



津万事兴

NEEQ: 873186

天津万事兴物业服务集团股份有限公司



年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人刘小靖、主管会计工作负责人张勐及会计机构负责人（会计主管人员）王海艳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、中审亚太会计师事务所（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

本报告不存在未按要求进行披露的事项。

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	7
第三节	重大事件	16
第四节	股份变动、融资和利润分配	23
第五节	公司治理	26
第六节	财务会计报告	30
附件	会计信息调整及差异情况	104

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	公司信息披露负责人档案柜

释义

释义项目		释义
万事兴物业	指	天津万事兴物业服务集团股份有限公司
万事兴广告	指	天津万事兴广告制作有限公司
万事兴控股	指	万事兴投资控股集团有限公司
四季佳禾	指	天津四季佳禾绿化工程有限公司
蓟季捷洁	指	天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司
信诚维修	指	天津万事兴信诚维修服务有限公司
长城酒店	指	天津万事兴长城酒店有限公司
建工集团	指	天津万事兴建工集团有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
大同证券	指	大同证券有限责任公司
公司高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
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、人民币万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	天津万事兴物业服务集团股份有限公司		
英文名称及缩写			
法定代表人	刘小靖	成立时间	1993 年 11 月 18 日
控股股东	控股股东为万事兴投资控股集团有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为天津市蓟州区国有资产监督管理委员会，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）-（小类）		
主要产品与服务项目	住宅、商业物业提供专业物业经营管理服务，包括常规性物业服务（保安/保洁/绿化/维修等服务）及其他衍生服务。		
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	津万事兴	证券代码	873186
挂牌时间	2019 年 3 月 1 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√ 集合竞价交易 □ 做市交易	普通股总股本（股）	20,000,000
主办券商（报告期内）	大同证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号东海中心七层 708 室 010-88086040		
联系方式			
董事会秘书姓名	翁格佳	联系地址	天津市蓟州区文昌街道电厂小区院内 7 号楼南侧
电话	022-29185188	电子邮箱	wsxwuye@sina.com
传真	022-29185188		
公司办公地址	天津市蓟州区文昌街道电厂小区院内 7 号楼南侧	邮政编码	301900
公司网址	Web.wanshixingwuye.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	91120225104289718X		
注册地址	天津市蓟州区文昌街道电厂小区院内 7 号楼南侧		

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

公司是一家拥有国家物业管理一级资质的大型物业服务企业，主营业务是为住宅物业、商业物业和其他物业的开发商、业主提供全方位物业管理服务及供暖服务。

(一) 物业管理服务的商业模式

公司主要通过招投标的方式，与房地产开发商、社区业主委员会、商户等客户签订物业管理服务合同，向其提供专业的物业管理服务，并收取物业服务费以获取报酬。经过近二十年的管理经营，公司积累了丰富的物业管理经验，已在天津市蓟州区拥有良好的口碑和品牌认可度。

1、采购模式

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。服务外包方面，公司将所需劳动力较多或涉及专业许可的服务外包给相关服务公司，一方面，通过专业化的分工方式，有助于降低公司在外包业务方面的运营成本，并集中资源提升核心物业服务水平；另一方面，有助于通过公司、业主对专业服务公司的筛选、评价和反馈，不断提升专业服务公司的服务水平，进一步提升客户满意度。公司服务外包内容包括劳动力密集型的清洁、秩序维护服务的外包，具有专业技术能力的机电设备维修维护、消防设施维护保养的服务外包，以及垃圾清运业务外包。物资采购方面，为提高采购质量，控制采购价格，降低运营成本，提高经济效益，公司制定了《采购管理规定》，对生产经营物资实行统一集中采购。公司的物资采购由工程科负责，原则上采取定点供应的采购方式，采购员通过市场询价、比价等方式对供货方实行动态管理。

2、服务模式

公司拥有多年的服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式，适用于各类不同的物业服务项目。为实现服务定位与服务过程的相融合，公司在项目中引入以“业主为核心”的服务理念和“一站式”服务模式及设施设备“专业化”管理操作方式。

(1) 引入以“业主为核心”服务理念在对项目所实施的管理服务工作中，公司以“业主服务部”为信息汇集平台，以业主需求为中心，以业主满意为准则，以体现个性服务为导向，建立“业主服务部”，安排处理各项服务需求，落实和监督服务过程。

(2) 引入“一站式”全程跟进服务模式公司设立为业主服务的“物业管理专职员”，负责业主需求信息的收集、转达、落实，并全程跟进，业主无需再与其他相关的服务者对接。服务中物业管理专职员将业主服务需求信息及时反映给相关服务部门，并监督其实施效果，最终把处理信息反馈给业主，为业主提供体贴入微的服务。

(3) 引入设施设备“专业化”管理方式通过专业化和社会化的服务，有效地延长物业及相关设施、设备使用年限，确保物业设施设备运作和发挥其环境效益的整体功能。

3、销售模式

公司主要通过招投标方式获取业务订单，招投标方式涵盖公开招标和邀请招标两种形式。公开招标形式，公司通过招标单位发布的公开招标信息获取项目信息并积极参与招标工作，获取业务订单；邀请招标形式，招标单位以招标公告的形式邀请公司组织投标。作为物业管理企业，公司直接与房地产开发商、业主或其他委托方签订物业管理服务合同，直接向最终消费者提供物业管理服务。公司通过前期调研，在获取项目信息后，结合项目位置、规模、定位、需求、自身能力等各方面进行项目评估，经管理层审议后确定目标项目。公司取得业务订单后，通过直接与客户沟通，了解收集客户的需求，制定具体的物业管理服务方案并组织实施。公司物业服务收取价格主要结合市场调研、相关政策法规、

薪酬标准等因素经综合测算后确定，属于市场调节价格。

4、盈利模式

公司遵从规模发展扩大利润的铁律，在经营上结合以下两种盈利模式，实现公司长期稳定盈利的目标。一方面，公司依托控股股东房地产开发资源，通过战略合作，在获取稳定业绩同时不断增加物业管理项目数量，以支持公司利润增长需求；另一方面，公司通过延伸产业链条，设立可以提供配套服务如园林绿化工程、干洗服务等业务的子公司，将专业化服务市场内部化，从而避免利润外溢和流失。

（二）供热服务的商业模式

1、采购模式

公司供暖业务中，热力产品供应期间的主要热源为热水，系公司向所服务区域内集中供热的热电联产单位采购取得，热源费的价格受政府控制，确保了公司采购的稳定性。公司根据供暖项目热源使用情况按供暖季进行定期采购。

2、生产模式

公司供暖采用的是换热站模式，即把通过购买取得的一次网热能，通过运营管理的换热站加工，自动连续的转换为用户需要的采暖用水。换热站的换热机组是水水直混式，该机组主要由混合罐、循环泵、回水加压泵、温控装置、控制仪表及控制柜等部分构成。本机组换热效率高，制造成本低，节能效果显著，其主要特征在于一次高温水和低温二次水在混合罐中直接混合换热，并充分利用一次水的压力，最大限度的降低二次水的循环水泵功率。

3、销售模式

公司供热服务的客户群体为对区域供热存在需求的房地产开发商、居民小区、企事业单位等。由于公司服务的群体系统终端用户，缩短通路、贴近顾客、便于维修维护及安全管理，更好地将客户意见、需求迅速反馈回公司，目前公司采取的主要销售模式为直销模式。在此模式下，公司主要依靠销售人员和项目经理直接拜访客户的方式进行市场推广。

4、盈利模式

由于供暖服务受热源及供热管网的约束，在服务区域内具有唯一性特征，加之公司供暖服务区域地处天津市辖区内，地理位置上具备采暖需求优势，因此从业务链看，公司上游热源充足、供给稳定，下游客户需求稳定，使得公司供暖业务长期稳定经营。此外，公司供暖的热源成本、供热单价以及供暖季时间均受政府调控，供暖业务的盈利较为稳定，不会出现大幅波动。

（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	81,253,025.41	68,020,523.62	19.45%
毛利率%	13.99%	12.39%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,212,160.98	1,146,363.68	5.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,263,348.78	1,245,591.44	1.43%
加权平均净资产收益率%（依据归属	4.79%	4.75%	-

于挂牌公司股东的净利润计算)			
加权平均净资产收益率% (依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	4.99%	5.16%	-
基本每股收益	0.06	0.06	5.74%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	130,714,027.21	108,055,683.94	20.97%
负债总计	104,785,174.74	83,338,992.45	25.73%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,928,852.47	24,716,691.49	4.90%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.30	1.24	4.90%
资产负债率% (母公司)	83.34%	82.85%	-
资产负债率% (合并)	80.16%	77.13%	-
流动比率	1.07	1.14	-
利息保障倍数	0	0	-
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	6,995,941.69	-3,519,071.88	-298.80%
应收账款周转率	2.02	1.55	-
存货周转率	28.97	60.31	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	20.97%	19.25%	-
营业收入增长率%	19.45%	13.77%	-
净利润增长率%	5.74%	545.37%	-

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	14,910,904.02	11.41%	8,320,305.35	7.70%	79.21%
应收票据	0.00	0.00%	-	0.00%	
应收账款	30,196,794.18	23.10%	44,019,568.31	40.74%	-31.40%
预付款项	3,835,723.90	2.93%	2,378,178.44	2.20%	61.29%
其他应收款	59,183,992.30	45.28%	38,323,030.67	35.47%	54.43%
存货	3,060,194.76	2.34%	1,763,991.06	1.63%	73.48%
其他流动资产	634,358.95	0.49%	751.26	0.00%	84,339.34%
其他权益工具投资	3,000,000.00	2.30%	3,000,000.00	2.78%	0.00%
投资性房地产	6,361,214.58	4.87%	6,718,006.02	6.22%	-5.31%
固定资产	1,696,108.61	1.30%	1,785,710.69	1.65%	-5.02%
无形资产	0.00	0.00%	27,029.46	0.03%	-100.00%

长期待摊费用	4,904,334.02	3.75%	284,444.15	0.26%	1,624.18%
递延所得税资产	2,930,401.89	2.24%	1,434,668.53	1.33%	104.26%
应付账款	63,883,013.17	48.87%	41,716,874.31	38.61%	53.13%
预收款项	906,548.18	0.69%	576,245.39	0.53%	57.32%
合同负债	16,644,207.63	12.73%	20,624,995.04	19.09%	-19.30%
应付职工薪酬	1,248,444.45	0.96%	988,965.74	0.92%	26.24%
应交税费	1,857,232.38	1.42%	1,547,070.27	1.43%	20.05%
其他应付款	19,673,806.38	15.05%	17,585,195.07	16.27%	11.88%
其他流动负债	571,922.55	0.44%	299,646.63	0.28%	90.87%

项目重大变动原因:

- 1、货币资金较上期数增加 79.21%，主要原因是增加新的小区，收费率提高。
- 2、应收账款年末数较上年年末减少 31.40%，主要原因为公司收回以前年度物业费收入。
- 3、其他应收款年末数较上年年末增加 82.84%，主要应收关联方款项增加。
- 4、应付账款年末数较上年年末数增加 53.13%，主要原因为本年发生的热能费尚未结算。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	81,253,025.41	-	68,020,523.62	-	19.45%
营业成本	69,885,426.00	86.01%	59,589,879.83	87.61%	17.28%
毛利率%	13.99%	-	12.39%	-	-
管理费用	3,569,656.99	4.39%	3,788,489.65	5.57%	-5.78%
财务费用	29,362.63	0.04%	-2,438.56	0.00%	-1,304.10%
其他收益	4,354.41	0.01%	114,922.12	0.17%	-96.21%
信用减值损失	-5,987,488.74	-7.37%	-3,057,349.80	-4.49%	95.84%
营业利润	1,481,108.66	1.82%	1,377,761.60	2.03%	7.50%
营业外收入	166,590.52	0.21%	5,165.44	0.01%	3,125.10%
营业外支出	83,407.59	0.10%	213,743.62	0.31%	-60.98%

项目重大变动原因:

- 1、营业成本本期数较上期同期数增长 17.28%，主要原因是新增物业项目，人员增加。
- 2、信用减值损失较上期增加 95.84%，主要原因是应收账款账龄延续。
- 3、营业外收入较上期增加 3125.1%，主要原因是本年度有违约金收入。

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	76,325,252.58	65,816,250.08	15.97%
其他业务收入	4,927,772.83	2,204,273.54	123.56%
主营业务成本	66,217,766.86	57,320,441.00	15.52%
其他业务成本	3,667,659.14	2,269,438.83	61.61%

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
物业服务	37,912,332.73	35,050,455.00	7.55%	26.56%	18.29%	592.01%
供暖服务	30,099,417.96	22,873,295.09	24.01%	6.33%	3.64%	8.95%
物业杂项	5,282,118.90	5,056,527.38	4.27%	16.98%	13.22%	292.71%
工程	2,017,060.11	1,650,868.07	18.15%	-20.57%	106.45%	-73.5%
其他	1,014,322.88	1,586,621.32	-56.42%	103.85%	347.08%	-296.75%

按地区分类分析：

□ 适用 √ 不适用

收入构成变动的原因：

- 1、物业收入比上年同期增加 26.56%，主要原因是新增物业项目，收费率提高。
- 2、其他类收入比上年同期增加 103.85%，主要原因是业务量增加。

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	阳光供暖	13,445,642.31	16.55%	否
2	鑫海供暖	11,324,647.09	13.94%	否
3	天津蓟州新城民康物业服务有限公司	6,261,206.63	7.71%	否
4	中昌供暖	5,329,128.56	6.56%	否
5	碧水云天服务站	3,190,360.93	3.93%	否
合计		39,550,985.52	48.68%	-

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	天津市蓟州区恒源热电有限公司	13,973,457.34	19.99%	是

2	天津市伟俊宇人力资源服务有限公司	9,506,355.52	13.60%	否
3	天津万事兴安建筑工程有限公司	5,416,876.15	7.75%	是
4	仁泰（天津）物业管理有限公司	3,091,425.24	4.42%	否
5	国网天津市电力公司	2,254,635.08	3.23%	否
合计		34,242,749.33	49.00%	-

(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	6,995,941.69	-3,519,071.88	-298.80%
投资活动产生的现金流量净额	-292,168.22	-1,607,292.18	-81.82%
筹资活动产生的现金流量净额			

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额增加较多，主要原因为今年销售回款情况比去年好。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津万事兴信诚维修服务有限公司	控股子公司	物业设施设备、水、暖、电、安装、维修	1,000,000.00	4,794,003.60	1,495,914.08	1,742,130.92	162,949.28
天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司	控股子公司	衣物、布织品、酒店用品的洗涤服务。	1,000,000.00	1,408,808.45	-4,172,874.08	2,122,095.12	35,644.19
天津四季佳禾	控股子公司	市政工程绿	50,000,000.00	50,394,890.35	50,390,202.45	5,940.59	-3,747.51

绿化工程有限公司		化；造园造景施工；景观园林规划设计；					
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	参股公司	房地产开发经营；食品销售；劳务派遣服务；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程施工；	30,000,000.00	108,140,383.99	30,556,649.08	4,367,187.10	468,948.50

主要参股公司业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	本公司向其开发的青林大厦项目提供物业服务	非交易性权益工具投资

(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
一、行业政策变化的风险	随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给整个行业的发展带来了良好的机遇。面向未来，产业政策的推动作用仍将是影响物业管理公司行业增长的重要因素。考虑到物业管理行业关乎民生的特性，物业管理行业的发展仍将面临出台不利政策的风险。
二、市场竞争风险	我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。
三、控股股东不当控制的风险	万事兴控股直接和间接控制公司 1950 万股股份，持股比例为 97.5%，为公司控股股东，能够实际支配公司行为。公司针对控股股东不当控制的风险，建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是公司控股股东仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。
四、公司治理风险	公司在整体变更为股份公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间较短，公司和管理层对于新制度仍在学习和理解之中，规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需求而影响公司持续、稳定发展的风险。
五、经营业务区域集中度过高风险	目前公司物业服务的客户和业务都位于天津市蓟州区区域，报告期内公司来源于蓟州区营业收入占相应期间营业收入总额的比例均高于 95%，地域特征明显。如果蓟州区政府政策变化及经济环境变差、居住吸引力下降，将对公司的经营产生不利影响。虽然公司也在积极拓展其他区域的业务，但是市场开拓伴随着一定的风险，其他区域市场开发的效果可能不及预期，因此公司存在经营业务区域集中度过高的风险。
六、用工成本上涨的风险	物业管理行业属于劳动密集型行业，而近年来，劳动力成本不断攀升。物业管理行业维持及提高盈利水平的能力很大程度取决于在扩张管理面积的同时有效控制劳务成本增加的能力。尽管物业管理行业的企业大力推进机械化、信息化、智能化等以积极应对劳务
七、关联方业务依赖风险	公司主营业务相关的物业服务管理业务较大比例由控股股

	东控制的关联方开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。
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	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）公司发生的提供担保事项

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

☒是 ☐否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是 否为挂牌公司控 股股东、实际控 制人及其控制的	是否履 行必要 的决策 程序
					起始	终止			

								企业	
1	天津万事兴建材实业有限公司	24,500,000.00	0	24,500,000.00	2023年12月11日	2024年12月10日	一般	是	已事后补充履行
合计	-	24,500,000.00	0	24,500,000.00	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

天津万事兴物业服务集团股份有限公司为天津万事兴建材实业有限公司（以下简称“建材实业”），如果建材实业未能偿还，需要承诺向借款人或其他担保人主张代位权或追偿权。基于目前建材实业财务状况良好，目前不会造成不利影响。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	24,500,000.00	24,500,000.00
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	24,500,000.00	24,500,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保		
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	11,535,573.77	11,535,573.77
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

√ 适用 □ 不适用

2023 年 12 月 11 日天津万事兴建材实业有限公司拟向天津市蓟州村镇银行借款 2450 万元，期限 12 个月，年息 7.95%，（贷款金额、利率、期限最终以 银行实际批复为准）用天津万事兴物业服务集团股份有限公司鸿昌广场 2 号房产及天津万事兴盛房地产开发有限责任公司位于蓟州区清水路东侧、蓟州街南侧观澜雅苑配建 1-101、201、202、301、302、303 作为抵押物，天津万事兴建材实业有限公司为公司控股股东控制的其他企业，万事兴投资控股集团有限公司为其提供连带责任保证担保，担保期限为一年。

预计担保及执行情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况：

√适用 □不适用

单位：元

占用主体	占用性质	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	单日最高占用余额
万事兴投资控股集团有限公司	垫支	0	32,477,137.55		32,477,137.55	32,477,137.55
天津万事兴长城酒店有限公司	垫支	2,055,149.26			2,055,149.26	2,055,149.26
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	其他	7,000,000			7,000,000	7,000,000
天津万事兴建工集团有限公司	借款	27,900,000			27,900,000	27,900,000
合计	-	36,955,149.26	32,477,137.55	0	69,432,286.81	69,432,286.81

发生原因、整改情况及对公司的影响：

1、公司为天津蓟州新城民康物业服务有限公司提供服务，自 2018 年至 2023 年 7 月共产生物业欠费 32,477,137.55 元尚未支付给津万事兴，津万事兴的控股股东万事兴控股收购天津蓟州新城建设投资有限公司旗下的天津兴韵房地产开发有限公司的股权，现四方同意采取债务等额抵消方式结算股权交易中部分价款。即津万事兴代控股股东垫付了部分股权收购款，金额为 32,477,137.55 元。

2、天津万事兴长城酒店有限公司（以下简称“长城酒店”）是津万事兴的兄弟公司，母公司均为万事兴控股。2022 年，因疫情防控需要，公司派出 19 名正式员工服务于长城酒店，其人力成本（工资和社保等）已经由公司支付，计入“管理费用”，金额为 2,055,149.26 元。2022 年末，公司与长城酒店签订情况说明，约定该 19 名员工的人力成本由长城酒店承担。于是，公司直接冲减“管理费用”，同时计入其他应收款，确认应收长城酒店 2,055,149.26 元。

3、2010 年，公司与其母公司万事兴控股共同出资 10,000 万元成立天津万事兴房地产集团陈塘有限公司（以下简称“陈塘公司”）。2010 年 8 月，公司通过银行汇款出资 1,000 万，占陈塘公司注册资本的 10%。2021 年 6 月，陈塘公司召开股东会，决议减少注册资本 7,000 万元，其中挂牌公司减资 700 万元，万事兴控股减资 6,300 万元。2021 年 11 月 25 日，津万事兴向陈塘公司出具收到退回 700 万元投资款收据，同日，陈塘公司出具收到向津万事兴借款 700 万元的收据。因津万事兴尚未收到陈塘公司减资款 700 万元，该笔减资款转变为陈塘公司向挂牌公司的借款，2021 年末和 2022 年末，挂牌公司确认应收陈塘公司 700 万元。

4、天津万事兴建工集团有限公司（以下简称“建工集团”）是津万事兴的兄弟公司，母公司均为万事兴控股。2021年7月，建工集团与公司签订鑫海苑小区供暖改造工程合同，其中约定工程起止日期为2021年7月15日至2021年10月15日，工程造价31,998,838元。2021年度，公司向建工集团预付工程款20,000,000元；2022年度，公司预付工程款累计发生额8,700,000元。2022年年末，合同双方确认鑫海苑小区供暖改造工程项目已终止，公司在“其他应收款”中确认，应收建工集团金额为28,700,000元。截至2023年12月31日余额为27,900,000元。

综上，截至2023年12月31日，公司其他应收款中关联方资金占用余额为69,432,286.81元。

1所涉及的新增资金占用事项已经2024年4月26日公司第三届董事会第三次会议审议通过《追认关联交易暨资金占用》的议案，尚需2023年年度股东大会审议，并于同日将《追认关联交易暨资金占用》(公告编号:2024-028)在全国中小企业股份转让系统信息披露平台(www.neeq.com.cn)披露。2-4所涉及的为已处罚的资金占用事项，公司及相关责任人已被中国证监会及其派出机构天津证监局出具行政监管措施决定书[2023]35号及全国股转公司出具纪律处分决定书[2023]297号。

公司控股股东、董监高及相关责任方正在积极寻求解决办法，争取早日清理完毕资金占用事项。如果公司控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员不能严格遵守相关法律法规和业务规则，将会产生公司治理风险，给公司规范运作和持续经营带来不利影响。

(四)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		20,569,795.14
销售产品、商品，提供劳务	4,760,000	6,986,969.12
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

报告期内，公司关联交易主要为关联方提供物业等相关服务，该服务一直持续进行，定价公允，因金额不大，不会对公司生产经营产生重大影响。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2018年9月13日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2018年9月11日		挂牌	双重任职说明	除在本公司任职外，不存在在股东单位（包括控股股东控制的其他企业）担任职务，及在其他公司领取薪酬的情形	正在履行中
董监高	2018年9月11日		挂牌	对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项是书面声明	公司制定了《关联交易决策制度》、《重大投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》，构建了较为完善的内部控制制度，公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项将按照制度严格执行	正在履行中
董监高	2018年9月11日		挂牌	管理层关于诚信状况的书面声明	符合法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定的任职资格，并遵守《公司法》和	正在履行中

					《公司章程》规定的义务，且不存在失信情况	
董监高	2018 年 9 月 13 日		挂牌	关联交易	将尽可能的避免和减少本人及其控制或施加重大影响的其他企业、组织、机构与公司之间的关联交易	正在履行中
董监高	2018 年 9 月 13 日		挂牌	竞业限制承诺	与任职单位不存在任何关于竞业限制的情形	正在履行中
董监高	2018 年 9 月 13 日		挂牌	资金占用承诺	不存在控制或占用公司资金、资产及其他资源未予偿还的情形，不存在向公司借款、由公司提供担保、代偿债务、代垫款项及其他方式占用公司资金未予偿还的情形；	正在履行中
董监高	2018 年 9 月 13 日			不存在利益冲突的说明	公司管理层及近亲属（主要包括本人的配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）不存在与公司主营业务存在竞争关系或利益冲突的对外投资。	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

截至报告期末，公司控股股东及相关责任主体等在报告期内均严格履行上述承诺，未有违背上承诺的情况。

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	6,666,666	33.33%	0	6,666,666	33.33%
	其中：控股股东、实际控制人	6,500,000	32.50%	0	6,500,000	32.50%
	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	13,333,334	66.67%	0	13,333,334	66.67%
	其中：控股股东、实际控制人	13,000,000	65%	0	13,000,000	65%
	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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	万事兴控股	19,500,000	0	19,500,000	97.5%	13,000,000	6,500,000	0	0
2	万事兴广告	500,000	0	500,000	2.5%	333,334	166,666	0	0
合计		20,000,000	0	20,000,000	100%	13,333,334	6,666,666	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

万事兴广告为万事兴控股间接控制的全资子公司。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

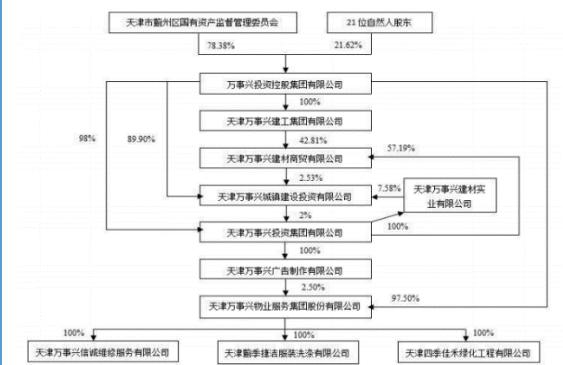
☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

万事兴控股持有公司 1,950 万股股份，占公司股份总额的 97.50%，为公司控股股东。万事兴控股成立于 1987 年 8 月 17 日，经营场所为天津市蓟县城内渔阳北路 5 号，注册资本 10,000 万元人民币，经营范围为对房地产业、建筑业、物业服务业、酒店业、餐饮业、制造业、物流业进行投资及管理服务；房地产开发；商品房销售；民用建材、五金、电工器材批发兼零售。（涉及前置审批项目的以批准件及经营时限为准。）

(二) 实际控制人情况

天津市蓟州区国有资产监督管理委员会持有万事兴控股 78.38%股权，为公司实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变更。



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				
耿学忠	董事长	男	1979 年 5 月	2022 年 12 月 1 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	0%
刘小靖	总经理、董事	女	1979 年 7 月	2022 年 3 月 4 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	0%
杨瑞军	副总经理	男	1971 年 8 月	2021 年 2 月 23 日	2024 年 4 月 8 日	0	0	0	0%
李平	副总经理	男	1973 年 7 月	2021 年 2 月 23 日	2024 年 4 月 8 日	0	0	0	0%
孟凡星	副总经理	男	1980 年 8 月	2021 年 2 月 23 日	2024 年 4 月 8 日	0	0	0	0%
王学军	董事	男	1975 年 12 月	2022 年 3 月 2 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
潘东坡	董事	男	1972 年 10 月	2022 年 3 月 2 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
王悦	董事	男	1980 年 5 月	2022 年 3 月 2 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
权艳芳	董事	女	1976 年 11 月	2022 年 12 月 20 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
陈永军	董事	男	1986 年 5 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
孟祥凤	监事	男	1973 年 1 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
吴鹏林	监事	男	1987 年 5 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
于建军	监事会主席	男	1971 年 4 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
陈霞	职工代表监事	女	1976 年 4 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
卢广涛	职工代表监事	男	1972 年 12 月	2021 年 2 月 23 日	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%
王海艳	财务负	女	1988 年 7 月	2023 年 8 月	2027 年 3 月 15 日	0	0	0	0%

	责人		月	28 日	日				
翁格佳	董事会 秘书	女	1982 年 1 月	2021 年 3 月 15 日	2027 年 3 月 15 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、高级管理人员之间无关联关系。

(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
陈泽书	财务负责人	离任	天蓟财务负责人	集团部署
王海艳	财务科出纳	新任	财务负责人	集团部署

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

王海艳，女，1988 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2010.12-2014.4 万事兴商务会议中心员工，2014.4-今万事兴物业集团财务科会计。

(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
行政人员	31		7	24
财务人员	7	1		8
技术人员	23			23
生产人员	94	20		114
员工总计	155	21	7	169

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	59	65
专科	70	78

专科以下	26	26
员工总计	155	169

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

员工薪酬政策统一由万事兴投资控股集团有限公司制定，培训计划由各分管中心及科室根据业务需求安排员工培训学习。

(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	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及《公司章程》等相关法律法规的规定，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，严格遵守《全国中小企业股份转让系统挂牌公司持续信息披露业务指南（试行）》的要求，充分的进行信息披露。公司治理方面，股东大会、董事会、监事会、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。报告期内，公司结合自身情况制定了《信息披露管理制度》等内部控制制度。

(二) 监事会对监督事项的意见

监事会在本年度内的监督活动中未发现挂牌公司存在重大风险事项，公司监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任和风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定合法产生;公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务,也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中领薪;公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离;公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

3、公司拥有独立于控股股东的生产经营场所,拥有独立完整的资产结构,拥有独立的商标、非专利技术、发明专利、实用新型专利、外观设计专利、软件著作权等无形资产。

4、公司依照《公司法》和《公司章程》规定设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构,建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构,建立了完整、独立的法人治理结构,各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。本公司生产经营场所与控股股东及其他关联方完全分开,不存在混合经营、合署办公的情况。因此公司机构具有独立性。

5、公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系,配备了相应的财务人员,建立了独立规范的财务管理体系和会计核算体系;公司独立在银行开设了银行账户,不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况;公司作为独立纳税人,依法独立纳税,不存在与控股股东混合纳税的情况。

(四) 对重大内部管理制度评价

公司会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度运行正常,本年度内未发现上述管理制度重大缺陷。

1、关于会计核算体系报告期内,公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定,从公司自身情况出发,制定会计核算的具体细节制度,并按照要求进行独立核算,保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系报告期内,公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度,在国家政策及制度的指引下,做到有序工作、严格管理,持续完善公司财务管理体系。公司对日常经营及财务状况等涉及公司相关业务的各个环节,进行定期审计,监督和核查工作,对监督检查过程中发现的内部控制缺陷及时跟踪整改,确保内部控制制度的有效实施。

3、关于风险控制体系报告期内,公司紧紧围绕企业风险控制制度,在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下,采取事前防范、事中控制等措施,公司将持续提升公司内部风险控制水平。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	中审亚太审字（2024）004461 号	
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	
审计报告日期	2024 年 4 月 26 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	马泽红	刘筠
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	7.5	

审 计 报 告

中审亚太审字（2024）004461 号

天津万事兴物业服务集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津万事兴物业服务集团股份有限公司（以下简称“万事兴公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万事兴公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

师职业道德守则，我们独立于万事兴公司，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

万事兴公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

万事兴公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估万事兴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万事兴公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万事兴公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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，就可能导致对万事兴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万事兴公司不能持续经营。

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

（六）就万事兴公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：马泽红

（盖章）

（签名并盖章）

中国注册会计师：刘筠

（签名并盖章）

中国·北京

二〇二四年四月二十六日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5.1	14,910,904.02	8,320,305.35
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	5.2	30,196,794.18	44,019,568.31
应收款项融资			
预付款项	5.3	3,835,723.90	2,378,178.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5.4	59,183,992.3	38,323,030.67
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5.5	3,060,194.76	1,763,991.06
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	5.6	634,358.95	751.26
流动资产合计		111,821,968.11	94,805,825.09
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	5.7	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.8	6,361,214.58	6,718,006.02
固定资产	5.9	1,696,108.61	1,785,710.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	5.10		27,029.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.11	4,904,334.02	284,444.15
递延所得税资产	5.12	2,930,401.89	1,434,668.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,892,059.10	13,249,858.85
资产总计		130,714,027.21	108,055,683.94
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.13	63,883,013.17	41,716,874.31
预收款项	5.14	906,548.18	576,245.39
合同负债	5.15	16,644,207.63	20,624,995.04
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	5.16	1,248,444.45	988,965.74
应交税费	5.17	1,857,232.38	1,547,070.27
其他应付款	5.18	19,673,806.38	17,585,195.07
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	5.19	571,922.55	299,646.63
流动负债合计		104,785,174.74	83,338,992.45
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		104,785,174.74	83,338,992.45
所有者权益（或股东权益）：			
股本	5.20	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	5.21	5,704,233.25	5,704,233.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.22	199,406.17	199,406.17
一般风险准备			
未分配利润	5.23	25,213.05	-1,186,947.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,928,852.47	24,716,691.49
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		25,928,852.47	24,716,691.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		130,714,027.21	108,055,683.94

法定代表人：刘小靖

主管会计工作负责人：张勐

会计机构负责人：王海艳

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		13,695,757.26	8,001,548.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12.1	29,441,307.10	43,420,911.31
应收款项融资			
预付款项		3,835,723.90	2,378,178.44
其他应收款	12.2	67,567,321.13	43,674,331.20
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货		28,116.49	1,424,303.56
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		450,718.40	
流动资产合计		115,018,944.28	98,899,272.53
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	12.3	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具投资		3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,361,214.58	6,718,006.02
固定资产		864,967.36	879,464.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			27,029.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,714,187.01	60,417.84
递延所得税资产		3,430,401.89	1,934,668.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		68,370,770.84	62,619,585.93
资产总计		183,389,715.12	161,518,858.46
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		63,743,024.27	41,294,437.48
预收款项		741,548.18	576,245.39
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,221,711.46	960,201.86
应交税费		1,829,569.86	1,528,879.63
其他应付款		69,922,121.15	68,536,157.43
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		16,644,207.63	20,624,995.04
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债		571,922.55	299,646.63
流动负债合计		154,674,105.10	133,820,563.46
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		154,674,105.10	133,820,563.46
所有者权益（或股东权益）：			
股本		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		5,704,233.25	5,704,233.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		199,406.17	199,406.17
一般风险准备			
未分配利润		2,811,970.60	1,794,655.58
所有者权益（或股东权益）合计		28,715,610.02	27,698,295.00
负债和所有者权益（或股东权益）合计		183,389,715.12	161,518,858.46

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入	5.24	81,253,025.41	68,020,523.62
其中：营业收入	5.24	81,253,025.41	68,020,523.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		73,788,782.42	63,700,334.34
其中：营业成本	5.24	69,885,426.00	59,589,879.83
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	5.25	304,336.80	324,403.42
销售费用			
管理费用	5.26	3,569,656.99	3,788,489.65
研发费用			
财务费用	5.27	29,362.63	-2,438.56
其中：利息费用			
利息收入	5.27	11,951.09	16,187.02
加：其他收益	5.28	4,354.41	114,922.12
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）	5.29	-5,987,488.74	-3,057,349.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,481,108.66	1,377,761.60
加：营业外收入	5.30	166,590.52	5,165.44
减：营业外支出	5.31	83,407.59	213,743.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,564,291.59	1,169,183.42
减：所得税费用	5.32	352,130.61	22,819.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,212,160.98	1,146,363.68
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）		1,212,160.98	1,146,363.68
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）		1,212,160.98	1,146,363.68

六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,212,160.98	1,146,363.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,212,160.98	1,146,363.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.06	0.06
（二）稀释每股收益（元/股）		0.06	0.06

法定代表人：刘小靖

主管会计工作负责人：张勐

会计机构负责人：王海艳

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	12.4	78,539,433.93	65,337,568.44
减：营业成本	12.4	67,880,178.02	58,568,580.53
税金及附加		298,893.23	318,765.93
销售费用		-	-
管理费用		3,074,621.90	3,288,215.93
研发费用		-	-
财务费用		25,120.84	-5,018.12
其中：利息费用		-	-
利息收入		11,324.03	15,248.18

加：其他收益		-	112,422.78
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）		-5,982,933.42	-3,055,524.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,277,686.52	223,922.15
加：营业外收入		166,590.42	3,623.09
减：营业外支出		83,407.59	213,743.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,360,869.35	13,801.62
减：所得税费用		343,554.33	9,572.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,017,315.02	4,229.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,017,315.02	4,229.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,017,315.02	4,229.19
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		71,254,275.35	57,412,097.58
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			34,324.21
收到其他与经营活动有关的现金	5.33.1	4,673,151.38	3,489,261.34
经营活动现金流入小计		75,927,426.73	60,935,683.13
购买商品、接受劳务支付的现金		36,390,648.72	27,068,590.41
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		26,695,246.20	22,990,160.36
支付的各项税费		2,736,286.85	2,680,375.30
支付其他与经营活动有关的现金	5.33.1	3,109,303.27	11,715,628.94
经营活动现金流出小计		68,931,485.04	64,454,755.01
经营活动产生的现金流量净额	5.34	6,995,941.69	-3,519,071.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		70.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		292,238.22	1,607,292.18

投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		292,238.22	1,607,292.18
投资活动产生的现金流量净额		-292,168.22	-1,607,292.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	5.34	6,703,773.47	-5,126,364.06
加：期初现金及现金等价物余额	5.34	8,205,084.45	13,331,448.51
六、期末现金及现金等价物余额	5.34	14,908,857.92	8,205,084.45

法定代表人：刘小靖

主管会计工作负责人：张勐

会计机构负责人：王海艳

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		68,430,750.04	54,989,281.77
收到的税费返还			34,324.21
收到其他与经营活动有关的现金		4,357,700.92	4,229,665.32
经营活动现金流入小计		72,788,450.96	59,253,271.30
购买商品、接受劳务支付的现金		30,033,312.48	26,199,274.47
支付给职工以及为职工支付的现金		26,240,132.65	22,504,091.19
支付的各项税费		2,676,080.88	2,610,564.81
支付其他与经营活动有关的现金		7,859,912.91	12,386,479.00
经营活动现金流出小计		66,809,438.92	63,700,409.47
经营活动产生的现金流量净额		5,979,012.04	-4,447,138.17
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		70.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		171,698.00	538,102.68
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		171,698.00	538,102.68
投资活动产生的现金流量净额		-171,628.00	-538,102.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		5,807,384.04	-4,985,240.85
加：期初现金及现金等价物余额		7,886,327.12	12,871,567.97
六、期末现金及现金等价物余额		13,693,711.16	7,886,327.12

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	20,000,000.00	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	- 1,186,947.93	-	24,716,691.49
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	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	- 1,186,947.93	-	24,716,691.49
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）											1,212,160.98		1,212,160.98
（一）综合收益总额											1,212,160.98		1,212,160.98
（二）所有者投入和减少资 本													
1. 股东投入的普通股													

2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他													
四、本年期末余额	20,000,000.00	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	25,213.05	-	25,928,852.47

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	20,000,000.00				5,704,233.25				198,983.25		- 2,332,888.69		23,570,327.81
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	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	198,983.25	-	- 2,332,888.69	-	23,570,327.81
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）									422.92	-	1,145,940.76		1,146,363.68
（一）综合收益总额											1,146,363.68		1,146,363.68
（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								422.92	-	-422.92		-	
1. 提取盈余公积								422.92		-422.92		-	
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	20,000,000.00	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	- 1,186,947.93	-	24,716,691.49

法定代表人：刘小靖

主管会计工作负责人：张勐

会计机构负责人：王海艳

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	1,794,655.58	27,698,295.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	5,704,233.25	-	-	-	199,406.17	-	1,794,655.58	27,698,295.00
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									-	-	1,017,315.02	1,017,315.02
(一) 综合收益总额											1,017,315.02	1,017,315.02
(二) 所有者投入和减少 资本												
1. 股东投入的普通股												

2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期末余额	20,000,000.00				5,704,233.25				199,406.17		2,811,970.60	28,715,610.02

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				5,704,233.25				198,983.25		1,790,849.31	27,694,065.81
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				5,704,233.25				198,983.25		1,790,849.31	27,694,065.81
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									422.92		3,806.27	4,229.19
(一) 综合收益总额											4,229.19	4,229.19
(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									422.92		-422.92	
1. 提取盈余公积									422.92		-422.92	

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				5,704,233.25				199,406.17		1,794,655.58	27,698,295.00

三、财务报表附注

天津万事兴物业服务集团股份有限公司 2023 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

1.1.1 公司历史沿革

天津万事兴物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为蓟县建设开发物业公司，成立于 1993 年 11 月 18 日，设立时的注册资本（实收资本）为人民币 30.00 万元，全部由蓟县建设开发公司出资。

2002 年 11 月，公司增加注册资本（实收资本）人民币 70.00 万元，累计注册资本（实收资本）人民币 100.00 万元，全部由蓟县建设开发公司认缴。

2004 年 4 月，公司增加注册资本（实收资本）人民币 216.00 万元，累计注册资本（实收资本）人民币 316.00 万元，全部由天津市蓟县建设开发公司（蓟县建设开发公司变更名称）认缴。

2006 年 3 月，公司变更名称为天津万事兴房地产集团物业管理有限公司。

2007 年 9 月，公司变更名称为天津万事兴物业服务有限公司。

2009 年 3 月，公司增加注册资本（实收资本）人民币 1,684.00 万元，累计注册资本（实收资本）人民币 2,000.00 万元，全部由天津万事兴房地产开发集团有限公司（天津市蓟县建设开发公司变更名称）认缴。公司变更名称为天津万事兴物业服务集团有限公司。

2017 年 8 月，经股东会决议，万事兴投资控股集团有限公司（天津万事兴房地产开发集团有限公司变更名称）将持有的 2.50% 的股权转让给天津市万事兴广告制作有限公司。转让后，万事兴投资控股集团有限公司认缴注册资本 1,950.00 万元，占注册资本的 97.50%；天津市万事兴广告制作有限公司认缴注册资本 50.00 万元，占注册资本的 2.50%。

2017 年 12 月 6 日，根据天津万事兴物业服务集团有限公司出资人关于整体变更设立股份有限公司的决议，全体出资人以其拥有的天津万事兴物业服务集团有限公司 2017 年 8 月 31 日的净资产折合注册资本（股本）20,000,000.00 元，股东按原有出资比例享有折股后股本，折股后的净资产余额计入资本公积，公司名称变更为现名。

2019 年 3 月 1 日，公司股票开始在全国股转系统挂牌公开转让。证券简称：津万事兴；证券代码：873186。

2022 年 3 月 15 日，公司取得天津市市场监督管理局换发的营业执照，统一社会信用代码为 91120225104289718X。

1.1.2 公司注册地址、总部地址和法定代表人

公司注册（总部）地址：天津市蓟州区光明里 7 号楼南侧公建楼。

公司法定代表人：刘小靖。

1.1.3 公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司主要从事物业和供暖业务，属物业管理行业及热力供应行业。

经营范围：一般项目：物业管理；会议及展览服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；招投标代理服务；住房租赁；酒店管理；餐饮管理；外卖递送服务；停车场服务；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品批发；工程管理服务；园林绿化工程施工；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售。（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：供暖服务；建设工程施工；餐饮服务；食品销售。（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）

1.1.4 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 26 日决议批准报出。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 3 户，详见附注“7、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围与上期相比未发生变化。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

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

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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合并及公司的

财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

3.2 会计期间

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

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

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

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

3.5.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

3.5.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，

参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 3.6 合并财务报表的编制方法），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“3.12 长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

3.6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.6.1 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

3.6.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

3.7 现金及现金等价物的确定标准

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

3.8 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。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。

3.8.1 金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.8.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.8.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.8.1.2.1 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

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3.8.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3.8.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行

初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

3.8.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；④对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.9 应收账款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.10 其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了

损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.8.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- （1） 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- （2） 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- （3） 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- （4） 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- （5） 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.8.2.2 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- （1） 发行方或债务人发生重大财务困难；
- （2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- （3） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- （4） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- （5） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- （6） 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3.8.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有

权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分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中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.8.4 金融负债的分类和计量

本公司的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以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.8.5 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公

司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.8.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

3.9 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

3.9.1 预期信用损失的确定方法

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

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	组合内容
关联方组合	本组合为应收本公司关联方的款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

3.9.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.10 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

3.10.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	组合内容
关联方组合	本组合为应收本公司关联方的款项。
备用金、代扣员工款项组合	本组合为应收取的员工借用备用金、代扣代缴员工的社保、公积金款项
押金、保证金及质保金组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金、质保金等应收款项。
账龄组合	本组合以其他应收款项的账龄作为信用风险特征。

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

3.10.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.11 存货

3.11.1 存货的分类

存货主要包括原材料、物业项目成本等。

3.11.2 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法等计价。

3.11.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值

高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

3.11.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

3.11.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

3.12 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

3.12.1 共同控制、重要影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

3.12.2 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

3.12.3 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

3.12.3.1 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

3.12.3.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3.12.3.3 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“3.6 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施

共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3.13 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

3.13.1 投资性房地产计量模式

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3.13.2 折旧或摊销方法

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

3.13.3 减值测试方法及减值准备计提方法

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.17 长期资产减值”。

3.13.4 其他说明

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

3.14 固定资产

3.14.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

3.14.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
运输设备	年限平均法	5-10		10-20
电子设备	年限平均法	3-5		20-33.33
其他设备	年限平均法	3-10		10-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3.14.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.17 长期资产减值”。

3.14.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

3.15 在建工程

3.15.1 初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前

的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

3.15.2 结转为固定资产的标准和时点

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。

3.15.3 减值测试方法及减值准备计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.17 长期资产减值”。

3.16 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.16.1 计价方法、使用寿命

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

类别	摊销年限(年)
软件及其他	3-10

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3.16.2 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.17 长期资产减值”。

3.17 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、

使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.18 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.19 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

3.20 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

3.20.1 短期薪酬的会计处理方法

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

3.20.2 离职后福利的会计处理方法

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

3.20.3 辞退福利的会计处理方法

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

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

3.20.4 其他长期职工福利的会计处理方法

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

3.21 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

3.22 收入

3.22.1 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照

履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3.22.2 收入具体确认时点及计量方法

本公司提供的收入主要是物业管理费收入、供暖收入及物业工程收入等。

对于物业管理费收入和供暖收入，在物业管理服务和供暖服务已提供且相关经济利益能够流入本公司、相关成本能可靠的计量时，按签订的物业管理服务合同和供暖合同约定的价格在服务期限内分期确认收入；对于物业工程收入，在工程完工并经客户验收确认后一次性确认收入。

3.23 合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.24 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助

对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，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或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

3.25 递延所得税资产/递延所得税负债

3.25.1 当期所得税

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

3.25.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

3.25.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

所得税的抵销。

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

3.26 租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

本公司作为出租人，在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为经营租赁。本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

3.27 其他重要的会计政策和会计估计

3.27.1 金融工具的公允价值确定

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

3.27.2 收入确认

如本附注 3.22 收入所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

3.28 重要会计政策、会计估计的变更

3.28.1 重要会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。本公司自 2023 年 1 月 1 日起按解释第 16 号规定执行“关于单项

交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

3.28.2 重要会计估计变更

本公司本年度无需披露的重要会计估计变更。

4、税项

4.1 主要税种及税率

税(费)种	具体税率情况
增值税	小规模纳税人：1%征收率； 一般纳税人：应税收入按 9%、6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	详见下表。

不同企业所得税税率纳税主体情况说明

纳税主体名称	所得税税率
天津万事兴物业服务集团股份有限公司	25%
天津四季佳禾绿化工程有限公司	25%
天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司	20%
天津万事兴信诚维修服务有限公司	20%

4.2 税收优惠及批文

（1）根据财政部和税务总局关于延续供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知（财税〔2019〕38号）有关规定，自2019年1月1日至2020年供暖期结束，对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税。

根据财政部和税务总局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2021年第6号）有关规定，《财政部税务总局关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2019]38号)规定的税收优惠政策，执行期限延长至2023年供暖期结束。

（2）根据财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告（财政部 税务总局公告2023年第12号）第三条有关规定：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。子公司天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司及天津万事兴信诚维修服务有限公司符合相关条件，享受上述优惠政策。

（3）根据财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告（财政部 税务总局公告2023年第12号）第二条有关规定：自2023年1月1日至2027年

12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。子公司天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司、天津四季佳禾绿化工程有限公司及天津万事兴信诚维修服务有限公司符合相关条件，享受上述优惠政策。

5、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指2022年12月31日，期初指2023年1月1日，期末指2023年12月31日，本期指2023年度，上期指2022年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	284.40	
银行存款	14,910,619.62	8,320,305.35
其他货币资金		
合计	14,910,904.02	8,320,305.35
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	2,046.10	115,220.90

注：截至2023年12月31日，货币资金中2,046.10元（2022年12月31日：115,220.90元）被冻结。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	13,145,210.61	13,752,171.31
1至2年	5,626,598.77	8,625,363.76
2至3年	1,944,550.40	12,661,301.38
3至4年	3,326,204.02	8,764,599.56
4至5年	3,725,489.14	4,840,160.97
5年以上	3,188,669.26	968,710.09
小计	30,956,722.20	49,612,307.07
减：坏账准备	759,928.02	5,592,738.76
合计	30,196,794.18	44,019,568.31

5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	30,956,722.20	100.00	759,928.02	2.45	30,196,794.18
其中：账龄组合	11,922,220.31	38.51	759,928.02	6.37	11,162,292.29
关联方组合	19,034,501.89	61.49			19,034,501.89
合计	30,956,722.20	100.00	759,928.02	2.45	30,196,794.18

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	49,612,307.07	100.00	5,592,738.76	11.27	44,019,568.31
其中：账龄组合	31,854,813.90	64.21	5,592,738.76	17.56	26,262,075.14
关联方组合	17,757,493.17	35.79			17,757,493.17
合计	49,612,307.07	100.00	5,592,738.76	11.27	44,019,568.31

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	8,645,880.09	432,294.00	5.00
1至2年	3,276,340.22	327,634.02	10.00
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	11,922,220.31	759,928.02	

续：

名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,837,930.76	541,896.54	5.00
1至2年	6,642,675.36	664,267.54	10.00
2至3年	9,335,097.36	1,867,019.47	
3至4年	5,039,110.42	2,519,555.21	

4 至 5 年			
5 年以上			
合计	31,854,813.90	5,592,738.76	

②组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
万事兴投资控股集团有限公司	10,200,283.87		
天津锦绣盘山建设投资有限公司	1,113,359.21		
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,578,012.40		
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	2,009,300.81		
天津万事兴城镇建设投资有限公司	1,278,346.00		
天津万事兴安建筑工程有限公司	800,000.00		
天津万事兴长城酒店有限公司开发区分公司	484,549.18		
天津万事兴建工集团有限公司	468,303.52		
天津万事兴长城酒店有限公司	79,922.00		
天津万事兴广告制作有限公司	18,599.00		
天津蓟州区鑫源资产投资有限公司	3,568.80		
天津万事兴培训中心有限公司	257.10		
合计	19,034,501.89		

续：

名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
万事兴投资控股集团有限公司	11,212,178.97		
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,155,058.20		
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	1,536,407.57		
天津万事兴城镇建设投资有限公司	1,061,311.00		
天津万事兴安建筑工程有限公司	800,000.00		
天津锦绣盘山建设投资有限公司	428,555.43		
天津万事兴建工集团有限公司	400,000.00		
天津万事兴长城酒店有限公司	163,982.00		
合计	17,757,493.17		

5.2.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	5,592,738.76	596,111.01	5,428,921.75			759,928.02
合计	5,592,738.76	596,111.01	5,428,921.75			759,928.02

5.2.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
万事兴投资控股集团有限公司	10,200,283.87		10,200,283.87	32.95	
天津市久居佳诚房地产投资有限公司（项目部）	4,804,023.27		4,804,023.27	15.52	392,302.24
天津蓟州新城民康物业服务有限公司	2,765,366.25		2,765,366.25	8.93	138,268.31
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,578,012.40		2,578,012.40	8.33	
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	2,009,300.81		2,009,300.81	6.49	
合计	22,356,986.60		22,356,986.60	72.22	530,570.55

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,512,039.36	91.56	1,712,035.19	71.99
1 至 2 年	311,885.82	8.13	154,344.53	6.49
2 至 3 年			5,573.72	0.23
3 年以上	11,798.72	0.31	506,225.00	21.29
合计	3,835,723.90	100.00	2,378,178.44	100.00

说明：截止 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项共计 323,684.54 元，主要为预付电费。

5.3.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 3,814,425.18 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 99.44%。

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	59,183,992.30	38,323,030.67
合计	59,183,992.30	38,323,030.67

5.4.1 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借及往来款	69,432,286.81	37,755,149.26
押金和保证金	100.00	20,100.00
维修基金	440,046.12	693,541.76
其他	279,619.20	2,000.00
小计	70,152,052.13	38,470,791.02
减：坏账准备	10,968,059.83	147,760.35
合计	59,183,992.30	38,323,030.67

(2) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	5,376,465.71	11,056,148.38
1 至 2 年	16,737,737.44	27,247,754.39
2 至 3 年	33,695,575.24	60,446.48
3 至 4 年	9,272,679.91	16,317.84
4 至 5 年	5,050,450.82	6,785.98
5 年以上	19,143.01	83,337.95
小计	70,152,052.13	38,470,791.02
减：坏账准备	10,968,059.83	147,760.35
合计	59,183,992.30	38,323,030.67

注：其他应收款--万事兴投资控股集团有限公司 32,477,137.55 元延续债权转移前的账龄。

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日 余额	14,049.96	36,864.74	96,845.65	147,760.35

2023年1月1日 余额在本期				
--转入第二阶段	-7,192.33	7,192.33		
--转入第三阶段		-7,516.51	7,516.51	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	248,084.70	1,992,409.24	8,648,837.02	10,889,330.96
本期转回		11,575.93	57,455.55	69,031.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月 31日余额	254,942.33	2,017,373.87	8,695,743.63	10,968,059.83

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	147,760.35	10,889,330.96	69,031.48			10,968,059.83
合计	147,760.35	10,889,330.96	69,031.48			10,968,059.83

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
万事兴投资控股集团有限公司	暂借及往来款	32,477,137.55	1年之内 4,921,512.75 元 1-2年 6,638,741.66 元 2-3年 6,642,675.36 元 3-4年 9,235,097.36 元 4-5年 5,039,110.42 元	46.30	10,887,321.90
天津万事兴建工集团有限公司	暂借及往来款	27,900,000.00	1-2年: 7,900,000.00 2-3年: 20,000,000.00	39.77	
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	暂借及往来款	7,000,000.00	2-3年	9.98	
天津万事兴长城酒店有限公司	暂借及往来款	2,055,149.26	1-2年	2.93	
公积金	公积金	154,061.00	1年之内	0.22	
合计	/	69,586,347.81	/	99.20	10,887,321.90

5.5 存货

5.5.1 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	28,116.49		28,116.49

物业项目成本		
工程款	3,032,078.27	3,032,078.27
合计	3,060,194.76	3,060,194.76

续：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	52,773.27		52,773.27
物业项目成本	1,371,530.29		1,371,530.29
工程款	339,687.50		339,687.50
合计	1,763,991.06		1,763,991.06

5.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	633,878.95	
增值税留抵税额	480.00	751.26
合计	634,358.95	751.26

5.7 其他权益工具投资

项目名称	期末余额	期初余额
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	3,000,000.00	3,000,000.00

5.8 投资性房地产

5.8.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	11,267,096.50	11,267,096.50
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	11,267,096.50	11,267,096.50
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	4,549,090.48	4,549,090.48
2.本期增加金额	356,791.44	356,791.44
（1）计提或摊销	356,791.44	356,791.44
3.本期减少金额		

4.期末余额	4,905,881.92	4,905,881.92
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3、本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	6,361,214.58	6,361,214.58
2.期初账面价值	6,718,006.02	6,718,006.02

注：投资性房地产受限信息见“5.35 所有权或使用权受限制的资产”。

5.9 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,696,108.61	1,785,710.69
固定资产清理		
合计	1,696,108.61	1,785,710.69

5.9.1 固定资产

5.9.1.1 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	机械设备	电器设备	厨房设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	816,143.89	515,820.20	649,128.72	1,152,905.43	17,000.00	3,150,998.24
2.本期增加金额	80,859.77	49,529.22	102,255.49	81,249.46		313,893.94
（1）购置	80,859.77	49,529.22	102,255.49	81,249.46		313,893.94
3.本期减少金额			8,518.45	1,649.00		10,167.45
（1）处置或报废			8,518.45	1,649.00		10,167.45
4.期末余额	897,003.66	565,349.42	742,865.76	1,232,505.89	17,000.00	3,454,724.73
二、累计折旧						
1.期初余额	423,204.51	384,495.97	305,353.10	250,438.72	1,795.25	1,365,287.55
2.本期增加金额	61,163.90	57,142.49	72,428.14	209,354.69	3,406.80	403,496.02
（1）计提	61,163.90	57,142.49	72,428.14	209,354.69	3,406.80	403,496.02
3.本期减少金额			8,518.45	1,649.00		10,167.45
（1）处置或报废			8,518.45	1,649.00		10,167.45
4.期末余额	484,368.41	441,638.46	369,262.79	458,144.41	5,202.05	1,758,616.12

三、减值准备						
1.期初余额						
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	412,635.25	123,710.96	373,602.97	774,361.48	11,797.95	1,696,108.61
2.期初账面价值	392,939.38	131,324.23	343,775.62	902,466.71	15,204.75	1,785,710.69

5.10 无形资产

5.10.1 无形资产情况

项目	软件及其他	合计
一、账面原值		
1.期初余额	208,983.78	208,983.78
2.本期增加金额		
(1) 购置		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	208,983.78	208,983.78
二、累计摊销		
1.期初余额	181,954.32	181,954.32
2.本期增加金额		
(1) 计提	27,029.46	27,029.46
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	208,983.78	208,983.78
三、减值准备		
1.期初余额		
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		
2.期初账面价值	27029.46	27029.46

5.11 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	284,444.15	5,416,876.15	796,986.28		4,904,334.02
合计	284,444.15	5,416,876.15	796,986.28		4,904,334.02

5.12 递延所得税资产/递延所得税负债

5.12.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	11,721,607.53	2,930,401.89	5,738,674.11	1,434,668.53
合计	11,721,607.53	2,930,401.89	5,738,674.11	1,434,668.53

5.12.2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,380.32	1,825.00
可抵扣亏损	1,069,382.77	1,983,135.19
合计	1,075,763.09	1,984,960.19

5.12.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2023 年		877,300.42
2024 年	620,660.79	660,860.30
2025 年	87,857.27	87,857.27
2026 年		
2027 年	357,117.20	357,117.20
2028 年	3,747.51	
合计	1,069,382.77	1,983,135.19

5.13 应付账款

5.13.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	61,273,891.99	23,875,465.91
1-2 年（含 2 年）	1,724,819.68	10,475,220.86

2-3 年（含 3 年）	800,621.50	3,036,237.43
3 年以上	83,680.00	4,329,950.11
合计	63,883,013.17	41,716,874.31

5.13.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津市蓟州区恒源热电有限公司	49,080,982.36	尚未结算
合计	49,080,982.36	

5.14 预收款项

5.14.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	694,574.14	313,027.39
1-2 年（含 2 年）	7,556.98	138,516.10
2-3 年（含 3 年）	94,128.48	124,701.90
3 年以上	110,288.58	
合计	906,548.18	576,245.39

5.14.2 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房租	211,974.04	预收以后年度房租
合计	211,974.04	

5.15 合同负债

5.15.1 分类

项目	期末余额	期初余额
预收取暖费	12,320,077.60	16,559,125.03
预收物业费	3,206,023.09	2,795,757.80
预收其他物业杂费	1,118,106.94	1,270,112.21
合计	16,644,207.63	20,624,995.04

5.16 应付职工薪酬

5.16.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	988,965.74	24,781,299.34	24,521,820.63	1,248,444.45
二、离职后福利-设定提存计划		2,304,160.89	2,304,160.89	
三、辞退福利				

四、一年内到期的其他福利				
合计	988,965.74	27,085,460.23	26,825,981.52	1,248,444.45

5.16.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	888,564.81	15,642,769.32	15,361,022.85	1,170,311.28
2、职工福利费		613,764.56	613,764.56	
3、社会保险费		1,529,874.08	1,529,874.08	
其中：医疗保险费		973,365.57	973,365.57	
工伤保险费		172,619.64	172,619.64	
生育保险费		67,769.44	67,769.44	
其他(大额医疗保险)		316,119.43	316,119.43	
4、住房公积金		6,653,106.00	6,653,106.00	
5、工会经费和职工教育经费	100,400.93	341,785.38	364,053.14	78,133.17
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	988,965.74	24,781,299.34	24,521,820.63	1,248,444.45

5.16.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,168,622.01	2,168,622.01	
2、失业保险费		135,538.88	135,538.88	
3、企业年金缴费				
合计		2,304,160.89	2,304,160.89	

5.17 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,401.43	679,802.76
企业所得税	1,848,653.04	792,232.41
城市维护建设税	109.38	43,555.34
教育费附加	46.88	18,594.93
地方教育费附加	31.25	12,396.62
房产税		
城镇土地使用税		
个人所得税	990.40	488.21
印花税		

车船税		
合计	1,857,232.38	1,547,070.27

5.18 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	19,673,806.38	17,585,195.07
合计	19,673,806.38	17,585,195.07

5.18.1 其他应付款

5.18.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金	4,752,718.60	4,560,818.60
往来款	205,268.90	53,541.00
维修基金支出	2,402,647.34	1,619,830.96
保证金及质保金	532,000.00	477,000.00
车位费	5,573,057.97	5,491,872.90
其他	6,208,113.57	5,382,131.61
合计	19,673,806.38	17,585,195.07

5.18.1.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
至道车位	2,852,081.54	对方尚未要求结算
维修基金支出	2,402,647.34	对方尚未要求结算
划拨供热建设费	1,805,541.29	对方尚未要求结算
七星车位	1,814,197.11	对方尚未要求结算
碧水云天装修押金	1,445,000.00	对方尚未要求结算
合计	10,319,467.28	

5.19 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
代管维修基金-土地局	31,601.45	31,601.45
代管维修基金-劳动局	159,812.19	159,812.19
代管维修基金-其他维修基金	81,559.99	108,232.99
待转销项税额	298,948.92	

合计	571,922.55	299,646.63
----	------------	------------

5.20 股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,000,000.00						20,000,000.00

5.21 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	5,704,233.25			5,704,233.25
合计	5,704,233.25			5,704,233.25

5.22 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	199,406.17			199,406.17
合计	199,406.17			199,406.17

5.23 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-1,186,947.93	-1,700,917.20
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-631,971.49
调整后年初未分配利润	-1,186,947.93	-2,332,888.69
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,212,160.98	1,146,363.68
减：提取法定盈余公积		422.92
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	25,213.05	-1,186,947.93

5.24 营业收入和营业成本

5.24.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	76,325,252.58	66,217,766.86	65,816,250.08	57,320,441.00
其他业务	4,927,772.83	3,667,659.14	2,204,273.54	2,269,438.83

合计	81,253,025.41	69,885,426.00	68,020,523.62	59,589,879.83
----	---------------	---------------	---------------	---------------

5.24.2 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业服务	37,912,332.73	35,050,455.00	29,956,903.58	29,630,122.38
供暖服务	30,099,417.96	22,873,295.09	28,307,081.39	22,069,658.03
物业杂项	5,282,118.90	5,056,527.38	4,515,254.49	4,466,149.29
工程	2,017,060.11	1,650,868.07	2,539,436.82	799,627.92
其他	1,014,322.88	1,586,621.32	497,573.80	354,883.38
合计	76,325,252.58	66,217,766.86	65,816,250.08	57,320,441.00

5.25 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	62,627.00	76,582.39
教育费附加	26,837.65	32,736.94
地方教育费附加	17,891.75	21,824.61
资源税	13,248.00	9,548.00
房产税	164,714.46	155,062.92
城镇土地使用税	14,646.80	13,661.16
车船使用税	3,022.36	4,642.96
印花税	1,348.78	10,344.44
合计	304,336.80	324,403.42

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注 4、税项。

5.26 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	2,607,822.68	2,987,665.42
办公费	273,725.17	483,209.55
折旧与摊销	63,869.63	67,415.51
差旅费	89,918.17	67,035.75
修理费	29,500.59	
工会经费	307,998.66	63,417.78
水电费	70,332.58	20,428.43
残疾人保障金	118,610.84	89,783.79

其他	7,878.67	9,533.42
合计	3,569,656.99	3,788,489.65

5.27 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	11,951.09	16,187.02
加：其他支出	41,313.72	13,748.46
合计	29,362.63	-2,438.56

5.28 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴		114,059.87
代扣个人所得税手续费返还		862.25
与日常活动相关的政府补助		
其他	4,354.41	
合计	4,354.41	114,922.12

5.29 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	4,832,810.74	-3,028,719.25
其他应收款坏账损失	-10,820,299.48	-28,630.55
合计	-5,987,488.74	-3,057,349.80

注：基于附注 9.5.1 所披露的债权债务抵消协议，导致本公司应收天津蓟州新城民康物业服务集团有限公司款项 32,477,137.55 元（计入应收账款）转移给本公司的母公司万事兴投资控股集团有限公司（计入其他应收款），基于谨慎性，本公司仍按原账龄计提预期信用损失。

5.30 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	68.64		68.64
罚款收入	20,100.00		20,100.00
违约赔偿款收入	140,000.00		140,000.00
接受捐赠		2,642.35	
其他	6,421.88	2,523.09	6,421.88
合计	166,590.52	5,165.44	6,421.88

5.31 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款	57,407.59	95,879.64	57,407.59
罚款及滞纳金	26,000.00	117,397.78	26,000.00
其他		466.20	
合计	83,407.59	213,743.62	83,407.59

5.32 所得税费用

5.32.1 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	1,847,863.97	786,700.94
递延所得税费用	-1,495,733.36	-763,881.20
合计	352,130.61	22,819.74

5.32.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,564,291.59
按适用税率计算的所得税	391,072.90
子公司适用不同税率的影响	-36,087.32
调整以前期间所得税的影响	12,458.25
非应纳税收入	
税法规定额外计量收入的影响	
残疾人员工资加计扣除	-20,621.26
核销的递延所得税资产	
不得扣除的成本、费用和损失	11,500.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异的影响	-8,039.90
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	1,847.94
所得税费用	352,130.61

5.33 现金流量表项目

5.33.1 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租金收入	911,440.10	1,382,515.00
押金及保证金	100,000.00	889,960.78

政府补贴	1,130,100.00	114,059.87
存款利息收入	11,950.64	16,187.02
往来款		15,403.00
其他	2,519,660.64	1,071,135.67
合计	4,673,151.38	3,489,261.34

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
往来款		10,537,543.04
管理费用支出	1,152,188.10	582,615.89
营业外支出	83,407.59	213,743.62
维修基金	1,032,353.91	204,671.78
冻结资金	2,046.10	115,220.90
押金及保证金	110,599.99	20,000.00
银行手续费	40,097.78	13,748.46
其他	688,609.80	28,085.25
合计	3,109,303.27	11,715,628.94

5.34 现金流量表补充资料

5.34.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,212,160.98	1,146,363.68
加：资产减值准备		
信用减值损失	5,987,488.74	3,057,349.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	760,287.46	597,696.62
无形资产摊销	27,029.46	31,029.12
长期待摊费用摊销	796,986.28	156,412.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-68.64	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,495,733.36	-763,881.20
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）	-1,296,203.70	-1,551,980.02
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-20,614,782.62	-22,486,123.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	21,505,602.29	16,294,061.83
其他	113,174.80	
经营活动产生的现金流量净额	6,995,941.69	-3,519,071.88
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,908,857.92	8,205,084.45
减：现金的期初余额	8,205,084.45	13,331,448.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,703,773.47	-5,126,364.06

5.34.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,908,857.92	8,205,084.45
其中：库存现金	284.40	
可随时用于支付的银行存款	14,906,330.66	8,205,084.45
可随时用于支付的其他货币资金		
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	14,908,857.92	8,205,084.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5.35 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,046.10	2,046.10		
投资性房地产	11,267,096.50	6,361,214.58	抵押担保	为天津万事兴建材实业有限公司2450万元贷款提供抵押担保，抵押期限为2023年12月11日至2024年12月10日

合计	11,269,142.60	6,363,260.68		
----	---------------	--------------	--	--

5.36 租赁

本公司作为出租人

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物租赁	1,651,890.66	
合计	1,651,890.66	

6、合并范围的变更

本期未发生合并范围变更。

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津万事兴信诚维修服务有限公司	100.00	天津市	天津市	工程维修	100.00		投资设立
天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司	100.00	天津市	天津市	服装洗涤	100.00		投资设立
天津四季佳禾绿化工程有限公司	5,000.00	天津市	天津市	工程绿化	100.00		投资设立

8、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

8.1、信用风险

2023 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，主要为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司严格信用审批，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审核应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

8.2、流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

9、关联方及关联交易

9.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
万事兴投资控股集团有限公司	天津市	房地产业	10,000.00	97.50	97.50

注：本公司最终控制方是天津市蓟州区人民政府国有资产监督管理委员会。

9.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

9.3 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津万事兴长城酒店有限公司	控股股东控制的公司
天津万事兴安建筑工程有限公司	控股股东控制的公司
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	控股股东控制的公司、本公司投资的公司
天津万事兴城镇建设投资有限公司	控股股东控制的公司
天津锦绣盘山建设投资有限公司	控股股东投资的公司
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	控股股东控制的公司
天津万事兴建工集团有限公司	控股股东控制的公司
天津市蓟州区百盈家政服务有限公司	控股股东控制的公司
天津市蓟州区恒源热电有限公司	控股股东控制的公司
天津市久居佳诚房地产投资有限公司	控股股东控制的公司
天津万事兴广告制作有限公司	本公司非控股股东
天津万事兴培训中心有限公司	控股股东控制的公司
天津万事兴建材实业有限公司	控股股东控制的公司

9.4 关联方交易情况

9.4.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市蓟州区百盈家政服务有限公司	管理费用-电费	36,420.50	
天津市蓟州区百盈家政服务有限公司	项目成本-物业管理支出-电费	516,870.71	

天津市蓟州区百盈家政服务有限公司	项目成本-供暖管理支出-电费		61,991.68
天津万事兴安建筑工程有限公司	鸿昌广场 2 号维修改造工程款	5,416,876.15	
天津万事兴广告制作有限公司	原材料	12,306.78	
天津万事兴长城酒店有限公司	管理费用--职工餐费	78,600.00	
天津万事兴长城酒店有限公司	项目成本-供暖管理支出	15,980.00	
天津市蓟州区恒源热电有限公司	项目成本-供暖管理支出	13,973,457.34	
天津万事兴长城酒店有限公司	项目成本-物业管理支出	519,283.66	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津万事兴长城酒店有限公司开发区分公司	工程收入		159,205.83
万事兴投资控股集团有限公司	餐费、工程及物业收入等	1,488,397.98	576,537.70
天津万事兴建工集团有限公司	水费收入	68,303.52	
天津万事兴建工集团有限公司	工程收入	1,430,295.14	2,117,013.55
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	物业费及杂项	399,013.40	720,224.81
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	物业费及杂项	482,561.32	514,274.12
天津锦绣盘山建设投资有限公司	物业费及杂项	442,873.38	404,297.58
天津锦绣盘山建设投资有限公司	工程收入	197,576.14	
天津万事兴城镇建设投资有限公司	物业及取暖费	214,331.55	214,331.55
天津万事兴广告制作有限公司	采暖收入	16,409.18	
天津万事兴广告制作有限公司	物业杂项	681.86	
天津万事兴培训中心有限公司	水费收入	257.10	
天津市久居佳诚房地产投资有限公司	取暖费收入	13,334.86	
天津市久居佳诚房地产投资有限公司	物业费及杂项	1,648,801.20	2,870,056.60
天津万事兴长城酒店有限公司	劳务服务收入	127,010.62	

9.4.2 关联租赁情况

本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
万事兴投资控股集团有限公司	房屋建筑物	733,944.95	

9.4.3 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津万事兴建材实业有限公司	24,500,000.00	2023.12.11	2024.12.10	否

9.5 关联方应收应付款项

9.5.1 应收项目

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
万事兴投资控股集团有限公司	10,200,283.87		11,212,178.97	
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,578,012.40		2,155,058.20	
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	2,009,300.81		1,536,407.57	
天津万事兴城镇建设投资有限公司	1,278,346.00		1,061,311.00	
天津万事兴安建筑工程有限公司	800,000.00		800,000.00	
天津锦绣盘山建设投资有限公司	1,113,359.21		428,555.43	
天津万事兴建工集团有限公司	468,303.52		400,000.00	
天津万事兴长城酒店有限公司	79,922.00		163,982.00	
天津蓟州区鑫源资产投资有限公司	3,568.80			
天津万事兴广告制作有限公司	18,599.00			
天津万事兴培训中心有限公司	257.10			
天津万事兴长城酒店有限公司开发区分公司	484,549.18			
天津市久居佳诚房地产投资有限公司	4,804,023.27	392,302.24	3,042,021.60	152,101.08
合计	23,838,525.16	392,302.24	20,799,514.77	152,101.08
其他应收款：				
万事兴投资控股集团有限公司	32,477,137.55	10,887,321.90		
天津万事兴建工集团有限公司	27,900,000.00		28,700,000.00	27,900,000.00
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00	7,000,000.00
天津万事兴长城酒店有限公司	2,055,149.26		2,055,149.26	2,055,149.26
合计	69,432,286.81	10,887,321.90	37,755,149.26	36,955,149.26

注：本公司为天津蓟州新城民康物业服务有限公司提供服务，天津蓟州新城民康物业服务有限公司自 2018 年 1 月至 2023 年 7 月共产生物业欠费 32,477,137.55 元尚未支付给本公司。万事兴投资控股集团有限公司收购天津蓟州新城建设投资有限公司旗下的天津兴韵房地产开发有限公司的股权转让事宜已近尾声，四方同意采取债务等额抵销方式结算股权交易中部分价款，四方同意并确认，首先天津蓟州新城民康物业服务有限公司将对本公司所负有的债务人民币 32,477,137.55 元转移由天津蓟州新城建设投资有限公司承担，债务转移承担后，本公司直接对天津蓟州新城建设投资有限公司享有债权人民币 32,477,137.55 元。前款债务转移后，四方同意并确认，再由本公司将对天津蓟州新城建设投资有限公司享有的债权人民币 32,477,137.55 元转让给万事兴投资控股集团有限公司。

9.5.2 应付项目

关联方	期末余额	期初余额
应付账款：		
天津万事兴广告制作有限公司	12,430.00	
天津万事兴长城酒店有限公司	551,013.66	
天津万事兴安建筑工程有限公司	6,954,395.00	
天津市蓟州区恒源热电有限公司	49,080,982.36	34,109,543.97
合计	56,598,821.02	34,132,928.47
其他应付款：		
天津万事兴安建筑工程有限公司		23,384.50
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司		38,138.00
万事兴投资控股集团有限公司	15,403.00	15,403.00
天津万事兴建工集团有限公司	189,865.90	
合计	205,268.90	76,925.50

10、承诺及或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

11、资产负债表日后事项

截至 2024 年 4 月 26 日止，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

12、公司财务报表重要项目注释

12.1 应收账款

12.1.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	12,419,843.21	13,151,689.31
1 至 2 年	5,590,098.77	8,625,363.76
2 至 3 年	1,944,550.40	12,661,301.38
3 至 4 年	3,326,204.02	8,764,599.56
4 至 5 年	3,725,489.14	4,840,160.97
5 年以上	3,188,669.26	968,710.09
小计	30,194,854.80	49,011,825.07
减：坏账准备	753,547.70	5,590,913.76
合计	29,441,307.10	43,420,911.31

12.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	30,194,854.80	100.00	753,547.70	2.50	29,441,307.10
其中：账龄组合	11,831,113.91	39.18	753,547.70	6.37	11,077,566.21
关联方组合	18,363,740.89	60.82			18,363,740.89
合计	30,194,854.80	100.00	753,547.70	2.50	29,441,307.10

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	49,011,825.07	100.00	5,590,913.76	11.41	43,420,911.31
其中：账龄组合	31,818,313.90	64.92	5,590,913.76	17.57	26,227,400.14
关联方组合	17,193,511.17	35.08			17,193,511.17
合计	49,011,825.07	100.00	5,590,913.76	11.41	43,420,911.31

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	8,591,273.69	429,563.68	5.00
1至2年	3,239,840.22	323,984.02	10.00
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	11,831,113.91	753,547.70	

②组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
万事兴投资控股集团有限公司	9,915,206.87		
天津锦绣盘山建设投资有限公司	1,113,359.21		

天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,578,012.40		
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	2,009,300.81		
天津万事兴城镇建设投资有限公司	1,278,346.00		
天津万事兴安建筑工程有限公司	800,000.00		
天津万事兴长城酒店有限公司开发区分公司	484,549.18		
天津万事兴建工集团有限公司	68,303.52		
天津万事兴长城酒店有限公司	79,922.00		
天津万事兴广告制作有限公司	18,599.00		
天津蓟州区鑫源资产投资有限公司	3,568.80		
天津万事兴培训中心有限公司	257.10		
天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司	14,316.00		
合计	18,363,740.89		

12.1.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	5,590,913.76	591,555.69	5,428,921.75			753,547.70
合计	5,590,913.76	591,555.69	5,428,921.75			753,547.70

12.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
万事兴投资控股集团有限公司	9,915,206.87		9,915,206.87	32.84	
天津市久居佳诚房地产投资有限公司（项目部）	4,804,023.27		4,804,023.27	15.91	392,302.24
天津蓟州新城民康物业服务有限责任公司	2,765,366.25		2,765,366.25	9.16	138,268.31
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	2,578,012.40		2,578,012.40	8.54	
天津万事兴盛房地产开发有限责任公司	2,009,300.81		2,009,300.81	6.65	
合计	22,071,909.60		22,071,909.60	73.10	530,570.55

12.2 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	67,567,321.13	43,674,331.20
合计	67,567,321.13	43,674,331.20

12.2.1 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借及往来款	77,819,063.34	43,106,449.79
押金和保证金	100.00	20,100.00
维修基金	440,046.12	693,541.76
其他	276,171.50	2,000.00
小计	78,535,380.96	43,822,091.55
减：坏账准备	10,968,059.83	147,760.35
合计	67,567,321.13	43,674,331.20

(2) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	9,512,194.01	11,936,148.38
1 至 2 年	17,617,737.44	27,247,754.39
2 至 3 年	33,695,575.24	264,730.18
3 至 4 年	9,476,963.61	521,678.20
4 至 5 年	5,555,811.18	406,785.98
5 年以上	2,677,099.48	3,444,994.42
小计	78,535,380.96	43,822,091.55
减：坏账准备	10,968,059.83	147,760.35
合计	67,567,321.13	43,674,331.20

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日 余额	14,049.96	36,864.74	96,845.65	147,760.35
2023 年 1 月 1 日 余额在本期				

--转入第二阶段	-7,192.33	7,192.33		
--转入第三阶段		-7,516.51	7,516.51	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	248,084.70	1,992,409.24	8,648,837.02	
本期转回		11,575.93	57,455.55	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	254,942.33	2,017,373.87	8,695,743.63	10,968,059.83

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	147,760.35	10,889,330.96	69,031.48			10,968,059.83
合计	147,760.35	10,889,330.96	69,031.48			10,968,059.83

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
万事兴投资控股集团有限公司	暂借及往来款	32,477,137.55	1 年之内 4,921,512.75 元 1-2 年 6,638,741.66 元 2-3 年 6,642,675.36 元 3-4 年 9,235,097.36 元 4-5 年 5,039,110.42 元	41.35	10,887,321.90
天津万事兴建工集团有限公司	暂借及往来款	27,900,000.00	1-2 年: 7,900,000.00 2-3 年: 20,000,000.00	35.53	
天津万事兴房地产集团陈塘有限公司	暂借及往来款	7,000,000.00	2-3 年	8.91	
天津万事兴长城酒店有限公司	暂借及往来款	2,055,149.26	1-2 年	2.62	
公积金	公积金	154,061.00	1 年之内	0.20	
合计		69,586,347.81		88.61	10,887,321.90

12.3 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资 (附注 12.3.1)	52,000,000.00	2,000,000.00	50,000,000.00	52,000,000.00	2,000,000.00	50,000,000.00
合计	52,000,000.00	2,000,000.00	50,000,000.00	52,000,000.00	2,000,000.00	50,000,000.00

12.3.1 对子公司投资

被投资单位	持股比例 (%)	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准备期 末余额
天津四季佳禾绿化工程有限公司	100.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津万事兴信诚维修服务有限公司	100.00	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
天津蓟季捷洁服装洗涤有限公司	100.00	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
合计	/	52,000,000.00			52,000,000.00		2,000,000.00

12.4 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	73,626,661.10	64,212,518.88	63,133,294.90	56,299,141.70
其他业务	4,912,772.83	3,667,659.14	2,204,273.54	2,269,438.83
合计	78,539,433.93	67,880,178.02	65,337,568.44	58,568,580.53

13、补充资料

13.1 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	68.64	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
其他		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-76,985.71	
减：所得税影响额	-25,729.27	
合计	-51,187.80	

13.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.79	0.06	0.06
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	4.99	0.06	0.06

天津万事兴物业服务集团股份有限公司

2024 年 4 月 26 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

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关规定和要求进行的，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规规定和公司实际情况。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，亦不存在损害公司及股东利益的情况，对公司报表项目的最终影响均以会计师事务所审计确认后的财务报告为准。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	68.64
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-76,985.71
非经常性损益合计	-76,917.07
减：所得税影响数	-25,729.27
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-51,187.80

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用