

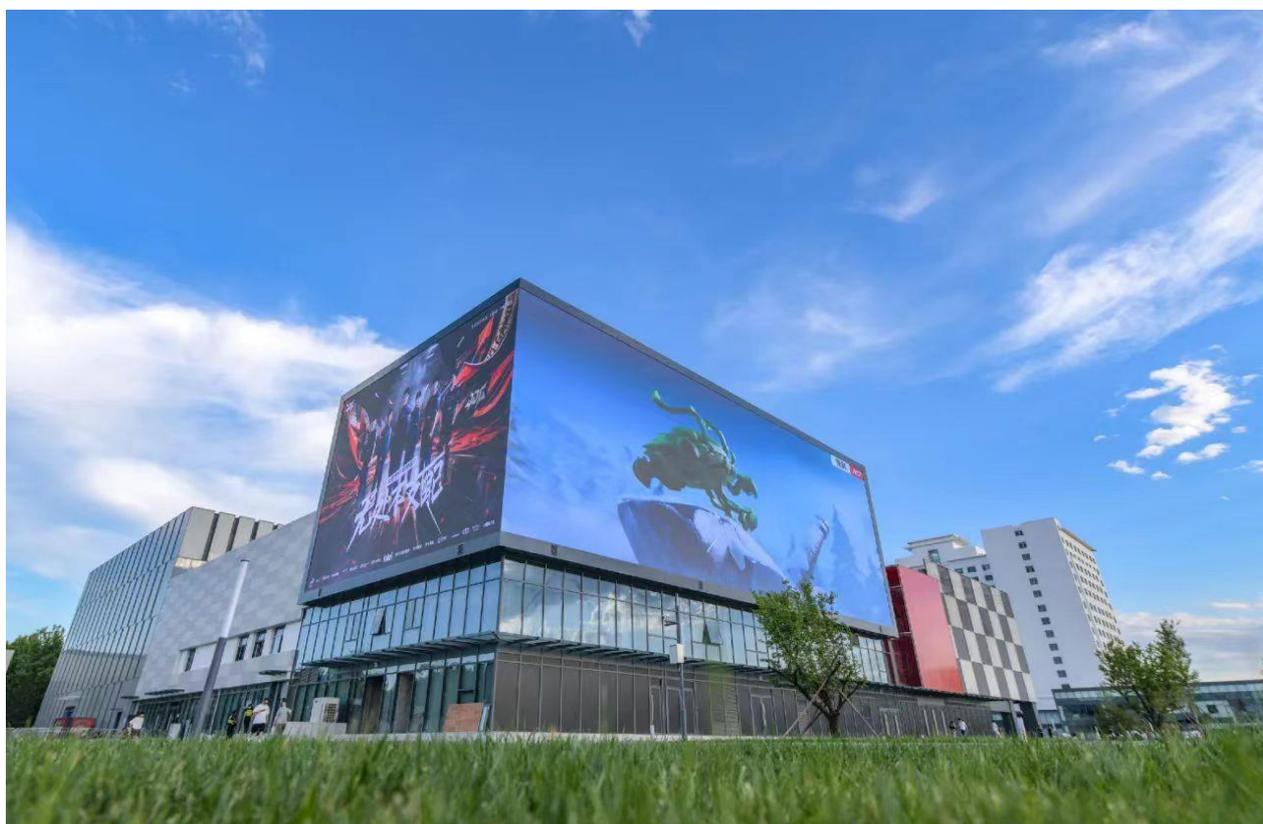


东光股份

NEEQ: 831840

北京东光物业管理股份有限公司

(BeijingDongguangPropertyManagementCo.,Ltd)



年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人黄旭东、主管会计工作负责人赵青及会计机构负责人（会计主管人员）赵青保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

不适用。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	16
第四节	股份变动、融资和利润分配	20
第五节	公司治理	24
第六节	财务会计报告	29
附件	会计信息调整及差异情况	112

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	北京东光物业管理股份有限公司董事会办公室

释义

释义项目		释义
公司、股份公司	指	北京东光物业管理股份有限公司
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
高级管理人员	指	股份公司总经理、董事会秘书、财务总监
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
中山证券	指	中山证券有限责任公司
中审亚太、会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
世纪升和	指	北京世纪升和资产管理有限责任公司
精诚建业	指	北京精诚建业资产管理有限公司
贰零壹贰	指	北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司
钜致天星	指	上海钜致投资管理有限公司—钜致天星新三板股权投资 1 号专项基金
中航证券做市专用证券账户	指	中航证券有限公司做市专用证券账户
中融鼎新	指	北京中融鼎新投资管理有限公司—中融鼎新融稳达 1 号新三板基金
中山证券做市专用证券账户	指	中山证券有限责任公司做市专用证券账户
易食客	指	北京易食客餐饮管理有限公司
鑫和美	指	北京鑫和美企业管理有限公司
中骏保安	指	中骏保安服务（北京）有限公司
东一体育	指	东一体育发展（北京）有限公司
乐享物业	指	乐享（福建）物业管理有限公司
东辉物业	指	东辉物业服务（北京）有限公司
东鼎福泰	指	济南东鼎福泰物业服务服务有限公司
东景城市	指	江西东景城市运营管理有限公司
东融旭景	指	西安东融旭景酒店管理有限公司
东鸿致远	指	厦门东鸿致远物业管理有限公司
清城同恒	指	北京清城同恒大健康科技研究院有限公司（2016.4-2024.2 期间曾用名“北京清城同衡大健康科技研究院有限公司”）

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	北京东光物业管理股份有限公司		
英文名称及缩写	BeijingDongguangPropertyManagementCo.,Ltd		
	-		
法定代表人	黄旭东	成立时间	1999年4月30日
控股股东	控股股东为北京世纪升和资产管理有限责任公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为黄旭东、张蕾，一致行动人为北京世纪升和资产管理有限责任公司、北京精诚建业资产管理有限公司
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（70）-物业管理（702）-物业管理（7020）		
主要产品与服务项目	为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务。		
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	东光股份	证券代码	831840
挂牌时间	2015年1月22日	分层情况	基础层
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）	51,000,000
主办券商（报告期内）	中航证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区望京东园四区2号中航产融大厦32层		
联系方式			
董事会秘书姓名	王振江	联系地址	北京市朝阳区建国门外大街甲24号二十三层2301室
电话	010-53822829	电子邮箱	zhengquanshiwu@831840.com.cn
传真	010-53822826		
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲24号二十三层2301室	邮政编码	100022
公司网址	www.dgwyn.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9111010870009145X9		

注册地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号二十三层 2301 室		
注册资本（元）	51,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

备注：2024 年 1 月 26 日，全国股转系统向公司出具了《关于对主办券商和挂牌公司协商一致解除持续督导协议无异议的函》，自无异议函出具之日起，各方协议生效，由中山证券承接公司的主办券商工作并履行持续督导义务。即从 2024 年 1 月 26 日起，公司主办督导券商由中航证券变更为中山证券。

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

本公司属于“K70 房地产业（行业代码：K70）”细分下的“物业管理（行业代码：K7020）”行业，定位于现代服务业中的物业后勤服务细分市场。

公司管理团队具有丰富的从业经验和优秀的管理能力，一线服务团队服务保障能力强，服务流程稳定可靠，业务流程高效可控，公司上岗培训及各类技能培训体系健全完备，在公建物业后勤服务细分市场上形成了具有一定竞争力的价值链体系。

公司主要为政府机关、公共场馆、产业园区、央企国企、高校、医院、军队等单位提供物业后勤服务解决方案。公司以参加公开招投标为市场竞争主要方式，按服务合同约定收取相关服务费。公司的收入来源主要来自服务费收入。

公司根据董事会制定的 2023 年经营计划，采取了多项经营管理措施，具体说明如下：

一、坚持发展是第一要务，刻不容缓开拓市场

公司坚定不移地在公建物业市场持续开拓，谋求通信运营商后勤物业服务细分市场的领先地位。报告期内，公司继续在中国联通、中国移动等央企客户领域中重点突破，通过强化销售和投标，不断提升在北京、陕西、海南、天津、河北等区域的市场份额。

公司继续增大在销售队伍建设方面的投入，持续优化销售团队，逐渐形成了相对完善的销售管理流程，同时对新市场持续不断开发潜在客户，不断强化公司在区域市场的影响力，为公司后续业务发展奠定了良好的基础。

二、坚决落实以客户为中心的服务理念，高度重视客户满意度

公司成立大客户服务中心，实施客户分级服务，建立有效的客户沟通机制，通过提升快速响应效率，让客户充分感受到物业服务带来的尊重和便利。

同时，以提高一线员工满意度为抓手，公司通过压力传递机制不断提高服务价值链的运行效率，通过创造更多的客户感动时刻，让客户对物业服务工作的感知越来越好。

在专业子公司经营管理方面，公司以更高标准要求易食客餐饮子公司，以落实“菜品质量好、环境卫生好、服务质量好、沟通交流好、运营管理好”为主要突破点，千方百计提高客户对后勤物业服务的满意度。

三、持续推动服务标准化，提升运营管理能力

组织专业团队更新各类专业运营标准体系文件，通过培训学习、现场检查、临时抽查、贯标评比等方式，促使各项目向标准看齐，通过员工行为改进评价和客户满意度评价，以评促改，提升项目团队的服务能力；同时狠抓安全生产，严格督促检查各项目全面落实公司对安全风险防范以及隐患排查的相关要求，有效降低运营管理风险。

公司在报告期内全面推行经营单元和管理单元实施预算管理，优化项目组合，优先处理亏损项目，严格控制项目各项目成本费用，提高公司盈利能力。

全面升级数字化管理平台，上线东光股份智慧物业管理系统，对项目运营管理过程实时控制，实现管理可视化，提高了项目运营管理效率，提升了公司内控水平。

此外，公司于报告期内开始涉足酒店管理业务，业务尚在试运营期间，截至 2023 年 12 月 31 日，酒店管理业务产生的收入为 6,528,629.04 元，占 2023 年度总收入的 2.43%。该项业务尚未对公司商业模式产生重大影响。

报告期内公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

公司每年年初会制定当年的经营计划和方针。2023 年度，依照公司制定的发展战略和经营方针，各项业务开展顺利。在董事会的统一部署、公司全体人员的不断努力下，公司 2023 年度营业收入较上年增长 12.45%。

(二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	268,925,077.39	239,156,531.41	12.45%
毛利率%	16.88%	14.68%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,847,321.18	6,525,793.64	-10.40%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,807,798.45	6,122,534.72	-5.14%
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）	6.42%	7.55%	-
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）	6.37%	7.09%	-
基本每股收益	0.11	0.13	-15.38%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	282,656,295.68	140,088,623.28	101.77%
负债总计	187,742,691.73	50,252,914.83	273.60%
归属于挂牌公司股东的净资产	92,444,429.10	89,810,107.92	2.93%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.81	1.76	2.84%
资产负债率%（母公司）	38.76%	35.88%	-
资产负债率%（合并）	66.42%	35.87%	-
流动比率	2.48	2.76	-
利息保障倍数	5.72	32.18	-
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	-22,899,555.22	6,211,394.00	-468.67%
应收账款周转率	4.30	5.6	-
存货周转率	1,223.29	1,520.33	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	101.77%	12.74%	-
营业收入增长率%	12.45%	35.24%	-
净利润增长率%	-10.67%	460.35%	-

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	30,826,750.74	10.91%	47,108,393.15	33.63%	-34.56%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	66,039,747.39	23.36%	46,763,749.66	33.38%	41.22%
存货	262,647.73	0.09%	102,822.47	0.07%	155.44%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	296,920.31	0.11%	186,944.08	0.13%	58.83%
固定资产	1,802,960.46	0.64%	1,579,992.24	1.13%	14.11%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	6,415.92	0.00%	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
递延所得税资产	31,538,194.13	11.16%	3,724,705.67	2.66%	746.73%
短期借款	3,173,363.84	1.12%	3,003,804.17	2.14%	5.64%
长期借款	-	-	-	-	-
预付账款	2,089,439.78	0.74%	1,227,528.51	0.88%	70.22%
使用权资产	110,463,135.49	39.08%	4,867,401.37	3.47%	2,169.45%
应付账款	21,587,836.53	7.64%	16,584,220.25	11.84%	30.17%
租赁负债	106,218,592.10	37.58%	3,521,008.64	2.51%	2,916.71%
其他应收款	34,530,550.94	12.22%	30,220,499.55	21.57%	14.26%

项目重大变动原因:

1、货币资金：新增项目合同额较大且均为季度后回款，资金回笼较慢，固定成本如工资等仍需按月支出，全年支付给职工以及为职工支付的现金比去年同期增加 4000 余万元。但是，截至 2023 年 12 月 31 日，项目均未到回款节点。

2、应收账款：本年新增较多公建、商写项目，合同约定回款为季度后。此外，因公司的国企、机关、事业单位客户占多数，本年资金压力普遍较大，回款效率较过去年度大幅降低。

3、使用权资产：本年投资的酒店业务产生了长期租赁，客房楼栋五年租赁合同形成了较大金额的使用权资产。此前的使用权资产主要是长租总部办公楼形成的。

4、递延所得税资产：应收账款余额大幅增加，对应计提的资产减值损失增加，另外，因本期酒店相关租赁负债的确认，与之对应的可抵扣暂时性差异约 280 余万元。

5、应付账款：因公司的资金流动降速问题，在以收定支的管理模式下，对应付账款设定了支付优先级，部分应付账款延缓支付。

6、租赁负债：本年投资的酒店业务产生了长期租赁，客房楼栋五年租赁合同形成了较大金额的使用权资产；与之对应的租赁负债也大幅增加。

7、其他应收款：本年公司仍致力于开拓市场，因新项目中产生的大额履约保证金、因市场投标活动产生的投标保证金等资金支出相比去年同期增加了超 300 万元。

(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	268,925,077.39	-	239,156,531.41	-	12.45%
营业成本	223,537,626.52	83.12%	204,039,236.88	85.32%	9.56%
毛利率%	16.88%	-	14.68%	-	-
销售费用	9,076,414.77	3.38%	4,228,082.29	1.77%	114.67%
管理费用	21,120,833.09	7.85%	19,451,803.35	8.13%	8.58%
研发费用					
财务费用	1,605,873.95	0.6%	9,621.19	0.00%	16,591.01%
信用减值损失	-3,767,090.51	-	-2,758,430.85	-1.15%	-36.57%
资产减值损失	-		-		
其他收益	333,474.07	0.12%	1,115,249.18	0.47%	-70.1%
投资收益	-256,516.58	-	-113,055.92	-0.05%	-126.89%
公允价值变动 收益	-342.70	-	-42,751.53	-0.02%	99.2%
资产处置收益	53,909.08	0.02%	8,830.34	0.00%	510.5%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	8,671,030.84	3.22%	8,300,949.53	3.47%	4.46%
营业外收入	81,555.44	0.03%	212,571.14	0.09%	-61.63%
营业外支出	251,029.60	0.09%	761,911.83	0.32%	-67.05%
净利润	5,888,029.18	2.19%	6,591,515.20	2.76%	-10.67%

项目重大变动原因:

- 1、营业收入：较上年新增较多大额合同，或上年末期新增项目本年正式对营业收入产生全年贡献。此类项目主要有廊坊联通数据中心、北京智慧电竞中心、北京智慧融媒创新中心等。
- 2、营业成本：与收入增长相对应，成本有所增长，其中，部分新项目本年还处于前介阶段，相比正式运营成本消耗稍低。
- 3、毛利率：部分新项目本年还处于前介阶段，相比正式运营成本消耗稍低。另外，本年建邦时代汇等亏损项目撤出后，对毛利率的提升有正向影响。
- 4、销售费用：因新项目增长产生的中标服务费、市场咨询费、销售人员中标奖金等有所增长，另外，为便于外部市场开拓设立的区域事业部也产生了较多的销售费用。目前公司设有四川区域、福建区域、华北区域、江浙区域等数个区域销售部门。
- 5、管理费用：新项目增加导致总部管理成本上升，主要是新增的人工费用、运营巡检成本、新项目总部踏勘产生的差旅、业务招待费用等。
- 6、财务费用：增加了按照新租赁准则确认的相关财务费用。
- 7、信用减值损失：本年应收账款原值大幅增加，组合计提坏账的金额增加。
- 8、其他收益：23年服务业加计扣除政策优惠幅度降低，且未再取得疫情相关补贴。
- 9、营业外收入：相比去年同期，主要减少了一项团结湖办公楼违约金收入。
- 10、营业外支出：去年住宅项目自查行动时间范围前伸到2018年，相应补缴了2018年查补的滞

纳金。

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	268,925,077.39	239,156,531.41	12.45%
其他业务收入	-	-	
主营业务成本	223,537,626.52	204,039,236.88	9.56%
其他业务成本	-	-	

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
餐饮服务收入	20,127,073.99	25,857,330.63	-28.47%	-20.42%	5.78%	-31.82%
房屋租赁收入	1,986,314.28	1,785,298.02	10.12%	-57.85%	-58.24%	0.83%
体育服务收入	408,341.58	619,987.01	-51.83%	0.00%	0.00%	0.00%
酒店收入	6,528,629.04	6,211,892.79	4.85%	0.00%	0.00%	0.00%
物业服务收入	239,874,718.5	189,063,118.07	21.18%	14.69%	7.84%	1.49%
合计	268,925,077.39	223,537,626.52	16.88%	12.45%	9.56%	2.19%

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
华北	159,670,632.68	128,412,396.02	19.58%	11.97%	5.88%	4.62%
华东	24,608,648.68	21,532,955.44	12.50%	5.63%	13.10%	-5.78%
华南	24,881,028.74	23,379,626.78	6.03%	123.43%	147.04%	-8.98%
华中	24,412,922.17	17,555,898.14	28.09%	19.18%	13.65%	3.50%
西南	22,624,892.24	21,587,924.63	4.58%	-30.94%	-29.46%	-2.00%
西北	12,726,952.88	11,068,825.50	13.03%	43.42%	34.95%	5.45%
合计	268,925,077.39	223,537,626.52	16.88%	12.45%	9.56%	2.19%

收入构成变动的原因：

1、营业收入：（1）餐饮服务收入减少的主要原因是成都移动撤场后，该项目包含的餐饮部分收入减少；（2）房屋租赁收入减少的主要原因是2022年度团结湖办公楼有4个月租金收入，本年无此项收入；（3）体育服务收入主要是新项目西南民族大学体育馆及资阳体育馆的相关收入；（4）本年新增物业服务项目主要集中在华北地区，华南地区增加的项目主要是中国邮政福州邮区、永州市联通

等；西北地区增加的项目主要是陕西省联通、西安软件研究院等；

2、营业成本：与收入增长相对应，成本有所增长，其中，部分新项目本年还处于前介阶段，相比正式运营成本消耗稍低。

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	联通资产运营有限公司	67,576,616.66	25.13%	否
2	成都汇锦实业发展有限公司物业经营分公司	13,184,490.86	4.90%	否
3	中国联合网络通信有限公司天津市分公司	12,979,755.45	4.83%	否
4	中国联合网络通信有限公司海南省分公司	12,422,444.38	4.62%	否
5	中国移动通信集团湖北有限公司黄冈分公司	7,653,127.17	2.85%	否
	合计	113,816,434.52	42.33%	-

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	陕西京武保安服务有限公司	1,622,600.00	0.73%	否
2	北京时代安邦物业服务有限公司	1,310,400.00	0.59%	否
3	北京和海忠技术服务有限公司	978,993.03	0.44%	否
4	北京君建物业管理服务有限公司	656,328.45	0.29%	否
5	北京嘉信优服物业管理有限公司	629,600.00	0.28%	否
	合计	5,197,921.48	2.33%	-

(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	-22,899,555.22	6,211,394.00	-468.67%
投资活动产生的现金流量净额	-736,622.87	2,405,644.14	-130.62%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,653,479.00	-4,221,191.42	13.45%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：新增项目合同额较大且均为季度后回款，当年经济形势走低对国企、事业单位等客户单位资金运行情况影响较大，造成资金回流速度变慢。另外，由于公司坚持做市场外拓，投标规模较去年显著扩大，产生了较多的投标保证金和新项目履约保证金等资金支出，此外因新增项目中标后需招用服务及管理人员、设立区域项目管理事业部后，人员成本对应的现金流出增加了 4000 余万元。

2、投资活动产生的现金流量净额：上年有收回的东光体育股权转让款，本年未产生此类收款，同时，本年购置经营车辆、驾驶式洗地机等支出约 70 万。

3、筹资活动产生的现金流量净额：本年支付现金股利 300 万余元。

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
中骏保安	控股子公司	保安服务	5,000,000	2,686,246.89	2,494,372.53	6,216,000.89	980,634.87
易食客	控股子公司	餐饮管理	15,000,000	11,018,220.50	3,370,992.36	20,127,073.99	-446,384.19
鑫和美	控股子公司	物业管理	2,000,000	851,718.91	680,951.10	760,881.23	155,932.54
东一体育	控股子公司	体育场馆运营	15,000,000	1,977,606.21	1,854,285.1	494,876.23	-145,714.9
乐享物业	控股子公司	物业管理	10,000,000	37,828.13	37,828.13	0	-423.64
东辉物业	控股子公司	物业管理	1,000,000	0	0	0	0
东鸿致远	控股子公司	物业管理	500,000	0	0	0	0
东鼎福泰	控股子公司	物业管理	5,000,000	0	0	0	0
东景城市	控股子公司	物业管理	5,000,000	7,024,150.2	5,772,441.61	3,673,703.97	1,257,441.61
东融旭景	控股子公司	酒店管理	10,000,000	140,389,582.82	-1,222,105.1	6,528,629.04	-1,222,105.1
东洸美康	参股公司	物业管理	2,000,000	788,491.84	617,157.09	3,510,626.45	-37,147.18
清城同恒	参股公司	大健康	10,000,000	2,576.57	-2,973.58	0	-3,215.13

备注：控股子公司乐享（福建）物业管理有限公司已于 2024 年 4 月 23 日完成工商注销登记手续。

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
东洸美康	具体负责四川省区域物业服务市场拓展业务	与合作伙伴共同出资成立参股公司，合作拓展四川物业服务市场。
清城同恒	为公司相关业务提过企业管理咨询服务	辅助公司对医疗板块物业项目的投标进行咨询。

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
宏观经济形势变化带来的风险	<p>公司业务以非住宅类物业服务以及现代物业服务为主，公司业务更多地依附于政府采购中的后勤物业服务。报告期内，在国家整体的宏观经济环境和形势下，政府采购的范围不断扩大，但采购价格一直处于较低水平，如果政府采购偏向于保护本区域内企业或大力支持小微企业，本企业的市场开拓将面临着较大的困难，从而导致公司存在业务增长较为缓慢的风险。</p> <p>对策与措施：逐渐扩大市场覆盖范围，增强区域市场的影响力和控制力，同时寻找毛利率更高、需要专业服务技能的其他细分产品，通过新市场和新产品的组合逐渐提高公司的市场竞争力。</p>
人员流失风险	<p>随着物业服务行业在资本市场上获得了越来越高的关注度，具有丰富经验的物业服务经营管理人才逐渐变得稀缺，公司因为规模相对较小，对人才的吸引力比行业头部企业略显薄弱，公司的人才可能存在较大的流失风险。</p> <p>对策与措施：大力宣传公司“做天下事，用天下人”的人才发展理念，严格贯彻公司“吸引人、培养人、用对人、凝聚人”的人才管理策略，吸引高学历的年轻员工进入公司，培养有潜力的年轻干部，提升经营管理人员的开拓创新能力，夯实专业管理人员的业务管理技能，形成“大H”的人才发展通道，为公司未来战略发展提供坚实的人才基础。</p>
突发事件或自然灾害的风险	<p>如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。</p> <p>对策与措施：公司针对各类突发事件或自然灾害专门建立了相应的应急预案，并就相关预案定期组织员工进行培训、演练，以此发现其中存在的问题，进行改进。根据不同时期的气候特点，公司会定期加强相关设施设备的检查、检修，以此来控制突发事件或自然灾害导致的财产损失。另外，公司为大多数在管项目购买了公共责任险、员工意外险、财产险等保险，一定程度上可以降低因突发事件或自然灾害的发生给公司造成的损失。</p>
实际控制人控制不当风险	<p>公司实际控制人黄旭东直接持有公司 7.004% 的股份。黄旭东和张蕾通过世纪升和（二人合计持有世纪升和 100% 股份）间接持有公司 45.94% 的股份。黄旭东通过精诚建业（黄旭东为精诚建业的控股股东，持有该公司 81% 的股份）间接控制公司 7.2% 的股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司股份合计 60.144%。黄旭东为公司董事长，张蕾为公司董事，二人在公司经营决策上可对公司施予重大影响。若公司实际控制人黄旭东、张蕾利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策进行不当控制，可能损害公司和少数权益股东的利益。</p>

	<p>对策与措施：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》、《关联交易管理办法》、《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>
<p>公司治理风险</p>	<p>随着公司经营规模不断扩大,业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p> <p>对策与措施：针对上述风险事项，公司将不断完善内部控制制度和优化公司治理结构，使目前制定的各项管理控制制度能及时、有效、持续地得以执行。同时，随着公司经营规模的不断扩大、业务范围的不扩展和人员的不断增加，公司的内部管理控制制度将不断加以调整和修订并适时制定新的管理控制制度以不断适应公司面临的新形势、新情况和新问题。同时，根据全国中小企业股份转让系统挂牌的要求，通过持续督导，提高公司管理水平、规范意识，建立健全了投资者关系管理制度和信息披露制定等相关制度，完善公司治理、保障公司合法合规运营。</p>
<p>坏账风险</p>	<p>公司 2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为元 66,039,747.39、46,763,749.66 元，分别占当期资产总额的 23.36%、33.38%；2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的其他应收款净额分别为元 34,530,550.94、30,220,499.55 元，分别占当期资产总额的 12.22%、21.57%。公司 2023 年度应收账款周转率为 4.30，同时营业收入较上年增长 12.45%，表明公司应收账款平均回收期间较快，资产流动性强，短期偿债能力强，应收账款现有规模不会对公司生产经营造成不利影响。需要注意的是账龄在 3 年以上的应收款占总应收款金额的 5.06%。此类应收账款主要集中在住宅项目，且按照会计政策计提的坏账准备占全部坏账准备的 80.00%。公司将继续采用合法合规的方式对前期欠费业主进行物业费及其他相关费用的催缴。</p> <p>对策与措施：公司及时关注账龄较长的应收账款，加大催收力度，同时公司将根据业务开展需要、客户信用级别、客户支付能力等信息制定信用政策，并根据客户风险级别信用政策，通过以上措施将客户欠款总额控制在风险较低的范围内。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三、二、（二）
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、（三）
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三、二、（四）
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三、二、（五）
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、（六）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三、二、（七）
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

1、2022 年 9 月，公司提供借款给厦门迈霆信息科技有限公司(以下简称“迈霆公司”)共计 3,000,000 元整，借款期限自 2022 年 9 月 5 日起至 2022 年 11 月 30 日止，借款年利率 10%。2023 年 1 月，公司提供借款给迈霆公司共计 2,800,000 元整，借款期限自 2023 年 1 月 11 日起至 2026 年 1 月 10 日止，借款年利率 4%。截至本报告出具之日，迈霆公司尚未归还上述借款。

2、2023 年 6 月，公司提供借款给迈霆公司共计 1,500,000 元整，借款期限自 2023 年 6 月 25 日起至 2023 年 6 月 30 日止，借款年利率 4%。报告期内，迈霆公司已经全部归还上述借款。

3、2023 年 4 月，公司提供借款给北京嘉信联诚工程技术有限公司（以下简称“嘉信联诚公司”）共计 2,000,000 元整，借款期限自 2023 年 4 月 1 日起至 2026 年 3 月 31 日止，借款年利率 4%。截至本报告出具之日，嘉信联诚公司尚未归还本次借款。

4、2023 年 11 月，公司提供借款给厦门日吉利安清洁服务有限公司（以下简称“日吉利安公司”）共计 1,000,000 元整，借款期限自 2023 年 11 月 15 日起至 2025 年 11 月 14 日止，借款年利率 5%。截

至本报告出具之日，日吉利安公司尚未归还本次借款。

以上借款是公司确定在不影响公司正常经营的情况下以自有资金向借款方提供的借款，未对公司财务状况及经营成果产生不利影响，不会损害公司和股东的利益。同时，公司对外提供借款可适度提高部分闲置资金的使用效率，将进一步提高公司的整体利益。

（三）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

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

（四）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	710,695.24	676,195.24
销售产品、商品，提供劳务	2,433,373.64	2,175,471.22
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资	9,000,000	2,000,000
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
接受担保	3,000,000.00	3,000,000.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

1、报告期内，公司与关联方壹体技术有限公司共同出资对外投资设立控股子公司东一体育发展（北京）有限公司，注册资本为人民币 15,000,000 元。公司投资 9,000,000 元，占控股子公司注册资本的 60%。

2023 年 4 月 25 日，公司召开的第三届董事会第二十四次会议审议通过了《关于与关联方共同投资设立控股子公司暨关联交易的议案》。报告期内，公司已对该控股子公司实际出资 2,000,000 元整。

2、为周转资金需要，2022 年 8 月 29 日，公司全资子公司北京易食客餐饮管理有限公司从商业银行获得额度为 300 万元的流动资金贷款，公司实际控制人黄旭东先生为其提供保证担保，至被担保的债务履行期限届满之日后两年止。截至本报告出具之日，以上担保事项尚未履行完毕。

3、2021 年 1 月，公司与北京壹体体育产业发展有限公司（2022 年改名为壹体技术有限公司）签订了《技术服务合同》，约定由壹体体育为公司新办公地点提供智能会议室设备设施技术服务、前台信息发布系统设备设施技术服务，服务期限自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 15 日，合同金额共计 3,029,000 元整。2021 年 6 月 28 日，经公司第三届董事会第八次会议审议通过，任命壹体体育公司实际控制人丘文漳先生为公司新任董事，因此应将壹体体育认定为公司的关联方，本次交易为关联交易。报告期内，公司按照合同约定共计向壹体体育支付人民币 610,695.24 元整。

4、公司服务的位于北京市昌平区回龙观慧华苑小区，长期以来小区内半地下室一直被社会闲散人

员及个人非法无偿占用，存在着巨大的治安、消防、安全隐患，广大业主对此反应非常强烈。为提升慧华苑小区的整体物业管理水平，配合好昌平区“回天行动”整体工作的顺利进行，给慧华苑小区全体业主一个舒适安逸良好的体息居住环境，经公司与北京霆瀚能源技术有限公司（以下简称“霆瀚能源公司”）友好协商一致，公司委托霆瀚能源公司全权负责慧华苑小区半地下室的回收工作，并同时承担此后的经营管理工作。报告期内，霆瀚能源公司共计收取半地下室房屋租金 1,233,373.64 元。霆瀚能源公司实际控制人黄旭东先生是公司的实际控制人，因此，应将霆瀚能源公司认定为公司的关联方，本次交易为关联交易。

违规关联交易情况

适用 不适用

（五）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
2023-010	对外投资	东一体育发展（北京）有限公司	9,000,000 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：

公司与壹体技术有限公司共同出资对外投资设立控股子公司东一体育发展（北京）有限公司，注册资本为人民币 15,000,000 元。公司投资 9,000,000 元，占控股子公司注册资本的 60%。截至本报告出具之日，公司实际缴纳出资 2,000,000 元。公司通过此次投资，将对体育服务产业中的体育服务机构运营、体育项目经营及体育场馆的设施管理和运营维护等细分市场给予重点关注，使公司物业管理的服务对象和范围得以扩展和延伸，这将有有利于公司寻找新的价值创造途径和利润增长点。因此，本次对外投资对公司未来财务状况和经营成果预计将产生明显的积极影响。

（六）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、董监高、核心技术人员	2014 年 12 月 31 日	-	挂牌	同业竞争承诺、资金占用承诺	承诺不构成同业竞争，承诺不发生资金占用	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不适用。

(七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
其他货币资金	流动资产	冻结	11,078,014.68	3.92%	支付履约保函保证金
总计	-	-	11,078,014.68	3.92%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

期末使用受限制的货币资金 11,078,014.68 元，主要为在其他货币资金核算的履约保函金额。

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	47,688,000	93.51%	-1,555,575	46,132,425	90.46%
	其中：控股股东、实际控制人	24,276,000	47.60%	44,100	24,320,100	47.69%
	董事、监事、高管	1,145,400	2.25%	475,225	1,620,625	3.18%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	3,312,000	6.49%	1,555,575	4,867,575	9.54%
	其中：控股股东、实际控制人	2,680,500	5.26%	0	2,680,500	5.26%
	董事、监事、高管	3,312,000	6.49%	1,555,575	4,867,575	9.54%
	核心员工					
总股本		51,000,000	-	0	51,000,000	-
普通股股东人数				30		

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	世纪升和	23,384,500	44,100	23,428,600	45.94%	0	23,428,600	0	0
2	贰零壹贰	4,800,000	0	4,800,000	9.41%	0	4,800,000	0	0
3	精诚建业	4,874,200	-1,200,000	3,674,200	7.2%	0	3,674,200	0	0
4	黄旭东	3,572,000	0	3,572,000	7.004%	2,680,500	891,500	0	0
5	石鲁宁	3,000,000	0	3,000,000	5.88%	0	3,000,000	0	3,000,000

6	许连江	2,000,000	0	2,000,000	3.92%	1,500,000	500,000	0	0
7	中山证券有 限责任公司 做市专用证 券账户	795,400	1,189,140	1,984,540	3.89%	0	1,984,540	0	0
8	钜致天星	1,825,000	0	1,825,000	3.58%	0	1,825,000	0	0
9	徐楷	0	1,500,000	1,500,000	2.94%	0	1,500,000	0	0
10	中融鼎新	1,475,000	0	1,475,000	2.89%	0	1,475,000	0	0
合计		45,726,100	1,533,240	47,259,340	92.65%	4,180,500	43,078,840	0	3,000,000

普通股前十名股东间相互关系说明：

黄旭东持有世纪升和 51% 股份，世纪升和是黄旭东实际控制的公司；黄旭东持有精诚建业 81% 股份，精诚建业是黄旭东实际控制的公司；其余股东无相互关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

(一) 控股股东情况

北京世纪升和资产管理有限责任公司（统一社会信用代码：91110101693278792P），成立于2009年8月7日，法定代表人：张蕾，注册资本：1200万元，注册地址：北京市东城区南竹杆胡同6号楼2层2-20，经营范围：资产管理；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料。）；市场营销策划；承办展览展示；礼仪服务；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；零售文化用品；企业形象策划；企业管理咨询；投资顾问；商务信息咨询（中介除外）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）。世纪升和现持有公司45.94%的股份，是公司第一大股东、控股股东。

报告期内，公司的控股股东未发生变更。

(二) 实际控制人情况

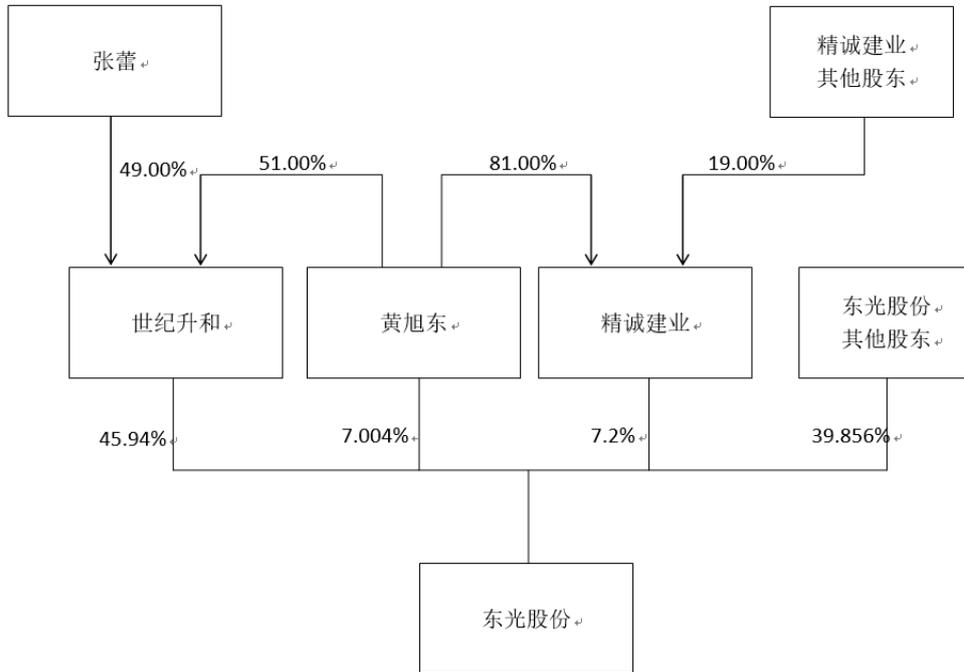
1、黄旭东，男，1968年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，硕士研究生学历，获硕士学位。1999年4月至今于东光股份历任执行董事、董事长。黄旭东直接持有公司7.004%的股份，并通过世纪升和、精诚建业间接持有公司股份（黄旭东持有世纪升和51%股份，世纪升和持有公司45.94%的股份；黄旭东持有精诚建业81.00%股份，精诚建业持有公司7.2%的股份）。

2、张蕾，女，1970年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。2014年5月至今任东光股份董事。张蕾未直接持有公司股份，通过世纪升和间接持有公司股份（张蕾持有世纪升和49%股份，世纪升和持有公司45.94%股份）。

黄旭东和张蕾系夫妻关系，二人直接和间接控制公司股份合计60.144%。黄旭东为公司董事长，张蕾为公司董事，二人在公司经营决策上可对公司施予重大影响，二人是公司的实际控制人。报告

期内，公司的实际控制人未发生变更。

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系方框图如下图所示：



三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(二) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2023 年 5 月 25 日	0.63	-	-
合计	0.63		

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

北京东光物业管理股份有限公司 2022 年年度权益分派方案已获 2023 年 5 月 25 日召开的股东大会审议通过，且已执行完毕，主要执行情况如下：本次权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为 8,602,957.80 元，母公司未分配利润为 6,855,047.43 元，本次权益分派共计派发现金红利 3,213,000.00 元。公司 2022 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 51,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派人民币现金 0.63 元。本次分派对象为：截止 2023 年 6 月 7 日下午全国中小企业股份转让系统收市后，在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司（以下简称“中国结算北京分公司”）登记在册的本公司全体股东。公司此次委托中国结算北京分公司代派的现金红利已经于 2023 年 6 月 8 日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

(三) 权益分派预案

适用 不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
黄旭东	董事长	男	1968年5月	2023年8月23日	2026年8月22日	3,572,000	0	3,572,000	7.004%
张蕾	董事	女	1970年6月	2023年8月23日	2026年8月22日	0	0	0	0.00%
孙翔	董事	女	1971年12月	2023年8月23日	2026年8月22日	0	0	0	0.00%
许连江	董事	男	1967年1月	2023年10月12日	2026年8月22日	2,000,000	0	2,000,000	3.92%
肖家锐	董事	男	1981年10月	2023年8月23日	2026年8月22日	0	0	0	0.00%
史贵财	监事会主席	男	1966年4月	2023年8月23日	2026年8月22日	800,000	0	800,000	1.57%
方丽萍	监事	女	1971年11月	2023年8月23日	2026年8月22日	0	0	0	0.00%
徐春花	监事	女	1978年12月	2023年8月23日	2026年8月22日	0	0	0	0.00%
肖家锐	总经理	男	1981年10月	2023年8月30日	2026年8月29日	0	0	0	0.00%
王振江	董事会秘书	男	1976年11月	2023年8月30日	2026年8月29日	85,400	30,800	116,200	0.23%
赵青	财务总监	男	1987年5月	2023年8月30日	2026年8月29日	0	0	0	0.00%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

黄旭东与张蕾是夫妻关系，该二人是公司的实际控制人。黄旭东直接持有公司 7.004%的股份，并通过股东世纪升和、精诚建业间接持有公司股份（黄旭东持有世纪升和 51%的股份，世纪升和持有公司 45.94%的股份；黄旭东持有精诚建业 81.00%的股份，精诚建业持有公司 7.2%的股份）；张蕾未直接持有公司股份，通过世纪升和间接持有公司股份（张蕾持有世纪升和 49%的股份，世纪升和持有公司 45.94%的股份）。监事会主席史贵财是公司股东，直接持有公司 1.57%的股份。董事会秘书王振江是公司股东，直接持有公司 0.23%的股份。监事方丽萍未直接持有公司股份，通过精诚建业间接持有公司股份（方丽萍持有精诚建业 6%的股份，精诚建业持有公司 7.2%的股份）。其他董事、监事、高级管理人员之间无关联关系，与公司股东无关联关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
Gao MinJun	董事	离任	-	董事会换届离任
丘文璋	董事	离任	-	个人原因离任
丁晓妍	总经理	离任	-	个人原因离任
许连江	-	新任	董事	新任
肖家锐	-	新任	董事、总经理	董事会换届新任

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

1、许连江，男，1967年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历，高级工程师、国家注册监理工程师。2023年10月至今于东光股份任董事职务。

2、肖家锐，男，1981年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。本科毕业于华中师范大学计算机科学与技术专业，注册物业管理师、环境工程工程师职称。2023年4月至今于东光股份任总经理职务，2023年8月至今于东光股份任董事职务。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人会员	88	7		95
生产人员	715	-	135	580
销售人员	5	2	-	7
技术人员	173	15	-	188
财务人员	12	-	-	12
员工总计	993	24	135	882

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		
硕士	6	5
本科	80	86
专科	272	313
专科以下	635	478
员工总计	993	882

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

围绕公司发展需要，公司持续推进薪酬绩效管理体系建设，完善薪酬与绩效管理制度，进一步吸引、激励和保留核心人才。公司建立了基于市场拓展及增值业务等多种激励方式，以匹配公司战略方向以及商业模式，牵引业务高质量发展。持续优化培训体系建设，结合员工专业与管理双通道发展成长路径，针对不同岗位、不同层级员工进行立体化、全方位培养，保持企业的核心竞争力。报告期内没有需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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监管管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等法律法规、规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，向股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、高管的行为及公司财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，科学决策，各位董事、监事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务。公司通过多种渠道为董事和监事履职提供充分保障，董事和监事通过参加股东大会、董事会和监事会等会议听取议案汇报、参与公司重要事项的讨论，参加公司组织的现场调研，听取重点工作推进情况的专题汇报，参加监管机关举办的公众公司相关治理培训等，认真履行自己的职责，积极发挥专业优势，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的支持和监督作用。

目前公司已形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。

报告期内，公司在关联交易、对外借款、重大租赁合同等重大决策上，存在未及时履行决策程序的情况。报告期内，公司除以上事项有瑕疵没有及时履行信息披露义务外，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

对于上述公司不符合规定之处，公司董事会表示，将在未来关联交易等重大事项实践中严格按照相关法律法规的规定，遵照《公司章程》、《关联交易管理办法》，履行相关的董事会或股东大会审批和决策程序，做到公司信息披露的真实性、准确性、及时性和完整性。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内公司董事、高级管理人员勤勉尽责，不存在违反法律、法规、公司章程以及公司内控制度的情形，不存在侵害公司和股东利益的情形。董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规和中国证监会、全国股转公司的规定，报告的内容真实、准确、完整的反应挂牌公司的实际情况。监事会对本报告期内的监督事项无异议，对董事会编制的定期报告审核无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况。

1、业务独立

本公司主要为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务，公司具有独立完整的业务体系和面向市场独立开展业务的能力，独立于各股东和其他关联方。

公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。公司控股股东以及实际控制人均书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

2、资产独立

公司资产独立完整，不存在被实际控制人或控股股东占用的情况。公司拥有完整的法人财产权，包括经营决策和实施权，拥有必要的人员、资金和经营场所，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织体系，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施生产经营活动，面向市场独立经营。

3、人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、和实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动工资制度，公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

4、公司财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策。公司开设独立基本存款账户，独立运营资金未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，公司独立纳税。

5、公司机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司设有管理部、工程部、市场部、财务部、培训部、人事部、行政部。公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东的组织机构，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期的、持续的系统性工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断进行调整和完善。

1、关于会计核算体系

公司严格按照国家法律法规有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政策，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

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，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

公司紧紧围绕企业风险控制相关制度，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。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <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	中审亚太审字（2024）004108 号	
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	
审计报告日期	2024 年 4 月 29 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	崔伟英	靳九彦
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	2 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	30	

审计报告

中审亚太审字（2024）004108 号

北京东光物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京东光物业管理股份有限公司（以下简称东光物业公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东光物业公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估东光物业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东光物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东光物业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

中审亚太会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：崔伟英
(项目合伙人)

中国注册会计师：靳九彦
二〇二三年四月二十八日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	5.1	30,826,750.74	47,108,393.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	66,039,747.39	46,763,749.66
应收款项融资			
预付款项	5.3	2,089,439.78	1,227,528.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5.4	34,530,550.94	30,220,499.55
其中：应收利息		974,617.14	974,817.14
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5.5	262,647.73	102,822.47
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5.6	47,239.39	128,345.77
流动资产合计		133,796,375.97	125,551,339.11
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	5.7	296,920.31	186,944.08
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	5.8		8.70
投资性房地产			
固定资产	5.9	1,802,960.46	1,579,992.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.10	110,463,135.49	4,867,401.37

无形资产	5.11	6,415.92	
开发支出	5.12	550,442.49	
商誉			
长期待摊费用	5.13	1,191,881.76	2,049,627.70
递延所得税资产	5.14	31,538,194.13	3,724,705.67
其他非流动资产	5.15	3,009,969.15	2,128,604.41
非流动资产合计		148,859,919.71	14,537,284.17
资产总计		282,656,295.68	140,088,623.28
流动负债：			
短期借款	5.16	3,173,363.84	3,003,804.17
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.17	21,587,836.53	16,584,220.25
预收款项		-	
合同负债	5.18	1,679,079.47	3,713,761.37
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	5.19	7,531,315.65	6,318,484.90
应交税费	5.20	7,012,260.83	4,644,229.76
其他应付款	5.21	6,988,112.75	9,597,175.41
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	5.22	5,936,346.68	1,653,379.99
其他流动负债		-	
流动负债合计		53,908,315.75	45,515,055.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	5.23	106,218,592.10	3,521,008.64
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	5.14	27,615,783.88	1,216,850.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		133,834,375.98	4,737,858.98
负债合计		187,742,691.73	50,252,914.83
所有者权益（或股东权益）：			
股本	5.24	51,000,000	51,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.25	28,948,208.21	28,948,208.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.26	1,853,885.61	1,266,632.47
一般风险准备			
未分配利润	5.27	10,642,335.28	8,595,267.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		92,444,429.10	89,810,107.92
少数股东权益		2,469,174.85	25,600.53
所有者权益（或股东权益）合计		94,913,603.95	89,835,708.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		282,656,295.68	140,088,623.28

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：赵青

会计机构负责人：赵青

（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		28,257,183.33	44,302,127.51
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15.1	62,759,366.52	41,108,064.59
应收款项融资			
预付款项		742,057.57	611,479.71
其他应收款	15.2	34,110,689.00	32,607,142.98
其中：应收利息		974,617.14	974,817.14
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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		14,001.36	93,563.50
流动资产合计		125,883,297.78	118,722,378.29
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	15.3	8,409,531.60	4,355,145.08
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			8.70
投资性房地产			
固定资产		1,715,884.17	1,518,684.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,987,202.34	4,867,401.37
无形资产		6,415.92	
开发支出		550,442.49	
商誉			
长期待摊费用		1,170,499.20	1,781,194.44
递延所得税资产		4,068,678.38	3,641,259.15
其他非流动资产		3,009,969.15	2,128,604.41
非流动资产合计		21,918,623.25	18,292,298.12
资产总计		147,801,921.03	137,014,676.41
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		30,252,096.76	22,263,932.71
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		6,997,619.09	6,151,883.25
应交税费		6,440,231.55	4,301,011.72
其他应付款		7,844,258.94	9,198,038.84
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		1,616,065.78	855,051.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,866,898.11	1,653,379.99
其他流动负债			
流动负债合计		55,017,170.23	44,423,297.84
非流动负债：			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,524,899.26	3,521,008.64
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		746,800.59	1,216,850.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,271,699.85	4,737,858.98
负债合计		57,288,870.08	49,161,156.82
所有者权益（或股东权益）：			
股本		51,000,000.00	51,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		28,739,530.25	28,739,530.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,853,885.61	1,266,632.47
一般风险准备			
未分配利润		8,919,635.09	6,847,356.87
所有者权益（或股东权益）合计		90,513,050.95	87,853,519.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		147,801,921.03	137,014,676.41

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		268,925,077.39	239,156,531.41
其中：营业收入	5.28	268,925,077.39	239,156,531.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		256,617,479.91	229,065,423.10
其中：营业成本	5.28	223,537,626.52	204,039,236.88
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	5.29	1,276,731.58	1,336,679.39
销售费用	5.30	9,076,414.77	4,228,082.29
管理费用	5.31	21,120,833.09	19,451,803.35
研发费用			
财务费用	5.32	1,605,873.95	9,621.19
其中：利息费用		1,799,531.33	248,619.89
利息收入		348,036.48	378,936.24
加：其他收益	5.33	333,474.07	1,115,249.18
投资收益（损失以“-”号填列）	5.34	-256,516.58	-113,055.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-12,313.48	-113,055.92
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）	5.35	-342.70	-42,751.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.36	-3,767,090.51	-2,758,430.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.37	53,909.08	8,830.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,671,030.84	8,300,949.53
加：营业外收入	5.38	81,555.44	212,571.14
减：营业外支出	5.39	251,029.60	761,911.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,501,556.68	7,751,608.84
减：所得税费用	5.40	2,613,527.50	1,160,093.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,888,029.18	6,591,515.20
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）		5,888,029.18	6,591,515.20
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）		40,708.00	65,721.56
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,847,321.18	6,525,793.64
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		5,888,029.18	6,591,515.20
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		5,847,321.18	6,525,793.64
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		40,708.00	65,721.56
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.11	0.13
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.11	0.12

法定代表人：黄旭东 主管会计工作负责人：赵青 会计机构负责人：赵青

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	15.4	254,213,005.81	227,500,299.94
减：营业成本	15.4	214,175,184.42	195,273,344.50
税金及附加		1,209,138.43	1,249,558.38
销售费用		8,706,232.26	4,228,082.29
管理费用		18,108,981.84	17,475,814.21
研发费用			
财务费用		-14,500.86	-74,078.61
其中：利息费用		175,933.06	174,898.72
利息收入		333,099.19	371,611.50
加：其他收益		287,908.28	1,035,429.39
投资收益（损失以“-”号填列）	15.5	169,386.52	-113,055.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-10,613.48	-113,055.92
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）		-342.70	-42,751.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,492,268.23	-2,446,651.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		53,909.08	8,830.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,046,562.67	7,789,379.52
加：营业外收入		76,299.42	206,915.62
减：营业外支出		167,876.51	761,562.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,954,985.58	7,234,733.06
减：所得税费用		3,082,454.22	1,351,188.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,872,531.36	5,883,544.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,872,531.36	5,883,544.34
（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		5,872,531.36	5,883,544.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.115	0.115
（二）稀释每股收益（元/股）		0.115	0.115

（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		259,690,677.44	236,942,832.28
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			4,071.13
收到其他与经营活动有关的现金	5.41.1	26,196,504.92	19,533,838.94
经营活动现金流入小计		285,887,182.36	256,480,742.35
购买商品、接受劳务支付的现金		84,622,931.60	80,351,028.77
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		167,400,009.95	120,343,382.00
支付的各项税费		15,331,125.27	11,505,324.01
支付其他与经营活动有关的现金	5.41.2	41,432,670.76	38,069,613.57
经营活动现金流出小计		308,786,737.58	250,269,348.35
经营活动产生的现金流量净额		-22,899,555.22	6,211,394.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			6,400,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,050.00	35,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		90,050.00	6,435,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		673,911.02	3,729,355.86
投资支付的现金		122,623.71	300,000.00
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	5.41.3	30,138.14	
投资活动现金流出小计		826,672.87	4,029,355.86
投资活动产生的现金流量净额		-736,622.87	2,405,644.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00	
取得借款收到的现金		3,169,538.38	3,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,619,538.38	3,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,000,000.00	2,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,327,042.58	69,917.00
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	5.41.4	2,945,974.80	4,911,274.42
筹资活动现金流出小计		9,273,017.38	7,221,191.42
筹资活动产生的现金流量净额		-3,653,479.00	-4,221,191.42
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		-27,289,657.09	4,395,846.72
加：期初现金及现金等价物余额		47,038,393.15	42,642,546.43
六、期末现金及现金等价物余额	5.42.2	19,748,736.06	47,038,393.15

法定代表人：黄旭东 主管会计工作负责人：赵青 会计机构负责人：赵青

(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		249,025,622.30	228,469,594.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,375,067.31	19,408,189.53
经营活动现金流入小计		279,400,689.61	247,877,783.76
购买商品、接受劳务支付的现金		90,331,606.79	82,749,022.93
支付给职工以及为职工支付的现金		150,376,210.69	106,600,852.49
支付的各项税费		14,233,062.54	9,984,002.89
支付其他与经营活动有关的现金		41,952,172.12	40,812,694.15
经营活动现金流出小计		296,893,052.14	240,146,572.46
经营活动产生的现金流量净额		-17,492,362.53	7,731,211.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		180,000.00	6,400,000.00
取得投资收益收到的现金		-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,050.00	35,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		270,050.00	6,435,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		606,337.53	3,417,038.60
投资支付的现金		4,065,334.00	2,498,200.00
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			

投资活动现金流出小计		4,671,671.53	5,915,238.60
投资活动产生的现金流量净额		-4,401,621.53	519,761.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,213,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		1,945,974.80	4,413,074.42
筹资活动现金流出小计		5,158,974.80	4,413,074.42
筹资活动产生的现金流量净额		-5,158,974.80	-4,413,074.42
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		-27,052,958.86	3,837,898.28
加：期初现金及现金等价物余额		44,232,127.51	40,394,229.23
六、期末现金及现金等价物余额		17,179,168.65	44,232,127.51

(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	510,000,000.00				28,948,208.21				1,266,632.47		8,595,267.24	25,600.53	89,835,708.45
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	510,000,000.00				28,948,208.21				1,266,632.47		8,595,267.24	25,600.53	89,835,708.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									587,253.14		2,047,068.04	2,443,574.32	5,077,895.50
(一)综合收益总额											5,847,321.18	40,708.00	5,888,029.18
(二)所有者投入和减少资本												2,402,866.32	2,402,866.32

1. 股东投入的普通股											2,402,866.32	2,402,866.32
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							587,253.14		-3,800,253.14			-3,213,000.00
1. 提取盈余公积							587,253.14		-587,253.14			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-3,213,000.00			-3,213,000.00
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、本年期末余额	510,000,000.00				28,948,208.21			1,853,885.61		10,642,335.28	2,469,174.85	94,913,603.95

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	510,000,000.00				28,739,530.25				678,278.03		2,734,733.62	666,756.93	83,819,298.83
加：会计政策变更											-76,905.58		-76,905.58
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	510,000,000.00				28,739,530.25				678,278.03		2,657,828.04	666,756.93	83,742,393.25

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				208,677.96				588,354.44		5,937,439.20	-641,156.40	6,093,315.20
(一)综合收益总额										6,525,793.64	65,721.56	6,591,515.20
(二)所有者投入和减少资本				208,677.96							-706,877.96	-498,200.00
1. 股东投入的普通股				208,677.96							-706,877.96	-498,200.00
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								588,354.44		-588,354.44		
1. 提取盈余公积								588,354.44		-588,354.44		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												

2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本年期末余额	510,000,000.00				28,948,208.21				1,266,632.47			8,595,267.24	25,600.53	89,835,708.45

法定代表人：黄旭东

主管会计工作负责人：赵青

会计机构负责人：赵青

(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	51,000,000.00				28,739,530.25				1,266,632.47		6,847,356.87	87,853,519.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	51,000,000.00								1,266,632.47		6,847,356.87	87,853,519.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									587,253.14		2,072,278.22	2,659,531.36
(一)综合收益总额											5,872,531.36	5,872,531.36
(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									587,253.14		-3,800,253.14	-3,213,000.00
1. 提取盈余公积									587,253.14		-587,253.14	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的 分配											-3,213,000.00	-3,213,000.00
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、本年期末余额	51,000,000.00				28,739,530.25				1,853,885.61		8,919,635.09	90,513,050.95

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	51,000,000.00				28,739,530.25				678,278.03		1,629,072.55	82,046,880.83
加：会计政策变更											-76,905.58	-76,905.58
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	51,000,000.00				28,739,530.25				678,278.03		1,552,166.97	81,969,975.25
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									588,354.44		5,295,189.90	5,883,544.34
(一) 综合收益总额											5,883,544.34	5,883,544.34
(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									588,354.44		-588,354.44	
1. 提取盈余公积									588,354.44		-588,354.44	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结												

转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	51,000,000.00				28,739,530.25				1,266,632.47		6,847,356.87	87,853,519.59

三、财务报表附注

北京东光物业管理股份有限公司

2023 年度合并财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

1.1.1 企业注册地、组织形式和总部地址

北京东光物业管理股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1999 年，经北京市朝阳区市场监督管理局批准的企业法人营业执照统一社会信用代码为 9111010870009145X9。

注册资本为 5,100 万元。注册地为北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号二十三层 2301 室，总部地址为北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号二十三层 2301 室。法定代表人为黄旭东。

1.1.2 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属物业管理行业。主要经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务；酒店管理、餐饮管理；承办展览展示活动；技术咨询；电脑图文设计；体育运动项目经营；体育场馆经营；销售食用农产品、日用品、体育用品；出租办公用房；出租商业用房；城市园林绿化；清洁服务（不含餐具消毒）；小客车代驾服务；道路货物运输；销售食品；城市生活垃圾清扫、收集、运输。

1.1.3 本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 28 日决议批准报出。

1.1.4 营业期限

本公司营业期限自 1999 年 04 月 30 日至无固定期限。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 10 户，详见本附注“7、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围与上期相比数量无变化，增加 1 户，减少 1 户。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费

用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，本公司管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内不存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

3、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。

3.1 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

3.2 会计期间

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

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

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

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

3.5.1 同一控制下企业合并

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

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

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费

用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

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

3.5.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.5.2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“4.17 长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

3.6 合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并财务报表范围的确定原则

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

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

3.6.2 合并财务报表编制的方法

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

同一控制下的吸收合并中，合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况，如果合并方在合并当期期末，仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的，合并方在编制前期比较报表时，无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整；如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的，在编制前期比较合并财务报表时，应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本

公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“3.18 长期股权投资”或本附注“3.10 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 3.18.2）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安

排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“3.18 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

3.8 现金及现金等价物的确定标准

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

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3.9.2 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他

原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

3.10 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

3.10.1 金融资产的分类和计量

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

3.10.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

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

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

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

3.10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.10.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,包括其他权益工具投资等,仅将相关股利收入计入当期损益,公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

3.10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。终止确认时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本公司可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。

3.10.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具(债务工具)、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

(a) 对于金融资产,信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值;

(b) 对于租赁应收款项,信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值;

(c) 对于财务担保合同,信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额,减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值;

(d) 对于未提用的贷款承诺,信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下,企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(e) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产,信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分）和对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.11 应收账款、3.14 合同资产、3.17 长期应收款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.12 其他应收款、3.15 债权投资、3.16 其他债权投资、3.17 长期应收款。

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

3.10.2.1 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（2）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（3）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

（4）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

（5）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（6）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；

(7) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以上一个或多个指标发生显著变化等。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

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

3.10.2.2 已发生信用减值的金融资产

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：债务人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动。

当本公司预期对金融资产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。

3.10.3 金融资产转移确认依据和计量

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

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

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

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

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

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

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

3.10.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

3.10.5 金融负债的终止确认

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

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

3.10.6 金融资产和金融负债的抵销

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

3.11 应收账款

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

3.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

3.11.1.1 单项计提信用损失的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将逾期天数超过 30 日，或者导致信用风险显著增加因素中一个或多个指标发生显著变化的应收款项确认为单项计提信用损失。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。信用风险显著增加因素见 3.10 金融工具 3.10.2.1。

本公司对单项计提信用损失的应收款项单独进行信用减值测试，单独测试未发生信用损失的应收款项，包括在组合中进行信用减值测试。已单项确认信用损失的应收款项，不再包括在组合中进行信用减值测试。主要为应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

3.11.1.2 本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收集团外客户款	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收合并范围内关联方款	应收合并范围内公司的款项

3.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.12 其他应收款

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

3.12.1 预期信用损失的确定方法

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

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

组合名称	组合内容
应收其他集团外款项	为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等一般性往来款
应收其他集团内款项	应收合并范围内公司的往来款项、员工备用金
应收利息	应收金融机构利息
应收股利	应收非关联方股利

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

3.12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.13 存货

3.13.1 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。开发成本指尚未建成、以出售为目的之物业；本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算；开发产品是指已建成、待出售之物业。

3.13.2 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发成本和开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费

用。开发产品结转成本时按照总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算，除已完工尚未结算的开发产品之外，其他存货发出的成本按加权平均核算。

广告传媒开发成本按照实际成本计量，主要为广告制作成本，按照每个项目实际发生的制作费、委托成本、劳务费、交通费等进行归集。

其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本，领用和发出时按加权平均法计价；系统集成项目采用个别认定法。

3.13.3 开发用土地的核算方法

开发用土地按取得时的实际成本入账，按占地面积法在各受益对象中分配。

3.13.4 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

3.13.5 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

3.13.6 存货的盘存制度为永续盘存制。

3.13.7 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销，包装物于领用时按一次摊销法摊销。

3.14 合同资产

3.14.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

3.14.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

3.14.2.1 单项计提信用损失的合同资产坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将逾期天数超过 30 日，或者导致信用风险显著增加因素中一个或多个指标发生显著变化的合同资产确认为单项计提信用损失。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。信用风险显著增加因素见 3.10 金融工具 3.10.2.1。

本公司对单项计提信用损失的合同资产单独进行信用减值测试，单独测试未发生信用损失的合同资产，包括在组合中进行信用减值测试。已单项确认信用损失的合同资产，不再包括在组合中进行信用减值测试。主要为应收关联方合同资产；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的合同资产；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的合同资产等。

3.14.2.2 本公司依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收集团外客户合同资产	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收关联方合同资产	应收合并范围内公司的款项

3.14.2.3 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.15 债权投资

债权投资项目，反映资产负债表日企业以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

3.15.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项债权投资已经发生信用减值，则本公司对该债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
债权投资组合 1	国债
债权投资组合 2	政府债

债权投资组合 2	公司债及其他债权投资
----------	------------

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

3.15.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于债权投资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，该债权投资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债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.16 其他债权投资

其他债权投资项目，反映资产负债表日企业分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

3.16.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他债权投资已经发生信用减值，则本公司对该其他债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
其他债权投资组合 1	金融债
其他债权投资组合 2	其他

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

3.16.2 预期信用损失的会计处理方法

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.17 长期应收款

长期应收款项目，反映资产负债表日企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项、应收取的履约保证金等。

3.17.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估长期应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本公司对该长期应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的长期应收款，本公司在每个资产负债表日评估相关长期应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。本公司对租赁应收款项，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；对于应收租赁款以外的其他长期应收款，若该长期应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该长期应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该长期应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

组合名称	组合内容
长期应收款组合 1	应收租赁款
长期应收款组合 2	应收取的租赁履约保证金
长期应收款组合 3	其他长期应收款项

3.17.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于应收租赁款以外的其他长期应收款，本公司在前一会计期间已经按照相当于长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该长期应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该长期应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.18 长期股权投资

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

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的

制定。

3.18.1 投资成本的确定

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

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

4.18.2 后续计量及损益确认方法

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

3.18.2.1 成本法核算的长期股权投资

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

3.18.2.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构

成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

3.18.2.3 处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩

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

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

3.19 固定资产

3.19.1 固定资产确认条件

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

3.19.2 各类固定资产的折旧方法

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

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
机器设备	5	3-5	19.00-31.67
运输设备	5	3-5	19.00-31.67
电子及其他设备	5	10	9.50

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

3.19.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.25 长期资产减值”。

3.19.4 其他说明

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

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

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

3.20 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.25 长期资产减值”。

3.21 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

3.22 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）。

在租赁期开始日后，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。

3.23 无形资产

3.23.1 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

类别	预计使用年限	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
软件	2-10	--	50.00-20.00

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

3.23.2 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

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。

3.23.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.25 长期资产减值”。

3.24 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.25 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.26 合同负债

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

3.27 职工薪酬

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

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

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

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

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

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

3.28 预计负债

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

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

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

3.28.1 亏损合同

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

3.28.2 重组义务

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

3.29 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。

3.30 股份支付

3.30.1 股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的

公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

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

3.30.2 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，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。

3.30.3 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

3.31 收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，

即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司将重新估计未来销售退回情况，如有变化，将作为会计估计变更进行会计处理。

对于附有质量保证条款的销售，本公司将评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。本公司提供额外服务的，将作为单项履约义务进行会计处理。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务时，本公司将考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。客户能够选择单独购买质量保证的，该质量保证构成单项履约义务。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户授予知识产权许可的，评估该知识产权许可是否构成单项履约义务。对于构成单项履约义务的，同时满足下列条件时，本公司作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，应当作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：（a）合同要求或客户能够合理预期本公司将从事对该项知识产权有重大影响的活动；（b）该活动对客户将产生有利或不利影响；（c）该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，将上述负债的相关余额转为收入。

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司的业务收入主要来源于物业管理：在物业管理服务已提供，即在本公司履约的同时客户就取得并消耗本公司履约带来的经济利益，本公司在服务期间按照月度确认收入的实现。

3.32 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

情况下该资产在转回日的账面价值。

3.33 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）

调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

3.34 递延所得税资产/递延所得税负债

3.34.1 当期所得税

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

3.34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

3.34.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

3.34.4 所得税的抵销

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

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

3.35 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。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，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、4.22 固定资产），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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公

司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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) 售后租回交易

本公司按照评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人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；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人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。

②作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据相关规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

3.36 其他重要的会计政策和会计估计

3.36.1 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其

交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

3.36.2 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

3.37 重要会计政策、会计估计的变更

3.37.1 会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“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的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《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留存收益及其他相关财务报表项目。

上述会计政策变更事项业经本公司董事会会议审议批准。

(1) 上述会计政策变更引起的追溯调整对合并财务报表的主要影响如下：

合并资产负债表

2023 年度

项目	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2023 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,507,855.33	3,724,705.67	1,216,850.34
递延所得税负债		1,216,850.34	1,216,850.34
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	7,690.56
未分配利润	8,602,957.80	8,595,267.24	-7,690.56

2022 年度

项目	2021 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2022 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,058,203.20	4,386,791.15	2,328,587.95
递延所得税负债		2,251,682.37	2,251,682.37
盈余公积	678,278.03	678,278.03	
未分配利润	2,734,733.62	2,657,828.04	-76,905.58

合并利润表

2023 年度

项目	2022 年度 (追溯调 整前) ①	2022 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	1,236,999.22	1,160,093.64	-76,905.58

2022 年度

项目	2021 年度 (追溯调 整前) ①	2021 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	-267,106.94	-190,201.36	76,905.58

各项目调整情况的说明：①为上年年报公告后数据，②为合并资产负债表、合并利润表会计政策变更追溯调整后数据。

(2) 上述会计政策变更引起的追溯调整对母公司财务报表的主要影响如下：

资产负债表

2023 年度

项目	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2023 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,424,408.81	3,641,259.15	1,216,850.34

递延所得税负债		1,216,850.34	1,216,850.34
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	7,690.56
未分配利润	6,855,047.43	6,847,356.87	-7,690.56

2022 年度

项目	2021 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2022 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,052,701.42	4,381,289.37	2,328,587.95
递延所得税负债		2,251,682.37	2,251,682.37
盈余公积	678,278.03	678,278.03	
未分配利润	1,629,072.55	1,552,166.97	-76,905.58

利润表

2023 年度

项目	2022 年度 (追溯调 整前) ①	2022 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	1,428,094.30	1,351,188.72	-76,905.58

2022 年度

项目	2021 年度 (追溯调 整前) ①	2021 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	-410,240.63	-333,335.05	76,905.58

各项目调整情况的说明：①为上年年报公告后数据，②为资产负债表、利润表会计政策变更追溯调整后数据。

3.37.2 会计估计变更

本公司 2023 年度无需要披露的重大会计估计变更事项。

4、税项

4.1 主要税种及税率

税（费）种	具体税（费）率情况
增值税	应纳税销售额按3-13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的12%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

4.2 税收优惠及批文

4.2.1 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》(财税〔2022〕13号):为进一步支持小微企业发展,现将有关税收政策公告如下:一、对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

4.2.2 增值税

根据《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):三、自2023年1月1日至2023年12月31日,增值税加计抵减政策按照以下规定执行:...(二)允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。生活性服务业纳税人,是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。本公司为物业服务,属于该公告所称生活性服务业纳税人,享受此税收优惠。

5、合并财务报表主要项目注释

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

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	14,162.00	23,117.08
银行存款	19,734,574.06	47,014,276.07
其他货币资金	11,078,014.68	71,000.00
合计	30,826,750.74	47,108,393.15
其中:因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	11,078,014.68	70,000.00

其他说明:期末使用受限制的货币资金11,078,014.68元,主要为在其他货币资金核算的履约保函金额,期初使用受限制的货币资金70,000.00元。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	67,720,808.67	45,972,797.51
1至2年	248,714.92	2,371,066.28
2至3年	1,395,323.51	1,008,818.52
3至4年	1,008,818.52	
4至5年		1,247,297.11
5年以上	2,685,499.33	1,480,815.02

小计	73,059,164.95	52,080,794.44
减：坏账准备	7,019,417.56	5,317,044.78
合计	66,039,747.39	46,763,749.66

5.2.2 按坏账计提方法分类披露

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(%)	
按组合计提坏账准备	73,059,164.95	100	7,019,417.56	9.61	66,039,747.39
其中：账龄矩阵	73,059,164.95	100	7,019,417.56	9.61	66,039,747.39
合计	73,059,164.95	—	7,019,417.56	—	66,039,747.39

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(%)	
按组合计提坏账准备	52,080,794.44	100	5,317,044.78	10.21	46,763,749.66
其中：账龄矩阵	52,080,794.44	100	5,317,044.78	10.21	46,763,749.66
合计	52,080,794.44	—	5,317,044.78	—	46,763,749.66

5.2.2.1 按组合计提坏账准备

组合计提项目：以账龄表为基础的减值准备矩阵

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	67,720,808.67	3,386,040.43	5.00
1至2年	248,714.92	24,871.49	10.00
2至3年	1,395,323.51	418,597.05	30.00
3至4年	1,008,818.52	504,409.26	50.00
4至5年		-	80.00
5年以上	2,685,499.33	2,685,499.33	100.00
合计	73,059,164.95	7,019,417.56	—

5.2.3 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄矩阵	5,317,044.78	2,000,036.42		297,667.64	7,019,413.56
合计	5,317,044.78	2,000,036.42		297,667.64	7,019,413.56

注：本期转销金额为处置子公司导致的减少。

5.2.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 30,294,312.51 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 41.46%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为

1,514,715.63 元。

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,405,672.18	67.28	737,528.51	60.08
1至2年	193,767.60	9.27	490,000.00	39.92
2至3年	490,000.00	23.45		
合计	2,089,439.78	—	1,227,528.51	—

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	974,617.14	974,817.14
其他应收款	33,555,933.80	29,245,682.41
合计	34,530,550.94	30,220,499.55

5.4.1 应收利息

5.4.1.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
外部借款利息	974,617.14	974,817.14
合计	974,617.14	974,817.14

5.4.2 其他应收款

5.4.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	17,187,149.64	16,804,406.40
1至2年	9,387,847.73	4,599,710.97
2至3年	4,386,774.48	2,276,330.43
3至4年	1,561,159.27	2,442,101.48
4至5年	488,603.61	7,523,559.23
5年以上	6,701,744.22	6,963.00
小计	39,713,278.95	33,653,071.51
减：坏账准备	6,157,345.15	4,407,389.10
合计	33,555,933.80	29,245,682.41

5.4.2.2 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
押金保证金	12,143,377.03	9,044,361.98
备用金	3,313,906.04	3,022,304.17
其他往来款项	24,255,995.88	21,586,405.36
合计	39,713,278.95	33,653,071.51

5.4.2.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2023 年 1 月 1 日 余额	4,407,389.10			4,407,389.10
2023 年 1 月 1 日 余额在本期	-2,000,134.22	2,000,134.22		-
--转入第二阶段	-2,000,134.22	2,000,134.22		-
--转入第三阶段	-			-
--转回第二阶段	-			-
--转回第一阶段	-			-
本期计提	1,767,050.09			1,767,050.09
本期转回				
本期转销	-			-
本期核销	-			-
其他变动	17,094.04	-	-	17,094.04
2023 年 12 月 31 日余额	4,157,210.93	2,000,134.22	-	6,157,345.15

注：其他变动为处置子公司的减少。

5.4.2.4 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄矩阵	4,407,389.10	1,767,050.09		17,094.04	6,157,345.15
合计	4,407,389.10	1,767,050.09		17,094.04	6,157,345.15

5.4.2.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 17,387,126.12 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 43.78%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,123,712.61 元。

5.5 存货

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
库存商品	262,647.73			262,647.73
合 计	262,647.73			262,647.73

项 目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
库存商品	102,822.47			102,822.47
合 计	102,822.47			102,822.47

5.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	17,839.39	19,888.87
待摊费用	29,400.00	108,456.90
合 计	47,239.39	128,345.77

5.7 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增加			
		追加投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动
一、联营企业					
四川东沱美康 物业管理服务 有限公司	186,944.08		-10,613.48		
江西乡创旅游 发展有限公司		122,289.71	-1,700.00		
合 计	186,944.08	122,289.71	-12,313.48		

被投资单位	本期减少			期末余额	减值准备 期末余额
	减少投资	宣告发放现金 股利或利润	未实现关联 交易利润		
一、联营企业					
四川东沱美康物 业管理服务有限 公司				176,330.60	
江西乡创旅游发 展有限公司				120,589.71	
合 计				296,920.31	

5.8 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
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		8.70
合 计		8.70

5.9 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,802,960.46	1,579,992.24
合 计	1,802,960.46	1,579,992.24

5.9.1 固定资产

项目	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	90,793.92	1,876,040.15	1,422,395.16	3,389,229.23
2.本期增加金额	47,719.49	388,473.54	189,527.49	625,720.52
(1) 购置	47,719.49	388,473.54	189,527.49	625,720.52
3.本期减少金额	-	405,491.00	54,775.46	460,266.46
(1) 处置或报废		405,491.00	21,626.80	427,117.80
(2) 其他转出			33,148.66	33,148.66
4.期末余额	138,513.41	1,859,022.69	1,557,147.19	3,554,683.29
二、累计折旧				
1.期初余额	78,253.90	865,922.15	865,060.94	1,809,236.99
2.本期增加金额	3,778.38	164,004.24	173,096.83	340,879.45
(1) 计提或摊销	3,778.38	164,004.24	173,096.83	340,879.45
3.本期减少金额		369,638.34	28,755.27	398,393.61
(1) 处置或报废		369,638.34	20,103.15	389,741.49
(2) 其他转出			8,652.12	8,652.12
4.期末余额	82,032.28	660,288.05	1,009,402.50	1,751,722.83
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	56,481.13	1,198,734.64	547,744.69	1,802,960.46
2.期初账面价值	12,540.02	1,010,118.00	557,334.22	1,579,992.24

5.10 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	8,407,329.64		8,407,329.64
2.本期增加金额	109,918,567.99		109,918,567.99
(1) 租入	109,918,567.99		109,918,567.99
3.本期减少金额	173,226.30		173,226.30
4.期末余额	118,152,671.33		118,152,671.33
二、累计折旧			
1.期初余额	3,539,928.27		3,539,928.27
2.本期增加金额	4,149,607.57		4,149,607.57
(1) 计提或摊销	4,149,607.57		4,149,607.57

3.本期减少金额			
4.期末余额	7,689,535.84		7,689,535.84
四、账面价值			
1.期末账面价值	110,463,135.49		110,463,135.49
2.期初账面价值	4,867,401.37		4,867,401.37

5.11 无形资产

项 目	土地使用权	专利权	软件	合 计
一、账面原值				
1、期初余额			6,132,521.74	6,132,521.74
2、本年增加金额			7,964.60	7,964.60
3、本年减少金额			6,132,521.74	6,132,521.74
4、期末余额			7,964.60	7,964.60
二、累计摊销				
1、期初余额			6,132,521.74	6,132,521.74
2、本年增加金额			1,548.68	1,548.68
(1) 计提			1,548.68	1,548.68
3、本年减少金额			6,132,521.74	6,132,521.74
4、期末余额			1,548.68	1,548.68
三、账面价值				
1、期末账面价值			6,415.92	6,415.92
2、期初账面价值				

5.12 开发支出

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	委外研发	确认为无形资产	转入当期损益和存货	
物业管理系统开发一期		385,840.72	164,601.77			550,442.49
合 计		385,840.72	164,601.77			550,442.49

5.13 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	268,433.26		38,845.13	208,205.57	21,382.56
服务费	1,781,194.44		610,695.24		1,170,499.20
合 计	2,049,627.70		649,540.37	208,205.57	1,191,881.76

注：其他减少主要为处置子公司导致。

5.14 递延所得税资产/递延所得税负债

5.14.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,176,762.71	3,294,190.71	9,724,433.88	2,431,108.51
可抵扣亏损	821,074.88	205,268.72		
租赁负债税会差异	112,154,938.78	28,038,734.70	5,174,388.63	1,293,597.16
合计	126,152,776.37	31,538,194.13	14,898,822.51	3,724,705.67

5.14.2 未经抵销的递延所得税负债明细

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
使用权资产税会差异	110,463,135.49	27,615,783.88	4,867,401.37	1,216,850.34
合计	110,463,135.49	27,615,783.88	4,867,401.37	1,216,850.34

5.15 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	3,009,969.15	2,128,604.41
合计	3,009,969.15	2,128,604.41

5.16 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,169,538.38	3,000,000.00
借款利息	3,825.46	3,804.17
合计	3,173,363.84	3,003,804.17

5.17 应付账款

5.17.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	19,395,846.83	15,951,989.56
1至2年	1,621,759.07	239,399.98
2至3年	199,399.98	240,549.09
3年以上	370,830.65	152,281.62
合计	21,587,836.53	16,584,220.25

5.17.2 应付账款按照性质列示

项目	期末余额	期初余额
工程款		1,096,499.70
劳务费	17,757,582.56	11,999,209.19
能源费	106,123.14	1,585,431.62
货款	3,713,791.28	1,864,930.34
其他	10,339.55	38,149.40
合计	21,587,836.53	16,584,220.25

5.18 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债		
服务合同相关的合同负债	1,679,079.47	3,713,761.37
合计	1,679,079.47	3,713,761.37

5.19 应付职工薪酬

5.19.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,808,536.55	154,020,465.52	152,433,993.74	7,395,008.33
二、离职后福利-设定提存计划	334,848.35	12,835,326.93	13,033,867.96	136,307.32
三、辞退福利	175,100.00	670,286.02	845,386.02	-
合计	6,318,484.90	167,526,078.47	166,313,247.72	7,531,315.65

5.19.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,540,997.61	128,145,241.72	126,643,539.34	7,042,699.99
2、职工福利费	-	2,208,872.67	2,208,872.67	-
3、社会保险费	11,204.14	6,215,140.70	6,218,067.43	8,277.41
其中：医疗保险费	4,391.35	6,015,367.06	6,011,748.59	8,009.82
工伤保险费	6,812.79	198,620.80	205,166.00	267.59
其他保险		1,152.84	1,152.84	-
4、住房公积金	327.00	1,730,584.72	1,729,376.22	1,535.50
5、工会经费和职工教育经费	256,007.80	1,286,884.84	1,230,337.21	312,555.43
6、劳务派遣		14,357,635.37	14,327,695.37	29,940.00
7、劳动保护		76,105.50	76,105.50	-
合计	5,808,536.55	154,020,465.52	152,433,993.74	7,395,008.33

5.19.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险	325,383.08	12,321,890.31	12,512,763.17	134,510.22
2、失业保险费	9,465.27	513,436.62	521,104.79	1,797.10
合计	334,848.35	12,835,326.93	13,033,867.96	136,307.32

5.20 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,452,821.54	1,119,068.08

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,970,254.96	2,652,506.61
个人所得税	235,138.43	91,563.45
城市维护建设税	125,509.29	64,202.94
教育费附加	53,904.02	27,471.66
地方教育费附加	35,936.02	18,667.88
房产税	21,000.00	21,000.00
其他	117,696.57	649,749.14
合 计	7,012,260.83	4,644,229.76

5.21 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	6,988,112.75	9,597,175.41
合 计	6,988,112.75	9,597,175.41

5.21.1 其他应付款

5.21.1.1 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,275,839.00	1,989,008.84
其他往来款项	5,712,273.75	7,608,166.57
合 计	6,988,112.75	9,597,175.41

5.22 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	5,936,346.68	1,653,379.99
合 计	5,936,346.68	1,653,379.99

5.23 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	150,849,670.60	5,512,752.88
减：未确认融资费用	38,694,731.82	338,364.25
减：一年内到期的租赁负债（附注 5.22）	5,936,346.68	1,653,379.99
合计	106,218,592.10	3,521,008.64

5.24 股本

项 目	期初余额	本期变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	其他	公积金转股	送股	小计	

股份总数	51,000,000.00					51,000,000.00
------	---------------	--	--	--	--	---------------

5.25 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	28,948,208.21			28,948,208.21
合计	28,948,208.21			28,948,208.21

5.26 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	1,266,632.47	587,253.14	-	1,853,885.61
合计	1,266,632.47	587,253.14	-	1,853,885.61

5.27 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	8,595,267.24	2,734,733.62
调整年初未分配利润合计数		-76,905.58
调整后年初未分配利润	8,595,267.24	2,657,828.04
加：本期归属于母公司股东的净利润	5,847,321.18	6,525,793.64
减：提取法定盈余公积	587,253.14	588,354.44
应付普通股股利	3,213,000.00	
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	10,642,335.28	8,595,267.24

注：上期期初数调整为本期的会计政策变更导致，具体见附注 3.37.1 的披露。

5.28 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	268,925,077.39	223,537,626.52	239,156,531.41	204,039,236.88
其他业务				
合计	268,925,077.39	223,537,626.52	239,156,531.41	204,039,236.88

5.29 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	689,638.40	708,244.28
教育费附加	491,836.97	505,600.10
房产税	84,000.00	84,000.00
土地使用税	3,920.01	3,920.00

项 目	本期发生额	上期发生额
车船使用税	3,500.00	2,926.67
印花税	3,836.20	3,149.72
其他		28,838.62
合 计	1,276,731.58	1,336,679.39

5.30 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,813,405.07	3,485,563.12
折旧摊销	1,440.20	600.10
中介服务费	3,417,937.48	204,358.28
办公费	93,522.04	146,851.38
业务招待费	325,210.54	191,447.42
交通差旅费	227,314.02	113,177.98
其他	197,585.42	86,084.01
合 计	9,076,414.77	4,228,082.29

5.31 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,811,572.07	11,625,738.32
中介机构费	1,649,249.60	2,707,364.18
折旧摊销	1,949,229.44	253,201.19
汽车交通费	330,811.95	107,595.97
业务招待费	1,863,430.10	1,176,865.00
差旅费	566,796.11	216,825.28
物业租赁费	658,349.35	2,503,722.21
办公费	1,018,765.95	785,368.23
其他费用	272,628.52	75,122.97
合 计	21,120,833.09	19,451,803.35

5.32 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,799,531.33	248,619.89
减：利息收入	348,036.48	378,936.24
减：汇兑收益		
金融机构手续费	154,379.10	139,937.54
合 计	1,605,873.95	9,621.19

5.33 其他收益

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
与日常活动相关的政府补助	309,294.43	1,114,743.51	309,294.43
代扣个人所得税手续费返回	24,179.64	505.67	24,179.64
合 计	333,474.07	1,115,249.18	333,474.07

5.34 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	-12,313.48	-113,055.92
处置长期股权投资取得的投资收益	-244,203.10	
合 计	-256,516.58	-113,055.92

5.35 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-342.70	-42,751.53
合 计	-342.70	-42,751.53

5.36 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-2,000,040.42	-1,393,921.57
其他应收款坏账损失	-1,767,050.09	-1,364,509.28
合 计	-3,767,090.51	-2,758,430.85

5.37 资产处置收益

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
处置非流动资产的利得	53,909.08	8,830.34	53,909.08
合 计	53,909.08	8,830.34	53,909.08

5.38 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
罚款及违约金	1,500.00	202,000.00	1,500.00
其他	80,055.44	10,571.14	80,055.44
合 计	81,555.44	212,571.14	81,555.44

5.39 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金、滞纳金、赔偿金支出	237,214.76	757,062.81	237,214.76

非流动资产毁损报废损失	1,235.39	825.00	1,235.39
其他	12,579.45	4,024.02	12,579.45
合 计	251,029.60	761,911.83	251,029.60

5.40 所得税费用

5.40.1 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	4,106,772.84	1,686,651.35
递延所得税费用	-1,493,245.34	-526,557.71
合 计	2,613,527.50	1,160,093.64

5.40.2 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	8,501,556.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,125,389.17
子公司适用不同税率的影响	-396,442.31
调整以前期间所得税的影响	181,893.31
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	683,728.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-69,899.93
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	88,858.84
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	2,613,527.50

5.41 现金流量表项目

5.41.1 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
往来款项	25,807,417.48	18,580,262.21
营业外收入	41,050.96	574,640.49
利息收入	348,036.48	378,936.24
合 计	26,196,504.92	19,533,838.94

5.41.2 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
往来款项	33,571,456.86	31,644,003.47
销售、管理、财务费用	7,202,089.13	6,197,062.93
营业外支出	659,124.77	228,547.17

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	41,432,670.76	38,069,613.57

5.41.3 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
处置子公司	30,138.14	
合 计	30,138.14	

5.41.4 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
租赁业务	2,945,974.80	4,911,274.42
合 计	2,945,974.80	4,911,274.42

5.42 现金流量表补充资料

5.42.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,888,029.18	6,591,515.20
加：资产减值准备		
信用减值损失	3,767,090.51	2,758,430.85
固定资产折旧、投资性房地产折旧	337,101.07	322,599.48
使用权资产折旧	4,149,607.57	4,139,328.12
无形资产摊销	1,548.68	620,257.66
长期待摊费用摊销	649,540.37	667,750.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-53,909.08	-8,830.34
固定资产报废损失	1,235.39	825.00
公允价值变动损失	342.70	42,751.53
财务费用	1,799,531.33	248,619.89
投资损失	256,516.58	113,055.92
递延所得税资产减少	-27,813,488.46	-1,666,502.47
递延所得税负债增加	26,398,933.54	1,216,850.34
存货的减少	-159,825.26	62,769.06
经营性应收项目的减少	-41,667,448.40	-29,867,776.43
经营性应付项目的增加	3,545,639.06	20,969,750.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,899,555.22	6,211,394.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	19,748,736.06	47,038,393.15
减：现金的期初余额	47,038,393.15	42,642,546.43
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	-27,289,657.09	4,395,846.72

5.42.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	19,748,736.06	47,038,393.15
其中：库存现金	14,162.00	23,117.08
可随时用于支付的银行存款	19,734,574.06	47,014,276.07
可随时用于支付的其他货币资金		1,000.00
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	19,748,736.06	47,038,393.15

6、合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

6.2 同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

6.3 反向购买

本公司本期未发生反向购买业务。

6.4 处置子公司

本公司报告期内合并范围发生变更，主要是本期处置。

6.4.1 本期存在丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
东沅（天津）智慧城市运营管理有限公司	180,000.00	100%	转让	2023.3.31	不再控制	-244,203.10

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的	丧失控制权之日合并财务报表	丧失控制权之日合并财务报表	按照公允价值重新计量剩余股权产	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股	与原子公司股权投资相关的其他综合收益

	比例	表层面剩余股权的账面价值	表层面剩余股权的公允价值	生的利得或损失	权公允价值的确定方法及主要假设	转入投资损益或留存收益的金额
东沆（天津）智慧城市运营管理有限公司	0	0	0	0	不适用	0

6.5 其他原因的合并范围变动

本公司报告期内控股子公司江西东景城市运营管理有限公司投资设立西安东融旭景酒店管理有限公司，持股比例 100%。

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 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(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
北京易食客餐饮管理有限公司	北京	北京	餐饮	100.00		100.00	投资设立
中骏保安服务（北京）有限公司	北京	北京	服务业	100.00		100.00	投资设立
北京鑫和美企业管理有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
乐享（福建）物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	100.00		100.00	投资设立
东辉物业服务（北京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		100.00	投资设立
济南东鼎福泰物业服务服务有限公司	济南	济南	物业管理	100.00		100.00	投资设立
江西东景城市运营管理有限公司	南昌	南昌	物业管理	51.00		51.00	投资设立
西安东融旭景酒店管理有限公司	西安	西安	酒店管理		100.00	100.00	投资设立
东一体育发展（北京）有限公司	北京	北京	体育	100.00		100.00	投资设立
厦门东鸿致远物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理		100.00	100.00	投资设立

7.2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

公司本期不存在此事项。

7.3 在合营企业或联营企业中的权益

公司本期不存需要披露的重要的合营企业和联营企业。

7.4 重要的共同经营

公司本期不存在需要披露的重要的共同经营业务。

8、与金融工具相关的风险

本公司的金融工具包括股权投资、借款、其他计息借款、应收账款、应付账款等。这些金融工具的主要目的在于公司的运营。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。各项金融工具的详细情况说明见本附注5相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

9、公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			0	0
（二）其他权益工具投资				
1.指定以公允价值计量且其变动计入其他收益的金融资产				
（1）权益工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			0	0
二、非持续的公允价值计量				

9.2 持续和非持续公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值进行后续计量的金融资产，其公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：第一层级（最高层级）：以相同金融工具在活跃市场的报价（未经调整）计量的公允价值。第二层级：以类似金融工具在活跃市场的报价，或均采用可直接或间接观察的市场数据为主要输入变量的估值技术计量的公允价值。第三层级（最低层级）：采用重置成本法估值技术，以估值日金融资产的相关资产负债表为基础，确定该金融资产全部权益的价值，考虑股权流动性折扣、控制权溢价或少数股东权益折价等因素的影响。

9.3 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

10、关联方及关联交易

10.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京世纪升和资产管理有限责任公司	北京市	投资管理	1200 万元	49.7735	49.7735

注：本公司的最终控制方是黄旭东。

10.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

10.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司无重要的合营和联营企业。

10.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
黄旭东	公司董事长
张蕾	公司董事
孙翔	公司董事
GAO MINJUN	公司董事
丘文漳	公司董事
史贵财	公司监事会主席
方丽晔	公司监事
徐春花	公司监事
丁晓妍	公司总经理
穆娜	公司原财务总监
赵青	公司现任财务总监
王振江	公司董事会秘书
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	公司股东
石鲁宁	公司股东
北京精诚建业资产管理有限公司	同一控制企业
威迹盛（北京）环境科技有限公司	参股公司
北京清城同衡大健康科技研究院有限	参股公司
北京中豪机电设备工程有限公司	股东关联公司
北京霆瀚能源技术有限公司	实控人控制的其他公司
李华	公司关联自然人
石克	公司关联自然人
北京欧美同学文化发展有限公司	公司持股 5%以上股东关联企业
北京东晓兴业文化发展有限公司	公司持股 5%以上股东关联企业
北京天石伟业资产管理有限公司	公司持股 5%以上股东关联企业
东方时尚驾驶学校股份有限公司	公司董事关联企业
Eastern Pioneer Group,LLC 公司	公司董事关联企业
北京博卉景观工程有限公司	公司董事关联企业
北京忆江山园林科技股份有限公司	公司董事关联企业
北京时尚东时贸易中心(有限合伙)	公司董事关联企业

北京圣隆园林工程有限责任公司	公司监事会主席关联企业
北京润泽源建设产业有限公司	公司监事会主席关联企业
北京圣隆体育产业股份有限公司	公司监事会主席关联企业
北京圣隆润泽景观设计有限责任公司	公司监事会主席关联企业
北京方舟园林工程有限责任公司	公司监事会主席关联企业
厦门青池管理咨询有限公司	公司董事关联企业
壹体技术有限公司	公司董事关联企业
四川东沆美康物业管理服务有限公司	联营企业

10.5 关联方交易情况

10.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京中豪机电设备工程有限公司	电梯维护	65,500.00	60,000.00
壹体技术有限公司	技术服务	610,695.24	1,767,000.00
四川东沆美康物业管理服务有限公司	市场服务		1,820,000.00

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
壹体技术有限公司	提供物业服务等	942,097.58	873,632.15

10.5.2 关联租赁情况

① 本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京霆瀚能源技术有限公司	房屋建筑物	1,233,373.64	3,505,703.08

10.5.3 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
黄旭东	3,000,000.00	2022年8月29日	至被担保的债务履行期限届满之日后两年止	尚未履行完毕

10.6 关联方应收应付款项

10.6.1 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款：				
壹体技术有限公司				
合计				

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
壹体技术有限公司			394,696.25	
合计			394,696.25	

10.6.2 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
北京中豪机电设备工程有限公司		22,000.06
合计		22,000.06

11、股份支付

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的股份支付事项。

12、承诺及或有事项

12.1 重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

12.2 或有事项

截止本报告批准报出日，本公司不存在需披露的或有事项。

13、资产负债表日后事项

截止本报告批准报出日，本公司不存在需披露的资产负债表日后事项。

14、其他重要事项

本公司本期不存在需要披露的其他重要事项。

15、公司财务报表重要项目注释

15.1 应收账款

15.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	64,266,418.58	40,019,444.80
1 至 2 年	248,714.92	2,371,066.28
2 至 3 年	1,395,323.51	1,008,818.52
3 至 4 年	1,008,818.52	
4 至 5 年	-	1,247,297.11
5 年以上	2,685,499.33	1,480,815.02
小计	69,604,774.86	46,127,441.73
减：坏账准备	6,845,408.34	5,019,377.14
合计	62,759,366.52	41,108,064.59

15.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	69,604,774.86	100.00	6,845,408.34	9.84	62,759,366.52
其中：账龄分析法	69,578,980.46	99.96	6,845,408.34	9.84	62,733,572.12
内部往来	25,794.40	0.04			25,794.40
合计	69,604,774.86	—	6,845,408.34	—	62,759,366.52

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(%)	
按组合计提坏账准备	46,127,441.73	100.00	5,019,377.14	10.88	41,108,064.59
其中：账龄分析法	46,127,441.73	100.00	5,019,377.14	10.88	41,108,064.59
合计	46,127,441.73	—	5,019,377.14	—	41,108,064.59

15.1.2.1 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：以账龄表为基础的减值准备矩阵

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	64,240,624.18	3,212,031.21	5.00
1至2年	248,714.92	24,871.49	10.00
2至3年	1,395,323.51	418,597.05	30.00
3至4年	1,008,818.52	504,409.26	50.00
4至5年	-	-	
5年以上	2,685,499.33	2,685,499.33	100.00
合计	69,578,980.46	6,845,408.34	—

15.1.3 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄矩阵	5,019,377.14	1,826,031.20	-		6,845,408.34
合计	5,019,377.14	1,826,031.20	-		6,845,408.34

15.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前三名应收账款汇总金额为 30,294,312.51 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 43.52%，计提的坏账准备 1,514,715.63 元。

15.2 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	974,617.14	974,817.14
其他应收款	33,136,071.86	31,632,325.84
合计	34,110,689.00	32,607,142.98

15.2.1 应收利息

项目	期末余额	期初余额
外部借款利息	974,617.14	974,817.14
合计	974,617.14	974,817.14

15.2.2 其他应收款

15.2.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	16,392,745.36	19,227,731.45
1至2年	9,677,177.68	4,556,910.97
2至3年	4,378,649.47	2,252,830.43
3至4年	1,537,659.27	2,435,601.48
4至5年	485,603.61	7,523,559.23
5年以上	6,701,744.22	6,963.00
小计	39,173,579.61	36,003,596.56
减：坏账准备	6,037,507.75	4,371,270.72
合计	33,136,071.86	31,632,325.84

15.2.2.2 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
保证金、押金	10,587,037.03	8,927,461.98
备用金	3,200,552.22	2,963,294.24
其他往来款项	25,385,990.36	24,112,840.34
合计	39,173,579.61	36,003,596.56

15.2.2.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	4,371,270.72			4,371,270.72
2023年1月1日余额在本期	-2,000,134.22	2,000,134.22		-
--转入第二阶段	-2,000,134.22	2,000,134.22		-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	-			-
本期计提	1,666,237.03			1,666,237.03
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31	4,037,373.53	2,000,134.22	-	6,037,507.75

日余额				
-----	--	--	--	--

15.2.2.4 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄矩阵	4,371,270.72	1,666,237.03			6,037,507.75
合计	4,371,270.72	1,666,237.03			6,037,507.75

15.3 长期股权投资

15.3.1 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,233,201.00		8,233,201.00	4,168,201.00		4,168,201.00
对联营合营企业投资	176,330.60		176,330.60	186,944.08		186,944.08
合计	8,409,531.60		8,409,531.60	4,355,145.08		4,355,145.08

15.3.2 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
北京鑫和美企业管理有限公司	1.00			1.00		
乐享(福建)物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
北京易食客餐饮管理有限公司	2,118,200.00			2,118,200.00		
中骏保安服务(北京)有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
江西东景城市运营管理有限公司		2,065,000.00		2,065,000.00		
东一体育发展(北京)有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
合计	4,168,201.00	4,065,000.00		8,233,201.00		

15.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业：						
四川东沆美康物业管理服务有限公司	186,944.08			-10,613.48		
合计	186,944.08			-10,613.48		

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	减少投资		
联营企业：					
四川东沱美康物业管理服务有限公司				176,330.60	
合计				176,330.60	

15.4 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	254,213,005.81	214,175,184.42	227,500,299.94	195,273,344.50
合计	254,213,005.81	214,175,184.42	227,500,299.94	195,273,344.50

15.5 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	-10,613.48	-113,055.92
处置长期股权投资取得的投资收益	180,000.00	
合计	169,386.52	-113,055.92

16、补充资料

16.1 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	52,673.69	固定资产处置或 报废收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	333,474.07	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-342.70	主要是其他非流 动金融资产公允 价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		

因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-168,238.77	主要是罚款支出等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	217,566.29	
所得税影响额	177,324.73	
少数股东权益影响额（税后）	718.83	
合计	39,522.73	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

16.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.42	0.11	0.11
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.37	0.11	0.11

北京东光物业管理股份有限公司

2024年4月28日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	2,507,855.33	3,724,705.67	2,058,203.20	4,386,791.15
递延所得税负债		1,216,850.34		2,251,682.37
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	678,278.03	678,278.03
未分配利润	8,602,957.80	8,595,267.24	2,734,733.62	2,657,828.04
所得税费用	1,236,999.22	1,160,093.64	-267,106.94	-190,201.36
递延所得税资产	2,424,408.81	3,641,259.15	2,052,701.42	4,381,289.37
递延所得税负债		1,216,850.34		2,251,682.37
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	678,278.03	678,278.03
未分配利润	6,855,047.43	6,847,356.87	1,629,072.55	1,552,166.97
所得税费用	1,428,094.30	1,351,188.72	-410,240.63	-333,335.05

(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

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“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的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《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留存收益及其他相关财务报表项目。

(1) 上述会计政策变更引起的追溯调整对合并财务报表的主要影响如下：

合并资产负债表

2023 年度

项目	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2023 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,507,855.33	3,724,705.67	1,216,850.34
递延所得税负债		1,216,850.34	1,216,850.34
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	7,690.56
未分配利润	8,602,957.80	8,595,267.24	-7,690.56

2022 年度			
项目	2021 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2022 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,058,203.20	4,386,791.15	2,328,587.95
递延所得税负债		2,251,682.37	2,251,682.37
盈余公积	678,278.03	678,278.03	
未分配利润	2,734,733.62	2,657,828.04	-76,905.58
合并利润表			
2023 年度			
项目	2022 年度 (追溯调 整前) ①	2022 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	1,236,999.22	1,160,093.64	-76,905.58
2022 年度			
项目	2021 年度 (追溯调 整前) ①	2021 年度 (追溯调 整后) ②	调整数 ②-①
所得税费用	-267,106.94	-190,201.36	76,905.58
<p>各项目调整情况的说明：①为上年年报公告后数据，②为合并资产负债表、合并利润表会计政策变更追溯调整后数据。</p> <p>(2) 上述会计政策变更引起的追溯调整对母公司财务报表的主要影响如下：</p> <p style="text-align: center;">资产负债表</p>			
2023 年度			
项目	2022 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2023 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,424,408.81	3,641,259.15	1,216,850.34
递延所得税负债		1,216,850.34	1,216,850.34
盈余公积	1,258,941.91	1,266,632.47	7,690.56
未分配利润	6,855,047.43	6,847,356.87	-7,690.56
2022 年度			
项目	2021 年 12 月 31 日 (追溯调整前) ①	2022 年 1 月 1 日 (追 溯调整后) ②	调整数 ②-①
递延所得税资产	2,052,701.42	4,381,289.37	2,328,587.95
递延所得税负债		2,251,682.37	2,251,682.37

盈余公积	678,278.03	678,278.03	
未分配利润	1,629,072.55	1,552,166.97	-76,905.58
利润表			
2023 年度			
项目	2022 年度（追溯调整前）①	2022 年度（追溯调整后）②	调整数②-①
所得税费用	1,428,094.30	1,351,188.72	-76,905.58
2022 年度			
项目	2021 年度（追溯调整前）①	2021 年度（追溯调整后）②	调整数②-①
所得税费用	-410,240.63	-333,335.05	76,905.58
<p>各项目调整情况的说明：①为上年年报公告后数据，②为资产负债表、利润表会计政策变更追溯调整后数据。</p>			

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	52,673.69
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	333,474.07
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-342.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
委托他人投资或管理资产的损益	
对外委托贷款取得的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	-168,238.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	217,566.29
减：所得税影响数	177,324.73
少数股东权益影响额（税后）	718.83
非经常性损益净额	39,522.73

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用