

中天服务股份有限公司

审计报告

立信中联审字[2023]D-0270 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：津23K8SPRY83



目 录

一、	审计报告	1—5
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、	合并利润表、母公司利润表	5—6
3、	合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、	合并股东权益变动表、母公司股东权益变动表	9—12
5、	财务报表附注	1—75



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2023]D-0270 号

中天服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中天服务股份有限公司（以下简称中天服务公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了 中天服务公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
中天服务公司营业收入主要来自于物业管理服务。如财务报表附注三（二十七）、五（三十）所述，2022 年度，中天服务公司营业收入为 30,631.50 万元，其中物业管理及配套服务收入为 23,758.85 万元，占营业收入的 77.56%。公司提供的物业管理及配套服务属于在某一时段内履行的履约义务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认收入。 由于营业收入是中天服务公司关键业绩指标之一，可能存在中天服务公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。	针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括： 1) 了解并评价与收入确认相关的关键内部控制的设计与运行有效性； 2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当； 3) 对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况； 5) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、结算单据、银行收款凭证等，并结合应收账款函证，向主要客户函证本期销售额； 6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认； 7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。
2、关联方及关联交易	
如财务报表附注十所述，2022 年度，中天服务公司向关联方提供物业管理服务并确认收入 10,124.56 万元，占当期营业收入的 33.05%。 由于中天服务公司关联方及涉及的关联方交易数量较多，存在没有在财务报表附注中披露所有的关联关系和关联方交易的风险；同时，由于关联方交易金额占比较高，关联交易的真实性、交易价格的公允性会对财务报表产生重大影响，因此我们将关联方及关联交易识别为关键审计事项。	针对关联方及关联交易，我们实施的审计程序主要包括： 1) 了解并评价中天服务公司与关联方及关联交易相关的内部控制的设计与运行有效性； 2) 获取管理层提供的关联方清单，将其与财务系统中导出的关联方清单以及从其他公开渠道获取的信息进行核对；复核重大的销售、采购和其他合同，以识别是否存在未披露的关联方关系； 3) 获取管理层提供的关联方交易发生额及余额明细，将其与财务记录进行核对； 4) 检查相关协议、结算单、销售发票、销售回款凭证等资料，并结合函证、公开信息查询等程序验证关联交易的真实性； 5) 检查关联交易的服务内容、服务价格及毛利率情况，并与同行业公司进行对比分析，评价关联交易的合理性及公允性； 6) 检查关联方及关联交易是否已按照企业会计准则的要求进行了充分披露。



四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括构成 2022 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

中天服务公司治理层负责监督中天服务公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。



同时，我们也执行以下工作：

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中天服务公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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中天服务公司不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止



公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



俞德唐

中国注册会计师：



陈凌燕

中国天津市

2023 年 3 月 16 日





合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中天服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	169,322,096.03	247,993,193.70
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	五、（二）	46,745,832.94	17,155,949.09
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	3,159,784.25	714,114.80
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	4,182,666.66	3,720,428.10
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	229,420.97	293,996.70
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	五、（六）	111,896.51	552,467.88
流动资产合计		223,751,697.36	270,430,150.27
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（七）	18,568,681.38	11,578,843.74
固定资产	五、（八）	2,332,393.47	3,681,634.39
在建工程	五、（九）	659,157.20	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十）	3,393,347.18	2,777,663.90
无形资产	五、（十一）	480,792.13	469,369.57
开发支出			
商誉	五、（十二）		
长期待摊费用	五、（十三）	1,381,432.55	1,094,778.37
递延所得税资产	五、（十四）	667,877.94	326,384.71
其他非流动资产			
非流动资产合计		27,483,681.85	19,928,674.68
资产总计		251,235,379.21	290,358,824.95

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 中天服务股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十五)	10,775,910.09	6,821,471.65
预收款项	五、(十六)	30,291.52	59,474.20
合同负债	五、(十七)	46,067,998.02	47,235,201.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、(十八)	21,107,361.32	23,380,007.07
应交税费	五、(十九)	10,569,178.45	12,668,946.55
其他应付款	五、(二十)	44,372,851.84	85,861,298.60
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(二十一)	1,329,618.01	1,266,107.46
其他流动负债	五、(二十二)	2,747,290.48	2,825,351.45
流动负债合计		137,000,499.73	180,117,858.42
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、(二十三)	1,859,327.79	1,276,673.25
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、(二十四)	11,402.00	56,337,774.90
递延收益	五、(二十五)		21,209.64
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,870,729.79	57,635,657.79
负债合计		138,871,229.52	237,753,516.21
股东权益:			
股本	五、(二十六)	292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十七)	1,733,870,233.73	1,733,870,233.73
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十八)	9,282,718.76	9,282,718.76
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十九)	-1,922,598,870.13	-1,984,115,100.79
归属于母公司股东权益合计		113,092,657.36	51,576,426.70
少数股东权益		-728,507.67	1,028,882.04
股东权益合计		112,364,149.69	52,605,308.74
负债和股东权益总计		251,235,379.21	290,358,824.95

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中天服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		2,889,399.09	50,394,524.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	41,519.00	44,748.25
应收款项融资			
预付款项		545,820.00	
其他应收款	十三、（二）	181,427.31	7,427,880.56
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		111,896.51	454,096.40
流动资产合计		3,770,061.91	58,321,249.35
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、（三）	71,691,499.30	71,691,499.30
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		213,049.49	21,504.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,556,411.03	997,362.49
无形资产		29,462.15	40,024.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		460,492.75	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		74,950,914.72	72,750,390.85
资产总计		78,720,976.63	131,071,640.20

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 中天服务股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
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		6,071,244.40	6,071,244.40
预收款项			
合同负债		55,487.30	55,487.30
应付职工薪酬		1,305,303.62	1,222,508.33
应交税费		7,398.28	776,627.88
其他应付款		30,019,297.00	44,772,630.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		811,438.88	453,012.38
其他流动负债		7,213.35	7,213.35
流动负债合计		38,277,382.83	53,358,724.47
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		1,683,041.86	475,894.61
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		11,402.00	56,337,774.90
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,694,443.86	56,813,669.51
负债合计		39,971,826.69	110,172,393.98
股东权益:			
股本		292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,746,160,675.68	1,746,160,675.68
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,895,382.31	9,895,382.31
未分配利润		-2,009,845,483.05	-2,027,695,386.77
股东权益合计		38,749,149.94	20,899,246.22
负债和股东权益总计		78,720,976.63	131,071,640.20

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2022年度

编制单位：中天服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		306,314,999.15	273,947,437.76
其中：营业收入	五、（三十）	306,314,999.15	273,947,437.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		257,875,083.70	236,312,685.39
其中：营业成本	五、（三十）	216,794,402.37	179,876,929.33
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（三十一）	1,600,166.01	2,200,954.80
销售费用	五、（三十二）	610,778.07	641,307.56
管理费用	五、（三十三）	36,303,632.85	49,420,862.36
研发费用	五、（三十四）	3,095,590.18	1,992,524.95
财务费用	五、（三十五）	-529,485.78	2,180,106.39
其中：利息费用			
利息收入		1,210,027.16	3,176,188.72
加：其他收益	五、（三十六）	2,299,219.82	1,588,542.59
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	1,860,991.48	1,191,818.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-3,712.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	-1,731,338.85	275,657.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十九）		65,180.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十）	-1,398,603.66	101,687,555.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		47,170,964.42	140,851,251.45
加：营业外收入	五、（四十一）	28,533,190.35	19,063,998.30
减：营业外支出	五、（四十二）	248,746.25	1,172,150.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		75,455,408.52	158,743,099.21
减：所得税费用	五、（四十三）	15,576,567.57	10,493,002.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,878,840.95	148,250,096.67
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		59,878,840.95	148,250,096.67
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		61,629,202.04	149,413,611.72
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,750,361.09	-1,163,515.05
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的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			
（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			
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		59,878,840.95	148,250,096.67
归属于母公司股东的综合收益总额		61,629,202.04	149,413,611.72
归属于少数股东的综合收益总额		-1,750,361.09	-1,163,515.05
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.21	0.51
（二）稀释每股收益		0.21	0.51

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

2022年度

编制单位：中服股份

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、（四）	13,500.00	22,915,499.95
减：营业成本	十三、（四）		4,249,020.83
税金及附加			766,853.30
销售费用			
管理费用		9,038,935.16	16,168,378.09
研发费用			
财务费用		1,131,052.98	2,985,810.80
其中：利息费用		1,151,652.39	3,094,214.73
利息收入		29,795.41	116,640.25
加：其他收益		16,134.50	15,942.16
投资收益（损失以“-”号填列）			1.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		11,735.61	-33,284.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			42,547.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）			100,160,120.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,128,618.03	98,930,764.63
加：营业外收入		28,206,791.55	19,000,120.00
减：营业外支出		228,269.80	1,054,261.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,849,903.72	116,876,623.15
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,849,903.72	116,876,623.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,849,903.72	116,876,623.15
（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		17,849,903.72	116,876,623.15

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年度

编制单位：中天服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		293,657,587.58	287,573,351.04
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		793,765.94	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）1	11,184,379.85	24,018,244.20
经营活动现金流入小计		305,635,733.37	311,591,595.24
购买商品、接受劳务支付的现金		90,845,023.89	40,439,578.50
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			
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		160,979,851.40	163,426,876.31
支付的各项税费		32,528,129.50	17,558,360.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）2	49,725,214.42	22,051,812.75
经营活动现金流出小计		334,078,219.21	243,476,627.61
经营活动产生的现金流量净额		-28,442,485.84	68,114,967.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,611,499.88	148,731,219.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、（四十四）3		134,862,576.76
投资活动现金流入小计		6,611,499.88	283,593,796.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,623,492.02	14,128,754.70
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（四十四）4		72,583,919.03
投资活动现金流出小计		9,623,492.02	86,712,673.73
投资活动产生的现金流量净额		-3,011,992.14	196,881,123.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,850,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,850,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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	五、（四十四）5	47,216,619.69	51,683,226.35
筹资活动现金流出小计		47,216,619.69	51,683,226.35
筹资活动产生的现金流量净额		-47,216,619.69	-49,833,226.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-16,947.56
五、现金及现金等价物净增加额		-78,671,097.67	215,145,916.86
加：期初现金及现金等价物余额		247,993,193.70	32,847,276.84
六、期末现金及现金等价物余额		169,322,096.03	247,993,193.70

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2022年度

编制单位：中天服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
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		236,895.85
收到的税费返还	695,394.46	
收到其他与经营活动有关的现金	80,385,381.01	9,835,862.25
经营活动现金流入小计	81,080,775.47	10,072,758.10
购买商品、接受劳务支付的现金		2,177.31
支付给职工以及为职工支付的现金	3,753,426.51	2,371,254.14
支付的各项税费	786,828.57	764,344.53
支付其他与经营活动有关的现金	76,736,872.45	50,450,079.52
经营活动现金流出小计	81,277,127.53	53,587,855.50
经营活动产生的现金流量净额	-196,352.06	-43,515,097.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		144,256,943.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		144,256,944.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	778,665.81	93,983.92
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	778,665.81	93,983.92
投资活动产生的现金流量净额	-778,665.81	144,162,960.08
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	46,530,107.18	50,676,383.29
筹资活动现金流出小计	46,530,107.18	50,676,383.29
筹资活动产生的现金流量净额	-46,530,107.18	-50,676,383.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,892.01
五、现金及现金等价物净增加额	-47,505,125.05	49,969,587.38
加：期初现金及现金等价物余额	50,394,524.14	424,936.76
六、期末现金及现金等价物余额	2,889,399.09	50,394,524.14

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表 第8页

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章





合并股东权益变动表(一)

2022年度

编制单位: 中关服务股份有限公司

项目	归属于母公司股东权益					本期数				少数股东权益	股东权益合计
	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		
一、上年年末余额	292,538,375.00		1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,984,115,100.79	1,028,882.04	52,605,308.74
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、本年初余额	292,538,375.00		1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,984,115,100.79	1,028,882.04	52,605,308.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									61,516,230.66	-1,757,389.71	59,758,840.95
(一)综合收益总额									61,629,302.04	-1,750,361.09	59,878,940.95
(二)股东投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对股东的分配											
4.其他											
(四)股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
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	292,538,375.00		1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,922,598,870.13	-7,028.62	112,364,149.69

所附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并股东权益变动表(二)

2022年度

编制单位: 中泰证券股份有限公司

项目	上年同期数										单位: 人民币元	
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	292,538,575.00			1,733,870,233.73				9,282,718.76		-2,133,528,712.51	312,397.09	-97,494,787.93
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、本年年初余额	292,538,575.00			1,733,870,233.73				9,282,718.76		-2,133,528,712.51	312,397.09	-97,494,787.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额										149,413,611.72	686,484.95	150,100,096.67
(二) 股东投入和减少资本										149,413,611.72	-1,183,515.05	148,230,096.67
1. 股东投入的普通股											1,850,000.00	1,850,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他											1,850,000.00	1,850,000.00
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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	292,538,575.00			1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,984,115,100.79	1,028,882.04	52,605,308.74

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



股东权益变动表(一)

2022年度



编制单位: 中农股份股份有限公司

项 目	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	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额			292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77	20,899,246.22
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额			292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77	20,899,246.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额													
(二) 股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
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			292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,009,845,483.05	38,749,149.94

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人: 张维

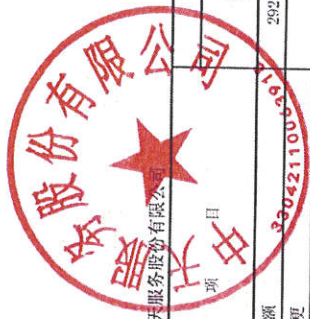
主管会计工作负责人: 谢文杰

会计机构负责人: 郑芳



股东权益变动表(二)

2022年度



编制单位: 中开证券股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	上年同期数				资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	永续债	其他							
一、上年年末余额	292,538,575.00				1,728,816,576.36				9,895,382.31	-2,144,572,009.92	-113,321,476.25
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	292,538,575.00				1,728,816,576.36				9,895,382.31	-2,144,572,009.92	-113,321,476.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					17,344,099.32					116,876,623.15	134,220,792.47
(一) 综合收益总额										116,876,623.15	116,876,623.15
(二) 股东投入和减少资本					17,344,099.32						17,344,099.32
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配					17,344,099.32						17,344,099.32
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77	20,899,246.22

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



中天服务股份有限公司
二〇二二年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

中天服务股份有限公司(原名巴士在线股份有限公司、浙江新嘉联电子股份有限公司, 以下简称“公司”或“本公司”)前身系浙江新嘉联电子有限公司, 由嘉善县二轻投资有限公司和丁仁涛、宋爱萍等 10 名自然人于 2000 年 5 月出资设立, 后经三次整体变更, 截至 2006 年 11 月 8 日, 公司名称变更为浙江新嘉联电子股份有限公司。公司现持有统一社会信用代码为 91330000721075424D 的营业执照。公司股票于 2007 年 11 月在深圳证券交易所挂牌交易。

截至 2022 年 12 月 31 日止, 本公司发行股本总数 29,253.8575 万股, 注册资本为 29,253.8575 万元, 注册地: 浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室, 总部地址: 浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室。本公司主营业务为物业管理服务, 主要服务为物业管理及综合配套服务。

经营范围: 一般项目: 企业总部管理; 信息技术咨询服务; 软件开发; 广告设计、代理; 广告制作; 会议及展览服务; 物业管理; 家政服务; 人工智能硬件销售; 销售代理; 知识产权服务(专利代理服务除外); 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 3 月 16 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2022 年 12 月 31 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
浙江新嘉联电子科技有限公司
浙江天筑贸易有限公司
中天美好生活服务集团有限公司
杭州惠家信息咨询有限公司
杭州联每户网络科技有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小

于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券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。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债

表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权

之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务折算

外币业务采用交易发生日的月初汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。

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。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、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。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。

（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（债务工具）

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）包括应收款项融资、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）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，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，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。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，计入留存

收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债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，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，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。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额

中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 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, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并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, 才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 以单项或组合的方式对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(债务工具)的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果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;如果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。由此形成的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。通常逾期超过 30 日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低,本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款,本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值,以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试,确认预期信用损失,计提减值准备;对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资,或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的判断,依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。具体如下:

(1) 应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率,计算预期信用损失
组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率,计算预期信用损失

(2) 应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率,该组合预期信用损失率为 0%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失

(3) 其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率,该组合预期信用损失率为 0%
组合二	除以上组合外的其他各种应收及暂付款项	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率,计算预期信用损失

(4) 应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	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
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、自制半成品、发出商品、委托加工物资等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按移动加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 合同资产

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或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于

时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中有关应收账款的会计处理。

（十三）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

（十四）长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，

按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益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。

（十五）投资性房地产

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产——出租用建筑物和车位使用权采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 固定资产**1、 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	3-10	3.17-4.85
机器设备	年限平均法	10	3-10	9.00-9.70
运输工具	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40
电子及其他设备	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用**1、 借款费用资本化的确认原则**

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支

付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

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。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
计算机软件	5-10 年	直线法	预计受益期限

3、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

(二十一) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十二) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修工程等。

摊销方法

通过租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十三) 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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十四) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划：本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行

会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十六) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (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本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十七) 收入

1、 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，我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。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额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。

附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售,本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的,应当作为单项履约义务,按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务,在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时,或者该选择权失效时,确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的,本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后,予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权,但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的,不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的,本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务,构成单项履约义务的,应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时,作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入;否则,作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入:

- (一) 合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动;
- (二) 该活动对客户将产生有利或不利影响;
- (三) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可,并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的,应当在下列两项孰晚的时点确认收入:

- (一) 客户后续销售或使用行为实际发生;
- (二) 企业履行相关履约义务。

售后回购交易

对于售后回购交易,本公司区分下列两种情形分别进行会计处理:

(一) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的,本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中,回购价格低于原售价的,应当视为租赁交易,按照准则相关规定进行会计处理;回购价格不低于原售价的,应当视为融资交易,在收到客户款项时确认金融负债,并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的,在该回购权利到期时终止确认金融负债,同时确认收入。

(二) 本公司负有应客户要求回购商品义务的,应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的,企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易,按照本条(一)规定进行会计处理;否则,本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易,按照准则相关规定进行会计处理。

客户未行使的权利

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，应当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，才能将上述负债的相关余额转为收入。

无需退回的初始费

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应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。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，该初始费应当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。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

2、具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）按时点确认的收入

公司货物销售收入，属于在某一时点履行履约义务。内销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

公司提供的车位代理销售服务，属于在某一时点履行履约义务，在代销车位交接手续办理完成并与委托方结算后确认收入。

（2）按履约进度确认的收入

公司提供固定资产出租服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

公司提供的物业管理服务和案场管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内分期确认收入。

公司提供的综合配套服务属于在某一时段内履行的履约义务。有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认

收入。

(二十八) 合同成本

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产, 并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推销,计入当期损益。若该项资产摊销期限 不超过一年的,在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,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)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述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推销,计入当期损益。

合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

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

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为:

- (1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产,或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的,划分为与资产相关的政府补助。
- (2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助,划分为与收益相关的政府补助。
- (3)若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相

关的政府补助或与收益相关的政府补助：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。

2、确认时点

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) 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；

(2) 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；

(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)。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

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

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

(三十一) 租赁

1. 公司作为承租人

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

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

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，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，如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，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日,公司将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划分为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(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)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

(三十二) 公允价值

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,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,本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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,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,优先使用相关可观察输入值,只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值,确定所属的公允价值层次: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,包括:活跃市场中有类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等;第三层次输入值,是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日,本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(三十三) 主要会计估计及判断

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

2. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

3. 金融工具公允价值

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

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，

也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8. 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的

维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

9. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(三十二)“公允价值”披露。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
杭州惠家信息咨询有限公司	20%
嘉善知常贸易有限公司	20%
浙江天筑贸易有限公司	20%
杭州联每户网络科技有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1、根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号）和《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税额超过 100 万但不超过 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。报告期内，子公司浙江天筑贸易有限公司、嘉善知常贸易有限公司、杭州惠家信息咨询有限公司及杭州联每户网络科技有限公司享受上述税收优惠政策。

2、根据财政部、国家税务总局《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2020 年第 13 号）、《关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部、国家税务总局公告 2020 年第 24 号）、《关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2021 年第 7 号）、《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号）规定，自 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用 3% 征收率的应税销售收入，免征增值；除湖北省外，其他省市的增值税小规模纳税人，适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税。报告期内，子公司杭州惠家信息咨询有限公司及杭州联每户网络科技有限公司享受上述税收优惠政策。

3、根据财政部、国家税务总局和海关总署印发的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。根据财政部、税务总局印发的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（2022 年第 11 号）相关规定，生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	172,950.63	399,929.61
银行存款	168,617,700.42	247,581,404.73
其他货币资金	531,444.98	11,859.36
合 计	169,322,096.03	247,993,193.70

（二）应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	44,832,516.77	16,609,694.35
1 至 2 年	3,449,730.80	632,065.94
2 至 3 年	191,917.45	594,607.77
3 年以上	2,004,437.72	3,381,608.11
小 计	50,478,602.74	21,217,976.17
减：坏账准备	3,732,769.80	4,062,027.08
合 计	46,745,832.94	17,155,949.09

2、 应收账款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 (%)	
按单项计提坏账准备	276,708.59	0.55	276,708.59	100.00	
按组合计提坏账准备	50,201,894.15	99.45	3,456,061.21	6.88	46,745,832.94
其中：账龄组合	50,201,894.15	99.45	3,456,061.21	6.88	46,745,832.94
合 计	50,478,602.74	100.00	3,732,769.80	7.39	46,745,832.94

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,083,638.59	9.82	2,083,638.59	100.00	
按组合计提坏账准备	19,134,337.58	90.18	1,978,388.49	10.34	17,155,949.09
其中：按账龄组合计提	19,134,337.58	90.18	1,978,388.49	10.34	17,155,949.09
合 计	21,217,976.17	100.00	4,062,027.08	19.14	17,155,949.09

按单项计提坏账准备：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
重庆市华森心时代实业有限公司	276,708.59	276,708.59	100.00	收回可能性极低
合 计	276,708.59	276,708.59	100.00	

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款：

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	44,832,516.77	1,344,975.51	3.00
1 至 2 年	3,449,730.80	344,973.08	10.00
2 至 3 年	191,917.45	38,383.49	20.00
3 年以上	1,727,729.13	1,727,729.13	100.00
小 计	50,201,894.15	3,456,061.21	6.88

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	2,083,638.59			1,806,930.00	276,708.59
按组合计提坏账准备	1,978,388.49	1,535,369.72		57,697.00	3,456,061.21
合 计	4,062,027.08	1,535,369.72		1,864,627.00	3,732,769.80

4、本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,864,627.00

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
嘉兴凌勤通讯器件有限公司	货款	1,806,930.00	无法收回	经营层审批	否
深圳市沃邦科技有限公司	货款	50,000.00	无法收回	经营层审批	否
小 计		1,856,930.00			

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
杭州辉都置业有限公司	2,121,254.07	4.20	63,637.62
杭州临安中天房地产开发有限公司	1,340,848.43	2.66	40,225.45
宜兴御龙置业有限公司	1,279,080.17	2.53	38,372.41
海宁仰山资产管理有限公司	1,126,864.00	2.23	65,358.11
东阳嘉弘房地产开发有限公司	1,083,723.14	2.15	32,511.69
小 计	6,951,769.81	13.77	240,105.29

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

项 目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	3,088,187.73	97.73	656,466.57	91.93
1 至 2 年	15,022.52	0.48	1,074.23	0.15
2 至 3 年			56,574.00	7.92
3 年以上	56,574.00	1.79		
合 计	3,159,784.25	100.00	714,114.80	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网陕西省电力有限公司	1,065,375.56	33.72
嘉兴市财政局财政专户	541,800.00	17.15
宜兴市宏立工程设备有限公司	380,000.00	12.03
国网浙江省电力有限公司东阳市供电公司	305,591.23	9.67
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	82,632.22	2.62
小 计	2,375,399.01	75.18

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	4,182,666.66	3,720,428.10
合 计	4,182,666.66	3,720,428.10

1、其他应收款项

(1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,356,780.37	2,060,897.64
1 至 2 年	816,637.08	1,528,530.44
2 至 3 年	239,520.41	432,100.00
3 年以上	73,921,312.09	73,654,514.18
小 计	78,334,249.95	77,676,042.26
减：坏账准备	74,151,583.29	73,955,614.16
合 计	4,182,666.66	3,720,428.10

(2) 其他应收款按分类披露

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(%)	
按单项计提坏账准备	73,028,555.40	93.23	73,028,555.40	100.00	
按组合计提坏账准备	5,305,694.55	6.77	1,123,027.89	21.17	4,182,666.66
其中：账龄组合	5,305,694.55	6.77	1,123,027.89	21.17	4,182,666.66
合 计	78,334,249.95	100.00	74,151,583.29	94.66	4,182,666.66

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	73,028,555.40	94.02	73,028,555.40	100.00	
按组合计提坏账准备	4,647,486.86	5.98	927,058.76	19.95	3,720,428.10
其中：账龄组合	4,647,486.86	5.98	927,058.76	19.95	3,720,428.10
合 计	77,676,042.26	100.00	73,955,614.16	95.21	3,720,428.10

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00	预计无法收回
上海旗上实业有限公司	174,950.00	174,950.00	100.00	预计无法收回
嘉善景文华都国际大酒店有限公司	133,642.00	133,642.00	100.00	预计无法收回
韩熠电子(深圳)有限公司	124,400.00	124,400.00	100.00	预计无法收回
小 计	72,833,192.00	72,833,192.00		

按组合计提坏账准备：

采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,356,780.37	100,703.41	3.00
1 至 2 年	816,637.08	81,663.71	10.00
2 至 3 年	239,520.41	47,904.08	20.00
3 年以上	892,756.69	892,756.69	100.00
小 计	5,305,694.55	1,123,027.89	21.17

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	合 计
年初余额	280,519.98	20,580.00	73,654,514.18	73,955,614.16
年初余额在本期	--	--	--	--
--转入第二阶段	-1,507.41	1,507.41		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-51,191.19	1,507.41	266,797.91	217,114.13
本期收回或转回	565.00	20,580.00		21,145.00
本期转销或核销				
其他变动				
期末余额	227,256.38	3,014.82	73,921,312.09	74,151,583.29

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	72,835,038.58	72,988,483.46
押金保证金	3,269,438.44	1,013,445.44
代收代付款	562,119.23	1,926,958.73
备用金	621,427.27	376,161.27
其他	1,046,226.43	1,370,993.36
合 计	78,334,249.95	77,676,042.26

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
巴士在线科技有限公司	往来款	72,400,200.00	3 年以上	92.42	72,400,200.00
江干区盛世钱塘花园第二 届业主委员会	押金保证金	300,000.00	3 年以上	0.38	300,000.00
中天控股集团有限公司	押金保证金 及其他	242,672.00	1 年以内 116,781.00 元; 1-2 年 125,891.00 元	0.31	16,092.53
上海旗上实业有限公司	其他	174,950.00	3 年以上	0.22	174,950.00
嘉善景文华都国际大酒 店有限公司	其他	133,642.00	3 年以上	0.17	133,642.00
小 计		73,251,464.00		93.50	73,024,884.53

(五) 存货

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料				105,376.00		105,376.00
库存商品	229,420.97		229,420.97			
发出商品				188,620.70		188,620.70
合 计	229,420.97		229,420.97	293,996.70		293,996.70

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税	111,896.51	550,846.72
预缴企业所得税		1,621.16
合 计	111,896.51	552,467.88

(七) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	车位使用权	房屋建筑物	合 计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	11,659,064.78		11,659,064.78
(2) 本期增加金额	6,417,643.24	4,489,782.94	10,907,426.18
—外购	6,417,643.24	4,489,782.94	10,907,426.18
(3) 本期减少金额	3,512,510.41		3,512,510.41
—处置	3,512,510.41		3,512,510.41
(4) 期末余额	14,564,197.61	4,489,782.94	19,053,980.55
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 上年年末余额	80,221.04		80,221.04
(2) 本期增加金额	382,292.53	101,554.56	483,847.09
—计提或摊销	382,292.53	101,554.56	483,847.09
(3) 本期减少金额	78,768.96		78,768.96
—处置	78,768.96		78,768.96
(4) 期末余额	383,744.61	101,554.56	485,299.17
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	14,180,453.00	4,388,228.38	18,568,681.38
(2) 上年年末账面价值	11,578,843.74		11,578,843.74

(八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	2,332,393.47	3,681,634.39
固定资产清理		
合 计	2,332,393.47	3,681,634.39

2、 固定资产情况

项 目	机器设备	电子及其他设备	交通工具	合 计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	4,519,465.59	3,669,622.69	791,499.25	8,980,587.53
(2) 本期增加金额		776,399.83	57,607.30	834,007.13
—购置		776,399.83	57,607.30	834,007.13
(3) 本期减少金额	4,519,465.59			4,519,465.59
—处置或报废	4,519,465.59			4,519,465.59
(4) 期末余额		4,446,022.52	849,106.55	5,295,129.07
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	1,633,280.27	1,746,244.02	613,804.52	3,993,328.81
(2) 本期增加金额	55,393.22	475,301.50	107,416.67	638,111.39
—计提	55,393.22	475,301.50	107,416.67	638,111.39
(3) 本期减少金额	1,688,673.49			1,688,673.49
—处置或报废	1,688,673.49			1,688,673.49
(4) 期末余额		2,221,545.52	721,221.19	2,942,766.71
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额	1,285,655.44	19,968.89		1,305,624.33
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额	1,285,655.44			1,285,655.44
—处置或报废	1,285,655.44			1,285,655.44
(4) 期末余额		19,968.89		19,968.89
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值		2,204,508.11	127,885.36	2,332,393.47
(2) 上年年末账面价值	1,600,529.88	1,903,409.78	177,694.73	3,681,634.39

(九) 在建工程

1、在建工程及工程物资

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	659,157.20	
工程物资		
合 计	659,157.20	

2、在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
道闸门禁安装工程	659,157.20		659,157.20			
合 计	659,157.20		659,157.20			

(十) 使用权资产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、账面原值		
1. 上年年末余额	4,629,212.83	4,629,212.83
2. 本期增加金额	2,981,311.35	2,981,311.35
3. 本期减少金额	2,620,566.07	2,620,566.07
— 退租	2,620,566.07	2,620,566.07
4. 期末余额	4,989,958.11	4,989,958.11
二、累计折旧		
1. 上年年末余额	1,851,548.93	1,851,548.93
2. 本期增加金额	1,193,931.88	1,193,931.88
(1) 计提	1,193,931.88	1,193,931.88
3. 本期减少金额	1,448,869.88	1,448,869.88
— 退租	1,448,869.88	1,448,869.88
4. 期末余额	1,596,610.93	1,596,610.93
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,393,347.18	3,393,347.18
2. 上年年末账面价值	2,777,663.90	2,777,663.90

[注]：本期与租赁相关的总现金流出为人民币 1,273,637.51 元。本期确认为损益的使用权资产的折旧额为 1,193,931.88 元。

本公司使用权资产主要为租赁的用于日常经营办公的场所。

(十一) 无形资产

项 目	计算机软件	合 计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	1,473,734.82	1,473,734.82
(2) 本期增加金额	155,615.92	155,615.92
— 购置	155,615.92	155,615.92
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 期末余额	1,629,350.74	1,629,350.74
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	1,004,365.25	1,004,365.25
(2) 本期增加金额	144,193.36	144,193.36
— 计提	144,193.36	144,193.36
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 期末余额	1,148,558.61	1,148,558.61
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	480,792.13	480,792.13
(2) 上年年末账面价值	469,369.57	469,369.57

(十二) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或 形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
浙江新嘉联电子 科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
小 计	1,096,503.46					1,096,503.46
减值准备						
浙江新嘉联电子 科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
小 计	1,096,503.46					1,096,503.46
账面价值						

(十三) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少	期末余额
装修费	1,094,778.37	513,045.95	558,938.96		1,048,885.36
托管服务费		389,150.95	56,603.76		332,547.19
合 计	1,094,778.37	902,196.90	615,542.72		1,381,432.55

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,671,511.76	667,877.94	1,305,538.83	326,384.71
合 计	2,671,511.76	667,877.94	1,305,538.83	326,384.71

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	76,329,313.68	79,114,230.20
可抵扣亏损	414,123,018.50	398,396,157.84
小 计	490,452,332.18	477,510,388.04

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2022 年		4,096,099.71	
2023 年	10,792,065.97	10,792,065.97	
2024 年	23,103,423.19	23,103,423.19	
2025 年	43,121,645.47	43,121,645.47	
2026 年	278,929,696.66	278,929,696.66	
2027 年	19,822,960.37		
2028 年	21,820,458.76	21,820,458.76	
2029 年	16,532,768.08	16,532,768.08	
小 计	414,123,018.50	398,396,157.84	

(十五) 应付账款

1、 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
劳务费	6,869,300.56	4,015,985.34
货款及材料款	1,301,427.12	401,917.50
工程及设备款	434,418.94	2,010,128.81
其他	2,170,763.47	393,440.00
合 计	10,775,910.09	6,821,471.65

2、 期末无账龄超过一年的重要应付账款。

(十六) 预收款项

1、 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金		28,152.18
其他	30,291.52	31,322.02
合 计	30,291.52	59,474.20

2、 期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(十七) 合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
物业管理服务费	45,408,402.24	46,912,666.82
系统开发服务费	485,436.90	
货款	174,158.88	304,845.94
其他		17,688.68
合 计	46,067,998.02	47,235,201.44

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	22,942,510.27	150,476,468.32	152,801,693.81	20,617,284.78
离职后福利-设定提存计划	437,496.80	7,820,520.80	7,767,941.06	490,076.54
辞退福利		413,793.64	413,793.64	
合 计	23,380,007.07	158,710,782.76	160,983,428.51	21,107,361.32

2、短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	22,623,120.76	136,738,700.83	139,184,337.52	20,177,484.07
(2) 职工福利费	620.90	4,320,218.90	4,267,835.63	53,004.17
(3) 社会保险费	303,473.42	5,447,984.14	5,405,483.89	345,973.67
其中：医疗保险费	295,866.45	5,314,353.89	5,272,553.71	337,666.63
工伤保险费	7,606.97	133,630.25	132,930.17	8,307.05
生育保险费				
(4) 住房公积金	12,883.00	3,767,139.00	3,740,451.00	39,571.00
(5) 工会经费和职工教育经费	2,412.19	202,425.45	203,585.77	1,251.87
小 计	22,942,510.27	150,476,468.32	152,801,693.81	20,617,284.78

3、设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	422,658.83	7,555,404.92	7,504,601.32	473,462.43
失业保险费	14,837.97	265,115.88	263,339.74	16,614.11
小 计	437,496.80	7,820,520.80	7,767,941.06	490,076.54

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	8,845,564.54	10,223,050.57
增值税	1,411,469.19	1,416,939.83
房产税	31,925.56	321,703.94
土地使用税	62.50	443,359.49
城市维护建设税	105,832.51	101,502.70
代扣代缴个人所得税	82,899.16	79,322.05
教育费附加	45,995.36	43,249.44
地方教育附加	29,988.58	29,271.41
印花税	12,914.16	7,409.07
地方水利建设基金	2,526.89	3,138.05
合 计	10,569,178.45	12,668,946.55

(二十) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款项	44,372,851.84	85,861,298.60
合 计	44,372,851.84	85,861,298.60

其他应付款项

(1) 其他应付款按款项性质

项 目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	18,859,654.11	17,178,771.85
代收代付款	21,354,170.01	17,366,656.89
暂借款		44,739,833.83
往来款	2,016,078.62	2,664,865.60
其他	2,142,949.10	3,911,170.43
合 计	44,372,851.84	85,861,298.60

(2) 期末无账龄超过一年的重要其他应付款项。

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	1,329,618.01	1,266,107.46
合 计	1,329,618.01	1,266,107.46

(二十二) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	2,747,290.48	2,825,351.45
合 计	2,747,290.48	2,825,351.45

(二十三) 租赁负债

1、 租赁负债明细

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	1,915,356.68	1,320,968.99
减：未确认融资费用	56,028.89	44,295.74
合 计	1,859,327.79	1,276,673.25

2、租赁负债到期日分析

项 目	期末余额	上年年末余额
1-2 年	1,107,534.78	1,320,968.99
2-3 年	587,821.90	
3 年以上	220,000.00	
小 计	1,915,356.68	1,320,968.99

(二十四) 预计负债

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	56,337,774.90	203,026.00	56,529,398.90	11,402.00	诉讼赔偿款
合 计	56,337,774.90	203,026.00	56,529,398.90	11,402.00	

注：本公司涉及的证券虚假陈述责任纠纷，本年度结合已受理案件的具体情况及庭审综合判断，确认预计负债 203,026.00 元；本年度已赔付 28,329,337.20 元，并根据终审或协商结果冲回无需赔付的预计未决诉讼损失 28,200,061.70 元。

(二十五) 递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	21,209.64		21,209.64		高新“机器换人”技术补贴
合 计	21,209.64		21,209.64		

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
高新“机器换人”技术补贴	21,209.64		21,209.64			与资产相关
合 计	21,209.64		21,209.64			

(二十六) 股本

项 目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小 计	
股份总额	292,538,575.00						292,538,575.00

(二十七) 资本公积

项 目	本年年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,733,869,908.09			1,733,869,908.09
其他资本公积	325.64			325.64
合 计	1,733,870,233.73			1,733,870,233.73

(二十八) 盈余公积

项 目	本年年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,282,718.76			9,282,718.76
合 计	9,282,718.76			9,282,718.76

(二十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
年初未分配利润	-1,984,115,100.79	-2,133,528,712.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	61,629,202.04	149,413,611.72
减：其他[注]	112,971.38	
期末未分配利润	-1,922,598,870.13	-1,984,115,100.79

注：未分配利润其他减少详见本财务报表附注七、（二）之说明。

(三十) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	295,483,892.67	212,876,813.83	243,868,315.77	173,669,717.36
其他业务	10,831,106.48	3,917,588.54	30,079,121.99	6,207,211.97
合 计	306,314,999.15	216,794,402.37	273,947,437.76	179,876,929.33

主营业务收入明细：

项 目	本期金额	上期金额
物业管理及配套服务	237,588,450.34	191,257,926.99
案场服务	55,761,916.90	50,171,467.67
贸易业务		803,003.67
扬声器销售		213,813.10
其他服务	2,133,525.43	1,422,104.34
合 计	295,483,892.67	243,868,315.77

(三十一) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市建设维护税	857,927.39	797,050.53
教育费附加	370,832.12	348,758.30
地方教育附加	246,108.12	224,510.67
印花税	93,902.34	81,913.14
房产税	12,640.95	305,815.28
土地使用税	2,407.50	442,906.88
地方水利建设基金	16,347.59	
合 计	1,600,166.01	2,200,954.80

(三十二) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬		154,896.81
推广费用	572,183.46	384,729.76
销售代理费	13,595.82	95,832.31
其他	24,998.79	5,848.68
合 计	610,778.07	641,307.56

(三十三) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	20,715,615.02	28,830,098.26
代理服务费	2,905,912.24	7,070,754.55
折旧与摊销	726,512.14	2,877,870.84
办公费	2,325,244.17	2,619,614.57
咨询审计费	2,349,348.65	2,357,579.61
交通差旅费	1,753,039.09	1,710,264.62
业务招待费	3,989,848.81	1,528,101.61
租赁费及使用权资产折旧	1,297,225.68	1,070,122.26
诉讼费用		489,493.08
其他	240,887.05	866,962.96
合 计	36,303,632.85	49,420,862.36

(三十四) 研发费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,263,988.02	1,760,441.69
委托研发费	552,000.00	52,296.00
直接投入	123,082.33	36,311.99
折旧费	9,908.76	5,150.69
其他	146,611.07	138,324.58
合 计	3,095,590.18	1,992,524.95

(三十五) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	1,210,027.16	3,176,188.72
减：利息收入	2,299,219.82	1,588,542.59
汇兑损益		58,254.30
手续费	559,706.88	534,205.96
合 计	-529,485.78	2,180,106.39

利息费用明细如下：

项 目	本期金额	上期金额
资金占用费利息支出	1,083,148.35	3,042,080.13
租赁负债未确认融资费用	126,878.81	134,108.59
小 计	1,210,027.16	3,176,188.72

(三十六) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,829,784.43	1,073,081.31	1,816,284.44
15年“机器换人”政府补助收入递延收益确认	21,209.64	118,261.87	21,209.64
个税手续费返还	9,997.41	475.06	
合 计	1,860,991.48	1,191,818.24	1,837,494.08

(三十七) 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,712.47
合 计		-3,712.47

(三十八) 信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-1,535,369.72	-244,406.56
其他应收款坏账损失	-195,969.13	520,063.80
合 计	-1,731,338.85	275,657.24

(三十九) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失		65,180.95
合 计		65,180.95

(四十) 资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-1,383,189.78	53,609,145.56	-1,383,189.78
无形资产处置收益		48,051,860.89	
在建工程处置收益		26,548.67	
使用权资产处置收益	-15,413.88		-15,413.88
合 计	-1,398,603.66	101,687,555.12	-1,398,603.66

(四十一) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的预计未决诉讼损失	28,200,061.70	19,000,000.00	28,200,061.70
罚没及违约金收入	303,910.08	56,170.07	303,910.08
其他	29,218.57	7,828.23	29,218.57
合 计	28,533,190.35	19,063,998.30	28,533,190.35

(四十二) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约及赔偿支出	14,095.76	1,068,367.00	14,095.76
预计未决诉讼损失	203,026.00	78,149.48	203,026.00
罚款、滞纳金支出	15,196.36	198.85	15,196.36
其 他	16,428.13	25,435.21	16,428.13
合 计	248,746.25	1,172,150.54	248,746.25

(四十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	15,918,060.80	10,387,985.70
递延所得税费用	-341,493.23	105,016.84
合 计	15,576,567.57	10,493,002.54

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	75,455,408.52
按法定税率计算的所得税费用	18,863,852.14
子公司适用不同税率的影响	391,221.21
调整以前期间所得税的影响	-236,086.61
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	684,734.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,011,340.48
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	3,009,113.46
加计扣除、加计摊销等税法规定的额外可扣除费用的影响	-124,926.35
所得税费用	15,576,567.57

(四十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
押金保证金及备用金	1,954,134.77	7,809,253.31
收到代收代付款	5,537,091.06	6,327,551.50
使用受限制的资金收回		4,618,035.05
租赁业务收入	13,500.00	761,462.42
活期存款利息收入	2,299,219.82	660,246.69
收到政府补助款	1,058,468.48	490,714.29
往来款	10,000.00	1,921,500.00
其他	311,965.72	1,429,480.94
合 计	11,184,379.85	24,018,244.20

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的期间费用	17,019,247.29	18,013,794.03
押金保证金	2,358,287.83	1,731,923.35
支付诉讼赔偿款	28,329,337.20	
往来款	1,921,500.00	
支付代收代付款	15,277.00	1,006,753.53
其他	81,565.10	1,299,341.84
合 计	49,725,214.42	22,051,812.75

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
中天美好集团有限公司拆借款及利息		134,862,576.76
合 计		134,862,576.76

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
中天美好集团有限公司拆借款		72,115,348.82
处置子公司持有的现金及现金等价物		468,570.21
合 计		72,583,919.03

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
归还拆借款及利息	45,822,982.18	50,676,383.29
支付租赁负债本金及利息	1,136,856.51	880,952.06
支付租赁保证金	136,781.00	125,891.00
支付少数股东股权转让款	120,000.00	
合 计	47,216,619.69	51,683,226.35

(四十五) 现金流量表补充资料

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	59,878,840.95	148,250,096.67
加：信用减值损失	1,731,338.85	-275,657.24

资产减值准备		-65,180.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,121,958.48	3,177,742.11
使用权资产折旧	1,193,931.88	1,070,122.26
无形资产摊销	144,193.36	291,698.16
长期待摊费用摊销	615,542.72	577,870.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,398,603.66	-101,687,555.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,210,027.16	2,306,147.12
投资损失（收益以“-”号填列）		3,712.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-341,493.23	105,016.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	64,575.73	764,620.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-35,248,681.29	33,372,308.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-54,313,617.80	-1,704,429.71
其他	-5,897,706.31	-18,071,544.43
经营活动产生的现金流量净额	-28,442,485.84	68,114,967.63
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	169,322,096.03	247,993,193.70
减：现金的期初余额	247,993,193.70	32,847,276.84
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	-78,671,097.67	215,145,916.86

2、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末金额
一、现金	169,322,096.03	247,993,193.70
其中：库存现金	172,950.63	399,929.61
可随时用于支付的银行存款	168,617,700.42	247,581,404.73
可随时用于支付的其他货币资金	531,444.98	11,859.36

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	169,322,096.03	247,993,193.70
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十六) 政府补助

1、与资产相关的政府补助

种 类	金 额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
			本期金额	上期金额	
15 年“机器换人” 政府补助收入	477,200.00	递延收益	21,209.64	118,261.87	其他收益
合 计	477,200.00		21,209.64	118,261.87	

2、与收益相关的政府补助

种 类	计入当期损益或冲减相关成本费用损 失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
	本期金额	上期金额	
进项税加计抵减	757,815.96	574,934.52	其他收益
“以工代训”就业补贴	6,000.00	144,600.00	其他收益
垃圾分类补助	132,527.91	170,619.81	其他收益
稳岗补贴	528,737.10		其他收益
防疫补助	203,203.47	70,060.95	其他收益
创优奖励	10,000.00	10,000.00	其他收益
小微企业增值税减免	13,499.99	7,907.56	其他收益
城市大脑停车系统补贴	80,000.00		其他收益
2021 年度物业考核奖励款	20,000.00		其他收益
社管办乐居补贴	10,000.00		其他收益
2021 年度服务业发展资金补助	50,000.00		其他收益
一次性扩岗补贴	7,500.00		其他收益
转塘街道优秀物业管理奖励款	10,000.00		其他收益
聘用退役军人退税		27,000.00	其他收益
2019 年度西湖区物业管理项目考核奖励		15,000.00	其他收益
平湖政府物业服务企业星级奖励		20,000.00	其他收益
企业管理服务 2020 年度星级评定奖励		14,734.96	其他收益
其他	500.00	18,223.51	其他收益
合 计	1,829,784.43	1,073,081.31	

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
嘉善知常贸易有限公司	注销	2022. 6. 30		30. 16

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江新嘉联电子科技有限公司	嘉善	嘉善	制造业	100.00		非同一控制下的企业合并
浙江天筑贸易有限公司	嘉善	嘉善	贸易	100.00		设立
中天美好生活服务集团有限公司	杭州	杭州	物业服务	100.00		同一控制下的企业合并
杭州惠家信息咨询有限公司	杭州	杭州	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
杭州联每户网络科技有限公司	杭州	杭州	服务业		54.00	同一控制下的企业合并

(二) 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

1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2022年3月，中天美好生活服务集团有限公司（以下简称“中天美好服务”）与李翔签订《股权转让协议》，中天美好服务以12万元的价格收购李翔持有的杭州联每户网络科技有限公司3%股权。收购完成后，中天美好服务对杭州联每户网络科技有限公司的持股比例由51%增加至54%。

2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	杭州联每户网络科技有限公司
购买成本	120,000.00
—现金	120,000.00
购买成本/处置对价合计	120,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	7,028.64
差额	112,971.36
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	112,971.36

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。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。

（一）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。

本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

（二）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。截至2022年12月31日，本公司无银行借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大，但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、欧元）依然存在外汇风险。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、应收账款。

本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项 目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	10,775,910.09	10,775,910.09	10,775,910.09		
其他应付款	44,372,851.84	44,372,851.84	44,372,851.84		
一年内到期的非流动负债	1,329,618.01	1,433,064.32	1,433,064.32		
租赁负债	1,859,327.79	1,915,356.68		1,695,356.68	220,000.00
合 计	58,337,707.73	58,497,182.93	56,581,826.25	1,695,356.68	220,000.00

项 目	上年年末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	6,821,471.65	6,821,471.65	6,821,471.65		
其他应付款	85,861,298.60	85,861,298.60	85,861,298.60		
一年内到期的非流动负债	1,266,107.46	1,373,920.85	1,373,920.85		
租赁负债	1,276,673.25	1,320,968.99		1,320,968.99	
合 计	95,225,550.96	95,377,660.09	94,056,691.10	1,320,968.99	

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

本公司期末无公允价值计量的资产和负债。

(二) 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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司及最终控制方

本公司第一大股东上海天纪投资有限公司之实际控制人楼永良先生为本公司最终控制方。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海天纪投资有限公司	第一大股东
中天控股集团有限公司	同受最终控制方控制
中天建设集团有限公司	同受最终控制方控制
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
西安中天尚玺实业有限公司	同受最终控制方控制
金华嘉弘房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
浙江美地市政园林工程有限公司	同受最终控制方控制
浙江天域商业运营管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天方圆幕墙有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	同受最终控制方控制
中天交通建设投资集团有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天生态水利有限公司	同受最终控制方控制
浙江卓信科技股份有限公司	同受最终控制方控制
东阳市博雅置业有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天精诚装饰集团有限公司	同受最终控制方控制
山东中宏路桥建设有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑产业化有限公司	同受最终控制方控制
上海萌瑄培训学校有限公司	同受最终控制方控制
上海萌智投资管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天智汇安装工程有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天恒筑钢构有限公司	中天建设集团有限公司之子公司

中瑞物资有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江大地勘测设计有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江天迅物资有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
杭州圣兴建筑有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江景铎投资有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天美好集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
汉中中天尚煜置业有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
湖南滨鸿房地产有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
西咸新区中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
绍兴天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
台州倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳鸿信房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
台州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天烁房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
平湖瑞翔置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
平湖瑞兴置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳市中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉珺房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州锦坤房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
湖南倚天房地产有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司

金华元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
上海仰皓置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江天坤资产管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华中怡房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
温州臻品建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州中天元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州瑞盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
温州光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
徐州天宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天樾房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉颂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
江苏宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州驿家房地产经纪有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州会林盛和置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州环麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华中天天翔房产建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
湖南天翔商业管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
烟台亚东置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	中天美好集团有限公司之子公司
遂昌光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
全椒万众达置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
江苏三德置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
宜兴御龙置业有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
杭州天烁公寓管理有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
杭州珺府酒店管理有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
唐山馨轩房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
武义瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
海宁尚铭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
淮安众人房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之参股公司
杭州嘉溪房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业

武义铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
杭州锦昊房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
东阳嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州辉都置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州麒麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曜麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
江苏宸功房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
徐州天美房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州瑞兴房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曜麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
金华瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
东阳市中天高级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天幼儿园	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天国际小学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天国际初级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
上海庆科信息技术有限公司	关键管理人员担任董事的公司

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东阳雅筑房地产开发有限公司	购买车位使用权	56,633.90	
东阳鸿信房地产开发有限公司	购买车位使用权	371,559.63	
海宁雅筑房地产开发有限公司	购买车位及储藏室使用权	1,441,284.61	
杭州嘉灿房地产开发有限公司	购买车位使用权	4,538,990.79	
平湖瑞翔置业有限公司	购买车位使用权		449,541.28
平湖瑞兴置业有限公司	购买车位使用权	9,174.31	2,926,605.50
金华元荣房地产开发有限公司	购买车位使用权		7,555,963.30
上海庆科信息技术有限公司	材料采购	344,538.33	
浙江卓信科技股份有限公司	停车费	6,863.33	
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	装修设计服务	47,169.81	
浙江中天精诚装饰集团有限公司	办公楼装饰工程	465,876.14	
中天美好集团有限公司	会所餐饮服务	5,376.00	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中天控股集团有限公司	物业管理服务	2,086,788.25	2,661,336.29
中天建设集团有限公司	物业管理服务	2,144,746.61	2,125,351.69
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	物业管理服务	1,192,020.50	3,979,144.75
唐山馨轩房地产开发有限公司	物业管理服务	1,472,209.41	2,031,064.13
西安中天尚玺实业有限公司	物业管理服务	651,463.54	1,458,831.85
全椒万众达置业有限公司	物业管理服务	3,047,384.78	1,421,686.43
金华嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	53,867.92	144,056.60
浙江美地市政园林工程有限公司	物业管理服务	14,615.70	13,967.10
浙江天域商业运营管理有限公司	物业管理服务	479,305.01	
浙江中天方圆幕墙有限公司	物业管理服务	125,629.76	126,618.49
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	物业管理服务	74,121.76	98,917.22
中天交通建设投资集团有限公司	物业管理服务	50,266.67	41,935.58
浙江中天生态水利有限公司	物业管理服务	31,190.55	37,656.44
浙江卓信科技股份有限公司	物业管理服务	474,830.36	159,472.18
东阳市博雅置业有限公司	物业管理服务	63,843.73	931,989.55
浙江中天精诚装饰集团有限公司	物业管理服务	177,056.04	187,490.71
山东中宏路桥建设有限公司	物业管理服务	110,000.69	109,691.61
浙江中天建筑产业化有限公司	物业管理服务		15,118.75
浙江天迅物资有限公司	物业管理服务	37,010.07	35,844.35
中天美好集团有限公司	物业管理服务	842,350.42	2,406,005.70
杭州圣兴建筑有限公司	物业管理服务	1,843.06	190.49
杭州嘉溪房地产开发有限公司	物业管理服务	1,946,512.27	912,122.64
武义铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	474,754.91	757,332.52
东阳嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	974,266.05	1,487,917.16
苏州屿秀房地产开发有限公司	物业管理服务	538,398.79	1,054,532.05
江苏三德置业有限公司	物业管理服务	179,656.96	
杭州辉都置业有限公司	物业管理服务	2,011,371.76	568,128.65
武义瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	2,285,620.45	2,236,147.70
海宁尚铭房地产开发有限公司	物业管理服务	2,408,261.52	303,148.57
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	2,084,411.90	584,557.65
湖南滨鸿房地产有限公司	物业管理服务	2,581,119.61	7,650,242.45
西咸新区中天房地产开发有限公司	物业管理服务	6,011,979.72	5,879,331.71
杭州临安中天房地产开发有限公司	物业管理服务	9,284,834.39	10,181,701.41
绍兴天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	105,048.54	2,419,142.41
杭州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	2,504,968.54	2,804,895.54
台州倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	2,827,572.57	2,439,112.96
东阳鸿信房地产开发有限公司	物业管理服务	122,600.26	3,611,198.80
杭州嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	2,735,294.12	2,458,079.25

桐乡瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	3,893,618.70	2,131,341.09
台州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	4,149,918.55	3,829,572.27
金华嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	2,665,753.23	3,028,137.29
杭州铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	3,838,321.19	2,191,338.82
杭州天烁房地产开发有限公司	物业管理服务	1,972,910.67	1,659,548.80
新疆锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务	160,648.50	2,486,846.30
杭州嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	572,527.27	2,483,490.71
海宁铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	1,414,611.37	2,595,854.23
平湖瑞翔置业有限公司	物业管理服务	38,451.56	1,411,165.28
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	2,604,856.02	1,200,085.44
海宁瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	1,423,249.85	2,075,258.22
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务	782,198.40	1,037,866.94
平湖瑞兴置业有限公司	物业管理服务	16,807.28	942,903.71
东阳雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	1,715,114.44	1,408,411.34
东阳市中天房地产开发有限公司	物业管理服务	2,082.11	2,082.11
海宁雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	17,311.32	454,143.35
海宁倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	9,056.38	258,199.97
杭州嘉珺房地产开发有限公司	物业管理服务	2,189,744.80	858,664.15
杭州锦坤房地产开发有限公司	物业管理服务	66,740.63	125,751.22
杭州瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	427,133.00	557,343.63
湖南倚天房地产有限公司	物业管理服务	13,869.08	554.76
金华元荣房地产开发有限公司	物业管理服务	28,286.35	263,731.38
上海仰皓置业有限公司	物业管理服务	726.70	2,202.20
浙江天坤资产管理有限公司	物业管理服务	66,377.18	424,677.25
新疆滨鸿房地产开发有限公司	物业管理服务	3,426,705.42	1,604,664.76
杭州天烁公寓管理有限公司	物业管理服务	222,264.65	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	139,961.51	70,107.18
金华中怡房地产开发有限公司	物业管理服务	268,641.51	283,113.21
杭州瑞盛房地产开发有限公司	物业管理服务	1,538,957.56	411,631.92
杭州嘉灿房地产开发有限公司	物业管理服务	193,625.51	552,215.05
东阳市中天高级中学	物业管理服务	174,895.18	73,216.12
东阳市中天幼儿园	物业管理服务	22,266.13	9,915.05
东阳市中天国际小学	物业管理服务	118,656.39	109,096.78
东阳市中天国际初级中学	物业管理服务	132,609.86	105,241.82
浙江光影建设管理有限公司	物业管理服务	67,099.81	
新疆天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	173,113.20	
徐州天宸房地产开发有限公司	物业管理服务	1,763,278.11	
杭州麒麟置业有限公司	物业管理服务	1,291,660.45	
杭州曜麟置业有限公司	物业管理服务	1,574,117.72	

杭州天樾房地产开发有限公司	物业管理服务	457,904.07	
杭州嘉颂房地产开发有限公司	物业管理服务	1,173,710.50	
江苏宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	1,343,055.17	
江苏宸功房地产开发有限公司	物业管理服务	1,607,476.92	
徐州天美房地产开发有限公司	物业管理服务	1,571,710.31	
宜兴御龙置业有限公司	物业管理服务	2,158,413.94	
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	58,867.92	
杭州驿家房地产经纪有限公司	物业管理服务	396.23	
汉中中天尚煜置业有限公司	物业管理服务	716,781.33	
上海萌瑄培训学校有限公司	物业管理服务	309,441.84	
上海萌智投资管理有限公司	物业管理服务	462,107.29	
浙江中天智汇安装工程有限公司	物业管理服务	283.81	
浙江中天恒筑钢构有限公司	物业管理服务	17.14	
杭州锦昊房地产开发有限公司	物业管理服务		8,318.68
海宁锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务		2,024,679.63
杭州锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务		129,967.51
金华雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务		25,648.54
温州臻品建设管理有限公司	物业管理服务		301.89
温州光影建设管理有限公司	物业管理服务		22.86
中天美好集团有限公司	商品销售	11,003.46	6,753.58
平湖瑞翔置业有限公司	商品销售		2,830.81
杭州天烁公寓管理有限公司	商品销售	867.01	248.84
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	880.37	2,365.98
西咸新区中天房地产开发有限公司	商品销售	345.14	3,639.80
东阳鸿信房地产开发有限公司	商品销售		284.39
东阳雅筑房地产开发有限公司	商品销售	2,595.48	778.28
金华中怡房地产开发有限公司	商品销售		6,548.51
海宁铭筑房地产开发有限公司	商品销售	4,672.16	1,368.09
杭州铭筑房地产开发有限公司	商品销售	115.28	5,337.44
中天建设集团有限公司	商品销售	48,637.20	15,478.27
唐山馨轩房地产开发有限公司	商品销售	706.77	778.28
温州臻品建设管理有限公司	商品销售	268.98	1,013.13
浙江中天精诚装饰集团有限公司	商品销售		979.67
山东中宏路桥建设有限公司	商品销售	995.09	778.28
中天控股集团有限公司	商品销售	85.63	
浙江天迅物资有限公司	商品销售	1,698.01	
杭州圣兴建筑有限公司	商品销售	299.79	
宜兴御龙置业有限公司	商品销售	817.56	
杭州曜麟置业有限公司	商品销售	256.17	

浙江中天智汇安装工程有限公司	商品销售	9,029.64	
杭州嘉颂房地产开发有限公司	商品销售	5,639.29	
杭州天樾房地产开发有限公司	商品销售	146.78	
杭州麒麟置业有限公司	商品销售	204.94	
浙江景铎投资有限公司	商品销售	7.79	
中瑞物资有限公司	商品销售	77.89	
杭州会林盛和置业有限公司	商品销售	866.57	
苏州瑞兴房地产有限公司	商品销售	7,497.61	
杭州环麟置业有限公司	商品销售	115.28	
金华光影建设管理有限公司	商品销售	153.70	
杭州曙麟置业有限公司	商品销售	3,830.02	
杭州珺府酒店管理有限公司	商品销售	38.43	
浙江大地勘测设计有限公司	商品销售	1,000.32	
金华瑞翔房地产开发有限公司	商品销售	16,030.99	
金华中天天翔房产建设管理有限公司	商品销售	12.81	
杭州嘉辰房地产开发有限公司	商品销售	109.12	
浙江天坤资产管理有限公司	商品销售	959.04	
湖南天翔商业管理有限公司	商品销售	128.09	
上海仰皓置业有限公司	商品销售	537.96	
湖南滨鸿房地产有限公司	商品销售	268.98	
杭州驿家房地产经纪有限公司	商品销售	570.68	
烟台亚东置业有限公司	商品销售	25.62	
绍兴天灿房地产开发有限公司	商品销售	64.04	
杭州天钰房地产开发有限公司	商品销售	307.41	
金华嘉辰房地产开发有限公司	商品销售	5,722.05	
海宁瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	3,201.32	
杭州天烁房地产开发有限公司	商品销售	51.23	
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	213.25	
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	665.18	
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	115.28	
浙江光影建设管理有限公司	商品销售	358.64	
台州天钰房地产开发有限公司	商品销售	384.26	
杭州嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	145,503.87	
全椒万众达置业有限公司	商品销售	243.36	
温州光影建设管理有限公司	商品销售	999.08	
台州倚天房地产开发有限公司	商品销售	268.98	

西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	商品销售	692.36	
浙江天域商业运营管理有限公司	商品销售	229.86	
杭州瑞盛房地产开发有限公司	商品销售	320.22	
遂昌光影建设管理有限公司	商品销售	2,791.59	
杭州临安中天房地产开发有限公司	商品销售	35,152.20	
海宁尚铭房地产开发有限公司	商品销售	1,103.30	
中天美好集团有限公司	策划服务	149,514.54	
中天建设集团有限公司	充电服务费		198.02

2、关联租赁

本公司作为承租方：

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中天美好生活服务集团有限公司	浙江卓信科技股份有限公司	房屋建筑物	37,209.11	116,390.47
中天美好生活服务集团有限公司	浙江卓信科技股份有限公司	车位使用权		43,962.18
中天美好生活服务集团有限公司	中天控股集团有限公司	房屋建筑物	669,548.95	719,380.96
中天服务股份有限公司	中天控股集团有限公司	房屋建筑物	287,195.50	
中天服务股份有限公司	中天控股集团有限公司	车位使用权	22,835.58	
中天美好生活服务集团有限公司	中天控股集团有限公司	车位使用权	7,181.37	57,088.96
杭州惠家信息咨询有限公司	浙江卓信科技股份有限公司	房屋建筑物		63,072.00

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本期资金占用费
拆入				
上海天纪投资有限公司	39,900,000.00	2021/9/24	2022/1/19	1,083,148.35
上海天纪投资有限公司	39,900,000.00	2022/1/20	2022/9/15	

4、关键管理人员薪酬

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	339.83 万元	239.99 万元

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	中天美好集团有限公司	346,436.26	10,393.09	37,000.00	3,700.00
	平湖瑞翔置业有限公司	17,377.40	521.32	11,209.62	336.29
	金华元荣房地产开发有限公司			5,358.00	160.74
	绍兴天灿房地产开发有限公司			3,520.00	105.60
	台州天钰房地产开发有限公司			684,435.01	20,533.05
	中天建设集团有限公司	393,600.09	11,808.00	19,701.81	591.05
	苏州屿秀房地产开发有限公司	133,000.00	3,990.00	489,212.11	14,676.36
	新疆锦庭房地产开发有限公司			2,773.50	83.21
	武义铭著房地产开发有限公司			153,818.36	4,614.55
	杭州嘉溪房地产开发有限公司			214,725.00	6,441.75
	杭州辉都置业有限公司	2,121,254.07	63,637.62	593,326.13	17,799.78
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	67,419.22	2,022.58		
	杭州临安中天房地产开发有限公司	1,340,848.43	40,225.45	2,678,000.00	80,340.00
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	67,312.50	67,312.50	67,312.50	67,312.50
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	184,805.32	5,544.16		
	东阳市中天幼儿园	301.41	9.04		
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司	70.00	2.10		
	中天控股集团有限公司	2,496.00	74.88		
	杭州天烁房地产开发有限公司	427,988.21	12,839.65		
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	480,429.55	14,412.89		
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	374,797.90	11,243.94		
	山东中宏路桥建设有限公司	36,390.96	1,091.73		
	浙江卓信科技股份有限公司	5,732.34	171.97		
	中天交通建设投资集团有限公司	20,787.48	623.62		
	浙江美地市政园林工程有限公司	6,064.92	181.95		
	湖南倚天房地产有限公司	3,701.23	111.04		
	平湖瑞兴置业有限公司	6,079.04	182.37		
	上海萌瑄培训学校有限公司	322,388.32	15,299.48		
	上海萌智投资管理有限公司	489,805.60	30,885.28		
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	203,198.09	6,095.94		
	全椒万众达置业有限公司	150,000.00	4,500.00		
	江苏宸功房地产开发有限公司	903,318.49	27,099.55		
	江苏宸展房地产开发有限公司	631,283.55	18,938.51		
	海宁尚铭房地产开发有限公司	160,000.00	4,800.00		
	杭州天钰房地产开发有限公司	813,793.66	24,413.81		

	徐州天宸房地产开发有限公司	370,745.24	11,122.36		
	徐州天美房地产开发有限公司	212,985.40	6,389.56		
	江苏三德置业有限公司	98,435.87	2,953.08		
	宜兴御龙置业有限公司	1,279,080.17	38,372.41		
	西安中天尚玺实业有限公司	30,614.01	918.42	125,396.82	3,761.90
	汉中中天尚煜置业有限公司	521,514.97	15,645.45		
	浙江光影建设管理有限公司	36,902.20	1,107.07		
	杭州铭筑房地产开发有限公司	150,000.00	4,500.00		
其他应收款					
	杭州天烁公寓管理有限公司			30,000.00	6,000.00
	东阳雅筑房地产开发有限公司	3,589.00	107.67	3,589.00	358.90
	杭州天钰房地产开发有限公司	83,851.00	16,770.20	83,851.00	8,385.10
	杭州锦庭房地产开发有限公司	5,352.52	1,070.50	5,352.52	160.58
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司	91,987.20	9,198.72	91,987.20	2,759.62
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司	5,931.60	276.40	1,406.40	42.19
	浙江天坤资产管理有限公司			1,280.40	38.41
	中天建设集团有限公司	12,907.00	1,290.70	12,907.00	387.21
	中天控股集团有限公司	125,891.00	12,589.10	125,891.00	3,776.73
	杭州临安中天房地产开发有限公司			10,394.40	10,394.40
	东阳市中天房地产开发有限公司	685.00	68.50	35,102.00	30,118.00
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	16,266.43	3,253.29	16,266.43	16,266.43
	湖南倚天房地产有限公司	103,159.24	103,159.24	103,159.24	96,279.24
	淮安众人房地产开发有限公司	137,085.47	37,198.55	155,025.47	18,535.55
	杭州中天亚东房地产开发有限公司	15,076.40	15,076.40	15,076.40	15,076.40
	东阳市博雅置业有限公司	22,500.00	4,500.00	22,500.00	22,500.00
	杭州天樾房地产开发有限公司	50,000.00	1,500.00		

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	浙江卓信科技股份有限公司	7,206.50	
	上海庆科信息技术有限公司	319,254.33	
其他应付款			
	上海天纪投资有限公司		44,739,833.83
	杭州嘉珞房地产开发有限公司	593,500.00	
	绍兴天灿房地产开发有限公司		1,465,000.00
	新疆锦庭房地产开发有限公司		247,500.00
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司		209,000.00
	中天美好集团有限公司	9,297.09	81,156.47

	杭州嘉辰房地产开发有限公司	911,500.00	866,000.00
	中天建设集团有限公司	74,814.14	39,518.85
	浙江美地市政园林工程有限公司		26,319.85
	东阳市中天房地产开发有限公司		34,417.00
	浙江中天精诚装饰集团有限公司		4,230.00
	杭州临安中天房地产开发有限公司	184,798.17	28,219.36
	海宁瑞祥房地产开发有限公司		6,260.00
	湖南滨鸿房地产有限公司		31,153.28
	杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	31,076.00	
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	32,326.75	
	淮安众人房地产开发有限公司	58,229.53	
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	12,500.00	
	浙江中天生态水利有限公司	4,239.45	
	浙江中天建筑产业化有限公司	3,849.40	
	苏州屿秀房地产开发有限公司	28,170.00	
	西咸新区中天房地产开发有限公司	144,393.64	
合同负债			
	湖南滨鸿房地产有限公司	940,374.67	948,651.00
	平湖瑞翔置业有限公司		11,490.57
	平湖瑞兴置业有限公司		509.43
	西咸新区中天房地产开发有限公司		92,315.19
	杭州嘉珞房地产开发有限公司		2,648.11
	金华嘉辰房地产开发有限公司		416,696.12
	杭州天烁房地产开发有限公司		76,636.97
	杭州天钰房地产开发有限公司		247,810.43
	绍兴天灿房地产开发有限公司	90,516.01	112,292.70
	台州天钰房地产开发有限公司	62,432.74	1,424.53
	海宁铭筑房地产开发有限公司		40,366.65
	海宁瑞祥房地产开发有限公司		18,311.38
	杭州铭筑房地产开发有限公司		241,902.12
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司	290,886.05	273,414.04
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司	117,357.28	165,995.25
	全椒万众达置业有限公司		70,754.72
	苏州屿秀房地产开发有限公司		34,443.40
	台州倚天房地产开发有限公司	130,389.95	440,641.32
	唐山馨轩房地产开发有限公司		251,991.24
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司		74,662.80
	新疆滨鸿房地产开发有限公司		229,832.13
	杭州嘉灿房地产开发有限公司		18,802.24

	东阳市博雅置业有限公司	18,072.64	
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司	188,679.25	
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	141,509.43	
	新疆锦庭房地产开发有限公司	14,506.91	
	东阳雅筑房地产开发有限公司	244,339.62	
	新疆天灿房地产开发有限公司	235,849.06	
	杭州麒麟置业有限公司	409,905.66	
	杭州嘉颂房地产开发有限公司	176,886.79	
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司	485,436.90	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的重要租赁

本公司之子公司中天美好生活服务集团有限公司于 2021 年 2 月与中天控股集团有限公司（以下简称“中天控股”）签订《中天钱塘银座租赁合同》，承租中天控股位于杭州市江干区钱塘银座 409-410 的房屋，租赁期自 2021 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止，租金（含税）共计 2,266,050.00 元。首期租金于租赁合同签订之日起 7 个工作日内支付，之后各期每季度支付一次。

本公司于 2022 年 7 月 14 日与中天控股签订《中天钱塘银座租赁合同》，承租中天控股位于杭州市江干区钱塘银座 419-1 室房屋，租赁期自 2022 年 8 月 14 日至 2025 年 8 月 13 日止，租金（含税）共计 2,208,836.00 元。首期租金于租赁合同签订之日起 7 个工作日内支付，之后各期每半年支付一次。

(二) 或有事项

公司无其他需要披露的重要或有事项。

十二、其他重要事项

业绩补偿事项

经中国证监会以证监许可[2015]2354号文核准，本公司以168,503.27万元的价格受让巴士在线控股有限公司等42名交易对方所持有的巴士科技100%股权，股权转让款以发行股份及现金结合的方式支付，其中向42名交易对方发行人民币普通股共计114,585,062股。该次企业并购交易有利润补偿机制。协议约定，2015—2017年度为利润补偿期，交易对方承诺业绩补偿期间巴士科技实现经审计的归属于母公司股东的净利润分别不低于10,000万元、15,000万元和20,000万元；实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润分别不低于9,000万元，14,000万元和20,000万元。否则，应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。

因巴士科技 2017 年度业绩承诺未达标，经公司股东大会审议通过，本公司就巴士科技相关业绩补偿事宜于 2020 年 1 月 22 日与业绩补偿义务人达成和解并签订《协议书》和《协议书之补充协议》，协议约定公司以 1 元总价回购并予以注销业绩补偿股份，其中：涉及王丽玲、高军、邓长春、孟梦雅、夏秋红、杨方、吴旻、邓欢等 8 名股东，回购注销的股份数量共计 3,670,431 股；涉及中麦控股及王献蜀，约定由其共同分 5 期（分别于每年的 12 月 20 日支付）合计向本公司支付人民币 13.75 亿元、或经本公司书面同意后分 5 年合计按股份补偿方式配合本公司以 1 元回购本公司股票 1.15 亿股以代替前述现金支付义务，不足部分以每股 11.86 元进行现金补偿或经巴士股份书面同意提供相应资产补偿。

公司 2020 年度已完成除邓长春外其余 7 名股东共计 3,088,949 股的回购注销业务，并确认 2020 年度营业外收入 11,858,643.06 元。

截至 2022 年 12 月 31 日止，邓长春尚未履行 581,482 股股份回购补偿义务；中麦控股及王献蜀尚未履行 14,806,115 股股份回购补偿义务或现金支付义务。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		46,132.22
1 至 2 年	46,132.22	
3 年以上	4,785.21	4,785.21
小 计	50,917.43	50,917.43
减：坏账准备	9,398.43	6,169.18
合 计	41,519.00	44,748.25

2、应收账款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	50,917.43	100.00	9,398.43	18.46	41,519.00
其中：账龄组合	50,917.43	100.00	9,398.43	18.46	41,519.00
合 计	50,917.43	100.00	9,398.43	18.46	41,519.00

类 别	上年年末余额				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	50,917.43	100.00	6,169.18	12.12	44,748.25
其中：账龄组合	50,917.43	100.00	6,169.18	12.12	44,748.25
合 计	50,917.43	100.00	6,169.18	12.12	44,748.25

按组合计提坏账准备：账龄组合

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	46,132.22	4,613.22	10.00
3 年以上	4,785.21	4,785.21	100.00
小 计	50,917.43	9,398.43	18.46

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提	6,169.18	3,229.25			9,398.43
合 计	6,169.18	3,229.25			9,398.43

4、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
深圳市纽邦通讯电子科技有限公司	34,428.60	67.62	3,442.86
小 计	34,428.60	67.62	3,442.86

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	181,427.31	7,427,880.56
合 计	181,427.31	7,427,880.56

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	174,040.80	7,327,808.91
1 至 2 年		19,824.06
2 至 3 年	15,074.06	102,900.00
3 年以上	72,544,406.00	72,544,406.00
小 计	72,733,520.86	79,994,938.97
减：坏账准备	72,552,093.55	72,567,058.41
合 计	181,427.31	7,427,880.56

(2) 按分类披露

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 (%)	
按单项计提坏账准备	72,400,200.00	99.54	72,400,200.00	100.00	
按组合计提坏账准备	333,320.86	0.46	151,893.55	45.57	181,427.31
其中：账龄组合	315,038.06	0.43	151,893.55	48.21	163,144.51
合并范围内关联方	18,282.80	0.03			18,282.80
合 计	72,733,520.86	100.00	72,552,093.55	99.75	181,427.31

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	72,400,200.00	90.51	72,400,200.00	100.00	
按组合计提坏账准备	7,594,738.97	9.49	166,858.41	2.20	7,427,880.56
其中：账龄组合	269,930.06	0.34	166,858.41	61.82	103,071.65
合并范围内关联方	7,324,808.91	9.15			7,324,808.91
合 计	79,994,938.97	100.00	72,567,058.41	90.71	7,427,880.56

按单项计提坏账准备：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00	预计无法收回
小 计	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	155,758.00	4,214.43	3.00
2 至 3 年	15,074.06	3,014.81	20.00
3 年以上	144,206.00	144,206.00	100.00
小 计	315,038.06	151,435.24	48.21

(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)	
年初余额	2,072.41	20,580.00	72,544,406.00	72,567,058.41
年初余额在本期				
—转入第二阶段	-1,507.41	1,507.41		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	4,672.73	1,507.41		6,180.14
本期收回或转回	565.00	20,580.00		21,145.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,672.73	3,014.82	72,544,406.00	72,552,093.55

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金保证金	240,481.00	210,650.00
往来款	72,418,482.80	79,725,008.91
其他	74,557.06	59,280.06
合 计	72,733,520.86	79,994,938.97

(5) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 合计数的比例(%)	坏账准备期末 余额
巴士在线科技有限公司	往来款	72,400,200.00	3年以上	99.54	72,400,200.00
小 计		72,400,200.00		99.54	72,400,200.00

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司 投资	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30
合 计	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末 余额
浙江新嘉联电子 科技有限公司	118,746,774.89			118,746,774.89		66,399,179.2
浙江天筑贸易有 限公司	11,169,900.92			11,169,900.92		9,170,096.63
中天美好生活服 务集团有限公司	17,344,099.32			17,344,099.32		
小 计	147,260,775.13			147,260,775.13		75,569,275.83

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			7,164.09	
其他业务	13,500.00		22,908,335.86	4,249,020.83
合 计	13,500.00		22,915,499.95	4,249,020.83

主营业务收入明细:

项 目	本期金额	上期金额
扬声器销售		7,164.09
合 计		7,164.09

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-1,398,603.66	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,837,494.08	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,284,444.10	
小 计	28,723,334.52	
所得税影响额	529,680.26	
少数股东权益影响额（税后）	-11,437.12	
合 计	28,205,091.38	

(二) 净资产收益率及每股收益

1、 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益（元）	
		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	74.80	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	40.57	0.11	0.11

2、 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	61,629,202.04
非经常性损益	B	28,205,091.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	33,424,110.66
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	51,576,426.70
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K$	82,396,728.72
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	74.80%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	40.57%

3、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	61,629,202.04
非经常性损益	B	28,205,091.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	33,424,110.66
期初股份总数	D	292,538,575.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	292,538,575.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.21
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.11

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。





统一社会信用代码

911201160796417077

营业执照

(副本)



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息

名称 天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人

出资额 壹仟叁佰陆拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

登记机关

2022年12月27日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000437

说明

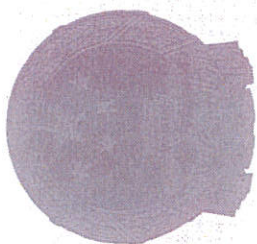
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇二〇年九月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李金松

主任会计师:

经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013) 26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year after

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year after



姓名 俞德昌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-07-03
Date of birth
工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所
Working unit
身份证号码 330227750703183
Identity card No.



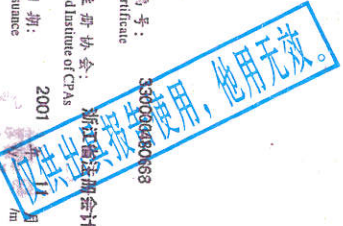
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year after

证书编号: 330200000068
No. of Certificate
批准注册协会: 浙江注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 12 月
Date of Issuance



年度检验登记

Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



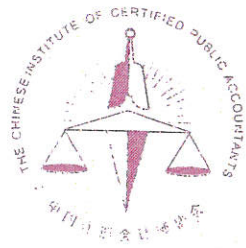
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名 陈露露
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1985-03-15
 Date of birth
 工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所
 Working unit
 身份证号码 330283198503152327
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

证书编号: 20190230037
 No. of Certificate
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2019年04月12日
 Date of Issuance

仅供内部使用，他用无效。