



荣鑫股份

NEEQ: 872978

西安荣鑫智生活服务股份有限公司



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、公司负责人崔荣华、主管会计工作负责人刘桂芳及会计机构负责人（会计主管人员）卢茜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、大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

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	6
第三节	重大事件	19
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	21
第五节	行业信息	25
第六节	公司治理	26
第七节	财务会计报告	30
附件	会计信息调整及差异情况.....	138

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	公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
本公司、公司、股份公司、荣鑫股份	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司
荣华集团	指	西安荣华集团有限公司
鑫顺信息、西安鑫顺	指	西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）
汉中城投	指	汉中市城投荣鑫物业管理有限公司
安康荣投	指	安康荣投物业服务有限公司
鑫梦科技	指	西安鑫梦信讯智能科技有限公司
长安银行西安开发区支行	指	长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行
股东大会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司股东大会
董事会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司董事会
监事会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司总经理、财务总监、董事会秘书
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、 《监事会议事规则》
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
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让之行为
开源证券、主办券商	指	开源证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司章程》	指	《西安荣鑫智生活服务股份有限公司章程》
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
报告期初	指	2023年1月1日
报告期末	指	2023年12月31日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	西安荣鑫智生活服务股份有限公司		
英文名称及缩写	-		
法定代表人	崔荣华	成立时间	1999年6月28日
控股股东	控股股东为崔荣华	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为崔荣华，一致行动人为张秦川
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（K7020）-物业管理（K7020）		
主要产品与服务项目	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	荣鑫股份	证券代码	872978
挂牌时间	2018年8月16日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	30,400,000
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	是
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	高雅	联系地址	西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层
电话	029-86511589	电子邮箱	Rxwy_vip@163.com
公司办公地址	西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层	邮政编码	710016
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91610132710152658R		
注册地址	陕西省西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层		
注册资本（元）	30,400,000	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

公司属于物业管理行业，拥有一级物业服务企业资质，主要通过商务谈判或招投标的方式，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。目前，公司形成了日常物业管理服务和互联网相结合的经营模式，在提供传统物业管理服务外，通过“互联网+”的手段更好的为业主提供全方位的服务。公司提供专业、优质的物业管理服务，通过二十余年的经营，积累了丰富的物业管理经验，已在陕西省区域内拥有良好的口碑和品牌认可度，并积极的向省外拓展发展，已在海南、北京等地拓展项目。

(1) 采购模式

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。物资采购方面，如维修物料、保洁用具等，为了提高采购物资的质量，控制采购价格，降低成本，公司每月固定日期收集各片区的《计划采购申请》，审批通过后由各项目负责将物资进行统一采购管理。服务外包方面，因公司管理的物业项目较多，而物业行业又属于劳动密集型产业，日常保洁、楼宇内公共区域墙面、顶面的粉刷、设备维修及专业维护等物业服务都需要大量的人力。随着中国经济发展的不断加大，国内劳动力成本也在急剧上升，公司用工成本将会逐步提高。因此，为了提高经营效益，公司将保洁、保安技术含量较低、附加值不高的业务大部分进行外包，同时，保留物业服务部分核心服务，如客服、监控等服务。首先由公司收集外包方相关资料，并组织对其进行调查和评价，填写《外包方能力调查表》，报主管领导审核、总经理批准，列入《合格外包方名册》中，作为选择外包方的主要依据。公司通过比选确定候选供应商，并签订采购或外包合同。对首次承担服务项目的外包方，在提供服务之前，须提交外包《服务项目实施方案》，外包项目实施过程中，公司将委派多部门定期到作业现场进行联合检查。

(2) 销售模式

公司主要通过和房地产开发商直接洽谈承接方式获取物业项目。项目洽谈成功后公司会根据合同约定制定工作计划，包括客户服务工作计划、公共设施设备维修保养计划、治安消防工作计划、环境维护计划等，然后交由公司物业管理部门进行实施。在实施过程中，公司会安排过程监控，及时调整服务内容。合同结束后，公司会对整个服务过程进行总结。

(3) 盈利模式

公司与房地产开发商订立前期物业服务合同，向客户提供物业服务，并按照收费条款，向业主、物业使用者收取物业服务费等，该费用形成公司的收入，为公司的日常经营提供现金流量。公司通过 O2O 平台（荣之云线上 APP）和智能化管控实现物业公司与业主的有机互动，为业主提供全方位服务，为公司创造赢利点。

(二) 行业情况

2023 年，受经济环境及关联地产的影响，物业企业仍旧面临严峻的市场环境，资本市场降温不止，股价持续下调，在低迷的市场环境下，物业企业不再执着于规模扩张，高质量发展逐渐成为行业的主旋律。

从行业规模来看，2023 年物业管理行业管理规模将迈入 300 亿平方米大关，行业整体管理规模实现稳步增长。但上游房地产市场持续承压，并购回归理性，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈，行业整体管理个规模增速略有放缓。由于房地产市场的持续低迷态势，关联方规模输送能力减弱，物业企业纷纷寻求更稳妥的出路，第三方拓展成为规模增长的重要渠道。

从服务品质来看，企业从行业发展逐渐回归服务本质，基于自身服务能力形成的差异化服务品质正在成为评估企业发展能力的重要因素，从上市物业企业的业绩公告也可以看出，提升服务体验与客户满意度已成为行业的共识和趋势。

从政策层面来看，城市更新、城市改造、社区养老、保障性住房等内容与物业行业息息相关，随着相关政策的落地，也会对物业管理行业产生积极影响。

随着物业管理规模的增加，服务边界的不断延伸，可以预期，物业的市场空间依旧广阔，头部企业已经涉足智慧城市、城市服务，IFM 服务等领域，在细分赛道上不断深耕。未来，物业企业借助科技手段实现降本增效，不断拓展服务外延已成为重要趋势。

(三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	197,160,664.61	167,402,865.83	17.78%
毛利率%	20.29%	29.32%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	18,536,254.80	32,388,559.29	-42.77%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,885,993.40	30,293,297.77	-40.96%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	18.58%	29.60%	-
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）	17.93%	27.68%	-
基本每股收益	0.61	1.08	-43.53%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	270,498,604.53	262,062,931.92	3.22%
负债总计	163,128,591.45	131,204,583.92	24.33%
归属于挂牌公司股东的净资产	104,902,954.97	127,493,379.06	-17.72%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.45	4.19	-17.66%
资产负债率%（母公司）	58.97%	45.44%	-
资产负债率%（合并）	60.31%	50.07%	-
流动比率	1.19	1.55	-
利息保障倍数	6.20	14.91	-
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	-1,110,136.10	-564,129.25	-96.79%
应收账款周转率	1.81	2.18	-
存货周转率	607.60	0	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	3.22%	31.22%	-
营业收入增长率%	17.78%	18.32%	-
净利润增长率%	-50.68%	19.34%	-

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	22,090,859.42	8.17%	42,623,139.01	16.26%	-48.17%
应收票据	-	-	26,568,152.22	10.14%	-100.00%
应收账款	138,145,075.21	51.07%	80,251,336.45	30.62%	72.14%
预付款项	8,179,429.08	3.02%	6,863,057.95	2.62%	19.18%
其他应收款	21,679,584.24	8.01%	24,691,705.08	9.42%	-12.20%
其他流动资产	446,504.87	0.17%	333,120.44	0.13%	34.04%
存货	517,326.91	0.19%			
投资性房地产	45,440,841.92	16.80%	36,393,773.91	13.89%	24.86%
长期股权投资	2,485,547.59	0.92%	3,398,522.52	1.30%	-26.86%
固定资产	3,507,288.08	1.30%	2,655,124.63	1.01%	32.10%
无形资产	1,525,566.13	0.56%	798,119.76	0.30%	91.15%
使用权资产	1,935,754.62	0.72%	2,350,664.90	0.90%	-17.65%
长期待摊费用	3,156,667.95	1.17%	3,427,753.92	1.31%	-7.91%
递延所得税资产	1,388,158.51	0.51%	1,117,312.02	0.43%	24.24%
交易性金融资产	-	-	16,812,270.81	6.42%	-100.00%
其他非流动资产	20,000,000.00	7.39%	13,778,878.30	5.26%	45.15%
短期借款	30,053,472.22	11.11%			
应付账款	44,033,423.21	16.28%	31,741,171.40	12.11%	38.73%
合同负债	6,112,042.98	2.26%	11,376,359.20	4.34%	-46.27%
应付职工薪酬	5,605,704.88	2.07%	5,232,942.79	2.00%	7.12%
应交税费	3,333,988.66	1.23%	4,696,058.05	1.79%	-29.00%
其他应付款	34,501,813.34	12.75%	36,479,523.99	13.92%	-5.42%
一年内到期的非流动负债	36,383,448.27	13.45%	37,763,907.61	14.41%	-3.66%
其他流动负债	394,086.24	0.15%	673,416.57	0.26%	-41.48%
租赁负债	1,481,017.40	0.55%	1,656,845.63	0.63%	-10.61%
长期应付款	1,182,913.72	0.44%	1,483,641.77	0.57%	-20.27%
递延所得税负债	46,680.53	0.02%	100,716.91	0.04%	-53.65%
未分配利润	54,448,265.01	20.13%	78,080,638.92	29.79%	-30.27%

项目重大变动原因：

- (1) 货币资金减少 2,053.23 万元, 主要是 2023 年初分配股利 4,000.00 万元影响;
- (2) 2023 年度, 公司与客户减少了票据结算, 截至 2023 年底, 公司未有应收票据余额。
- (3) 应收账款增加 5,789.37 万元, 主要原因一方面公司减少票据结算方式导致应收账款增加, 另一方面由于收入增加导致;
- (4) 其他流动资产增加 11.34 万元, 主要是子公司荣实公司预缴所得税额引起其他流动资产增加;
- (5) 存货增加 51.73 万元, 主要是 2023 年子公司荣鑫智多机器人增加以及工程施工;
- (6) 固定资产增加 85.21 万元, 主要是增加停车场岗亭收费系统 (硬件设施) 65.25 万元;

- (7) 无形资产增加 72.75 万元，主要是研发支出中卓越收费系统软件已达到预计可使用状态，转至无形资产 143.42 万元；
- (8) 交易性金融资产减少 1,681.23 万元，主要是 2022 年投资可随时变现的银行理财，2023 年未再投资；
- (9) 其他非流动资产增加 622.11 万元，主要是预付停车场建设工程款；
- (10) 其他流动负债减少 27.93 万元，主要是因为 2023 年合同负债减少引起预收增值税减少；
- (11) 短期借款增加 3,005.35 万元，主要是当年分别借入齐商银行及陕西秦农银行款 2,000.00 万元和 1,000.00 万元以及未到期利息 5.35 万元；
- (12) 应付账款增加 1,229.23 万元，主要是新增管理项目账期内的外包服务费以及部分延迟结算影响；
- (13) 合同负债减少 526.44 万元，主要是因为预收物业费减少所致；
- (14) 递延所得税负债减少 5.4 万元，主要是因为使用权资产摊销导致；
- (15) 未分配利润减少 2,363.24 万元，主要是因为新成立子公司荣实公司亏损所致。

(二) 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	197,160,664.61	-	167,402,865.83	-	17.78%
营业成本	157,164,993.50	79.71%	118,315,024.32	70.68%	32.84%
毛利率%	20.29%	-	29.32%	-	-
销售费用	-	-	-	-	0.00%
管理费用	12,303,044.29	6.24%	8,404,897.91	5.02%	46.38%
研发费用	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
财务费用	4,140,133.31	2.10%	2,389,918.54	1.43%	73.23%
信用减值损失	-2,828,516.12	-1.43%	-2,766,855.44	-1.65%	2.23%
资产减值损失	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
其他收益	852,815.83	0.43%	2,762,251.96	1.65%	-69.13%
投资收益	-825,262.93	-0.42%	477,651.38	0.29%	-272.78%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
资产处置收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
汇兑收益	-	0.00%	-	0.00%	0.00%
营业利润	19,650,692.14	9.97%	37,903,709.46	22.64%	-48.16%
营业外收入	30,532.18	0.02%	32,948.40	0.02%	-7.33%
营业外支出	52,696.57	0.03%	288,605.43	0.17%	-81.74%
利润总额	19,628,527.75	9.96%	37,648,052.43	22.49%	-47.86%
所得税费用	3,871,925.54	1.96%	5,701,733.87	3.41%	-32.09%
净利润	15,756,602.21	7.99%	31,946,318.56	19.08%	-50.68%

项目重大变动原因：

- (1) 营业成本增加 3,884.99 万元，主要是由于收入增加引起相应成本增加以及老旧项目维修成本有所增长；
- (2) 管理费用增加 389.81 万元，主要是由于新增管理项目人员成本随之增长以及招待费用增加所致；

- (3) 财务费用增加 175.02 万元，主要是由于 23 年新增短期借款利息增加及 23 年利息收入减少所致；
- (4) 其他收益减少 190.94 万元，主要是 2022 年有新三板挂牌补助收入 200 万元；
- (5) 投资收益减少 130.29 万元，主要是 2023 年联营企业艾维申公司亏损导致投资收益减少；
- (6) 营业利润减少 1,825.30 万元，主要是成本及管理费用增加引起利润减少；
- (7) 营业外支出减少 23.60 万元，主要是由于 2022 年因子公司荣家注销导致坏账所致；
- (8) 净利润减少 1,618.97 万元，主要是成本及管理费用增加引起利润减少；
- (9) 利润总额减少 1,801.95 万元，主要是成本及管理费用增加引起利润减少；
- (10) 所得税费用减少 182.98 万元，主要是当年利润总额减少导致当期应交所得税费用减少。

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	195,474,913.23	166,268,661.22	17.57%
其他业务收入	1,685,751.38	1,134,204.61	48.63%
主营业务成本	153,952,108.84	117,332,584.51	31.21%
其他业务成本	3,212,884.66	982,439.81	227.03%

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
提供劳务	195,660,692.12	156,113,962.99	20.21%	17.68%	33.05%	-9.22%
销售商品	1,499,972.49	1,051,030.51	29.93%	32.25%	6.98%	16.55%
其他						
合计	197,160,664.61	157,164,993.50	20.29%	17.78%	32.84%	-9.04%

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
西北地区	192,648,147.10	153,630,118.60	20.25%	15.08%	29.85%	-9.07%
华南地区	1,501,322.94	1,582,608.74	-5.41%			
华北地区	3,011,194.57	1,952,266.16	35.17%			
合计	197,160,664.61	157,164,993.50	20.29%	17.78%	32.84%	-9.04%

收入构成变动的原因：

- (1) 西北地区因新增西安半导体产业园、隆基公寓、红光养老院、国际美术城、烽火通讯产业园、西电避雷器、西京三号等增加收入、子公司荣实公司增加收入以及因经营期较 2022 年增长的司法小区、曲江中医院、东配楼等楼栋增加收入；

(2) 华南地区及华北地区为 2023 年新扩展区域。

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	西安荣华集团有限公司	8,776,832.28	4.45%	是
2	安康城投昌盛置业有限公司	5,917,115.98	3.00%	是
3	汉中市城市建设投资开发有限公司	5,483,601.98	2.78%	是
4	西安荣鼎置业有限公司	4,602,881.93	2.33%	是
5	北京荣华康养产业有限公司	3,860,251.17	1.96%	是
	合计	28,640,683.34	14.53%	-

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	陕西国鼎保安服务有限公司	20,447,632.64	22.91%	否
2	西安煤化实业有限公司	5,945,984.27	6.66%	否
3	陕西中保华安保安服务有限公司	4,282,721.9	4.80%	否
4	陕西锦秀鑫达物业有限责任公司	3,940,749.38	4.42%	否
5	陕西鲜睿实业有限公司	3,260,764.16	3.65%	否
	合计	37,877,852.35	42.44%	-

(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	-1,110,136.10	-564,129.25	-96.79%
投资活动产生的现金流量净额	-1,078,673.19	-30,788,306.54	96.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-18,343,470.30	2,788,124.99	-757.91%

现金流量分析：

- (1) 本年投资活动现金流量净额-107.87 万元，较 2022 年增长 2,970.96 万元。主要是赎回理财产品（交易性金融资产）1,681.23 万元，以及购买资产支出 1,797.88 万元；
- (2) 本年筹资活动现金流量净额-1,834.35 万元，主要是收到借款 3,000.00 万元，分配股利 4,000.00 万元以及偿还利息 414.02 万元。

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
西安艾莱芙物业管理服务有限公司	控股子公司	物业服务	2,000,000	34,672,951.13	17,505,125.26	24,117,108.06	5,277,334.33
安康荣投物业服务服务有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000	11,157,862.16	-649,021.88	10,847,026.88	-749,292.74
汉中市城投荣鑫物业管理服务有限公司	控股子公司	物业服务	3,000,000	10,735,578.72	369,407.49	9,709,980.05	1,208,874.86
西安万顺物业管理服务有限公司	控股子公司	物业服务	2,000,000	2,682,714.92	1,524,665.17	3,263,000.74	364,314.14
西安鑫梦讯智能科技有限公司	控股子公司	工程施工	3,000,000	9,293,123.38	-140,043.99	4,836,877.67	52,109.71
陕西怡华物业管理有限责任公司	控股子公司	物业服务	3,000,000	3,513,484.99	2,049,264.99	3,802,639.11	76,154.4
西安	控股	景区	1,000,000	3,351,511.51	-75,581.21	704,503.09	-167,633.67

小原文化旅游产业发展有限公司	子公司	管理服务					
陕西荣实物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	20,000,000	2,690,702.02	-512,518.59	11,830,734.99	-6,806,457
西安美鑫物业服务管理有限公司	控股子公司	物业管理	1,000,000	15,193,062.54	2,723,627.8	6,464,506.74	1,004,418.9
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	控股子公司	技术推广服务	1,000,000	293,260	-200	0	-200
西安荣智文化传媒有限公司	控股子公司	广告发布	1,000,000	0	0	0	0
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	控股子公司	物业管理	2,000,000	0	0	0	0
西安荣升科技有限公司	控股子公司	信息技术服务	1,000,000	0	0	0	0
陕西绿荣数智	参股公司	技术推广服务	3,000,000	0	0	0	0

科技 有限公司							
陕西 绿城 荣华 城市 服务 有限 公司	参 股 公 司	物 业 管 理	20,000,000	2,762,996.1	2,763,978.35	586,772.44	-106,838.12
西安 艾维 申航 城物 业服 务有 限公 司	参 股 公 司	物 业 管 理	3,000,000	8,498,030.75	3,652,791.37	6,198,807.14	-2,196,571.4
西咸 新区 秦汉 新城 君樾 世家 物 业 管 理 有 限 公 司	参 股 公 司	物 业 管 理	1,000,000	1,044,181.45	964,826.16	873,786.41	334,657.08

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
陕西绿荣数智科技有限公司	通过开发物业智能化、数字化管理系统，提升管理效率	科技赋能，优化公司管理效率，提升公司核心竞争力
陕西绿城荣华城市服务有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力
西安艾维申航城物业服务有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	与西安泰麟商业运营管理有限公司合资新设，公司持有65%股权	拓展酒店类物业、保洁业务，丰富管理业态
西安荣升科技有限公司	新设全资子公司	提升物业管理智能化水平
西安荣智文化传媒有限公司	与西安鑫盛信息科技合伙企业（有限合伙）合资新设，公司持	拓展社区增值业务

	有 70%股权	
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	与深圳市多多机器人科技服务有限公司合资新设，公司持有 51% 股权	提升物业管理智能化水平

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

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

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0	0
研发支出占营业收入的比例%	0%	0%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

(二) 研发人员情况

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

(三) 专利情况

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

(四) 研发项目情况

无

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1.购买关联方机械停车位使用权

2.应收账款坏账准备

(一)购买关联方机械车位

1.事项描述

本公司与受同一控制人控制的关联方西安荣华集团有限公司(以下简称"荣华集团")签订《车位使用权转让合同》，受让荣华集团开发的位于荣华北经城的机械车位 350 个，价款 1,050.00 万元。

我们认为此关联方交易金额较大，同时机械车位价格公允性是该项的关键因素，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们对于购买关联方机械停车位所实施的重要审计程序包括：

(1)了解购买车位的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制的设计及运行的有效性。

(2)查阅双方签订的合同，识别并评价车位控制权转移的条款和条件。

(3)现场查看车位，从车位所在地中介机构了解周边车位的市场价位，评价车位价格的公允性。

(4)复核第三方出具的评估报告。

基于已执行的审计工作，我们认为，该关联交易的公允性不存在重大不合理性。

(二)应收账款坏账准备

1.事项描述

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司应收账款余额为 151,018,008.92 元，占 2023 年收入 76.60%，账龄超过一年的应收账款为 58,557,448.39 元，占应收账款余额的比例为 38.78%；应收账款计提信用减值损失 12,872,933.71 元，计提比例为 8.52%，其中 1 年以上账龄应收账款计提信用减值损失为 8,249,905.67 元，计提比例为 14.09%。

我们认为此应收账款的信用减值，属会计估计范畴，受管理层风险偏好等的影响，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2.审计应对

(1)了解购买应收账款减值计提的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制的设计及运行的有效性。

(2)对各物业服务项目的收入进行测算，与应收账款进行匹配，评价应收账款发生的真实及合理性。

(3)检查物业收费台账，分析评价应收账款余额是否合理。

(4)分析同行公司应收账款的变动情况。

(5)了解前五大应收账款客户的行业背景。

(6)分析前期与本期应收账款变动情况。

(7)分析应收账款收缴率及历史应收账款实际损失情况。

(8)询问应收账款的催缴措施。

我们认为此应收账款余额增加，部分账龄较长，主要系与宏观经济环境有关，应收账款的信用风险未发生显剧变化，应收账款信用减损失计提不存在重大不合理性。

七、 企业社会责任

适用 不适用

八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
正相关行业调控带来的风险	<p>公司的服务业态主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。</p> <p>应对措施：中国国家统计局数据显示，近年来新开工房屋面积（含住宅、办公楼、商业用房等）呈持续上升趋势。随着中国城市人口及人均住房面积增长、居民对生活及工作环境面积的需求增加，以及国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》等相关优惠政策的出台，物业管理市场发展潜力仍然巨大。公司积极应对行业调整对业务的影响，继续强化住宅项目的获取力度，减少行业规模调整的影响，同时在做好住宅物业的同时，加快拓展政府公建、工业园区等项目的拓展力度，减少公司对于房地产行业的依赖程度。</p>
市场竞争风险	<p>目前,全国的物业服务企业数量较多,其中绝大部分是中小企业,物业行业存在高度分散、所提供服务的同质化程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下,行业集中度将加速提高,未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要,行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。</p> <p>应对措施：物业公司行业集中度呈现快速上升趋势，头部效应显著。荣鑫股份借助新三板挂牌，社会声誉明显提升，公司内部通过建立市场化拓展部门，积极应对市场化风险带来的影响，积极主动拓展项目，市场竞争能力显著提升，通过市场化的竞争更加了解我们的客户需求，并根据市场需求积极调整公司经营能力，提升公司竞争能力，同时通过市场拓展化过程，强化行业内整合能力，通过收并购业务积极拓展市场份额，可以有效应对市场竞争风险，并带来新的机遇。</p>
调价机制缺失风险	<p>目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调</p>

	<p>存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。</p> <p>应对措施：公司积极响应政府关于物业收费制文件，对符合调价条件的小区，积极开展调价工作。对于尚不具备调价的项目，走好项目成本及管控梳理工作，降低项目无效成本，积极开展社区多种经营业务，为业主提供全方面的增值服务，有效补贴项目经营收入，规避项目调价机制缺失风险。</p>
公司治理风险	<p>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，公司及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。</p> <p>应对措施：公司为了规避相关治理风险，每年根据行业内部发展的趋势，对内部的管理进行优化提升，并根据各个业务开展的情况及相关行业政策，对相关岗位及人员进行调整，对相关制度进行修订，并借助ISO9000质量体系，对管理质量进行监控，能够积极应对公司内部治理风险。</p>
关联方业务依赖风险	<p>公司主营业务相关的物业服务管理业务基本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。</p> <p>应对措施：公司近几年加大了市场拓展工作的力度，管理方业务规模逐年减少，市场化获取的项目及收并购业务比例逐年提高，公司计划继续加大市场化拓展的力度，并将范围向全国进行拓展，提高公司市场竞争能力。</p>
人力成本上升风险	<p>公司所处的物业管理行业主要的成本为人工成本，人工成本占成本比重超过 50%。近几年各地最低薪资标准不断提高，社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。</p> <p>应对措施：为了有效应对人力成本上升风险，公司针对人力需求较大的保安、保洁等用工，采取劳务外包的模式，并与优质的劳务外包单位达成用工的协议，能够未定公司用工的人员成本；同时因未陕西省内劳务用工环境较为稳定，用工成本浮动不大，外部的环境对公司劳务用工成本干扰较少。</p>
公司实际控制人不当控制风险	<p>报告期内，公司实际控制人崔荣华、张秦川合计持有公司 68.03% 的股份，实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。</p> <p>应对措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。</p>
物业费无法收回的风险	<p>公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主</p>

	拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。 应对措施：公司积极开展品质提升互动，进一步提升业务的物业管理感受程度，让业主能够感受到优质物业服务带来的服务感受，降低业主对物业服务不够满意带来的缴费地情绪，同时根据项目的实际情况下达月度、季度、半年度及年度收费计划，指导项目在过程费用收缴率的达成，公司内部建立单独的费用催交部门，协助各项目做好费用的催收工作。
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

是否存在被调出创新层的风险

是 否

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
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.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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	
是否存在应当披露的其他重大事项	<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

适用 不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,843,733.02	3.58%
作为被告/被申请人	2,274,538.81	2.12%

作为第三人	0	0%
合计	6,118,271.83	5.70%

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	10,000,000.00	2,932,255.71
销售产品、商品，提供劳务	40,000,000.00	45,113,264.14
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	12,605,602.20	12,605,602.20
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	0	0
贷款	0	0

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

本次关联交易本着双方平等互惠的原则，以合作共赢的方式，实现更大的市场资源以及效益，不存在损害公司利益情形，不会对其他股东产生任何损害。

违规关联交易情况

√适用 □不适用

单位：元

关联交易对象	是否为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业	交易金额	是否履行必要决策程序	是否履行信息披露义务	是否已被采取监管措施	是否完成整改
西安荣华集团有限公司	是	10,500,000	已事后补充履行	已事后补充履行	是	是

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

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2023-046	收购资产	荣华北经城项目地下车库 350 个机械车位使用权	10500000 元	是	否
2023-054	收购资产	房产	抵偿咸阳保荣及汉中城投所欠公司债务 2105602.2 元	是	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

上述投资符合公司的发展规划，并不存在损害公司、全体股东利益的情形，对公司未来的财务状况和经营成果将产生积极影响。

(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 8 月 16 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 8 月 16 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 8 月 16 日	-	挂牌	任职资格承诺	承诺符合《公司法》法律法规及其他规范性文件规定的董事、监事、高级管理人员任职资格	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

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	14,890,000	48.9803%	-1,117,200	13,772,800	45.3053%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,420,000	11.2500%	-1,117,200	2,302,800	7.5750%	
	董事、监事、高管	1,750,000	5.7566%	0	1,750,000	5.7566%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	15,510,000	51.0197%	1,117,200	16,627,200	54.6947%	
	其中：控股股东、实际控制人	10,260,000	33.7500%	1,117,200	11,377,200	37.4250%	
	董事、监事、高管	5,250,000	17.2697%	0	5,250,000	17.2697%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		30,400,000	-	0	30,400,000	-	
普通股股东人数							55

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	崔荣华	13,680,000	0	13,680,000	45.0000%	11,377,200	2,302,800	0	0
2	张秦川	7,000,000	0	7,000,000	23.0263%	5,250,000	1,750,000	0	0
3	西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）	6,026,500	0	6,026,500	19.8240%	0	6,026,500	0	0
4	陕西瑞德实业发展有限公司	1,489,600	0	1,489,600	4.9000%	0	1,489,600	0	0
5	陕西悦龄评估有限公司	1,202,400	0	1,202,400	3.9553%	0	1,202,400	0	0
6	北京望众资本管理有限公司	581,198	0	581,198	1.9118%	0	581,198	0	0
7	高明亮	219,455	0	219,455	0.7219%	0	219,455	0	0
8	刘翠玲	190,845	0	190,845	0.6278%	0	190,845	0	0
9	林北连	0	1,421	1,421	0.0047%	0	1,421	0	0

10	关剑锋	0	699	699	0.0023%	0	699	0	0
合计		30,389,998	2,120	30,392,118	99.9741%	16,627,200	13,764,918	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：崔荣华与张秦川系夫妻关系。西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）系崔荣华、张秦川之女张程程参股的企业。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
2022年第一次定向发行	2022年3月7日	10,080,000	46,260.09	否	不适用	-	不适用

募集资金使用详细情况：

2023年度，公司实际使用募集资金46,260.09元，全部用于补充流动资金。截至2023年12月31日，募集资金已全部使用完毕。

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 行业信息

是否自愿披露

是 否

第六节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
崔荣华	董事长	女	1960年10月	2021年1月30日	2024年1月29日	13,680,000	0	13,680,000	45.0000%
张秦川	董事	男	1959年4月	2021年1月30日	2024年1月29日	7,000,000	0	7,000,000	23.0263%
张程程	董事	女	1985年5月	2021年1月30日	2024年1月29日	0	0	0	0%
刘桂芳	董事、财务总监	女	1967年2月	2021年1月30日	2024年1月29日	0	0	0	0%
王玲	董事	女	1972年8月	2022年12月31日	2024年1月29日	0	0	0	0%
母东博	监事会主席、职工代表监事	男	1984年4月	2021年1月30日	2024年1月29日	0	0	0	0%
徐骥威	监事	男	1983年1月	2022年8月24日	2024年1月29日	0	0	0	0%
宫雅惠	监事	女	1980年5月	2022年8月24日	2024年1月29日	0	0	0	0%
樊启剑	总经理	男	1968年2月	2021年1月30日	2024年1月29日	0	0	0	0%
高雅	董事会秘书	女	1991年8月	2021年1月30日	2024年1月29日	0	0	0	0%

注 1：公司已于 2024 年 1 月 31 日召开 2024 年第一次临时股东大会、第三届董事会第一次会议以及第三届监事会第一次会议，审议通过了董监高换届事项，本次换届均为续任，未产生新任董监高。

注 2：原监事徐骥威先生因工作调整辞去公司监事职务，因其辞职后将导致公司监事会人数少于法定最低人数，监事会提名马陶先生为公司第三届监事会监事，该事项已于 2024 年 4 月 24 日经 2024 年第二次临时股东大会审议通过并生效。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

崔荣华与张秦川系夫妻关系，张程程系二人之女。除此之外，各董事、监事、高级管理人员相互间不存在其他关联关系。

(二) 变动情况

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	82	1		83
行政人员	54		12	42
财务人员	67		16	51
生产人员	322		12	310
销售人员	2	5		7
员工总计	527	6	40	493

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	2
本科	53	74
专科	239	170
专科以下	231	247
员工总计	527	493

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

公司实施全员劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等有关规定，结合公司实际，在平等、自愿、协商一致的基础上与员工签订劳动合同。公司为更好地激发员工的工作积极性和创造性，以公正、激励与保障兼顾为原则，建立健全薪酬管理体系和绩效考核评价体系，按员工承担的职责和工作绩效来支付劳动报酬，并为员工缴纳“五险一金”。

公司坚持以人为本，优化人力资源，打造学习型组织，培养“敬业加专业”职业化团队，建立了员工培训体系，以内部学习与外部培训相结合的方式开展员工培训工作。根据公司发展及年度经营目标，制订员工培训与人才培育计划，通过新员工入职培训、岗位技能培训、专业技术培训、安全生产等不断提高员工素质和能力，提升公司整体工作绩效。

目前公司没有需要公司承担费用的离退休人员。

(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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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》、《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，不断完善公司内部管理结构、规范公司管控模式，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，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义务。

(二) 监事会对监督事项的意见

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

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人互相独立，报告期内控股股东、实际控制人不存在影响公司独立性的行为，公司具备自主经营能力。

1、业务独立。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、人员独立。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、资产独立。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，拥有独立的商标等无形资产。

4、机构独立。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、财务独立。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的评价

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。对公司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

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，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	大华审字[2024] 0011000751 号	
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层	
审计报告日期	2024 年 4 月 25 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	林汉波 3 年	彭爱民 3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	19	

审计报告

大华审字[2024] 0011000751 号

西安荣鑫智生活服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西安荣鑫智生活服务股份有限公司（以下简称荣鑫智生活服务公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣鑫智生活服务公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 购买关联方机械停车位使用权

2. 应收账款坏账准备

(一) 购买关联方机械车位

1. 事项描述

本公司与受同一控制人控制的关联方西安荣华集团有限公司(以下简称“荣华集团”)签订《车位使用权转让合同》，受让荣华集团开发的位于荣华北经城的机械车位350个，价款1,050.00万元。

我们认为此关联方交易金额较大，同时机械车位价格公允性是该项的关键因素，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于购买关联方机械停车位所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解购买车位的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制的设计及运行的有效性。

(2) 查阅双方签订的合同，识别并评价车位控制权转移的条款和条件。

(3) 现场查看车位，从车位所在地中介机构了解周边车位的市场价位，评价车位价格的公允性。

(4) 复核第三方出具的评估报告。

基于已执行的审计工作，我们认为，该关联交易的公允性不存在重大不合理性。

(二) 应收账款坏账准备

1. 事项描述

截止2023年12月31日，本公司应收账款余额为151,018,008.92元，占2023年收入76.60%，账龄超过一年的应收账款为58,557,448.39元，占应收账款余额的比例为38.78%；应收账款计提信用减值损失12,872,933.71元，计提比例为8.52%，其中1年以上账龄应收账款计提信用减值损失为8,249,905.67元，计提比例为14.09%。

我们认为此应收账款的信用减值，属会计估计范畴，受管理层风险偏好等的影响，

因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解购买应收账款减值计提的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制的设计及运行的有效性。

(2) 对各物业服务项目的收入进行测算，与应收账款进行匹配，评价应收账款发生的真实及合理性。

(3) 检查物业收费台账，分析评价应收账款余额是否合理。

(4) 分析同行公司应收账款的变动情况。

(5) 了解前五大应收账款客户的行业背景。

(6) 分析前期与本期应收账款变动情况。

四、其他信息

荣鑫智生活服务公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年报告中涵盖的信息，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的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

荣鑫智生活服务公司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，荣鑫智生活服务公司管理层负责评估荣鑫智生活服务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荣鑫智生活服务公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣鑫智生活服务公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对荣鑫智生活服务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告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荣鑫智生活服务公司不能持续经营。

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

6. 就荣鑫智生活服务公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

用)。

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：林汉波
彭爱民
二〇二四年四月二十五日

二、 财务报告

(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	注释 1	22,090,859.42	42,623,139.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	0.00	16,812,270.81
衍生金融资产			
应收票据	注释 3	0.00	26,568,152.22
应收账款	注释 4	138,145,075.21	80,251,336.45
应收款项融资			
预付款项	注释 5	8,179,429.08	6,863,057.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 6	21,679,584.24	24,691,705.08
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 7	517,326.91	0.00
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	注释 8	446,504.87	333,120.44
流动资产合计		191,058,779.73	198,142,781.96
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	注释 9	2,485,547.59	3,398,522.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 10	45,440,841.92	36,393,773.91
固定资产	注释 11	3,507,288.08	2,655,124.63
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释 12	1,935,754.62	2,350,664.90
无形资产	注释 13	1,525,566.13	798,119.76
开发支出		0.00	0.00
商誉			
长期待摊费用	注释 14	3,156,667.95	3,427,753.92
递延所得税资产	注释 15	1,388,158.51	1,117,312.02
其他非流动资产	注释 16	20,000,000.00	13,778,878.30
非流动资产合计		79,439,824.80	63,920,149.96
资产总计		270,498,604.53	262,062,931.92
流动负债：			
短期借款	注释 17	30,053,472.22	
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	注释 18	44,033,423.21	31,741,171.40
预收款项		0.00	0.00
合同负债	注释 19	6,112,042.98	11,376,359.20
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	注释 20	5,605,704.88	5,232,942.79
应交税费	注释 21	3,333,988.66	4,696,058.05
其他应付款	注释 22	34,501,813.34	36,479,523.99
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	注释 23	36,383,448.27	37,763,907.61
其他流动负债	注释 24	394,086.24	673,416.57
流动负债合计		160,417,979.80	127,963,379.61
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	注释 25	0.00	0.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 26	1,481,017.40	1,656,845.63

长期应付款	注释 27	1,182,913.72	1,483,641.77
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 15	46,680.53	100,716.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,710,611.65	3,241,204.31
负债合计		163,128,591.45	131,204,583.92
所有者权益（或股东权益）：			
股本	注释 28	30,400,000.00	30,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 29	7,092,514.76	8,217,370.02
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 30	12,962,175.20	10,795,370.12
一般风险准备			
未分配利润	注释 31	54,448,265.01	78,080,638.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		104,902,954.97	127,493,379.06
少数股东权益		2,467,058.11	3,364,968.94
所有者权益（或股东权益）合计		107,370,013.08	130,858,348.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		270,498,604.53	262,062,931.92

法定代表人：崔荣华 主管会计工作负责人：刘桂芳 会计机构负责人：卢茜

（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		18,265,556.53	34,474,135.54
交易性金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据	注释 1	0.00	7,890,838.54
应收账款	注释 2	68,545,346.07	39,052,837.97
应收款项融资		0.00	0.00
预付款项		353,207.02	164,161.28
其他应收款	注释 3	44,635,895.49	45,778,516.47
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		0.00	0.00
合同资产		0.00	0.00

持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		131,800,005.11	127,360,489.80
非流动资产：			
债权投资			0.00
其他债权投资			0.00
长期应收款			0.00
长期股权投资	注释 4	21,635,309.52	20,648,284.45
其他权益工具投资		0.00	0.00
其他非流动金融资产		0.00	0.00
投资性房地产		42,000,247.86	32,683,773.91
固定资产		3,097,600.86	2,541,809.05
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
使用权资产		1,935,754.62	1,742,467.00
无形资产		1,290,825.01	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		2,903,117.68	2,453,203.48
递延所得税资产		1,702,728.34	1,205,094.15
其他非流动资产		20,000,000.00	13,778,878.30
非流动资产合计		94,565,583.89	75,053,510.34
资产总计		226,365,589.00	202,414,000.14
流动负债：			
短期借款		30,053,472.22	0.00
交易性金融负债			0.00
衍生金融负债			0.00
应付票据			0.00
应付账款		23,102,726.73	14,218,697.13
预收款项		0.00	0.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,547,047.25	2,987,119.52
应交税费		1,784,984.24	3,470,859.65
其他应付款		27,282,188.74	24,841,013.99
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		2,403,927.06	1,647,392.03
持有待售负债			0
一年内到期的非流动负债		36,383,448.27	37,598,829.25
其他流动负债		144,235.62	102,173.80
流动负债合计		124,702,030.13	84,866,085.37
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			
租赁负债		1,481,017.40	1,228,162.65

长期应付款		1,182,913.72	1,085,627.98
长期应付职工薪酬			0.00
预计负债			0.00
递延收益			0.00
递延所得税负债		290,363.19	261,370.05
其他非流动负债		5,830,000.00	4,530,000.00
非流动负债合计		8,784,294.31	7,105,160.68
负债合计		133,486,324.44	91,971,246.05
所有者权益（或股东权益）：			
股本		30,400,000.00	30,400,000.00
其他权益工具			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			
资本公积		8,987,617.28	8,219,157.28
减：库存股			0.00
其他综合收益			0.00
专项储备			0.00
盈余公积		12,962,175.20	10,795,370.12
一般风险准备			
未分配利润		40,529,472.08	61,028,226.69
所有者权益（或股东权益）合计		92,879,264.56	110,442,754.09
负债和所有者权益（或股东权益）合计		226,365,589.00	202,414,000.14

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		197,160,664.61	167,402,865.83
其中：营业收入	注释 32	197,160,664.61	167,402,865.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		174,709,009.25	129,972,204.27
其中：营业成本	注释 32	157,164,993.50	118,315,024.32
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	注释 33	1,100,838.15	862,363.50
销售费用			
管理费用	注释 34	12,303,044.29	8,404,897.91
研发费用		0.00	0.00

财务费用	注释 35	4,140,133.31	2,389,918.54
其中：利息费用		3,776,077.29	2,705,987.93
利息收入		88,272.39	707,374.07
加：其他收益	注释 36	852,815.83	2,762,251.96
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 37	-825,262.93	477,651.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-912,974.93	413,381.70
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）		0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 38	-2,828,516.12	-2,766,855.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,650,692.14	37,903,709.46
加：营业外收入	注释 39	30,532.18	32,948.40
减：营业外支出	注释 40	52,696.57	288,605.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,628,527.75	37,648,052.43
减：所得税费用	注释 41	3,871,925.54	5,701,733.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,756,602.21	31,946,318.56
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）		15,756,602.21	31,946,318.56
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）		-2,779,652.59	-442,240.73
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		18,536,254.80	32,388,559.29
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		15,756,602.21	31,946,318.56
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		18,536,254.80	32,388,559.29
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,779,652.59	-442,240.73
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.61	1.08
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.61	1.08

法定代表人：崔荣华 主管会计工作负责人：刘桂芳 会计机构负责人：卢茜

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	注释 5	121,584,287.28	107,329,900.04
减：营业成本	注释 5	89,006,375.97	68,780,611.83
税金及附加		755,819.00	721,502.05
销售费用		0.00	0.00
管理费用		8,182,115.02	5,827,392.74
研发费用		0.00	0.00
财务费用		4,041,662.64	2,325,964.30
其中：利息费用		0.00	0.00
利息收入		0.00	0.00
加：其他收益		598,199.56	2,563,547.47
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 6	7,087,025.07	479,204.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-880,489.25	413,381.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
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）		-3,034,007.87	-2,822,547.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		24,249,531.41	29,894,634.29
加：营业外收入		8.79	5,045.11
减：营业外支出		125.00	230,422.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		24,249,415.20	29,669,257.18
减：所得税费用		2,581,364.40	4,431,982.04

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,668,050.80	25,237,275.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,668,050.80	25,237,275.14
（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		21,668,050.80	25,237,275.14
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		169,678,357.20	146,104,487.80
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		19,256.12	44,681.85
收到其他与经营活动有关的现金	注释 42	52,908,423.41	49,300,700.00
经营活动现金流入小计		222,606,036.73	195,449,869.65
购买商品、接受劳务支付的现金		105,756,519.58	90,012,298.63
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		43,760,219.21	38,228,904.55
支付的各项税费		8,864,756.72	9,518,975.28
支付其他与经营活动有关的现金	注释 42	65,334,677.32	58,253,820.44
经营活动现金流出小计		223,716,172.83	196,013,998.90
经营活动产生的现金流量净额		-1,110,136.10	-564,129.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		87,712.00	484,714.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		160.00	
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	注释 42	31,009,229.81	206,220,469.45
投资活动现金流入小计		31,097,101.81	206,705,184.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,978,816.00	17,333,788.91
投资支付的现金		0.00	0.00
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	注释 42	14,196,959.00	220,159,702.00
投资活动现金流出小计		32,175,775.00	237,493,490.91
投资活动产生的现金流量净额		-1,078,673.19	-30,788,306.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	13,510,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			0.00
取得借款收到的现金		30,000,000.00	0.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 42	7,410,659.50	0.00
筹资活动现金流入小计		37,410,659.50	13,510,000.00
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	8,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,221,812.80	2,721,875.01
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	注释 42	10,532,317.00	0.00
筹资活动现金流出小计		55,754,129.80	10,721,875.01
筹资活动产生的现金流量净额		-18,343,470.30	2,788,124.99
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		-20,532,279.59	-28,564,310.80
加：期初现金及现金等价物余额		42,623,139.01	71,187,449.81
六、期末现金及现金等价物余额		22,090,859.42	42,623,139.01

法定代表人：崔荣华

主管会计工作负责人：刘桂芳

会计机构负责人：卢茜

(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		110,295,063.81	90,412,649.21
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		39,103,896.64	39,532,644.90
经营活动现金流入小计		149,398,960.45	129,945,294.11
购买商品、接受劳务支付的现金		55,263,247.42	57,944,909.12
支付给职工以及为职工支付的现金		24,589,428.45	19,687,578.86
支付的各项税费		6,023,058.71	5,922,205.26
支付其他与经营活动有关的现金		51,913,453.58	43,887,365.17
经营活动现金流出小计		137,789,188.16	127,442,058.41
经营活动产生的现金流量净额		11,609,772.29	2,503,235.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,000,000.00	359,306.77
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			203,000,000.00
投资活动现金流入小计		8,000,000.00	203,359,306.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,886,112.60	17,271,962.00
投资支付的现金		600,000.00	3,570,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	200,000,000.00
投资活动现金流出小计		18,486,112.60	220,841,962.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,486,112.60	-17,482,655.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	10,080,000.00
取得借款收到的现金		30,000,000.00	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		26,667,491.10	563,913.70
筹资活动现金流入小计		56,667,491.10	10,643,913.70
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	8,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,221,812.80	2,721,875.01
支付其他与筹资活动有关的现金		28,777,917.00	15,733,402.32
筹资活动现金流出小计		73,999,729.80	26,455,277.33
筹资活动产生的现金流量净额		-17,332,238.70	-15,811,363.63
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		-16,208,579.01	-30,790,783.16
加：期初现金及现金等价物余额		34,474,135.54	65,264,918.70
六、期末现金及现金等价物余额		18,265,556.53	34,474,135.54

(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	30,400,000.00				8,217,370.02				10,795,370.12		78,080,638.92	3,364,968.94	130,858,348.00
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	30,400,000.00				8,217,370.02				10,795,370.12		78,080,638.92	3,364,968.94	130,858,348.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-1,124,855.26				2,166,805.08		-23,632,373.91	-897,910.83	-23,488,334.92
（一）综合收益总额											18,536,254.80	-2,779,652.59	15,756,602.21
（二）所有者投入和减少资本	-				-				2,166,805.08		-2,166,805.08	-	-

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					-					2,166,805.08									-2,166,805.08
（三）利润分配					768,460.00														
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					768,460.00														40,000,000.33
（四）所有者权益内部结转					-														
1. 资本公积转增资本（或股本）					1,893,315.26														
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					-					-1,823.3	1,893,315.26	-1,823.3
					1,893,315.26							
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他											-11,573.5	-11,573.5
四、本年期末余额	30,400,000.00				7,092,514.76			12,962,175.20		54,448,265.01	2,467,058.11	107,370,013.08

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	28,000,000.00				345,255.02				8,271,642.60		48,225,278.49	385,221.70	85,227,397.81
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	28,000,000.00				345,255.02				8,271,642.60		48,225,278.49	385,221.70	85,227,397.81
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,400,000.00				7,872,115.00				2,523,727.52		29,855,360.43	2,979,747.24	45,630,950.19
(一) 综合收益总额	-				-				-		32,389,577.97	-443,259.41	31,946,318.56

(二) 所有者投入和减少资本	2,400,000.00			7,872,115.00				-	-	3,430,000.00	13,702,115.00
1. 股东投入的普通股	2,400,000.00			7,680,000.00				-	-	-	10,080,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-			-				-	-	3,430,000.00	3,430,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-			-				-	-	-	-
4. 其他	-			192,115.00				-	-	-	192,115.00
(三) 利润分配	-			-			2,523,727.52	-2,534,217.54	-6,993.35		-17,483.37
1. 提取盈余公积	-			-			2,523,727.52	-2,523,727.52	-		-
2. 提取一般风险准备	-			-			-		-		-
3. 对所有者(或股东)的分配	-			-			-	-	-		-
4. 其他	-			-			-	-10,490.02	-6,993.35		-17,483.37
(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	30,400,000.00			8,217,370.02			10,795,370.12		78,080,638.92	3,364,968.94	130,858,348.00
---------	---------------	--	--	--------------	--	--	---------------	--	---------------	--------------	----------------

法定代表人：崔荣华 主管会计工作负责人：刘桂芳 会计机构负责人：卢茜

(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	30,400,000.00				8,219,157.28				10,795,370.12		61,028,226.69	110,442,754.09
加：会计政策变更	-				-				-		-	-
前期差错更正	-				-				-		-	-
其他	-				-				-		-	-
二、本年期初余额	30,400,000.00				8,219,157.28				10,795,370.12		61,028,226.69	110,442,754.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				768,460.00				2,166,805.08		-20,498,754.61	-17,563,489.53
(一) 综合收益总额	-				-				-		21,668,050.80	21,668,050.80
(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	-				768,460.00				2,166,805.08		-42,166,805.41	-39,231,540.33
1. 提取盈余公积	-				-				2,166,805.08		-2,166,805.08	-

2. 提取一般风险准备	-				-				-		-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-				768,460.00				-		-40,000,000.33	-39,231,540.33
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	30,400,000.00				8,987,617.28				12,962,175.20		40,529,472.08	92,879,264.56

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	28,000,000.00				347,042.28				8,271,642.60		38,314,679.07	74,933,363.95
加：会计政策变更	-				-				-		-	-
前期差错更正	-				-				-		-	-
其他	-				-				-		-	-

二、本年期初余额	28,000,000.00			347,042.28			8,271,642.60		38,314,679.07	74,933,363.95
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,400,000.00			7,872,115.00			2,523,727.52		22,713,547.62	35,509,390.14
(一) 综合收益总额	-			-			-		25,237,275.14	25,237,275.14
(二) 所有者投入和减少资本	2,400,000.00			7,680,000.00			-		-	10,080,000.00
1. 股东投入的普通股	2,400,000.00			7,680,000.00			-		-	10,080,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-			-			-		-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-			-			-		-	-
4. 其他	-			-			-		-	-
(三) 利润分配	-			192,115.00			2,523,727.52		-2,523,727.52	192,115.00
1. 提取盈余公积	-			-			2,523,727.52		-2,523,727.52	-
2. 提取一般风险准备	-			-			-		-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-			192,115.00			-		-	192,115.00
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	30,400,000.00				8,219,157.28				10,795,370.12		61,028,226.69	110,442,754.09

三、财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

西安荣鑫智生活服务股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为西安荣鑫物业管理有限公司，于 2017 年 12 月经西安市工商行政管理局核准登记，由张秦川、崔荣华、西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）、深圳彩生活服务集团有限公司共同发起设立的股份有限公司。公司于 2018 年 8 月 16 日在全国中小企业股份转让系统挂牌，现持有统一社会信用代码为 91610132710152658R 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 3040 万股，注册资本为 3040 万元，注册地址：西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心 19 层，总部地址：西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心 19 层，实际控制人为张秦川、崔荣华。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品和服务为停车场服务；车位销售与租赁、物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁；绿化工程及花木销售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询等。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 14 户，详见本附注六、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，减少 0 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

(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) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策、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 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

营业周期是指企业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

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
关联交易	参照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》第三十五条、第三十六条，根据本公司实际性对关联交易达 300 万元以上或性质重大的关联交易。
应付账款	年限超过一年，金额超过总体实际重要性水平 50% 金额 487,500.00 元的应付账款
预付账款	年限超过一年或金额超过 487,500.00 重要的预付账款

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公

允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指投资方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其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- (1) 被投资方的设立目的。
- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资

产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1） 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公

司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原

则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 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（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款以及由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款/应收融资租赁款/应收经营租赁款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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，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是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具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。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，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。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，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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。

（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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

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，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（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） 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑

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。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

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。

(4) 减记金融资产

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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 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；
- (2) 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。

(十一) 应收票据

本公司对 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将 应 收 票 据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
商业承兑汇票组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
物业综合服务费用组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(十三) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6.金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联往来组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三阶段计提
代收代付组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三阶段计提
押金保证金组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三阶段计提

(十四) 存货

1. 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 存货类别

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料、在建项目等。

(2) 存货发出计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，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) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 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进行摊销；
- 2) 包装物采用一次转销法进行摊销；
- 3) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

2. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

(十五) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始

投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企

业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该

子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(十六) 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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
车位使用权	40	0	2.50%
房屋建筑物	20	0	5.00%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以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的金额计入当期损益。

(十七) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

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

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20	5.00	4.75
机器设备	直线法	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
办公设备	直线法	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
运输设备	直线法	6	0.00	16.67

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
智能设备	直线法	5	5.00	4.75

（2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3） 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十一）长期资产减值。

（4） 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

（十八） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

(十九) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。具体详见本附注（二十一）长期资产减值。

(二十) 无形资产与开发支出

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，包括软件、物业管理权等。

1. 无形资产的初始计量

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
物业管理权	5年	合同年限
软件	10年	法律规定年限

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，必要时进行调整。无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十一）长期资产减值。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

(二十一) 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象，则以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

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资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。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。

(二十二) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司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。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
停车场收费系统	3 年或 5 年	
品质提升改造	3 年或 5 年	
设施设备更新改造	3 年或 5 年	
监控门禁系统改造	3 年或 5 年	
装修	3 年或 5 年	
其他	3 年或 5 年	

(二十三) 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的义务部分确认为合同负债。

(二十四) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 租赁负债

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

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

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十六) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的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。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

(1) 权益结算和现金结算股份支付的会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，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和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。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) 股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业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。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

如果修改增加了所授予的权益工具的数量，企业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。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

如果企业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），企业在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

(3) 股份支付取消的会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十七) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 物业服务费收入
- (2) 停车管理费收入
- (3) 水、电、气收入
- (4) 电梯费收入
- (5) 其他收入

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，采用投入法确定恰当的履约进度。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，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

公司收入分为物业费收入、停车费收入、电梯费收入、停车位销售、停车位租赁等主营业务收入和其他经营性收入，收入的具体确认原则和方法为：

- (1) 物业费收入及电梯费，根据物业合同，按照约定的收费标准按月计算确认收入；
- (2) 停车管理费收入，签订停车服务合同的停车费按照停车服务合同标准，按月计算确认收入，临时停车费收取时确认收入。

- (3) 停车位收入销售，根据销售合同在办理产权转移时确认收入。
- (4) 停车位租赁收入，按租赁合同标准，按月计算确认收入。
- (5) 其他物业经营收入包括特约维修服务费、工本费、便民服务费、家政服务、代收代缴业务服务费、垃圾清运费。主要为临时性有偿服务费，在发生时确认收入。

(二十八) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。

根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	政府补贴、税收减免、服务业进项税加计抵减

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，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。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十) 租赁

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

1. 租赁合同的分拆

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

2. 租赁合同的合并

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

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

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

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

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

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十）和（二十六）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

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

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

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

5. 售后租回交易

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资

产。

(三十一) 债务重组

1. 作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

2. 作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产

和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(三十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。	(1)
本公司自 2023 年 10 月 25 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回的会计处理”	(2)

会计政策变更说明：

(1) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

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

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表列报最早期间的期初留存收益及相关财务报表项目无影响。

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

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	1,117,312.02	238,759.47	1,356,071.49
递延所得税负债	62,901.38	276,575.00	339,476.38
盈余公积	10,798,943.78	-3,573.66	10,795,370.12
未分配利润	127,530,175.91	-36,796.85	127,493,379.06

根据解释 16 号的规定，本公司对利润表相关项目调整如下：

利润表项目	2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
所得税费用	5,663,918.34	37,815.53	5,701,733.87

(2) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。执行“关于售后租回交易的会计处理”对本期内财务报表无影响。

2. 会计估计变更

本期主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	境内销售电力	13%	
	销售暖气	9%	
	提供物业服务	6%	
	车位销售	9%	
	不动产租赁	9%	
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%	
地方教育附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	15%/20%	

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
西安荣鑫智生活服务股份有限公司	15%
西安艾莱芙物业管理有限公司	15%
汉中城投荣鑫物业管理有限公司	20%
安康城投物业服务服务有限公司	20%
西安艾莱芙物业管理有限公司	20%
西安鑫梦信讯智能科技有限公司	20%
西安万顺物业管理有限公司	20%
陕西怡华物业管理有限责任公司	20%
西安荣家商业运营管理有限公司	20%
西安小原乡文化旅游产业发展有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
西安美鑫物业服务管理有限公司	20%
陕西荣实物业管理有限公司	20%
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	20%

(二) 税收优惠政策及依据

公司及全资控股子公司西安艾莱芙物业管理有限公司，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》（财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）按“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税”。

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）、《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），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；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计算应纳税所得额，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；自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司部分控股子公司（见上表），享受小微企业企业所得税优惠。

根据财政部、税务总局《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 11 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，本公司按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

根据财政部、国家税务总局《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，本公司按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2023 年 12 月 31 日，期初指 2023 年 1 月 1 日，上期期末指 2022 年 12 月 31 日）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	22,090,859.42	42,623,139.01
其他货币资金		

项目	期末余额	期初余额
合计	22,090,859.42	42,623,139.01

货币资金说明：

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计		
债务工具投资		
银行理财产品		16,812,270.81
合计		16,812,270.81

注释3. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		26,568,152.22
合计		26,568,152.22

2. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据					
其中：商业承兑汇票组合					
合计					

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	30,146,600.00	100.00	3,578,447.78	11.87	26,568,152.22
其中：商业承兑汇票组合	30,146,600.00	100.00	3,578,447.78	11.87	26,568,152.22
合计	30,146,600.00	100.00	3,578,447.78	11.87	26,568,152.22

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提坏账准备的应收票据	3,578,447.78		3,578,447.78			
其中：商业承兑汇票组合	3,578,447.78		3,578,447.78			
合计	3,578,447.78		3,578,447.78			

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：应收关联方商业承兑总汇票，在本期承兑 5,004,200.00 元，其他到期未承兑总应收票据 25,142,400.00 元转入应收账款，对应收票据坏账准备转至应收账款坏账准备。

注释4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	92,460,560.53	74,634,188.25
1—2年	42,613,601.17	9,054,320.03
2—3年	13,302,759.09	1,482,724.39
3—4年	2,616,255.89	24,832.24
4—5年	24,832.24	
5年以上		
小计	151,018,008.92	85,196,064.91
减：坏账准备	12,872,933.71	4,944,728.46
合计	138,145,075.21	80,251,336.45

说明：账龄不合理，系到期未承兑的应收商业承兑汇票转至应收账款，账龄延续原汇票账龄所致。

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	151,018,008.92	100.00	12,872,933.71	8.52	138,145,075.21
其中：物业综合服务费组合	151,018,008.92	100.00	12,872,933.71	8.52	138,145,075.21
合计	151,018,008.92	100.00	12,872,933.71	8.52	138,145,075.21

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	85,196,064.91	100.00	4,944,728.46	5.80	80,251,336.45
其中：物业综合服务费组合	85,196,064.91	100.00	4,944,728.46	5.80	80,251,336.45
合计	85,196,064.91	100.00	4,944,728.46	5.80	80,251,336.45

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 物业综合服务费组合

物业综合服务费	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	92,460,560.53	4,623,028.04	5.00
1—2年	42,613,601.17	4,261,360.13	10.00
2—3年	13,302,759.09	2,660,551.80	20.00
3—4年	2,616,255.89	1,308,127.95	50.00
4—5年	24,832.24	19,865.79	80.00
5年以上			
合计	151,018,008.92	12,872,933.71	8.52

4. 计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的应收账款	4,944,728.46	7,928,205.25				12,872,933.71
其中：物业综合服务费组合	4,944,728.46	7,928,205.25				12,872,933.71
合计	4,944,728.46	7,928,205.25				12,872,933.71

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
西安荣华集团有限公司	12,258,395.26	8.12	1,500,955.87
陕西华建康养置业有限公司	11,171,829.57	7.40	774,359.28
汉中市城市建设投资开发有限公司	8,463,734.61	5.60	556,431.39
西安艾维申智慧城市服务有限公司	8,256,770.67	5.47	412,838.53
西安荣鼎置业有限公司	7,263,251.99	4.81	616,348.90
合计	47,413,982.10	31.40	3,860,933.97

注释5. 预付款项

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	2,404,382.95	29.40	6,826,154.54	99.46
1至2年	5,760,958.25	70.43	36,903.41	0.54
2至3年	14,087.88	0.17		
3年以上				
合计	8,179,429.08	100.00	6,863,057.95	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
西安荣华农业科技发展有限公司	5,644,560.97	1-2年	先付分批购货
合计	5,644,560.97		

3. 按预付对象归集的期末余额重要的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
西安荣华农业科技发展有限公司	5,644,560.97	69.01	2022年5月	分批采购
西安达强来物资有限公司	1,900,000.00	23.23	2023年9月	分批采购
哈立德	227,161.33	2.78	2023年9月	未结算 2024年租金
合计	7,771,722.3	95.02		

注释6. 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	21,679,584.24	24,691,705.08
合计	21,679,584.24	24,691,705.08

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	14,414,641.10	22,915,983.58
1—2年	7,469,865.17	2,322,802.73
2—3年	1,138,915.99	964,105.33
3—4年	659,727.50	147,283.41
4—5年	109,000.00	3,150.00
5年以上		5,534.00

账龄	期末余额	期初余额
小计	23,792,149.76	26,358,859.05
减：坏账准备	2,112,565.52	1,667,153.97
合计	21,679,584.24	24,691,705.08

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	1,219,244.18	239,391.51
代付款项	20,162,268.67	24,077,979.22
保证金及备用金	2,410,636.91	2,041,488.32
小计	23,792,149.76	26,358,859.05
减：坏账准备	2,112,565.52	1,667,153.97
合计	21,679,584.24	24,691,705.08

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	21,884,506.27	1,467,718.57	20,416,787.70	24,796,647.81	1,333,865.60	23,462,782.21
第二阶段	1,907,643.49	644,846.95	1,262,796.54	1,562,211.24	333,288.37	1,228,922.87
第三阶段						
合计	23,792,149.76	2,112,565.52	21,679,584.24	26,358,859.05	1,667,153.97	24,691,705.08

4. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	23,792,149.76	100.00	2,112,565.52	8.88	21,679,584.24
其中：关联方往来组合	1,219,244.18	5.13	98,991.55	8.12	1,120,252.63
代付款项组合	20,162,268.67	84.74	1,868,943.24	9.27	18,293,325.43
保证金及备用金组合	2,410,636.91	10.13	144,630.73	6.00	2,266,006.18
合计	23,792,149.76	100.00	2,112,565.52	8.88	21,679,584.24

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	26,358,859.05	100.00	1,667,153.97	6.32	24,691,705.08
其中：关联方往来组合	239,391.51	0.91	28,074.80	11.73	211,316.71
代付款项组合	24,077,979.22	91.35	1,494,580.55	6.21	22,583,398.67
保证金及备用金组合	2,041,488.32	7.74	144,498.62	7.08	1,896,989.70
合计	26,358,859.05	100.00	1,667,153.97	6.32	24,691,705.08

5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 关联方组合

关联往来组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,020,867.60	51,043.37	5.00
1—2年	117,689.13	11,768.89	10.00
2—3年	13,881.50	2,776.31	20.00
3—4年	66,805.95	33,402.98	50.00
4—5年			
5年以上			
合计	1,219,244.18	98,991.55	8.12

(2) 代付款项组合

代付款项组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	11,208,606.72	560,430.34	5.00
1—2年	7,190,209.27	719,020.93	10.00
2—3年	1,083,114.59	216,622.92	20.00
3—4年	571,338.09	285,669.05	50.00
4—5年	109,000.00	87,200.00	80.00
5年以上			
合计	20,162,268.67	1,868,943.24	9.27

(3) 保证金及备用金组合

保证金及备用金	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,185,166.78	109,258.34	5.00
1-2年	161,966.77	16,196.68	10.00
2-3年	41,919.90	8,383.98	20.00
3-4年	21,583.46	10,791.73	50.00
4-5年			
5年以上			
合计	2,410,636.91	144,630.73	6.00

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,333,666.04	333,487.93		1,667,153.97
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	-113,891.60	113,891.60		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	247,944.13	197,467.42		445,411.55
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,467,718.57	644,846.95		2,112,565.52

(2) 本期无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

7. 本期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安汝明物业管理有限公司	代收代付	3,696,497.12	1年以内、1至2年	15.54	235,917.95
咸阳保荣实业有限公司	代收代付	2,725,237.60	1至2年	11.45	272,523.76
西安溪柏金网络科技有限公司	代收代付	1,772,930.90	1至2年、2至3年	7.45	254,195.10
EE康城	代收代付	1,567,966.86	1年以内	6.59	78,398.34
长乐东苑	代收代付	1,371,455.84	1年以内、1至2年	5.76	85,256.98

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
合计		11,134,088.32		46.79	926,292.13

注释7. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	143,200.00		143,200.00			
工程施工	374,126.91		374,126.91			
合计	517,326.91		517,326.91			

说明：本期存货经测试，不存在减值的情况。

注释8. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	374,510.22	106,414.25
待抵扣进项税额	71,994.65	226,706.19
合计	446,504.87	333,120.44

注释9. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
西安艾维申航城物业服务 有限公司	1,789,341.68			-1,076,320.01	
陕西绿城荣华城市服务有 限公司	1,385,029.10			-3,983.46	
西咸新区秦汉新城君樾世 家物业管理有限公司	224,151.74			167,328.54	
合计	3,398,522.52			-912,974.93	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
西安艾维申航城物业服务 有限公司					713,021.67	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
陕西绿城荣华城市服务有 限公司					1,381,045.64	
西咸新区秦汉新城君樾世 家物业管理有限公司					391,480.28	
合计					2,485,547.59	

注释10. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	停车位	房屋建筑物	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	38,243,758.22		38,243,758.22
2. 本期增加金额	9,971,000.00	795,802.02	10,766,802.02
外购	9,971,000.00	795,802.02	10,766,802.02
其他原因增加			
3. 本期减少金额	586,141.51		586,141.51
处置	586,141.51		586,141.51
其他原因减少			
4. 期末余额	47,628,616.71	795,802.02	48,424,418.73
二. 累计折旧			
1. 期初余额	1,849,984.31		1,849,984.31
2. 本期增加金额	1,142,731.40		1,142,731.40
本期计提	1,142,731.40		1,142,731.40
其他原因增加			
3. 本期减少金额	9,138.90		9,138.90
处置	9,138.90		9,138.90
其他原因减少			
4. 期末余额	2,983,576.81		2,983,576.81
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	44,645,039.90	795,802.02	45,440,841.92
2. 期初账面价值	36,393,773.91	-	36,393,773.91

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
旭辉中心地下停车位	15,457,013.16	持续在办理中
碧水蓝庭地下停车位	6,697,824.01	仅有使用权
拿铁城地下车位	12,867,821.79	仅有使用权
荣华北经城机械车位	9,622,380.94	仅有使用权
汉江雅园商铺	795,802.02	办理中
合计	45,440,841.92	

3. 投资性房地产的说明

本期新增车位系购买关联方荣华北经城地下机械车位；新增汉江雅园商铺系汉中城投荣华置业有限公司用其开发的商铺扣本公司服务费，详见本附注十二（一）。

注释11. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,507,288.08	2,655,124.63
固定资产清理		
合计	3,507,288.08	2,655,124.63

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一） 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	智能设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	2,488,942.68	244,966.22	229,379.75	1,132,161.69	806,424.77	4,901,875.11
2. 本期增加金额		13,629.15	95,140.48	621,624.04	668,974.00	1,399,367.67
购置		13,629.15	95,140.48	621,624.04	668,974.00	1,399,367.67
非同一控制下企业合并						
其他增加						
3. 本期减少金额				5,200.00		5,200.00
处置或报废				5,200.00		5,200.00
其他减少						
4. 期末余额	2,488,942.68	258,595.37	324,520.23	1,748,585.73	1,475,398.77	6,296,042.78
二. 累计折旧						
1. 期初余额	563,453.72	138,858.69	199,688.45	809,427.73	535,321.89	2,246,750.48
2. 本期增加金额	116,990.52	21,958.66	24,511.57	149,294.43	234,324.04	547,079.22
本期计提	116,990.52	21,958.66	24,511.57	149,294.43	234,324.04	547,079.22
其他增加						
3. 本期减少金额				5,075.00		5,075.00

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	智能设备	合计
额						
处置或报废				5,075.00		5,075.00
其他减少						
4. 期末余额	680,444.24	160,817.35	224,200.02	953,647.16	769,645.93	2,788,754.70
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	1,808,498.44	97,778.02	100,320.21	794,938.57	705,752.84	3,507,288.08
2. 期初账面价值	1,925,488.96	106,107.53	29,691.30	322,733.96	271,102.88	2,655,124.63

2. 固定资产的其他说明

截止 2023 年 12 月 31 日，固定资产不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提固定资产减值准备。

注释12. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	2,488,939.31	2,488,939.31
2. 本期增加金额	527,692.97	527,692.97
租赁	527,692.97	527,692.97
非同一控制下企业合并		
其他增加		
3. 本期减少金额	643,974.25	643,974.25
租赁到期		
处置子公司		
其他减少	643,974.25	643,974.25
4. 期末余额	2,372,658.03	2,372,658.03
二. 累计折旧		
1. 期初余额	138,274.41	138,274.41
2. 本期增加金额	414,902.13	414,902.13
本期计提	414,902.13	414,902.13
非同一控制下企业合并		
其他增加		
3. 本期减少金额	116,273.13	116,273.13

项目	房屋及建筑物	合计
租赁到期		
处置子公司		
其他减少	116,273.13	116,273.13
4. 期末余额	436,903.41	436,903.41
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	1,935,754.62	1,935,754.62
2. 期初账面价值	2,350,664.90	2,350,664.90

注释13. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	物业管理权	软件	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	2,816,893.23		2,816,893.23
2. 本期增加金额		1,434,250.01	1,434,250.01
购置		1,434,250.01	1,434,250.01
非同一控制下企业合并			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			
4. 期末余额	2,816,893.23	1,434,250.01	4,251,143.24
二. 累计摊销			
1. 期初余额	2,018,773.47		2,018,773.47
2. 本期增加金额	563,378.64	143,425.00	706,803.64
本期计提	563,378.64	143,425.00	706,803.64
非同一控制下企业合并			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			
4. 期末余额	2,582,152.11	143,425.00	2,725,577.11
三. 减值准备			

项目	物业管理权	软件	合计
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	234,741.12	1,290,825.01	1,525,566.13
2. 期初账面价值	798,119.76		798,119.76

注释14. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
停车场收费系统	195,293.48		78,064.13		117,229.35
品质提升改造	232,791.20		160,520.74		72,270.46
设施设备更新改造	202,433.56		123,684.67		78,748.89
监控门禁系统改造	149,301.76	843,855.27	105,606.88		887,550.15
装修	2,501,984.61	479,304.48	529,098.71	462,987.91	1,989,202.47
其他	145,949.31		134,282.68		11,666.63
合计	3,427,753.92	1,323,159.75	1,131,257.81	462,987.91	3,156,667.95

注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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
信用减值准备	14,985,499.23	1,387,417.78	10,190,330.21	1,117,312.02
租赁负债未抵消额	4,938.17	740.73		
合计	14,990,437.40	1,388,158.51	10,190,330.21	1,117,312.02

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	234,741.12	46,680.53	798,119.76	62,901.38
使用权资产未抵消额			321,401.58	37,815.53
合计	234,741.12	46,680.53	1,119,521.34	100,716.91

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	290,363.19	740.73	238,759.47	
递延所得税负债	290,363.19		238,759.47	37,815.53

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	9,548,250.08	8,514,916.03
合计	9,548,250.08	8,514,916.03

5. 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	备注
2022		476,065.05	
2023	431,138.33	668,251.57	
2024	4,677,187.54	4,966,918.77	
2025	455,813.45	617,591.04	
2026	1,518,263.95	1,786,089.60	
2027	2,465,846.81		
合计	9,548,250.08	8,514,916.03	

注释16. 其他非流动资产

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
中医院地下机械车位预付款	20,000,000.00		20,000,000.00	13,200,000.00		13,200,000.00
委外软件开发费				578,878.30		578,878.30
合计	20,000,000.00		20,000,000.00	13,778,878.30		13,778,878.30

其他非流动资产的说明：其中本公司与陕西佳建建筑工程有限公司签订合同，将曲江中医院地下机械车位工程发包给陕西佳建建筑工程有限公司，本公司预支付的工程款20,000,000.00元。因规划原因，上述款项已于2024年3月1日收回。

注释17. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	30,000,000.00	
未到期应付利息	53,472.22	
合计	30,053,472.22	

短期借款分类的说明：

2023年3月3日，本公司与齐商银行股份有限公司西安分行（以下简称“齐商银行西安分行”）签订《流动资金借款合同》，向齐商银行西安分行贷款20,000,000.00元用于支付项目区品质改造工程款，期限自2023年3月3日至2024年3月2日，按实际发放日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率3.65%（LPR）作为贷款定价基准利率加235个基点计算的固定利率计算（即年利率6.00%）计息，该贷款由本公司指定齐商银行西安分行打入陕西佳建建筑工程有限公司账户。该贷款由关联方提供最高额保证。详见本附注七（五）关联交易。

2023年4月27日，本公司与陕西秦农村商业银行股份有限公司经开支行（以下简称“秦农银行经开支行”）签订《流动资金借款合同》，向秦农经开支行贷款10,000,000.00元用于支付车位转让款，期限自2023年4月28日至2024年4月27日，按2023年4月全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率3.65%（LPR）加185个基点计算的固定利率计算（即年利率5.50%）计息，该贷款由关联方提供连带责任保证，详见本附注七（五）关联交易。

注释18. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付水电费	1,345,942.86	2,349,090.04
应付外包劳务费	38,367,945.22	26,775,969.69
应付节能工程款	2,919,157.48	1,102,877.93
应付租金及平台费	1,400,377.65	1,513,233.74
应付冷暖气费		
合计	44,033,423.21	31,741,171.40

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
上海永升物业管理有限公司西安分公司	1,178,769.93	未到结算期
深圳市安彩华能源投资有限公司	910,637.30	未到结算期
深圳市彩生活网络有限公司	628,263.71	未到结算期
合计	2,717,670.94	

注释19. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
物业费	3,062,994.00	10,012,609.10
电梯费	189,714.60	294,219.54
停车费	2,547,070.23	400,136.05
车位费	312,264.15	111,009.17
暖气费		558,385.34
合计	6,112,042.98	11,376,359.20

注释20. 应付职工薪酬

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
短期薪酬	5,232,942.79	39,961,850.25	39,592,280.91	5,602,512.13
离职后福利-设定提存计划		4,171,131.05	4,167,938.30	3,192.75

合计	5,232,942.79	44,132,981.30	43,760,219.21	5,605,704.88
----	--------------	---------------	---------------	--------------

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
工资、奖金、津贴和补贴	5,203,110.21	34,983,001.18	34,587,982.96	5,598,128.43
职工福利费		2,203,674.58	2,201,264.58	2,410.00
社会保险费	29,832.58	2,213,494.14	2,241,353.02	1,973.70
其中：基本医疗保险费		1,948,920.56	1,947,024.26	1,896.30
工伤保险费	29,832.58	58,814.45	88,569.63	77.40
生育保险费		205,759.13	205,759.13	
住房公积金		560,435.07	560,435.07	
工会经费和职工教育经费		1,245.28	1,245.28	
以现金结算的股份支付				
合计	5,232,942.79	39,961,850.25	39,592,280.91	5,602,512.13

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
基本养老保险		3,995,905.63	3,992,809.63	3,096.00
失业保险费		175,225.42	175,128.67	96.75
合计		4,171,131.05	4,167,938.30	3,192.75

注释21. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	533,774.85	896,480.05
企业所得税	2,659,587.71	3,577,653.44
个人所得税	21,466.10	28,040.13
城市维护建设税	46,461.95	39,942.42
教育费附加	20,515.40	17,116.41
地方教育附加	13,520.87	11,411.74
水利基金	10,417.01	21,347.87
印花税	5,920.38	7,874.79
城镇土地使用税	1,362.23	1,113.72
房产税	10,901.43	10,321.57
残保金	9,755.79	84,423.51
资源税	304.94	332.40
合计	3,333,988.66	4,696,058.05

注释22. 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	34,501,813.34	36,479,523.99
合计	34,501,813.34	36,479,523.99

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
水电费	2,473,316.69	2,321,648.75
冷暖气	11,007,810.60	6,752,545.41
垃圾清运费	453,132.11	78,660.37
主体维修基金		5,951.97
装修押金	9,982,605.42	7,084,930.57
往来款	3,577,377.61	16,040,648.20
待付的费用	7,007,570.91	4,195,138.72
合计	34,501,813.34	36,479,523.99

注释23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	35,570,506.94	37,073,487.92
一年内到期的租赁负债	459,675.39	372,417.68
一年内到期的长期应付款	353,265.94	318,002.01
合计	36,383,448.27	37,763,907.61

注释24. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
未确认预收款项增值税	394,086.24	673,416.57
合计	394,086.24	673,416.57

注释25. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	35,500,000.00	37,000,000.00
未到期应付利息	70,506.94	73,487.92
减：一年内到期的长期借款	35,570,506.94	37,073,487.92
合计		

长期借款说明：

长期借款说明：2020年8月16日，本公司与长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行（以下简称“长安银行西安开发区支行”）签订《流动资金借款合同》，向长安银行西安开发区支行借取中期非循环流动资金 50,000,000.00 元用于日常经营，年利率 6.50%，借款期限自 2020年9月10日至 2023年9月9日，实际放款时间为 2020年9月24日，从 2020年9月24日开始计息。借款由关联方进行保证及抵押，详见附注七（五）关联交易。

2023年6月28日，本公司与长安银行西安开发区支行签订《长安银行股份有限公司借款期限调整协议》将原《流动资金借款合同》下 36,000,000.00 元借款展期至 2024年12月09日，其他相关抵押、保证合同的相应期限展期至 2024年12月09日，利率保持不变。

注释26. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
办公室租赁	1,940,692.79	2,029,263.31
减：一年内到期的租赁负债	459,675.39	372,417.68
合计	1,481,017.40	1,656,845.63

本期确认租赁负债利息费用 61,039.93 元。

注释27. 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付装修款	1,536,179.66	1,801,643.78
减：一年内到期的长期应付款	353,265.94	318,002.01
合计	1,182,913.72	1,483,641.77

注释28. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	30,400,000.00						30,400,000.00

注释29. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,025,255.02		1,893,315.26	6,131,939.76
其他资本公积	192,115.00	768,460.00		960,575.00
合计	8,217,370.02	768,460.00	1,893,315.26	7,092,514.76

资本公积的说明：

根据公司 2023 年通过持股平台对员工进行股权激励，形成资本公积 768,460.00 元。收购安康荣投物业管理有限公司少数股东股权冲减资本公积 1,893,315.26 元。

注释30. 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	10,795,370.12	2,166,805.08		12,962,175.20
合计	10,795,370.12	2,166,805.08		12,962,175.20

注释31. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	78,080,638.92	48,225,278.49
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	78,080,638.92	48,225,278.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,536,254.80	32,389,577.97
减：提取法定盈余公积	2,166,805.08	2,523,727.52
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	40,000,000.33	
转为股本的普通股股利		
对其他股东的分配		
利润归还投资		
其他利润分配		10,490.02
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转	-1,823.30	
期末未分配利润	54,448,265.01	78,080,638.92

注释32. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、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	195,474,913.23	155,952,590.03	166,268,661.22	117,332,584.51
其他业务	1,685,751.38	1,212,403.47	1,134,204.61	982,439.81
合计	197,160,664.61	157,164,993.50	167,402,865.83	118,315,024.32

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	物业服务	其他服务	合计
一、商品类型			
提供劳务	195,393,758.77	185,778.89	195,579,537.66
销售商品		1,499,972.49	1,499,972.49
其他		81,154.46	81,154.46
二、按经营地区分类			
西北地区	190,962,395.72	1,685,751.38	192,648,147.10

本期发生额			
合同分类	物业服务	其他服务	合计
华北地区	2,930,040.11	81,154.46	3,011,194.57
华南地区	1,501,322.94		1,501,322.94
三、合同类型			
服务合同	195,393,758.77	185,778.89	195,579,537.66
销售合同		1,499,972.49	1,499,972.49
其他		81,154.46	81,154.46
四、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让		1,581,126.95	1,581,126.95
在某一时段内转让	195,393,758.77	185,778.89	195,579,537.66
五、按合同期限分类			
长期合同	195,393,758.77	81,154.46	195,474,913.23
短期合同		1,685,751.38	1,685,751.38

续：

上期发生额			
合同分类	物业服务	其他服务	合计
一、商品类型			
提供劳务	166,268,661.22		166,268,661.22
销售商品		1,134,204.61	1,134,204.61
其他			
二、按经营地区分类			
西北地区	166,268,661.22	1,134,204.61	167,402,865.83
三、合同类型			
服务合同	166,268,661.22		166,268,661.22
销售合同		1,134,204.61	1,134,204.61
其他			
四、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让		1,134,204.61	1,134,204.61
在某一时段内转让	166,268,661.22		166,268,661.22
五、按合同期限分类			
长期合同	166,268,661.22		166,268,661.22
短期合同		1,134,204.61	1,134,204.61

注释33. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	358,864.84	312,801.94
教育费附加	154,167.06	134,050.77

项目	本期发生额	上期发生额
地方教育附加	102,777.22	89,369.23
印花税	12,328.49	9,865.00
水利基金	93,542.99	101,324.85
残保金	316,456.61	90,644.69
城镇土地使用税	4,454.88	10,596.24
房产税	41,286.28	69,999.81
土地增值税	14,698.16	33,774.58
其他	2,261.62	9,936.39
合计	1,100,838.15	862,363.50

注释34. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,884,670.94	5,558,971.78
折旧及摊销	541,509.79	430,772.04
办公费	198,399.50	507,432.14
租赁费	710,143.17	314,233.16
服装费	2,032.08	66,073.94
差旅费	104,496.55	44,110.76
业务招待费	533,684.16	211,802.79
推广费	46,030.51	59,254.20
中介服务费/顾问费	1,135,992.72	1,125,099.69
汽车费用	59,088.30	29,160.02
其他	86,996.57	57,987.39
合计	12,303,044.29	8,404,897.91

注释35. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,776,077.29	2,705,987.93
减：利息收入	88,272.39	707,374.07
汇兑损益		
银行手续费	409,179.63	390,804.68
其他	43,148.78	500.00
合计	4,140,133.31	2,389,918.54

注释36. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	167,703.03	2,088,535.53
增值税减免	393,181.14	
进项加计抵减	291,931.66	673,716.43
合计	852,815.83	2,762,251.96

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	159,805.97	62,455.03	与收益相关
西安经开区新三板挂牌补助资金		2,000,000.00	与收益相关
税费返还	3,397.06	26,080.50	与收益相关
红色物业补贴款	4,500.00		与收益相关
合计	167,703.03	2,088,535.53	与收益相关

注释37. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-912,974.93	413,381.70
理财收益	87,712.00	64,269.68
合计	-825,262.93	477,651.38

注释38. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,828,516.12	2,766,855.44
合计	2,828,516.12	2,766,855.44

注释39. 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
滞纳金收入	26,374.98		26,374.98
其他	4,157.20	32,948.40	4,157.20
合计	30,532.18	32,948.40	30,532.18

注释40. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款	1,000.00		1,000.00
赔偿金	21,538.00		21,538.00
非流动资产报废损失	125.00		125.00

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	30,033.57	288,605.43	30,033.57
合计	52,696.57	288,605.43	52,696.57

注释41. 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	4,020,641.55	6,005,174.41
递延所得税费用	-148,716.01	-303,440.54
合计	3,871,925.54	5,701,733.87

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	19,628,527.75
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,944,279.16
子公司适用不同税率的影响	159,248.52
调整以前期间所得税的影响	-56,806.55
非应税收入的影响	
税率变化对所得税的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	28,550.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,166.60
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	327,853.30
权益法核算下投资收益的影响...	136,946.24
投资居民企业分得的股息红利的影响	
其他	354,021.37
所得税费用	3,871,925.54

注释42. 现金流量表附注

1. 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
代收款项	50,822,735.38	44,890,911.88
押金	889,792.69	779,524.85
利息收入	88,272.39	707,374.07
员工备用金	1,016,934.18	420,972.30
其他	90,688.77	2,501,916.90
合计	52,908,423.41	49,300,700.00

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
代付款项	57,690,952.96	50,070,400.75
付现管理费用	1,292,783.63	4,930,006.17
手续费/押金	2,058,888.54	639,333.94
员工备用金	4,270,510.95	2,614,079.58
其他	21,541.24	
合计	65,334,677.32	58,253,820.44

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回银行理财	31,009,229.81	206,220,469.45
合计	31,009,229.81	206,220,469.45

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行理财	14,196,959.00	220,159,702.00
合计	14,196,959.00	220,159,702.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
西安荣华集团有限公司	3,000,000.00	
陕西至善美医养健康管理有限公司	500,000.00	
西安煤业化工实业集团有限公司	3,910,659.50	
合计	7,410,659.50	

6. 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
西安荣华集团有限公司	9,901,575.00	
租赁付款额	340,742.00	
装修款	290,000.00	
合计	10,532,317.00	

注释43. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	15,756,602.21	31,946,318.56
加：信用减值损失	2,828,516.12	2,766,855.44
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,689,810.62	379,473.64

项目	本期金额	上期金额
使用权资产折旧	414,902.13	138,274.41
无形资产摊销	706,803.64	563,378.64
长期待摊费用摊销	1,131,257.81	1,414,930.42
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)	125.00	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	3,815,452.49	2,705,987.93
投资损失(收益以“-”号填列)	825,262.93	-477,651.38
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-270,846.49	-279,413.19
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-54,036.38	6,880.28
存货的减少(增加以“-”号填列)	-517,326.91	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-52,828,316.27	-35,729,454.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	25,391,657.00	-3,999,709.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,110,136.10	-564,129.25
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		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	22,090,859.42	42,623,139.01
减: 现金的期初余额	42,623,139.01	71,187,449.81
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	-20,532,279.59	-28,564,310.80

2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 340,742.00 元(上期: 人民币 459,676.00 元)。

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	22,090,859.42	42,623,139.01
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	22,090,859.42	42,623,139.01
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	22,090,859.42	42,623,139.01

六、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	股权比例(%)
西安荣升科技有限公司	2023年12月13日	西安市	西安市	软件和信息技术服务	100.00	100.00
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	2023年7月03日	西安市	西安市	科技推广和应用服务	100.00	51.00
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	2023年12月13日	西安市	西安市	环境技术服务及其人也	200.00	65.00
西安荣智文化传媒有限公司	2023年8月7日	西安市	西安市	广告制作及发布	100.00	70.00

一、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安艾莱芙物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	100.00		购买
西安万顺物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	90.00		购买
陕西怡华物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	61.00		购买
安康城投物业服务管理有限公司	安康市	安康市	物业服务	70.00		设立
汉中城投荣鑫物业管理有限公司	汉中市	汉中市	物业服务	51.00		设立
西安荣家商业运营管理有限公司	西安市	西安市	咨询服务	60.00		设立
西安鑫梦信讯智能科技有限公司	西安市	西安市	工程施工	100.00		设立
西安小原乡文化旅游产业发展有限公司	西安市	西安市	景区管理服务	70.00		设立
西安美鑫物业服务管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	50.00		设立
陕西荣实物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	51.00		设立
西安荣升科技有限公司	西安市	西安市	信息技术	100.00		设立
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	西安市	西安市	技术开发及服务	51.00		设立
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	西安市	西安市	环境技术服务	65.00		设立
西安荣智文化传媒有限公司	西安市	西安市	广告设计	70.00		设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本公司持有西安美鑫物业服务管理有限公司（以下简称“美鑫公司”）50%的股权，在美鑫公司董事会5个成员中委派3人，一般事项为过半数通过，重大事项，包括变更注册资本等，需三分之二以上通过，实质上对美鑫公司实施控制，故将美鑫公司纳入合并范围。

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
西安艾维申航城物业服务有限公司	西安市	西安市	物业服务	49.00		权益法
陕西绿城荣华城市服务有限公司	西安市	西安市	物业服务	50.00		权益法
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	50.00		权益法
陕西绿荣数智科技有限公司	咸阳市	咸阳市	互联网	40.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	西安艾维申航城物业服务有限公司	陕西绿城荣华城市服务有限公司	西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	陕西绿荣数智科技有限公司
流动资产	6,815,578.22	2,754,748.62	1,044,181.45	
其中:现金和现金等价物	177,521.14	1,050,912.12	144,181.45	
非流动资产	571,578.29	1,262.82		
资产合计	7,387,156.51	2,756,011.44	1,044,181.45	
流动负债	5,930,936.58		79,355.29	
非流动负债				
负债合计	5,930,936.58		79,355.29	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,456,219.93	2,756,011.44	964,826.16	
按持股比例计算的净资产份额	71,3547.77	1,378,005.72	482,413.08	
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	6,198,807.14		873,786.41	
财务费用	3,825.92	-1,806.12	71.59	
所得税费用	-210.98	4,177.63	19,662.73	
净利润	-2,196,571.44	-7,966.91	334,657.08	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
企业本期收到的来自合营企业的股利				

续:

项目	期初余额/上期发生额		
	西安艾维申航城物 业服务有限公司	陕西绿城荣华城市 服务有限公司	西咸新区秦汉新城 君樾世家物业管理 有限公司
流动资产	8,271,467.77	2,761,049.52	782,790.33
其中:现金和现金等价物	8,768.85	1,057,213.02	41,790.33
非流动资产	226,409.77	1,946.58	
资产合计	8,497,877.54	2,762,996.10	782,790.33
流动负债	4,845,159.83	4,017.75	152,621.25
非流动负债			
负债合计	4,845,159.83	4,017.75	152,621.25
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	3,652,717.71	2,758,978.35	630,169.08
按持股比例计算的净资产份额	1,789,831.68	1,356,933.25	315,084.54
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对合营企业权益投资的账面价值			
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	7,289,211.27	728,439.26	1,111,165.05
财务费用	5,621.97	-3,386.81	258.41
所得税费用	8,432.68		9,547.77
净利润	328,380.65	56,646.88	448,303.47
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额			
企业本期收到的来自合营企业的股利			

七、 政府补助

1、 计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	其他收益	159,805.97	62,455.03	与收益相关
西安经开区新三板挂牌补助资金	其他收益		2,000,000.00	与收益相关
税费返还	其他收益	3,397.06	26,080.50	与收益相关
红色物业补贴款	其他收益	4,500.00		与收益相关
合计		167,703.03	2,088,535.53	与收益相关

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的最终控制方情况

自然人姓名	与本公司关	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
张秦川	股东、共同控制人	23.03	23.03
崔荣华	股东、共同控制人	45.00	45.00

(二) 本公司的子公司情况详见附注七（二）在子公司中的权益

(三) 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注七（三）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
西安艾维申航城物业服务有限公司	参股、重大影响
陕西绿城荣华城市服务有限公司	参股、重大影响
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	参股、重大影响
陕西绿荣数智科技有限公司	参股、重大影响

(四) 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
张程程	董事，间接参股
刘桂芳	董事
王玲	董事
樊启剑	总经理、间接参股
母东博	监事会主席
宫雅惠	监事
徐骥威	监事
高雅	董秘
西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）	超 5% 股权股东
西安荣华集团有限公司	受同一方最终控制
西安澳美达置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣鼎置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣华原乡建设管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣航房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安荣华博鹏实业有限公司	受同一方最终控制
西安荣威置业有限公司	受同一方最终控制
西安永华商业营运管理有限公司	受同一方最终控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
西安荣溪商业营运管理有限公司	受同一方最终控制
西安富阁房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安高陵荣华置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣朔置业有限公司	受同一方最终控制
蒲城荣健置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣阳置业有限公司	受同一方最终控制
西安风追司马文化产业投资有限公司	受同一方最终控制
铜川荣华康养置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣俊置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣立房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安永晟商业营运管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣嘉置业有限公司	受同一方最终控制
陕西荣邦贸易发展有限公司	受同一方最终控制
西安瑞荣力房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安荣华南湖置业有限责任公司	受同一方最终控制
北京荣华康养产业有限公司	受同一方最终控制
三河市荣华康养产业有限责任公司	受同一方最终控制
西安荣华农业科技发展有限公司	受同一方最终控制
西安荣华投资管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣信共创房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安曲江荣华置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣升源农业科技发展有限责任公司	受同一方最终控制
西安航飞置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣国置业有限公司	受同一方最终控制
西咸新区曲荣置业有限公司	受同一方最终控制
安康城投荣华康养置业有限公司	受同一方最终控制
中康怡乐康养产业发展股份有限公司	受同一方最终控制
西安奈斯维尔商业管理有限公司	受同一方最终控制
西安亿梦实咨询管理有限公司	受同一方最终控制
西安滨河荣华养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
西安荣华工惠绿康医养服务有限责任公司	董事张程程控制的公司
荣华养老服务有限责任公司	董事张程程控制的公司
西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
北京荣华道诚国际文化发展有限公司	董事张程程控制的公司
海南陵荣养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
西安城荣康养服务有限公司	董事张程程参股公司
安康城投昌盛置业有限公司	子公司股东
汉中市城市建设投资开发有限公司	子公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
陕西煤业化工实业集团有限公司	子公司股东

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安荣鼎置业有限公司	水电费	2,292,415.65	3,070,953.19
西安荣华农业科技发展有限公司	商品	607,981.65	857,739.03
西安荣华集团有限公司	机械车位	9,971,000.00	3,333,333.50
汉中市城市建设投资开发有限公司	电费	31,858.41	42,000.00
合计		12,903,255.71	7,304,025.72

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安康城投昌盛置业有限公司	物业服务	5,917,115.98	
安康城投荣华康养置业有限公司	物业服务	1,562,814.08	1,406,914.95
北京荣华康养产业有限公司	物业服务	3,860,251.17	1,698,113.21
汉中城投荣华置业有限公司	物业服务	336,614.34	
汉中市城市建设投资开发有限公司	物业服务	5,483,601.98	
蒲城荣健置业有限公司	物业服务	1,083,155.58	180,526.42
西安澳美达置业有限公司	物业服务/工程维修	2,291,267.00	4,945,219.78
西安滨河荣华养老服务有限公司	物业服务	1,168,549.49	1,159,071.14
西安城荣康养服务有限公司	物业服务	535,784.81	
西安风追司马文化产业投资有限公司	物业服务/工程维修	1,019,827.56	601,650.15
西安荣鼎置业有限公司	物业服务/工程维修	4,602,881.93	2,646,485.24
西安荣国置业有限公司	物业服务	685,771.56	210,963.10
西安荣航房地产开发有限公司	物业服务	214,520.86	363,661.39
西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	物业服务	3,093,390.82	3,198,388.38
西安荣华工惠绿康医养服务有限责任公司	物业服务	1,365,033.45	1,451,001.51
西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	物业服务	91,947.76	210,949.42
西安荣华集团有限公司	物业服务/工程维修	8,776,832.28	8,292,792.90
西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司	物业服务	966,775.88	991,918.27
西咸新区曲荣置业有限公司	物业服务	1,779,154.83	1,475,474.41
荣华养老服务有限责任公司	物业服务	102,551.67	186,766.48
西安荣华投资管理有限公司	物业服务	51,269.67	83,673.80
西安荣信共创房地产开发有限公司	物业服务	124,151.44	199,981.89

合计	45,113,264.14	29,303,552.44
----	---------------	---------------

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
西安荣华集团有限公司	房屋					98,222.40					
合计						98,222.40					

关联租赁情况说明：2022年租赁标的为办公工位，价值较小，作简化处理。

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

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
崔荣华、张秦川	36,000,000.00	2020年9月10日	2024年12月9日	否
西安荣航房地产开发有限公司	36,000,000.00	2020年9月10日	2024年12月9日	否
西安荣鼎置业有限公司	36,000,000.00	2020年9月10日	2024年12月9日	否
西安荣华集团有限公司	36,000,000.00	2020年9月10日	2024年12月9日	否
崔荣华、张秦川	20,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
西安荣华集团有限公司	20,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
崔荣华、张秦川	10,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
世纪荣华投资控股集团有限公司	10,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
合计	66,000,000.00			

关联担保情况说明：

2020年8月16日，本公司与长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行（以下简称“长安银行西安开发区支行”）签订《流动资金借款合同》，向长安银行西安开发区支行借取中期非循环流动资金 50,000,000.00 元用于日常经营，年利率 6.50%，借款期限自 2020 年 9 月 10 日至 2023 年 9 月 9 日。

崔荣华、张秦川与长安银行西安开发区支行签订《个人连带责任保证合同》提供的无限连带责任保证。

西安荣华集团有限公司与长安银行西安开发区支行签订《保证合同》提供连带责任保证。

西安荣鼎置业有限公司与长安银行西安开发区支行签订《抵押合同》，以位于户县甘亭镇兆丰路西段的水岸新城第一幢商务酒店（陕（2018）鄂邑区不动产权第 0004291 号）作为抵押，抵押物价值为 38,016,100.00 元。

西安荣航房地产开发有限公司与长安银行西安开发区支行签订《抵押合同》，以位于西安市阎良区蓝天路南侧、创新西路以东（航空科技大厦）01 幢的 45 间房屋作为抵押。

2023 年 6 月 28 日，本公司与长安银行西安开发区支行签订《长安银行股份有限公司借款期限调整协议》将原《流动资金借款合同》下 36,000,000.00 元借款展期到 2024 年 12 月 09 日，其他相关抵押、保证合同的相应期限展期至 2024 年 12 月 09 日，利率保持不变。

2023 年 3 月 3 日，本公司与齐商银行股份有限公司西安分行（以下简称“齐商银行西安分行”）签订《流动资金借款合同》，向齐商银行西安分行贷款 20,000,000.00 元用于支付项目区品质改造工程款。该贷款由关联方西安荣华集团有限公司，崔荣华、张秦川与齐商银行西安分行签订《最高额保证合同》提供 20,000,000.00 元的连带责任保证。

2023 年 4 月 27 日，本公司与陕西秦农农村商业银行股份有限公司经开支行（以下简称“秦农银行经开支行”）签订《流动资金借款合同》，向秦农银行经开支行贷款 10,000,000.00 元用于支付车位转让款。该贷款由关联方世纪荣华投资控股集团，崔荣华、张秦川分别与秦农银行经开支行签订《保证担保合同》提供连带责任保证。

6. 关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
西安荣华集团有限公司	3,000,000.00	2023 年 4 月 30 日		无固定期限
合计	3,000,000.00			

关联方拆入资金说明：关联资金不计息

（2）向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
西安荣华集团有限公司	9,901,575.00			无固定日期，以前年度拆入，本期归还
合计	9,901,575.00			

关联方拆入资金说明：关联资金不计息

7. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安澳美达置业有限公司	以车位使用权抵应收账款		4,690,000.00
西安荣华集团有限公司	以车位使用权抵应收账款		12,110,000.00
合计			16,800,000.00

8. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	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					
	安康城投荣华康养置业有限公司	3,360,185.73	215,189.39	1,673,902.01	92,823.71
	北京荣华康养产业有限公司	6,197,707.44	399,885.37	1,800,000.00	90,000.00
	蒲城荣健置业有限公司	1,615,688.16	131,780.10	467,543.24	12,329.75
	荣华养老服务有限责任公司	225,961.98	17,160.96	197,972.47	9,898.62
	西安艾维申航城物业服务 有限公司	53,167.60	3,970.88	2,916.65	583.33
	西安澳美达置业有限公司	4,382,553.26	404,414.53	989,894.08	49,494.70
	西安滨河荣华养老服务有 限公司	6,077,387.45	1,268,193.50	1,947,425.01	33,512.50
	西安风追司马文化产业投 资有限公司	2,343,038.59	166,368.56	984,332.66	49,216.63
	西安荣鼎置业有限公司	7,263,251.99	616,348.90	1,994,238.70	114,057.35
	西安荣国置业有限公司	1,759,213.56	99,141.72	223,620.89	11,181.04
	西安荣航房地产开发有限 公司	918,058.73	67,510.46	432,150.38	21,607.52
	西安荣华缤纷汇商业管理 有限公司	4,380,072.00	902,647.34		
	西安荣华工惠绿康医养服 务有限责任公司	2,925,864.41	174,822.93	1,478,928.95	73,946.45
	西安荣华欢乐颂社区养老 服务有限公司	592,280.31	46,365.86	335,036.93	16,751.85
	西安荣华集团有限公司	12,258,395.26	1,500,955.87	2,071,970.80	103,598.54
	西安荣华天悦凯莱酒店管 理有限公司	2,879,882.05	240,006.06	2,710,945.27	164,002.57
	西安荣华投资管理有限公 司	107,799.90	8,062.70	88,694.23	4,434.71
	西安荣华原乡建设管理有 限公司	90,960.73	9,096.07		
	西安荣信共创房地产开发 有限公司	343,581.33	27,778.11	211,980.80	10,599.04
	西咸新区曲荣置业有限公 司	4,134,749.42	206,737.47	2,219,143.84	143,714.24
	汉中市城市建设投资开发 有限公司	8,463,734.61	556,431.39		
	安康城投昌盛置业有限公 司	1,351,354.92	67,567.75		
应收票据					
	西安滨河荣华养老服务有 限公司			2,891,300.00	433,462.62
	西安荣华缤纷汇商业管理 有限公司			7,030,100.00	1,018,780.67
	西安荣华原乡建设管理有 限公司			339,700.00	22,237.02
	西安荣华集团有限公司			13,654,200.00	1,201,854.39

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	西安荣鼎置业有限公司			4,081,600.00	506,432.69
	西安澳美达置业有限公司			2,149,700.00	395,680.39
预付账款					
	西安荣华农业科技发 展有限公司	5,644,560.97		6,307,260.97	
其他应收款					
	西安滨河荣华养老服 务有限公司	800.90	40.05		
	陕西绿城荣华城市服 务有限公司			0.02	
	西安艾维申航城物业 服务有限公司	80,987.45	36,239.28	80,987.45	14,779.34
	西安荣鼎置业有限公司	1,061,042.82	55,891.47	56,786.51	2,839.32
	西安荣华缤纷汇商业 管理有限公司	7,615.23	480.50	1,994.64	99.73
	西安荣华天悦凯莱酒 店管理有限公司	65,341.78	6,197.49	65,215.65	3,260.78
	西安风追司马文化产 业投资有限公司			5,400.00	270.00
	西安荣华集团有限公司	3,456.00	172.80		

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	西安荣鼎置业有限公司		1,809,624.53
	西安荣华集团有限公司		95,402.93
	汉中市城市建设投资 开发有限公司	54,000.00	
合同负债			
	西安荣鼎置业有限公司		773,754.16
	西安荣华缤纷汇商业 管理有限公司		1,679,650.90
	西安荣华集团有限公司		5,851,188.74
	西安荣华原乡建设 管理有限公司		234,659.65
其他应付款			
	西安荣华缤纷汇商业 管理有限公司	68,866.19	
	西安荣华集团有限公司	154,835.19	7,053,464.47

九、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	7,764,440.00
公司本期行权的各项权益工具总额	

公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	以最近的向彩生活服务集团有限公司收购价 7.78 元/股
可行权权益工具数量的确定依据	公司提供受激励员工名单及数量及最佳估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	768,460.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	768,460.00

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

截至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。

十二、 与租赁相关的定性与定量披露

作为承租人的披露：

(一) 租赁活动

本公司及控股子公司陕西荣实物业管理有限公司与自然人房屋所有权人吕舒尧、哈立德分别签订《房屋租赁合同》租用曲江国际大厦 25 层面积为 957.66 平方米办公场所用作办公，租期 6 年，租金总额分别为 2,629,210.00 元，每年七月底前支付下一年租金。

截止 2023 年 12 月 31 日，租赁付款额及条款汇总如下：

类别	办公室面积 (平方米)	固定付款额	可变付款额	付款额总额
仅有固定租金	957.66	1,940,692.79		1,940,692.79
合计	957.66	1,940,692.79		1,940,692.79

十三、 其他重要事项说明

(一) 债务重组

因汉中城投荣华置业有限公司（以下简称“汉中城投置业”）欠本公司物业及相关费用共计 867,424.00 元，2023 年 12 月 6 日，本公司与汉中城投置业签订《商铺抵扣物业服务费协

议书》，汉中城投置业以开发的位于汉中市南郑区汉江雅园 5 号楼 101 号商铺，面积 48.83 平方米，105 号商铺，面积 29.28 平方米，抵顶本公司物业费 867,424.00 元。该两间商铺经中联资产评估集团（陕西）有限公司评估并出具中联（陕）评报字[2023]第 1259 号评估报告，评估价为 93.94 万元，经本公司与汉中城投置业协议作价 867,424.00 元抵扣其欠本公司物业及相关费用 867,424.00 元。

1. 债权人披露情况

(1) 债务重组情况

项目	债务重组方式	原重组债权 账面价值	确认的 债务重 组损失	债权转为 股份导致 的投资增 加额	该投资占债 务人股份总 额的比例(%)
应收汉江雅园物业费	以非现金资产收回债权	867,424.00		—	—
	合计	867,424.00			

续：

项目	债务重组方式	或有应付/ (应收) 金额	公允价值确定方法及依据
应收汉江雅园物业费	以非现金资产收回债权		以评估及市场价作为依据
	合计		

本报告期除上述事项外，无其他需要说明的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		7,890,838.54
合计		7,890,838.54

1. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收 票据					
按组合计提坏账准备的应 收票据					
其中：商业承兑汇票组合					
合计					

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	8,997,900.00	100	1,107,061.46	12.30	7,890,838.54
其中：商业承兑汇票组合	8,997,900.00	100	1,107,061.46	12.30	7,890,838.54
合计	8,997,900.00	100	1,107,061.46	12.30	7,890,838.54

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提坏账准备的应收票据	1,107,061.46		1,107,061.46			
其中：商业承兑汇票组合	1,107,061.46		1,107,061.46			
合计	1,107,061.46		1,107,061.46			

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	53,555,457.77	38,483,877.74
1—2年	14,329,415.88	1,632,029.17
2—3年	5,738,478.21	1,280,409.85
3—4年	360,808.65	
4—5年		
5年以上		
小计	73,984,160.51	41,396,316.76
减：坏账准备	5,438,814.44	2,343,478.79
合计	68,545,346.07	39,052,837.97

2. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	73,984,160.51	100.00	5,438,814.44	7.35	68,545,346.07
其中：物业综合服务费组合	73,984,160.51	100.00	5,438,814.44	7.35	68,545,346.07
合计	73,984,160.51	100.00	5,438,814.44	7.35	68,545,346.07

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	41,396,316.76	100.00	2,343,478.79	5.66	39,052,837.97
其中：物业综合服务费组合	41,396,316.76	100.00	2,343,478.79	5.66	39,052,837.97
合计	41,396,316.76	100.00	2,343,478.79	5.66	39,052,837.97

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 物业综合服务费组合

物业综合服务费	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	53,555,457.77	2,677,772.88	5
1—2年	14,329,415.88	1,432,941.59	10
2—3年	5,738,478.21	1,147,695.64	20
3—4年	360,808.65	180,404.33	50
4—5年			
5年以上			
合计	73,984,160.51	5,438,814.44	7.35

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	2,343,478.79	3,095,335.65				5,438,814.44
其中：物业综合服务费组合	2,343,478.79	3,095,335.65				5,438,814.44
合计	2,343,478.79	3,095,335.65				5,438,814.44

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
西安荣华集团有限公司	8,635,423.89	11.67	1,205,411.19
西安艾维申智慧城市服务有限公司	8,256,770.67	11.16	412,838.53
长乐东苑	5,442,274.24	7.36	344,898.72
宝格丽小镇	4,328,392.55	5.85	255,654.52
西安荣鼎置业有限公司	3,687,213.13	4.98	292,565.67

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
合计	30,350,074.48	41.02	2,511,368.63

注释3. 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	44,635,895.49	45,778,516.47
合计	44,635,895.49	45,778,516.47

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	27,548,459.67	38,073,208.55
1—2年	17,805,317.92	9,882,407.32
2—3年	2,513,635.00	827,551.05
3—4年	827,551.03	76,945.80
4—5年	76,945.80	3,150.00
5年以上		5,534.00
小计	48,771,909.42	48,868,796.72
减：坏账准备	4,136,013.93	3,090,280.25
合计	44,635,895.49	45,778,516.47

2. 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
关联方往来	32,740,074.20	29,214,485.87
代付款项	13,916,645.95	18,253,183.58
保证金及备用金	2,115,189.27	1,401,127.27
小计	48,771,909.42	48,868,796.72
减：坏账准备	4,136,013.93	3,090,280.25
合计	44,635,895.49	45,778,516.47

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	45,353,777.59	3,157,954.77	42,195,822.82	47,955,615.87	2,891,901.16	45,063,714.71
第二阶段	3,418,131.83	978,059.16	2,440,072.67	913,180.85	198,379.09	714,801.76
第三阶段						

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合计	48,771,909.42	4,136,013.93	44,635,895.49	48,868,796.72	3,090,280.25	45,778,516.47

4. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	48,771,909.42	100.00	4,136,013.93	8.48	44,635,895.49
其中：关联往来组合	32,740,074.20	67.13	2,991,498.60	9.14	29,748,575.60
代收代付组合	13,916,645.95	28.53	1,029,279.34	7.40	12,887,366.61
押金保证金组合	2,115,189.27	4.34	115,235.99	5.45	1,999,953.28
合计	48,771,909.42	100.00	4,136,013.93	8.48	44,635,895.49

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	48,868,796.72	100.00	3,090,280.25	6.32	45,778,516.47
其中：关联往来组合	29,214,485.87	59.77	2,030,842.25	6.95	27,183,643.62
代收代付组合	18,253,183.58	37.36	975,613.72	5.34	17,277,569.86
押金保证金组合	1,401,127.27	2.87	83,824.28	5.98	1,317,302.99
合计	48,868,796.72	100.00	3,090,280.25	6.32	45,778,516.47

5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 关联往来组合

关联往来组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	16,460,437.43	823,021.87	5.00
1—2年	13,818,834.09	1,381,883.40	10.00
2—3年	1,556,305.85	311,261.17	20.00
3—4年	827,551.03	413,775.52	50.00
4—5年	76,945.80	61,556.64	80.00

关联往来组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上			
合计	32,740,074.20	2,991,498.60	9.14

(2) 代收代付组合

代收代付组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	9,089,323.64	454,466.18	5.00
1-2年	3,906,513.06	390,651.31	10.00
2-3年	920,809.25	184,161.85	20.00
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	13,916,645.95	1,029,279.34	7.40

(3) 押金保证金组合

押金保证金组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,998,698.60	99,934.93	5.00
1-2年	79,970.77	7,997.08	10.00
2-3年	36,519.90	7,303.98	20.00
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	2,115,189.27	115,235.99	5.45

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	2,891,901.17	198,379.09		3,090,280.26
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	-251,363.50	251,363.50		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				

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)	
本期计提	517,417.10	528,316.57		1,045,733.67
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,157,954.77	978,059.16		4,136,013.93

(1) 本期无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

7. 本期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安美鑫物业服务管理有限责任公司	关联方往来	8,352,694.53	1年以内\1-3年	17.13	865,507.19
西安鑫梦信讯智能科技有限公司	关联方往来	7,225,326.73	1年以内\1-5年	14.81	670,278.13
西安艾莱芙物业管理有限公司	关联方往来	5,928,768.33	1年以内	12.16	296,438.42
西安汝明物业管理有限公司	代收代付	3,696,497.12	1年以内、1至2年	7.58	235,917.95
西安小原乡文化旅游产业发展有限公司	关联方往来	3,382,741.20	1年以内、1至2年、2至3年	6.94	351,407.07
合计		28,586,027.91		58.62	2,419,548.76

注释4. 长期股权投资

款项性质	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	19,149,761.93		19,149,761.93	17,249,761.93		17,249,761.93
对联营、合营企业投资	2,485,547.59		2,485,547.59	3,398,522.52		3,398,522.52
合计	21,635,309.52		21,635,309.52	20,648,284.45		20,648,284.45

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	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
西安艾莱芙物业管理有限公司	3,213,746.33	3,213,746.33			3,213,746.33		
西安万顺物业管理有限公司	720,000.00	720,000.00			720,000.00		

被投资单位	初始投资成本	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
公司							
陕西怡华物业管理有限公司	116,015.60	116,015.60			116,015.60		
安康城投物业服务服务有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00	1,900,000.00		7,000,000.00		
西安鑫梦讯智能科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00		
汉中市城投荣鑫物业管理有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00			1,530,000.00		
陕西荣实物业管理有限公司	3,570,000.00	3,570,000.00			3,570,000.00		
合计	17,249,761.93	17,249,761.93	1,900,000.00		19,149,761.93		

2. 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
西安艾维申航城物业服务服务有限公司	1,789,341.68			-1,076,320.01	
陕西绿城荣华城市服务有限公司	1,385,029.10			-3,983.46	
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	224,151.74			167,328.54	
合计	3,398,522.52			-912,974.93	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
西安艾维申航城物业服务服务有限公司					713,021.67	
陕西绿城荣华城市服务有限公司					1,381,045.64	
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司					391,480.28	
合计					2,485,547.59	

注释5. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、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	120,787,499.22	88,608,393.36	107,123,478.02	68,694,501.05
其他业务	796,788.06	397,982.61	206,422.02	86,110.78
合计	121,584,287.28	89,006,375.97	107,329,900.04	68,780,611.83

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	物业服务	其他服务	合计
一、商品类型			
提供劳务	120,706,344.76	185,778.89	120,892,123.65
销售商品		611,009.17	611,009.17
其他		81,154.46	81,154.46
二、按经营地区分类			
西北地区	116,274,981.71	796,788.06	117,071,769.77
华北地区	2,930,040.11	81,154.46	3,011,194.57
华南地区	1,501,322.94		1,501,322.94
三、合同类型			
服务合同	120,706,344.76	185,778.89	120,892,123.65
销售合同		611,009.17	611,009.17
其他		81,154.46	81,154.46
四、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让		692,163.63	692,163.63
在某一时段内转让	120,706,344.76	185,778.89	120,892,123.65
五、按合同期限分类			
长期合同	120,706,344.76	81,154.46	120,787,499.22
短期合同		796,788.06	796,788.06
合计	120,706,344.76	877,942.52	121,584,287.28

续

合同分类	上期发生额		
	物业服务	其他服务	合计
一、商品类型			
提供劳务	107,123,478.02		107,123,478.02
销售商品		206,422.02	206,422.02

上期发生额			
合同分类	物业服务	其他服务	合计
其他			
二、按经营地区分类			
西北地区	107,123,478.02	206,422.02	107,329,900.04
三、合同类型			
服务合同	107,123,478.02		107,123,478.02
销售合同		206,422.02	206,422.02
其他			
四、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让		206,422.02	206,422.02
在某一时段内转让	107,123,478.02		107,123,478.02
五、按合同期限分类			
长期合同	107,123,478.02		107,123,478.02
短期合同		206,422.02	206,422.02
合计	107,123,478.02	206,422.02	107,329,900.04

注释6. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-912,974.93	413,381.70
子公司分红	8,000,000.00	
理财收益		65,823.27
合计	7,087,025.07	479,204.97

十五、补充资料

(一) 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	685,112.80	
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）	167,703.03	
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		

项目	金额	说明
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、债权投资和其他债权投资取得的投资收益		
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	-22,164.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	109,336.55	
少数股东权益影响额（税后）	71,053.49	
合计	650,261.40	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.58	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.93	0.59	0.59

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	1,117,312.02	1,356,071.49	0	0
递延所得税负债	62,901.38	339,476.38	0	0
所得税费用	5,663,918.34	5,701,733.87	0	0

(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

2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释16号”），解释16号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行，因在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）至解释施行日（2023年1月1日）之间发生的适用解释16号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，因此进行追溯。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	685,112.80
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）	167,703.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,164.39
非经常性损益合计	830,651.44
减：所得税影响数	109,336.55
少数股东权益影响额（税后）	71,053.49
非经常性损益净额	650,261.40

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用