



金田实业

NEEQ : 400016

金田实业（集团）股份有限公司



年度报告

— 2022 —

## 公司年度大事记

图 片 （如有）

图 片 （如有）

事 件 描 述

事 件 描 述

（或）致投资者的信

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义.....	4
第二节	公司概况.....	5
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析.....	7
第四节	重大事件.....	14
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	15
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	18
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护.....	22
第八节	财务会计报告.....	25
第九节	备查文件目录.....	97

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人马钟鸿、主管会计工作负责人黄锦元及会计机构负责人（会计主管人员）谢本移保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司	指	金田实业（集团）股份有限公司
报告期	指	2022 年度
上期	指	2021 年度

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	金田实业（集团）股份有限公司
英文名称及缩写	GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO.,LTD
证券简称	金田实业
证券代码	400016
法定代表人	马钟鸿

### 二、 联系方式

董事会秘书	张雪妮
联系地址	深圳市罗湖区嘉宾路深华商业大厦 1909
电话	0755-22745250
传真	0755-22745280
电子邮箱	regintian@163.com
公司网址	-
办公地址	深圳市罗湖区嘉宾路深华商业大厦 1909
邮政编码	518083
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	深圳市罗湖区嘉宾路深华商业大厦 1909

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的退市板块
成立时间	1988年3月10日
进入退市板块时间	2002年6月14日
分类情况	每周交易五次
行业（管理型行业分类）	房地产-房地产-物业管理-物业管理
主要业务	投资兴办实业；投资管理；计算机软件；房地产开发与经营；物业管理等。
主要产品与服务项目	物业管理
普通股股票交易方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	400,120,286
优先股总股本（股）	0
控股股东	控股股东为（深圳市四季投资控股有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（马钟鸿），一致行动人为（深圳市四季投资控股有限公司）

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	914403001921782245	否
注册地址	广东省深圳市盐田区金马创新产业园	否
注册资本	40,012.0286 万元人民币	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	国信证券股份有限公司			
主办券商办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六至二十六层			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	国信证券股份有限公司			
会计师事务所	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	曾志刚	吴黎聪	（姓名 3）	（姓名 4）
	1年	1年	年	年
会计师事务所办公地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南一道 008 号创维大厦 C902			

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### 一、主要会计数据和财务指标

##### (一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	10,378,574.28	10,894,774.71	-4.74%
毛利率%	1.98%	18.50%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	5,447,262.11	-2,580,892.40	311.06%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,520,928.78	-2,757,774.51	263.93%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	14.65%	-7.22%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	12.16%	-7.72%	-
基本每股收益	0.0136	-0.0065	309.23%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	47,336,941.42	45,484,592.25	4.07%
负债总计	7,440,156.41	11,035,069.35	-32.58%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	39,896,785.01	34,449,522.90	15.81%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.0997	0.0861	15.81%
资产负债率%（母公司）	30.14%	27.51%	-
资产负债率%（合并）	15.72%	24.26%	-
流动比率	0.88	0.40	-
利息保障倍数	-	-	-

### (三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	4,303,204.10	-1,192,750.26	460.78%
应收账款周转率	175.24	191.97	-
存货周转率	1709.27	1,070	-

### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	4.07%	-4.98%	-
营业收入增长率%	-4.74%	1.44%	-
净利润增长率%	311.06%	=100.39	-

### (五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	400,012,286	400,012,286	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

### (六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### (七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
政府补助	483888.54
其他营业外收支净额	751222.57
非经常性损益合计	1235111.11
所得税影响数	308777.78
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	926333.33



(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 请填写具体原因 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
长期待摊费用	181,526.85	1,181,526.85	314,114.85	1,914,114.85
其他应付款	4,717,724.04	7,717,724.04	4,379,950.64	7,379,950.64
年初未分配利润			-1,170,679,270.40	-1,171,479,270.40
未分配利润	-1,173,348,066.84	-1,175,348,066.84	-1,171,367,174.44	-1,172,767,174.44
管理费用	4,263,666.58	4,863,666.58	6,600,966.38	7,200,966.38

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

会计差错更正的原因：金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年度通过自查发现前期会计差错更正事项为2018年3月11日签订的金马信息物流园B栋九楼办公室装饰合同，工程包干价3,000,000.00元，工程于2018年9月完工验收，2022年8月支付工程款，在付款前未将此合同入账核算，公司已对此前期会计差错进行了更正，并对2020年度及2021年度合并及母公司财务报表进行了追溯调整。

涉及影响报表项目：长期待摊费用、管理费用、其他应付款、未分配利润。

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司的主要业务，包括但不限于房地产开发投资、物业管理等业务。

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### (二) 财务分析

#### 1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,190,516.06	4.63%	1,817,511.96	4.00%	20.52%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	58,439.41	0.12%	60,009.60	0.13%	-2.62%
存货		0%	12,143.90	0.03%	-100.00%
投资性房地产	0	0%	0	0%	0%
长期股权投资	0	0%	0	0%	0%
固定资产	2,242,856.86	4.74%	2,465,976.45	5.42%	-9.05%
在建工程	0	0%	0	0%	0%
无形资产	3,796.49	0.01%	6,139.49	0.01%	-38.16%
商誉	0	0%	0	0%	0%
短期借款	0	0%	0	0%	0%
长期借款	0	0%	0	0%	0%

资产负债项目重大变动原因：

公司资产基数较小，变动相对稳定。

## 2、营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	10,378,574.28	-	10,894,774.71	-	-4.74%
营业成本	10,173,273.06	98.02%	8,879,666.58	81.50%	14.57%
毛利率	1.98%	-	18.50%	-	-
销售费用	0	0%	0	0%	0%
管理费用	6,168,978.8	59.44%	4,863,666.58	44.64%	26.84%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	35,087.96	0.34%	36,283.21	0.33%	-3.29%
信用减值损失	9,996,804.57	96.32%	-65,333.53	-0.60%	15,401.19%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	711,654.17	6.86%	359,704.55	3.30%	97.84%
投资收益	0	0%	0	0%	0%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	0	0%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	4,696,039.54	45.25%	-2,627,319.38	-24.12%	278.74%
营业外收入	752,222.57	7.25%	9,217.43	0.08%	8,060.87%
营业外支出	1,000	0.01%	-37,209.55	-0.34%	102.69%
净利润	5,447,262.11	52.49%	-2,580,892.40	-23.69%	311.06%

#### 项目重大变动原因：

2021年计提了信用减值损失，2022年收回了996万，故2022年实现盈利。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	10,378,574.28	10,894,774.71	-4.74%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	10,173,273.06	8,879,666.58	14.57%
其他业务成本	0	0	0%

#### 按产品分类分析：

适用 不适用

#### 按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因:

无变动

(3) 主要客户情况

单位: 元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	金田物业业主	10,378,574.28	100%	否
合计		10,378,574.28	100%	-

(4) 主要供应商情况

单位: 元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	不适用			
2				
合计				-

3、 现金流量状况

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	4,303,204.10	-1,192,750.26	460.78%
投资活动产生的现金流量净额	-3,930,200.00	-12,549	-31,218.83%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	-

现金流量分析:

公司现金流量基数较小, 变动相对稳定。

(三) 投资状况分析

1、 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2、 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

### 三、 持续经营评价

报告期内，公司的主营业务为物业管理业务，营运正常。公司下属物业公司经过近几年的发展，不断提高服务意识、服务水平和服务质量，对内注重提升管理资质，对外积极拓展业务范围。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### （三）承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	391,526,294	97.88%	0	391,526,294	97.88%
	其中：控股股东、实际控制人	35,666,529	8.92%		35,666,529	8.92%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	8,485,992	2.12%	0	8,485,992	2.12%
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		400,012,286	-	0	400,012,286	-
普通股股东人数						69,930

#### 股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	深圳市四季投资控股有限公司	35,666,529	0	35,666,529	8.92%	0	35,666,529	0	0

	司								
2	四季投资海外有限公司	22,197,958	0	22,197,958	5.55%	0	22,197,958	0	0
3	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	16,677,129	0	16,677,129	4.17%	0	16,677,129	0	0
4	金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	8,835,792	0	8,835,792	2.21%	8,485,992	349,800	0	0
5	深圳市纺织(集团)股份有限公司	7,978,422	0	7,978,422	1.99%	0	7,978,422	0	0
6	中国信达资产管理股份有限公司	7,293,040	0	7,293,040	1.82%	0	7,293,040	0	0
7	平安银行股份有限公司	4,816,260	0	4,816,260	1.20%	0	4,816,260	0	0
8	BOCI SECURITIES LIMITED	3,831,613	0	3,831,613	0.96%	0	3,831,613	0	0
9	佛山市新元资产管理有限公司	3,231,418	0	3,231,418	0.81%	0	3,231,418	0	0
10	胡慧辉	2,927,608	0	2,927,608	0.73%	0	2,927,608	0	0
	<b>合计</b>	<b>113,455,769</b>	<b>0</b>	<b>113,455,769</b>	<b>28.36%</b>	<b>8,485,992</b>	<b>104,969,777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<p>普通股前十名股东间相互关系说明：第一大股东与第二大股东有关联关系，属于一致行动人，详情已于2016年5月16日在www.neeq.cc披露；其他大股东之间的关联关系未知，是否属于《上市公司信息披露管理办法》规定的一致行动人也未知。</p>									

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用



### 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

### 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

### 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

### 九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信 联合惩戒对 象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
马钟鸿	董事长	男	否	1973年3月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
马喜南	董事	男	否	1977年11月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
何松溪	董事	男	否	1955年1月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
刘志平	董事	女	否	1963年10月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
李振宇	董事	男	否	1989年10月	2020年6月 28日	2023年6月 28日
王巧云	董事	女	否	1964年9月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
王和平	董事	男	否	1956年11月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
华远兵	监事会主席	男	否	1977年5月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
朱静静	监事	女	否	1968年07月	2020年6月 28日	2023年6月 28日
马钟鸿	总经理	男	否	1973年3月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
谢本移	财务总监	男	否	1962年9月	2017年4月 17日	2020年4月 17日
张雪妮	董事会秘书	女	否	1989年12月	2019年4月 26日	2022年4月 26日
董事会人数:					7	
监事会人数:					2	
高级管理人员人数:					3	

说明：公司第十届董事会、第十届监事会已到期，但因内部原因未换届，在换届之前，原董事监事及高级管理人员仍履行相应职责与义务。

**董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：**

无

(二) 变动情况

适用 不适用

关键岗位变动情况

适用 不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
董事、高级管理人员是否投资与两网公司或退市公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	是	董事长兼任总经理

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

事项	是或否	具体情况
是否存在独立董事连续任职时间超过六年的情形	是	因内部原因未换届，在换届之前，原董事监事及高级管理人员仍履行相应职责

		责与义务。
是否存在独立董事已在超过五家境内上市公司担任独立董事的情形	否	
是否存在独立董事未对提名、任免董事，聘任或解聘高级管理人员发表独立意见的情形	否	
是否存在独立董事未对重大关联交易、对外担保、重大资产重组、股权激励等重大事项发表独立意见的情形	否	
是否存在独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在独立董事连续两次未能出席也未委托其他董事出席董事会会议的情形	否	
是否存在独立董事任期届满前被免职的情形	否	
是否存在独立董事在任期届满前主动辞职的情况	否	
是否存在独立董事就重大问题或看法与控股股东、其他董事或公司管理层存在较大分歧的情形	否	

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	24	5		29
行政人员	71		10	61
员工总计	95	5	10	90

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	7	4
专科	13	11
专科以下	73	74
员工总计	95	90

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

#### (一) 薪酬政策

公司遵循以岗定薪，按劳分配、业绩优先的原则制定薪酬政策。通过合理的薪酬结构和薪酬水平，使员工与企业利益共享，提高用人的市场化竞争水平，有利于吸引人才、留住人才、激励人才。

根据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规的规定，本公司实行全员劳动合同制，并根据国家有关规定给予员工各种福利和劳动保护；本公司已为员工办理养老保险等“五险一金”。

## (二) 培训计划

公司结合整体发展战略，以塑造企业文化为根本，统一思想为原则，打造高绩效团队为目标，内训与外训结合，制定有针对性、实效性的培训计划，并尽力使企业的发展需要与员工个人的职业规划相辅相成。

## (二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

## 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照国家《公司法》、《证券法》等法律、法规和中国证监会颁布的《上市公司股东大会规则》等有关规定，不断完善公司法人治理结构和内部控制、建立现代企业制度和规范公司运作。目前治理状况如下：

(一) 关于股东与股东大会：报告期内，公司按照《公司章程》和《股东大会规则》的规定，规范股东大会的召集、召开和议事程序，聘请律师出席见证，每次股东大会均开通网络投票，确保股东的合法权益，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够行使自己的权利。

(二) 关于董事和董事局：公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，并建立独立董事制度。公司董事局的人数和人员结构符合法律、法规的要求。报告期内适时召开董事局会议（包括通讯方式），讨论审议公司年度报告，中期报告等重要事项。相关决议公告已在公开信息披露网站 [www.neeq.com.cn](http://www.neeq.com.cn) 发布。公司各位董事能够以认真负责的态度出席董事局会议和股东大会，对所议事项充分表达明确的意见，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

(三) 关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员结构符合法律、法规的要求；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。报告期内适时召开监事会会议（包括

列席董事局会议)，监事会对报告期内的监督事项没有异议。

（四）关于信息披露与透明度：公司按照《公司章程》及《上市公司信息披露管理办法》的规定，切实履行持续信息披露义务，公司指定专人负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，严格按照法律、法规和公司章程的规定，及时披露有关信息，确保所有股东有平等的机会获得公司的信息。

## 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司治理机制给所有股东提供了合适的保护和平等权利。

## 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策履行了规定程序。

## 4、公司章程的修改情况

公司是否已对照《两网公司及退市公司信息披露办法》等业务规则完善公司章程：

是 否

## （二）三会运作情况

### 1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	3	3

### 2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021年年度股东大会是否未在上会计年度结束后6个月内举行	否	
2021年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	
2022年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	

### 3、三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

### 4、三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

三会程序符合法律法规要求。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司面临诸多困难，但公司管理还算有序，特别是物业公司不断加强物业管理，获得当地政府物业管理部门的认可。公司也进一步加强了各类费用的控制，在进一步推进业务开展的同时，加强对成本的管控。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
两网公司或退市公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
两网公司或退市公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

无

## 三、 投资者保护

### (一) 公司股东大会实行累积投票制

适用 不适用

### (二) 网络投票安排的情况

适用 不适用



## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落</span> <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	久安审字[2023]第 00048 号			
审计机构名称	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南一道 008 号创维大厦 C902 428			
审计报告日期	2023 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	曾志刚 1年	吴黎聪 1年	(姓名 3) 年	(姓名 4) 年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	2年			
会计师事务所审计报酬	3.2万元			
审计报告正文：	<p style="text-align: center;">金田实业（集团）股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了金田实业（集团）股份有限公司(以下简称“金田实业”)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 2 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。</p> <p>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，公允反映了金田实业 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。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>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，我们独立于金田实业，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。</p> <p>三、 其他信息</p> <p>金田实业管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>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。</p> <p>四、 管理层和治理层对财务报表的责任</p> <p>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</p>			

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，管理层负责评估金田实业的持续经营能力，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金田实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金田实业的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对金田实业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合并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金田实业不能持续经营。

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

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：曾志刚、吴黎聪

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	一	2,190,516.06	1,817,511.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	二	58439.41	60,009.60

应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	三	3965748.64	2,176,500
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	四		12,143.90
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,214,704.11</b>	<b>4,066,165.46</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		0	0
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	五	2,242,856.86	2,465,976.45
在建工程		0	0
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六	3,796.49	6,139.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七	1,110,799.96	1,181,526.85
递延所得税资产			
其他非流动资产	八	37,764,784.00	37,764,784.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>41122237.31</b>	<b>41,418,426.79</b>
<b>资产总计</b>		<b>47,336,941.42</b>	<b>45,484,592.25</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		0	0
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			
预收款项			
合同负债	九	274,686.57	285,631.28
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	十	2,118,910.47	1,921,806.25
应交税费	十一	75770.85	119,989.72
其他应付款	十二	4,569,391.45	7,717,724.04
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	十三	13,734.33	15,033.22
<b>流动负债合计</b>		<b>7052493.67</b>	<b>10,060,184.51</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		0	0
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	十四	387,662.74	974,884.84
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>387,662.74</b>	<b>974,884.84</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,440,156.41</b>	<b>11,035,069.35</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	十五	400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	十六	809,677,303.74	809,677,303.74
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	十七	-1,169,900,804.73	-1,175,348,066.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		39,896,785.01	34,449,522.90
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>39,896,785.01</b>	<b>34,449,522.90</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>47,336,941.42</b>	<b>45,484,592.25</b>

法定代表人：马钟鸿

主管会计工作负责人：黄锦元

会计机构负责人：谢本移

7

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		47,352.49	21,399.81
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	一	17,548,184.16	17,504,902.54
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>17,595,536.65</b>	<b>17,526,302.35</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	二	20,900,138.00	20,900,138.00
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		6,436.26	10584.09

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2327.50	3,062.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,000,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,908,901.76</b>	<b>21,913,784.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>38,504,438.41</b>	<b>39,440,086.94</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,219,723.08	1,141,923.14
应交税费		3187.77	3,430.40
其他应付款		9,995,940.57	8,730,940.57
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>11,218,851.42</b>	<b>9,876,294.11</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		387,662.74	974884.84
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>387662.74</b>	<b>974,884.84</b>

负债合计		11606514.16	10,851,178.95
所有者权益（或股东权益）：			
股本		400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		806,029,647.74	806,029,647.74
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		-1,179,252,009.49	-1,177,561,025.75
所有者权益（或股东权益）合计		26,897,924.25	28,588,907.99
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		38,504,438.41	39,440,086.94

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022 年	2021 年
一、营业总收入		10,378,574.28	10,894,774.71
其中：营业收入	十八	10,378,574.28	10,894,774.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,390,993.48	13,816,465.11
其中：营业成本		10,173,273.06	8,879,666.58
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	十九	13653.66	36,848.74
销售费用		0	0
管理费用	二十	6,168,978.8	4,863,666.58
研发费用			
财务费用	二十一	35,087.96	36,283.21
其中：利息费用			

利息收入	二十一	5,319.51	5,872.66
加：其他收益	二十二	711654.17	359,704.55
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	二十三	9,996,804.57	-65,333.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		4,696,039.54	-2,627,319.38
加：营业外收入	二十四	752,222.57	9,217.43
减：营业外支出	二十五	1,000	-37,209.55
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		5,447,262.11	-2,580,892.40
减：所得税费用			
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		5,447,262.11	-2,580,892.40
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,447,262.11	-2,580,892.40
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,447,262.11	-2,580,892.40
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			



(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		5,447,262.11	-2,580,892.40
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		5,447,262.11	-2,580,892.40
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.0136	-0.0065
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.0136	-0.0050

法定代表人：马钟鸿

主管会计工作负责人：黄锦元

会计机构负责人：谢本移

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		2275343.27	1,618,633.85
研发费用			
财务费用		1362.57	-931.22
其中：利息费用			
利息收入		742.25	2,329.77
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,500	9.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-2,278,205.84	-1617693.18
加：营业外收入		587222.10	9,183.09
减：营业外支出			-38,109.55
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-1690983.74	-1,570,400.54

减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-1,690,983.74	-1,570,400.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,690,983.74	-1,570,400.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		-1,690,983.74	-1,570,400.54
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,550,472.03	12,243,276.52
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,692.76	
收到其他与经营活动有关的现金		1425869.90	453,446.87
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>22978034.69</b>	<b>12,696,723.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,777,691.61	2,970,439.20
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		8,872,514.96	8376222.82
支付的各项税费		253,858.11	394,341.51
支付其他与经营活动有关的现金		5,770,765.91	2,148,470.12
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>18,674,830.59</b>	<b>13,889,473.65</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,303,204.10</b>	<b>-1,192,750.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		165,000	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>165,000</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,095,200.00	12,549.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,095,200.00</b>	<b>12,549.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,930,200.00</b>	<b>-12,549.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			

支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		0	0
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		373,004.10	-1,205,299.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,817,511.96	3,022,811.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,190,516.06	1817511.96

法定代表人：马钟鸿

主管会计工作负责人：黄锦元

会计机构负责人：谢本移

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,301,497.03	979,661.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		1,301,497.03	979,661.68
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		845816.91	742,225.12
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		429727.44	355,539.97
<b>经营活动现金流出小计</b>		1,275,544.35	1097765.09
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		25,952.68	-118103.41
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		25,952.68	-118,103.41
加：期初现金及现金等价物余额		21399.81	139,503.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		47,352.49	21,399.81

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备			未分配利润
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	400,120,286				809,677,303.74						-1,175,348,066.84		34449522.90
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	400,120,286				809,677,303.74						-1,175,348,066.84		34,449,522.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											5,447,262.11		5,447,262.11
（一）综合收益总额											5,447,262.11		5,447,262.11
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	400,120,286				809,677,303.74						-1,169,900,804.73	39,896,785.01

项目	2021年											少数 股东	所有者权益合 计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	一般	未分配利润				

		优先 股	永续 债	其他	公积	库存 股	综合 收益	储备	公积	风险 准备		权益	
一、上年期末余额	400,120,286				809,677,303.74						-172,767,174.44		37,030,415.30
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	400,120,286				809,677,303.74						-172,767,174.44		37,030,415.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-2,580,892.40		-2,580,892.40
（一）综合收益总额											-2,580,892.40		-2,580,892.40
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													



1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	400,120,286				809,677,303.74							-1175348066.84	34449522.90

法定代表人：马钟鸿

主管会计工作负责人：黄锦元

会计机构负责人：谢本移

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									

一、上年期末余额	400,120,286				806,029,647.74							-1,177,561,025.75	28,588,907.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	400,120,286				806,029,647.74							-1,177,561,025.75	28,588,907.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												-1,690,983.74	-1,690,983.74
（一）综合收益总额												-1,690,983.74	-1,690,983.74
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股													

本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本期末余额</b>	400,120,286				806,029,647.74						-1,179,252,009.49	26,897,924.25

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	400,120,286				806,029,647.74						-1,175,990,625.21	30,159,308.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	400,120,286				806,029,647.74						-1,175,990,625.21	30,159,308.53

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）													-1,570,400.54	-1,570,400.54
（一）综合收益总额													-1,570,400.54	-1,570,400.54
（二）所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														

5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	400,120,286				<b>806,029,647.74</b>						-1,177,561,025.75	28,588,907.99

### 三、 财务报表附注

## 金田实业（集团）股份有限公司 2022 年度财务报表附注

（除特别标明外，金额单位为人民币元）

#### 一、公司基本情况

##### （一）公司概况

公司名称：金田实业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：914403001921782245

法人代表：马钟鸿

注册资本：33,343 万元人民币

实收资本：40,012 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市公众公司)

注册地址：深圳市盐田区盐田综合保税区金马创新产业园 B 栋 9 层

办公地址：深圳市罗湖区嘉宾路 2018 号深华商业大厦十九楼 1909#

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件、信息系统的设计、集成、运行维护；房地产开发经营；物业管理。

经营期限：1988 年 3 月 10 日至无限期

##### （二）历史沿革

1989 年经中国人民银行深圳特区分行批准，公司公开发售 A 股 1,070,000 股，面值 10 元，1991 年 7 月 3 日在深圳证券交易所上市。

1989 年 8 月至 1991 年 10 月期间派发红股 7,507,050.00 股，扩股发行 24,509,280.00 股，每股面值 1 元，合计增加股本 32,016,330.00 元，股本增加至 42,716,330.00 元。

1993 年经中国人民银行深圳经济特区分行深人复字（1993）第 165 号文批准，配售内部职工股 380 万股，每股面值 1 元，配售价人民币 11.45 元。变更后注册资本增加至 46,516,330.00 元。1993 年 5 月，公司经中国人民银行特区分行批准，发行 B 股 38,000,000 股，每股面值 1 元，发行价每股人民币 11.45 元，折港币 10.71 元，变更后注册资本增加至 84,516,330.00 元，并在深圳证券交易所上市。1992 年中国人民银行深圳经济特区分行深人

银复字（1992）第 046 号批复“同意公司派发红股 10,679,082 股”，1992 年 3 月派发红股 10,679,082 股；深人银复字（1993）第 159 号批复“同意公司向股东每 10 股普通股送红股 8 股”，1993 年 3 月 27 日派发红股 42,716,329 股；合计实收股本 53,395,411.00 元，变更后股本为 137,911,741.00 元。

1994 年深圳市证券管理办公室深证办复（1994）第 106 号文批复“同意公司以每 10 股送 4 股向股东派发红股”和“同意公司向股东配售新股，每 10 股配售 1 股”。1994 年 5 月派发红股 48,261,364 股，实收 A 股 39,394,695 股，实收 B 股 8,866,669 股；1994 年 7 月配售 B 股 4,686,666 股，每股港币 3.83 元，计港币 17,949,930.81 元，折人民币 20,103,922.51 元，其中股本折人民币 4,686,666.00 元，资本公积 15,417,256.61 元；1994 年 8 月配售 A 股 13,939,642 股，每股人民币 4.3 元，计人民币 59,901,760.6 元，其中股本计人民币 13,939,642.00 元，资本公积 45,971,118.60 元，变更后股本为 204,799,543.00 元。

1994 年 12 月 2 日经深圳市经济发展局深经复[1994]381 号文件批复同意，公司由原深圳市金田实业股份有限公司更名为金田实业(集团)股份有限公司。

1995 年深圳证券管理办公室深证办复（1995）67 号文批复“公司 1994 年度分红派息方案，每 10 股送 2 股红股”，共派发红股 40,958,108 股。实收股本人民币 40,958,108.00 元，其中 A 股 30,647,441.00 元，B 股 10,310,667.00 元；1995 年中国证监会证监发审字（1995）69 号文批准“公司 1995 年度向全体股东配售 45,971,162 股普通股（每 10 股配售 2.5 股）”，共配售 32,112,670 股，实收 A 股股本人民币 32,112,670.00 元，溢价 98,920,882.40 元计入资本公积。变更后实收股本为 277,861,321.00 元。

1996 年深圳证券管理办公室深证办复（1996）46 号文批复，同意“公司 1995 年分红派息方案，每 10 股送 0.22 股红股，共计 6,112,949.00 元；资本公积转增股本每 10 股转增 1.78 股，计人民币 49,459,314.00 元。”共计增加股本 55,572,263.00 元，变更后实收股本为 333,433,584.00 元。

公司于 2002 年 6 月 14 日，因公司连年亏损而退出深 A 股主板市场。

2015 年 2 月，根据（2015）深中法破字第 14 号《民事裁定书》，深圳市中级人民法院正式受理本公司破产重整申请，并指定深圳市正源清算事务有限公司为本公司管理人。

2016 年 2 月，公司收到深圳市中级人民法院（2015）深中法破字第 14-5 号《民事裁定书》，宣告本公司破产重整计划已执行完毕。

2017 年 2 月，公司启动股权分置改革工作。2 月 27 日，本公司召开股权分置改革 A 股

市场相关股东会议，审议通过了《关于公司股权分置改革方案的议案》等议案和修改后的章程规定，本公司采用“现金捐赠+资本公积金定向转增股本”增加注册资本人民币 66,686,702 元，股权分置改革完成后，流通 A 股股份每 10 股将新增 2.7 股，流通 B 股股份每 10 股将新增 2.0 股，原非流通股股份每 10 股将新增 0 股，即原非流通股股份数量不变但获得流通权。

股权分置改革方案实施股份变更登记日 2018 年 11 月 20 日，2018 年 12 月 10 日公司 A 股非流通股股份性质变更为限售股，变更后注册资本为人民币 400,120,286 元。

公司第一大股东为：深圳市四季投资控股有限公司。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 28 日批准报出。

## 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的一级附属公司共 3 户，二级附属公司共 1 户，具体包括：

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳市金田物业管理有限公司	金田物业	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市金田创新投资有限公司	金田创新	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市金田房地产销售有限公司	金田房地产	民办非企业单位	1	100.00	100.00
深圳市金田互联网房产销售服务有限公司	金田互联网	金田物业全资子公司	2	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

详见本附注“五、合并财务报表的编制方法”相关内容。

## 三、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等相关规定（以下合称“企业会计准则”）并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

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

### （二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。



#### 四、重要会计政策及会计估计

##### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

##### （二）会计期间

本公司采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

##### （三）营业周期

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

##### （四）记账本位币

本公司以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

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

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

##### （六）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（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

##### （七）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

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

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

#### (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款等。

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

## 2. 金融负债分类和计量

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

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

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

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

### (2) 金融负债终止确认条件

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

融负债)。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

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

信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发



生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

## (2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

## (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

#### (4) 减记金融资产

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

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (八) 应收款项

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (七) 6.金融工具减值。

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

的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方往来款组合	依据欠款主体为合并范围内关联方划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款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。

整个存续期预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内	5
1—2年	10
2—3年	20
3—4年	30
4—5年	50
5年以上	100

#### （九）应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 /（七）

#### 6.金融工具减值。

#### （十）存货

##### 1. 存货的分类

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

##### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按按加权平均法计价。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估

计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

#### (十一) 长期股权投资

##### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

##### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

##### 2. 后续计量及损益确认

##### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

## （2）权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

## 3. 长期股权投资核算方法的转换

### （1）公允价值计量转权益法核算

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

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

### （2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

### （3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### （4） 成本法转权益法

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

### （5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报

表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 4. 长期股权投资的处置

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务

报表进行相关会计处理：

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

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## （十二） 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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



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

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

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

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
电子设备	年限平均法	5	5	19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

#### (2) 固定资产的后续支出

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

#### (3) 固定资产处置

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

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (十三) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

#### 1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

## 2. 无形资产的后续计量

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

### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### (2) 使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

#### (十四) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

#### (十五) 长期待摊费用

##### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## 2. 摊销年限

类别	摊销月份	备注
办公室装修费用	5年	租赁期

### (十六) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

公司将拥有的、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列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（七）、6. 金融工具减值。

### (十七) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，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，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

## （十八）职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬

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

### 2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

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

## （十九）收入

本公司收入主要来源于物业服务收入。

### 1. 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：**(1)**客户在本

公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

## 2. 收入确认的具体方法

公司属于物业管理行业，主要为受托管理的小区提供物业管理服务，公司在物业管理服务完成后，依据业务凭证及合同约定的价格确认收入。

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

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。

#### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

#### 3. 会计处理方法

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

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外的所有政府补助

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

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

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### （二十一）递延所得税资产

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

##### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### （二十二）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控



制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### 1. 公司作为承租人的会计处理方法

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

公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

#### 2. 公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

A、在租赁期开始日，公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

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。

B、在租赁期内各个期间，公司将经营租赁的租赁收款额采用直线法确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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。

### (二十三) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《《企业会计准则第 21 号——租赁》	董事会审批通过	(1)

#### (1) 执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》。

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

①对于首次执行日前的经营租赁，公司作为承租人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

②对于首次执行日前的融资租赁，公司作为承租人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表相关项目无影响。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

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

### 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。

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

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

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

#### （1） 增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2） 处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

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

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

的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

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

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

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

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

## (3) 购买子公司少数股权

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

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税服务收入	3%和 6%	小规模征收率为 3%
	电费收入	13%	
	水费收入	3%	
	不动产租赁收入	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## 2. 优惠税负及批文

(1) 2019年3月20日,财政部、税务总局和海关总署联合发布《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)《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告2019年第87号)文件规定,自2019年4月1日至2022年12月31日,允许生产、生活性服务业的一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减应纳税额,深圳市金田物业管理有限公司享受该税收优惠政策。

根据《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》(国家税务总局公告2021年第5号),自2021年4月1日起,增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为,合计月销售额未超过15万元(以1个季度为1个纳税期的,季度销售额未超过45万元)的,免征增值税。深圳市金田物业管理有限公司下设的分公司为独立申报缴税,均为小规模纳税人,部分分公司符合上述免税条件。

## 七、合并财务报表财务报表项目注释

### (一) 货币资金

类别	2022年12月31日	2021年12月31日
现金	354,130.66	254,353.27
银行存款	1,836,385.40	1,563,158.69
其他货币资金		
合计	2,190,516.06	1,817,511.96

截至2022年12月31日货币资金不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1. 单项计提预期信用损失的应收账款					
2. 按组合计提预期信用损失的应收账款	61,515.17	100.00	3,075.76	5.00	58,439.41
其中：账龄分析法组合	61,515.17	100.00	3,075.76	5.00	58,439.41
合计	61,515.17	100.00	3,075.76	5.00	58,439.41

续上表

种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1. 单项计提预期信用损失的应收账款	13,729,087.68	99.54	13,729,087.68	100.00	
2. 按组合计提预期信用损失的应收账款	63,168.00	0.46	3,158.40	5.00	60,009.60
其中：账龄分析法组合	63,168.00	100.00	3,158.40	5.00	60,009.60
合计	13,792,255.68	100.00	13,732,246.08		60,009.60

2. 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	61,515.17	3,075.76	5.00	58,439.41
合计	61,515.17	3,075.76	5.00	58,439.41

续上表

账龄	2021年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	63,168.00	3,158.40	5.00	60,009.60
合计	63,168.00	3,158.40	5.00	60,009.60

3. 报告期末应收款项余额中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位及其他关联方款项。

4. 坏账准备的变动

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少		2022年12月31日
			转回	转销或核销	

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少		2022年12月31日
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	13,732,246.08		10,543,304.57	3,185,865.75	3,075.76

本期核销综合信兴盐保物流(深圳)有限公司应收账款 3,185,865.75 元，已计提坏账准备 3,185,865.75 元。

#### 5.按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
深圳嘉佑金丽实业发展有限公司	23,066.90	一年以内	37.50
深圳市罗湖区清水河街道办事处	22,352.40	一年以内	36.34
深圳市黄贝街道办事处	13,759.35	一年以内	22.37
合计	59,178.65		96.21

#### (三) 其他应收款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应收款	3,965,748.64	2,176,500.00

#### 1.按账龄披露

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	2,535,748.64	
1—2年	-	
2—3年	-	1,100,000.00
3—4年	900,000.00	5,491,850.00
4—5年	5,491,850.00	3,000.00
5年以上	3,050.00	50.00
小计	8,930,648.64	6,594,900.00
减：坏账准备	4,964,900.00	4,418,400.00
合计	3,965,748.64	2,176,500.00

#### 2.其他应账款信用风险组合类别披露

种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1.单项计提预期信用损失的其他应收款	3,641,850.00	40.78	3,641,850.00	100.00	
2.按组合计提预期信用损失的其他应收款	5,288,798.64	59.22	1,323,050.00	25.02	3,965,748.64
其中：账龄分析法组合	5,253,050.00	99.32	1,323,050.00	25.19	3,930,000.00

关联方组合					-
备用金、员工社保等	35,748.64	0.68			35,748.64
合计	8,930,648.64	100.00	4,964,900.00	55.59	3,965,748.64

续上表

种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1. 单项计提预期信用损失的其他应收款	3,641,850.00	55.22	3,641,850.00	100.00	
2. 按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,953,050.00	44.78	776,550.00	26.30	2,176,500.00
其中：账龄分析法组合	2,953,050.00	100.00	776,550.00	26.30	2,176,500.00
关联方组合					
合计	6,594,900.00	100.00	4,418,400.00	67.00	2,176,500.00

### 3. 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1年以内	2,500,000.00	125,000.00	5.00	2,375,000.00
1-2年			10.00	
2-3年			20.00	
3-4年	900,000.00	270,000.00	30.00	630,000.00
4-5年	1,850,000.00	925,000.00	50.00	925,000.00
5年以上	3,050.00	3,050.00	100.00	
合计	5,253,050.00	1,323,050.00	25.19	3,930,000.00

续上表

账龄	2021年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1年以内			5.00	
1-2年			10.00	
2-3年	1,100,000.00	220,000.00	20.00	880,000.00
3-4年	1,850,000.00	555,000.00	30.00	1,295,000.00
4-5年	3,000.00	1,500.00	50.00	1,500.00
5年以上	50.00	50.00	100.00	
合计	2,953,050.00	776,550.00	26.30	2,176,500.00

### 4. 按款项性质分类情况



款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
往来款	8,891,850.00	6,591,850.00
押金及保证金	3,050.00	3,050.00
其他	35,748.64	
合计	8,930,648.64	6,594,900.00

#### 5.按金融资产减值三阶段披露

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	5,288,798.64	1,323,050.00	3,965,748.64	2,953,050.00	776,550.00	2,176,500.00
第二阶段						
第三阶段	3,641,850.00	3,641,850.00		3,641,850.00	3,641,850.00	
合计	8,930,648.64	4,964,900.00	3,965,748.64	6,594,900.00	4,418,400.00	2,176,500.00

#### 6.其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	776,550.00		3,641,850.00	4,418,400.00
本期计提	546,500.00			546,500.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,323,050.00		3,641,850.00	4,964,900.00

#### 7.按欠款方归集的期末重要的其他应收款:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳迈科创新科技有限公司	往来款	3,641,850.00	4-5年	40.78	3,641,850.00
深圳市丹青投资有限公司	往来款	1,850,000.00	4-5年	20.72	925,000.00
深圳市万刚投资管理有限公司	往来款	1,200,000.00	1年以内	13.44	60,000.00
	往来款	900,000.00	3-4年	10.08	270,000.00
深圳市夕阳红投资发展有限公司	往来款	1,300,000.00	1年以内	14.56	65,000.00
合计		8,891,850.00		99.58	4,961,850.00

8.期末无涉及政府补助的其他应收款。

9.期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

10.期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债。

(四) 存货

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料				12,143.90		12,143.90
合计				12,143.90		12,143.90

(五) 固定资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	2,242,856.86	2,465,976.45
固定资产清理		
合计	2,242,856.86	2,465,976.45

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	3,647,657.00	378,291.60	4,025,948.60
2. 本期增加金额		3,000.00	3,000.00
(1) 购置		3,000.00	3,000.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	3,647,657.00	381,291.60	4,028,948.60
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,222,992.00	336,980.15	1,559,972.15
2. 本期增加金额	203,832.00	22,287.59	226,119.59
(1) 计提	203,832.00	22,287.59	226,119.59
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,426,824.00	359,267.74	1,786,091.74
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			

项目	房屋及建筑物	电子设备	合计
1.期末账面价值	2,220,833.00	22,023.86	2,242,856.86
2.期初账面价值	2,424,665.00	41,311.45	2,465,976.45

2.截至 2022 年 12 月 31 日固定资产不存在减值迹象，故未提减值准备。

#### (六) 无形资产

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	22,809.30			22,809.30
软件	22,809.30			22,809.30
二、累计摊销合计	16,669.81	2,343.00		19,012.81
软件	16,669.81	2,343.00		19,012.81
三、无形资产账面净值合计	6,139.49		2,343.00	3,796.49
软件	6,139.49		2,343.00	3,796.49
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	6,139.49		2,343.00	3,796.49
软件	6,139.49		2,343.00	3,796.49

截止 2022 年 12 月 31 日未发现无形资产减值迹象，故未计提减值准备。

#### (七) 长期待摊费用

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
办公室装修费	181,526.85		132,588.00		48,938.85
金枫花园路面改造		1,092,200.00	30,338.89		1,061,861.11
金马信息物流园办公室装修	1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	1,181,526.85	1,092,200.00	1,162,926.89		1,110,799.96

#### (八) 其他非流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预付购房款	37,764,784.00	37,764,784.00
合计	37,764,784.00	37,764,784.00

#### (九) 合同负债

##### 1、合同负债情况

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收物业服务费	47,687.52	59,189.28
预收停车费	226,999.05	226,442.00

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
合计	274,686.57	285,631.28

(十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、短期薪酬	1,921,806.25	9,256,544.30	9,059,440.08	2,118,910.47
二、离职后福利-设定提存计划		552,823.12	552,823.12	
合计	1,921,806.25	9,809,367.42	9,612,263.20	2,118,910.47

2. 短期薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,850,283.11	7,516,058.76	7,308,754.48	2,057,587.39
2、职工福利费	71,523.14	610,116.93	620,316.99	61,323.08
3、社会保险费		295,687.29	295,687.29	
其中：医疗保险费		272,005.48	272,005.48	
工伤保险费		8,940.80	8,940.80	
生育保险费		14,741.01	14,741.01	
4、住房公积金		120,979.20	120,979.20	
5、工会经费和职工教育经费		124,399.06	124,399.06	
6、其他短期薪酬		293,615.77	293,615.77	
合计	1,921,806.25	9,256,544.30	9,059,440.08	2,118,910.47

3. 设定提存计划列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
1、基本养老保险		537,551.56	537,551.56	
2、失业保险费		15,271.56	15,271.56	
合计		552,823.12	552,823.12	

(十一) 应交税费

税费项目	2022年12月31日	2021年12月31日
增值税	70,788.81	107,685.42
个人所得税	3,510.63	3,748.56
城市维护建设税	737.03	4,990.85
教育费附加	315.87	2,138.94
地方教育费附加	210.58	1,425.95

印花税	207.93	
合计	75,770.85	119,989.72

(十二) 其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付股利		
应付利息		
其他应付款	4,569,391.45	7,717,724.04
合计	4,569,391.45	7,717,724.04

1. 其他应付款按款项性质列示

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
预提费用	1,125,823.55	1,195,907.38
押金及保证金	2,036,340.50	2,172,984.44
本体维修基金	737,010.30	539,892.68
代收代付款	437,450.94	450,613.43
往来款	232,766.16	
应付装修款		3,000,000.00
其他		358,326.11
合计	4,569,391.45	7,717,724.04

2. 报告期末其他应付款项余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联方款项。

(十三) 其他流动负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税额	13,734.33	15,033.22
合计	13,734.33	15,033.22

(十四) 预计负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	形成原因
待执行诉讼判决	387,662.74	974,884.84	
合计	387,662.74	974,884.84	

本公司待执行诉讼判决详见本附注十四、（一）。

(十五) 实收资本

1. 各期实收资本变动情况如下：

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）	期末余额
----	------	--------------	------

		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	400,120,286.00						400,120,286.00

(十六) 资本公积

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
股本溢价	730,003,084.20			730,003,084.20
其他资本公积	79,674,219.54			79,674,219.54
合计	809,677,303.74			809,677,303.74

(十七) 未分配利润

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
调整前上年末未分配利润	-1,175,348,066.84	-1,172,767,174.44
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-1,175,348,066.84	-1,172,767,174.44
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	5,447,262.11	-2,580,892.40
减: 提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-1,169,900,804.73	-1,175,348,066.84

(十八) 营业收入与营业成本

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,585,393.79	9,284,371.97	10,042,321.99	8,018,892.88
其他业务	793,180.49	888,901.09	852,452.72	860,773.70
合计	10,378,574.28	10,173,273.06	10,894,774.71	8,879,666.58

(十九) 税金及附加

项目	2022年度	2021年度
城市维护建设税	7,557.08	21,217.50
教育费附加	3,238.73	9,093.21
地方教育费附加	2,159.15	6,062.13
印花税	698.7	475.9
合计	13,653.66	36,848.74

(二十) 管理费用

项目	2022年度	2021年度
职工薪酬	3,012,645.01	3,242,579.68
折旧及摊销	1,353,729.52	978,369.81
办公费	79,643.36	183,438.36

项目	2022年度	2021年度
修理费	453,815.39	93,717.00
业务招待费	84,382.41	128,519.50
差旅费	6,507.00	40,750.15
诉讼及律师费	977,812.75	-
咨询顾问费	60,000.00	-
水电费	12,537.97	12,217.00
审计费	35,000.00	50,000.00
其他	92,905.39	134,075.08
合计	6,168,978.80	4,863,666.58

(二十一) 财务费用

项目	2022年度	2021年度
利息支出		
减：利息收入	5,319.51	5,872.66
手续费	40,407.47	42,155.87
合计	35,087.96	36,283.21

(二十二) 其他收益

产生其他收益的来源	2022年度	2021年度
政府补助	483,888.54	189,415.84
小规模纳税人免征增值税	200,235.49	154,839.26
进项税加计扣除	23,574.59	15,449.45
代扣个税手续费返还	2,262.79	
城建税、附加税等税额减免	1,692.76	
合计	711,654.17	359,704.55

其中，政府补助明细如下

补助项目	2022年度	2021年度
稳岗补贴	18,193.56	4,415.84
一次性留工培训补助	38,375.00	
物业服务企业参与基层治理扶持资金		120,000.00
生活垃圾分类激励补助	100,000.00	65,000.00
节水型居民小区奖励费	50,000.00	
物业防疫补助	252,071.70	
物业管理服务企业防疫消杀补贴	25,248.28	

合计	483,888.54	189,415.84
----	------------	------------

(二十三) 信用减值损失

项目	2022年度	2021年度
应收款项信用减值损失	9,996,804.57	-65,333.53
合计	9,996,804.57	-65,333.53

(二十四) 营业外收入

项目	2022年度	2021年度
罚款收入		34.34
核销应收款项收回	165,000.00	
预计负债确认不再支付	587,222.10	
其他	0.47	9,183.09
合计	752,222.57	9,217.43

(二十五) 营业外支出

项目	2022年度	2021年度
罚款支出		900.32
捐赠支出	1,000.00	
预计未决诉讼损失		-38,109.87
合计	1,000.00	-37,209.55

(二十六) 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

项目	2022年度
利息收入收到的现金	5,064.75
政府补助	486,287.10
保证金、往来收到的现金	30,239.06
收到的其他现金	904,278.99
合计	1,425,869.90

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	2022年度
付现费用	1,667,537.36
保证金、往来支付的现金	2,844,226.10
支付的其他现金	1,259,002.45
合计	5,770,765.91



(二十七) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料:

项目	2022年度	2021年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	5,447,262.11	-2,580,892.40
加: 信用减值准备	-9,996,804.57	65,333.53
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	226,119.59	248,642.09
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,343.00	3,379.31
长期待摊费用摊销	1,162,926.89	732,588.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	12,143.90	-7,696.60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	8,049,126.12	58,368.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-599,912.94	287,527.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,303,204.10	-1,192,750.26
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,190,516.06	1,817,511.96
减: 现金的期初余额	1,817,511.96	3,022,811.22
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	373,004.10	-1,205,299.26

## (2) 现金和现金等价物的构成:

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
一、现金	2,190,516.06	1,817,511.96
其中：库存现金	354,130.66	254,353.27
可随时用于支付的银行存款	1,836,385.40	1,563,158.69
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,190,516.06	1,817,511.96

## 八、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 其他应收款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应收款	17,548,184.16	17,504,902.54

## 1. 按账龄披露

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	70,791.16	
1—2年		235,715.01
2—3年	210,000.00	2,300,294.53
3—4年	2,300,000.00	3,641,850.00
4—5年	3,641,850.00	3,000.00
5年以上	14,970,443.00	14,967,443.00
小计	21,193,084.16	21,148,302.54
减：坏账准备	3,644,900.00	3,643,400.00
合计	17,548,184.16	17,504,902.54

## 2. 其他应收账款信用风险组合类别披露

种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1. 单项计提预期信用损失的其他应收款	3,641,850.00	17.18	3,641,850.00	100.00	
2. 按组合计提预期信用损失的其他应收款	17,551,234.16	82.82	3,050.00	0.02	17,548,184.16
其中：账龄分析法组合	3,050.00	0.02	3,050.00	100.00	

关联方组合	17,548,184.16	99.98			17,548,184.16
备用金、员工社保等					
合计	21,193,084.16	100.00	3,644,900.00	17.20	17,548,184.16

续上表

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1.单项计提预期信用损失的其他应收款	3,641,850.00	17.22	3,641,850.00	100.00	
2.按组合计提预期信用损失的其他应收款	17,506,452.54	82.78	1,550.00	0.01	17,504,902.54
其中：账龄分析法组合	3,050.00	0.02	1,550.00	50.82	1,500.00
关联方组合	17,503,402.54	99.98			
合计	21,148,302.54	100.00	3,643,400.00	17.23	17,504,902.54

### 3.按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
5年以上	3,050.00	3,050.00	100.00	
合计	3,050.00	3,050.00	100.00	

续上表

账龄	2021年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
4-5年	3,000.00	1,500.00	50.00	1,500.00
5年以上	50.00	50.00	100.00	
合计	3,050.00	1,550.00	50.82	1,500.00

### 4.按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
合并范围内关联方往来款	17,548,184.16	17,503,402.54
往来款	3,641,850.00	3,641,850.00
押金及保证金	3,050.00	3,050.00
其他		
合计	21,193,084.16	21,148,302.54

#### 5.按金融资产减值三阶段披露

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	17,551,234.16	3,050.00	17,548,184.16	17,506,452.54	1,550.00	17,504,902.54
第二阶段						
第三阶段	3,641,850.00	3,641,850.00		3,641,850.00	3,641,850.00	
合计	21,193,084.16	3,644,900.00	17,548,184.16	21,148,302.54	3,643,400.00	17,504,902.54

#### 4.其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,550.00		3,641,850.00	3,643,400.00
本期计提	1,500.00			1,500.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,050.00		3,641,850.00	3,644,900.00

#### 5.本期无实际核销的其他应收款

#### 6.按欠款方归集的期末重要的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	往来款	1,500.00	1年以内	0.01	
	往来款	210,000.00	2-3年	0.99	
	往来款	2,300,000.00	3-4年	10.85	
	往来款	14,967,393.00	5年以上	70.62	
深圳迈科创新科技有限公司	往来款	3,641,850.00	4-5年	17.18	3,641,850.00
合计		21,120,743.00		99.65	3,641,850.00

7.期末无涉及政府补助的其他应收款。

8.期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

9.期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债。

## （二）长期股权投资

款项性质	2022年12月31日			2021年12月31日		
	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	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00
合计	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00

### 1、对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市金田创新投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		9,099,863.00
深圳市金田物业管理有限公司	1.00	1.00			1.00		
合计	30,000,001.00	30,000,001.00			30,000,001.00		9,099,863.00

## 九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

### （一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、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客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方

单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	61,515.17	3,075.76
其他应收款	8,930,648.64	4,964,900.00
合计	8,992,163.81	4,967,975.76

## 十、关联方关系及关联方交易

### （一）本公司母公司情况

关联方名称	所持股份或权益（%）（	与本公司关系
深圳市四季投资控股有限公司	9.02%	本公司第一大股东

自然人马钟鸿持有深圳市四季投资控股有限公司（以下简称“四季投资”）80%的股权，四季投资持有四季投资海外有限公司（以下简称“四季海外”）100%股权。马钟鸿通过四季投资和四季海外合计持有金田实业 11.65%的股权，为公司的实际控制人。

### （二）本公司的子公司情况

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金田物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、咨询、租赁	100.00		投资设立
深圳市金田创新投资有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、集成及维护	100.00		投资设立
深圳市金田房地产销售有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		投资设立
深圳市金田互联网房产销售服务有限公司	深圳	深圳	房产经纪		100.00	投资设立

### （三）本公司关联交易情况

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

2.本公司本期与关联方无关联交易

3 关联方应收应付款项

(1) 本公司期末无应收关联方款项

(2) 本公司期末无应付关联方款项

## 十一、或有事项

截止 2022 年 12 月 31 日，公司无应披露的重大或有事项。

## 十二、承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无应披露的重大承诺事项。

## 十三、资产负债表日后事项

截止财务报表报出日，本公司正在办理工商变更，注册资本由 33,343 万元人民币变更为 40,012 万元人民币。

## 十四、其他重大事项

### (一) 重大诉讼

序号	案件编号	原告 (申请人)	被告(被申请人)及 第三人	受理 机构	收到起诉书或诉讼 时间	诉讼 事项	诉讼影响	案件进展
1	(2019)粤103执恢170号之一	深圳市丹青投资有限公司	被告一：金田实业(集团)股份有限公司 被告二：金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	深圳市中级人民法院	2019年3月14日	借款合同纠纷	约1,476.89万元	已判决，待执行

### 诉讼案件主要情况：

#### (1) 案件基本情况

深圳市丹青投资有限公司和金田实业、金田实业工会委员会借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2019)深中法经一初字第136号民事判决书并发生法律效力。2014年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整，但深圳市丹青投资有限公司并未及时向金田实业及其管理人申报该债权，未参与重整计划的第一次财产分配及

追加分配。

(2) 原告执行请求

A、金田实业偿还原告借款人民币 650 万元及相应利息（利息按中国人民银行的有关规定计算，从欠款之日起至还清之日止）；

B、原告对处分金田实业持有的深万科普通股 265,193 股股票所得的价款有优先受偿权；

C、金田实业工会委员会以其质押给原告的金田 A 合计 1,221,175 股股票对金田实业的上述债务承担担保责任。

(3) 案件进展情况

2019 年 3 月，深圳市丹青投资有限公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行，法院已受理并出具（2019）粤执恢 170 号之一执行文件。

截止 2022 年 12 月 31 日，该案尚未执行完毕，公司自 2001 年初起算利息，截至 2015 年 2 月法院受理破产之日止停止计息，按照重整计划的清偿比例预计应付现金人民币 325,000 元并交付金田实业股票 A 股 109,941.00 股和 B 股 21,026.00 股。因股票赔偿部分所涉股票无法评估，可能将采用现金清偿方式，公司按截止 2022 年 12 月 31 日金田实业 A 股及 B 股股票市价预计股票清偿额，该案共预计负债人民币 387,662.74 元。

(二) 已处置的发生亏损的对外投资主体未完成工商变更登记手续

根据金田实业与重组方的协议约定，重组方将无条件以不低于评估价值收购金田实业的下属公司，公司于 2015 年度将除金田物业外的其他所有投资从账面予以清理。但截止 2022 年 12 月 31 日，仍有部分对外投资主体未完成股权工商变更手续，可能形成或有损失。

未完成变更手续的亏损投资主体如下：（以下数据来自“天眼查”）

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)
1	天津金田实业有限公司	1992 年 10 月 30 日	500.00	100.00	
2	深圳市金田房地产开发有限公司	1989 年 2 月 17 日	4,500.00	90.00	
3	深圳市金田投资有限公司	1994 年 11 月 16 日	10,000.00	90.00	8.75
4	深圳市金田财务顾问有限公司	1994 年 2 月 28 日	8,000.00	87.50	
5	深圳惠康金田超市有限公司	1994 年 12 月 30 日	4,500.00	49.00	
6	深圳市长通实业有限公司	1993 年 4 月 20 日	300.00	30.00	
7	湖北金天贸工农股份有限公司	1997 年 9 月 9 日			
8	深圳市金田大厦物业管理有限公司	1995 年 4 月 17 日	150.00	30.00	70.00

除上述其他重要事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要



事项。

## 十五、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	483,888.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	751,222.57
减：所得税影响额	308,777.78
少数股东权益影响额（税后）	
合计	926,333.33

### （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.65	0.0136	0.0136
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.16	0.0113	0.0113

金田实业（集团）股份有限公司

二〇二三年四月二十八日

## 第九节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：