18	120,482.18	
客户7	1,780,118.93		1,780,118.93	3.37	89,005.95	89,005.95	
北方民族大学	1,498,159.50		1,498,159.50	2.84	74,907.98	74,907.98	
宁夏锦城房地产开发有限公司	1,224,028.97		1,224,028.97	2.32	72,066.55	72,066.55	
客户10	1,041,034.24		1,041,034.24	1.97	52,051.71	52,051.71	

合计	7,952,985.14		7,952,985.14	15.05	408,514.36	408,514.36	
----	--------------	--	--------------	-------	------------	------------	--

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,701,454.45	12,199,987.13
合 计	7,701,454.45	12,199,987.13

1. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	2,702,713.49	3,433,656.53
代收代付款	451,848.42	173,835.36
员工借款及备用金	568,957.60	298,957.60
往来款及其他	8,444,196.31	9,172,028.01
合 计	12,167,715.82	13,078,477.50
减：坏账准备	4,466,261.37	878,490.37
账面价值	7,701,454.45	12,199,987.13

2. 按账龄披露的其他应收款

账 龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	6,840,547.86	8,292,550.20
一至二年	3,131,927.70	2,869,518.89
二至三年	773,282.24	678,480.51
三至四年	411,060.23	981,889.79
四至五年	804,514.51	117,234.85
五年以上	206,383.28	138,803.26
合 计	12,167,715.82	13,078,477.50
减：坏账准备	4,466,261.37	878,490.37

账面价值	7,701,454.45	12,199,987.13
------	--------------	---------------

3. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按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	12,167,715.82	100	4,466,261.37	36.71	7,701,454.45
组合一：账龄组合	12,167,715.82	100	4,466,261.37	36.71	7,701,454.45
合 计	12,167,715.82	100	4,466,261.37	36.71	7,701,454.45

续：

种 类	上年年末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按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	13,078,477.50	100	878,490.37	6.72	12,199,987.13
组合一：关联方组合	8,510,326.23	65.07			8,510,326.23
组合二：除关联方以外的其他应收款	4,568,151.27	34.93	878,490.37	19.23	3,689,660.90
合 计	13,078,477.50	100	878,490.37	6.72	12,199,987.13

(1) 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	6,840,547.86	56.22	1,675,934.23	24.50
一至二年	3,131,927.70	25.74	1,152,549.39	36.80
二至三年	773,282.24	6.36	432,264.77	55.90
三至四年	411,060.23	3.38	227,727.37	55.40

四至五年	804,514.51	6.61	771,402.33	95.88
五年以上	206,383.28	1.69	206,383.28	100
合 计	12,167,715.82	100	4,466,261.37	36.71

按除关联方以外的其他应收款：

账 龄	上年年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	2,263,801.60	49.56	113,190.08	5.00
一至二年	1,042,820.57	22.83	104,282.06	10.00
二至三年	247,728.02	5.42	49,545.60	20.00
三至四年	757,762.97	16.59	378,881.49	50.00
四至五年	117,234.85	2.57	93,787.88	80.00
五年以上	138,803.26	3.04	138,803.26	100.00
合 计	4,568,151.27	100.00	878,490.37	19.23

4. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	878,490.37			878,490.37
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	3,587,771.00			3,587,771.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	4,466,261.37			4,466,261.37

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
杨静文	备用金	30,000.00	1年以内	0.25	7,350.00
	备用金	14,300.00	1-2年	0.12	5,262.40
	备用金	284,657.60	2-3年	2.34	159,123.60
	小计	328,957.60		2.70	171,736.00
客户5	履约保证金	300,000.00	4-5年	2.47	166,200.00
王颖	备用金	240,000.00	1年以内	1.97	58,800.00
客户9	投标保证金	198,889.88	1-2年	1.63	73,191.48
客户3	投标保证金	150,000.00	1-2年	1.23	55,200.00
合计		1,217,847.48		10.01	525,127.48

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	33,431,300.70		33,431,300.70	33,371,300.70		33,371,300.70
对联营公司的投资	728,966.07		728,966.07	750,455.95		750,455.95
合计	34,160,266.77		34,160,266.77	34,121,756.65		34,121,756.65

2. 按成本法核算的长期股权投资

(1) 期末余额

子公司名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
银川中房园林景观工程有限公司	2,503,000.00			2,503,000.00		
银川中房物业智能科技有限公司	1,513,000.00			1,513,000.00		
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	200,000.00			200,000.00		
宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司	3,067,150.70			3,067,150.70		
银川中房滨发物业服务服务有限公司	300,000.00			300,000.00		

宁夏银中保安服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	4,885,650.00			4,885,650.00		
银川中房保安服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
银川银中管家家政服务服务有限公司	50,000.00			50,000.00		
宁夏和众兴服务有限公司	1,340,000.00			1,340,000.00		
成都银中物业服务有限责任公司	800,000.00	50,000.00		850,000.00		
北京银中物业有限公司	500,000.00	10,000.00		510,000.00		
宁夏银中城市工程管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
银川中房物业集团电梯工程有限公司	871,500.00			871,500.00		
宁夏银中保洁服务有限公司	330,000.00			330,000.00		
宁夏银中职业技能培训中心有限公司	50,000.00			50,000.00		
宁夏中房鹏胜物业服务有限责任公司	60,000.00			60,000.00		
宁夏育人人力资源服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
银川中房春晓物业服务有限责任公司	150,000.00			150,000.00		
宁夏中赢泰富物业服务有限责任公司	12,701,000.00			12,701,000.00		
合计	33,371,300.70	60,000.00		33,431,300.70		

3. 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	上年年末余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
			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	计提减值准备		
一、联营企业									
宁夏蔚来宠物有限公司	22.27	750,455.95			-21,489.88			728,966.07	
合计		750,455.95			-21,489.88			728,966.07	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	398,767,501.08	344,196,566.80	346,594,607.68	292,153,217.73
其中：商业物业	200,175,132.65	176,190,368.96	159,734,777.47	146,289,927.32

服务				
住宅物业服务	198,592,368.43	168,006,197.84	186,859,830.21	145,863,290.41
二、其他业务小计	33,502,876.92	22,662,397.59	20,077,367.25	13,388,371.06
合计	432,270,378.00	366,858,964.39	366,671,974.93	305,541,588.79

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	1,091,889.56	1,462,801.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	941,507.79	295,693.76
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		305,587.00
权益法核算的长期股权投资收益	-21,489.88	-4,662.14
持有长期股权投资期间取得的投资收益	1,871,616.60	
合 计	3,883,524.07	2,059,420.07

十三、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	22,794.54	
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）	1,160,638.44	
委托他人投资或管理资产的损益		
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	2,655,924.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,068.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,373,560.12	
小 计	6,203,849.16	
减：所得税影响额	902,989.64	
少数股东权益影响额	58,414.53	
合 计	5,242,444.99	

(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 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	18.50	0.59	0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.75	0.50	0.50

银川中房物业集团股份有限公司

2024年4月12日

附件会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 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/指标	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
递延所得税资产	1,624,971.13	1,846,358.79	1,238,394.78	1,519,449.36
资产总额	406,289,116.11	406,510,503.77	326,618,276.88	326,899,331.46
递延所得税负债		298,259.21		304,110.91
负债合计	203,998,463.59	204,296,722.80	192,729,366.75	193,033,477.66
盈余公积	18,161,978.13	18,162,196.88	16,306,834.97	16,306,303.72
未分配利润	52,682,765.14	52,605,674.84	34,453,554.40	34,431,029.32
归属于母公司所有者权益合计	197,656,007.01	197,579,135.46	133,032,949.13	133,009,892.80
少数股东权益	4,634,645.51	4,634,645.51		
所有者权益合计	202,290,652.52	202,213,780.97	133,888,910.13	133,865,853.80
负债和所有者权益合计	406,289,116.11	406,510,503.77	326,618,276.88	326,899,331.46
所得税费用	4,041,478.35	4,095,293.57		
净利润	18,990,351.54	18,936,536.32		
归属于母公司所有者的净利润	20,084,353.90	20,030,538.68		
少数股东损益	-1,094,002.36	-1,094,002.36		

(二) 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

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定及影响

2022 年 11 月 30 日, 财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”), 解释第 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行, 允许企业自发布年度提前执行。

解释第 16 号规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易), 不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行解释第 16 号的财务报表列报最早期间的期初(即 2022 年 1 月 1 日)因适用解释第 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 本公司按照解释第 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定, 将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初(即 2022 年 1 月 1 日)留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释第 16 号的相关规定, 本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下:

对 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的影响:

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
递延所得税资产	1,238,394.78	281,054.58	1,519,449.36
资产总额	326,618,276.88	281,054.58	326,899,331.46
递延所得税负债		304,110.91	304,110.91
负债合计	192,729,366.75	304,110.91	193,033,477.66
盈余公积	16,306,834.97	-531.25	16,306,303.72
未分配利润	34,453,554.40	-22,525.08	34,431,029.32
归属于母公司所有者权益合计	133,032,949.13	-23,056.33	133,009,892.80
所有者权益合计	133,888,910.13	-23,056.33	133,865,853.80
负债和所有者权益合计	326,618,276.88	281,054.58	326,899,331.46

对 2022 年 1 月 1 日母公司财务报表的影响：

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
递延所得税资产	950,686.08	13,959.61	964,645.69
资产总额	272,962,040.45	13,959.61	272,976,000.06
递延所得税负债		19,272.11	19,272.11
负债合计	151,637,480.93	19,272.11	151,656,753.04
盈余公积	16,306,834.97	-531.25	16,306,303.72
未分配利润	27,068,509.30	-4,781.25	27,063,728.05
所有者权益合计	121,324,559.52	-5,312.50	121,319,247.02
负债和所有者权益合计	272,962,040.45	13,959.61	272,976,000.06

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易面确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对财务报表相关项目调整如下：

对 2022 年 12 月 31 日/2022 年度合并财务报表的影响：

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	1,624,971.13	221,387.66	1,846,358.79
资产总额	406,289,116.11	221,387.66	406,510,503.77
递延所得税负债		298,259.21	298,259.21
负债合计	203,998,463.59	298,259.21	204,296,722.80
盈余公积	18,161,978.13	218.75	18,162,196.88
未分配利润	52,682,765.14	-77,090.30	52,605,674.84
归属于母公司所有者权益合计	197,656,007.01	-76,871.55	197,579,135.46
少数股东权益	4,634,645.51		4,634,645.51
所有者权益合计	202,290,652.52	-76,871.55	202,213,780.97
负债和所有者权益合计	406,289,116.11	221,387.66	406,510,503.77
所得税费用	4,041,478.35	53,815.22	4,095,293.57
净利润	18,990,351.54	-53,815.22	18,936,536.32

归属于母公司所有者的净利润	20,084,353.90	-53,815.22	20,030,538.68
少数股东损益	-1,094,002.36		-1,094,002.36

对 2022 年 12 月 31 日/2022 年度母公司财务报表的影响:

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	919,320.88	14,343.76	933,664.64
资产总额	320,426,608.08	14,343.76	320,440,951.84
递延所得税负债		12,156.26	12,156.26
负债合计	136,011,912.98	12,156.26	136,024,069.24
盈余公积	18,161,978.13	218.75	18,162,196.88
未分配利润	43,764,797.74	1,968.75	43,766,766.49
所有者权益合计	184,414,695.10	2,187.50	184,416,882.60
负债和所有者权益合计	320,426,608.08	14,343.76	320,440,951.84
所得税费用	3,541,300.61	-7,500.00	3,533,800.61
净利润	18,551,431.60	7,500.00	18,558,931.60

(2) 执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定及影响

2023 年 10 月 25 日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”),解释第 17 号自 2024 年 1 月 1 日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定,售后租回交易中的资产转让属于销售的,在租赁期开始日后,承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量,并按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十九条的规定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,不受前款规定的限制。

企业在首次执行本解释的规定时,应当按照解释第 17 号的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自解释第 17 号发布之日起开始施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对合并及母公司财务报表无影响。

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	第三届董事会第十二次	2023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，公司将关联方组合的应收账款及合同资产按照账龄组合计提坏账准备。

(1) 变更前采取的会计估计

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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账款、租赁应收款，本公司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，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的应收账款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

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：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的其他应收款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制其他应收款账龄与预计未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

(2) 变更后采取的会计估计

①应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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账款、租赁应收款，本公司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，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	应收款项

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

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：

组合序号	组合名称	确定组合的依据
组合一	账龄组合	其他应收款

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，采用编制其他应收款账龄与预计未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

会计估计变更对 2023 年 12 月 31 日/2023 年度合并财务报表有重要影响的报表项目名称和金额如下：

项目	2023 年度变更前	重新计量	2023 年度变更后
应收账款	93,360,024.00	-1,098,626.43	92,261,397.57
其中：坏账准备	6,836,217.25	1,098,626.43	7,934,843.68
其他应收款	3,966,300.82	-32,224.09	3,934,076.73
其中：减值准备	2,113,544.42	32,224.09	2,145,768.51
合同资产	6,316,105.93	-250,424.86	6,065,681.07
其中：减值准备	34,774.11	250,424.86	285,198.97

会计估计变更对 2023 年 12 月 31 日/2023 年度母公司有重要影响的报表项目名称和金额如下：

项目	2023 年度变更前	重新计量	2023 年度变更后
应收账款	49,154,408.71	-214,341.45	48,940,067.26

其中：坏账准备	3,685,331.75	214,341.45	3,899,673.20
3. 前期重要会计差错更正			
本公司本期无前期重要会计差错更正事项。			

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	22,794.54
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)	1,160,638.44
委托他人投资或管理资产的损益	
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	2,655,924.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,068.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,373,560.12
非经常性损益合计	6,203,849.16
减：所得税影响数	902,989.64
少数股东权益影响额(税后)	58,414.53
非经常性损益净额	5,242,444.99

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用