



德冠物业

NEEQ: 873376

成都德冠物业管理股份有限公司

Chengdu Deguan Property Management Co.,Ltd.



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、公司负责人胡香芳、主管会计工作负责人宋彬及会计机构负责人（会计主管人员）冯钱英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、亚太（集团）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“五、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

|   |
|---|
| 无 |
|---|

## 目 录

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 第一节 | 公司概况 .....            | 5  |
| 第二节 | 会计数据、经营情况和管理层分析 ..... | 6  |
| 第三节 | 重大事件 .....            | 14 |
| 第四节 | 股份变动、融资和利润分配 .....    | 17 |
| 第五节 | 公司治理 .....            | 20 |
| 第六节 | 财务会计报告 .....          | 26 |
| 附件  | 会计信息调整及差异情况 .....     | 86 |

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| 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 | 公司证券部办公室                                    |

## 释义

| 释义项目        |   | 释义                               |
|-------------|---|----------------------------------|
| 公司、本公司、德冠物业 | 指 | 成都德冠物业管理股份有限公司                   |
| 汇美置业、汇美公司   | 指 | 四川汇美置业有限公司、四川汇美产业发展有限公司          |
| 城交投资        | 指 | 成都市郫都区城交投资有限责任公司                 |
| 西汇公司、西汇投资   | 指 | 成都市西汇投资集团有限公司                    |
| 西盛投资        | 指 | 成都西盛投资集团有限公司                     |
| 郫都区国资金融局    | 指 | 成都市郫都区国有资产监督管理和金融工作局             |
| 股东大会        | 指 | 成都德冠物业管理股份有限公司股东大会               |
| 董事会         | 指 | 成都德冠物业管理股份有限公司董事会                |
| 监事会         | 指 | 成都德冠物业管理股份有限公司监事会                |
| 主办券商、开源证券   | 指 | 开源证券股份有限公司                       |
| 《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》                     |
| 报告期         | 指 | 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 元、万元        | 指 | 人民币元、万元                          |

## 第一节 公司概况

|                 |                                             |                |                       |
|-----------------|---------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 企业情况            |                                             |                |                       |
| 公司中文全称          | 成都德冠物业管理股份有限公司                              |                |                       |
| 英文名称及缩写         | Chengdu Deguan Property Management Co.,Ltd. |                |                       |
| 法定代表人           | 胡香芳                                         | 成立时间           | 2006 年 4 月 11 日       |
| 控股股东            | 控股股东为汇美公司                                   | 实际控制人及其一致行动人   | 实际控制人为郫都区国资金融局，无一致行动人 |
| 行业（挂牌公司管理型行业分类） | 房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）    |                |                       |
| 主要产品与服务项目       | 为住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务                    |                |                       |
| 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            | 德冠物业                                        | 证券代码           | 873376                |
| 挂牌时间            | 2019 年 11 月 20 日                            | 分层情况           | 基础层                   |
| 普通股股票交易方式       | √ 集合竞价交易<br>□ 做市交易                          | 普通股总股本（股）      | 20,000,000            |
| 主办券商（报告期内）      | 开源证券                                        | 报告期内主办券商是否发生变化 | 否                     |
| 主办券商办公地址        | 陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层                |                |                       |
| 联系方式            |                                             |                |                       |
| 董事会秘书姓名         | 丁德美                                         | 联系地址           | 成都市郫都区郫筒镇何公路 28 号     |
| 电话              | 028-61834938                                | 电子邮箱           | 821648414@qq.com      |
| 传真              | 028-87929059                                |                |                       |
| 公司办公地址          | 成都市郫都区郫筒镇何公路 28 号                           | 邮政编码           | 611730                |
| 公司网址            | www.deguanwy.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        | 91510124785448197X                          |                |                       |
| 注册地址            | 四川省成都市郫筒镇何公路 28 号                           |                |                       |
| 注册资本（元）         | 20,000,000                                  | 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

公司主营业务系为住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务，主要商业模式如下：

##### (一) 销售模式

公司运营拓展部通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，运营拓展部对项目进行可行性分析，锁定目标客户。公司通过参与投标或者直接拜访客户的方式进行自我推介，让客户了解公司及公司的服务，中标或者谈判成功后，取得客户订单，与物业开发商、业主委员会或其他业主单位签订物业服务协议。

##### (二) 采购模式

公司采购分为物资采购和服务采购，物资采购即为经营日常所需物资进行的采购，服务采购即公司根据项目需求向专业服务供应商进行采购。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，对采购产品、服务供应的质量进行有效的控制和跟踪。

公司综合行政部、运营拓展部根据项目需求制定物资采购和服务供应计划，并通过实地考察、远程咨询等方式，收集、调查、评估物资/服务供应商产品服务质量、管理水平以及财务信用状况。公司根据经营管理所需采购的标的、数量、总价、需求状态等情况确定采购方式。确定物资/服务供应商后，公司相关业务部门按流程及权限审核物资/服务采购审批。

公司对物资/服务供应商实行持续的质量监督管理。每季度或每年公司会根据供应商产品/服务的价格、品质、交期、账期等对现有物资/服务供应商进行考评，并根据考评结果与物资/服务供应商进行沟通，提出意见或者建议，对不满足要求的物资/服务供应商，公司有权解除采购协议。

##### (三) 服务模式

公司为客户提供标准化的物业管理服务。服务的具体内容由公司与房地产开发商、业主委员会或其他客户所签订的物业管理服务合同确定。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务，公司向专业服务供应商采购保安、保洁、绿化维护、设备设施维护等服务。

为了向客户提供更加专业、贴心的服务，增加客户的粘性与信任，公司制定了多项标准化服务流程和质量管理体系，由品质督导部对各项目的服务质量进行监督检查，并根据检查结果及客户的反馈情况监督项目进行改进。

##### (四) 收费模式及定价原则

目前公司所管理的项目全部采用包干制的收费模式。包干制即业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式。公司服务定价依据中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《关于放开部分服务价格意见的通知》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。

##### (五) 经营计划实现情况

公司目前的经营模式是经过多年业务发展不断完善而来，具体影响因素包括国家政策法规、行业竞争格局、公司所处地位、公司主营业务、自身发展阶段等等，目前的经营模式符合公司发展方向和自身定位。报告期内，公司的经营模式及关键影响因素未发生重大变化，且预计未来一定期间亦不会发生重大变化。公司在报告期内的经营状况良好，业务发展稳定，经营计划得到了有效的实施，核心竞争力也得到了进一步提升。

(二) 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                                     | 112,288,886.20 | 80,214,703.40 | 39.99%  |
| 毛利率%                                     | 6.74%          | 11.08%        | -       |
| 归属于挂牌公司股东的净利润                            | 673,556.27     | 511,766.41    | 31.61%  |
| 归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润                  | 474,958.76     | 328,613.91    | 44.53%  |
| 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）           | 2.63%          | 2.05%         | -       |
| 加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算） | 1.86%          | 1.32%         | -       |
| 基本每股收益                                   | 0.03           | 0.03          | 31.64%  |
| 偿债能力                                     | 本期期末           | 上年期末          | 增减比例%   |
| 资产总计                                     | 69,103,914.34  | 62,619,808.61 | 10.35%  |
| 负债总计                                     | 43,203,485.01  | 37,392,935.55 | 15.54%  |
| 归属于挂牌公司股东的净资产                            | 25,900,429.33  | 25,226,873.06 | 2.67%   |
| 归属于挂牌公司股东的每股净资产                          | 1.30           | 1.26          | 3.17%   |
| 资产负债率%（母公司）                              | 62.52%         | 59.71%        | -       |
| 资产负债率%（合并）                               | -              | -             | -       |
| 流动比率                                     | 1.56           | 1.64          | -       |
| 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                            | 2,738,223.20   | -8,274,293.82 | 133.09% |
| 应收账款周转率                                  | 4.11           | 4.30          | -       |
| 存货周转率                                    | 1,012.22       | 7,264.64      | -       |
| 成长情况                                     | 本期             | 上年同期          | 增减比例%   |
| 总资产增长率%                                  | 10.35%         | 8.01%         | -       |
| 营业收入增长率%                                 | 39.99%         | 19.67%        | -       |
| 净利润增长率%                                  | 31.61%         | -36.95%       | -       |



### 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   | 35,072,864.10 | 50.75%   | 34,098,396.45 | 54.45%   | 2.86%   |
| 应收票据   |               |          |               |          |         |
| 应收账款   | 26,766,507.43 | 38.73%   | 20,580,020.77 | 32.87%   | 30.06%  |
| 存货     | 187,266.91    | 0.27%    | 19,635.69     | 0.03%    | 853.71% |
| 投资性房地产 |               |          |               |          |         |
| 长期股权投资 |               |          |               |          |         |
| 固定资产   | 896,968.61    | 1.30%    | 1,046,966.44  | 1.67%    | -14.33% |
| 在建工程   |               |          |               |          |         |
| 无形资产   | 26,868.04     | 0.04%    | 21,962.08     | 0.04%    | 22.34%  |
| 商誉     |               |          |               |          |         |
| 短期借款   |               |          |               |          |         |
| 长期借款   |               |          |               |          |         |
| 应付账款   | 16,871,387.65 | 24.41%   | 11,032,910.12 | 17.62%   | 52.92%  |

#### 项目重大变动原因：

- 1、本期期末应收账款较上年期末增加 30.06%，主要原因是本期新增科幻大会保障服务项目、国宁花园、人民医院项目等，受结算进度影响，部分客户回款有所延迟。
- 2、本期期末存货较上年期末增加 853.71%，主要原因是本期科创服务分公司新增人民医院食堂、党校食堂等项目，因此采购备货较上期增加。
- 3、本期期末应付账款较上年期末增加 52.92%，主要原因是公司服务项目较上年同期增加，进而应付外委安保、保洁等费用相应增加。

#### (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<br>金额变动比例% |
|------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
|      | 金额             | 占营业收入的<br>比重% | 金额            | 占营业收入的<br>比重% |                    |
| 营业收入 | 112,288,886.20 | -             | 80,214,703.40 | -             | 39.99%             |
| 营业成本 | 104,715,071.19 | 93.26%        | 71,323,085.51 | 88.92%        | 46.82%             |
| 毛利率% | 6.74%          | -             | 11.08%        | -             | -                  |
| 销售费用 | -              |               | -             | -             |                    |
| 管理费用 | 6,418,274.29   | 5.72%         | 7,161,698.50  | 8.93%         | -10.38%            |



|          |            |        |             |        |         |
|----------|------------|--------|-------------|--------|---------|
| 研发费用     | -          | -      | -           | -      |         |
| 财务费用     | 72,911.00  | 0.06%  | -35,190.01  | -0.04% | 307.19% |
| 信用减值损失   | -13,371.38 | -0.01% | -919,031.50 | -1.15% | 98.55%  |
| 资产减值损失   | -          | -      | -           | -      |         |
| 其他收益     | 199,896.00 | 0.18%  | 200,485.30  | 0.25%  | -0.29%  |
| 投资收益     | -          | -      | -           | -      |         |
| 公允价值变动收益 | -          | -      | -           | -      |         |
| 资产处置收益   | -          | -      | -           | -      |         |
| 汇兑收益     | -          | -      | -           | -      |         |
| 营业利润     | 863,498.29 | 0.77%  | 776,995.25  | 0.97%  | 11.13%  |
| 营业外收入    | 33,748.13  | 0.03%  | 14,988.23   | 0.02%  | 125.16% |
| 营业外支出    | -          | -      | -           | -      |         |
| 净利润      | 673,556.27 | 0.60%  | 511,766.41  | 0.64%  | 31.61%  |

#### 项目重大变动原因:

- 1、营业收入较上年同期增加 39.99%，主要原因是公司积极拓展市场，承接新的物业服务项目、劳务派遣项目及新拓展餐饮业务。
- 2、营业成本较上年同期增加 46.82%，主要原因是营业收入增长的同时营业成本相应增加。
- 3、财务费用较上年同期增加 307.19%，主要原因是本期增加科创服务分公司房屋租赁利息费用。
- 4、营业外收入较上年同期增加 125.16%，主要原因是本期因合同相对方及投标单位原因，按约定不予退还履约保证金及投标保证金。
- 5、净利润较上年同期增加 31.61%，主要原因是本期公司积极拓展业务主要包括科幻大会保障服务项目、国宁花园、人民医院项目等，并加强应收账款回款管理，因此净利润相应增加。

## 2、收入构成

单位：元

| 项目     | 本期金额           | 上期金额          | 变动比例%   |
|--------|----------------|---------------|---------|
| 主营业务收入 | 111,244,508.74 | 79,876,037.44 | 39.27%  |
| 其他业务收入 | 1,044,377.46   | 338,665.96    | 208.38% |
| 主营业务成本 | 104,380,314.48 | 71,180,109.02 | 46.64%  |
| 其他业务成本 | 334,756.71     | 142,976.49    | 134.13% |

#### 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 |
|-----------|---------------|---------------|--------|--------------|--------------|---------------|
| 物业及增值服务收入 | 57,098,592.93 | 48,102,926.53 | 15.75% | 13.67%       | 22.11%       | -5.83%        |
| 劳务派遣服务    | 40,729,046.51 | 40,297,463.50 | 1.06%  | 50.12%       | 49.68%       | 0.30%         |

|      |               |               |         |         |         |        |
|------|---------------|---------------|---------|---------|---------|--------|
| 餐饮服务 | 13,416,869.30 | 15,979,924.45 | -19.10% | 434.02% | 228.45% | 74.55% |
| 其他收入 | 1,044,377.46  | 334,756.71    | 67.95%  | 208.38% | 134.13% | 10.17% |

#### 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 |
|-------|----------------|----------------|-------|--------------|--------------|---------------|
| 成都市   | 112,288,886.20 | 104,715,071.19 | 6.74% | 39.99%       | 46.82%       | -4.34%        |

#### 收入构成变动的原因：

- 1、报告期内，物业及物业增值服务收入同比增长 13.67%，主要是本期公司承接了大运会、科幻大会保障服务项目、国宁花园物业项目等服务。
- 2、报告期内，劳务派遣服务收入同比增长 50.12%，主要是本期新增劳务派遣项目。
- 3、报告期内，餐饮服务收入同比增长 434.02%，主要是本期公司积极拓展市场，承接人民医院食堂、党校食堂及科幻大会配餐业务。

#### 主要客户情况

单位：元

| 序号 | 客户               | 销售金额          | 年度销售占比% | 是否存在关联关系 |
|----|------------------|---------------|---------|----------|
| 1  | 成都市郫都区城交投资有限责任公司 | 21,248,012.03 | 18.92%  | 是        |
| 2  | 成都市西汇投资集团有限公司    | 14,574,740.21 | 12.98%  | 是        |
| 3  | 成都市郫都区人民医院       | 9,109,814.50  | 8.11%   | 否        |
| 4  | 成都科创新城投资发展有限公司   | 8,553,428.84  | 7.62%   | 是        |
| 5  | 成都市郫都区中医医院       | 5,423,307.39  | 4.83%   | 否        |
| 合计 |                  | 58,909,302.97 | 52.46%  | -        |

#### 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  | 四川中博信诚保安服务有限公司      | 20,228,188.23 | 38.58%  | 否        |
| 2  | 四川新扬环境卫生管理有限公司郫县分公司 | 10,288,947.99 | 19.62%  | 否        |
| 3  | 成都蜀源品牌运营有限公司        | 7,702,537.08  | 14.69%  | 否        |
| 4  | 成都世纪人力资源有限公司        | 2,200,027.75  | 4.20%   | 否        |
| 5  | 成都新兰城花卉有限责任公司       | 1,561,993.72  | 2.98%   | 否        |

|    |               |        |   |
|----|---------------|--------|---|
| 合计 | 41,981,694.77 | 80.06% | - |
|----|---------------|--------|---|

### (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 | 2,738,223.20 | -8,274,293.82 | 133.09%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -69,573.04   | -534,687.12   | 86.99%   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -978,943.22  | -474,084.00   | -106.49% |

#### 现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是本期加强应收账款管理，回笼资金较上期增加。  
 投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是上期因科创服务分公司成立之初，根据业务需求固定资产投资投入增加。  
 筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是本期较上期支付房屋租赁费增加。

### 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

##### 主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

#### (二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

##### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

#### (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、 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                                            |
|----------|-------------------------------------------------------|
| 市场竞争风险   | 近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，国际化物业服务企业的进入，加剧了行业竞争，因此公司面临 |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>更严峻的市场竞争风险。</p> <p>应对措施：（1）加强公司业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；（2）强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。</p>                                                                                                                                                                                         |
| 人员管理的风险          | <p>物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷；且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。</p> <p>此外，公司的营业成本以人工费用为主，2023 年人工费用占营业成本的比例为 49.60%，虽然公司加强了人工费用控制，但近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。</p> <p>应对措施：（1）公司将继续引入更加科学、合理的员工管理制度；（2）公司将加强成本管控，努力开展现代化、自动化、信息化、标准化的物业管理服务，降低服务对人工的依赖程度。</p>    |
| 业务规模较小且区域较为集中的风险 | <p>截至 2023 年 12 月 31 日，公司正在管理和服务的项目合计 67 个，受托管理面积约 170.72 万余平方米，与国内大型物业服务企业存在一定差距，公司业务规模相对较小，存在抗风险能力较弱的风险。此外，物业管理服务区域集中在四川省成都市郫都区，若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。</p> <p>应对措施：（1）公司将继续保持先进的管理理念和良好的服务质量，与目前客户保持长期稳定的合作关系；（2）公司将积极拓展其他区域的物业服务市场，以降低区域性集中的系统风险。</p> |
| 服务采购的风险          | <p>为了提高公司物业管理服务的专业化和标准化，保障各项业务的顺利开展及减少人员管理压力，公司将部分绿化、保安、保洁、维修和消防业务委托给专业服务供应商。公司虽已在合同中对服务质量进行了严格的规定，并制定了相关的质量标准和管理规范，但若专业服务供应商在服务中未能按照公司的管理标准提供服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司在选择专业服务供应商时保持谨慎态度，通过招标方式选取供应商，同时在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。</p>       |
| 关联交易的风险          | <p>报告期内，公司所管理的物业项目部分来自于关联方负责开发的项目，2023 年销售商品提供劳务的关联交易金额为 6515.44 万元，占当期主营业务收入的比例为 58.57%。报告期内，公司的关联交易定价合理并且公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形。</p> <p>应对措施：（1）公司通过制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易决策制度》等制度明确规定了关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性；（2）公司将在巩固现有市场份</p>                               |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 应收款项坏账风险                           | <p>截至 2023 年 12 月 31 日，公司的应收账款账面余额为 3043.36 万元，其他应收款账面余额为 216.46 万元。尽管应收账款和其他应收款不能回收的风险较小，一旦未及时收回，将对公司的经营产生不利影响。</p> <p>应对措施：（1）公司增加多种收费模式及渠道方便业主缴纳物业费，从而提升物业费收缴率；（2）公司在业务规模扩大、应收账款增长的同时，严格控制应收账款的周转率，要求项目及财务人员加强应收账款的管理，做好应收账款的清收工作，并将其纳入公司对相关人员业绩考核的指标体系中。</p>                                                                                             |
| 报告期内公司未为部分员工缴纳社会保险、住房公积金而可能导致的补缴风险 | <p>截至 2023 年 12 月 31 日，成都德冠物业管理股份有限公司的员工总数为 832 人，其中缴纳社会保险 774 人、缴纳住房公积金 149 人，未缴纳社会保险 58 人，未缴纳公积金的 683 人。未缴纳社会保险的 58 人中：9 人由原单位代缴，49 人为退休返聘人员。未缴纳住房公积金的 683 人中：49 人为退休返聘人员；其余 634 人自愿放弃公积金缴纳。公司存在因报告期内未为部分员工缴纳社保、公积金而导致的补缴风险。</p> <p>应对措施：公司控股股东汇美公司已出具承诺，如公司所在地劳动和社会保障部门及住房公积金管理部门或司法部门要求为员工补缴以前年度的社会保险或住房公积金，以及因此而需要承担的任何罚款或损失，均由汇美公司承担，保证公司不会因此遭受损失。</p> |
| 本期重大风险是否发生重大变化：                    | 本期重大风险未发生重大变化                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 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                               | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 三.二.(一) |
| 是否存在提供担保事项                                | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |
| 是否对外提供借款                                  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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           | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 三.二.(二) |
| 是否存在关联交易事项                                | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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                | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |
| 是否存在股份回购事项                                | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |
| 是否存在已披露的承诺事项                              | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 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                | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 三.二.(五) |
| 是否存在被调查处罚的事项                              | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |
| 是否存在失信情况                                  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |
| 是否存在破产重整事项                                | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |         |

#### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### （一）诉讼、仲裁事项

##### 1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

##### 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 | 4,050,000.00 | 1,143,726.91 |

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| 销售产品、商品，提供劳务           | 74,400,000.00 | 65,154,369.78 |
| 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型 |               |               |
| 其他                     | 1,700,000.00  | 1,054,719.78  |
| <b>其他重大关联交易情况</b>      | <b>审议金额</b>   | <b>交易金额</b>   |
| 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                   |               |               |
| <b>企业集团财务公司关联交易情况</b>  | <b>预计金额</b>   | <b>发生金额</b>   |
| 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：**

公司与关联方进行的日常经营相关的关联交易属于正常的商业交易行为，遵循有偿公平、自愿的商业原则，交易价格系按市场方式确定，定价公允合理，对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，公司独立性没有因关联交易受到不利影响，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

**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 |
|------------|------------|--------|------|---------------|-----------------------------|--------|
| 实际控制人或控股股东 | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 同业竞争承诺        | 承诺不构成同业竞争                   | 正在履行中  |
| 其他股东       | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 同业竞争承诺        | 承诺不构成同业竞争                   | 正在履行中  |
| 董监高        | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 同业竞争承诺        | 承诺不构成同业竞争                   | 正在履行中  |
| 实际控制人或控股股东 | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 关联交易承诺、资金占用承诺 | 承诺规范、减少关联交易的承诺及避免关联方资金占用的承诺 | 正在履行中  |
| 其他股东       | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 关联交易承诺、资金占用承诺 | 承诺规范、减少关联交易的承诺及避免关联方资金占用的承诺 | 正在履行中  |
| 董监高        | 2019年6月20日 | -      | 挂牌   | 关联交易承诺、资金占用承诺 | 承诺规范、减少关联交易的承诺及避免关联方资金占用的承诺 | 正在履行中  |



|                |                |   |    |      |    |       |
|----------------|----------------|---|----|------|----|-------|
| 实际控制人<br>或控股股东 | 2019年6月<br>20日 | - | 挂牌 | 其他承诺 | 其他 | 正在履行中 |
|----------------|----------------|---|----|------|----|-------|

#### 超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司不存在超期未履行完毕的承诺事项

#### (五)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

| 资产名称 | 资产类别 | 权利受限类型 | 账面价值       | 占总资产的比例% | 发生原因   |
|------|------|--------|------------|----------|--------|
| 货币资金 | 流动资产 | 冻结     | 715,239.29 | 1.04%    | 开立银行保函 |
| 总计   | -    | -      | 715,239.29 | 1.04%    | -      |

#### 资产权利受限事项对公司的影响：

该金额为续签服务项目保函保证金。本保函保证期间为2022年6月22日至2023年5月31日。履约保证金为公司业务发展需要，不会对公司生产经营产生不利影响。

## 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       | 20,000,000 | 100% | 0    | 20,000,000 | 100% |
|         | 其中：控股股东、实际控制人 | 16,000,000 | 80%  | 0    | 16,000,000 | 80%  |
|         | 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       | 0          | 0%   | 0    | 0          | 0%   |
|         | 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%   |
| 总股本     |               | 20,000,000 | -    | 0    | 20,000,000 | -    |
| 普通股股东人数 |               | 2          |      |      |            |      |

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

| 序号                                      | 股东名称 | 期初持股数      | 持股变动 | 期末持股数      | 期末持股比例% | 期末持有限售股份数量 | 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                                       | 汇美公司 | 16,000,000 | 0    | 16,000,000 | 80%     | 0          | 16,000,000  | 0           | 0             |
| 2                                       | 城交投资 | 4,000,000  | 0    | 4,000,000  | 20%     | 0          | 4,000,000   | 0           | 0             |
| 合计                                      |      | 20,000,000 | 0    | 20,000,000 | 100%    | 0          | 20,000,000  | 0           | 0             |
| 普通股前十名股东间相互关系说明：股东汇美公司、城交投资均为西汇投资全资子公司。 |      |            |      |            |         |            |             |             |               |

### 二、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

### （一）控股股东情况

公司控股股东四川汇美产业发展有限公司，法定代表人为赵玉强，成立于 2006 年 9 月 1 日，统一社会信用代码：915101247921693726，注册资本为 100,000,000 元。

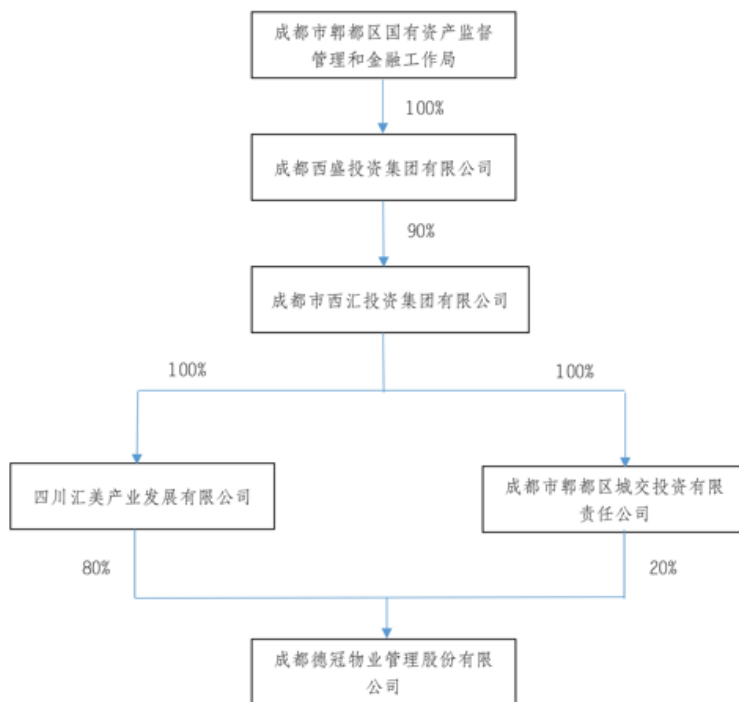
报告期内公司控股股东未发生变化。

### （二）实际控制人情况

德冠物业股东汇美公司、城交投资为西汇投资全资子公司；西汇投资为西盛集团持股 90%的企业，西盛集团为郫都区国金融局持股 100%的企业，因此认定德冠物业的实际控制人为郫都区国金融局。

报告期内实际控制人未发生变化。

公司与实际控制人之间产权和控制关系如下图所示：



## 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

#### 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

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☐适用 ☒不适用

##### (二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

## 第五节 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             |          |      |          |            |
| 胡香芳 | 董事长   | 女  | 1983 年 7 月  | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 杨静  | 董事    | 女  | 1971 年 1 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 倪敏  | 董事    | 女  | 1979 年 12 月 | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 宋彬  | 董事    | 女  | 1981 年 2 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 周丹  | 董事    | 女  | 1988 年 6 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 何健伟 | 董事    | 女  | 1979 年 5 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 旷小玲 | 董事    | 女  | 1985 年 8 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 胡敏  | 监事会主席 | 女  | 1974 年 10 月 | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 肖娟  | 监事    | 女  | 1984 年 12 月 | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 董颖  | 监事    | 女  | 1987 年 6 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 邓亚男 | 监事    | 女  | 1977 年 2 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 罗琼  | 职工监事  | 女  | 1987 年 2 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 赵玉  | 职工监事  | 女  | 1989 年 1 月  | 2023 年 11 月 20 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 倪敏  | 总经理   | 女  | 1979 年 12 月 | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 王西平 | 副总经理  | 男  | 1974 年 4 月  | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |
| 强宇  | 副总经理  | 女  | 1982 年 8 月  | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0        | 0    | 0        | 0%         |

|     |       |   |            |                  |                  |   |   |   |    |
|-----|-------|---|------------|------------------|------------------|---|---|---|----|
| 赵佳毅 | 副总经理  | 男 | 1974 年 5 月 | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 丁德美 | 董事会秘书 | 女 | 1990 年 9 月 | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 宋彬  | 财务总监  | 女 | 1981 年 2 月 | 2023 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 19 日 | 0 | 0 | 0 | 0% |

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属或其他关系。

公司董事、监事存在在控股股东以及实际控制人控制的其他企业担任职务的情形外，不存在其他关系。

## (二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

| 姓名  | 期初职务  | 变动类型 | 期末职务  | 变动原因     |
|-----|-------|------|-------|----------|
| 薛渊  | 董事长   | 离任   | -     | 公司战略调整   |
| 胡香芳 | -     | 新任   | 董事长   | 完善公司治理结构 |
| 代晴霞 | 董事    | 离任   | -     | 公司战略调整   |
| 何小玲 | 董事    | 离任   | -     | 公司战略调整   |
| 杨静  | -     | 新任   | 董事    | 完善公司治理结构 |
| 周丹  | -     | 新任   | 董事    | 完善公司治理结构 |
| 何健伟 | -     | 新任   | 董事    | 完善公司治理结构 |
| 旷小玲 | -     | 新任   | 董事    | 完善公司治理结构 |
| 周平  | 监事    | 离任   | -     | 公司战略调整   |
| 肖娟  | -     | 新任   | 监事    | 完善公司治理结构 |
| 何小玲 | 董事会秘书 | 离任   | -     | 工作调动     |
| 丁德美 | -     | 新任   | 董事会秘书 | 完善公司治理结构 |

#### 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

胡香芳，女，汉族，1983 年 7 月出生，无境外永久居留权，硕士研究生学历，毕业于西南交通大学环境科学专业。2008 年 8 月至 2012 年 8 月，任四川省郫县水务局工作人员；2012 年 8 月至 2017 年 5 月，任四川省郫县水务局规划科科长；2017 年 5 月至 2021 年 9 月，任四川省成都市郫都区水务局规划科科长；2021 年 9 月至 2022 年 8 月，任四川省成都市郫都区水务局排水管理科科长；2022 年 8 月至今，任成都西盛投资集团有限公司副总经理；2023 年 1 月至今，任公司董事长。

杨静，女，汉族，1971 年 1 月出生，无境外永久居留权，本科学历，毕业于中国人民大学工商管理专业。1990 年 8 月至 2007 年 9 月，任成都华西光学电子仪器厂营销处副处长、总师办副主任、企划部部长等职务；2007 年 11 月至 2016 年 9 月，任成都市西汇投资有限公司目标督查部副部长、党群部部长、行政人事部高级经济师等；2016 年 9 月至 2022 年 8 月，任成都西汇市政规划设计有限公司综合行政部部长、副总经理等职务；2022 年 9 月至今，任成都市西汇投资集团有限公司副总经理职务；2023 年 1 月至今，任公司董事。

周丹，女，汉族，1988 年 6 月出生，无境外永久居留权，本科学历，毕业于西南科技大学公共事业管理专业。2013 年 2 月至 2014 年 2 月，任成都市均衡营养保健技能培训学校办公室主任；2014 年 2 月

至 2016 年 5 月，任成都微图文化传播有限公司总经办主任；2016 年 6 月至 2017 年 6 月，待业；2017 年 7 月至 2018 年 8 月，任四川宝和企业管理咨询有限公司行政人事部主管；2018 年 9 月至 2021 年 9 月；任成都市西汇投资集团有限公司董办主任；2021 年 9 月至今，任成都西盛投资集团有限公司综合部部长；2023 年 1 月至今，任公司董事。

何健伟，女，汉族，1979 年 5 月出生，无境外永久居留权，大专学历，毕业于成都广播电视大学工民建专业。2001 年 10 月至 2006 年 7 月，任成都久博实业有限责任公司财务部出纳；2006 年 7 月至 2007 年 10 月，任成都新昕实业开发有限公司财务部出纳；2007 年 10 月至今，任成都市西汇投资集团有限公司资产管理部部长；2023 年 1 月至今，任公司董事。

旷小玲，女，汉族，1985 年 8 月出生，无境外永久居留权，本科学历，毕业于四川农业大学财务管理专业；2007 年 7 月至 2012 年 4 月，任中国平安数据科技有限公司财务部工作人员；2012 年 4 月至 2017 年 10 月，任郫都区国有资产投资经营公司融资部主管、副部长；2017 年 12 月至今，任成都市西汇投资集团有限公司融资管理部部长；2023 年 1 月至今，任公司董事。

肖娟，女，汉族，1984 年 12 月出生，无境外永久居留权，本科学历，毕业于国家开放大学行政管理专业。2006 年 10 月至 2010 年 10 月，任彭州市三界镇政府村镇办工作人员；2010 年 11 月至 2019 年 4 月，任彭州市公安局三界派出所工作人员；2019 年 5 月至今，任成都市西汇投资集团有限公司党群工作部副部长；2023 年 1 月至今，任公司监事。

丁德美，女，汉族，1990 年 9 月出生，无境外永久居留权，本科学历，毕业于四川大学行政管理专业。2010 年 9 月至 2015 年 2 月，任成都现代工业港管理委员会综合办公室工作人员；2015 年 3 月至 2017 年 1 月，任成都市郫都区城乡投资建设开发有限公司综合行政部主管；2017 年 2 月至 2018 年 10 月，任成都市郫都区国有资产投资经营公司综合行政部主管；2018 年 11 月至 2019 年 4 月，任成都市郫都区国有资产投资经营公司综合行政部负责人(兼任成都蜀源港泰新型建材有限公司监事)；2019 年 4 月至 2021 年 6 月，任成都市郫都区国有资产投资经营公司综合行政部部长(其中：2021 年 2 月至 2021 年 6 月，兼成都西盛投资集团有限公司综合行政部负责人)；2021 年 7 月至 2023 年 3 月，任成都市金稻粮食购销有限责任公司副总经理；2023 年 4 月至今，任公司董事会秘书。

### (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 |
|---------|------|------|------|------|
| 管理人员    | 27   | -    | 5    | 22   |
| 财务人员    | 6    | -    | 1    | 5    |
| 行政人员    | 14   | -    | -    | 14   |
| 运营督导人员  | 7    | -    | 2    | 5    |
| 工程技术人员  | 26   | -    | 2    | 24   |
| 物业服务人员  | 658  | 104  | -    | 762  |
| 员工总计    | 738  | 104  | 10   | 832  |

| 按教育程度分类 | 期初人数 | 期末人数 |
|---------|------|------|
| 博士      | 0    | 0    |



|      |     |     |
|------|-----|-----|
| 硕士   | 13  | 1   |
| 本科   | 73  | 79  |
| 专科   | 166 | 218 |
| 专科以下 | 486 | 534 |
| 员工总计 | 738 | 832 |

#### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1. 员工薪酬政策：公司建立了科学合理的绩效考核体系、灵活的岗位升降机制及富有竞争力的薪酬制度。报告期内，坚持工资与岗位特点、责任大小、个人能力和条件、工作业绩挂钩原则，同时以所在区域同行业薪酬平均水平为依据。坚持易岗易薪原则，以增强工资的激励性为导向，通过工资晋级和年终绩效的设置，激发员工工作积极性。

2. 培训计划：公司根据员工岗位，不定期组织员工参加专业能力的培训，使员工掌握更多技能，熟悉企业文化，更快更好的熟悉岗位，更好的实现自身价值。

3. 需要公司承担费用的离退休职工人数：无。

#### (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

### 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

#### (一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《公司治理规则》和《信息披露规则》及全国中小企业股份转让系统有关的规范性文件的要求及其他法律、法规的要求，修订了《公司章程》及各项规章制度。不断完善法人治理机构，建立有效的内部控制体系，确保公司规范化运作。公司“三会”的召集、召开、表决等程序均符合有关法律、法规的规定要求，且严格按照相关法律、法规履行各自的权利和义务。报告期内，公司进一步完善了治理制度建设，依据各项法律、法规，遵照监管要求，提升管理效率，企业运营情况良好。

#### (二) 监事会对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### (三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

在报告期内，公司严格遵守《公司法》《公司章程》等法律法规和规章制度，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构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分开，具有完整的业务体系和直接面向市场自主持续经营的能力及风险承受能力。具体情况如下：

1、业务独立情况：公司主营业务为物业管理，拥有独立完整的业务体系及业务流程，独立获取业务收入和利润，独立对外开展业务，独立承担责任与风险，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在与股东之间的竞争管理或业务上依赖股东或其他方的情况。

2、人员独立情况：公司按照国家有关法律规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度，公司与员工均签订了劳动合同，公司员工工资报酬以及相应的社会保障单独造册发放，完全独立管理。公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》《公司章程》等规定的程序产生。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立情况：公司合法拥有与生产经营有关的资产所有权或者使用权，资产完整、权属明确，不存在重大或潜在纠纷，公司资产与控股股东及关联方资产权属界线明晰。

4、机构独立情况：公司设立股东大会、董事会和监事会，并聘请了总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监（财务负责人）等高级管理人员，组成完整的法人治理结构，并设立了党群工作部、人力资源部、综合行政部、证券部、财务法规部、运营拓展部、品质督导部、工程维修部、物业服务中心、分公司，不存在公司与控股股东和实际控制人合署办公的情形。公司制定了完备的内部管理制度，各机构和各职能部门依法律、行政法规及其他规范性文件 and 公司章程及其他内部管理制度独立运作，不存在控股股东和实际控制人利用其地位影响公司生产经营管理独立性的现象。

5、财务独立情况：公司设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》等相关规定独立进行财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，与控股股东及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形。

综上，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有完整的业务体系并形成了自有核心竞争力，具备面向市场独立经营的能力。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司制定了《公司章程》和《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资者管理制度》、《年度报告重大差错责任制度》等各项制度，公司董事会及监事会结合公司实际经营情况，严格按照公司治理方面的制度进行内部管理及运作。公司将根据法律、法规等规范性文件及监管部门的监管要求，结合公司的实际情况，对现有的内部管理制度进行完善，为公司稳定发展奠定良好的制度基础。

## 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

## 第六节 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<br><input type="checkbox"/> 其他事项段<br><input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落<br><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           | 亚会审字（2024）第 02590008 号                                                                                                                                                                               |     |
| 审计机构名称           | 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                                                                                                                                 |     |
| 审计机构地址           | 北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001                                                                                                                                                                       |     |
| 审计报告日期           | 2024 年 4 月 23 日                                                                                                                                                                                      |     |
| 签字注册会计师姓名及连续签字年限 | 晏小蓉                                                                                                                                                                                                  | 张玉婷 |
|                  | 4 年                                                                                                                                                                                                  | 1 年 |
| 会计师事务所是否变更       | 否                                                                                                                                                                                                    |     |
| 会计师事务所连续服务年限     | 4 年                                                                                                                                                                                                  |     |
| 会计师事务所审计报酬（万元）   | 14.2 万元                                                                                                                                                                                              |     |

# 审计报告

成都德冠物业管理股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了成都德冠物业管理股份有限公司（以下称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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 日的财务状况以及 2023 年度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，我们独立于成都德冠物业管理股份有限公司，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、 其他信息

贵公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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公司、停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的过程。

## **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

（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。

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。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·成都

中国注册会计师：晏小蓉  
中国注册会计师：张玉婷

二〇二四年四月二十三日

二、 财务报表

（一） 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      | （一） | 35,072,864.10    | 34,098,396.45    |
| 结算备付金     |     |                  |                  |
| 拆出资金      |     |                  |                  |
| 交易性金融资产   |     |                  |                  |
| 衍生金融资产    |     |                  |                  |
| 应收票据      |     |                  |                  |
| 应收账款      | （二） | 26,766,507.43    | 20,580,020.77    |
| 应收款项融资    |     |                  |                  |
| 预付款项      | （三） | 970,735.23       | 883,029.69       |
| 应收保费      |     |                  |                  |
| 应收分保账款    |     |                  |                  |
| 应收分保合同准备金 |     |                  |                  |
| 其他应收款     | （四） | 968,704.87       | 708,381.23       |
| 其中：应收利息   |     |                  |                  |
| 应收股利      |     |                  |                  |
| 买入返售金融资产  |     |                  |                  |

|                |      |                      |                      |
|----------------|------|----------------------|----------------------|
| 存货             | (五)  | 187,266.91           | 19,635.69            |
| 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         |      |                      |                      |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>63,966,078.54</b> | <b>56,289,463.83</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                      |                      |
| 发放贷款及垫款        |      |                      |                      |
| 债权投资           |      |                      |                      |
| 其他债权投资         |      |                      |                      |
| 长期应收款          |      |                      |                      |
| 长期股权投资         |      |                      |                      |
| 其他权益工具投资       |      |                      |                      |
| 其他非流动金融资产      |      |                      |                      |
| 投资性房地产         |      |                      |                      |
| 固定资产           | (六)  | 896,968.61           | 1,046,966.44         |
| 在建工程           |      |                      |                      |
| 生产性生物资产        |      |                      |                      |
| 油气资产           |      |                      |                      |
| 使用权资产          | (七)  | 2,867,945.94         | 3,755,545.02         |
| 无形资产           | (八)  | 26,868.04            | 21,962.08            |
| 开发支出           |      |                      |                      |
| 商誉             |      |                      |                      |
| 长期待摊费用         | (九)  | 616,606.09           | 778,429.83           |
| 递延所得税资产        | (十)  | 729,447.12           | 727,441.41           |
| 其他非流动资产        |      |                      |                      |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>5,137,835.80</b>  | <b>6,330,344.78</b>  |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>69,103,914.34</b> | <b>62,619,808.61</b> |
| <b>流动负债：</b>   |      |                      |                      |
| 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           | (十一) | 16,871,387.65        | 11,032,910.12        |
| 预收款项           | (十二) | 251,690.07           | 39,748.64            |
| 合同负债           | (十三) | 1,557,417.61         | 1,919,151.38         |
| 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         | (十四) | 6,540,583.21         | 5,775,604.82         |



|                          |       |                      |                      |
|--------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| 应交税费                     | (十五)  | 676,871.95           | 713,877.90           |
| 其他应付款                    | (十六)  | 13,970,681.45        | 13,743,043.80        |
| 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              | (十七)  | 920,903.51           | 880,967.86           |
| 其他流动负债                   | (十八)  | 93,445.06            | 115,368.36           |
| <b>流动负债合计</b>            |       | <b>40,882,980.51</b> | <b>34,220,672.88</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |       |                      |                      |
| 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                     | (十九)  | 2,320,504.50         | 3,172,262.67         |
| 长期应付款                    |       |                      |                      |
| 长期应付职工薪酬                 |       |                      |                      |
| 预计负债                     |       |                      |                      |
| 递延收益                     |       |                      |                      |
| 递延所得税负债                  |       |                      |                      |
| 其他非流动负债                  |       |                      |                      |
| <b>非流动负债合计</b>           |       | <b>2,320,504.50</b>  | <b>3,172,262.67</b>  |
| <b>负债合计</b>              |       | <b>43,203,485.01</b> | <b>37,392,935.55</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |       |                      |                      |
| 股本                       | (二十)  | 20,000,000.00        | 20,000,000.00        |
| 其他权益工具                   |       |                      |                      |
| 其中：优先股                   |       |                      |                      |
| 永续债                      |       |                      |                      |
| 资本公积                     | (二十一) | 3,328,647.72         | 3,328,647.72         |
| 减：库存股                    |       |                      |                      |
| 其他综合收益                   |       |                      |                      |
| 专项储备                     |       |                      |                      |
| 盈余公积                     | (二十二) | 315,681.15           | 248,325.52           |
| 一般风险准备                   |       |                      |                      |
| 未分配利润                    | (二十三) | 2,256,100.46         | 1,649,899.82         |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计     |       | 25,900,429.33        | 25,226,873.06        |
| 少数股东权益                   |       |                      |                      |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |       | <b>25,900,429.33</b> | <b>25,226,873.06</b> |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |       | <b>69,103,914.34</b> | <b>62,619,808.61</b> |

法定代表人：胡香芳

主管会计工作负责人：宋彬

会计机构负责人：冯钱英

## (二) 利润表

单位：元

| 项目                            | 附注    | 2023 年         | 2022 年        |
|-------------------------------|-------|----------------|---------------|
| <b>一、营业总收入</b>                | (二十四) | 112,288,886.20 | 80,214,703.40 |
| 其中：营业收入                       | (二十四) | 112,288,886.20 | 80,214,703.40 |
| 利息收入                          |       |                |               |
| 已赚保费                          |       |                |               |
| 手续费及佣金收入                      |       |                |               |
| <b>二、营业总成本</b>                |       | 111,611,912.53 | 78,719,161.95 |
| 其中：营业成本                       | (二十四) | 104,715,071.19 | 71,323,085.51 |
| 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                         | (二十五) | 405,656.05     | 269,567.95    |
| 销售费用                          |       |                | -             |
| 管理费用                          | (二十六) | 6,418,274.29   | 7,161,698.50  |
| 研发费用                          |       |                |               |
| 财务费用                          | (二十七) | 72,911.00      | -35,190.01    |
| 其中：利息费用                       | (二十七) | 167,120.70     | 35,037.24     |
| 利息收入                          | (二十七) | 140,073.98     | 99,348.89     |
| 加：其他收益                        | (二十八) | 199,896.00     | 200,485.30    |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |       |                |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列） |       |                |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |       |                |               |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）               |       |                |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |       |                |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |       |                |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | (二十九) | -13,371.38     | -919,031.50   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |       |                |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |       |                |               |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>      |       | 863,498.29     | 776,995.25    |

|                              |       |            |            |
|------------------------------|-------|------------|------------|
| 加：营业外收入                      | (三十)  | 33,748.13  | 14,988.23  |
| 减：营业外支出                      | (三十一) | -          | -          |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>   |       | 897,246.42 | 791,983.48 |
| 减：所得税费用                      | (三十二) | 223,690.15 | 280,217.07 |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>     |       | 673,556.27 | 511,766.41 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润            |       |            |            |
| (一) 按经营持续性分类：                | -     | -          | -          |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | (三十三) | 673,556.27 | 511,766.41 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |       |            |            |
| (二) 按所有权归属分类：                | -     | -          | -          |
| 1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        |       |            |            |
| 2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） |       | 673,556.27 | 511,766.41 |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>         |       |            |            |
| (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      |       |            |            |
| <b>七、综合收益总额</b>              |       | 673,556.27 | 511,766.41 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额         |       | 673,556.27 | 511,766.41 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额           |       |            |            |
| <b>八、每股收益：</b>               |       |            |            |
| (一) 基本每股收益（元/股）              |       | 0.03       | 0.03       |
| (二) 稀释每股收益（元/股）              |       | 0.03       | 0.03       |

法定代表人：胡香芳

主管会计工作负责人：宋彬

会计机构负责人：冯钱英

(三) 现金流量表

单位：元

| 项目                        | 附注 | 2023 年                | 2022 年               |
|---------------------------|----|-----------------------|----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                       |                      |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 105,656,962.16        | 68,179,023.84        |
| 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                   |    |                       | 163,684.56           |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 6,835,841.33          | 7,418,419.68         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>112,492,803.49</b> | <b>75,761,128.08</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 44,228,559.75         | 31,471,913.52        |
| 客户贷款及垫款净增加额               |    |                       |                      |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |    |                       |                      |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |    |                       |                      |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额         |    |                       |                      |
| 拆出资金净增加额                  |    |                       |                      |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |    |                       |                      |
| 支付保单红利的现金                 |    |                       |                      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 56,401,353.02         | 43,709,717.94        |
| 支付的各项税费                   |    | 3,644,770.30          | 2,817,132.01         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 5,479,897.22          | 6,036,658.43         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>109,754,580.29</b> | <b>84,035,421.90</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>2,738,223.20</b>   | <b>-8,274,293.82</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                       |                      |
| 收回投资收到的现金                 |    |                       |                      |
| 取得投资收益收到的现金               |    |                       |                      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |                       |                      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                       |                      |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                       |                      |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    |                       |                      |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 69,573.04             | 534,687.12           |
| 投资支付的现金                   |    |                       |                      |

|                           |  |               |               |
|---------------------------|--|---------------|---------------|
| 质押贷款净增加额                  |  |               |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |  |               |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |  |               |               |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |  | 69,573.04     | 534,687.12    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |  | -69,573.04    | -534,687.12   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |               |               |
| 吸收投资收到的现金                 |  |               |               |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |  |               |               |
| 取得借款收到的现金                 |  |               |               |
| 发行债券收到的现金                 |  |               |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  |               |               |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |  |               |               |
| 偿还债务支付的现金                 |  |               |               |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  |               |               |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |  |               |               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 978,943.22    | 474,084.00    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |  | 978,943.22    | 474,084.00    |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |  | -978,943.22   | -474,084.00   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  |               |               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  | 1,689,706.94  | -9,283,064.94 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 33,383,157.16 | 42,666,222.10 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  | 35,072,864.10 | 33,383,157.16 |

法定代表人：胡香芳

主管会计工作负责人：宋彬

会计机构负责人：冯钱英

(四) 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<br>股<br>东<br>权<br>益 | 所有者权益合<br>计   |
|                       | 股本            | 其他权益工具  |    |  | 资本<br>公积     | 减：<br>库存<br>股 | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积   | 一般<br>风险<br>准备 | 未分配利润        |                        |               |
| 优先<br>股               |               | 永续<br>债 | 其他 |  |              |               |                |          |            |                |              |                        |               |
| 一、上年期末余额              | 20,000,000.00 |         |    |  | 3,328,647.72 |               |                |          | 248,325.52 |                | 1,649,899.82 |                        | 25,226,873.06 |
| 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              | 20,000,000.00 |         |    |  | 3,328,647.72 |               |                |          | 248,325.52 |                | 1,649,899.82 |                        | 25,226,873.06 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |               |         |    |  |              |               |                |          | 67,355.63  |                | 606,200.64   |                        | 673,556.27    |
| （一）综合收益总额             |               |         |    |  |              |               |                |          |            |                | 673,556.27   |                        | 673,556.27    |
| （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            |               |  |  |  |              |  |  | 67,355.63  |  | -67,355.63   |  |               |  |
| 1. 提取盈余公积          |               |  |  |  |              |  |  | 67,355.63  |  | -67,355.63   |  |               |  |
| 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           | 20,000,000.00 |  |  |  | 3,328,647.72 |  |  | 315,681.15 |  | 2,256,100.46 |  | 25,900,429.33 |  |

| 项目                    | 2022 年        |         |    |  |              |               |                |          |            |                |              |                        |               |
|-----------------------|---------------|---------|----|--|--------------|---------------|----------------|----------|------------|----------------|--------------|------------------------|---------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益   |         |    |  |              |               |                |          |            |                |              | 少数<br>股<br>东<br>权<br>益 | 所有者权益合<br>计   |
|                       | 股本            | 其他权益工具  |    |  | 资本<br>公积     | 减：<br>库存<br>股 | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积   | 一般<br>风险<br>准备 | 未分配利润        |                        |               |
| 优先<br>股               |               | 永续<br>债 | 其他 |  |              |               |                |          |            |                |              |                        |               |
| 一、上年期末余额              | 20,000,000.00 |         |    |  | 3,328,647.72 |               |                |          | 197,148.88 |                | 1,189,310.05 |                        | 24,715,106.65 |
| 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              | 20,000,000.00 |         |    |  | 3,328,647.72 |               |                |          | 197,148.88 |                | 1,189,310.05 |                        | 24,715,106.65 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |               |         |    |  |              |               |                |          | 51,176.64  |                | 460,589.77   |                        | 511,766.41    |
| （一）综合收益总额             |               |         |    |  |              |               |                |          |            |                | 511,766.41   |                        | 511,766.41    |
| （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               |               |         |    |  |              |               |                |          | 51,176.64  |                | -51,176.64   |                        |               |
| 1. 提取盈余公积             |               |         |    |  |              |               |                |          | 51,176.64  |                | -51,176.64   |                        |               |



|                    |               |  |  |  |              |  |  |  |            |  |              |  |               |
|--------------------|---------------|--|--|--|--------------|--|--|--|------------|--|--------------|--|---------------|
| 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           | 20,000,000.00 |  |  |  | 3,328,647.72 |  |  |  | 248,325.52 |  | 1,649,899.82 |  | 25,226,873.06 |

法定代表人：胡香芳

主管会计工作负责人：宋彬

会计机构负责人：冯钱英

## 成都德冠物业管理股份有限公司

### 2023年度

### 财务报表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 一、公司基本情况

##### （一）历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

##### 1、有限公司阶段

##### （1）公司设立

成都德冠物业管理股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“德冠物业”）前身为成都德冠科技发展有限公司，系由四川西南交大兴建置业有限公司（以下简称“兴建置业”）于 2006 年 4 月 11 日出资组建，公司设立时注册资本为人民币 10 万元，并经四川蜀晖会计师事务所有限责任公司以蜀晖验字[2006]第 H4-27 号验资报告予以验证。2006 年 4 月 11 日，成都市郫县工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》，注册号为 5101241801326。公司设立时的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|----------------|---------|---------|----|
| 四川西南交大兴建置业有限公司 | 10.00   | 100.00  |    |
| 合计             | 10.00   | 100.00  |    |

##### （2）2007 年 11 月第一次增资及名称变更

2007 年 11 月 19 日，公司召开股东会会议，全体股东一致通过决议：①公司由一人有限公司变更为 20 个股东出资的有限公司，设立股东会；②公司注册资本由 10 万元增加至 55 万元；③增资部分由彭仁碧以货币形式出资 3 万元；王铁瑛以货币形式出资 0.8 万元；许奕以货币形式出资 0.8 万元；林国家以货币形式出资 0.8 万元；陈晓

燕以货币形式出资 2 万元；陈利萍以货币形式出资 0.8 万元；杨丽萍以货币形式出资 0.8 万元；梁艳以货币形式出资 2 万元；赵家英以货币形式出资 2 万元；冯涛以货币形式出资 2 万元；罗先贤以货币形式出资 3 万元；彭春以货币形式出资 4 万元；王静凤以货币形式出资 4 万元；赵柚菽以货币形式出资 3 万元；李碚渝以货币形式出资 3 万元；雷泽霜以货币形式出资 3 万元；陈兴莲以货币形式出资 4 万元；付梅以货币形式出资 3 万元；郭小欣以货币形式出资 3 万元；④将公司名称变更为“成都德冠物业管理有限公司”。

2007 年 11 月 29 日，四川瑞丰会计师事务所有限公司出具了验资报告（川瑞丰（验）报字[2007]第 209 号），审验并确认截至 2007 年 11 月 22 日止，公司已收到彭仁碧、王铁瑛、许奕、林国家、陈晓燕、陈利萍、杨丽萍、梁艳、赵家英、冯涛、罗先贤、彭春、王静凤、赵柚菽、李碚渝、雷泽霜、陈兴莲、付梅、郭小欣以货币缴纳的新增出资共 45 万元。2007 年 12 月 7 日，成都市郫县工商行政管理局向德冠物业发了变更后的《企业法人营业执照》。本次增资完成后，公司股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------|---------|---------|----|
| 兴建置业 | 10.00   | 18.18   |    |
| 彭春   | 4.00    | 7.27    |    |
| 王静凤  | 4.00    | 7.27    |    |
| 陈兴莲  | 4.00    | 7.27    |    |
| 彭仁碧  | 3.00    | 5.45    |    |
| 罗先贤  | 3.00    | 5.45    |    |
| 赵柚菽  | 3.00    | 5.45    |    |
| 李碚渝  | 3.00    | 5.45    |    |
| 雷泽霜  | 3.00    | 5.45    |    |
| 付梅   | 3.00    | 5.45    |    |
| 郭小欣  | 3.00    | 5.45    |    |
| 陈晓燕  | 2.00    | 3.64    |    |
| 梁艳   | 2.00    | 3.64    |    |
| 赵家英  | 2.00    | 3.64    |    |
| 冯涛   | 2.00    | 3.64    |    |
| 王铁瑛  | 0.80    | 1.46    |    |
| 许奕   | 0.80    | 1.46    |    |

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------|---------|---------|----|
| 林国家  | 0.80    | 1.46    |    |
| 陈丽萍  | 0.80    | 1.46    |    |
| 杨丽萍  | 0.80    | 1.46    |    |
| 合计   | 55.00   | 100.00  |    |

（3）2010 年 1 月第一次股权转让

2009 年 12 月 22 日，兴建置业、彭仁碧、罗先贤、赵柚菽、付梅、彭春、陈兴莲分别与成都市丰源物业管理有限公司（以下简称“丰源物业”）签署了《股权转让协议书》，确认前者将各自所持德冠物业公司全部股权以等额货币资金转让给丰源物业；12 月 24 日，王静凤与汪茂志、李碚渝与汪茂志、雷泽霜与朱均、杨丽萍与邓娇、林国家与郭建金、许奕与陈军、赵家英与宋兵、郭小欣与曾雄、冯涛与黄远富、梁艳与何彪、陈晓燕与杨建明分别签署了《股权转让协议书》，确认德冠物业各老股东将所持德冠物业公司全部股权以等额货币资金转让给各新股东；2010 年 1 月 8 日，王铁瑛、陈丽萍分别与奉华军签署了《股权转让协议书》，确认前者将所持德冠物业公司全部股权以等额货币资金转让给奉华军。

2010 年 1 月 22 日，德冠物业召开股东会，全体股东一致通过决议，同意上述股权转让事宜，其他股东均放弃优先受让权。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------|---------|---------|----|
| 丰源物业 | 30.00   | 54.55   |    |
| 汪茂志  | 7.00    | 12.73   |    |
| 朱均   | 3.00    | 5.45    |    |
| 曾雄   | 3.00    | 5.45    |    |
| 杨建明  | 2.00    | 3.64    |    |
| 何彪   | 2.00    | 3.64    |    |
| 黄远富  | 2.00    | 3.64    |    |
| 宋兵   | 2.00    | 3.64    |    |
| 奉华军  | 1.60    | 2.91    |    |
| 陈军   | 0.80    | 1.45    |    |
| 郭建金  | 0.80    | 1.45    |    |
| 邓娇   | 0.80    | 1.45    |    |
| 合计   | 55.00   | 100.00  |    |

2010 年 2 月 8 日，丰源物业公司名称变更为“四川汇美置业有限公司”（以下简称“汇美置业”）。

#### （4）2010 年 3 月第二次股权转让

2010 年 3 月 3 日，德冠物业召开股东会，全体股东一致通过决议：①同意公司法人股东名称由“成都市丰源物业管理有限公司”变更为“四川汇美置业有限公司”；②同意法人股东汇美置业出资人民币 16,000 元收购股东奉华军所持公司全部股权，其他股东自愿放弃优先购买权。

2010 年 3 月 20 日，奉华军与汇美置业签署了《股权转让协议书》，确认奉华军将所持德冠物业公司全部股权以等额货币资金（16,000 元）转让给汇美置业。本次股权转让后，公司股权结构如下：

| 股东名称       | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------------|---------|---------|----|
| 四川汇美置业有限公司 | 31.60   | 57.46   |    |
| 汪茂志        | 7.00    | 12.73   |    |
| 朱均         | 3.00    | 5.45    |    |
| 曾雄         | 3.00    | 5.45    |    |
| 杨建明        | 2.00    | 3.64    |    |
| 何彪         | 2.00    | 3.64    |    |
| 黄远富        | 2.00    | 3.64    |    |
| 宋兵         | 2.00    | 3.64    |    |
| 陈军         | 0.80    | 1.45    |    |
| 郭建金        | 0.80    | 1.45    |    |
| 邓娇         | 0.80    | 1.45    |    |
| 合计         | 55.00   | 100.00  |    |

#### （5）2011 年 8 月第二次增资

2011 年 8 月 26 日，德冠物业召开股东会，全体股东一致通过决议，公司注册资本由 55 万元增加至 500 万元，新增 445 万元资本全部由汇美置业以货币方式认缴，认缴期限为 2011 年 12 月 31 日。

2011 年 9 月 9 日，四川中衡安信会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（川中安会 01C（2011）111 号），审验并确认截至 2011 年 9 月 9 日止，德冠物业已收到

汇美置业于 2011 年 9 月 5 日一次性缴纳的出资人民币 445 万元，全部为货币出资。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

| 股东名称       | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------------|---------|---------|----|
| 四川汇美置业有限公司 | 476.60  | 95.32   |    |
| 汪茂志        | 7.00    | 1.40    |    |
| 朱均         | 3.00    | 0.60    |    |
| 曾雄         | 3.00    | 0.60    |    |
| 杨建明        | 2.00    | 0.40    |    |
| 何彪         | 2.00    | 0.40    |    |
| 黄远富        | 2.00    | 0.40    |    |
| 宋兵         | 2.00    | 0.40    |    |
| 陈军         | 0.80    | 0.16    |    |
| 郭建金        | 0.80    | 0.16    |    |
| 邓娇         | 0.80    | 0.16    |    |
| 合计         | 500.00  | 100.00  |    |

#### （6）2011 年 12 月第三次股权转让

2011 年 12 月 28 日，德冠物业召开股东会，全体股东一致通过决议：公司自然人股东将所持公司全部股权以等额货币形式转让给汇美置业，其他股东自愿放弃优先受让权，公司类型由“其他有限责任公司”变更为“有限责任公司（法人独资）”，免去彭启述、汪茂志、王德海董事职务，免去曾雄监事职务。

2011 年 12 月 28 日，汪茂志、朱均、曾雄、杨建明、何彪、黄远富、宋兵、陈军、郭建金、邓娇分别与汇美置业签署了《股权转让协议》，确认前者将所持公司全部股权转让给汇美置业。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

| 股东名称       | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------------|---------|---------|----|
| 四川汇美置业有限公司 | 500.00  | 100.00  |    |
| 合计         | 500.00  | 100.00  |    |

#### （7）2017 年 6 月第四次股权转让

2017 年 6 月 23 日，德冠物业召开股东会，决议通过汇美置业将所持公司的 100 万股权（占注册资本的 20%）转让给成都市郫都区城交投资有限责任公司（原“郫县城交投资有限责任公司”，以下简称为“郫都区城交投”）。同日，汇美置业与郫都区城

交投签署了框架性《股权转让协议》。

2017 年 6 月 28 日，汇美置业与郫都区城交投签署了《股权转让协议》，确认前者将所持公司 100 万出资（占注册资本的 20%）转让给郫都区城交投。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

| 股东名称             | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 备注 |
|------------------|---------|---------|----|
| 四川汇美置业有限公司       | 400.00  | 80.00   |    |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司 | 100.00  | 20.00   |    |
| 合计               | 500.00  | 100.00  |    |

2022 年 4 月 13 日，四川汇美置业有限公司名称变更为“四川汇美产业发展有限公司”。

## 2、股份制改制情况

2017 年 10 月 11 日，德冠有限召开股东会，决议通过整体变更为股份有限公司。根据发起人协议及公司章程，德冠有限整体变更为成都德冠物业管理股份有限公司，注册资本为人民币 2,000.00 万元人民币，各发起人以其拥有的截至 2017 年 7 月 31 日止的净资产折股投入。截止 2017 年 7 月 31 日，德冠有限经审计后净资产 23,328,647.72 元，共折合为 2,000.00 万股，每股面值 1 元，变更前后各股东出资比例不变。上述事项已于 2017 年 11 月 21 日经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华验字[2017]第 000854 号”验资报告予以验证。

## 3、注册地和总部地址

本公司现持有统一社会信用代码为 91510124785448197X 的营业执照。截至 2022 年 12 月 31 日，注册资本为 2,000 万元；注册地址：成都市郫都区郫筒镇何公路 28 号。法定代表人为胡香芳；实际控制人为成都市郫都区国有资产监督管理和金融工作局（原郫都区国有资产监督管理办公室）。

## 4、分支机构

2022 年 3 月 15 日，本公司成立分支机构——成都德冠物业管理股份有限公司科创服务分公司（以下简称“科创分公司”），注册地址：成都市郫都区现代工业港新经济产业园数码二路 2 号 4 栋 C 区 1 楼，负责人为倪敏。

## （二）公司业务性质和主要经营活动

德冠物业主要经营范围为一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产咨询；园林绿化工程施工；城市绿化管理；家政服务；集贸市场管理服务；城乡市容管理；酒店管理；单位后勤管理服务；信息系统集成服务；会议及展览服务；办公服务；防洪除涝设施管理；日用百货销售；办公用品销售；自动售货机销售；外卖递送服务；生态保护区管理服务；游览景区管理；名胜风景区管理；市政设施管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；护理机构服务（不含医疗服务）；停车场服务；装卸搬运；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告发布；水污染治理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；露营地服务；城市公园管理；健身休闲活动；游乐园服务；休闲观光活动；公园、景区小型设施娱乐活动；居民日常生活服务；物业服务评估；通用设备修理；体育赛事策划；承接档案服务外包；数据处理和存储支持服务；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；电气安装服务；食品销售；劳务派遣服务；餐饮服务；职业中介活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

科创分公司主要经营范围为一般项目：集贸市场管理服务；日用百货销售；自动售货机销售；外卖递送服务；酒店管理；会议及展览服务；办公服务；单位后勤管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；停车场服务；装卸搬运；露营地服务；游览景区管理；健身休闲活动；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育赛事策划；物业服务评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；食品销售；城市生活垃圾经营性服务；劳务派遣服务；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

本财务报表业经公司全体董事于 2024 年 4 月 23 日批准报出。

## 二、财务报表编制基础

### （一）编制基础



本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

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

## （二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

### （五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

### （六）外币业务和外币报表折算

## 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （七）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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1、金融工具的分类

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。

### 2、金融资产的确认和计量

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) 以摊余成本计量的金融资产**

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

**(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

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

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

**(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

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

**3、金融负债的分类、确认和计量**

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交

易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

#### (2) 其他金融负债

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

### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移

而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

## 5、金融负债终止确认

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

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

## 6、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。

## 7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，使用不可观察输入值。

## 8、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。

### （八）金融工具减值

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

#### 1、减值准备的确认方法

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

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

折现。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

## **2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准**

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

## **3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法**

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

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

## **4、金融资产减值的会计处理方法**

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

## **5、各类金融资产信用损失的确定方法**

### (1) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款。

本公司对存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项单独确定其信用损失。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。确定组合的依据如下：

| 组合名称    | 确定组合的依据                                  | 计提方法    |
|---------|------------------------------------------|---------|
| 关联方组合   | 关联方组合                                    | 不计提坏账准备 |
| 无风险组合   | 根据业务性质，认定无信用风险，主要包括代收代付款项、员工的备用金、保证金及押金。 | 不计提坏账准备 |
| 账龄分析法组合 | 除上述组合以外的款项                               | 账龄分析法   |

对于划分为账龄分析法组合的应收款项，本公司参考历史信息损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

| 账龄    | 预计损失率（%） |
|-------|----------|
| 1 年以内 | 5.00     |
| 1—2 年 | 30.00    |
| 2—3 年 | 50.00    |
| 3 年以上 | 100.00   |

### (九) 存货

#### 1、存货的分类

存货分类为：周转材料、库存物资、原材料等。

#### 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

#### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌



价准备。

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

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

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

#### **4、存货的盘存制度**

采用永续盘存制

#### **5、低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法

### **(十) 合同资产**

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### **(十一) 持有待售资产**

#### **1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准**

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使

用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(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，即公司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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

## 2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司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。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

#### 4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

### (十二) 固定资产

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

| 类别   | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|-------|---------|--------|---------|
| 运输工具 | 直线摊销法 | 4.00    | 5.00   | 23.75   |

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---------|-------|---------|--------|---------|
| 电子、通信设备 | 直线摊销法 | 5.00    | 5.00   | 19.00   |
| 家具及其他   | 直线摊销法 | 5.00    | 5.00   | 19.00   |

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### （十三）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### （十四）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。

在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### （十五）无形资产

#### 1、无形资产的计价方法

##### （1）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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定

其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (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。

无形资产减值测试见本附注二、（十六）“长期资产减值”。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

| 项目 | 预计使用寿命 | 依据   |
|----|--------|------|
| 软件 | 10 年   | 公司预计 |

每期末，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，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

## 5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### （十六）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、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物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产



组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## （十七）长期待摊费用

### 1、摊销方法

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### 2、摊销年限

| 类别    | 摊销期限  | 备注 |
|-------|-------|----|
| 临建工程款 | 36 个月 |    |

## （十八）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。

## （十九）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入

当期损益或相关资产成本。

## 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中,资产上限,是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下,在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时,确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

## 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

(1) 企业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;

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

**4、其他长期职工福利的会计处理方法**

其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的,适用关于设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

**(二十) 预计负债**

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合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。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数;因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额,确认为利息费用。

于资产负债表日,对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整,以反映当前的最佳估计数。

**(1) 亏损合同**

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同,且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的,将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分,确认为预计负债。

**(2) 重组义务**

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划,在满足前述预计负债的确认条件的情况下,按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务,只有在本公司承诺出售部分业务(即签订了约束性出售协议时),才确认与

重组相关的义务。

### （3）质量保证及维修

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

### （4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## （二十一）股份支付

### 1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### （1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

#### （2）以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公

允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

## 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

## 4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

## （二十二）优先股与永续债等其他金融工具

### 1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件

下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

## 2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注二、（十四）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## （二十三）收入

### 1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用【产出法/投入法】确定恰当的履约进度。【产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度/投入法是根据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，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

## 2、可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

## 3、重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

## 4、应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

## 5、交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

## 6、主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

## 7、合同变更

本公司与客户之间的合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的商品或服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品或服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让的商品或服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让的商品或服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。



## 8、收入确认的具体方法

本公司的主营业务是为客户提供物业经营管理服务，主要包括物业服务收入、劳务派遣收入、物业增值服务收入、餐饮收入，其他业务收入主要为租赁收入。

（1）物业服务收入：公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

（2）劳务派遣收入：公司向客户提供员工派遣服务，根据合同及收款情况，按月确认劳务派遣收入。

（3）物业增值服务收入主要包括车辆管理费收入、专项维护、保洁收入及代管管理费收入等。

车辆管理费收入：对于采取包年方式的车位，以车位年费金额为依据，按月平均确认停车费收入；对于包月及临时车位，根据当月（天）实际收款确认停车费收入。

专项维护及保洁收入：对于为业主提供的一次性维修、保洁等有偿服务，公司根据服务验收单及收款，一次性确认收入；对于签订合同的维修、保洁服务，根据合同及实际提供的服务按月确认收入。

代管管理费收入：代客户保管物业资产，根据合同及收款情况，按月确认代管管理费收入。

（4）餐饮收入：顾客消费结束并结算账款后，餐饮销售过程即执行完毕，确认销售收入的实现。

（5）租赁收入：公司将资产出租或转租给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

## 9、同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

## （二十四）合同成本

### 1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范

围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

## 2、合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

## 3、合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

## 4、合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）企业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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## （二十五）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

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

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计

量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## （二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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

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

## （二十七）租赁

### 1、租赁的识别

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### 2、单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### 3、公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于短期租赁和低价值资产租赁，公司选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内计入相关资产成本或当期损益。

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

#### （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：

A.租赁负债的初始计量金额；

B.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；

C.承租人发生的初始直接费用；

D.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。公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法计提，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，判断使用权资产的折旧年限。

#### （2）租赁负债

租赁负债应当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。租赁付款额包括以下五项内容：

A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C.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；

D.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；

E.根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率/同期贷款市场报价利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用,并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。

#### 4、公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日, 在租赁期内按照直线法确认将租赁金额分期计入当期损益。

#### 5、租赁变更的会计处理

##### (1) 租赁变更作为一项单独租赁

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

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

##### (2) 租赁变更未作为一项单独租赁

##### A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日,本公司重新确定租赁期,并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响,区分以下情形进行会计处理:

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,调减使用权资产的账面价值,并将

部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

#### B.公司作为出租人

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

### （二十八）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注二、（十一）“持有待售资产”。

### （二十九）套期会计

套期，是指公司为管理外汇风险、利率风险、价格风险、信用风险等特定风险引起的风险敞口，指定金融工具为套期工具，以使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动的风险管理活动。

#### 1、套期的分类

套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

（1）公允价值套期，是指对已确认资产或负债、尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响公司的损益或其他综合收益。

（2）现金流量套期，是指对现金流量变动风险敞口进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响公司的损益。



(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。

境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

## 2、套期关系评估

公允价值套期、现金流量套期或境外经营净投资套期同时满足下列条件的，才能运用套期会计方法进行处理：

(1) 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

(2) 在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容。

(3) 套期关系符合套期有效性要求。

套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。套期工具的公允价值或现金流量变动大于或小于被套期项目的公允价值或现金流量变动的部分为套期无效部分。

套期同时满足下列条件的，应当认定套期关系符合套期有效性要求：

(1) 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。

(2) 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

(3) 套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，公司应当进行套期关系再平衡。

套期关系再平衡，是指对已经存在的套期关系中被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使套期比率重新符合套期有效性要求。基于其他目的对被套期项目或套期

工具所指定的数量进行变动，不构成套期关系再平衡。

企业在套期关系再平衡时，应当首先确认套期关系调整前的套期无效部分，并更新在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生原因的分析，同时相应更新套期关系的书面文件。

### 3、套期会计处理方法

#### (1) 公允价值套期

套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为企业选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额应当确认为一项资产或负债，相关的利得或损失应当计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，应当调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

公允价值套期中，被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，公司对被套期项目账面价值所作的调整应当按照开始摊销日重新计算的利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不应当晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，公司应当按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

#### (2) 现金流量套期

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，应当按照下列两项的绝对额中较低者确定：

- ① 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
- ② 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额应当为当期现金流量套期储备的变动额。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

现金流量套期储备的金额，应当按照下列规定处理：

① 被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，公司应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

② 对于不属于上述①涉及的现金流量套期，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

③ 如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，公司应当在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### (3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，应当按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

(1) 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当

相应转出，计入当期损益。

（2）套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

（3）套期关系再平衡

对套期关系作出再平衡的，应当在调整套期关系之前确定套期关系的套期无效部分，并将相关利得或损失计入当期损益。

套期关系再平衡可能会导致企业增加或减少指定套期关系中被套期项目或套期工具的数量。企业增加了指定的被套期项目或套期工具的，增加部分自指定增加之日起作为套期关系的一部分进行处理；企业减少了指定的被套期项目或套期工具的，减少部分自指定减少之日起不再作为套期关系的一部分，作为套期关系终止处理。

### （三十）附回购条件的资产转让

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足销售收入或资产转让收益确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入或资产转让收益。回购价款大于销售或转让价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

### （三十一）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；

7、联营企业，包括联营企业的子公司；

8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

11、持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

### （三十二）重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

本报告期重要会计政策未发生变更。

#### 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 | 备注 |
|----|------|----|----|
|----|------|----|----|

|         |               |     |  |
|---------|---------------|-----|--|
| 增值税     | 应税销售行为        | 13% |  |
|         | 不动产租赁服务       | 9%  |  |
|         | 应税劳务收入和应税服务收入 | 6%  |  |
|         | 简易计税、差额征收     | 5%  |  |
| 城市维护建设税 | 实缴流转税税额       | 7%  |  |
| 教育费附加   | 实缴流转税税额       | 3%  |  |
| 地方教育费附加 | 实缴流转税税额       | 2%  |  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额        | 15% |  |

## （二）税收优惠及批文

10、根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额；本公告所称生产、生活性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务（以下称四项服务）取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。四项服务的具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36 号印发）执行。

根据财政部《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）；财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年 39 号）生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

公司系四川省内主营业务为物业管理服务的企业、劳务派遣的企业，属于《财税〔2016〕36 号》中的现代服务，达到了享受加计抵减政策条件，自 2023 年 1 月 1 日，公司享受当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

科创分公司系四川省内主营业务为餐饮服务的企业，属于《财税〔2016〕36 号》中的生活服务，自 2023 年 7 月 1 日，科创分公司按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

2、根据财政部、税务总局、退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知（财税[2019]21 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保

险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

根据财政部《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 4 号）：《退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]21 号）中规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

自 2019 年，公司享受按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

3、根据财政部税务总局国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区符合《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

公司系四川省内主营业务为物业管理服务、劳务派遣的企业，符合《西部地区鼓励类产业目录》第一部分国家现有产业中的鼓励类产业（一）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 2019 年第 29 号）中的鼓励类产业，其第四十二条“其他服务业”第 2 点“物业服务”及第四十六条“人力资源和人力资本服务业”第 3 点“劳务派遣”，达到了享受西部大开发企业所得税税收优惠条件。自 2018 年起，本公司享受 15% 的税收优惠。

## 五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”系指 2023 年 12 月 31 日，“上年年末”系指 2022 年 12 月 31 日，“本期”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### （一）货币资金

| 项目   | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|------|----------------------|----------------------|
| 库存现金 | 13,360.22            | 15,444.09            |
| 银行存款 | 35,059,503.88        | 34,082,952.36        |
| 合计   | <b>35,072,864.10</b> | <b>34,098,396.45</b> |

注：截止 2023 年 12 月 31 日，货币资金期末余额中，无因抵押、质押、或冻结

等对使用有限制或存存放境外、或存在潜在回收风险的款项。

## （二）应收账款

### 11、按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|---------|----------------------|----------------------|
| 1 年以内   | 26,306,037.26        | 18,868,034.37        |
| 1 至 2 年 | 793,439.40           | 1,897,567.25         |
| 2 至 3 年 | 407,600.92           | 1,373,207.92         |
| 3 年以上   | 2,926,526.58         | 2,112,408.81         |
| 小计      | <b>30,433,604.16</b> | <b>24,251,218.35</b> |
| 减：坏账准备  | 3,667,096.73         | 3,671,197.58         |
| 合计      | <b>26,766,507.43</b> | <b>20,580,020.77</b> |

### 12、按坏账计提方法分类列示

| 类别                   | 期末余额                 |               |                     |              |                      |
|----------------------|----------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------------|
|                      | 账面余额                 |               | 坏账准备                |              | 账面价值                 |
|                      | 金额                   | 比例 (%)        | 金额                  | 比例 (%)       |                      |
| 单项计提坏账准备的应收账款        |                      |               |                     |              |                      |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 30,433,604.16        | 100.00        | 3,667,096.73        | 12.05        | 26,766,507.43        |
| 其中：关联方组合             | 20,053,773.61        | 65.89         |                     |              | 20,053,773.61        |
| 账龄分析法组合              | 10,379,830.55        | 34.11         | 3,667,096.73        | 35.33        | 6,712,733.82         |
| 合计                   | <b>30,433,604.16</b> | <b>100.00</b> | <b>3,667,096.73</b> | <b>12.05</b> | <b>26,766,507.43</b> |

（续）

| 类别                   | 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 (%) |               |
| 单项计提坏账准备的应收账款        |               |        |              |        |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 24,251,218.35 | 100.00 | 3,671,197.58 | 15.14  | 20,580,020.77 |



成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

|           |                      |               |                     |              |                      |
|-----------|----------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------------|
| 其中：关联方组合  | 12,655,571.56        | 52.19         |                     |              | 12,655,571.56        |
| 账龄分析法组合   | 11,595,646.79        | 47.81         | 3,671,197.58        | 31.66        | 7,924,449.21         |
| <b>合计</b> | <b>24,251,218.35</b> | <b>100.00</b> | <b>3,671,197.58</b> | <b>15.14</b> | <b>20,580,020.77</b> |

组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

| 账 龄       | 期末余额                 |                     |         |
|-----------|----------------------|---------------------|---------|
|           | 账面余额                 | 坏账准备                | 计提比例（%） |
| 1 年以内     | 6,283,097.65         | 314,154.87          | 5.00    |
| 1 至 2 年   | 793,439.40           | 238,031.82          | 30.00   |
| 2 至 3 年   | 376,766.92           | 188,383.46          | 50.00   |
| 3 年以上     | 2,926,526.58         | 2,926,526.58        | 100.00  |
| <b>合计</b> | <b>10,379,830.55</b> | <b>3,667,096.73</b> |         |

13、坏账准备的情况

| 类 别                  | 年初余额                | 本期变动金额 |          |       | 期末余额                |
|----------------------|---------------------|--------|----------|-------|---------------------|
|                      |                     | 计提     | 收回或转回    | 转销或核销 |                     |
| 单项计提坏账准备的应收账款        |                     |        |          |       |                     |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 3,671,197.58        |        | 4,100.85 |       | 3,667,096.73        |
| 其中：关联方组合             |                     |        |          |       |                     |
| 账龄分析法组合              | 3,671,197.58        |        | 4,100.85 |       | 3,667,096.73        |
| <b>合计</b>            | <b>3,671,197.58</b> |        | 4,100.85 |       | <b>3,667,096.73</b> |

14、本期无实际核销的应收账款

15、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称           | 期末余额         |                 |              |     |
|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----|
|                | 期末余额         | 占应收账款期末余额的比例（%） | 已计提坏账准备      | 账龄  |
| 成都科创新城投资发展有限公司 | 8,872,432.63 | 29.15           |              | 注 1 |
| 小区业主           | 4,110,330.53 | 13.51           | 1,911,196.60 | 注 2 |
| 四川省郫县建筑工程公司    | 3,713,862.83 | 12.20           |              | 注 3 |

| 单位名称             | 期末余额          |                  |              |     |
|------------------|---------------|------------------|--------------|-----|
|                  | 期末余额          | 占应收账款期末余额的比例 (%) | 已计提坏账准备      | 账龄  |
| 成都蜀源港泰新型建材有限公司   | 2,383,120.60  | 7.83             |              | 注 4 |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司 | 1,781,676.08  | 5.85             |              | 注 5 |
| 合计               | 20,861,422.67 | 68.54            | 1,911,196.60 |     |

注 1: 1 年以内 8,872,432.63 元;

注 2: 1 年以内 1,750,294.16 元, 1-2 年 557,078.48 元, 2-3 年 292,799.08 元, 3 年以上 1,510,158.81 元;

注 3: 1 年以内 3,713,862.83 元;

注 4: 1 年以内 2,383,120.6 元;

注 5: 1 年以内 1,781,676.08 元;

### (三) 预付款项

#### 1、预付账款按账龄列示

| 账龄      | 期末余额       |        | 上年年末余额     |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 金额         | 比例 (%) | 金额         | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 637,146.34 | 65.63  | 28,493.35  | 3.23   |
| 1 至 2 年 |            |        | 437,567.09 | 49.55  |
| 2 至 3 年 | 6,167.72   | 0.64   | 13,499.82  | 1.53   |
| 3 年以上   | 327,421.17 | 33.73  | 403,469.43 | 45.69  |
| 合计      | 970,735.23 | 100.00 | 883,029.69 | 100.00 |

#### 2、截止 2023 年 12 月 31 日按预付对象归集的期末余额重大的预付款情况

| 单位名称              | 与本公司关系 | 期末余额       | 占预付款项期末余额合计数的比例 (%) | 预付款时间       | 未结算原因 |
|-------------------|--------|------------|---------------------|-------------|-------|
| 国网四川省电力公司         | 供应商    | 789,691.1  | 81.35               | 2018 年 12 月 | 未到结算期 |
| 成都市郫都区兴能天然气有限责任公司 | 供应商    | 114,952.00 | 11.84               | 2023 年 7 月  | 未到结算期 |
| 四川成事工程            | 供应     | 19,769.00  | 2.04                | 2023 年 4 月  | 未到结算期 |

| 单位名称        | 与本公司关系 | 期末余额       | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) | 预付款时间      | 未结算原因 |
|-------------|--------|------------|--------------------|------------|-------|
| 项目管理有限公司    | 商      |            |                    |            |       |
| 成都市润弘投资有限公司 | 供应商    | 15,840.00  | 1.63               | 2023 年 7 月 | 未到结算期 |
| 合计          |        | 940,252.10 | 96.86              |            |       |

(四) 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 | 968,704.87 | 708,381.23 |
| 合 计   | 968,704.87 | 708,381.23 |

(1) 按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额         | 上年年末余额       |
|---------|--------------|--------------|
| 1 年以内   | 809,084.62   | 541,875.68   |
| 1 至 2 年 | 150,586.93   | 523,309.00   |
| 2 至 3 年 | 383,309.00   |              |
| 3 年以上   | 821,608.40   | 821,608.40   |
| 小计      | 2,164,588.95 | 1,886,793.08 |
| 减：坏账准备  | 1,195,884.08 | 1,178,411.85 |
| 合计      | 968,704.87   | 708,381.23   |

(2) 按款项性质分类情况

| 款项性质     | 期末余额         | 上年年末余额       |
|----------|--------------|--------------|
| 代垫款项     | 791,608.40   | 791,608.40   |
| 欠款       | 453,197.93   | 459,197.93   |
| 保证金      | 420,098.00   | 252,698.00   |
| 代扣社保和公积金 | 499,684.62   | 383,288.75   |
| 小计       | 2,164,588.95 | 1,886,793.08 |
| 减：坏账准备   | 1,195,884.08 | 1,178,411.85 |

| 款项性质 | 期末余额       | 上年年末余额     |
|------|------------|------------|
| 合计   | 968,704.87 | 708,381.23 |

(3) 本期无实际核销的其他应收款

(4) 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<br>收款期末<br>余额合计<br>数的比例<br>(%) | 坏账准备<br>期末余额 |
|-------------|-------------|--------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 成都市润弘投资有限公司 | 代垫款项        | 791,608.40   | 3 年以上                                        | 36.57                               | 791,608.40   |
| 代扣社保        | 代扣社保        | 399,515.69   | 1 年以内                                        | 18.46                               |              |
| 员工          | 欠款          | 383,309.00   | 2 至 3 年                                      | 17.71                               | 383,309.00   |
| 四川省郫县建筑工程公司 | 保证金         | 223,898.00   | 1 年以内<br>149,200.00; 1<br>至 2 年<br>74,698.00 | 10.34                               |              |
| 代扣住房公积金     | 代扣住房<br>公积金 | 100,168.93   | 1 年以内                                        | 4.63                                |              |
| 合计          |             | 1,898,500.02 |                                              | 87.71                               | 1,174,917.40 |

(五) 存货

| 项目   | 期末余额       |      |            | 上年年末余额    |      |           |
|------|------------|------|------------|-----------|------|-----------|
|      | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       | 账面余额      | 跌价准备 | 账面价值      |
| 周转材料 | 106,818.13 |      | 106,818.13 |           |      |           |
| 库存商品 | 41,048.59  |      | 41,048.59  |           |      |           |
| 原材料  | 39,400.19  |      | 39,400.19  | 19,635.69 |      | 19,635.69 |
| 合计   | 187,266.91 |      | 187,266.91 | 19,635.69 |      | 19,635.69 |

(六) 固定资产

1、分类列示

| 项目   | 期末余额       | 上年年末余额       |
|------|------------|--------------|
| 固定资产 | 896,968.61 | 1,046,966.44 |
| 合计   | 896,968.61 | 1,046,966.44 |

2、固定资产

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目         | 运输工具       | 电子设备       | 家具用具及其他    | 合计           |
|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 一、账面原值：    |            |            |            |              |
| 1、上年年末余额   | 722,366.06 | 843,420.58 | 605,469.47 | 2,171,256.11 |
| 2、本期增加金额   | 132,946.90 | 83,054.79  | 27,217.22  | 243,218.91   |
| (1) 购置     | 132,946.90 | 83,054.79  | 27,217.22  | 243,218.91   |
| (2) 在建工程转入 |            |            |            |              |
| (3) 企业合并增加 |            |            |            |              |
| 3、本期减少金额   | 99,103.10  |            | 2,040.00   | 101,143.10   |
| (1) 其他     | 99,103.10  |            | 2,040.00   | 101,143.10   |
| 4、期末余额     | 756,209.86 | 926,475.37 | 630,646.69 | 2,313,331.92 |
| 二、累计折旧     |            |            |            |              |
| 1、上年年末余额   | 320,811.88 | 552,437.54 | 251,040.25 | 1,124,289.67 |
| 2、本期增加金额   | 119,900.92 | 101,247.37 | 104,954.73 | 326,103.02   |
| (1) 计提     | 119,900.92 | 101,247.37 | 104,954.73 | 326,103.02   |
| 3、本期减少金额   | 33,480.28  |            | 549.10     | 34,029.38    |
| (1) 其他     | 33,480.28  |            | 549.10     | 34,029.38    |
| 4、期末余额     | 407,232.52 | 653,684.91 | 355,445.88 | 1,416,363.31 |
| 三、减值准备     |            |            |            |              |
| 1、上年年末余额   |            |            |            |              |
| 2、本期增加金额   |            |            |            |              |
| (1) 计提     |            |            |            |              |
| 3、本期减少金额   |            |            |            |              |
| (1) 处置或报废  |            |            |            |              |
| 4、期末余额     |            |            |            |              |
| 四、账面价值     |            |            |            |              |
| 1、期末账面价值   | 348,977.34 | 272,790.46 | 275,200.81 | 896,968.61   |
| 2、上年年末账面价值 | 401,554.18 | 290,983.04 | 354,429.22 | 1,046,966.44 |

(七) 使用权资产

| 项目       | 房屋及建筑物       | 合 计          |
|----------|--------------|--------------|
| 一、账面原值   |              |              |
| 1、上年年末余额 | 4,437,995.42 | 4,437,995.42 |
| 2、本年增加金额 |              |              |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目         | 房屋及建筑物       | 合 计          |
|------------|--------------|--------------|
| 3、本年减少金额   |              |              |
| 4、期末余额     | 4,437,995.42 | 4,437,995.42 |
| 二、累计折旧     |              |              |
| 1、上年年末余额   | 682,450.40   | 682,450.40   |
| 2、本年增加金额   | 887,599.08   | 887,599.08   |
| （1）计提      | 887,599.08   | 887,599.08   |
| 3、本年减少金额   |              |              |
| （1）处置      |              |              |
| 4、期末余额     | 1,570,049.48 | 1,570,049.48 |
| 三、减值准备     |              |              |
| 1、上年年末余额   |              |              |
| 2、本年增加金额   |              |              |
| （1）计提      |              |              |
| 3、本年减少金额   |              |              |
| （1）处置      |              |              |
| 4、期末余额     |              |              |
| 四、账面价值     |              |              |
| 1、期末账面价值   | 2,867,945.94 | 2,867,945.94 |
| 2、上年年末账面价值 | 3,755,545.02 | 3,755,545.02 |

（八）无形资产

| 项目        | 软件         | 合计         |
|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值    |            |            |
| 1、上年年末余额  | 145,838.39 | 145,838.39 |
| 2、本期增加金额  | 9,147.84   | 9,147.84   |
| （1）购置     | 9,147.84   | 9,147.84   |
| （2）内部研发   |            |            |
| （3）企业合并增加 |            |            |
| 3、本期减少金额  |            |            |
| （1）处置     |            |            |
| 4、期末余额    | 154,986.23 | 154,986.23 |
| 二、累计摊销    |            |            |
| 1、上年年末余额  | 123,876.31 | 123,876.31 |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目         | 软件         | 合计         |
|------------|------------|------------|
| 2、本期增加金额   | 4,241.88   | 4,241.88   |
| （1）计提      | 4,241.88   | 4,241.88   |
| 3、本期减少金额   |            |            |
| （1）处置      |            |            |
| 4、期末余额     | 128,118.19 | 128,118.19 |
| 三、减值准备     |            |            |
| 1、上年年末余额   |            |            |
| 2、本期增加金额   |            |            |
| （1）计提      |            |            |
| 3、本期减少金额   |            |            |
| （1）处置      |            |            |
| 4、期末余额     |            |            |
| 四、账面价值     |            |            |
| 1、期末账面价值   | 26,868.04  | 26,868.04  |
| 2、上年年末账面价值 | 21,962.08  | 21,962.08  |

（九）长期待摊费用

| 项目   | 上年年末余额     | 本期增加       | 本期摊销额      | 其他减少额 | 期末余额       |
|------|------------|------------|------------|-------|------------|
| 维修费  | 778,429.83 | 169,757.53 | 604,551.15 |       | 343,636.21 |
| 其他费用 |            | 293,246.36 | 20,276.48  |       | 272,969.88 |
| 合计   | 778,429.83 | 463,003.89 | 624,827.63 |       | 616,606.09 |

（十）递延所得税资产

| 项目     | 期末余额         |            | 上年年末余额       |            |
|--------|--------------|------------|--------------|------------|
|        | 可抵扣暂时性差异     | 递延所得税资产    | 可抵扣暂时性差异     | 递延所得税资产    |
| 信用减值损失 | 4,862,980.81 | 729,447.12 | 4,849,609.43 | 727,441.41 |
| 合计     | 4,862,980.81 | 729,447.12 | 4,849,609.43 | 727,441.41 |

（十一）应付账款

| 项目     | 期末余额         | 上年年末余额       |
|--------|--------------|--------------|
| 应付采购费用 | 8,843,505.15 | 3,435,376.92 |
| 应付安保费  | 3,596,119.00 | 4,571,592.79 |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目      | 期末余额          | 上年年末余额        |
|---------|---------------|---------------|
| 应付保洁费   | 2,672,921.31  | 1,503,571.64  |
| 应付劳务派遣费 | 656,791.63    | 203,170.36    |
| 应付绿化费   | 534,013.96    | 365,176.72    |
| 应付维保费   | 493,006.60    | 954,021.69    |
| 其他      | 75,030.00     |               |
| 合计      | 16,871,387.65 | 11,032,910.12 |

(十二) 预收款项

| 账龄    | 期末余额       |        | 上年年末余额    |        |
|-------|------------|--------|-----------|--------|
|       | 金额         | 比例 (%) | 金额        | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 251,690.07 | 100.00 | 39,748.64 | 100.00 |
| 1-2 年 |            |        |           |        |
| 2-3 年 |            |        |           |        |
| 3 年以上 |            |        |           |        |
| 合计    | 251,690.07 | 100.00 | 39,748.64 | 100.00 |

(十三) 合同负债

| 项目          | 期末余额         | 上年年末余额       |
|-------------|--------------|--------------|
| 预收物管费       | 790,304.93   | 523,622.74   |
| 预收车位管理费     | 643,426.64   | 1,179,766.77 |
| 预收临时场地经营管理费 | 77,002.73    | 81,421.41    |
| 预收特约服务费     |              | 37,379.85    |
| 其他          | 46,683.31    | 96,960.61    |
| 合计          | 1,557,417.61 | 1,919,151.38 |

(十四) 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         | 5,775,604.82 | 50,021,665.25 | 49,256,686.86 | 6,540,583.21 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 |              | 7,105,118.60  | 7,105,118.60  |              |
| 合计             | 5,775,604.82 | 57,126,783.85 | 56,361,805.46 | 6,540,583.21 |

2、短期薪酬列示



成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 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 | 4,614,308.75 | 42,421,720.95 | 41,798,855.86 | 5,237,173.84 |
| 二、职工福利费       |              | 1,530,754.13  | 1,530,754.13  |              |
| 三、社会保险费       |              | 3,528,986.41  | 3,528,986.41  |              |
| 其中：医疗保险费      |              | 3,412,595.12  | 3,412,595.12  |              |
| 工伤保险费         |              | 116,416.97    | 116,416.97    |              |
| 四、住房公积金       |              | 1,675,187.00  | 1,675,187.00  |              |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 1,161,296.07 | 864,991.08    | 722,877.78    | 1,303,409.37 |
| 合计            | 5,775,604.82 | 50,021,665.25 | 49,256,686.86 | 6,540,583.21 |

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 |
|----------|--------|--------------|--------------|------|
| 一、基本养老保险 |        | 6,850,047.30 | 6,850,047.30 |      |
| 二、失业保险费  |        | 255,071.30   | 255,071.30   |      |
| 合计       |        | 7,105,118.60 | 7,105,118.60 |      |

(十五) 应交税费

| 项目      | 期末余额       | 上年年末余额     |
|---------|------------|------------|
| 增值税     | 593,342.20 | 514,525.18 |
| 城市维护建设税 | 41,586.45  | 34,787.39  |
| 教育费附加   | 17,822.76  | 14,908.88  |
| 地方教育费附加 | 11,881.84  | 9,939.25   |
| 企业所得税   | 10,978.40  | 138,347.92 |
| 印花税     | 1,260.30   | 1,369.28   |
| 合计      | 676,871.95 | 713,877.90 |

(十六) 其他应付款

1、分类列示

| 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 | 13,970,681.45 | 13,743,043.80 |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目 | 期末余额          | 上年年末余额        |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 13,970,681.45 | 13,743,043.80 |

2、按款项性质列示其他应付款

| 项目      | 期末余额          | 上年年末余额        |
|---------|---------------|---------------|
| 代收代付款   | 6,693,689.83  | 6,197,852.32  |
| 代收场地经营费 | 4,187,527.94  | 3,861,131.75  |
| 保证金     | 1,967,395.84  | 2,536,794.35  |
| 往来款     | 859,571.96    | 857,571.96    |
| 个人往来    | 51,542.45     | 51,542.45     |
| 其他      | 210,953.43    | 238,150.97    |
| 合计      | 13,970,681.45 | 13,743,043.80 |

(十七) 一年内到期的非流动负债

| 项目          | 期末余额       | 上年年末余额     |
|-------------|------------|------------|
| 1 年内到期的租赁负债 | 920,903.51 | 880,967.86 |
| 合计          | 920,903.51 | 880,967.86 |

(十八) 其他流动负债

| 项目    | 期末余额      | 上年年末余额     |
|-------|-----------|------------|
| 待转销项税 | 93,445.06 | 115,368.36 |
| 合计    | 93,445.06 | 115,368.36 |

(十九) 租赁负债

| 项目              | 期末余额         | 上年年末余额       |
|-----------------|--------------|--------------|
| 租赁付款额           | 3,509,146.70 | 4,488,089.92 |
| 减：未确认的融资费用      | 267,738.69   | 434,859.39   |
| 重分类至一年内到期的非流动负债 | 920,903.51   | 880,967.86   |
| 租赁负债净额          | 2,320,504.50 | 3,172,262.67 |

(二十) 股本

| 项目   | 上年年末余额        | 本次变动增减（+、—） |    |       |    |    | 期末余额          |
|------|---------------|-------------|----|-------|----|----|---------------|
|      |               | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |               |
| 股份总额 | 20,000,000.00 |             |    |       |    |    | 20,000,000.00 |

| 项目 | 上年年末余额        | 本次变动增减（+、—） |    |       |    |    | 期末余额          |
|----|---------------|-------------|----|-------|----|----|---------------|
|    |               | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |               |
| 合计 | 20,000,000.00 |             |    |       |    |    | 20,000,000.00 |

（二十一）资本公积

1、资本公积增减变动明细

| 项目         | 上年年末余额       | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|------------|--------------|------|------|--------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 3,328,647.72 |      |      | 3,328,647.72 |
| 合计         | 3,328,647.72 |      |      | 3,328,647.72 |

2、其他说明

2017 年，根据大华验字[2017]000854 号出具的《成都德冠物业管理股份有限公司（筹）验资报告》，净资产大于股本部分 3,328,647.72 元计入资本公积。

（二十二）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 | 248,325.52 | 67,355.63 |      | 315,681.15 |
| 合计     | 248,325.52 | 67,355.63 |      | 315,681.15 |

（二十三）未分配利润

| 项目                    | 期末余额         | 上年年末余额       |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 1,649,899.82 | 1,189,310.05 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |              |              |
| 调整后期初未分配利润            | 1,649,899.82 | 1,189,310.05 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 673,556.27   | 511,766.41   |
| 减：提取法定盈余公积            | 67,355.63    | 51,176.64    |
| 提取任意盈余公积              |              |              |
| 提取一般风险准备              |              |              |
| 应付普通股股利               |              |              |
| 转作股本的普通股股利            |              |              |
| 期末未分配利润               | 2,256,100.46 | 1,649,899.82 |

（二十四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

| 项目   | 本期发生额                 |                       | 上期发生额                |                      |
|------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|      | 营业收入                  | 营业成本                  | 营业收入                 | 营业成本                 |
| 主营业务 | 111,244,508.74        | 104,380,314.48        | 79,876,037.44        | 71,180,109.02        |
| 其他业务 | 1,044,377.46          | 334,756.71            | 338,665.96           | 142,976.49           |
| 合计   | <b>112,288,886.20</b> | <b>104,715,071.19</b> | <b>80,214,703.40</b> | <b>71,323,085.51</b> |

2、主营业务按类别列式

| 类别        | 本期发生额                 |                       | 上期发生额                |                      |
|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|           | 收入                    | 成本                    | 收入                   | 成本                   |
| 物业及增值服务收入 | 57,098,592.93         | 48,102,926.53         | 50,233,453.78        | 39,391,610.90        |
| 劳务派遣收入    | 40,729,046.51         | 40,297,463.50         | 27,130,153.90        | 26,923,299.27        |
| 餐饮收入      | 13,416,869.30         | 15,979,924.45         | 2,512,429.76         | 4,865,198.85         |
| 合计        | <b>111,244,508.74</b> | <b>104,380,314.48</b> | <b>79,876,037.44</b> | <b>71,180,109.02</b> |

3、公司前五名客户的营业收入情况

| 单位名称             | 本期发生额                |                |
|------------------|----------------------|----------------|
|                  | 营业收入总额               | 占公司营业收入的比例 (%) |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司 | 21,248,012.03        | 18.92          |
| 成都市西汇投资集团有限公司    | 14,574,740.21        | 12.98          |
| 成都市郫都区人民医院       | 9,109,814.50         | 8.11           |
| 成都科创新城投资发展有限公司   | 8,553,428.84         | 7.62           |
| 成都市郫都区中医医院       | 5,423,307.39         | 4.83           |
| 合计               | <b>58,909,302.97</b> | <b>52.46</b>   |

(续)

| 单位名称             | 上期发生额         |                |
|------------------|---------------|----------------|
|                  | 营业收入总额        | 占公司营业收入的比例 (%) |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司 | 19,596,971.00 | 24.43          |
| 成都市西汇投资集团有限公司    | 17,119,652.97 | 21.34          |
| 成都市郫都区中医医院       | 5,467,394.16  | 6.82           |
| 成都蜀源港泰新型建材有限公司   | 4,679,870.48  | 5.83           |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 单位名称             | 上期发生额         |                |
|------------------|---------------|----------------|
|                  | 营业收入总额        | 占公司营业收入的比例 (%) |
| 成都市郫都区国有资产投资经营公司 | 3,189,947.83  | 3.98           |
| 合计               | 50,053,836.44 | 62.40          |

(二十五) 税金及附加

| 项目      | 本期发生额      | 上期发生额      |
|---------|------------|------------|
| 城建税     | 208,283.71 | 152,531.73 |
| 教育费附加   | 89,264.42  | 65,370.73  |
| 地方教育费附加 | 59,509.63  | 43,580.49  |
| 房产税     | 24,182.01  |            |
| 城镇土地使用税 | 13,927.48  |            |
| 印花税     | 9,807.80   | 7,404.00   |
| 车船使用税   | 681.00     | 681.00     |
| 合计      | 405,656.05 | 269,567.95 |

(二十六) 管理费用

| 项目      | 本期发生额        | 上期发生额        |
|---------|--------------|--------------|
| 人工费用    | 5,318,757.22 | 5,895,679.16 |
| 中介机构费用  | 349,312.56   | 472,216.05   |
| 房租      | 204,557.88   | 204,557.88   |
| 办公费     | 164,733.20   | 75,669.05    |
| 能耗费     | 44,309.67    | 33,679.75    |
| 折旧费     | 33,187.55    | 45,971.05    |
| 交通费     | 25,746.68    | 56,744.70    |
| 协会会费    | 21,000.00    | 17,000.00    |
| 邮电通信费   | 15,698.96    | 16,668.20    |
| 差旅费     | 10,423.66    | 3,271.00     |
| 劳动保障费   | 10,386.18    | 123,460.31   |
| 党组织工作经费 | 9,310.82     | 33,481.96    |
| 无形资产摊销  | 3,632.04     | 3,882.04     |
| 其他      | 207,217.87   | 179,417.35   |
| 合计      | 6,418,274.29 | 7,161,698.50 |

(二十七) 财务费用

| 项目          | 本期发生额            | 上期发生额             |
|-------------|------------------|-------------------|
| 利息费用        | 167,120.70       | 35,037.24         |
| 其中：租赁负债利息费用 | 167,120.70       | 35,037.24         |
| 手续费及工本费     | 45,864.28        | 29,121.64         |
| 减：利息收入      | 140,073.98       | 99,348.89         |
| 合计          | <b>72,911.00</b> | <b>-35,190.01</b> |

(二十八) 其他收益

| 项目           | 本期发生额             | 上期发生额             | 与资产相关/与收益相关 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 失业保险稳岗补贴     | 89,285.20         | 22,000.00         | 与收益相关       |
| 进项税额加计抵减额    | 68,411.76         | 86,280.80         | 与收益相关       |
| 社保补贴和岗位补贴    | 28,884.12         | 43,130.67         | 与收益相关       |
| 退役士兵创业就业税收优惠 | 9,000.00          | 18,000.00         | 与收益相关       |
| 粮食补贴         | 3,395.15          |                   | 与收益相关       |
| 代扣代缴税款手续费    | 919.77            | 1,073.83          | 与收益相关       |
| 政府补助         |                   | 30,000.00         | 与收益相关       |
| 合计           | <b>199,896.00</b> | <b>200,485.30</b> |             |

(二十九) 信用减值损失

| 项目        | 本期发生额             | 上期发生额              |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 应收账款坏账损失  | 4,100.85          | -927,021.86        |
| 其他应收款坏账损失 | -17,472.23        | 7,990.36           |
| 合计        | <b>-13,371.38</b> | <b>-919,031.50</b> |

(三十) 营业外收入

计入各期非经常性损益的金额列示如下

| 项目       | 本期发生额     | 上期发生额    |
|----------|-----------|----------|
| 罚没保证金    | 33,378.87 |          |
| 业主欠费滞纳金  | 153.40    | 3,109.13 |
| 失业动态监测补贴 |           | 3,000.00 |
| 其他       | 215.86    | 8,879.10 |

| 项目 | 本期发生额     | 上期发生额     |
|----|-----------|-----------|
| 合计 | 33,748.13 | 14,988.23 |

(三十一) 所得税费用

1、所得税费用表

| 项目      | 本期发生额      | 上期发生额      |
|---------|------------|------------|
| 当期所得税费用 | 225,695.86 | 25,014.00  |
| 递延所得税费用 | -2,005.71  | 255,203.07 |
| 合计      | 223,690.15 | 280,217.07 |

2、会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                             | 本期发生额      | 上期发生额       |
|--------------------------------|------------|-------------|
| 利润总额                           | 897,246.42 | 791,983.48  |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 134,586.96 | 118,797.52  |
| 子公司适用不同税率的影响                   |            |             |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 138,301.42 | -224,219.65 |
| 非应税收入的影响                       |            |             |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 43,454.63  | 82,660.90   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        |            |             |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 |            |             |
| 税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化        |            | 393,057.79  |
| 残疾人工资加计扣除的影响                   | -92,652.86 | -90,079.49  |
| 所得税费用                          | 223,690.15 | 280,217.07  |

(三十二) 持续经营净利润及终止经营净利润

| 项目      | 本期发生额      |              | 上期发生额      |              |
|---------|------------|--------------|------------|--------------|
|         | 发生金额       | 归属于母公司所有者的损益 | 发生金额       | 归属于母公司所有者的损益 |
| 持续经营净利润 | 673,556.27 | 673,556.27   | 511,766.41 | 511,766.41   |
| 终止经营净利润 |            |              |            |              |
| 合计      | 673,556.27 | 673,556.27   | 511,766.41 | 511,766.41   |

(三十三) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 项目        | 本期发生额               | 上期发生额               |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 代收代付款项    | 5,197,764.00        | 5,195,634.58        |
| 收到的保证金    | 413,484.34          | 1,197,588.94        |
| 利息收入      | 140,073.98          | 98,349.60           |
| 政府补助      | 122,603.85          | 96,204.50           |
| 其他        | 961,915.16          | 830,642.06          |
| <b>合计</b> | <b>6,835,841.33</b> | <b>7,418,419.68</b> |

2、支付其他与经营活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额               | 上期发生额               |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 代收代付款项    | 3,705,870.80        | 4,223,187.56        |
| 退还的保证金    | 956,896.93          | 254,786.84          |
| 付现费用      | 807,803.15          | 837,080.20          |
| 银行手续费     | 9,326.34            | 7,363.83            |
| 保证金       |                     | 714,240.00          |
| <b>合计</b> | <b>5,479,897.22</b> | <b>6,036,658.43</b> |

3、支付其他与筹资活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 房屋租赁费     | 978,943.22        | 474,084.00        |
| <b>合计</b> | <b>978,943.22</b> | <b>474,084.00</b> |

(三十四) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

| 补充资料                      | 本期发生额      | 上期发生额      |
|---------------------------|------------|------------|
| <b>一、将净利润调节为经营活动现金流量：</b> |            |            |
| 净利润                       | 673,556.27 | 511,766.41 |
| 加：资产减值准备                  |            |            |
| 信用减值损失                    | 13,371.38  | 919,031.50 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧   | 326,103.02 | 275,802.03 |
| 使用权资产折旧                   | 887,599.08 | 546,078.48 |
| 无形资产摊销                    | 4,241.88   | 3,882.04   |
| 长期待摊费用摊销                  | 624,827.63 | 236,635.22 |



成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 补充资料                                 | 本期发生额         | 上期发生额          |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失<br>(收益以“—”号填列) |               |                |
| 固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)                 |               |                |
| 公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)                 |               |                |
| 财务费用 (收益以“—”号填列)                     | 167,120.70    | 35,037.24      |
| 投资损失 (收益以“—”号填列)                     |               |                |
| 递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)                | -2,005.71     | 255,203.07     |
| 递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)                |               |                |
| 存货的减少 (增加以“—”号填列)                    | -167,631.22   | -19,635.69     |
| 经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)               | -6,547,887.22 | -11,231,475.81 |
| 经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)               | 6,758,927.39  | -521,857.60    |
| 其他                                   |               | 715,239.29     |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | 2,738,223.20  | -8,274,293.82  |
| <b>二、不涉及现金收支的重大活动:</b>               |               |                |
| 销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转<br>让的金额        |               |                |
| 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                             |               |                |
| <b>三、现金及现金等价物净变动情况:</b>              |               |                |
| 现金的期末余额                              | 35,072,864.10 | 33,383,157.16  |
| 减: 现金的上年年末余额                         | 33,383,157.16 | 42,666,222.10  |
| 加: 现金等价物的期末余额                        |               |                |
| 减: 现金等价物的上年年末余额                      |               |                |
| 现金及现金等价物净增加额                         | 1,689,706.94  | -9,283,064.94  |

2、现金和现金等价物的构成

| 项目             | 期末余额          | 上年年末余额        |
|----------------|---------------|---------------|
| 一、现金           | 35,072,864.10 | 33,383,157.16 |
| 其中: 库存现金       | 13,360.22     | 15,444.09     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 35,059,503.88 | 33,367,713.07 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |               |               |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |               |               |
| 存放同业款项         |               |               |

| 项目               | 期末余额          | 上年年末余额        |
|------------------|---------------|---------------|
| 拆放同业款项           |               |               |
| 二、现金等价物          |               |               |
| 其中：三个月内到期的债券投资   |               |               |
| 三、期末现金及现金等价物余额   | 35,072,864.10 | 33,383,157.16 |
| 四、使用受限制的现金和现金等价物 |               | 715,239.29    |

#### （三十五）政府补助

| 种类           | 金额         | 列报项目 | 计入当期损益的金额  |
|--------------|------------|------|------------|
| 失业保险稳岗补贴     | 89,285.20  | 其他收益 | 89,285.20  |
| 进项税额加计抵减额    | 68,411.76  | 其他收益 | 68,411.76  |
| 社保补贴和岗位补贴    | 28,884.12  | 其他收益 | 28,884.12  |
| 退役士兵创业就业税收优惠 | 9,000.00   | 其他收益 | 9,000.00   |
| 粮食补贴         | 3,395.15   | 其他收益 | 3,395.15   |
| 代扣代缴税款手续费    | 919.77     | 其他收益 | 919.77     |
| 合计           | 199,896.00 |      | 199,896.00 |

#### （三十六）与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款及其他应付款等。本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

##### 1、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款和其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融

机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

截止 2023 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

| 项目    | 账面余额          | 减值准备         |
|-------|---------------|--------------|
| 应收账款  | 30,433,604.16 | 3,667,096.73 |
| 其他应收款 | 2,164,588.95  | 1,195,884.08 |
| 合计    | 32,598,193.11 | 4,862,980.81 |

## 2、流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层认为本公司所承担的流动风险较低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的与金融工具相关的风险已经大为降低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

| 项目    | 期末余额          |               |               |         |         |       |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------|---------|-------|
|       | 账面净值          | 账面原值          | 1 年以内         | 1 至 2 年 | 2 至 3 年 | 3 年以上 |
| 货币资金  | 35,072,864.10 | 35,072,864.10 | 35,072,864.10 |         |         |       |
| 应收账款  | 26,766,507.43 | 30,433,604.16 | 30,433,604.16 |         |         |       |
| 其他应收款 | 968,704.87    | 2,164,588.95  | 2,164,588.95  |         |         |       |

| 项目     | 期末余额          |               |               |         |         |        |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------|---------|--------|
|        | 账面净值          | 账面原值          | 1 年以内         | 1 至 2 年 | 2 至 3 年 | 3 年 以上 |
| 金融资产小计 | 62,808,076.40 | 67,671,057.21 | 67,671,057.21 |         |         |        |
| 应付账款   | 16,871,387.65 | 16,871,387.65 | 16,871,387.65 |         |         |        |
| 其他应付款  | 13,970,681.45 | 13,970,681.45 | 13,970,681.45 |         |         |        |
| 金融负债小计 | 30,842,069.10 | 30,842,069.10 | 30,842,069.10 |         |         |        |

### 3、市场风险

本公司市场风险主要为利率风险，利率风险产生于银行借款等。固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。由于固定利率借款均为短期借款，因此本公司管理层认为利率风险-公允价值变动风险并不重大。本公司目前并无利率对冲的政策。

## （三十七）关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

| 母公司名称        | 注册地                        | 业务性质  | 注册资本（万元）  | 母公司对本企业的持股比例（%） | 母公司对本企业的表决权比例（%） |
|--------------|----------------------------|-------|-----------|-----------------|------------------|
| 四川汇美产业发展有限公司 | 成都市郫都区郫筒街道何公路 28 号 B 栋 2 层 | 商务服务业 | 10,000.00 | 80.00           | 80.00            |

四川汇美产业发展有限公司持有本公司 80%股权，为公司的控股股东。成都市郫都区城交投资有限责任公司持有本公司 20%的股权，为公司的股东。四川汇美产业发展有限公司、成都市郫都区城交投资有限责任公司的股东均为成都市西汇投资集团有限公司。本公司的实际控制人为成都市郫都区国有资产监督管理和金融工作局（原郫都区国有资产监督管理办公室）。

### 2、本公司无子公司

### 3、其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------|--------------|
| 胡香芳     | 董事长          |
| 杨静      | 董事           |
| 倪敏      | 董事、总经理       |

| 其他关联方名称          | 其他关联方与本公司的关系                                                                    |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 宋彬               | 董事、财务总监                                                                         |
| 周丹               | 董事                                                                              |
| 何健伟              | 董事                                                                              |
| 旷小玲              | 董事                                                                              |
| 胡敏               | 监事会主席                                                                           |
| 肖娟               | 监事                                                                              |
| 董颖               | 监事                                                                              |
| 邓亚男              | 监事                                                                              |
| 罗琼               | 职工监事                                                                            |
| 赵玉               | 职工监事                                                                            |
| 强宇               | 副总经理                                                                            |
| 赵佳毅              | 副总经理                                                                            |
| 王西平              | 副总经理                                                                            |
| 丁德美              | 董事会秘书                                                                           |
| 薛渊               | 过去十二个月内担任公司董事长                                                                  |
| 代晴霞              | 过去十二个月内担任公司董事                                                                   |
| 周平               | 过去十二个月内担任公司监事                                                                   |
| 何小玲              | 过去十二个月内担任公司董事、董事会秘书                                                             |
| 赵玉强              | 控股股东执行董事、法定代表人                                                                  |
| 宋凯凤              | 控股股东总经理                                                                         |
| 杨铭               | 过去十二个月内担任公司控股股东监事                                                               |
| 成都西盛投资集团有限公司     | 西汇投资的控股股东,间接持有公司 100%股份,实际控制人的全资子公司。过去十二个月内担任公司董事长薛渊任其董事长、法定代表人                 |
| 成都蜀西中小企业投资有限公司   | 公司实际控制人持股 100%,过去十二个月内担任公司董事长薛渊任其董事长、法定代表人,过去十二个月内担任公司董事代晴霞任其董事,公司董事会秘书丁德美任其监事。 |
| 成都市西汇投资集团有限公司    | 汇美公司的控股股东,间接持有公司 100%股份,实际控制人的二级全资子公司;公司董事长胡香芳任其董事长、法定代表人,公司监事会主席胡敏任其监事         |
| 成都市郫都区国有资产投资经营公司 | 西盛集团的全资子公司,实际控制人的二级全资子公司                                                        |
| 成都永桢城市服务有限公司     | 西盛集团的全资子公司,实际控制人的二级全资子公司                                                        |

成都德冠物业管理股份有限公司  
2023 年度财务报表附注

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本公司的关系                                             |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| 四川汇美产业发展有限公司       | 直接持有公司 80%股份，监事肖娟任其监事                                    |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司   | 直接持有公司 20%股份                                             |
| 成都郫都西汇三九八医院有限责任公司  | 西汇投资持股 100%，监事肖娟任其监事                                     |
| 成都合作污水处理有限公司       | 西汇投资持股 100%，监事肖娟任其监事                                     |
| 成都西兴建筑工程有限公司       | 西汇投资持股 100%，监事肖娟任其监事                                     |
| 成都西汇市政规划设计有限公司     | 西汇投资持股 100%，监事肖娟任其监事                                     |
| 成都市汇保实业有限公司        | 西汇投资持股 50%                                               |
| 成都中科蜀都大数据有限公司      | 西汇投资持股 40%，公司董事长胡香芳任其董事长                                 |
| 四川省天然气郫县燃气有限责任公司   | 西汇投资持股 35%                                               |
| 成都市西汇水环境有限公司       | 西汇投资持股 30%，                                              |
| 郫县西兴企业管理服务有限公司     | 西汇投资持股 20%，过去十二个月内担任公司董事长薛渊任其执行董事、法定代表人、经理               |
| 成都北控蜀都投资有限公司       | 西汇投资持股 13.95%、成都合作污水处理有限公司持股 17.54%，过去十二个月内担任公司董事长薛渊任其董事 |
| 成都鹃城金控控股有限公司       | 西汇投资持股 9.4%，过去十二个月内担任公司董事代晴霞任其董事、总经理                     |
| 成都市郫都区巴士公交有限公司     | 城交投资持股 43.95%，公司董事长胡香芳任其董事                               |
| 成都市汇兴棋农业发展有限公司     | 西汇投资全资子公司西兴公司持股 10%，公司监事会主席胡敏任其监事                        |
| 成都市郫都区城乡投资建设开发有限公司 | 国投公司持股 100%                                              |
| 四川省郫县建筑工程公司        | 国投公司全资子公司城乡建设持股 100%                                     |
| 成都科创新城投资发展有限公司     | 国投公司全资子公司城乡建设持股 100%，过去十二个月内担任公司董事长薛渊任其董事长               |
| 成都市金稻粮食购销有限责任公司    | 国投公司全资子公司城乡建设持股 100%                                     |
| 成都港通投资开发有限责任公司     | 国投公司全资子公司城乡建设持股 100%                                     |
| 成都蜀源港泰新型建材有限公司     | 城乡建设全资子公司郫县建筑持股 100%                                     |
| 成都市郫都区科蓉置业有限公司     | 城乡建设全资子公司郫县建筑持股 100%                                     |
| 成都市郫都区蜀科房地产开发有限公司  | 城乡建设全资子公司郫县建筑持股 100%                                     |
| 成都市郫都区蜀盛置业有限公司     | 城乡建设全资子公司郫县建筑持股 40%                                      |
| 成都蜀源战旗企业管理有限公司     | 城乡建设全资子公司郫县建筑持股 51%                                      |

| 其他关联方名称           | 其他关联方与本公司的关系                       |
|-------------------|------------------------------------|
| 成都滨水智岸商业管理有限公司    | 城乡建设全资子公司科创新城持股 100%               |
| 成都科新创智置业有限公司      | 城乡建设全资子公司科创新城持股 100%               |
| 成都科新创智文化旅游发展有限公司  | 城乡建设全资子公司科创新城持股 100%               |
| 成都科新创智能能源科技有限公司   | 城乡建设全资子公司科创新城持股 100%               |
| 成都润科城市管理服务有限公司    | 科创新城全资子公司滨水智岸公司持股 49%              |
| 成都北部建设开发有限公司      | 永桉公司持股 100%                        |
| 成都优易数据有限公司        | 国投公司持股 49%                         |
| 成都郫都区梓潼轨道城市发展有限公司 | 国投公司持股 49%                         |
| 四川省大芯集成电路制造有限公司   | 国投公司持股 33%                         |
| 成都国盾建设发展有限公司      | 国投公司持股 30%，过去十二个月内担任公司董事会秘书何小玲任其监事 |
| 四川中广泓博文化发展有限公司    | 汇美公司持股 45%                         |
| 成都成孚置业有限公司        | 国投公司全资子公司城乡建设持股 49%                |
| 成都雅森物业管理有限公司      | 公司副总经理赵佳毅任其法定代表人、执行董事兼总经理          |
| 成都羽翼企业管理咨询有限公司    | 公司副总经理赵佳毅任其监事。                     |

#### 4、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品/接受劳务情况表

| 关联方               | 关联交易内容      | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|
| 四川省郫县建筑工程公司       | 采购费、维修费、物业费 | 466,746.51   | 553,771.42   |
| 四川汇美产业发展有限公司      | 采购费         | 462,426.01   | 372,820.12   |
| 成都郫都西汇三九八医院有限责任公司 | 采购费         | 178,546.96   | 289,640.94   |
| 成都中科蜀都大数据有限公司     | 采购费         | 23,104.58    | 23,819.16    |
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司  | 采购费         | 6,692.59     |              |
| 成都西汇市政规划设计有限公司    | 采购费         | 6,210.26     |              |
| 成都西兴建筑工程有限公司      | 工程费         |              | 16,367.79    |
| 合计                |             | 1,143,726.91 | 1,256,419.43 |

② 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方                    | 关联交易内容         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|
| 成都市郫都区城交投资有限责任公司       | 物管费、服务费<br>等   | 21,248,012.03 | 19,596,971.00 |
| 成都市西汇投资集团有限公司          | 物管费、服务费<br>等   | 14,574,740.21 | 17,119,652.97 |
| 成都科创新城投资发展有限公司         | 物管费、服务费<br>等   | 8,553,428.84  | 464,474.86    |
| 成都蜀源港泰新型建材有限公司         | 物管费、服务费<br>等   | 5,368,791.91  | 4,679,870.48  |
| 四川省郫县建筑工程公司            | 物管费、服务费<br>等   | 4,528,254.29  | 1,698,502.65  |
| 成都永桉城市服务有限公司           | 物管费、服务费        | 2,394,891.03  | 315,108.84    |
| 四川汇美产业发展有限公司           | 物管费、服务费<br>等   | 2,386,117.68  | 492,115.08    |
| 成都西兴建筑工程有限公司           | 物管费、服务费<br>等   | 2,007,087.23  | 1,085,937.67  |
| 成都市郫都区国有资产投资经营公司       | 物管费、服务费<br>等   | 1,626,496.80  | 3,189,947.83  |
| 成都西盛投资集团有限公司           | 物管费、服务费<br>等   | 971,880.26    | 704,323.61    |
| 成都西汇市政规划设计有限公司         | 服务费、劳务派<br>遣费等 | 866,616.81    | 20,377.36     |
| 成都蜀源战旗企业管理有限公司         | 劳务派遣费等         | 282,762.71    |               |
| 成都市金稻粮食购销有限责任公司        | 服务费            | 149,072.09    | 141,151.32    |
| 成都中科蜀都大数据有限公司          | 物管费、服务费<br>等   | 113,534.25    | 119,360.28    |
| 成都郫都区西汇三九八医院有限责任<br>公司 | 劳务派遣费          | 75,136.47     |               |
| 成都鹃城金控控股有限公司           | 服务费            | 7,547.17      |               |
| 合计                     |                | 65,154,369.78 | 49,627,793.95 |

(2) 关联租赁情况

| 出租方名称            | 租赁资产种类 | 本期发生额        | 上期发生额      |
|------------------|--------|--------------|------------|
| 四川省郫县建筑工程公司      | 房屋     | 827,492.22   | 341,520.60 |
| 成都市郫都区国有资产投资经营公司 | 房屋     | 227,227.56   | 239,595.12 |
| 合计               |        | 1,054,719.78 | 581,115.72 |

5、关联担保情况



无。

#### 6、其他关联交易

无。

#### 7、关联方应收应付款项

##### (1) 应收项目

| 项目名称  | 关联方                | 期末余额         |      | 上年年末余额       |      |
|-------|--------------------|--------------|------|--------------|------|
|       |                    | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额         | 坏账准备 |
| 应收账款  | 成都科创新城投资发展有限公司     | 8,872,432.63 |      | 29,718.95    |      |
| 应收账款  | 四川省郫县建筑工程公司        | 3,713,862.83 |      | 1,530,692.12 |      |
| 应收账款  | 成都蜀源港泰新型建材有限公司     | 2,383,120.60 |      | 1,678,429.38 |      |
| 应收账款  | 成都市郫都区城交投资有限责任公司   | 1,781,676.08 |      | 3,610,115.48 |      |
| 应收账款  | 成都市西汇投资集团有限公司      | 1,086,028.78 |      | 2,701,907.50 |      |
| 应收账款  | 四川汇美产业发展有限公司       | 949,355.44   |      | 169,561.21   |      |
| 应收账款  | 成都永桉城市服务有限公司       | 319,261.99   |      | 64,508.23    |      |
| 应收账款  | 成都西兴建筑工程有限公司       | 264,818.85   |      | 504,929.01   |      |
| 应收账款  | 成都西盛投资集团有限公司       | 222,758.12   |      | 398,675.18   |      |
| 应收账款  | 成都市郫都区国有资产投资经营公司   | 157,389.01   |      | 1,904,151.00 |      |
| 应收账款  | 成都蜀源战旗企业管理有限公司     | 92,190.12    |      |              |      |
| 应收账款  | 成都西汇市政规划设计有限公司     | 87,945.05    |      | 3,600.00     |      |
| 应收账款  | 成都市金稻粮食购销有限责任公司    | 83,206.20    |      | 59,283.50    |      |
| 应收账款  | 成都郫都区西汇三九八医院有限责任公司 | 29,779.34    |      |              |      |
| 应收账款  | 成都中科蜀都大数据有限公司      | 9,948.57     |      |              |      |
| 其他应收款 | 四川省郫县建筑工程公司        | 223,898.00   |      | 74,698.00    |      |

(2) 应付项目

| 项目名称 | 关联方               | 期末余额       | 上年年末余额     |
|------|-------------------|------------|------------|
| 应付账款 | 四川省郫县建筑工程公司       | 287,241.04 | 668,064.66 |
| 应付账款 | 四川汇美产业发展有限公司      | 246,124.60 | 225,522.14 |
| 应付账款 | 成都中科蜀都大数据有限公司     |            | 23,819.16  |
| 应付账款 | 成都西兴建筑工程有限公司      |            | 18,226.27  |
| 应付账款 | 成都郫都西汇三九八医院有限责任公司 |            | 9,440.00   |

(三十八) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司不存在需要披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

3、其他

无。

(三十九) 资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

(四十) 其他重要事项

1、前期会计差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法与采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

3、其他

无。

(四十一) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

| 项目                                                                                      | 金额         | 说明 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
| 非流动资产处置损益                                                                               |            |    |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免                                                                    |            |    |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）                                           | 121,564.47 |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                   |            |    |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                    |            |    |
| 非货币性资产交换损益                                                                              |            |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                                          |            |    |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                                             |            |    |
| 债务重组损益                                                                                  |            |    |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                                                   |            |    |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                                               |            |    |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                                             |            |    |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                                   |            |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债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 |            |    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     |            |    |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                             |            |    |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                                        |            |    |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响                                                    |            |    |
| 受托经营取得的托管费收入                                                                            |            |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                                      | 33,748.13  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       | 78,331.53  |    |
| 小计                                                                                      | 233,644.13 |    |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）                                                                 | 35,046.62  |    |

| 项目                   | 金额         | 说明 |
|----------------------|------------|----|
| 少数股东权益影响额（税后）        |            |    |
| 归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额 | 198,597.51 |    |

2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 本期发生额             |            |            |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|                         | 加权平均<br>净资产收益率（%） | 每股收益       |            |
|                         |                   | 基本每股收<br>益 | 稀释每股收<br>益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 2.63              | 0.03       | 0.03       |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.86              | 0.02       | 0.02       |

（续）

| 报告期利润                   | 上期发生额             |            |            |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|                         | 加权平均<br>净资产收益率（%） | 每股收益       |            |
|                         |                   | 基本每股收<br>益 | 稀释每股收<br>益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 2.05              | 0.03       | 0.03       |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.32              | 0.02       | 0.02       |

成都德冠物业管理股份有限公司

法定代表人：胡香芳

主管会计工作负责人：宋彬

会计机构负责人：冯钱英

二〇二四年四月二十三日

## 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

#### (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

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

| 项目                                            | 金额         |
|-----------------------------------------------|------------|
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 121,564.47 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | 33,748.13  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                             | 78,331.53  |
| 非经常性损益合计                                      | 233,644.13 |
| 减：所得税影响数                                      | 35,046.62  |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 0          |
| 非经常性损益净额                                      | 198,597.51 |

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用