

中天服务股份有限公司

2022 年度财务决算报告

一、合并报表范围及审计情况

1、2022 年度公司合并报表范围

母公司：

中天服务股份有限公司（以下简称：中天服务、公司）

全资子公司：

浙江新嘉联电子科技有限公司（以下简称：新嘉联）

浙江天筑贸易有限公司（以下简称：天筑贸易）

中天美好生活服务集团有限公司（以下简称：中天美好服务）

杭州惠家信息咨询有限公司（以下简称：杭州惠家）

控股子公司：

杭州联每户网络科技有限公司（以下简称：杭州联每户）

2、2022 年度合并报表的审计情况

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

立信中联会计师事务所认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中天服务公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状

况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所在审计报告中，对关键审计事项审计根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
<p>中天服务公司营业收入主要来自于物业管理服务。如财务报表附注三（二十七）、五（三十）所述，2022 年度，中天服务公司营业收入为 30,631.50 万元，其中物业管理及配套服务收入为 23,758.85 万元，占营业收入的 77.56%。公司提供的物业管理及配套服务属于在某一时段内履行的履约义务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认收入。</p> <p>由于营业收入是中天服务公司关键业绩指标之一，可能存在中天服务公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 了解并评价与收入确认相关的关键内部控制的设计与运行有效性； 2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当； 3) 对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况； 5) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、结算单据、银行收款凭证等，并结合应收账款函证，向主要客户函证本期销售额； 6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认； 7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。
2、关联方及关联交易	
<p>如财务报表附注十所述，2022 年度，中天服务公司向关联方提供物业管理服务并确认收入 10,124.56 万元，占当期营业收入的 33.05%。</p> <p>由于中天服务公司关联方及涉及的关联方交易数量较多，存在没有在财务报表附注中披露所有的关联关系和关联方交易的风险；同时，由于关联方交易金额占比较高，关联交易的真实性、交易价格的公允性会</p>	<p>针对关联方及关联交易，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 了解并评价中天服务公司与关联方及关联交易相关的内部控制的设计与运行有效性； 2) 获取管理层提供的关联方清单，将其与财务系统中导出的关联方清单以及从其他公开渠道获取的信息进行核对；复核重大的销售、采购和其他合同，以识别是否存在未披露的关联方关系； 3) 获取管理层提供的关联方交易发生额及余额明细，将其与财务记录进行核对；

对财务报表产生重大影响，因此我们将关联方及关联交易识别为关键审计事项。	4) 检查相关协议、结算单、销售发票、销售回款凭证等资料，并结合函证、公开信息查询等程序验证关联交易的真实性； 5) 检查关联交易的服务内容、服务价格及毛利率情况，并与同行业公司进行对比分析，评价关联交易的合理性及公允性； 6) 检查关联方及关联交易是否已按照企业会计准则的要求进行了充分披露。
-------------------------------------	---

二、报告期内主要财务数据和指标

单位：人民币元

项目	2022 年度	2021 年度	增减额	本年比上年增减 (%)
营业收入	306,314,999.15	273,947,437.76	32,367,561.39	11.82%
利润总额	75,455,408.52	158,743,099.21	-83,287,690.69	-52.47%
归属于母公司股东的净利润	61,629,202.04	149,413,611.72	-87,784,409.68	-58.75%
基本每股收益	0.21	0.51	-0.30	-58.82%
加权平均净资产收益率	74.80%	-645.96%		720.76%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	40.57%	-26.69%		67.26%
经营活动产生的现金流量净额	-28,442,485.84	68,114,967.63	-96,557,453.47	-141.76%
资产总额	251,235,379.21	290,358,824.95	-39,123,445.74	-13.47%
归属于母公司股东权益	113,092,657.36	51,576,426.70	61,516,230.66	119.27%

三、财务状况

1、资产情况

单位：人民币元

项目	2022 年末	比重 (%)	2021 年末	比重 (%)	增减额	本年比上年增减 (%)
流动资产	223,751,697.36	89.06%	270,430,150.27	93.14%	-46,678,452.91	-17.26%
非流动资产	27,483,681.85	10.94%	19,928,674.68	6.86%	7,555,007.17	37.91%
总资产	251,235,379.21	100.00%	290,358,824.95	100.00%	-39,123,445.74	-13.47%

(1) 报告期内公司流动资产与上年同期同比减少 17.26%，其中：

货币资金较上年同期减少 78,671,097.67 元，同比减少 31.72%，主要系公司归还控股股东借款本金及利息、支付诉讼案件和解款所致。

应收账款较上年同期增加 29,589,883.85 元，同比增加 172.48%，主要系公司下属子公司市场经济下行以及营收规模增加等因素，导致收缴率下降所致。

预付账款较上年同期增加 2,445,669.45 元，同比增加 342.48%，主要系公司预付法院案件受理费、下属子公司水电费物业项目增加所致。

存货较上年同期减少 64,575.73 元，同比减少 21.96%，主要系公司下属子公司新零售业务库存减少所致。

其他流动资产较上年同期减少 440,571.37 元，同比减少 79.75%，主要系公司待抵扣增值税进项税减少所致。

(2) 报告期内公司非流动资产与上年同期同比增加 37.91%，其中：

投资性房地产较上年同期增加 6,989,837.64 元，同比增加 60.37%，主要系公司下属子公司新增购买车位资产等因素所致。

固定资产较上年同期减少 1,349,240.92 元，同比减少 36.65%，主要系公司处置闲置机器设备所致。

在建工程较上年同期增加 659,157.20 元，同比增加 100.00%，主要系公司下属子公司项目工程改造尚未完工所致。

使用权资产较上年同期增加 615,683.28 元，同比增加 22.17%，主要系公司增加经营办公场所租赁增加所致。

长期待摊费用较上年同期增加 286,654.18 元，同比增加 26.18%，主要系公司装修费、设计费摊销增加所致。

递延所得税资产较上年同期增加 341,493.23 元，同比增加 104.63%，主要系公司计提坏账准备产生可抵扣暂时性差异所致。

2、负债情况

单位：人民币元

项目	2022 年末	比重 (%)	2021 年末	比重 (%)	增减额	本年比上年增减 (%)
流动负债	137,000,499.73	98.66%	180,117,858.42	75.76%	-43,117,358.69	-23.94%
非流动负债	1,870,729.79	1.34%	57,635,657.79	24.24%	-55,764,928.00	-96.75%
总负债	138,871,229.52	100.00%	237,753,516.21	100.00%	-98,882,286.69	-41.59%

(1) 报告期内流动负债与上年同期同比减少 23.94%，其中：

应付账款较上年同期增加 3,954,438.44 元，同比增加 57.97%，主要系公司下属子公司外包劳务规模增长以及结账时点所致。

预收款项较上年同期减少 29,182.68 元，同比减少 49.07%，主要系本年度公司下属子公司代收房租减少所致。

其他应付款较上年同期减少 41,488,446.76 元，同比减少 48.32%，主要系公司归还控股股东借款本金及利息所致。

(2) 报告期内非流动负债与上年同期同比减少 96.75%，其中：

租赁负债较上年同期增加 582,654.54 元，同比增加 45.64%，主要系公司增加经营办公场所租赁所致。

预计负债较上年同期减少 56,326,372.90 元，同比减少 99.98%，主要系公司诉讼案件和解，冲回预计负债所致。

递延收益较上年同期减少 21,209.64 元，同比减少 100.00%，主要系本年度公司政府递延补助收入减少所致。

3、所有者权益情况

单位：人民币元

项目	2022 年末	比重 (%)	2021 年末	比重 (%)	增减额	本年比上年增减 (%)
股本	292,538,575.00	260.89%	292,538,575.00	556.10%	0.00	0.00%
资本公积	1,733,870,233.73	1546.28%	1,733,870,233.73	3296.00%	0.00	0.00%
盈余公积	9,282,718.76	8.28%	9,282,718.76	17.65%	0.00	0.00%
未分配利润	-1,922,598,870.13	-1711.04%	-1,984,115,100.79	-3771.70%	61,516,230.66	3.10%
少数股东权益	-728,507.67	-0.66%	1,028,882.04	1.95%	-1,757,389.71	-170.81%
所有者权益	112,364,149.69	100.00%	52,605,308.74	100.00%	59,758,840.95	113.60%

四、经营情况

单位：人民币元

项目	2022 年度	2021 年度	增减额	本年比上年增减 (%)
营业收入	306,314,999.15	273,947,437.76	32,367,561.39	11.82%
营业成本	216,794,402.37	179,876,929.33	36,917,473.04	20.52%
税金及附加	1,600,166.01	2,200,954.80	-600,788.79	-27.30%
销售费用	610,778.07	641,307.56	-30,529.49	-4.76%
管理费用	36,303,632.85	49,420,862.36	-13,117,229.51	-26.54%
研发费用	3,095,590.18	1,992,524.95	1,103,065.23	55.36%
财务费用	-529,485.78	2,180,106.39	-2,709,592.17	-124.29%
其他收益	1,860,991.48	1,191,818.24	669,173.24	56.15%
投资收益		-3,712.47	3,712.47	-100.00%
信用减值损失	-1,731,338.85	275,657.24	-2,006,996.09	728.08%

资产减值损失	0.00	65,180.95	-65,180.95	100.00%
资产处置收益	-1,398,603.66	101,687,555.12	-103,086,158.78	-101.38%
营业利润	47,170,964.42	140,851,251.45	-93,680,287.03	-66.51%
营业外收入	28,533,190.35	19,063,998.30	9,469,192.05	49.67%
营业外支出	248,746.25	1,172,150.54	-923,404.29	-78.78%
利润总额	75,455,408.52	158,743,099.21	-83,287,690.69	-52.47%
所得税费用	15,576,567.57	10,493,002.54	5,083,565.03	48.45%
净利润	59,878,840.95	148,250,096.67	-88,371,255.72	-59.61%
归属于母公司股东的净利润	61,629,202.04	149,413,611.72	-87,784,409.68	-58.75%

本期营业收入较上年同期增加 32,367,561.39 元，同比增加 11.82%，主要系公司下属子公司在管物业规模增加所致。

本期营业成本较上年同期增加 36,917,473.04 元，同比增加 20.52%，主要系公司下属子公司收入增加，成本增加所致。

本期税金及附加较上年同期减少 600,788.79 元，同比减少 27.30%，主要系本期房产、土地使用税减少所致。

本期研发费用较上年同期增加 1,103,065.23 元，同比增加 55.36%，主要系公司下属子公司研发业务增加所致。

本期财务费用较上年同期减少 2,709,592.17 元，同比减少 124.29%，主要系公司资金存款利息收入增加以及控股股东借款本金减少利息降低所致。

本期其他收益较上年同期增加 669,173.24 元，同比增加 56.15%，主要系公司下属子公司收到政府补贴增加所致。

本期投资收益较上年同期增加 3,712.47 元，同比增加 100.00%，主要系公司本期未发生相关收益所致。

本期信用减值损失较上年同期增加 2,006,996.09 元，同比增加 728.08%，主要系公司下属子公司应收款项增加，相应的计提坏账准备增加所致。

本期资产减值损失较上年同期增加 65,180.95 元，同比增加 100.00%，主要系公司上期存货处置，本期未发生存货跌价准备所致。

资产处置收益较上年同期减少 103,086,158.78 元，同比减少 101.38%，主要系公司处置闲置固定资产所致。

本期营业外收入较上年同期增加 9,469,192.05 元，同比增加 49.67%，主要系公司冲回预计负债所致。

本期营业外支出较上年同期减少 923,404.29 元，同比减少 78.78%，主要系公司本年度违约金减少所致。

本期所得税费用较上年同期增加 5,083,565.03 元，同比增加 48.45%，主要系公司下属子公司利润增长相应的所得税费用增加所致。

本期净利润较上年同期减少 88,371,255.72 元，同比减少 59.61%，主要系公司上期土地及建筑物征迁对利润数据影响较大，本期未发生此类收益所致。

五、现金流量情况

单位：人民币元

项目	2022 年度	2021 年度	增减额	本年比上年增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-28,442,485.84	68,114,967.63	-96,557,453.47	-141.76%
投资活动产生的现金流量净额	-3,011,992.14	196,881,123.14	-199,893,115.28	-101.53%
筹资活动产生的现金流量净额	-47,216,619.69	-49,833,226.35	2,616,606.66	-5.25%
现金及现金等价物净增加额	-78,671,097.67	215,145,916.86	-293,817,014.53	-136.57%

本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 96,557,453.47 元，同比减

少 141.76%，主要系公司支付诉讼和解款及经营性支出等所致。

本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 199,893,115.28 元，同比减少 101.53%，主要系公司上年同期收到房屋土地征收补偿款所致。

本期现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 293,817,014.53 元，同比减少 136.57%，主要系公司支付诉讼和解款、归还控股股东拆借款及上年同期收到房屋土地征收补偿款所致。

六、公司偿债能力指标

项目	2022 年	2021 年
资产负债率	55.28%	81.88%
流动比率	1.63	1.50
速动比率	1.61	1.49

七、资产营运能力指标

项目	2022 年	2021 年
应收账款周转率（次/年）	8.54	11.23
应收账款周转天数（天/次）	42	32
存货周转率（次/年）	828.38	26.11
存货周转天数（天/次）	0.43	14

中天服务股份有限公司

财务负责人：谢文杰

二〇二三年三月十六日