



深圳市特发服务股份有限公司

2022 年半年度报告

公告编号：2022-049

2022 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人陈宝杰、主管会计工作负责人杨玉姣及会计机构负责人(会计主管人员)马珍珍声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告涉及公司未来发展战略及重点工作计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质性承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司已在本报告中详细阐述了未来可能发生的有关风险因素，详见“第三节管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”，敬请投资者予以关注。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	9
第四节 公司治理 .....	24
第五节 环境和社会责任 .....	25
第六节 重要事项 .....	27
第七节 股份变动及股东情况 .....	35
第八节 优先股相关情况 .....	41
第九节 债券相关情况 .....	42
第十节 财务报告 .....	43

## 备查文件目录

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

(二) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

以上备查文件的置备地点：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼。

## 释义

释义项	指	释义内容
特发服务、公司、我司	指	深圳市特发服务股份有限公司
特发政务公司	指	深圳市特发政务服务有限公司
特发集团公司	指	深圳市特发集团有限公司
华为	指	华为技术有限公司
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）有限公司
中国移动	指	中国移动通信集团有限公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司
蚂蚁金服	指	蚂蚁科技集团股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期、本期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
上期、上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、万元
（本）报告期末	指	2022 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	特发服务	股票代码	300917
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市特发服务股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	特发服务		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SDGS		
公司的法定代表人	陈宝杰		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨玉姣	王典淳
联系地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
电话	0755-83075915	0755-83075915
传真	0755-83075988	0755-83075988
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	sdgs@tefafuwu.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	934,701,179.57	772,668,530.50	20.97%
归属于上市公司股东的净利润（元）	57,915,293.63	56,369,988.23	2.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	44,566,819.26	51,975,930.04	-14.25%
经营活动产生的现金流量净额（元）	84,038,070.54	126,360,441.22	-33.49%
基本每股收益（元/股）	0.3427	0.3336	2.73%
稀释每股收益（元/股）	0.3427	0.3336	2.73%
加权平均净资产收益率	6.51%	6.94%	-0.43%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,423,950,753.72	1,360,586,841.12	4.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	886,389,610.66	860,951,817.67	2.95%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1,331.54	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,382,265.43	主要为稳岗补贴、留工补贴、以工代训等
委托他人投资或管理资产的损益	7,124,296.88	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,759,828.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和	295,794.56	

支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,420,876.09	主要为增值税进项加计抵减、小规模企业增值税优惠、招用自主就业退役士兵税收优惠
减：所得税影响额	3,458,162.83	
少数股东权益影响额（税后）	175,092.25	
合计	13,348,474.37	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

主要为增值税进项加计抵减、小规模企业增值税优惠、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）公司所处行业发展情况

2022 年以来，区域性爆发的新冠疫情给经济、社会和人们的日常生活带来了诸多影响，疫情常态化、静态化管理成为当下防疫的基本形势，物业管理行业也迎来了一定的机遇与挑战。今年上半年，政策端不断释放积极信号，国家相关部门陆续出台多项政策文件持续推进行业发展。国家住房和城乡建设部办公厅和国家邮政局办公室发布《关于进一步加强住宅物业服务项目疫情防控中从业人员防护的通知》将物业服务企业纳入当地疫情防控体系，加速物业管理行业融入社会基层治理，为行业准公共服务优势获得政策背书。此外，“十四五”期间，产业转型升级和居民消费升级所带来的多元服务需求，要求物业服务企业不断拓展服务边界，从鼓励发展社区养老、托育、物业、家政、餐饮、零售等生活性多元服务，提供专业化服务，到城市环卫相关服务标准修订，助力行业提升服务质量提供了规范和指引，都将进一步打开物业行业的发展空间。

从整体行业发展来看，规模仍旧是物业企业的基本盘，行业整合将会持续。国内物业管理行业市场持续扩张，市场集中度不断攀升，与以往不同的是投并购趋于谨慎，企业在注重标的质量的同时，也关注其战略协同和盈利性。此外，在“人口红利”不断下降、客户诉求持续提升的趋势下，物业行业亟需寻求新的发展之策，以适应环境变化带来的影响。面对新的挑战与变化，物业服务企业应以创新的服务能力和开放的服务意识打破传统思维，向着满足多业态下不同群体的个性化服务需求的方向演变。物业企业纷纷推动行业各领域智能化信息化转型，以促进产业链上下游企业联动发展，赋能服务，从而实现传统物业及科技物业的有效融合。因此，多业态布局，全业态拓展，升级物业服务标准，提高智能化信息化应用，已成为新阶段之下物业管理行业发展的方向。

#### （二）公司主要业务及产品

公司作为一家以物业服务为基础，以生活服务与公共服务为延申的现代服务企业，以致力成为“中国高端综合服务运营商”为目标，积极践行“深耕主业与多元开拓并行”的战略布局，通过不断深化客

户需求、作业场景及服务标准的研究，为客户提供全周期的需求保障服务。报告期内，公司已形成综合物业管理服务为基础、政务服务、增值服务协同发展的三大核心业务。

### 1、综合物业管理服务

主要是指与房屋楼宇及住宅、园区等住(用)户生活、工作、生产相配套的、为方便住(用)户生活而开展的多种便民和经营服务。主要包括设施设备管理、客户诉求管理、环境清洁管理及安全保卫管理工作等。目前，公司综合物业管理服务由园区物业、公共物业、商业物业及住宅物业“四大业态”组成，通过四大业态的协同发展，夯实公司发展根基，是现阶段公司营业收入的主要来源。

#### (1) 园区物业

公司园区物业管理服务主要是面向各类园区、商务办公楼宇等，提供的主要服务内容包括设施设备管理、安全消防管理、环境服务、综合服务、空间管理、分包商管理等，代表项目包括华为全球总部物业服务项目、阿里巴巴全球总部物业服务项目等，在管项目分布深圳、成都、廊坊、武汉、上海、东莞、刚果金等地。

#### (2) 公共物业

公司公共物业涵盖类型逐渐丰富，主要为学校、医院、口岸、街道及政府公共配套服务场所等公共物业提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、小型物业工程管理等服务。代表性项目包括深圳口岸管养服务项目、北京大学深圳医院项目、深圳国际交流学院项目等。

#### (3) 商业物业

公司为商场商厦、酒店等商业物业提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、停车场管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目包括深圳特力水贝珠宝大厦等。

#### (4) 住宅物业

公司为多层住宅、高层住宅等住宅物业提供包括前期介入及接管验收、案场管理、业主入伙管理、装修管理、客户管理、环境管理、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务。代表性项目包括深圳特发天鹅湖畔管理处项目、特发和平里花园管理处项目、特发小区管理处项目等。

## 2、政务服务

公司政务服务主要包括工商行政管理与质量监督、社保、税务、不动产登记、公安出入境等相关配套政务服务大厅审批业务类的窗口收件、咨询引导、帮办服务；软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑、配套的信息化产品服务、大型会务接待等个性化服务。未来，公司将持续借助移动互联网、人工智能等技术手段力量，探索政务服务大管家的服务新模式，不断增强政务板块的服务黏性。

近年，公司通过在湖北恩施、黄石、荆门、广东深圳、汕头、山东东营以及天津等地先后承接政务类服务，已逐步在项目专业化、标准化等方面形成成熟的业务模式，是现阶段公司发展的成长型业务。

## 3、增值服务

公司提供的增值服务主要包括小型整改、停车场管理、公共资源委托管理服务、维修维护服务等。公司与多家公司建立了小型整改服务外包合作关系，并与其中主要工程供应商合作关系稳定。

### (三) 报告期内开展的主要工作

2022 年上半年，受疫情和外部环境的影响，给各行业的经济发展带来不同程度的影响。报告期内，公司在做好疫情防控，体现国企担当的同时，以“稳经营、拓市场、强管控、增品质”为主要目标任务，在市场拓展、科技赋能、安全防疫、降本增效等方面重点发力，实现营业收入 93,470.12 万元，同比增长 20.97%；实现归属于上市公司股东的净利润 5,791.53 万元，同比增长 2.74%；实现净利润 6,164.65 万元，同比增长 5.10%。报告期内，开展了以下主要工作：

#### 1、稳健经营，做深业务发展版图

2022 年上半年，公司实现新拓展项目 42 个，新签约合同金额约为 6.24 亿元。

巩固优势市场，突破细分赛道。报告期内，公司在综合物业管理服务方面持续巩固园区类物业市场优势，通过进一步强化客户关系管理，成功获取华为南方工厂 CD 区物业服务安全标段项目，该项目是继 2021 年公司接管南方工厂 B 区项目后，再次与华为在高端制造业态板块合作；菜鸟网络总部新园区项目的成功中标，进一步扩展公司在阿里的业务范围，至此公司已全面承接阿里系三大总部级自建园区。同时，公司在成功迈入城市管家、医疗健康服务新领域后，积极拓展医院后勤及城市管家服务细分业态

并取得突破，目前，已储备深圳多个大型综合性医院物业管理项目及成功中标龙田街道办事处城市管家项目。

强化项目管理，加快城市布局。报告期内，公司在政务服务方面以“立足武汉、布局全国”的业务发展策略，聚焦湖北、山东、天津、河南、广东 5 个省级单位，推动政务服务业务发展的全国化布局。公司凭借政务服务业务的先发优势及市场经验，成功获取广州市增城区政数局项目，标志公司政务服务业务正式打入广州市场。

### 2、科技赋能，落实企业智能化实施建设

报告期内，公司为实现管理到业务的信息化服务建设，加快推进信息化及智能化服务场景应用，以“一中心三平台”的规划布局，完善公司智慧物业整体规划与顶层设计。通过数字运营中心的标准化管控，能力平台、数据平台、物联平台中重点项目的推进，实现内容系统高效管理及客户体验的升级。一是管理数字化-能力平台和数据平台，公司为提升全国化管理协同，通过推进“财务共享中心建设”、“人力资源信息化建设”两大管理平台项目实施建设和升级，现阶段实现了财务移动端审批、人力资源线上招聘管理等。二是业务智慧化-物联平台，通过结合公司业务实际需求，规划“智慧物业顶层设计项目”、“智慧物业试点项目”，以不断创新的科技技术水平提升客户体验，助力业务发展。现重点推进和实现了小梅沙智慧物业建设方案的更新及深国交、水贝国际项目的智慧化试点工作。

### 3、科学防疫，助力城市疫情防控保障

报告期内，国内疫情多点爆发，广东省内、深圳市内相继发生本土疫情，境外第五波疫情持续蔓延，公司所服务的口岸、医院、学校、住宅等业态均属于疫情防控重点。在严格按照市属防疫政策及公司防疫要求下，一是加强统一部署，实施落地管控。特别是根据深圳市口岸办及市陆路与航空口岸疫情防控工作专班有关要求，坚持人、物、环境同防，做到了常态化防控与应急准备相结合，有效保障了跨境货物运输安全有序运行和民生物资供应高效顺畅，切实维护了人民生命安全和身体健康，守护住了城市安全。二是闻令而动，“逆行”出征，为地区的应急保障工作做到了支撑。为响应政府号召，公司先后组建两批队伍共 100 余人，奔赴重点区域助力抗疫。三是坚持常态防疫工作。公司切实把疫情防控任务抓实抓细。以“快、严、实”的硬措施，严格落实分级管控措施。

#### 4、降本增效，推动企业可持续发展

报告期内，受疫情影响，公司为有效释放经济发展活力，重点开展降本增效工作，围绕“控成本、提效益”目标多次召开研讨会，通过提升收入、控制成本、成立专项研究小组等决策部署，不断研究并探索运营成本缩减、增值服务开发等有效路径，更好的实现劳动效率和人均产值有效提升的长期目标。同时，公司借助多种手段降低成本、提高企业效能，通过组建专项小组收集并深入研读各地政策，充分争取申报各项优惠补贴。

## 二、核心竞争力分析

### 1. 品牌优势

公司作为国企背景的第一家上市物业企业，中国物业服务百强企业 29 位。公司凭借扎实的基础服务、稳定的运营管理、良好的客户口碑荣获“2022 中国国有物业服务优秀企业”“2021 年中国物业上市公司发展速度领先企业”、广东省物业管理标杆品牌企业”“大湾区产业园区服务力 TOP5”等荣誉。此外，得益于品牌影响力，目前已拥有华为、阿里巴巴、腾讯、蚂蚁金服、中国移动等国内顶尖、全球领先的企业客户资源，在园区物业细分市场中享有较高的品牌美誉度及行业知名度。

### 2. 丰富的园区物业管理服务经验

目前物业百强企业中，多数物企以承接母公司住宅物业业务为主，涉足园区物业且能满足客户需求的专业一体化园区综合物业管理服务的企业较少。特发服务凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验，并能够快速响应，在园区物业服务竞争中具备先发优势。

### 3. 市场化的发展优势

公司凭借“以客户为先、以服务为本”的服务理念，“总部-分支机构”二级服务项目管控体系，深耕细作园区及办公物业大客户服务业务，积累了丰富的业务经验及市场化的竞争能力。在国内产业经济转型升级过程中，公司可独立面向市场，发挥自身专业优势，实现经营规模和经营业绩的稳健增长。同时，公司已完成混合所有制改革并通过实施管理层和核心骨干持股，以“强激励、硬约束”的考核模式，建立市场化的激励机制，为公司的可持续发展奠定基础。

### 4. 专业、高效、稳定的项目管理运营团队

公司一直以来关注内部核心团队的管理和打造，拥有完整的梯队化管理团队，管理人员在公司核心客户项目上有着丰富的项目管理经验和行业经验。其中，公司专业项目团队包含项目管理，设备设施运维及环境保障、安全消防、综合客服等业务管理，项目团队中的专业人才具备良好的创新、拼搏及奋斗精神。同时，公司建立了完善的培训体系，针对不同层级的员工分别开展“启航”“跃航”“远航”等培训计划，进一步提升人员管理水平。良好的企业文化与有效的员工晋升渠道被广泛认可，使公司拥有一批忠诚度高和责任感强的员工。专业化的员工、稳定的项目管理团队及高效的客户需求响应速度，不断给客户带来高品质的服务。

#### 5. 日趋完善的服务标准

公司是国内第一批获得国家一级物业管理企业资质企业之一，在行业中较早推行 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、ISO45001 职业健康安全管理体系，并随着业务发展，通过能源管理体系、资产管理体系以及信息安全管理体系等六大管理体系认证，具有较为完善的管理运行体系和丰富的管理经验。公司全面推进标准化建设，先后编制并发布了物业服务视频化标准以及政务、商务类服务可视化标准等系列标服务措施。物业服务视频化标准，已在全国项目推动规范的作业流程及标准化的作业程序将为项目日常运营和新项目承接提供有力的支持和保障。

#### 6. 智慧化管控能力

公司不断优化管理、创新管控手段，通过企业管控系统的优化升级并结合人工智能、物联网、大数据等新技术，提高公司整体管理水平和持续经营能力。公司目前已启动了智慧物业平台、信息化人力资源系统、财务共享中心建设项目。在安全生产、品质管理、员工培训等工作中都逐步实现智慧化的手段和能力。未来，公司将进一步完善智慧化建设工作，为企业战略发展起有力的支撑作用。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	934,701,179.57	772,668,530.50	20.97%	-
营业成本	806,086,092.20	644,262,450.14	25.12%	-
销售费用	9,008,324.21	4,767,396.85	88.96%	主要系公司业务规模扩张，公司销售人员增加，相应的工资、投标费用随之增长
管理费用	52,207,546.42	49,875,533.25	4.68%	-
财务费用	-1,439,312.96	-1,581,659.74	9.00%	-
所得税费用	19,764,237.95	18,167,501.78	8.79%	-
研发投入	1,562,648.90	209,886.80	644.52%	主要系本报告期研发人员投入增加
经营活动产生的现金流量净额	84,038,070.54	126,360,441.22	-33.49%	主要系预收款较去年减少所致
投资活动产生的现金流量净额	83,515,038.60	-432,175,454.72	119.32%	主要系本报告期收回理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-35,986,267.00	-40,576,832.47	11.31%	-
现金及现金等价物净增加额	131,572,532.68	-346,407,197.00	137.98%	主要系本报告期收回理财产品

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10%以上的产品或服务情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分产品或服务						
综合物业服务	789,998,864.29	702,911,111.45	11.02%	17.95%	22.40%	-3.23%
政务服务	99,150,575.22	83,887,672.76	15.39%	35.95%	35.49%	0.28%

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	5,114,666.06	6.28%	按权益法确定的投资收益及理财产品投资收益	是
公允价值变动损益	2,904,306.85	3.57%	结构性存款预计收益	是
资产减值	1,392,676.77	1.71%	主要系冲回去年单项计提的减值准备	否
营业外收入	516,321.02	0.63%	主要为收取的违约金	否
营业外支出	220,526.46	0.27%	主要系员工工伤支出	否
其他收益	8,117,300.12	9.97%	主要为稳岗补贴、个	是

			税手续费返还、增值税进项加计抵减、小规模企业增值税优惠、供暖增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠	
--	--	--	--	--

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	448,722,344.60	31.51%	317,149,811.92	23.31%	8.20%	系本期部分理财到期导致货币资金增加
应收账款	375,966,540.43	26.40%	382,996,851.77	28.15%	-1.75%	
存货	4,590,135.13	0.32%	4,205,436.25	0.31%	0.01%	
投资性房地产	51,871,744.21	3.64%	53,111,546.17	3.90%	-0.26%	
长期股权投资	5,207,980.07	0.37%	4,313,304.04	0.32%	0.05%	
固定资产	14,697,019.40	1.03%	14,388,613.76	1.06%	-0.03%	
使用权资产	17,100,009.93	1.20%	19,282,388.96	1.42%	-0.22%	
合同负债	96,967,019.85	6.81%	38,389,456.04	2.82%	3.99%	
租赁负债	10,876,541.53	0.76%	15,540,385.40	1.14%	-0.38%	

### 2、主要境外资产情况

适用 不适用

### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	476,574,712.89	2,904,306.85			1,015,000,000.00	1,051,574,712.89		442,904,306.85
上述合计	476,574,712.89	2,904,306.85			1,015,000,000.00	1,051,574,712.89		442,904,306.85
金融负债	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00		0.00



其他变动的内容

其他变动为累计的公允价值变动在理财到期时转出的金额。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,021,927,791.47	543,039,493.80	88.19%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	其他变动	期末金额	资金来源
其他	473,000,000.00	2,904,306.85	0.00	1,015,000,000.00	1,048,000,000.00	7,424,050.87	0.00	442,904,306.85	自有资金/募集资金
合计	473,000,000.00	2,904,306.85	0.00	1,015,000,000.00	1,048,000,000.00	7,424,050.87	0.00	442,904,306.85	--

### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金总额	43,256.63
报告期投入募集资金总额	1,331.78
已累计投入募集资金总额	8,392.74
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
<b>募集资金总体使用情况说明</b>	
<p>经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2020〕2930号）同意注册，本公司由国泰君安证券股份有限公司采用向战略投资者定向配售、网下向符合条件的网下投资者询价配售与网上向持有深圳市非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行相结合的方式发行人民币普通股（A股）股票25,000,000股，发行价为每股人民币18.78元，共计募集资金46,950.00万元，扣除承销费及保荐费2,603.77万元（不含增值税）后的募集资金为44,346.27万元，已由主承销商国泰君安证券股份有限公司于2020年12月16日汇入本公司募集资金监管账户。另减除律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用1,089.59万元后，公司本次募集资金净额43,256.63万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2020〕3-141号）。</p> <p>截至报告期初，募集资金余额为37,169.76万元（含尚未支付的发行费用），报告期内，公司累计直接投入募投项目1,331.78万元，购买结构性存款未到期金额32,000万元，利息、理财收入扣除手续费净额622.62万元。截至2022年6月30日，募集资金专户余额为4,460.6万元（含扣除手续费后的相关利息收入及尚未支付的发行费用）。</p>	

**(2) 募集资金承诺项目情况**

☐适用 □不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
<b>承诺投资项目</b>											
1. 物业管理市场拓展项目	否	19,323.79	19,323.79	921.22	2,773.61	14.35%	2023年05月15日	0	0	不适用	否
2. 信息化建设项目	否	5,008.5	5,008.5	305.62	648.12	12.94%	2024年05月15日	0	0	不适用	否
3. 人力资源建设项目	否	4,548	4,548	96.15	397.36	8.74%	2023年05月15日	0	0	不适用	否
4. 物业管理智能化升级和节能改造项目	否	3,689.48	3,689.48	8.79	73.55	1.99%	2024年05月15日	0	0	不适用	否

5. 补充流动资金	否	1,950	1,950	0	1,900.1	97.44%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	34,519.77	34,519.77	1,331.78	5,792.74	--	--	0	0	--	--
超募资金投向											
暂未确定投向	否	8,736.86	3,536.86	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
补充流动资金（如有）	--		5,200	0	2,600	50.00%	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	8,736.86	8,736.86	0	2,600	--	--			--	--
合计	--	43,256.63	43,256.63	1,331.78	8,392.74	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>2022年4月22日，公司第二届董事会第七次会议及第二届监事会第四次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将“信息化建设目”及“物业管理智能化和节能改造项目”的预计可使用状态的时间进行调整，该项目达到预计可使用状态日期由2022年5月15日调整为2024年5月15日。公司保荐机构、监事会、独立董事对上述部分募集资金投资项目延期事项均发表了明确的同意意见。</p> <p>1、信息化建设</p> <p>本项目建设内容是对公司信息化管理系统以及配套机房进行优化更新，推进公司内部管控流程和业务系统的梳理，提高管理者工作效率，加强公司的大数据处理能力。为了使该项目所获效益最大化，公司对本项目的具体规划、资金的使用较为谨慎，该项目目前已完成管理系统的第一阶段优化更新及测试。基于控成本、增效益的原则，充分保证系统与公司需求的有效融合、系统运行的稳定性和市场竞争力，公司不断优化需求方案、精细项目蓝图设计、实施路径规划从而对项目造成一定程度的延后。</p> <p>2、物业管理智能化升级和节能改造</p> <p>本项目建设内容是对公司在管项目进行物业管理智能化升级和节能改造项目的建设。项目实际执行过程中因受新冠疫情反复、业主、客户需求变化及社区要求等因素的影响，设备购买、设备安装调试、部分专业人员的到岗均受到一定制约且项目涉及多个住宅小区，各方沟通周期较长，导致智能化升级改造项目的整体进度缓慢。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	无										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币8,736.86万元。公司超募资金的用途等情况将严格按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022年修订）》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。公司于2021年1月25日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币2,600万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至2021年12月31日，本次永久补充流动资金事项已经完成。</p>										

	公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2022 年 6 月 30 日，本次永久补充流动资金事项暂未完成，剩余 3,536.86 万元超募资金暂未确定投向。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司于 2021 年 4 月 27 日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元及已支付发行费用的自筹资金 73.87 万元，共计 1,249.60 万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248 号）。截至 2021 年 12 月 31 日，上述置换事项已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于 2021 年 12 月 6 日召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用不超过人民币 40,000 万元（含本数）的暂时闲置募集资金进行现金管理，使用期限为 2022 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日。在上述额度和期限范围内，资金可循环滚动使用。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2022 年 6 月 30 日，公司使用部分暂时闲置募集资金购买的结构性存款余额为 32,000 万元，其余尚未使用的募集资金仍存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

**(3) 募集资金变更项目情况**适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

**6、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况****(1) 委托理财情况**适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	19,000.00	11,000.00	0	0
银行理财产品	募集资金	37,099.08	36,410.60	0	0
合计		56,099.08	47,410.60	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用**(2) 衍生品投资情况**适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**(3) 委托贷款情况**适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

**七、重大资产和股权出售****1、出售重大资产情况**适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

**2、出售重大股权情况**适用 不适用**八、主要控股参股公司分析**适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市特发政务服务服务有限公司	子公司	政务服务	20,000,000.00	75,231,828.09	38,244,986.06	99,150,575.22	8,669,814.81	6,501,842.22

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

无

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （一）行业竞争风险

近年来，物业行业竞争逐步白热化，行业细分赛道上也不断涌入新的国内外竞争对手，对市场竞争格局造成一定冲击。此外，叠加疫情影响、互联网“寒冬”时代来临等大环境因素，市场竞争的大环境或将持续，恶性竞争将进一步挤压市场空间，对现有业务开展及后期发展带来冲击。

近年，公司不断加强对业务尚未覆盖领域的关注度，积极搜寻并拓宽潜在市场，已成功拓展了医院、城市管家等新业态。同时要保持与头部客户的密切交流，建立稳固互信的沟通渠道、建立长效合作的发展机制。

### （二）人工成本持续上升风险

物业服务行业作为劳动密集型产业，人力成本占主营业务成本的比重较大。近年来不断上升的人力成本给公司用工带来诸多挑战，对公司经营业绩有一定程度影响。

公司一直积极探信息化和智能化在业务开展中可应用的业务场景，通过业务与信息化、智能化的有效结合，实现人员使用效率的提升；同时，公司坚持“外部引入”及“内部培养”两手抓的方式，加快人才队伍建设，确保人才储备匹配公司发展需求。

### （三）外部环境不确定性风险

新冠疫情防控的不断反复与多变，外部环境的不确定因素增多。疫情之下，在管项目的安全生产风险、疫情防控风险都给企业带来一定压力，同时政府单位所面临财政压力、企业客户履约情况困难都将成为企业风险的不确定因素。

公司将根据发展经营目标，一方面加强风险管控意识，梳理并评估企业重大风险，提前做好风险防范；另一方面加强营收账款管理，争取做到营收账款的事前控制、事中分析、事后追踪，做好应收账款及时清收工作；第三方面将借助信息化手段，进一步加强资金管控力度，多措并举促进公司经营能力提升和稳定发展。

#### （四）募投项目不及预期的风险

公司募集资金项目可行性分析报告是基于早期的市场环境及业务发展需要等因素做出。项目在实施过程中受到疫情反复、市场环境变化等因素的影响，公司已于报告期内调整了部分募投项目交付使用期限，可能会导致部分募投项目不能如期达到预期效益。

未来，公司将通过对市场环境的研判，积极调整及优化项目，以实现公司经营业绩的整体目标。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☑适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022年05月18日	上海证券报·中国证券网	其他	其他	通过“上海证券报·中国证券网”参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者	2021年度网上业绩说明会	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）披露的《深圳市特发服务股份有限公司2021年度网上业绩说明会》（编号：2022-001）

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2022 年 02 月 10 日	2022 年 02 月 10 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2022 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-006)
2021 年年度股东大会	年度股东大会	75.02%	2022 年 05 月 26 日	2022 年 05 月 26 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2021 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 2022-041)

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
冯宇	董事	被选举	2022 年 05 月 23 日	
周初新	董事	任期满离任	2022 年 05 月 23 日	
马晓珣	监事	被选举	2022 年 05 月 23 日	
杨洪宇	董事	离任	2022 年 01 月 22 日	工作原因
郑刚	董事	被选举	2022 年 02 月 10 日	

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

无

### 二、社会责任情况

#### 一、巩固脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接

近年来，公司切实履行国企担当，积极参与消费扶贫、乡村振兴及各类社会公益活动，不断促进和谐建设，公司广大干部职工也积极响应号召，慷慨解囊、奉献爱心为抗击疫情作出了一份贡献，充分展现了特发人的优良品德和责任担当。一是派驻员工参与定点扶贫为响应国家脱贫攻坚和乡村振兴政策，彰显国企担当，特发服务公司推选 1 名业务骨干到汕头市成田镇驻镇帮扶，得到当地政府和集团的高度认可。二是开展扶贫消费，2022 年 1 月以来，特发服务工会以节日福利、员工关怀等形式，采购扶贫产品 40 余万元，并广泛发动职工参与消费扶贫，助力脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接。三是组织捐款活动，2022 年“广东扶贫济困日”，特发服务公司组织全体员工开展 2022 年“广东扶贫济困日”现场捐赠仪式，活动筹集的捐款，将全部用于巩固脱贫成果、助力乡村振兴，努力促进乡村产业、人才、文化、生态、组织实现“五大振兴”（含特发集团对口帮扶汕头市潮南区成田镇）。

#### 二、疫情防控总体情况

特发服务作为有着近三十年发展历程的国资国企、上市公司，在抗疫的关键时刻迅速行动，主动对接，积极承担企业社会责任，引导所属各经营单位助力疫情防控，在助力企业复工复产、保障安全生产、

弘扬青春正能量等方面发挥了积极作用。

2022 年 2 月底开始，深圳市新冠疫情多点暴发。为响应政府号召，支援福田沙头街道抗疫，先后组建两批上百人的支援队，并组建临时党支部、青年突击队，与此同时，还组建专项工作小组，为一线人员筹备物资，做好后勤保障，助力防疫支援各项工作有力有序开展，在一线全脱产抗疫 29 天，发挥了党组织作用和国企责任担当。期间，特发服务支援一线队员们克服生活上的种种困难，24 小时三班轮值驻守各封控区、管控区，先后进驻上沙椰树村、新洲北村、新洲中心村、新洲南村、中城天邑小区、新洲大厦，进行秩序维护、防控物资运送及执行各项紧急任务。在封闭、管控的状态下，保障数万人的核酸检测、物资供应和就医需求，疫情防控压力巨大。为居民配送生活物资约 5 万份，快递 1000 余件，应急物品、药品 300 多件，为社区构筑起严密的疫情“防火墙”。特发服务防疫支援队的表现，得到一线同志的广泛认可，新洲社区、沙头街道以及福田公安分局领导给予高度评价，获得各方面一致好评，体现出特发服务一贯的优良作风：特别能吃苦，特别能战斗！防疫事迹分别被南方日报、深圳国资、深圳特区报等多次报道，为汇聚起青春抗疫力量尽一份力。

### 三、免租减费

2022 年，疫情反反复复，特发服务公司坚决落实上级关于减免物业租金政策，全方位向租户宣贯相关政策，报告期内，租金减免惠及 40 户，涉及面积 7085.28 平方米，免租金额约 275.26 万元（不含税），帮助中小型企业其减轻生产经营压力渡过难关，进一步彰显了我司社会责任和奉献担当。

### 四、吸收退伍军人、残疾人就业

近年来，在发展经营的同时，特发服务勇于承担社会责任，积极吸收残障人员和退伍军人就业，得到各地政府的肯定。目前公司共吸收 11 名残疾人和 418 名退伍军人就业。在公司培养下，其中个别残疾人还成为所在单位的业务骨干。

## 第六节 重要事项

### 一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
原告深圳市特发服务股份有限公司和平里花园管理处与被告钜鼎丰科技(深圳)有限公司物业服务合同纠纷案	1,063.23	否	仲裁阶段	仲裁审理中	无		

注：报告期内，除上述小额诉讼（仲裁）外，公司未到达重大诉讼披露标准的其他诉讼涉案总金额 1,508.86 万元，其中已执行的涉案金额 602.56 万元，预计总负债为 0 元。

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	控股股东	接受关联租赁	接受关联租赁	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	28.37	1.45%	100	否	定期结算	-	2021年12月08日	2021年12月8日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于2022
深圳市特发地产有限公司	同受控股股东控制	接受关联租赁	接受关联租赁	招标投标定价、市场同类产品	中标价或市场价	140.89	7.22%	400	否	定期结算	-		

司及其下属企业				产品或服务的价格为定价依据									年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联租赁	接受关联租赁	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	65.25	3.34%	150	否	定期结算	-		
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联租赁	接受关联租赁	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	121.70	6.24%	440	否	定期结算	-		
深圳市特发地产有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方采购商品、接受劳务	向关联方采购商品、接受劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	221.82	0.82%	650	否	定期结算	-		
江苏南通三建集团股份有限公司及其下属企业	公司持股5%以上的股东	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	128.31	0.14%	600	否	定期结算	-		
深圳市特发集	控股股东	向关联方出售	向关联方出售	招标投标定价、	中标价或市场	8.3	0.01%	60	否	定期结算	-		

团有限公司及其下属企业		商品、供劳务	商品、供劳务	市场同类产品或服务的价格为定价依据	价								
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、供劳务	向关联方出售商品、供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	701.33	0.75%	2,410	否	定期结算	-		
深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、供劳务	向关联方出售商品、供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	224.92	0.24%	1,000	否	定期结算	-		
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	向关联方出售商品、供劳务	向关联方出售商品、供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	978.69	1.05%	1,350	否	定期结算	-		
深圳特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除	同受控股股东控制	向关联方出售商品、供劳务	向关联方出售商品、供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	269.51	0.29%	620	否	定期结算	-		

“中天实业”“特力吉盟”外)				据									
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	530.03	0.57%	2,200	否	定期结算	-		
深圳特力吉盟投资有限公司	公司控股股东施加重大影响的其他企业	向关联方出售商品、提供劳务	向关联方出售商品、提供劳务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	中标价或市场价	501.64	0.54%	2,000	否	定期结算	-		
合计						3,920.76		11,980					
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司在报告期内发生的关联交易的总额低于 2021 年第六次临时股东大会审议批准的 2022 年度日常关联交易预计总额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

承包情况说明

报告期内，公司承包深圳市特发地产有限公司、深圳市中天实业有限公司、深圳市特发信息股份有限公司的停车场进行经营管理，通过向客户支付包干费用取得停车场管理和经营权，通过向车主收取泊位费获取收益。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的承包项目。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁，公司位于发展中心大厦 1 栋 5 层房产用于租赁。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。



## 2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

## 3、日常经营重大合同

单位：元

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同总金额	合同履行的进度	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险
深圳市特发服务股份有限公司及其子公司	华为技术有限公司及其关联公司 1	1,066,881,393.20	正常履行	94,968,515.25	537,468,558.62	回款正常	否	否
深圳市特发服务股份有限公司	华为技术有限公司	443,822,596.68	正常履行	54,930,167.46	151,798,391.54	回款正常	否	否

注：1 公司及子公司在连续十二个月内与华为技术有限公司及其所属公司签订了物业管理合同，累积金额为 106,688.14 万元人民币（含税）。超过公司最近一个会计年度经审计的主营业收入的 50%。详见公司 2021 年 6 月 18 日在巨潮资讯网发布的《关于签订日常经营重大合同的公告》（2021-040）。

## 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议、第二届监事会第四次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2021 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2022 年 4 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2021 年度利润分配预案的公告》（公告编号：2022-026）。公司于 2022 年 6 月 10 日披露了《2021 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2022 年 6 月 15 日，除权除息日为：2022 年 6 月 16 日。2021 年年度权益分派方案为：公司以现有总股本 130,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.50 元人民币现金，同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。具体内容详见公司 2022 年 6 月 10 日刊登在巨潮资讯网的《2021 年年度

权益分派实施公告》（公告编号：2022-042）。

2. 公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的公告》。具体内容详见公司 2022 年 4 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于修改〈公司章程〉并办理工商变更登记的公告》（公告编号：2022-029）。

3. 公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议、第二届监事会第四次会议，并于 2022 年 5 月 26 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于购买公司及董监高责任保险的议案》。具体内容详见公司 2022 年 4 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《关于购买公司及董监高责任保险的公告》（公告编号：2022-027）。

#### 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	63,375,000	48.75%			19,012,500		19,012,500	82,387,500	48.75%
1、国家持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
2、国有法人持股	63,375,000	48.75%			19,012,500		19,012,500	82,387,500	48.75%
3、其他内资持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
二、无限售条件股份	66,625,000	51.25%			19,987,500		19,987,500	86,612,500	51.25%
1、人民币普通股	66,625,000	51.25%			19,987,500		19,987,500	86,612,500	51.25%
2、境内上市的外资股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%			0		0	0	0.00%
4、其	0	0.00%			0		0	0	0.00%

他									
三、股份总数	130,000,000	100.00%			39,000,000		39,000,000	169,000,000	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

2022年6月16日，公司完成了2021年年度权益分派，以2021年12月31日公司总股本130,000,000股为基数，以资本公积金向全体股每10股转增3股。本次转增后，公司总股本增至169,000,000股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司于2022年4月22日召开第二届董事会第七次会议、第二届监事会第四次会议，审议通过了《关于2021年度利润分配预案的议案》，以2021年12月31日公司总股本130,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.5元（含税），合计派发现金红利32,500,000元（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，转增后公司总股本将增加至169,000,000股。公司独立董事对该事项发表了同意意见。2022年5月26日，公司召开2021年年度股东大会，审议通过了《关于2021年度利润分配预案的议案》，上海市锦天城（深圳）律师事务所出具了相关法律意见书。

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次权益分派所转增股份已由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于2022年6月16日直接计入股东证券账户。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响，详见“第二节公司简介及主要财务指标之四、主要会计数据和财务指标”。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
深圳市特发集团有限公司	62,107,500	0	18,632,250	80,739,750	首发前限售股	2023年12月21日
深圳市特发投资有限公司	1,267,500	0	380,250	1,647,750	首发前限售股	2023年12月21日
合计	63,375,000	0	19,012,500	82,387,500	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,205		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0		持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0	
持股5%以上的普通股股东或前10名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	80,739,750	18,632,250	80,739,750	0		
深圳市银坤投资股份有限公司	境内非国有法人	11.25%	19,012,500	4,387,500	0	19,012,500		
江苏南通三建集团股份有限公司	境内非国有法人	9.00%	15,210,000	-4,290,000	0	15,210,000	冻结	15,210,000
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	6.00%	10,140,000	10,140,000	0	10,140,000		
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	1,647,750	380,250	1,647,750	0		
檀丽艳	境内自然人	0.51%	861,380	未知	0	861,380		
中国建设银行股份有限公司	其他	0.34%	576,902	-250,698	0	576,902		

一信澳 新能源 产业股 票型证 券投资 基金								
中国工 商银行 股份有 限公司 —南方 中证全 指房地 产交易 型开放 式指数 证券投 资基金	其他	0.31%	520,483	408,550	0	520,483		
平安基 金—中 国平安 人寿保 险股份 有限公 司—平 安人寿 —平安 基金权 益委托 投资 1 号单一 资产管 理计划	其他	0.26%	432,250	99,750	0	432,250		
中信证 券—招 商银行 —中信 证券特 发服务 员工参 与创业 板战略 配售集 合资产 管理计 划	其他	0.26%	430,962	-251,866	0	430,962		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	中信证券—招商银行—中信证券特发服务员工参与创业板战略配售集合资产管理计划（以下简称“特发服务资管计划”）因参与公司首次公开发行战略配售，获配售新股 525,252 股，占公司首次公开发行后总股本的 0.5252%。上期末，特发服务资管计划未在前 10 大股东之列，且已于 2021 年 12 月 21 日解除限售上市流通。截至 2022 年 6 月 30 日，该特发服务资管计划所持股数为 430,962 股（含转增股，报告期内减持部分股票），重新成为前 10 名股东。持股锁定期间的起止日期为 2020 年 12 月 21 日至 2021 年 12 月 20 日，除此之外，未与该股东约定持股期间的起止日期。							
上述股东关联关系	深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人，其他股东之间一致行动人关系							

或一致行动的说明	尚未可知。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（参见注 11）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市银坤投资股份有限公司	19,012,500	人民币普通股	19,012,500
江苏南通三建集团股份有限公司	15,210,000	人民币普通股	15,210,000
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	10,140,000	人民币普通股	10,140,000
檀丽艳	861,380	人民币普通股	861,380
中国建设银行股份有限公司—信澳新能源产业股票型证券投资基金	576,902	人民币普通股	576,902
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	520,483	人民币普通股	520,483
平安基金—中国平安人寿保险股份有限公司—平安人寿—平安基金权益委托投资 1 号单一资产管理计划	432,250	人民币普通股	432,250
中信证券—招商银行—中信证券特发服务员工参与创业板战略配售集合资产管理计划	430,962	人民币普通股	430,962
山西飞迈信息科技股份有限公司	310,950	人民币普通股	310,950
华泰金融控股（香港）有限公司—自有资金	272,173	人民币普通股	272,173
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动关系尚未可知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司是否具有表决权差异安排

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

#### 五、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2021 年年报。

#### 六、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。



## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司

2022 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	448,722,344.60	317,149,811.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	442,904,306.85	476,574,712.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	375,966,540.43	382,996,851.77
应收款项融资		
预付款项	19,672,866.90	5,683,388.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,427,761.89	18,771,019.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,590,135.13	4,205,436.25
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	1,362.77	50,175,862.39
流动资产合计	1,319,285,318.57	1,255,557,083.39
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	5,207,980.07	4,313,304.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	51,871,744.21	53,111,546.17
固定资产	14,697,019.40	14,388,613.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	17,100,009.93	19,282,388.96
无形资产	2,820,089.17	2,368,106.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,202,477.68	3,458,912.32
递延所得税资产	7,766,114.69	8,106,885.90
其他非流动资产		
非流动资产合计	104,665,435.15	105,029,757.73
资产总计	1,423,950,753.72	1,360,586,841.12
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	131,727,082.55	151,530,888.11
预收款项		
合同负债	96,967,019.85	38,389,456.04
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	143,719,387.22	155,099,750.18
应交税费	29,091,300.24	36,481,097.83
其他应付款	87,364,213.25	71,358,081.24
其中：应付利息		
应付股利	3,746,261.94	3,746,261.94
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	10,520,760.84	7,339,655.90
其他流动负债	871,958.75	685,164.16
流动负债合计	500,261,722.70	460,884,093.46
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	10,876,541.53	15,540,385.40
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	5,361,635.11	5,880,503.05
非流动负债合计	16,238,176.64	21,420,888.45
负债合计	516,499,899.34	482,304,981.91
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	130,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,620,537.79	429,620,537.79
减：库存股		
其他综合收益	-80,549.79	-103,049.15
专项储备		
盈余公积	25,738,926.57	25,738,926.57
一般风险准备		
未分配利润	301,110,696.09	275,695,402.46
归属于母公司所有者权益合计	886,389,610.66	860,951,817.67
少数股东权益	21,061,243.72	17,330,041.54
所有者权益合计	907,450,854.38	878,281,859.21
负债和所有者权益总计	1,423,950,753.72	1,360,586,841.12

法定代表人：陈宝杰    主管会计工作负责人：杨玉姣    会计机构负责人：马珍珍

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	252,950,394.11	148,103,337.04
交易性金融资产	432,904,306.85	466,564,027.96
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	292,816,178.36	326,044,621.08

应收款项融资		
预付款项	16,828,268.18	4,675,446.45
其他应收款	117,212,585.65	88,514,672.00
其中：应收利息		
应收股利	3,899,170.59	3,899,170.59
存货	4,497,270.39	4,204,638.45
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	1,362.77	30,029,441.00
流动资产合计	1,117,210,366.31	1,068,136,183.98
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	38,962,042.32	38,067,366.29
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	8,079,008.14	7,304,731.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	13,323,970.72	14,725,764.74
无形资产	2,278,287.43	1,825,887.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,777,015.69	3,115,920.31
递延所得税资产	6,379,720.13	7,352,476.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	73,800,044.43	72,392,146.61
资产总计	1,191,010,410.74	1,140,528,330.59
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	154,673,108.53	132,739,420.22
预收款项		
合同负债	8,186,526.80	8,654,127.02
应付职工薪酬	106,010,842.12	116,059,440.78
应交税费	20,226,144.01	22,300,151.87

其他应付款	95,994,087.06	60,728,664.95
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,543,520.75	5,455,432.38
其他流动负债	665,450.97	519,247.62
流动负债合计	393,299,680.24	346,456,484.84
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,613,940.45	12,373,847.43
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	5,361,635.11	5,880,503.05
非流动负债合计	14,975,575.56	18,254,350.48
负债合计	408,275,255.80	364,710,835.32
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	130,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,848,108.09	429,848,108.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,647,214.09	24,647,214.09
未分配利润	198,239,832.76	191,322,173.09
所有者权益合计	782,735,154.94	775,817,495.27
负债和所有者权益总计	1,191,010,410.74	1,140,528,330.59

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	934,701,179.57	772,668,530.50
其中：营业收入	934,701,179.57	772,668,530.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	871,113,858.63	701,826,865.72
其中：营业成本	806,086,092.20	644,262,450.14

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	3,688,559.86	4,293,258.42
销售费用	9,008,324.21	4,767,396.85
管理费用	52,207,546.42	49,875,533.25
研发费用	1,562,648.90	209,886.80
财务费用	-1,439,312.96	-1,581,659.74
其中：利息费用	596,633.71	431,607.95
利息收入	2,399,649.73	2,280,474.93
加：其他收益	8,117,300.12	5,241,583.79
投资收益（损失以“-”号填列）	5,114,666.06	1,190,436.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	894,676.03	337,976.47
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）	2,904,306.85	3,814,973.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,392,676.77	-4,314,159.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,331.54	5,405.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,114,939.20	76,779,904.39
加：营业外收入	516,321.02	81,875.53
减：营业外支出	220,526.46	40,800.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,410,733.76	76,820,979.28
减：所得税费用	19,764,237.95	18,167,501.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	61,646,495.81	58,653,477.50
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	61,646,495.81	58,653,477.50
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. 归属于母公司所有者的净利润	57,915,293.63	56,369,988.23
2. 少数股东损益	3,731,202.18	2,283,489.27
六、其他综合收益的税后净额	22,499.36	-5,270.78
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	22,499.36	-5,270.78
(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	22,499.36	-5,270.78
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	22,499.36	-5,270.78
7. 其他		
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	61,668,995.17	58,648,206.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,937,792.99	56,364,717.45
归属于少数股东的综合收益总额	3,731,202.18	2,283,489.27
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.3427	0.3336
(二) 稀释每股收益	0.3427	0.3336

法定代表人：陈宝杰 主管会计工作负责人：杨玉姣 会计机构负责人：马珍珍

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	647,875,559.52	565,303,523.31
减：营业成本	566,962,652.56	490,282,422.93
税金及附加	2,967,927.35	2,361,977.66
销售费用	7,303,690.30	2,716,690.80
管理费用	36,408,803.56	33,288,542.52
研发费用	465,370.49	
财务费用	-768,720.70	-1,127,946.26
其中：利息费用	451,559.71	318,355.26

利息收入	1,493,953.20	1,606,600.78
加：其他收益	6,398,122.38	3,755,312.83
投资收益（损失以“-”号填列）	4,744,014.01	29,446,265.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	894,676.03	337,976.47
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）	2,904,306.85	3,814,973.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,891,024.70	-1,559,823.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,331.54	5,405.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,471,972.36	73,243,969.39
加：营业外收入	500,332.68	56,775.43
减：营业外支出	109,577.57	2,906.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,862,727.47	73,297,838.75
减：所得税费用	13,445,067.80	10,822,252.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,417,659.67	62,475,586.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,417,659.67	62,475,586.02
（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	39,417,659.67	62,475,586.02
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2332	0.3697
（二）稀释每股收益	0.2332	0.3697

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	1,115,228,170.25	921,799,963.61
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	48,103.48	30,527.35
收到其他与经营活动有关的现金	65,211,488.22	42,094,378.63
经营活动现金流入小计	1,180,487,761.95	963,924,869.59
购买商品、接受劳务支付的现金	392,025,314.37	278,549,940.81
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	567,183,557.55	466,838,245.24
支付的各项税费	68,687,093.68	61,055,877.55
支付其他与经营活动有关的现金	68,553,725.81	31,120,364.77
经营活动现金流出小计	1,096,449,691.41	837,564,428.37
经营活动产生的现金流量净额	84,038,070.54	126,360,441.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,048,000,000.00	110,000,000.00
取得投资收益收到的现金	7,424,050.87	852,460.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,779.20	11,578.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流入小计	1,105,442,830.07	110,864,039.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,927,791.47	3,039,493.80
投资支付的现金	1,015,000,000.00	510,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的		

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,021,927,791.47	543,039,493.80
投资活动产生的现金流量净额	83,515,038.60	-432,175,454.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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	29,575,000.00	35,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,411,267.00	5,576,832.47
筹资活动现金流出小计	35,986,267.00	40,576,832.47
筹资活动产生的现金流量净额	-35,986,267.00	-40,576,832.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,690.54	-15,351.03
五、现金及现金等价物净增加额	131,572,532.68	-346,407,197.00
加：期初现金及现金等价物余额	317,149,811.92	717,137,792.61
六、期末现金及现金等价物余额	448,722,344.60	370,730,595.61

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	729,127,769.08	506,891,216.12
收到的税费返还		30,527.35
收到其他与经营活动有关的现金	169,559,167.42	20,824,428.32
经营活动现金流入小计	898,686,936.50	527,746,171.79
购买商品、接受劳务支付的现金	279,466,999.85	140,464,967.18
支付给职工以及为职工支付的现金	383,316,819.60	307,346,265.30
支付的各项税费	44,699,562.48	44,085,974.17
支付其他与经营活动有关的现金	118,841,286.94	38,964,506.52
经营活动现金流出小计	826,324,668.87	530,861,713.17
经营活动产生的现金流量净额	72,362,267.63	-3,115,541.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	933,000,000.00	110,000,000.00
取得投资收益收到的现金	7,695,615.94	19,089,118.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	9,757.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流入小计	970,696,015.94	129,098,875.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,939,159.68	1,482,650.49
投资支付的现金	900,000,000.00	460,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00

投资活动现金流出小计	904,939,159.68	481,482,650.49
投资活动产生的现金流量净额	65,756,856.26	-352,383,774.70
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	29,575,000.00	35,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,697,066.82	5,466,579.02
筹资活动现金流出小计	33,272,066.82	40,466,579.02
筹资活动产生的现金流量净额	-33,272,066.82	-40,466,579.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	104,847,057.07	-395,965,895.10
加：期初现金及现金等价物余额	148,103,337.04	603,050,983.91
六、期末现金及现金等价物余额	252,950,394.11	207,085,088.81

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	130,000,000.00				429,620,537.79		-103,049.15		25,738,926.57		275,695,402.46		860,951,817.67	17,330,041.54	878,281,859.21
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	130,000,000.00				429,620,537.79		-103,049.15		25,738,926.57		275,695,402.46		860,951,817.67	17,330,041.54	878,281,859.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	39,000,000.00				-39,000,000.00		22,499.36				25,415,293.63		25,437,792.99	3,731,202.18	29,168,995.17
（一）综合收益总额							22,499.36				57,915,293.63		57,937,792.99	3,731,202.18	61,668,995.17
（二）所有者投入和减少资本													0.00		0.00

1. 所有者投入的普通股													0.00		0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4. 其他													0.00		0.00
(三) 利润分配													-		-
													32,500,000.00		32,500,000.00
1. 提取盈余公积													0.00		0.00
2. 提取一般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有者(或股东)的分配													-		-
													32,500,000.00		32,500,000.00
4. 其他													0.00		0.00
(四) 所有者权益内部结转	39,000,000.00					-								0.00	0.00
						39,000,000.00									
1. 资本公积转增资本(或股本)	39,000,000.00					-								0.00	0.00
						39,000,000.00									
2. 盈余公积转增资本(或股本)														0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损														0.00	0.00
4. 设定受益计划变动														0.00	0.00

额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
(五) 专项储备													0.00		0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用													0.00		0.00
(六) 其他													0.00		0.00
四、本期期末余额	169,000,000.00				390,620,537.79		-80,549.79		25,738,926.57		301,110,696.09		886,389,610.66	21,061,243.72	907,450,854.38

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	100,000,000.00				459,620,537.79		-78,368.46		16,180,654.54		210,583,612.67		786,306,436.54	22,067,838.09	808,374,274.63
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															



其他											-		-	-	-
											2,680,520.68		2,680,520.68	5,811.54	2,686,332.22
二、本年期初余额	100,000,000.00				459,620,537.79		-78,368.46		16,180,654.54		207,903,091.99		783,625,915.86	22,062,026.55	805,687,942.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	30,000,000.00				-		-5,270.78				21,369,988.23		21,364,717.45	7,342,772.68	14,021,944.77
（一）综合收益总额							-5,270.78				56,369,988.23		56,364,717.45	2,283,489.27	58,648,206.72
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
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											-		-	-	-
											35,000,000.00		35,000,000.00	9,626,261.95	44,626,261.95
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有											-		-	-	-
者（或股											35,000,000.00		35,000,000.00	9,626,261.95	44,626,261.95

东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转	30,000,000.00				-30,000,000.00										
1. 资本公积转增资本(或股本)	30,000,000.00				-30,000,000.00										
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	130,000,000.00				429,620,537.79		-83,639.24		16,180,654.54		229,273,080.22		804,990,633.31	14,719,253.87	819,709,887.18

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	130,000,000.00				429,848,108.09				24,647,214.09	191,322,173.09		775,817,495.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	130,000,000.00				429,848,108.09				24,647,214.09	191,322,173.09		775,817,495.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	39,000,000.00				-39,000,000.00					6,917,659.67		6,917,659.67
（一）综合收益总额										39,417,659.67		39,417,659.67
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通												

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										-32,500,000.00		-32,500,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-32,500,000.00		-32,500,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	39,000,000.00				-39,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	39,000,000.00				-39,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转												

留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	169,000,000.00				390,848,108.09				24,647,214.09	198,239,832.76	782,735,154.94

上期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00				459,848,108.09				15,088,942.06	140,297,724.78		715,234,774.93
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										-2,355,163.75		-2,355,163.75
二、本年期初余额	100,000,000.00				459,848,108.09				15,088,942.06	137,942,561.03		712,879,611.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	30,000,000.00				-30,000,000.00					27,475,586.02		27,475,586.02

(一) 综合收益总额										62,475,586.02		62,475,586.02
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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										-35,000,000.00		-35,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-35,000,000.00		-35,000,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	30,000,000.00				-30,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	30,000,000.00				-30,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公												

积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	130,000,000.00				429,848,108.09				15,088,942.06	165,418,147.05		740,355,197.20

### 三、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由深圳市特发物业管理有限公司整体变更设立的股份有限公司，于 2018 年 11 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 914403001922285356 的营业执照，注册资本 16,900 万元，股份总数 16,900 万股（每股面值 1 元）。公司主要的经营活动为物业管理。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 8 月 26 日决议批准报出。

本公司将深圳市特发物业资产经营有限公司、深圳市特发楼宇科技有限公司、深圳市特发政务服务有限公司、深圳特发商务有限公司等 12 家公司纳入本期合并财务报表范围。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《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》（2014 年修订）披露有关财务信息。

#### 2、持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。



## 1、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。

## 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、6 合并财务报表编制方法。

### （2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨

认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额

确认为合并当期损益。通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、6 合并财务报表编制方法。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

### （2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- ①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

### （3）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和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和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

### （4）报告期内增减子公司的处理

#### ①增加子公司或业务

##### A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，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。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及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，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。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及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。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(5) 合并抵销中的特殊考虑

① 子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

② “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③ 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

#### （6）特殊交易的会计处理

##### ①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

##### ②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并并在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司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；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新

支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且

按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终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所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

#### B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

##### A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，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。

##### B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其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确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

### （2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。



### （3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）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，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同

条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## （2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产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。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### 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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此

类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### （3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

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该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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### ②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。财务担保合同指，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，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同

负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

### ③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍

生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

#### （5）金融工具减值

本公司对于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债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

##### ①预期信用损失的计量

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。整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。对于应收票据、应收账

款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他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、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司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、合同资产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，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 应收合并范围内关联方

对于划分为组合的应收账款，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。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收押金保证金组合

其他应收款组合 2 应收暂付款组合

其他应收款组合 3 应收往来款组合

其他应收款组合 4 应收员工备用金组合

其他应收款组合 5 应收其他组合

其他应收款组合 6 合并范围内关联往来组合

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### ②具有较低的信用风险

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，并且即便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，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### ③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；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；
- D. 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；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

#### ④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

#### ⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### ⑥核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。



已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### （6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

##### ①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产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：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，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根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

### ②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

### ③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

### （7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### （8）金融工具公允价值的确定方法

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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，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。

#### ①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

#### ②公允价值层次

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

## 11、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，包括原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

## 12、合同资产

本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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

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附注五、10、金融工具。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

### 13、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

### 14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

### （2）初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股

份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。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；

B. 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；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 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**

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；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

#### **①成本法**

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；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**

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本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；本公司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；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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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公允价值计量，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) 减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、21。



## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

### (1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：①已出租的土地使用权。②持有并准备增值后转让的土地使用权。③已出租的建筑物。

### (2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注五、21 长期资产减值。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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。

固定资产发生的后续支出，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。

### (2) 折旧方法

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	5	3.17-4.75
运输工具	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；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。

## 17、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，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。

## 18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### （2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19、使用权资产

自 2021 年 1 月 1 日起适用

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### （2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### （3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本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。本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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

\*租赁负债的初始计量金额；

\*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；

\*承租人发生的初始直接费用；

\*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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见第十节、五、26、预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。

#### ②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- \*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；
- \*取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- \*购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- \*行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- \*根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

#### （4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本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

本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。本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

在租赁开始日，本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，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### （5）租赁变更的会计处理

##### ①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

##### ②租赁变更未作为一项单独租赁

###### A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

\*租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

\*其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

###### B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （6）售后租回

本公司按照附注五、28 收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

## ①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10 金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

## ②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、10 金融工具对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

## 20、无形资产

## (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产的计价方法：按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

类别	折旧年限（年）	依据
计算机软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。经复核，本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，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提

减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

## 21、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。



资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 22、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 23、合同负债

本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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

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附注五、10 金融工具。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

## 24、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

#### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### ②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，在职工为其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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### ④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

#### ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A. 企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B. 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

### **(2) 离职后福利的会计处理方法**

#### ①设定提存计划

本公司在职工为其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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### ②设定受益计划

- A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

#### B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

#### D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

（b）计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

（c）资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### （3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业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；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A. 服务成本；

B. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 25、租赁负债

自 2021 年 1 月 1 日起适用

### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### （2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### （3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本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。本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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

\*租赁负债的初始计量金额；

\*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；

\*承租人发生的初始直接费用；

\*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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注五、26 预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理

确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。

## ②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- \*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；
- \*取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- \*购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- \*行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- \*根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

### （4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本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

本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。本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

在租赁开始日，本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，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (5) 租赁变更的会计处理

#### ①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单

独价格按该合同情况调整后的金额相当。

#### ②租赁变更未作为一项单独租赁

##### A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；

无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

\*租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

\*其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

##### B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （6）售后租回

本公司按照附注五、28 收入确认的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

##### ①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10 金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

##### ②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、10 金融工具对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

## 26、预计负债

### （1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行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）预计负债的计量方法



预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 27、股份支付

### （1）股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

### （4）股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

#### （5）股份支付计划修改的会计处理

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

#### （6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

## 28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### （1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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控制权时确认收入。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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品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，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

## （2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司提供综合物业、政务和增值等服务，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，或者客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务，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，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 29、政府补助

### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：①本公司能够满足政府补助所附条件；②本公司能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

### （3）政府补助的会计处理

#### ①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

## ②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

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；

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。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

### （1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 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）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

## （2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且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。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## （3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

#### ②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

#### ③可弥补亏损和税款抵减

##### A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

##### B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

#### ④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

### ⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

## 31、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

自 2021 年 1 月 1 日起适用

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### （2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

#### （3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本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。本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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。



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，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

\*租赁负债的初始计量金额；

\*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；

\*承租人发生的初始直接费用；

\*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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见第十节、五、26、预计负债。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。

#### ②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

\*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；

\*取决于指数或比率的可变租赁付款额；

\*购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

\*行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

\*根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

#### （4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本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

本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。本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。

在租赁开始日，本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，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### （5）租赁变更的会计处理

##### ①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

##### ②租赁变更未作为一项单独租赁

#### A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

\*租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

\*其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

#### B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （6）售后租回

本公司按照附注五、28 收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

##### ①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、10 金融工具对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

##### ②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、26 预计负债对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

## 32、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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，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%
消费税	不适用	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	实际缴纳的应纳税所得额	30%、25%、20%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2% 或 12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
特发刚果金公司	30%、1%
楼宇科技公司	20%
山东商务公司	20%

### 2、税收优惠

①根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019年第2号）、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第8号）、《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）、《国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》财政部税务总局公告 2022 年第 13 号，2022 年度楼宇科技公司、山东商务公司年度符合小型微利企业税收减免政策，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；年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

②根据财政部、税务总局、海关总署《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）的规定，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 2022 年第 11 号文，该政策延期至 2022 年 12 月 31 日。根据以上规定，本公司、楼宇科技公司、特力物业公司、特发商务公司、特发政务公司、资产经营公司等 2021 年度和 2022 年度享受该增值税加计扣除的优惠政策。

③根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，特力物业公司分支机构（停车场、汽车大厦停车场及服务中心停车场）、资产经营公司分支机构（发展中心分公司及沙井分公司）、山东特发公司及特发政务（天津）公司等 2021 年度和 2022 年度享受增值税减免优惠政策。

④根据财政部、税务总局和退役军人部《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21 号）的规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6,000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。根据以上规定，本公司、特发商务公司、特发政务公司、楼宇科技公司、特力物业公司、特发东部公司、特发口岸公司 2021 年度和 2022 年度享受该税收优惠。

⑤根据《财政部税务总局关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。公司及子公司招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登

记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。《财政部税务总局国务院扶贫办关于扶贫货物捐赠免征增值税政策的公告》（财政部税务总局国务院扶贫办公告 2019 年第 55 号）中规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	267,253.40	125,103.33
银行存款	396,067,077.39	284,616,736.31
其他货币资金	52,388,013.81	32,407,972.28
合计	448,722,344.60	317,149,811.92
其中：存放在境外的款项总额	507,332.69	112,186.69

其他说明

其他货币资金包括智能通知存款 50,260,000.00 元和支付宝、微信账户结存余额 2,128,013.81 元，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	442,904,306.85	476,574,712.89
其中：		
结构性存款及理财产品	442,904,306.85	476,574,712.89
其中：		
合计	442,904,306.85	476,574,712.89

其他说明：

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,167,596.99	2.01%	8,167,596.99	100.00%	0.00	9,927,425.02	2.40%	9,927,425.02	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	397,566,137.77	97.99%	21,599,597.34	5.43%	375,966,540.43	403,617,958.99	97.60%	20,621,107.22	5.11%	382,996,851.77
其中：										
账龄组合	397,566,137.77	97.99%	21,599,597.34	5.43%	375,966,540.43	403,617,958.99	97.60%	20,621,107.22	5.11%	382,996,851.77
合计	405,733,734.76	100.00%	29,767,194.33	7.34%	375,966,540.43	413,545,384.01	100.00%	30,548,532.24	7.39%	382,996,851.77

按单项计提坏账准备：8,167,596.99

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	对方财务困难
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	对方财务困难
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	100.00%	对方财务困难
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	100.00%	对方财务困难
南通裕恒置业有限公司	1,470,109.84	1,470,109.84	100.00%	对方财务困难
江苏海华置业开发有限公司	142,220.07	142,220.07	100.00%	对方财务困难
合计	8,167,596.99	8,167,596.99		

按组合计提坏账准备：21,599,597.34

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	397,566,137.77	21,599,597.34	5.43%
合计	397,566,137.77	21,599,597.34	

确定该组合依据的说明：

账龄组合	余额	坏账计提比例	坏账金额
1 年内	392,039,709.07	5%	19,601,985.45
1-2 年	2,975,291.80	10%	297,529.18
2-3 年	1,215,791.70	30%	364,737.51
3-4 年	1,335,345.20	100%	1,335,345.20
合计	397,566,137.77	5.43%	21,599,597.34

①单项计提坏账准备的说明：江苏南通三建集团股份有限公司附属企业、深圳市誉德运营管理有限公司因经营不善，财务指标恶化，还款能力大幅下降，本公司预计款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

②于 2022 年 6 月 30 日，按账龄组合计提坏账准备的应收账款。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	392,335,719.05
1 至 2 年	7,972,746.31
2 至 3 年	3,704,701.44
3 年以上	1,720,567.96
3 至 4 年	1,720,567.96
合计	405,733,734.76

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	20,621,107.22	978,490.12				21,599,597.34
单项计提	9,927,425.02		1,759,828.03			8,167,596.99
合计	30,548,532.24	978,490.12	1,759,828.03			29,767,194.33

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：



单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
江苏南通三建集团股份有限公司	1,670,442.17	分红款抵扣
江苏南通郡翊泰建筑装饰工程有限公司	56,814.67	银行
青岛涌泰置业有限公司	32,571.19	
合计	1,759,828.03	

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	135,726,699.23	33.45%	6,786,334.96
客户二	45,566,689.50	11.23%	2,278,334.48
客户三	11,315,952.42	2.79%	565,797.62
客户四	10,822,913.33	2.67%	541,145.67
客户五	5,329,475.62	1.31%	266,473.78
合计	208,761,730.10	51.45%	

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	19,672,866.90	100.00%	5,683,388.40	100.00%
合计	19,672,866.90		5,683,388.40	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2022 年 6 月 30 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
客户一	1,021,011.00	5.19%
客户二	890,558.68	4.53%
客户三	727,507.23	3.70%
客户四	625,477.44	3.18%
客户五	556,799.70	2.83%
合计	3,821,354.05	19.42%

其他说明：

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	27,427,761.89	18,771,019.77
合计	27,427,761.89	18,771,019.77

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	18,118,849.13	8,128,392.17
押金保证金	9,670,047.41	10,123,527.27
员工备用金	715,007.05	554,080.32
往来款	89,364.15	89,647.10
其他	597,860.75	2,250,094.51
合计	29,191,128.49	21,145,741.37

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2022年1月1日余额	776,995.16	150,353.85	1,447,372.59	2,374,721.60
2022年1月1日余额在本期				
本期计提	637,618.97	-114,867.73	-1,134,106.24	-611,355.00
2022年6月30日余额	1,414,614.13	35,486.12	313,266.35	1,763,366.60

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	28,292,282.63
1至2年	354,861.18
2至3年	329,597.61
3年以上	214,387.07
3至4年	41,283.16
4至5年	50,974.00
5年以上	122,129.91
合计	29,191,128.49

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄	2,374,721.60	-611,355.00				1,763,366.60
合计	2,374,721.60	-611,355.00				1,763,366.60

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	应收暂付款	6,472,725.35	1 年内	22.17%	323,636.27
客户二	押金保证金	551,857.29	1 年内	1.89%	27,592.86
客户三	备用金	431,600.00	1 年内	1.48%	21,580.00
客户四	押金保证金	251,993.43	1 年内	0.86%	12,599.67
客户五	押金保证金	150,489.97	1 年内	0.52%	7,524.50
合计		7,858,666.04		26.92%	392,933.30

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,590,135.13		4,590,135.13	4,205,436.25		4,205,436.25
合计	4,590,135.13		4,590,135.13	4,205,436.25		4,205,436.25

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品		50,000,000.00
待抵扣增值税进项税额	1,362.77	92,296.87
预缴税费		83,565.52
合计	1,362.77	50,175,862.39

其他说明：

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市特发建设服务有限公司	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	
小计	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	
合计	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	

其他说明

## 9、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☐适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	66,335,043.60			66,335,043.60
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	66,335,043.60			66,335,043.60
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	13,223,497.43			13,223,497.43
2. 本期增加金额	1,239,801.96			1,239,801.96

(1) 计提或 摊销	1,239,801.96			1,239,801.96
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转 出				
4. 期末余额	14,463,299.39			14,463,299.39
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				
(2) 其他转 出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	51,871,744.21			51,871,744.21
2. 期初账面价值	53,111,546.17			53,111,546.17

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 ☐ 不适用

## 10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	14,697,019.40	14,388,613.76
合计	14,697,019.40	14,388,613.76

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	2,129,344.06	8,279,474.54	17,507,734.22	27,916,552.82
2. 本期增加金额		89,210.40	2,910,892.38	3,000,102.78
(1) 购置		89,210.40	2,910,892.38	3,000,102.78
(2) 在建工 程转入				
(3) 企业合				

并增加				
3. 本期减少金额			186,485.43	186,485.43
(1) 处置或 报废			186,485.43	186,485.43
4. 期末余额	2,129,344.06	8,368,684.94	20,232,141.17	30,730,170.17
二、累计折旧				
1. 期初余额	487,931.24	4,362,780.49	8,677,227.33	13,527,939.06
2. 本期增加金额	41,103.91	672,227.66	1,941,007.86	2,654,339.43
(1) 计提	41,103.91	672,227.66	1,941,007.86	2,654,339.43
3. 本期减少金额			149,127.72	149,127.72
(1) 处置或 报废			149,127.72	149,127.72
4. 期末余额	529,035.15	5,035,008.15	10,469,107.47	16,033,150.77
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或 报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,600,308.91	3,333,676.79	9,763,033.70	14,697,019.40
2. 期初账面价值	1,641,412.82	3,916,694.05	8,830,506.89	14,388,613.76

## 11、使用权资产

单位：元

项目	使用权资产	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	36,315,081.75	36,315,081.75
2. 本期增加金额	2,900,522.03	2,900,522.03
		0.00
3. 本期减少金额	226,865.58	226,865.58
		0.00
4. 期末余额	38,988,738.20	38,988,738.20
二、累计折旧		0.00
1. 期初余额	17,032,692.79	17,032,692.79
2. 本期增加金额	5,013,865.34	5,013,865.34
(1) 计提	5,013,865.34	5,013,865.34

		0.00
3. 本期减少金额	157,829.86	157,829.86
(1) 处置	157,829.86	157,829.86
		0.00
4. 期末余额	21,888,728.27	21,888,728.27
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	17,100,009.93	17,100,009.93
2. 期初账面价值	19,282,388.96	19,282,388.96

其他说明：

## 12、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额		202,403.63		3,639,183.91	3,841,587.54
2. 本期增加金额					
(1) 购置		34,279.77		627,856.30	662,136.07
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		236,683.40		4,267,040.21	4,503,723.61
二、累计摊销					
1. 期初余额		55,187.82		1,418,293.14	1,473,480.96
2. 本期增加金额					

提	(1) 计		17,901.08		192,252.40	210,153.48
	3. 本期减少 金额					
	(1) 处 置					
	4. 期末余额		73,088.90		1,610,545.54	1,683,634.44
三、减值准备						
	1. 期初余额					
	2. 本期增加 金额					
	(1) 计 提					
	3. 本期减少 金额					
	(1) 处 置					
	4. 期末余额					
四、账面价值						
	1. 期末账面 价值		163,594.50		2,656,494.67	2,820,089.17
	2. 期初账面 价值		147,215.81		2,220,890.77	2,368,106.58

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

### 13、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发 支出	其他		确认为无 形资产	转入当期 损益		
信息化投入	0.00	1,562,648.90				1,562,648.90		0.00
合计		1,562,648.90				1,562,648.90		0.00

其他说明

### 14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,411,727.73	2,905,002.91	1,150,952.13		5,165,778.51
其他	47,184.59		10,485.42		36,699.17
合计	3,458,912.32	2,905,002.91	1,161,437.55		5,202,477.68



其他说明

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	31,064,458.76	7,766,114.69	32,427,543.53	8,106,885.90
合计	31,064,458.76	7,766,114.69	32,427,543.53	8,106,885.90

## (2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		7,766,114.69		8,106,885.90

## (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	466,102.17	495,710.31
可抵扣亏损	1,817,385.54	1,915,146.24
合计	2,283,487.71	2,410,856.55

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年			
2023 年			
2024 年	1,657,831.29	1,788,158.35	
2025 年	118,763.69	126,987.89	
2026 年	40,790.56		
合计	1,817,385.54	1,915,146.24	

其他说明

## 16、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
采购服务款、材料款和房租款等	131,727,082.55	151,530,888.11
合计	131,727,082.55	151,530,888.11

## 17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	95,022,906.24	35,149,878.26
政务服务费	1,944,113.61	3,239,577.78
合计	96,967,019.85	38,389,456.04

单位：元

## 18、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	153,347,863.74	511,259,803.30	522,443,146.63	142,164,520.41
二、离职后福利-设定提存计划	1,751,886.44	42,119,158.29	42,316,177.92	1,554,866.81
合计	155,099,750.18	553,378,961.59	564,759,324.55	143,719,387.22

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	151,641,452.75	470,558,266.38	482,081,407.80	140,118,311.33
2、职工福利费		1,932,528.02	1,932,528.02	
3、社会保险费	485,900.06	20,101,588.05	19,782,504.91	804,983.20
其中：医疗保险费	466,009.79	19,056,342.15	18,751,189.34	771,162.60
工伤保险费	14,312.82	527,292.28	513,487.97	28,117.13
生育保险费	5,577.45	517,953.62	517,827.60	5,703.47
4、住房公积金	21,982.70	11,597,968.44	11,575,888.42	44,062.72
5、工会经费和职工教育经费	1,198,528.23	7,069,452.41	7,070,817.48	1,197,163.16
合计	153,347,863.74	511,259,803.30	522,443,146.63	142,164,520.41

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,273,346.14	39,210,201.84	39,393,340.16	1,090,207.82
2、失业保险费	46,392.80	1,301,934.29	1,301,067.10	47,259.99
3、企业年金缴费	432,147.50	1,607,022.16	1,621,770.66	417,399.00

合计	1,751,886.44	42,119,158.29	42,316,177.92	1,554,866.81
----	--------------	---------------	---------------	--------------

其他说明

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险金、失业保险计划。本公司职工参加的企业年金为中国平安管理的企业年金。除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务，相应的支出发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	16,123,694.95	18,225,283.71
企业所得税	11,142,333.73	14,963,271.95
个人所得税	1,234,822.56	1,671,019.40
城市维护建设税	201,807.30	943,969.42
教育费附加	74,936.96	404,558.32
地方教育费附加	31,918.06	269,705.54
房产税	278,607.18	
印花税	3,179.50	2,650.98
堤围防护费		156.28
水利基金		482.23
合计	29,091,300.24	36,481,097.83

其他说明

## 20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	3,746,261.94	3,746,261.94
其他应付款	83,617,951.31	67,611,819.30
合计	87,364,213.25	71,358,081.24

### (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	3,746,261.94	3,746,261.94
合计	3,746,261.94	3,746,261.94

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

## (2) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	28,837,288.70	27,793,698.12
代收代付款	46,700,124.57	34,421,381.43
往来款	561,636.76	440,806.35
其他	7,518,901.28	4,955,933.40
合计	83,617,951.31	67,611,819.30

## 21、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	9,483,024.96	6,301,920.02
1年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.88	1,037,735.88
合计	10,520,760.84	7,339,655.90

其他说明：

## 22、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	871,958.75	685,164.16
合计	871,958.75	685,164.16

## 23、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	10,876,541.53	15,540,385.40
合计	10,876,541.53	15,540,385.40

其他说明：

## 24、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收长期物业管理费	5,361,635.11	5,880,503.05
合计	5,361,635.11	5,880,503.05

其他说明：

## 25、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	130,000,000.00			39,000,000.00		39,000,000.00	169,000,000.00

其他说明:

根据公司第二届董事会第七次会议和 2021 年度股东大会决议, 公司 2021 年度利润分配预案为: 拟以 2021 年 12 月 31 日公司总股本 130,000,000 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元 (含税), 合计派发现金红利 32,500,000 元 (含税)。同时, 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股, 转增后公司总股本将增加至 169,000,000 股。本次利润分配不送红股, 剩余未分配利润结转以后年度分配。

## 26、资本公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	429,620,537.79		39,000,000.00	390,620,537.79
合计	429,620,537.79		39,000,000.00	390,620,537.79

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

根据公司第二届董事会第七次会议和 2021 年度股东大会决议, 公司 2021 年度利润分配预案为: 拟以 2021 年 12 月 31 日公司总股本 130,000,000 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元 (含税), 合计派发现金红利 32,500,000 元 (含税)。同时, 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股, 转增后公司总股本将增加至 169,000,000 股。本次利润分配不送红股, 剩余未分配利润结转以后年度分配。

## 27、其他综合收益

单位: 元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他	-103,049.15	22,499.36				22,499.36		-80,549.79

综合收益								
外币 财务报表 折算差额	-103,049.15	22,499.36				22,499.36		-80,549.79
其他综合 收益合计	-103,049.15	22,499.36				22,499.36		-80,549.79

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 28、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	25,738,926.57			25,738,926.57
合计	25,738,926.57			25,738,926.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 29、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	275,695,402.46	210,583,612.67
调整期初未分配利润合计数（调增+， 调减-）		-2,445,004.30
调整后期初未分配利润	275,695,402.46	208,138,608.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	57,915,293.63	112,350,582.50
减：提取法定盈余公积		9,793,788.41
应付普通股股利	32,500,000.00	35,000,000.00
期末未分配利润	301,110,696.09	275,695,402.46

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 30、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	933,525,410.77	804,697,508.37	768,356,679.17	642,571,280.50
其他业务	1,175,768.80	1,388,583.83	4,311,851.33	1,691,169.64
合计	934,701,179.57	806,086,092.20	772,668,530.50	644,262,450.14

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务收入	合计
商品类型			933,525,410.77	933,525,410.77
其中：				
综合物业管理			789,998,864.29	789,998,864.29
政务服务			99,150,575.22	99,150,575.22
增值服务			44,375,971.26	44,375,971.26
按经营地区分类			933,525,410.77	933,525,410.77
其中：				
华南			373,353,628.40	373,353,628.40
华北			42,791,403.89	42,791,403.89
海外			2,736,141.68	2,736,141.68
华东			273,789,546.94	273,789,546.94
华中			172,884,975.20	172,884,975.20
西南			60,097,985.62	60,097,985.62
西北			2,703,910.04	2,703,910.04
东北			5,167,819.00	5,167,819.00
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

参见本报告第十节“财务报告”之五“重要会计政策及会计估计”之 28“收入”。

### 31、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,968,884.22	2,300,465.33
教育费附加	1,368,568.44	1,642,330.75
房产税	287,919.80	287,919.80

土地使用税	456.28	456.28
车船使用税	2,840.00	2,880.00
印花税	45,581.32	31,702.49
残疾人就业保障金		16,695.77
其他税费	14,309.80	10,808.00
合计	3,688,559.86	4,293,258.42

其他说明：

### 32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,231,407.82	3,335,839.38
差旅费	225,170.15	455,466.50
招待费	338,731.17	203,377.29
办公费及会务费	133,814.63	115,468.01
交通费及汽车费	22,520.78	50,865.78
中标服务费及广告宣传费	655,356.75	546,189.50
其他	401,322.91	60,190.39
合计	9,008,324.21	4,767,396.85

其他说明：

### 33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	42,404,378.14	40,489,726.20
办公及会务费	1,694,191.57	1,490,969.98
通讯费	208,566.73	310,669.57
差旅费	326,885.41	521,826.56
招待费	665,669.09	658,626.23
保险费	60,900.89	160,190.74
租赁与装修费	902,203.59	917,501.16
交通费	87,878.06	598,963.44
折旧与摊销	2,984,284.87	2,326,081.84
中介机构服务费	1,248,278.66	1,467,394.24
其他	1,624,309.41	933,583.29
合计	52,207,546.42	49,875,533.25

其他说明

### 34、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处于研发阶段的无形资产	1,562,648.90	209,886.80
合计	1,562,648.90	209,886.80

其他说明



### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	596,633.71	431,607.95
减：利息收入	2,399,649.73	2,280,474.93
汇兑损益	9,754.01	-5,270.78
银行手续费及其他	353,949.05	272,478.02
合计	-1,439,312.96	-1,581,659.74

其他说明

### 36、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	2,382,265.43	1,421,819.79
增值税进项加计抵减	3,260,439.93	1,643,799.15
小规模企业增值税免征	198,156.20	176,284.13
招用自主就业退役士兵税收优惠	1,513,502.49	1,580,886.47
招用重点人群税收优惠	447,445.44	
供暖增值税免征	0.00	258,678.00
个税手续费返还	314,158.60	153,198.92
附加税减免	1,332.03	6,917.33
合计	8,117,300.12	5,241,583.79

### 37、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	894,676.03	337,976.47
其他投资收益（理财收益）	4,219,990.03	852,460.27
合计	5,114,666.06	1,190,436.74

其他说明

### 38、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,904,306.85	3,814,973.00
合计	2,904,306.85	3,814,973.00

其他说明：

### 39、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,392,676.77	-4,314,159.42
合计	1,392,676.77	-4,314,159.42

其他说明

**40、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置		5,405.50
使用权资产处置	-1,331.54	

**41、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚没收入	495,764.36		495,764.36
非流动资产毁损报废利得	987.68	42,476.11	987.68
其他	19,568.98	39,399.42	19,568.98
合计	516,321.02	81,875.53	516,321.02

**42、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款支出	65,071.31	20,000.00	65,071.31
非流动资产毁损报废损失	5,188.54	2,591.22	5,188.54
其他	150,266.61	18,209.42	150,266.61
合计	220,526.46	40,800.64	220,526.46

其他说明：

**43、所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,423,466.74	19,181,805.09
递延所得税费用	340,771.21	-1,014,303.31
合计	19,764,237.95	18,167,501.78

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	81,410,733.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,352,683.44
子公司适用不同税率的影响	-264,128.88

非应税收入的影响	-726,076.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	401,760.10
所得税费用	19,764,237.95

其他说明：

#### 44、其他综合收益

详见附注 27 “其他综合收益”

#### 45、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	34,891,581.07	19,999,532.06
收押金保证金	16,649,762.77	11,637,610.08
政府补助	2,304,148.52	1,421,819.79
利息收入	2,344,057.22	2,280,474.93
往来款	2,563,657.81	279,519.54
租金收入	1,175,768.80	4,311,851.33
其他	5,282,512.03	2,163,570.90
合计	65,211,488.22	42,094,378.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	24,812,564.50	4,070,273.13
付押金保证金	15,069,748.03	12,508,598.26
付现费用	21,975,559.81	11,361,359.07
往来款	2,563,657.81	540,424.80
租赁业务付现租金	1,290,299.95	776,911.78
支付使用受限的投标及履约保证金	0.00	100,434.95
其他	2,841,895.71	1,762,362.78
合计	68,553,725.81	31,120,364.77

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回其他流动资产款项（理财资金）	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁产生的现金流	6,411,267.00	825,332.47
支付发行费用		4,751,500.00
合计	6,411,267.00	5,576,832.47

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 46、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	61,646,495.81	58,653,477.50
加：资产减值准备	-1,392,676.77	4,314,159.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,894,141.46	2,859,407.06
使用权资产折旧	5,013,865.34	4,837,581.74
无形资产摊销	210,153.48	182,599.29
长期待摊费用摊销	1,161,437.55	439,398.65
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）	1,331.54	-5,405.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,904,306.85	-3,814,973.00
财务费用（收益以“-”号填列）	596,633.71	431,607.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,114,666.06	-1,190,436.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	340,771.21	-1,014,303.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	

存货的减少（增加以“-”号填列）	-384,698.88	-1,077.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-15,441,409.66	-55,527,413.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	36,410,998.66	116,195,819.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	84,038,070.54	126,360,441.22
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	448,722,344.60	370,730,595.61
减：现金的期初余额	317,149,811.92	717,137,792.61
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	131,572,532.68	-346,407,197.00

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	448,722,344.60	317,149,811.92
其中：库存现金	267,253.40	125,103.33
可随时用于支付的银行存款	396,067,077.39	284,616,736.31
可随时用于支付的其他货币资金	52,388,013.81	32,407,972.28
三、期末现金及现金等价物余额	448,722,344.60	317,149,811.92

其他说明：

## 47、外币货币性项目

### （1）外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	75,731.47	6.6991	507,332.69
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元	99,013.34	6.6991	663,300.27

欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

子公司特发技术刚果金有限公司经营地为刚果金，记账本位币为美元，报告期内记账本位币未发生变化。

## 48、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	1,055,897.00	其他收益	1,055,897.00
残疾人就业超比例奖励	22,827.50	其他收益	22,827.50
职业技能培训费	167,850.00	其他收益	167,850.00
供暖补贴	258,678.00	其他收益	258,678.00
留工补贴	802,295.95	其他收益	802,295.95
水载体奖励金	50,000.00	其他收益	50,000.00
疫情补贴	20,000.00	其他收益	20,000.00
租赁补贴	4,716.98	其他收益	4,716.98
<b>合计</b>	<b>2,382,265.43</b>		<b>2,382,265.43</b>

### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市特发物业资产经营有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发特力物业管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发楼宇科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳特发商务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发技术刚果金有限公司	刚果金	刚果金	服务业	100.00%		设立
深圳市特发餐饮管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳市特发政务服务有限公司	深圳	深圳	服务业	51.00%		设立
特发政务服务(天津)有限公司	天津	天津	服务业	51.00%		设立
山东省特发商务服务有限公司	东营	东营	服务业	51.00%		设立
深圳特发东部服务有限公司	深圳	深圳	服务业	55.00%		设立
广东特发东部人力资源服务有限公司	佛山	佛山	服务业		55.00%	设立
深圳市特发口岸服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

#### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市特发政务服务	49.00%	3,185,902.69		18,741,093.36

有限公司				
------	--	--	--	--

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市特发政务服务服务有限公司	73,565,263.55	1,666,564.54	75,231,828.09	35,940,609.34	1,046,232.69	36,986,842.03	65,799,269.31	1,930,548.32	67,729,817.63	35,201,374.91	785,298.88	35,986,673.79

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市特发政务服务服务有限公司	99,150,575.22	6,501,842.22	6,501,842.22	-28,080,228.77	72,931,587.98	4,616,379.48	4,616,379.48	-25,394,529.26

其他说明：

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,207,980.07	4,313,304.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,988,168.95	1,353,291.98
--综合收益总额	1,988,168.95	1,353,291.98
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明



## 十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

### 1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。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、信用记录及其他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。本公司会定期对客户信用记录进行监控，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，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

#### （1）信用风险显著增加判断标准

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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

## （2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。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(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)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。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的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。本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 51.45%（比较期：61.65%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 26.92%（比较期：21.08%）。

## 2. 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。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止 2022 年 6 月 30 日，本公司金融负债到期期限如下：

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	131,727,082.55			
其他应付款	87,364,213.25			
租赁负债	5,360,881.59	2,936,469.03	2,579,190.91	
合计	224,452,177.39	2,936,469.03	2,579,190.91	

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	151,530,888.11			
其他应付款	71,358,081.24			
租赁负债	7,114,591.82	2,730,733.04	2,422,841.71	3,272,218.83
合计	230,003,561.17	2,730,733.04	2,422,841.71	3,272,218.83

### 3. 市场风险

#### (1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五、9 之说明。

#### (2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			442,904,306.85	442,904,306.85
持续以公允价值计量的资产总额			442,904,306.85	442,904,306.85
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

因公司交易性金融资产不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行，故将我司交易性金融资产划分为第三层次输入值，即不可观察输入值。

### 3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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、应付账款、其他应付款等。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市特发集团有限公司	深圳	投资兴办实业、投资兴办旅游产业及房地产开发经营等	458,282 万元	47.78%	47.78%

本企业的母公司情况的说明

控股股东名称	注册资本	股东结构	持股比例 (%)	最终控制方
深圳市特发集团有限公司	458,282 万元	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称深圳市国资委)	38.97	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.87	财政部
		深圳市投资控股有限公司	19.49	深圳市国资委
		中国东方资产管理股份有限公司	8.34	财政部
		深圳市国有股权经营管理有限公司	4.33	深圳市国资委
合计			100.00	

本企业最终控制方是深圳市国资委。特发集团公司直接持有本公司 47.78% 股权，通过其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有本公司 0.975% 股权。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本报告第十节财务报告之九、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注本报告第十节财务报告之九、在其他主体中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市特发建设服务有限公司	联营企业

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市特发投资有限公司	同受控股股东控制及持有本公司 0.98% 股份

深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发建设服务有限公司	同受控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	同受控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	同受控股股东控制
广东特发信息光缆有限公司	同受控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	同受控股股东控制
深圳市汽车工业贸易有限公司	同受控股股东控制
深圳经济特区发展中心有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力（集团）股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发地产有限公司	同受控股股东控制
深圳珠宝产业服务有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发进出口公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息数据科技有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光电技术有限公司东莞分公司	同受控股股东控制
深圳特力吉盟投资有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
青岛涌泰置业有限公司	原董事施晖及监事王卫冲共同控制
江苏南通三建集团股份有限公司	持有本公司 9%股份
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	控股股东特发集团公司董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业
关联自然人	本公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东的董事、监事及高级管理人员以及以上人员关系密切的家庭成员

其他说明

## 5、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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	136,929.94	6,500,000.00	否	88,938.36
深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	63,023.39	0.00	否	77,682.40
深圳市特发建设服务有限公司	云智项目安保、工程服务物业管理费	0.00	0.00	否	3,175,000.00
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	车辆维修	5,853.10	0.00	否	1,617.70
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	设备搬迁费	7,500.00	0.00	否	0.00
深圳市特力（集团）股份有限公司	办公区物业管理	13,659.18	0.00	否	0.00

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	5,000,323.45	6,110,082.12
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	4,789,835.22	4,234,400.58
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	4,778,365.07	3,897,949.87
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	1,548,199.89	2,258,656.30
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	1,082,616.68	1,121,639.36
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	1,041,775.27	1,052,246.71
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	764,937.74	764,937.72
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	754,993.68	754,993.68
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	442,169.81	1,014,676.98
深圳市汽车工业贸易有限公司	物业管理服务	744,699.07	679,220.94
深圳经济特区发展中心有限公司	房屋资产经营/物业管理服务	0.00	-13,618.02
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	257,796.72	403,543.38
深圳市特发集团有限公司	房屋资产经营/物业管理服务	0.00	-28,575.00
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	164,652.74	35,094.32
深圳珠宝产业服务有限公司	物业管理服务	0.00	66,037.74
江苏南通三建集团股份有限公司	物业管理服务	1,210,488.50	2,102,150.95
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	78,322.64	106,083.36
青岛涌泰置业有限公司	物业管理服务	0.00	542,853.40
关联自然人	物业管理服务	26,788.68	17,280.99

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳市中天实业有限公司	停车场承包费	1,046,570.28	1,046,570.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市中天实业有限公司	办公场所	0.00	0.00	0.00	0.00	64,800.00	0.00	6,486.36	0.00	0.00	0.00

深圳市特发集团有限公司	公寓	0.00	0.00	0.00	0.00	136,800.00	0.00	9,638.47	0.00	0.00	0.00
深圳市特发信息股份有限公司东莞分公司	员工宿舍	0.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	18,000.00	215.50	1,110.84	0.00	0.00
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公场所	0.00	0.00	0.00	0.00	788,083.70	371,654.70	207,765.60	186,320.40	0.00	0.00
深圳市特发地产有限公司	停车场承包费	0.00	237,932.00	0.00	0.00	245,068.00	0.00	35,219.86	16,023.78	0.00	2,051,892.16
深圳市特力(集团)股份有限公司	员工宿舍	9,940.00	10,565.70	0.00	0.00	9,980.96	12,476.20	443.20	1,038.36	0.00	57,021.66
深圳市特发信息股份有限公司	员工宿舍	0.00	0.00	0.00	0.00	25,200.00	24,000.00	277.29	1,489.95	0.00	101,297.81
深圳市特发信息股份有限公司	办公场所	0.00	0.00	0.00	0.00	18,000.00	17,599.98	227.38	1,063.70	0.00	67,794.74
深圳市特发信息股份有限公司	停车场承包费	354,285.71	432,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市特发集团有限公司	商业办公	0.00	0.00	0.00	0.00	139,891.44	263,948.58	11,506.88	53,467.74	0.00	2,558,495.73
深圳市特发工程管理有限责任公司	停车场承包费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计		1,410,795.99	1,727,067.98	0.00	0.00	1,442,824.10	707,679.46	271,780.54	260,514.77	0.00	4,836,502.10

关联租赁情况说明

## (3) 关键管理人员报酬

单位：元



项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,807,392.00	3,557,136.44

#### (4) 其他关联交易

本公司负责经营和管理特发集团公司所有的位于和平里小区的停车场，双方约定特发集团公司和本公司分别获得停车场总收益的 60%和 40%，本公司 2021 年 1-6 月、2022 年 1-6 月分别应向深圳市特发地产有限公司（特发集团公司向其转让收益权）支付停车场收益 2,008,180.2 元、2,072,622 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市特发集团有限公司	0.00	0.00	61,572.19	3,078.61
	青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	2,409,040.51	2,409,040.51
	深圳市特发信息股份有限公司	1,508,070.80	75,403.54	870,185.79	43,509.29
	荆州市特发置地有限公司	969,436.20	48,471.81	500,736.20	25,036.81
	深圳特力吉盟投资有限公司	1,619,807.96	80,990.40	0.00	0.00
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	653,735.21	32,686.76	654,257.13	32,712.86
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	194,871.71	9,743.59	194,871.71	9,743.59
	江苏南通三建集团股份有限公司	0	0	1,672,742.17	1,672,742.17
	深圳市特发小额贷款有限公司	13,837.00	691.85	13,837.00	691.85
	深圳市特发华日汽车企业有限公司	135,139.00	6,756.95	0.00	0.00
	深圳市汽车工业贸易总公司	131,612.44	6,580.62	131,612.44	6,580.62
	深圳市中天实业有限公司	1,843,486.47	92,174.32	1,744,865.08	87,243.25
	广东特发信息光缆有限公司	158,582.22	7,929.11	133,382.22	6,669.11
	深圳市特力（集团）股份有限公司	192,000.00	9,600.00	144,000.00	7,200.00
	中国长城资产管理股份有限公司	29,088.65	1,454.43	0.00	0.00

	深圳市分公司				
	深圳市长龙万铁路电子工程有限公司	9,880.00	494.00	9,880.00	494.00
	合计	9,836,016.98	2,749,446.70	8,540,982.44	4,304,742.67
其他应收款	深圳市特发信息股份有限公司	233,160.00	11,658.00	235,786.29	11,789.31
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	5,000.00	100,000.00	5,000.00
	深圳市特发集团有限公司	0.00	0.00	602.15	30.11
	深圳市特发工程管理有限责任公司	234,705.40	11,735.27	234,705.40	11,735.27
	深圳市特力（集团）股份有限公司	30,428.43	1,521.42	8,938.00	446.90
	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	0.00	0.00	46,600.00	2,330.00
	合计	598,293.83	29,914.69	626,631.84	31,331.59

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市特发集团有限公司	0.00	208,778.79
	深圳市中天实业有限公司	1,046,570.28	0.00
	深圳市特发信息股份有限公司	66,247.62	3,000.00
	深圳市特发工程管理有限责任公司	120,000.00	0.00
	合计	1,232,817.90	211,778.79
其他应付款	深圳市特发地产有限公司	1,410,476.40	1,116,871.80
	深圳市特发集团有限公司	-3,532.15	1,000.00
	深圳市特发工程管理有限责任公司	106,240.00	26,810.00
	深圳市特发信息股份有限公司	0.00	36,334.60
	深圳市特力（集团）股份有限公司		6,829.59
	深圳市特发建设服务有限公司	4,418.16	4,418.16
	合计	1,517,602.41	1,192,264.15

### 十三、其他重要事项

#### 1、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以业务分部为基础确定报告分部。分别对综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等的经营业绩进行考核。

##### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	789,998,864.29	99,150,575.22	44,375,971.26		933,525,410.77
主营业务成本	702,911,111.45	83,887,672.76	17,898,724.16		804,697,508.37

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,167,596.99	2.58%	8,167,596.99	100.00%	0.00	9,927,425.02	2.81%	9,927,425.02	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	308,778,127.49	97.42%	15,961,949.13	5.17%	292,816,178.36	343,496,230.21	97.19%	17,451,609.13	5.08%	326,044,621.08
其中：										
1. 账龄组合	301,686,541.11	95.18%	15,961,949.13	5.29%	285,724,591.98	340,647,115.17	96.38%	17,451,609.13	5.12%	323,195,506.04
2. 合并范围内关联往来组合	7,091,586.38	2.24%		0.00%	7,091,586.38	2,849,115.04	0.81%			2,849,115.04

合计	316,945,724.48	100.00%	24,129,546.12	7.61%	292,816,178.36	353,423,655.23	100.00%	27,379,034.15	7.75%	326,044,621.08
----	----------------	---------	---------------	-------	----------------	----------------	---------	---------------	-------	----------------

按单项计提坏账准备：8,167,596.99

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	对方财务困难
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	对方财务困难
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	100.00%	对方财务困难
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	100.00%	对方财务困难
南通裕恒置业有限公司	1,470,109.84	1,470,109.84	100.00%	对方财务困难
江苏海华置业开发有限公司	142,220.07	142,220.07	100.00%	对方财务困难
合计	8,167,596.99	8,167,596.99		

按组合计提坏账准备：15,961,949.13

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	298,952,081.76	14,947,604.09	5.00%
1 至 2 年	965,622.35	96,562.24	10.00%
2 至 3 年	1,215,791.70	364,737.51	30.00%
3 至 4 年	553,045.30	553,045.30	100.00%
合计	301,686,541.11	15,961,949.13	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	306,339,678.12
1 至 2 年	5,963,076.86
2 至 3 年	3,704,701.44
3 年以上	938,268.06
3 至 4 年	938,268.06
合计	316,945,724.48

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	17,451,609.13	- 1,489,660.00				15,961,949.13
单项计提坏账	9,927,425.02		1,759,828.03			8,167,596.99
合计	27,379,034.15	- 1,489,660.00	1,759,828.03			24,129,546.12

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,899,170.59	3,899,170.59
其他应收款	113,313,415.06	84,615,501.41
合计	117,212,585.65	88,514,672.00

### (1) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市特发政务服务有限公司	3,899,170.59	3,899,170.59
合计	3,899,170.59	3,899,170.59

### 2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

### (2) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	14,367,835.61	5,149,052.88
押金保证金	8,461,036.38	8,943,482.84
员工备用金	631,907.42	512,080.32
往来款	85,872.15	85,568.44
合并范围内关联往来款	90,558,237.15	69,761,821.50
其他	597,860.75	2,194,366.51
合计	114,702,749.46	86,646,372.49

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	590,231.12	126,871.23	1,313,768.73	2,030,871.08
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	587,688.81	-105,428.84	-1,123,796.65	-641,536.68
2022 年 6 月 30 日余额	1,177,919.93	21,442.39	189,972.08	1,389,334.40

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	114,116,635.83
1 至 2 年	214,423.85
2 至 3 年	259,596.71
3 年以上	112,093.07
3 至 4 年	41,283.16
5 年以上	70,809.91
合计	114,702,749.46

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	2,030,871.08	-641,536.68				1,389,334.40
合计	2,030,871.08	-641,536.68				1,389,334.40

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	应收暂付款	6,472,725.35	1 年内	5.64%	323,636.27
客户二	押金保证金	551,857.29	1 年内	0.48%	27,592.86
客户三	备用金	431,600.00	1 年内	0.38%	21,580.00
客户四	押金保证金	251,993.43	1 年内	0.22%	12,599.67

客户五	押金保证金	150,489.97	1 年内	0.13%	7,524.50
合计		7,858,666.04		6.85%	392,933.30

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	33,754,062.25		33,754,062.25	33,754,062.25		33,754,062.25
对联营、合营企业投资	5,207,980.07		5,207,980.07	4,313,304.04		4,313,304.04
合计	38,962,042.32		38,962,042.32	38,067,366.29		38,067,366.29

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市特发物业资产经营有限公司	5,112,000.00					5,112,000.00	
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00					4,800,000.00	
深圳市特发政务服务有限公司	1,050,000.00					1,050,000.00	
深圳市特发特力物业管理有限公司	8,115,265.15					8,115,265.15	
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
山东省特发商务服务有限公司	2,550,000.00					2,550,000.00	
深圳特发东部服务有限公司	1,100,000.00					1,100,000.00	
特发技术刚果金有限公司	6,797.10					6,797.10	
特发政务服务（天津）有限公司	1,020,000.00					1,020,000.00	
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
合计	33,754,062.25					33,754,062.25	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市特发建设服务有限公司	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	0.00
小计	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	0.00
合计	4,313,304.04			894,676.03						5,207,980.07	

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	647,875,559.52	566,962,652.56	565,303,523.31	490,282,422.93
合计	647,875,559.52	566,962,652.56	565,303,523.31	490,282,422.93

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		28,255,829.11
权益法核算的长期股权投资收益	894,676.03	337,976.47
其他投资收益	3,849,337.98	852,460.27
合计	4,744,014.01	29,446,265.85

## 十五、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

☐适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,331.54	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策	2,382,265.43	主要为稳岗补贴、留工补贴、以工代训等



规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)		
委托他人投资或管理资产的损益	7,124,296.88	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,759,828.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	295,794.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,420,876.09	主要为增值税进项加计抵减、小规模企业增值税优惠、招用自主就业退役士兵税收优惠
减：所得税影响额	3,458,162.83	
少数股东权益影响额	175,092.25	
合计	13,348,474.37	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

主要为增值税进项加计抵减、小规模企业增值税优惠、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.51%	0.3427	0.3427
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.01%	0.2637	0.2637

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用