



中天服务股份有限公司

2023 年半年度报告

2023 年 7 月 29 日

## 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。

公司负责人操维江、主管会计工作负责人谢文杰及会计机构负责人(会计主管人员)沈珍梅声明：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次半年报的董事会会议。

如半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

有关主要风险因素已在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“公司面临的风险和应对措施”部分进行阐述，敬请广大投资者注意查阅。

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.....	15
第五节 环境和社会责任.....	16
第六节 重要事项.....	18
第七节 股份变动及股东情况.....	24
第八节 优先股相关情况.....	28
第九节 债券相关情况.....	29
第十节 财务报告.....	30

## 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本。
- 3、载有公司法定代表人签名的公司 2023 年半年度报告文本。
- 4、以上备查文件的备置地点：公司董秘办。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司	指	中天服务股份有限公司
中天美好服务	指	中天美好生活服务集团有限公司
新嘉联	指	浙江新嘉联电子科技有限公司
浙江天筑	指	浙江天筑贸易有限公司
杭州联每户	指	杭州联每户网络科技有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	指人民币元、万元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	中天服务	股票代码	002188
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天服务股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中天服务		
公司的外文名称（如有）	ZHONGTIAN SERVICE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	ZHONGTIAN SERVICE		
公司的法定代表人	操维江		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐振春	张晓艳
联系地址	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室
电话	0571-86038115	0571-86038115
传真	0571-86038115	0571-86038115
电子信箱	stock002188@vip.163.com	stock002188@vip.163.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、电子信箱等在报告期是否变化

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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 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）	159,075,984.11	137,670,789.68	15.55%
归属于上市公司股东的净利润（元）	16,759,515.30	42,620,475.55	-60.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	18,258,523.33	15,220,204.72	19.96%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,136,561.73	-51,345,823.70	86.10%
基本每股收益（元/股）	0.057	0.146	-60.96%
稀释每股收益（元/股）	0.057	0.146	-60.96%
加权平均净资产收益率	13.80%	58.47%	-44.67%
	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）	281,761,263.58	251,235,379.21	12.15%
归属于上市公司股东的净资产（元）	128,519,903.45	113,092,657.36	13.64%

#### 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）	-256.42	
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）	502,099.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,878,604.30	
减：所得税影响额	63,458.90	
少数股东权益影响额（税后）	58,788.00	
合计	-1,499,008.03	

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

##### 1、行业发展情况：

2023 年上半年，物业服务行业持续贯彻高质量发展，从中央到地方纷纷出台城乡升级等相关政策，旨在提升经济发展的质量和效益，推动产业结构优化升级，提高城市功能和品质，实现城乡一体化发展，以及提升人民群众的生活质量和幸福感；出台养老服务鼓励性政策，“物业+养老服务”的试点推行，社区养老作为社区增值服务中的重要组成部分，对于物业服务企业来讲，既是机遇又是挑战。

物业行业经历过去十年的高速发展阶段，2021 年以来逐步回归常态化发展阶段。物企在管面积扩张的节奏逐步缓慢下来，2022 年百强物企的在管规模增速为 12.43%，低于 2021 年 16.67%，呈现较为明显的下滑态势；克而瑞物管 2023 年中国物业管理上市公司研究报告显示，研究的 56 家上市物企 2022 年营收总额 2,475.3 亿元，同比提升 19.4%，整体营收增速同比下滑约 25.2%。行业整体的盈利水平稳定向好，步入常态化。物企两极分化严重，头部以及大中小型企业营收落差较大，市场格局整体呈现头部物企稳定，大中型物企承压，小型物企稳中有升，行业竞争格局加剧；行业并购理性化，收并购意愿降低，扩张趋向谨慎。2022 年并购交易 43 起，显著低于 2021 年 145 起，同时并购估值倍数 11.5 倍，比 2021 年略有下降。

伴随全国经济高质量发展的主基调，物业管理作为提高居民生活品质和城市环境建设的重要载体，必将受益于中国经济稳定持续发展、城镇化进程加快、人均可支配收入和消费能力的提高。有机构预计物业管理服务收入规模将于 2026 年达到 8,382 亿元，行业复合增长率仍将超过 10%。

物业管理行业进入理性发展但仍保持较高发展增速时期，在此阶段的物业企业力争实现有质量的规模发展，通过业务结构优化、提高科技程度、优化管理精细度，实现效益增长。同时在传统管理业务增速放缓背景下探求新赛道，寻求新业务。比如在传统多经业务越来越聚焦的情况下，城市服务成为具备区域优势企业及头部企业加快布局的新赛道，在利好政策优势的加持下，结合自身优势不断拓展生活服务边界，千方百计利用自身资源进行多方面的探求和发展。

##### 2、主要业务：

公司主营业务为物业管理，以物业管理及配套服务、案场服务为主要服务内容。公司积极拓展主业规模，提升服务品质，优化服务业态，智能科技赋能，实现成为区域性品质领先的物业服务企业的目标。截止 6 月 30 日，公司在管规模突破 1,000 万平方米，同时，根据中指院公布的 2023 年度物业行业满意度，公司满意度分数高于行业均值。

报告期，公司合并报表营业收入 1.59 亿元，与上年同期相比增长 15.55%，归属于上市公司股东净利润 1,675.95 万元，与上年同期相比下降 60.68%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,825.85 万元，与上年同期相比增加 19.96%。

### 3、公司经营计划：

公司继续强化主营业务，稳步推进年初制定各项工作计划，总体来看，公司主要围绕以下几方面开展工作：

**聚焦优势区域：**公司利用在杭州、金华、嘉兴形成的区域优势，进一步聚焦该等区域的业务拓展，深耕优势区域，提高管理浓度，发挥管理规模效应，逐步形成在优势区域的价值高地。

**构建品质体系：**围绕国家高质量发展的主基调，公司建立标准化的管理体系，提升住房和社区品质，改善服务业主的居住环境。公司根据不同城市定位、项目体量、不同收费标准、不同项目定位对服务体系进行分级，发布实施清韵系列、嘉韵系列、雅韵系列的服务产品系列，并根据服务分级落实预算、编制和服务标准；同时发布《项目品质考核评分标准》。

**优化业务结构：**公司在稳固住宅业态的服务基础上，力求开拓非居业态项目，比如商业、学校、医院等领域，提升高盈利水平的业态结构比例，实现有质量的规模增长。

**智慧科技赋能：**公司在内部管理上通过升级业财一体化系统，提高管理效率和管理精度；在社区服务上，通过技改提升硬件设施，通过软件升级提高业主服务感知，从智能输出、科技赋能方面提升服务价值。

## 二、核心竞争力分析

不适用。

## 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	159,075,984.11	137,670,789.68	15.55%	
营业成本	113,440,806.45	97,405,436.02	16.46%	
销售费用	805,775.52	286,674.31	181.08%	主要系公司外拓业务增长拓展费用增加所致。
管理费用	18,348,542.50	15,926,911.32	15.20%	
财务费用	-767,663.46	-73,871.91	-939.18%	主要系公司上年同期控股股东借款利息支出而本期未发生所致。
所得税费用	6,410,314.64	6,755,297.22	-5.11%	

经营活动产生的现金流量净额	-7,136,561.73	-51,345,823.70	86.10%	主要系公司上年同期支付股民诉讼和解款所致。
投资活动产生的现金流量净额	-2,223,498.22	3,044,388.92	-173.04%	主要系公司上年同期母公司处置闲置固定资产以及本期持续经营买断车位业务所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-888,006.28	-5,435,020.23	83.66%	主要系公司上年同期归还控股股东借款利息而本期未发生所致。
现金及现金等价物净增加额	-10,248,066.23	-53,736,455.01	80.93%	主要系公司经营、投资、筹资活动产生的现金流量变动原因的综合影响所致。
研发费用	945,767.08	1,484,940.70	-36.31%	主要系公司下属子公司优化研发薪资体系所致。

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。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	159,075,984.11	100%	137,670,789.68	100%	15.55%
分行业					
物业管理	153,972,331.02	96.79%	130,069,401.03	94.48%	18.38%
其他业务	5,103,653.09	3.21%	7,601,388.65	5.52%	-32.86%
分产品					
物业管理及配套服务	128,641,221.37	80.87%	104,713,938.88	76.06%	22.85%
案场服务费	25,331,109.65	15.92%	25,355,462.15	18.42%	-0.10%
其他服务	5,103,653.09	3.21%	7,601,388.65	5.52%	-32.86%
分地区					
华东	140,058,498.75	88.05%	118,275,581.29	85.91%	18.42%
西北	12,672,292.18	7.97%	12,488,110.53	9.07%	1.47%
华中	5,855,770.88	3.68%	6,113,128.09	4.44%	-4.21%
华北	489,422.30	0.31%	793,969.77	0.58%	-38.36%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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
分行业						
物业管理	153,972,331.02	111,885,895.19	27.33%	18.38%	17.00%	0.85%
分产品						
物业管理及配套服务	128,641,221.37	93,354,344.41	27.43%	22.85%	20.35%	1.51%
案场服务	25,331,109.65	18,531,550.78	26.84%	-0.10%	2.62%	-1.94%
分地区						
华东	134,954,845.66	99,197,803.26	26.50%	21.63%	19.95%	1.04%
西北	12,672,292.18	8,499,792.31	32.93%	3.30%	4.34%	-0.67%
华中	5,855,770.88	3,729,128.93	36.32%	-3.25%	-8.68%	3.79%
华北	489,422.30	459,170.69	6.18%	-38.36%	-34.19%	-5.95%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

#### 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
信用减值	-975,578.18	-4.25%		

#### 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	159,074,029.80	56.46%	169,322,096.03	67.40%	-10.94%	
应收账款	83,739,247.56	29.72%	46,745,832.94	18.61%	11.11%	
存货	637,924.83	0.23%	229,420.97	0.09%	0.14%	
投资性房地产	20,822,575.22	7.39%	18,568,681.38	7.39%	0.00%	
固定资产	2,344,178.50	0.83%	2,332,393.47	0.93%	-0.10%	
在建工程	589,993.40	0.21%	659,157.20	0.26%	-0.05%	
使用权资产	2,303,422.07	0.82%	3,393,347.18	1.35%	-0.53%	
合同负债	50,485,206.14	17.92%	46,067,998.02	18.34%	-0.42%	
租赁负债	1,175,511.26	0.42%	1,859,327.79	0.74%	-0.32%	

##### 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

##### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用。

#### 六、投资状况分析

##### 1、总体情况

适用 不适用

## 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、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

### (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。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 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
新嘉联	子公司	制造业	30,000,000	50,978,321.83	50,255,089.53	0.00	14,676.73	14,676.73
中天美好服务	子公司	物业管理	50,000,000	258,759,151.17	111,760,967.35	154,710,676.40	25,360,916.52	18,932,337.95

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
浙江天筑贸易有限公司	注销	本次注销完成后，浙江天筑将不再纳入公司合并财务报表范围，不会对公司合并财务报表及公司整体业务发展和盈利水平产生实质性影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### 主要控股参股公司情况说明

2023年3月16日，公司召开的第五届董事会第二十三次会议审议通过了《关于注销全资子公司的议案》，同意注销全资子公司浙江天筑贸易有限公司，并授权公司管理层按照相关法律法规的规定和要求办理注销相关手续。2023年6月21日，公司发布《关于全资子公司注销完成的公告》，披露浙江天筑的工商注销登记手续已办理完毕。

## 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

### 1、行业竞争风险

一方面国内房地产市场发展态势趋缓，为物业管理行业提供的增量趋势减缓，导致行业的存量争夺更加严峻。从机构调研数据看，物业行业头部前100企业在管规模占46%以上，公司管理规模仍与这类企业存在较大差距，除了在优势区域具备较好的竞争能力外，公司在其他区域要形成优势难度较大。公司将深耕优势区域，占领价值高地，形成品牌优势，并以此为中心辐射其他区域，逐步形成竞争优势。

### 2、人力管理风险

物业管理行业属于劳动密集型，对于人工需求量大，同时物业管理中高层需具备有一定的专业化程度，因此，人力管理成为公司面临的风险。公司通过自招培养、院校合作，秩序保洁等外包形式有效应对风险。但随着竞争加剧及人工成本上升，未来仍可能面临一定的人力管理风险。

### 3、项目管理风险

公司的盈利模式主要是通过提供物业管理服务向业主收取费用。当业主对于物业管理品质要求提高，但项目管理水平未达到要求，可能会存在无法按期收取费用的风险，甚至造成拖欠物业费情形。公司通过提供合理的服务品质满足业主需求，增强项目管理水平，提高业主的满意度，降低项目管理的风险。

## 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 年度股东大会	年度股东大会	33.03%	2023 年 04 月 07 日	2023 年 04 月 08 日	详见《2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）

#### 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
郑芳	职工代表监事	离任	2023 年 05 月 11 日	工作变动。

### 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

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
-	-	-	-	-	-

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

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

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

报告期，公司不断完善并深化社会责任理念，积极拓展社会责任服务领域，积极履行企业社会责任，参与社会公益活动，以实际行动践行企业的担当，将社会责任融入到企业发展战略中，促进企业可持续发展，助力社会的可持续发展与进步。

#### 1、保护股东权益

为保障股东特别是中小股东的权益，公司严格按照法律、法规、规范性文件的规定，遵循中国证监会和深交所的要求，定期学习监管部门法律、法规和规章制度，不断完善公司法人治理结构、加强各项制度建设，提高信息披露质量，严格履行信息披露义务，保证对所有股东的公开、公平、公正，保障全体股东的合法权益。

#### 2、职工权益保护

公司坚持以人为本、关爱员工，注重人才培养及梯队建设。严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规，公司依法与员工签订劳动合同，按照国家规定为员工缴纳各项保险，尊重和维护员工合法权益，规范员工保障体系。为帮助员工提升专业技能和个人发展通道，定期提供专业培训，实现员工和企业共同成长、发展。



公司注重员工关爱，设立“美好家园”帮扶基金，针对员工本人及直系亲属因病、灾、突发意外等导致家庭困难的员工进行帮扶；帮助贫困家庭子女求学；开展“美好服务与爱同行”慈善活动，针对因员工本人或家庭遭遇不可抗力的重大疾病，或因为意外事故而造成巨大经济困难的员工进行帮扶，以保障员工急有所呼、困有所救。

### 3、社会公益事业

公司积极承担社会责任，培养员工回报社会的精神，积极参与公益活动，履行纳税人义务。公司常态化开展扶贫济困、助学助教等公益活动，为缓解家庭条件困难的退休员工家庭压力，公司为其提供返聘机会并安排适合的岗位，比例全年在 30%上下浮动；聘用退伍军人，以军人的优良作风，带动全体秩序人员，为业主保驾护航；招募录用残疾人员，为推动全社会消除就业歧视努力，促进残疾人就业。

报告期，公司被评为“2022 年度平安示范单位”，获得“2023 年度浙江省物业服务企业信用等级 AAA”等诸多荣誉。

## 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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	邓长春；王献蜀、中麦控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	2015 年、2016 年和 2017 年，巴士在线科技有限公司实现经审计的归属于母公司股东的净利润不低于 10,000 万元、15,000 万元和 20,000 万元；实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润不低于 9,000 万元、14,000 万元和 20,000 万元。否则应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。	2015 年 01 月 01 日	3 年	未履行相关承诺
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	2020 年 2 月，经公司第四届董事会第三十七次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司与业绩补偿义务人就相关业绩补偿事宜签订《协议书》和《协议书之补充协议》。在执行协议过程中，1、邓长春所持有的 581,482 股存在司法轮候冻结，无法办理回购注销业务。公司已多次提醒邓长春尽快消除相关司法冻结，配合公司办理股份回购事宜，邓长春未予配合。公司已对邓长春提起诉讼，法院判决邓长春按公司诉请对公司进行赔付，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。2、截至协议第一次付款期限即 2020 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。3、截至协议第二次付款期限即 2021 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。4、截至协议第三次付款期限即 2022 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，目前相关判决尚在送达公示期。					

### 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

公司报告期末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

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
公司诉中麦控股有限公司、王献蜀合同纠纷(要求支付第二期补偿款)	10,000	否	一审已判决	法院判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付 10,000 万元,并支付违约金。截至目前公司未收到相关款项。	终本执行。	2022 年 10 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(公告编号:2022-058)
公司诉中麦控股有限公司、王献蜀合同纠纷(要求支付第三期补偿款)	20,000	否	一审已判决	法院判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付 20,000 万元,并支付违约金。截至目前公司未收到相关款项。	因法院未能与被告取得联系,相关判决尚在公示期。	2023 年 07 月 01 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(公告编号:2023-023)

其他诉讼事项

适用 不适用

## 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	可获的同类交易市价	披露日期	披露索引
中天控股集团有限公司及其控制的公司	《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第二款第(一)项、第(二)项规定的关联法人	向关联人提供劳务	物业管理/案场服务费	市场价、成本测算法	/	4,079.99	26.21%	9,000	否	按合同约定	/	2022年12月13日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于2023年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2022-068)
中天美好集团有限公司	《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第二款第(二)项规定的关联法人	向关联人购买商品	购买车位进行销售	市场价	/	355.96	100.00%	1,500	否	按合同约定	/		
		接受关联人委托代为销售其商品	代销车位收取佣金	市场价	/	0	0.00%	500	否	按合同约定	/		
合计				--	--	4,435.95	--	11,000	--	--	--	--	--
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)				在预计范围内正常履行中。									
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

(1) 公司拟以非公开发行的方式向控股股东上海天纪投资有限公司发行股票募集资金，募集资金总额不超过 16,729.60 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金，相关事项已获得公司股东大会批准。2023 年 3 月 3 日，公司收到深交所出具的《关于受理中天服务股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的通知》（深证上审〔2023〕134 号），深交所对公司报送的向特定对象发行股票的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。目前，公司本次向特定对象发行股票事项尚需获得深交所审核通过，并获得中国证监会做出同意注册的决定后方可实施，最终能否通过深交所审核，并获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。

(2) 公司于 2023 年 1 月 16 日召开的第五届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于全资子公司对外增资暨关联交易的议案》，同意全资子公司中天美好服务以自有资金对杭州联每户进行增资，增资金额为人民币 400 万元。2023 年 3 月 18 日，公司披露中天美好服务完成上述增资，杭州联每户已办理完成相关工商变更登记手续并取得新的营业执照，相关增资事项已完成。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于全资子公司对外增资暨关联交易的公告》	2023 年 01 月 17 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-002）
《关于全资子公司对外增资暨关联交易的进展公告》	2023 年 03 月 18 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-017）
《关于向特定对象发行股票申请获得深圳证券交易所受理的公告》	2023 年 03 月 04 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-008）

## 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

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

公司租赁了用于日常经营办公的场所。

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、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 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

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、公司于 2023 年 1 月 16 日召开的第五届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于全资子公司对外增资暨关联交易的议案》，同意全资子公司中天美好服务以自有资金对杭州联每户进行增资，增资金额为人民币 400 万元。2023 年 3 月 18 日，公司披露中天美好服务完成上述增资，杭州联每户已办理完成相关工商变更登记手续并取得新的营业执照，相关增资事项已完成。

## 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	51,655,318	17.66%						51,655,318	17.66%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	51,655,318	17.66%						51,655,318	17.66%
其中：境内法人持股	27,924,518	9.55%						27,924,518	9.55%
境内自然人持股	23,730,800	8.11%						23,730,800	8.11%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	240,883,257	82.34%						240,883,257	82.34%
1、人民币普通股	240,883,257	82.34%						240,883,257	82.34%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	292,538,575	100.00%						292,538,575	100.00%

股份变动的的原因

□适用 不适用

股份变动的批准情况

□适用 不适用

股份变动的过户情况

□适用 不适用

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

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	解除限售日期
周远新	8,734			8,734	首发后限售股	2018-11-25
周旭辉	16,390,777			16,390,777	首发后限售股	2018-11-25
张世强	25,039			25,039	首发后限售股	2018-11-25
胡兴航	3,700,000			3,700,000	首发后限售股	无具体日期。
高霞	85,000			85,000	首发后限售股	无具体日期。
邓长春	257,316	-257,316		0	首发后限售股	无具体日期。
张萌	900,000			900,000	首发后限售股	无具体日期。
张昱平	63,934			63,934	首发后限售股	2018-11-25
董易放	450,000			450,000	首发后限售股	无具体日期。
张光英	1,850,000			1,850,000	首发后限售股	无具体日期。
林明枝	0		257,316	257,316	首发后限售股	无具体日期。
中麦控股有限公司	5,306,115			5,306,115	首发后限售股	无具体日期。
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	7,500,000			7,500,000	首发后限售股	无具体日期。
深圳市佳银资产管理有限公司	8,260,685			8,260,685	首发后限售股	无具体日期。
北京若森投资有限公司	857,718			857,718	首发后限售股	无具体日期。
浙江海洋力合资本管理有限公司	6,000,000			6,000,000	首发后限售股	无具体日期。
合计	51,655,318	-257,316	257,316	51,655,318	--	--

## 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		23,200		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海天纪投资有限公司	境内非国有法人	20.51%	60,013,002	0	0	60,013,002		
周旭辉	境内自然人	5.60%	16,390,777	0	16,390,777	0	质押	16,390,777
							冻结	16,390,777
深圳市佳银资产管理有限公司	境内非国有法人	2.82%	8,260,685	0	8,260,685	0	质押	8,260,685
							冻结	8,260,685

武汉睿福德投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	2.76%	8,086,591	0	0	8,086,591		
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	其他	2.56%	7,500,000	0	7,500,000	0		
浙江海洋力合资本管理有限公司	境内非国有法人	2.05%	6,000,000	0	6,000,000	0		
中麦控股有限公司	境内非国有法人	1.81%	5,306,115	0	5,306,115	0	质押 冻结	1,341,115 5,306,115
上海瑞点投资管理有限公司	境内非国有法人	1.56%	4,560,000	0	0	4,560,000		
葛伟	境内自然人	1.41%	4,126,666	0	0	4,126,666	冻结	2,400,000
胡兴航	境内自然人	1.26%	3,700,000	0	3,700,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于一致行动人。							
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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
上海天纪投资有限公司	60,013,002	人民币普通股	60,013,002					
武汉睿福德投资管理中心（有限合伙）	8,086,591	人民币普通股	8,086,591					
上海瑞点投资管理有限公司	4,560,000	人民币普通股	4,560,000					
葛伟	4,126,666	人民币普通股	4,126,666					
罗蓓文	3,010,039	人民币普通股	3,010,039					
王玉香	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
林东升	1,370,600	人民币普通股	1,370,600					
南昌宝梧实业有限公司	1,065,577	人民币普通股	1,065,577					
王哲安	910,000	人民币普通股	910,000					
傅连军	887,400	人民币普通股	887,400					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	未知以上无限售条件股东之间是否存在关联关系；未知以上无限售条件股东与上述前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							

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、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 2022 年年报。

## 五、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：中天服务股份有限公司

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	159,074,029.80	169,322,096.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	83,739,247.56	46,745,832.94
应收款项融资		
预付款项	4,003,589.48	3,159,784.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,231,963.26	4,182,666.66
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	637,924.83	229,420.97
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	426,444.05	111,896.51
流动资产合计	253,113,198.98	223,751,697.36
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	20,822,575.22	18,568,681.38
固定资产	2,344,178.50	2,332,393.47
在建工程	589,993.40	659,157.20
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,303,422.07	3,393,347.18
无形资产	613,328.74	480,792.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,076,951.88	1,381,432.55
递延所得税资产	897,614.79	667,877.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	28,648,064.60	27,483,681.85
资产总计	281,761,263.58	251,235,379.21
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	19,012,719.68	10,775,910.09
预收款项	30,291.52	30,291.52
合同负债	50,485,206.14	46,067,998.02
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	19,067,064.29	21,107,361.32
应交税费	6,224,745.73	10,569,178.45
其他应付款	51,329,945.04	44,372,851.84
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,087,826.77	1,329,618.01
其他流动负债	3,017,140.06	2,747,290.48
流动负债合计	150,254,939.23	137,000,499.73
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	1,175,511.26	1,859,327.79
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,447,003.26	11,402.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,622,514.52	1,870,729.79
负债合计	152,877,453.75	138,871,229.52
所有者权益：		
股本	292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,733,870,233.73	1,733,870,233.73
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	9,282,718.76	9,282,718.76
一般风险准备		
未分配利润	-1,907,171,624.04	-1,922,598,870.13
归属于母公司所有者权益合计	128,519,903.45	113,092,657.36
少数股东权益	363,906.38	-728,507.67
所有者权益合计	128,883,809.83	112,364,149.69
负债和所有者权益总计	281,761,263.58	251,235,379.21

法定代表人：操维江    主管会计工作负责人：谢文杰    会计机构负责人：沈珍梅

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	4,846,732.61	2,889,399.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		



应收账款	7,383,025.06	41,519.00
应收款项融资		
预付款项	1,224,091.78	545,820.00
其他应收款	2,541,772.06	181,427.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,042.82	
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	358,072.79	111,896.51
流动资产合计	16,358,737.12	3,770,061.91
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	69,691,695.01	71,691,499.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,550,238.80	
固定资产	179,868.72	213,049.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,801,260.38	2,556,411.03
无形资产	24,180.83	29,462.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	374,985.07	460,492.75
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	75,622,228.81	74,950,914.72
资产总计	91,980,965.93	78,720,976.63
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	11,219,838.43	6,071,244.40
预收款项		55,487.30
合同负债	1,248,446.10	
应付职工薪酬	684,521.03	1,305,303.62

应交税费	94,022.71	7,398.28
其他应付款	40,056,952.23	30,019,297.00
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	736,678.80	811,438.88
其他流动负债	78,790.88	7,213.35
流动负债合计	54,119,250.18	38,277,382.83
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,175,511.26	1,683,041.86
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,447,003.26	11,402.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,622,514.52	1,694,443.86
负债合计	56,741,764.70	39,971,826.69
所有者权益：		
股本	292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,746,160,675.68	1,746,160,675.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	9,895,382.31	9,895,382.31
未分配利润	-2,013,355,431.76	-2,009,845,483.05
所有者权益合计	35,239,201.23	38,749,149.94
负债和所有者权益总计	91,980,965.93	78,720,976.63

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	159,075,984.11	137,670,789.68
其中：营业收入	159,075,984.11	137,670,789.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	133,807,169.55	115,832,890.39

其中：营业成本	113,440,806.45	97,405,436.02
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	1,033,941.46	802,799.95
销售费用	805,775.52	286,674.31
管理费用	18,348,542.50	15,926,911.32
研发费用	945,767.08	1,484,940.70
财务费用	-767,663.46	-73,871.91
其中：利息费用	64,076.34	824,463.71
利息收入	1,109,775.72	1,145,362.88
加：其他收益	515,599.12	801,478.51
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-975,578.18	-718,212.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-256.42	-1,383,189.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,808,579.08	20,537,975.31
加：营业外收入	117,563.60	28,214,426.54
减：营业外支出	1,996,167.90	36,947.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,929,974.78	48,715,454.70
减：所得税费用	6,410,314.64	6,755,297.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,519,660.14	41,960,157.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,519,660.14	41,960,157.48
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“—”号填列)	16,759,515.30	42,620,475.55
2. 少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	-239,855.16	-660,318.07
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
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		
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	16,519,660.14	41,960,157.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,759,515.30	42,620,475.55
归属于少数股东的综合收益总额	-239,855.16	-660,318.07
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.057	0.146
(二) 稀释每股收益	0.057	0.146

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：谢文杰 会计机构负责人：沈珍梅

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	8,552,229.41	6,750.00
减：营业成本	6,423,724.45	0.00
税金及附加	15,145.22	
销售费用		
管理费用	3,909,324.16	3,217,277.08

研发费用		
财务费用	41,558.83	763,664.62
其中：利息费用	26,021.60	785,180.96
利息收入	3,406.56	24,283.66
加：其他收益	6,928.65	16,134.50
投资收益（损失以“-”号填列）	331,750.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64,671.37	19,341.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,563,515.97	-3,938,715.85
加：营业外收入		28,203,511.70
减：营业外支出	1,946,432.74	12,823.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,509,948.71	24,251,972.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,509,948.71	24,251,972.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,509,948.71	24,251,972.85
（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	-3,509,948.71	24,251,972.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	138,434,495.21	114,366,104.44
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		703,897.90
收到其他与经营活动有关的现金	18,891,526.61	16,825,351.99
经营活动现金流入小计	157,326,021.82	131,895,354.33
购买商品、接受劳务支付的现金	47,031,540.54	53,993,312.73
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	80,857,158.71	65,901,568.28
支付的各项税费	20,109,918.38	18,464,130.05
支付其他与经营活动有关的现金	16,463,965.92	44,882,166.97
经营活动现金流出小计	164,462,583.55	183,241,178.03
经营活动产生的现金流量净额	-7,136,561.73	-51,345,823.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,328,889.90	3,337,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	2,328,889.90	3,337,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,552,388.12	292,611.08
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,552,388.12	292,611.08
投资活动产生的现金流量净额	-2,223,498.22	3,044,388.92
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		44,000.00
筹资活动现金流入小计		44,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,028.63
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	888,006.28	5,471,991.60
筹资活动现金流出小计	888,006.28	5,479,020.23
筹资活动产生的现金流量净额	-888,006.28	-5,435,020.23
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	-10,248,066.23	-53,736,455.01
加：期初现金及现金等价物余额	169,322,096.03	247,993,193.70
六、期末现金及现金等价物余额	159,074,029.80	194,256,738.69

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	3,490,765.72	
收到的税费返还		599,849.13
收到其他与经营活动有关的现金	10,992,512.87	32,071,393.16
经营活动现金流入小计	14,483,278.59	32,671,242.29
购买商品、接受劳务支付的现金	929,888.61	
支付给职工以及为职工支付的现金	3,540,613.27	2,346,744.16
支付的各项税费	72,264.04	350,699.39
支付其他与经营活动有关的现金	3,574,863.37	73,857,135.60
经营活动现金流出小计	8,117,629.29	76,554,579.15
经营活动产生的现金流量净额	6,365,649.30	-43,883,336.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,880,000.00	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,880,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-3,880,000.00	
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		44,000.00
筹资活动现金流入小计		44,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	528,315.78	5,170,182.73
筹资活动现金流出小计	528,315.78	5,170,182.73
筹资活动产生的现金流量净额	-528,315.78	-5,126,182.73
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	1,957,333.52	-49,009,519.59
加：期初现金及现金等价物余额	2,889,399.09	50,394,524.14
六、期末现金及现金等价物余额	4,846,732.61	1,385,004.55

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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、上年期末余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73				9,282,718.76		1,922,598,870.13		113,092,657.36	-728,507.67	112,364,149.69
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															



他																	
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73					9,282,718.76				-1,922,598,870.13	113,092,657.36	-728,507.7	112,364,149.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）														15,427,246.09	15,427,246.09	1,092,414.05	16,519,660.14
（一）综合收益总额														16,759,515.30	16,759,515.30	-239,855.16	16,519,660.14
（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																	
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配																	
4. 其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公																	



他																	
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73					9,282,718.76				-1,984,115,100.79	51,576,426.70	1,028,882.04	52,605,308.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）														42,507,504.18	42,507,504.18	-667,346.70	41,840,157.48
（一）综合收益总额														42,620,475.55	42,620,475.55	-660,318.07	41,960,157.48
（二）所有者投入和减少资本																120,000.00	120,000.00
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																120,000.00	120,000.00
（三）利润分配																	
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配																	
4. 其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本																	



其他												
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,009,845,483.05		38,749,149.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-3,509,948.71		-3,509,948.71
（一）综合收益总额										-3,509,948.71		-3,509,948.71
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存												

收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,013,355,431.76		35,239,201.23

上年金额

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、上年期末余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77		20,899,246.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77		20,899,246.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										24,251,972.85		24,251,972.85
(一) 综合收益总额										24,251,972.85		24,251,972.85
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,003,443,413.92		45,151,219.07

### 三、公司基本情况

#### （一）公司概况

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

截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司发行股本总数 29,253.8575 万股，注册资本为 29,253.8575 万元，注册地：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室，总部地址：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室。本公司主营业务为物业管理服务，主要服务为物业管理及综合配套服务。

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

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 7 月 28 日批准报出。

#### （二）合并财务报表范围

截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称



“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## 2、持续经营

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

## 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：

无

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

### 2. 合并程序

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

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

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

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

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

### ②分步处置子公司

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股权

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

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、（十九）长期股权投资”。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的月初汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

#### **4. 金融负债终止确认条件**

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

#### **5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

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

## 6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

## 11、应收票据

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



组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
-----	--------	--------------------------------

## 12、应收账款

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

## 13、应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

## 15、存货

### 1. 存货的分类

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

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时按移动加权平均法计价。

### 3. 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现

净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

### 16、合同资产

#### 1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

#### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注五“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中有关应收账款的会计处理。

### 17、合同成本

#### 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

#### 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### 合同成本减值

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

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

## 18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

## 19、长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

### 2. 初始投资成本的确定

- (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份

额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

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

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

### （3）长期股权投资的处置

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

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

## 20、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

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

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

## 21、固定资产

### （1）确认条件

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

### （2）折旧方法

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

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

## 22、在建工程

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

## 23、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 暂停资本化期间

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

### 4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## 24、使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

## 25、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

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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



**使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

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

**(2) 内部研究开发支出会计政策**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

**26、长期资产减值**

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**27、长期待摊费用**

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

**摊销方法**

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

**28、合同负债**

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资

产和合同负债以净额列示。

## 29、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 30、租赁负债

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

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

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

### 31、预计负债

#### 1. 预计负债的确认标准

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

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

## 32、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1. 一般原则

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

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

### 可变对价

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

### 重大融资成分

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

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

### **非现金对价**

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

### **应付客户对价**

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

### **附有销售退回条款的销售**

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

### **附有质量保证条款的销售**

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

### **主要责任人与代理人**

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

### **附有客户额外购买选择权的销售**

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择

权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

### 向客户授予知识产权许可

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

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

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

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

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

### 售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

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

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

### 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与

客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

### 无需退回的初始费

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

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

## 2. 具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

### （1）按时点确认的收入

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

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

### （2）按履约进度确认的收入

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

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

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

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

### 33、政府补助

#### 1. 类型

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

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

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

#### 2. 确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

#### 3. 会计处理



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

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

### 34、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

### 35、租赁

#### （1）经营租赁的会计处理方法

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

## (2) 融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 36、公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 37、其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管

理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### 1. 金融工具的减值

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

#### 2. 金融工具公允价值

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

#### 3. 非金融非流动资产减值

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

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

#### 4. 折旧和摊销

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

#### 5. 递延所得税资产

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

#### 6. 所得税

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

#### 7. 预计负债

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

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### 8. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注五(三十七)“公允价值”披露。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

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
杭州惠家信息咨询有限公司	20%
浙江天筑贸易有限公司	20%
杭州联每户网络科技有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

### 2、税收优惠

1、根据《关于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 2023 年第 6 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。报告期内，子公司浙江天筑贸易有限公司、杭州惠家信息咨询有限公司及杭州联每户网络科技有限公司享受上述税收优惠政策。

2、根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司享受上述税收优惠政策。

3、根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。报告期内，子公司中天美好生活服务集团有限公司享受上述税收优惠政策。

## 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	77,803.08	172,950.63
银行存款	158,786,837.05	168,617,700.42
其他货币资金	209,389.67	531,444.98
合计	159,074,029.80	169,322,096.03

其他说明

## 2、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	276,708.59	0.31%	276,708.59	100.00%		276,708.59	0.55%	276,708.59	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	88,521,935.53	99.69%	4,782,687.97	5.40%	83,739,247.56	50,201,894.15	99.45%	3,456,061.21	6.88%	46,745,832.94
其中：										
其中：账龄组合	88,521,935.53	99.69%	4,782,687.97	5.40%	83,739,247.56	50,201,894.15	99.45%	3,456,061.21	6.88%	46,745,832.94
合计	88,798,644.12	100.00%	5,059,396.56	5.70%	83,739,247.56	50,478,602.74	100.00%	3,732,769.80	7.39%	46,745,832.94

按单项计提坏账准备：

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
重庆市华森心时代实业有限公司	276,708.59	276,708.59	100.00%	收回可能性极低
合计	276,708.59	276,708.59		

按组合计提坏账准备：账龄组合

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	79,945,942.15	2,398,378.26	3.00%

1 至 2 年	6,304,112.27	630,411.23	10.00%
2 至 3 年	647,478.29	129,495.66	20.00%
3 年以上	1,624,402.82	1,624,402.82	100.00%
合计	88,521,935.53	4,782,687.97	

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）	79,945,942.15
1 至 2 年	6,304,112.27
2 至 3 年	647,478.29
3 年以上	1,901,111.41
3 至 4 年	1,901,111.41
合计	88,798,644.12

## (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	
按单项计提坏账准备	276,708.59					276,708.59
按组合计提坏账准备	3,456,061.21	1,353,066.42	26,439.66			4,782,687.97
合计	3,732,769.80	1,353,066.42	26,439.66			5,059,396.56

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

## (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
杭州临安中天房地产开发有限公司	3,050,755.00	3.44%	91,522.65
杭州之江城市建设投资集团有限公司	3,033,522.91	3.42%	91,005.69
台州天钰房地产开发有限公司	2,688,836.61	3.03%	80,665.10
杭州辉都置业有限公司	2,035,661.13	2.29%	92,398.92
杭州铭筑房地产开发有限公司	1,545,853.66	1.74%	46,375.61
合计	12,354,629.31	13.92%	

### 3、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	3,942,680.65	98.48%	3,088,187.73	97.73%
1 至 2 年	4,334.83	0.11%	15,022.52	0.48%
3 年以上	56,574.00	1.41%	56,574.00	1.79%
合计	4,003,589.48		3,159,784.25	

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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
嘉兴市财政局财政专户	1,041,800.00	26.02
国网陕西省电力有限公司	875,382.07	21.86
北京京东世纪信息技术有限公司	433,172.43	10.82
杭州市水务集团有限公司	267,288.74	6.68
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	136,963.92	3.42
小 计	2,754,607.16	68.80

其他说明：

### 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,231,963.26	4,182,666.66
合计	5,231,963.26	4,182,666.66

#### (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
往来款	72,626,621.08	72,835,038.58
押金保证金	3,706,358.27	3,269,438.44
代收代付款	520,208.30	562,119.23
备用金	1,067,966.00	621,427.27
其他	365,671.60	1,046,226.43
合计	78,286,825.25	78,334,249.95



## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	227,256.38	3,014.82	73,921,312.09	74,151,583.29
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	890.43			890.43
本期转回	125,839.01		226,100.00	351,939.01
本期核销			745,672.72	745,672.72
2023 年 6 月 30 日余额	102,307.80	3,014.82	72,949,539.37	73,054,861.99

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)	5,065,257.25
1 至 2 年	210,408.22
2 至 3 年	161,620.41
3 年以上	403,159.24
3 至 4 年	403,159.24
合计	5,840,445.12

## 3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	745,672.72

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海旗上实业有限公司	其他	174,950.00	无法收回	经营层审批	否
嘉善景文华都国际大酒店有限公司	其他	133,642.00	无法收回	经营层审批	否
韩熠电子(深圳)有限公司	其他	124,400.00	无法收回	经营层审批	否
深圳金基扬科技有限公司	其他	94,000.00	无法收回	经营层审批	否
合计		526,992.00			

其他应收款核销说明：

## 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
巴士在线科技有限公司	往来款	72,400,200.00	3年以上	92.48%	72,400,200.00
江干区盛世钱塘花园第二届业主委员会	押金保证金	300,000.00	3年以上	0.38%	300,000.00
中天控股集团有限公司	押金保证金及其他	242,672.00	1年以内 116,781.00元；1-2年 125,891.00元	0.31%	16,092.53
杭州市临平区乔司街道财政所	押金保证金	158,650.53	1年以内	0.20%	4,759.52
金华市东拓房地产开发有限公司	押金保证金	120,000.00	1年以内	0.15%	3,600.00
合计		73,221,522.53		93.52%	72,724,652.05

## 5、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
库存商品	637,924.83		637,924.83	229,420.97		229,420.97
合计	637,924.83		637,924.83	229,420.97		229,420.97

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税	426,418.20	111,896.51
预缴税费	25.85	
合计	426,444.05	111,896.51

其他说明：

## 7、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	4,489,782.94		14,564,197.61	19,053,980.55
2. 本期增加金额			3,559,632.28	3,559,632.28
(1) 外购			3,559,632.28	3,559,632.28
(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			1,045,746.55	1,045,746.55
(1) 处置			1,045,746.55	1,045,746.55
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,489,782.94		17,078,083.34	21,567,866.28
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	101,554.56		383,744.61	485,299.17
2. 本期增加金额	76,165.92		235,280.07	311,445.99
(1) 计提或摊销	76,165.92		235,280.07	311,445.99
3. 本期减少金额			51,454.10	51,454.10
(1) 处置			51,454.10	51,454.10
(2) 其他转出				
4. 期末余额	177,720.48		567,570.58	745,291.06
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	4,312,062.46		16,510,512.76	20,822,575.22
2. 期初账面价值	4,388,228.38		14,180,453.00	18,568,681.38

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 不适用

## 8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,344,178.50	2,332,393.47
合计	2,344,178.50	2,332,393.47

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	电子及其他设备	交通工具	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	4,446,022.52	849,106.55	5,295,129.07
2. 本期增加金额	349,421.01	19,380.52	368,801.53
(1) 购置	349,421.01	19,380.52	368,801.53
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	5,128.20		5,128.20
(1) 处置或报废	5,128.20		5,128.20
4. 期末余额	4,790,315.33	868,487.07	5,658,802.40
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,221,545.52	721,221.19	2,942,766.71
2. 本期增加金额	327,755.86	29,004.22	356,760.08
(1) 计提	327,755.86	29,004.22	356,760.08
3. 本期减少金额	4,871.78		4,871.78
(1) 处置或报废	4,871.78		4,871.78
4. 期末余额	2,544,429.60	750,225.41	3,294,655.01
三、减值准备			
1. 期初余额	19,968.89		19,968.89
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	19,968.89		19,968.89
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,225,916.84	118,261.66	2,344,178.50
2. 期初账面价值	2,204,508.11	127,885.36	2,332,393.47

## 9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	589,993.40	659,157.20
合计	589,993.40	659,157.20

## (1) 在建工程情况

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
道闸门禁安装工程	510,793.40		510,793.40	659,157.20		659,157.20
零星工程	79,200.00		79,200.00			
合计	589,993.40		589,993.40	659,157.20		659,157.20

## 10、使用权资产

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,989,958.11	4,989,958.11
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	430,988.23	430,988.23
一退租	430,988.23	430,988.23
4. 期末余额	4,558,969.88	4,558,969.88
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,596,610.93	1,596,610.93
2. 本期增加金额	745,134.56	745,134.56
(1) 计提	745,134.56	745,134.56
3. 本期减少金额	86,197.68	86,197.68
(1) 处置		
一退租	86,197.68	86,197.68
4. 期末余额	2,255,547.81	2,255,547.81
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	2,303,422.07	2,303,422.07
2. 期初账面价值	3,393,347.18	3,393,347.18

其他说明：[注]：本期与租赁相关的总现金流出为人民币 888,006.28 元。本期确认为损益的使用权资产的折旧额为 745,134.56 元。

本公司使用权资产主要为租赁的用于日常经营办公的场所。

## 11、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	计算机软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,629,350.74	1,629,350.74
2. 本期增加金额				225,988.12	225,988.12
(1) 购置				225,988.12	225,988.12
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				2,393.16	2,393.16
(1) 处置				2,393.16	2,393.16
4. 期末余额				1,852,945.70	1,852,945.70
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,148,558.61	1,148,558.61
2. 本期增加金额				93,451.51	93,451.51
(1) 计提				93,451.51	93,451.51
3. 本期减少金额				2,393.16	2,393.16
(1) 处置				2,393.16	2,393.16
4. 期末余额				1,239,616.96	1,239,616.96
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				613,328.74	613,328.74
2. 期初账面价值				480,792.13	480,792.13

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

## 12、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 13、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	1,048,885.36		262,027.85		786,857.51
托管服务费	332,547.19		42,452.82		290,094.37
合计	1,381,432.55		304,480.67		1,076,951.88

其他说明

## 14、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
资产减值准备	3,590,459.14	897,614.79	2,671,511.76	667,877.94

合计	3,590,459.14	897,614.79	2,671,511.76	667,877.94
----	--------------	------------	--------------	------------

## (2) 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	75,640,271.76	76,329,313.68
可抵扣亏损	417,939,007.18	414,123,018.50
合计	493,579,278.94	490,452,332.18

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	10,792,065.97	10,792,065.97	
2024 年	23,035,534.88	23,103,423.19	
2025 年	43,121,645.47	43,121,645.47	
2026 年	278,580,942.14	278,929,696.66	
2027 年	19,822,960.37	19,822,960.37	
2028 年	26,053,090.27	21,820,458.76	
2029 年	16,532,768.08	16,532,768.08	
合计	417,939,007.18	414,123,018.50	

其他说明

## 15、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务费	11,712,610.34	6,869,300.56
货款及材料款	2,276,315.65	1,301,427.12
工程及设备款	2,187,323.09	434,418.94
其他	2,836,470.60	2,170,763.47
合计	19,012,719.68	10,775,910.09

## 16、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	30,291.52	30,291.52
合计	30,291.52	30,291.52



## 17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理服务费	49,918,852.89	45,408,402.24
系统开发服务费	493,184.47	485,436.90
货款	73,168.78	174,158.88
合计	50,485,206.14	46,067,998.02

## 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	20,617,284.78	74,674,325.93	76,628,923.68	18,662,687.03
二、离职后福利-设定提存计划	490,076.54	3,850,565.26	3,936,264.54	404,377.26
三、辞退福利		298,193.67	298,193.67	
合计	21,107,361.32	78,823,084.86	80,863,381.89	19,067,064.29

## (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	20,177,484.07	63,500,592.85	65,383,527.21	18,294,549.71
2、职工福利费	53,004.17	6,505,369.41	6,505,059.41	53,314.17
3、社会保险费	345,973.67	2,670,443.67	2,729,889.73	286,527.61
其中：医疗保险费	337,666.62	2,605,462.66	2,663,421.35	279,707.93
工伤保险费	8,307.05	64,981.01	66,468.38	6,819.68
4、住房公积金	39,571.00	1,997,920.00	2,009,315.46	28,175.54
5、工会经费和职工教育经费	1,251.87		1,131.87	120.00
合计	20,617,284.78	74,674,325.93	76,628,923.68	18,662,687.03

## (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	473,462.43	3,720,500.84	3,803,309.87	390,653.40
2、失业保险费	16,614.11	130,064.42	132,954.67	13,723.86
合计	490,076.54	3,850,565.26	3,936,264.54	404,377.26

其他说明

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,389,684.43	1,411,469.19
企业所得税	4,524,082.98	8,845,564.54
个人所得税	89,122.34	82,899.16
城市维护建设税	112,710.00	105,832.51
房产税	15,064.32	31,925.56
土地使用税	62.50	62.50
教育费附加	48,412.74	45,995.36
地方教育附加	32,275.52	29,988.58
印花税	11,348.30	12,914.16
地方水利建设基金	1,982.60	2,526.89
合计	6,224,745.73	10,569,178.45

其他说明

## 20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	51,329,945.04	44,372,851.84
合计	51,329,945.04	44,372,851.84

## (1) 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	21,328,110.74	18,859,654.11
代收代付款	25,326,745.21	21,354,170.01
往来款	2,153,812.40	2,016,078.62
其他	2,521,276.69	2,142,949.10
合计	51,329,945.04	44,372,851.84

## 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	1,087,826.77	1,329,618.01
合计	1,087,826.77	1,329,618.01

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	3,017,140.06	2,747,290.48
合计	3,017,140.06	2,747,290.48

## 23、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,207,402.71	1,915,356.68
未确认融资费用	-31,891.45	-56,028.89
合计	1,175,511.26	1,859,327.79

其他说明：

## 24、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,447,003.26	11,402.00	诉讼赔偿款
合计	1,447,003.26	11,402.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：[注]：本公司涉及的证券虚假陈述责任纠纷，本年度结合已受理案件的具体情况及庭审综合判断，确认预计负债 1,916,432.74 元；本年度已赔付 480,831.48 元。

## 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	292,538,575.00						292,538,575.00

其他说明：

## 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）	1,733,869,908.09			1,733,869,908.09
其他资本公积	325.64			325.64
合计	1,733,870,233.73			1,733,870,233.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 27、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	9,282,718.76			9,282,718.76
合计	9,282,718.76			9,282,718.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	-1,922,598,870.13	-1,984,115,100.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,759,515.30	61,629,202.04
其他	1,332,269.21	112,971.38
期末未分配利润	-1,907,171,624.04	-1,922,598,870.13

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 29、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	155,663,195.71	112,135,068.01	131,331,145.10	95,819,719.03
其他业务	3,412,788.40	1,305,738.44	6,339,644.58	1,585,716.99
合计	159,075,984.11	113,440,806.45	137,670,789.68	97,405,436.02

与履约义务相关的信息：本报告期无未履约的合同。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

## 30、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	519,078.23	421,404.67
教育费附加	222,149.75	174,540.85
房产税	83,606.88	45,050.61

土地使用税	6,224.24	
印花税	54,976.90	46,093.41
地方教育附加	147,905.46	115,710.41
合计	1,033,941.46	802,799.95

### 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	365,528.51	220.00
推广费用	190,969.89	268,820.56
业务招待费	178,600.59	
销售代理费	8,710.65	17,633.75
其他	61,965.88	
合计	805,775.52	286,674.31

### 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,044,154.42	9,964,891.13
代理服务费	898,191.76	739,741.39
折旧与摊销	355,588.97	421,444.04
办公费	1,159,282.33	986,585.29
咨询审计费	211,284.27	1,311,541.75
交通差旅费	522,316.82	507,658.26
业务招待费	1,289,368.95	1,456,216.82
租赁费及使用权资产折旧	793,448.29	497,661.26
其他	74,906.69	41,171.38
合计	18,348,542.50	15,926,911.32

### 33、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	824,853.97	1,253,246.48
委托研发费	98,250.00	3,500.00
直接投入	12,316.67	30,820.00
折旧费	4,954.38	4,954.38
其他	5,392.06	192,419.84
合计	945,767.08	1,484,940.70

### 34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	64,076.34	824,463.71
减：利息收入	1,109,775.72	1,145,362.88
手续费	278,035.92	247,027.26
合计	-767,663.46	-73,871.91

其他说明

利息费用明细如下：

项 目	本期金额	上期金额
资金占用费利息支出		763,292.46
租赁负债未确认融资费用	64,076.34	61,171.25
小 计	64,076.34	824,463.71

## 35、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
政府补助	502,500.22	770,295.46
15年“机器换人”政府补助收入递延收益确认		21,209.64
个税手续费返还	13,098.90	9,973.41
合 计	515,599.12	801,478.51

## 36、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	351,048.58	-121,954.45
应收账款坏账损失	-1,326,626.76	-596,258.26
合计	-975,578.18	-718,212.71

其他说明

## 37、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
固定资产处置收益	-256.42	-1,383,189.78
合 计	-256.42	-1,383,189.78

## 38、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
无需支付的预计未决诉讼损失		28,200,061.70	
罚没及违约金收入		78.18	
其他	117,563.60	14,286.66	117,563.60
合计	117,563.60	28,214,426.54	117,563.60

## 39、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
违约及赔偿支出	30,000.00	26,603.60	30,000.00
预计未决诉讼损失	1,916,432.74		1,916,432.74
罚款、滞纳金支出		2,775.56	
其他	49,735.16	7,567.99	49,735.16
合计	1,996,167.90	36,947.15	1,996,167.90

其他说明：

## 40、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	6,640,051.49	6,915,102.01
递延所得税费用	-229,736.85	-159,804.79
合计	6,410,314.64	6,755,297.22

## (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	22,929,974.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,732,493.70
子公司适用不同税率的影响	-251,975.78
调整以前期间所得税的影响	1,836.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	152,070.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,586.04
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	978,035.68
加计扣除、加计摊销等税法规定的额外可扣除费用的影响	-178,559.45
所得税费用	6,410,314.64

其他说明

## 41、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
押金保证金及备用金	6,779,405.64	6,707,431.19
收到代收代付款	4,952,485.97	3,359,108.52
租赁业务收入	1,562,667.66	2,226,989.28

活期存款利息收入	1,109,775.72	1,145,362.88
收到政府补助款	336,056.60	493,931.64
往来款	3,806,807.34	2,836,013.30
其他	344,327.68	56,515.18
合计	18,891,526.61	16,825,351.99

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
支付的期间费用	5,586,832.51	5,594,078.98
押金保证金	4,015,833.33	4,900,256.33
支付诉讼赔偿款	480,831.48	28,137,713.20
往来款	3,375,679.73	3,048,449.40
支付代收代付款	2,420,305.64	2,070,736.94
其他	584,483.23	1,130,932.12
合计	16,463,965.92	44,882,166.97

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到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
收回租赁保证金		44,000.00
合计		44,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (4) 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
归还拆借款及利息		4,930,182.73
支付租赁负债本金及利息	888,006.28	408,837.50
支付租赁保证金		20,000.00
支付少数股东股权转让款		112,971.37
合计	888,006.28	5,471,991.60

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 42、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	16,519,660.14	41,960,157.48



加：资产减值准备	975,578.18	718,212.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	668,206.07	548,537.60
使用权资产折旧	745,134.56	561,222.09
无形资产摊销	93,451.51	69,874.56
长期待摊费用摊销	304,480.67	322,109.94
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）	256.42	1,383,189.78
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	64,076.34	824,463.71
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-229,736.85	-159,787.89
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-282,934.06	-20,823.69
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-63,158,020.45	-22,387,221.64
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	37,303,638.02	-73,934,941.10
其他	-140,352.28	-1,230,817.25
经营活动产生的现金流量净额	-7,136,561.73	-51,345,823.70
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	159,074,029.80	194,256,738.69
减：现金的期初余额	169,322,096.03	247,993,193.70
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	-10,248,066.23	-53,736,455.01

## （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	159,074,029.80	169,322,096.03

其中：库存现金	77,803.08	172,950.63
可随时用于支付的银行存款	158,786,837.05	168,617,700.42
可随时用于支付的其他货币资金	209,389.67	531,444.98
三、期末现金及现金等价物余额	159,074,029.80	169,322,096.03

其他说明：

### 43、政府补助

#### (1) 与收益相关的政府补助

种 类	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
	本期金额	上期金额	
进项税加计抵减	166,042.99	262,771.83	其他收益
“以工代训”就业补贴		6,000.00	其他收益
垃圾分类补助	30,235.85	12,452.83	其他收益
垃圾清运补助	27,320.75		其他收益
稳岗补贴	4,500.00	448,689.63	其他收益
政策补助		2,000.00	其他收益
创优奖励	230,000.00	10,000.00	其他收益
小微企业增值税减免	400.63	9,347.56	其他收益
城市大脑停车系统补贴		10,000.00	其他收益
金华市金东区孝顺镇人民政府补助	42,000.00		其他收益
其他	2,000.00	9,033.61	其他收益
合 计	502,500.22	770,295.46	

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

其他原因的合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
浙江天筑贸易有限公司	注销	2023.6.20		94,344.17

## 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	

浙江新嘉联电子科技有限公司	嘉善	嘉善	制造业	100.00%		非同一控制下的企业合并
中天美好生活服务集团有限公司	杭州	杭州	物业服务	100.00%		同一控制下的企业合并
杭州惠家信息咨询有限公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	同一控制下的企业合并
杭州联每户网络科技有限公司	杭州	杭州	服务业		74.44%	同一控制下的企业合并

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、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据 2023 年 2 月杭州联每户网络科技有限公司（以下简称“联每户”）股东会决议及变更后章程的规定，联每户增资 395 万元，新增注册资本由中天美好生活服务集团有限公司（以下简称“中天美好服务”）认缴，本次增资后联每户注册资本变更为 895 万元，中天美好服务对联每户的持股比例由 54.00% 增加至 74.30%。并于 2023 年 2 月 27 日办妥工商变更登记手续。

根据 2023 年 3 月联每户股东会决议及变更后章程的规定，联每户增资 5 万元，新增注册资本由中天美好服务认缴，本次增资后联每户注册资本变更为 900 万元，中天美好服务对联每户的持股比例由 74.30% 增加至 74.44%。并于 2023 年 3 月 17 日办妥工商变更登记手续。

截至 2023 年 6 月 30 日，上述新增注册资本合计 400 万元，已由中天美好服务实缴出资 100 万元。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	杭州联每户网络科技有限公司
购买成本/处置对价	4,000,000.00
--现金	4,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	4,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,667,730.79
差额	1,332,269.21
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	1,332,269.21

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### （一）信用风险

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

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

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

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

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

### （二）市场风险

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

#### （1）利率风险

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

#### （2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大，但

本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、欧元)依然存在外汇风险。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、应收账款。

本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。

### (3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

### (三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项 目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	19,012,719.68	19,012,719.68	19,012,719.68		
其他应付款	51,329,945.04	51,329,945.04	51,329,945.04		
一年内到期的非流动负债	1,087,826.77	1,168,695.26	1,168,695.26		
租赁负债	1,175,511.26	1,207,402.71		1,070,129.80	137,272.91
合 计	72,606,002.75	72,718,762.69	71,511,359.98	1,070,129.80	137,272.91

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、其他

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

本公司期末无公允价值计量的资产和负债。

（二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

## 十二、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
上海天纪投资有限公司	上海	股权投资	3000 万元	20.51%	20.51%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是楼永良。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

### 3、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
上海天纪投资有限公司	第一大股东
中天控股集团有限公司	同受最终控制方控制
中天建设集团有限公司	同受最终控制方控制
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
西安中天尚玺实业有限公司	同受最终控制方控制
浙江美地市政园林工程有限公司	同受最终控制方控制
浙江天域商业运营管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天方圆幕墙有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	同受最终控制方控制
中天交通建设投资集团有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天生态水利有限公司	同受最终控制方控制
浙江卓信科技股份有限公司	同受最终控制方控制

东阳市博雅置业有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天精诚装饰集团有限公司	同受最终控制方控制
山东中宏路桥建设有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑产业化有限公司	同受最终控制方控制
上海萌瑄培训学校有限公司	同受最终控制方控制
上海萌智投资管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天智汇安装工程有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天恒筑钢构有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江天迅物资有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
杭州圣兴建筑有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天美好集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天绿能科技有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江恒顺投资有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
汉中中天尚煜置业有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
湖南滨鸿房地产有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
西咸新区中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
绍兴天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
台州倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳鸿信房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
台州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天烁房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
平湖瑞翔置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
海宁瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
平湖瑞兴置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
东阳市中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉珺房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
湖南倚天房地产有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
上海仰皓置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江天坤资产管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华中怡房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
温州臻品建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州中天元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州瑞盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
温州光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
浙江光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
新疆天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
徐州天宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州天樾房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉颂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司

江苏宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州驿家房地产经纪有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州会林盛和置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州环麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
金华中天天翔房产建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
湖南天翔商业管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
烟台亚东置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	中天美好集团有限公司之子公司
遂昌光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
全椒万众达置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
江苏三德置业有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
南京铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
安徽宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之子公司
杭州嘉境房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
宜兴御龙置业有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
杭州天烁公寓管理有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
杭州珺府酒店管理有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
唐山馨轩房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
武义瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
海宁尚铭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之孙公司
淮安众人房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之参股公司
杭州嘉溪房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
武义铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
杭州锦昊房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
东阳嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州辉都置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州骐麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曜麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
江苏宸功房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
徐州天美房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州瑞兴房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曙麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州旭盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司联营企业之下属企业
东阳市中天高级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天幼儿园	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天国际小学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天国际初级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
上海庆科信息技术有限公司	关键管理人员担任董事的公司

其他说明

#### 4、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
金华中怡房地产开发有	购买车位使用权	2,568,806.80			



限公司				
金华嘉弘房地产开发有限公司	购买车位使用权	990,825.48		
中天美好集团有限公司	餐饮费	16,565.00		
上海庆科信息技术有限公司	运维服务费	12,316.67		

## 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
杭州临安中天房地产开发有限公司	物业管理服务	3,938,219.21	3,308,160.49
台州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	3,256,595.46	2,175,161.57
东阳市中天房地产开发有限公司	物业管理服务	1,925,821.88	
西咸新区中天房地产开发有限公司	物业管理服务	1,710,909.77	3,105,432.18
东阳雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	1,508,733.71	323,689.71
杭州铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	1,488,146.81	458,099.67
杭州天樾房地产开发有限公司	物业管理服务	1,293,298.55	
中天控股集团有限公司	物业管理服务	1,264,758.79	1,064,322.97
宜兴御龙置业有限公司	物业管理服务	1,150,729.59	515,459.91
全椒万众达置业有限公司	物业管理服务	1,113,365.04	1,164,922.43
杭州嘉溪房地产开发有限公司	物业管理服务	1,040,639.62	1,157,389.63
杭州嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	1,001,733.96	1,342,102.84
南京铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	983,105.51	
中天建设集团有限公司	物业管理服务	978,900.12	1,026,240.52
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	823,011.21	1,671,702.04
徐州天宸房地产开发有限公司	物业管理服务	810,004.88	1,235,707.18
海宁尚铭房地产开发有限公司	物业管理服务	789,337.15	950,087.70
台州倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	788,364.23	1,541,849.02
江苏宸功房地产开发有限公司	物业管理服务	743,889.34	384,162.56
杭州铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	739,419.65	
唐山馨轩房地产开发有限公司	物业管理服务	725,271.36	793,969.77
汉中中天尚煜置业有限公司	物业管理服务	698,826.46	
湖南滨鸿房地产有限公司	物业管理服务	692,072.28	1,752,027.15
东阳嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	480,971.01	49,242.45
徐州天美房地产开发有限公司	物业管理服务	655,476.83	761,325.38
杭州天烁房地产开发有限公司	物业管理服务	597,230.74	595,219.64
杭州瑞盛房地产开发有限公司	物业管理服务	592,410.16	519,286.97
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	555,499.79	965,924.32
杭州曜麟置业有限公司	物业管理服务	554,898.24	1,698.11
江苏宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	533,735.78	622,229.34
武义铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	531,120.55	453,136.98
杭州旭盛房地产开发有限公司	物业管理服务	485,339.38	
江苏三德置业有限公司	物业管理服务	479,362.13	
杭州麒麟置业有限公司	物业管理服务	453,025.67	
中天美好集团有限公司	物业管理服务	447,968.94	430,503.25
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	364,915.33	334,615.01
杭州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	363,797.69	1,095,683.49
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	物业管理服务	342,725.47	744,347.61
杭州嘉颂房地产开发有限公司	物业管理服务	313,232.08	127,456.92
西安中天尚玺实业有限公司	物业管理服务	247,532.77	342,885.99
浙江卓信科技股份有限公司	物业管理服务	234,697.12	225,957.47
浙江天域商业运营管理有限公司	物业管理服务	228,082.24	227,165.26
杭州嘉珺房地产开发有限公司	物业管理服务	214,759.56	1,369,752.26
杭州瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	213,566.49	213,566.50
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	194,018.85	
新疆天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	182,159.73	

新疆滨鸿房地产开发有限公司	物业管理服务	157,276.46	642,779.63
金华嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	154,175.09	5,351.71
上海萌智投资管理有限公司	物业管理服务	141,196.78	
上海萌瑄培训学校有限公司	物业管理服务	114,146.59	
杭州嘉境房地产开发有限公司	物业管理服务	109,563.21	
浙江中天精诚装饰集团有限公司	物业管理服务	101,942.48	95,323.13
苏州屿秀房地产开发有限公司	物业管理服务	88,081.13	436,512.00
新疆锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务	79,858.43	107,843.15
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	物业管理服务	74,135.03	74,121.76
东阳市博雅置业有限公司	物业管理服务	60,555.95	65,079.47
浙江中天方圆幕墙有限公司	物业管理服务	60,453.94	48,781.71
山东中宏路桥建设有限公司	物业管理服务	54,905.83	39,700.29
东阳市中天高级中学	物业管理服务	54,097.17	88,057.03
浙江光影建设管理有限公司	物业管理服务	44,070.90	481.16
东阳市中天国际初级中学	物业管理服务	42,821.13	65,946.29
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务	41,760.60	234,032.96
东阳市中天国际小学	物业管理服务	35,609.02	60,709.00
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	34,242.12	34,316.41
杭州珺府酒店管理有限公司	物业管理服务	32,712.26	
中天交通建设投资集团有限公司	物业管理服务	26,252.62	19,780.69
浙江天迅物资有限公司	物业管理服务	25,257.23	11,318.56
杭州嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	18,632.08	115,981.92
绍兴天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	18,160.08	104,737.86
浙江中天智汇安装工程有限公司	物业管理服务	14,717.35	17.14
浙江天坤资产管理有限公司	物业管理服务	14,104.22	28,102.45
浙江美地市政园林工程有限公司	物业管理服务	7,935.79	5,724.27
东阳市中天幼儿园	物业管理服务	7,518.71	11,439.51
杭州嘉灿房地产开发有限公司	物业管理服务	6,616.06	63,295.23
中天绿能科技有限公司	物业管理服务	167.62	
海宁瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	83.82	181,099.47
杭州圣兴建筑有限公司	物业管理服务	33.02	627.34
杭州驿家房地产经纪有限公司	物业管理服务	33.02	396.23
东阳鸿信房地产开发有限公司	物业管理服务	22.86	21,696.22
浙江中天恒筑钢构有限公司	物业管理服务	22.86	
杭州辉都置业有限公司	物业管理服务	0.00	1,263,288.10
浙江中天建筑产业化有限公司	物业管理服务	0.00	
武义瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务		1,055,616.43
金华中怡房地产开发有限公司	物业管理服务		83,075.47
平湖瑞翔置业有限公司	物业管理服务		22,057.79
海宁铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务		18,867.92
浙江中天生态水利有限公司	物业管理服务		14,749.37
平湖瑞兴置业有限公司	物业管理服务		11,072.34
上海仰皓置业有限公司	物业管理服务		113.57
杭州铭筑房地产开发有限公司	商品销售	29,370.15	
东阳嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	20,915.92	
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	19,422.69	
中天建设集团有限公司	商品销售	17,469.23	30,678.91
杭州麒麟置业有限公司	商品销售	14,499.07	
中天美好集团有限公司	商品销售	13,748.53	7,188.49
南京铭筑房地产开发有限公司	商品销售	12,326.99	
杭州嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	11,008.77	4,376.50
杭州临安中天房地产开发有限公司	商品销售	8,058.74	16,251.38
海宁尚铭房地产开发有限公司	商品销售	7,988.50	
浙江光影建设管理有限公司	商品销售	5,561.98	
杭州瑞盛房地产开发有限公司	商品销售	5,059.38	
温州光影建设管理有限公司	商品销售	4,438.22	

杭州锦昊房地产开发有限公司	商品销售	4,394.80	
台州天钰房地产开发有限公司	商品销售	3,727.96	
台州倚天房地产开发有限公司	商品销售	3,727.96	
温州臻品建设管理有限公司	商品销售	3,472.60	
杭州嘉颂房地产开发有限公司	商品销售	3,367.87	
杭州嘉珺房地产开发有限公司	商品销售	3,353.39	
杭州嘉溪房地产开发有限公司	商品销售	3,199.48	
海宁瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	3,184.62	
海宁铭筑房地产开发有限公司	商品销售	3,175.50	
武义瑞兴房地产开发有限公司	商品销售	2,787.10	
杭州曜麟置业有限公司	商品销售	2,698.34	
西咸新区中天房地产开发有限公司	商品销售	1,825.94	
金华光影建设管理有限公司	商品销售	1,690.86	
杭州天钰房地产开发有限公司	商品销售	1,597.70	
遂昌光影建设管理有限公司	商品销售	1,444.12	1,656.00
杭州曜麟置业有限公司	商品销售	1,331.42	
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	商品销售	1,103.17	
杭州环麟置业有限公司	商品销售	798.85	
杭州会林盛和置业有限公司	商品销售	798.85	
全椒万众达置业有限公司	商品销售	786.18	
苏州瑞兴房地产有限公司	商品销售	762.35	
湖南滨鸿房地产有限公司	商品销售	608.65	
杭州嘉境房地产开发有限公司	商品销售	603.40	
上海仰皓置业有限公司	商品销售	571.77	
杭州天烁房地产开发有限公司	商品销售	532.57	
杭州天樾房地产开发有限公司	商品销售	532.57	
湖南天翔商业管理有限公司	商品销售	380.40	
中天绿能科技有限公司	商品销售	368.88	
金华中天天翔房产建设管理有限公司	商品销售	303.09	
浙江天坤资产管理有限公司	商品销售	265.73	88.00
唐山馨轩房地产开发有限公司	商品销售	253.50	534.65
山东中宏路桥建设有限公司	商品销售	141.42	
浙江天迅物资有限公司	商品销售	76.96	
烟台亚东置业有限公司	商品销售	47.65	
浙江恒顺投资有限公司	商品销售	40.04	
中天控股集团有限公司	商品销售		107.72
浙江天域商业运营管理有限公司	商品销售		88.00
杭州嘉辰房地产开发有限公司	商品销售		126.09
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		507.00
浙江中天智汇安装工程有限公司	商品销售		9,276.70
杭州天烁公寓管理有限公司	商品销售		4,686.00
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		4,430.00
杭州驿家房地产经纪有限公司	商品销售		3,190.00
杭州圣兴建筑有限公司	商品销售		1,540.00
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		1,428.00
中天美好集团有限公司	策划服务	133,096.24	
杭州天烁房地产开发有限公司	工程服务	27,101.49	
杭州铭筑房地产开发有限公司	工程服务	16,710.30	
安徽宸展房地产开发有限公司	工程服务	14,114.85	
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	工程服务	10,561.19	
东阳雅筑房地产开发有限公司	工程服务	10,000.00	
西咸新区中天房地产开发有限公司	安装服务	9,118.87	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	软件服务	2,524.75	

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
浙江卓信科技股份有限公司	房屋建筑物	35,040.04	30,034.29			31,536.00	30,034.29				
中天控股集团有限公司	房屋建筑物	6,735.85				735,159.00	179,845.24	48,939.39	33,458.71		
中天控股集团有限公司	车位使用权	18,441.66				23,799.00					

关联租赁情况说明

## 5、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					
	中天美好集团有限公司			346,436.26	10,393.09
	西咸新区中天房地产开发有限公司	766,232.00	22,986.96		
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	513,700.00	15,411.00		
	海宁铭筑房地产开发有限公司	34,840.00	1,045.20		
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司	363,510.60	10,905.32		
	海宁瑞祥房地产开发有限公司	35,240.00	1,057.20		
	温州臻品建设管理有限公司	30,000.00	900.00		
	杭州瑞盛房地产开发有限公司	257,119.07	7,713.57		
	温州光影建设管理有限公司	33,000.00	990.00		
	杭州天樾房地产开发有限公司	117,870.34	3,536.11		
	杭州会林盛和置业有限公司	9,000.00	270.00		
	杭州环麟置业有限公司	9,000.00	270.00		
	金华光影建设管理有限公司	12,000.00	360.00		
	金华中天天翔房产建设管理有限公司	3,000.00	90.00		
	遂昌光影建设管理有限公司	3,000.00	90.00		
	杭州麒麟置业有限公司	9,000.00	270.00		
	杭州曜麟置业有限公司	207,805.12	6,234.15		
	杭州曙麟置业有限公司	30,400.00	912.00		
	东阳雅筑房地产开发有限公司	809,992.66	24,299.78		
	东阳市博雅置业有限公司	45,032.31	1,350.97		
	湖南滨鸿房地产有限公司	914,309.62	12,369.26		

	东阳鸿信房地产开发有限公司	35,304.20	1,059.13		
	浙江天坤资产管理有限公司	14,950.47	448.51		
	杭州嘉颂房地产开发有限公司	136,046.20	4,081.39		
	长沙天烁房屋租赁服务有限公司	78,000.00	2,340.00		
	杭州珺府酒店管理有限公司	34,675.00	1,040.25		
	唐山馨轩房地产开发有限公司	90,000.00	2,700.00		
	浙江中天建筑装饰设计院有限公司	78,503.40	2,355.10		
	台州倚天房地产开发有限公司	50,000.00	1,500.00		
	杭州瑞兴房地产开发有限公司	226,380.48	6,791.41		
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司	205,781.52	6,173.45		
	新疆天灿房地产开发有限公司	188,280.05	5,648.40		
	平湖瑞翔置业有限公司			17,377.40	521.32
	台州天钰房地产开发有限公司	2,688,836.61	80,665.10		
	中天建设集团有限公司	994,745.64	29,842.37	393,600.09	11,808.00
	苏州屿秀房地产开发有限公司	93,366.00	2,800.98	133,000.00	3,990.00
	新疆锦庭房地产开发有限公司	68,664.86	2,059.95		
	杭州嘉溪房地产开发有限公司	157,305.00	4,719.15		
	杭州辉都置业有限公司	2,035,661.13	61,069.83	2,121,254.07	63,637.62
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	165,749.55	4,972.49	67,419.22	2,022.58
	杭州临安中天房地产开发有限公司	3,050,755.00	91,522.65	1,340,848.43	40,225.45
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	67,312.50	67,312.50	67,312.50	67,312.50
	杭州嘉灿房地产开发有限公司			184,805.32	5,544.16
	东阳市中天幼儿园	100.47	3.01	301.41	9.04
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司			70.00	2.10
	中天控股集团有限公司	1,330,615.01	39,918.45	2,496.00	74.88
	杭州天烁房地产开发有限公司	911,152.52	27,334.58	427,988.21	12,839.65
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	46,245.14	1,387.35	480,429.55	14,412.89
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	19,750.00	592.50	374,797.90	11,243.94
	山东中宏路桥建设有限公司			36,390.96	1,091.73
	浙江卓信科技股份有限公司	126,585.64	3,797.57	5,732.34	171.97
	中天交通建设投资集团有限公司			20,787.48	623.62
	浙江美地市政园林工程有限公司			6,064.92	181.95
	湖南倚天房地产有限公司	3,701.23	111.04	3,701.23	111.04
	平湖瑞兴置业有限公司			6,079.04	182.37
	上海萌瑄培训学校有限公司	443,383.72	13,301.51	322,388.32	15,299.48
	上海萌智投资管理有限公司	619,057.60	18,571.73	489,805.60	30,885.28
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	383,229.28	11,496.88	203,198.09	6,095.94
	全椒万众达置业有限公司	580,992.35	17,429.77	150,000.00	4,500.00
	江苏宸功房地产开发有限公司	393,677.22	11,810.32	903,318.49	27,099.55
	江苏宸展房地产开发有限公司	343,974.17	10,319.23	631,283.55	18,938.51
	海宁尚铭房地产开发有限公司	506,591.74	15,197.75	160,000.00	4,800.00
	杭州天钰房地产开发有限公司	1,152,350.95	34,570.53	813,793.66	24,413.81
	徐州天宸房地产开发有限公司	411,122.62	12,333.68	370,745.24	11,122.36
	徐州天美房地产开发有限公司	205,085.82	6,152.57	212,985.40	6,389.56
	江苏三德置业有限公司	320,999.44	9,629.98	98,435.87	2,953.08
	宜兴御龙置业有限公司	529,966.43	15,898.99	1,279,080.17	38,372.41
	西安中天尚玺实业有限公司	167,371.24	5,021.14	30,614.01	918.42
	汉中中天尚煜置业有限公司	412,308.81	12,369.26	521,514.97	15,645.45
	浙江光影建设管理有限公司	2,291.04	68.73	36,902.20	1,107.07
	杭州铭筑房地产开发有限公司	1,545,853.66	46,375.61	150,000.00	4,500.00
其他应收款	东阳雅筑房地产开发有限公司	3,589.00	107.67	3,589.00	107.67
	杭州天钰房地产开发有限公司	83,851.00	16,770.20	83,851.00	16,770.20
	杭州锦庭房地产开发有限公司	5,352.52	1,070.50	5,352.52	1,070.50
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司			91,987.20	9,198.72
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司			5,931.60	276.40
	浙江天坤资产管理有限公司	1,280.40	38.41		

	中天建设集团有限公司			12,907.00	1,290.70
	中天控股集团有限公司	242,672.00	24,267.20	125,891.00	12,589.10
	东阳市中天房地产开发有限公司	685.00	68.50	685.00	68.50
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	16,266.43	3,253.29	16,266.43	3,253.29
	湖南倚天房地产有限公司	103,159.24	103,159.24	103,159.24	103,159.24
	淮安众人房地产开发有限公司			137,085.47	37,198.55
	杭州中天亚东房地产开发有限公司	15,076.40	15,076.40	15,076.40	15,076.40
	东阳市博雅置业有限公司	22,500.00	4,500.00	22,500.00	4,500.00
	杭州天樾房地产开发有限公司			50,000.00	1,500.00

## (2) 应付项目

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			
	浙江卓信科技股份有限公司		7,206.50
	上海庆科信息技术有限公司	311,571.00	319,254.33
	西咸新区中天房地产开发有限公司	200,000.00	
其他应付款			
	浙江光影建设管理有限公司	8,083.80	
	东阳鸿信房地产开发有限公司	1,307.60	
	山东中宏路桥建设有限公司	6,994.80	
	浙江天迅物资有限公司	8,118.60	
	杭州圣兴建筑有限公司	8,323.80	
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司	185.37	
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	695,500.00	593,500.00
	上海仰皓置业有限公司	15.00	
	中天美好集团有限公司		9,297.09
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	913,750.00	911,500.00
	中天建设集团有限公司	36,850.00	74,814.14
	杭州临安中天房地产开发有限公司	372,698.17	184,798.17
	湖南滨鸿房地产有限公司	4,000.00	
	杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	31,076.00	31,076.00
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	32,326.75	32,326.75
	淮安众人房地产开发有限公司	7,296.00	58,229.53
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	12,500.00	12,500.00
	浙江中天生态水利有限公司	4,239.45	4,239.45
	浙江中天建筑产业化有限公司		3,849.40
	苏州屿秀房地产开发有限公司	79,710.00	28,170.00
	西咸新区中天房地产开发有限公司		144,393.64
合同负债			
	湖南滨鸿房地产有限公司		940,374.67
	中天美好集团有限公司	266,048.61	
	浙江光影建设管理有限公司	23,310.34	
	中天建设集团有限公司		
	浙江天迅物资有限公司	23,410.67	
	绍兴天灿房地产开发有限公司	73,383.86	90,516.01
	台州天钰房地产开发有限公司		62,432.74
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司		290,886.05
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司	78,238.19	117,357.28
	台州倚天房地产开发有限公司		130,389.95
	东阳市博雅置业有限公司		18,072.64
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司		188,679.25
	杭州嘉弘房地产开发有限公司		141,509.43
	新疆锦庭房地产开发有限公司		14,506.91

	东阳雅筑房地产开发有限公司		244,339.62
	新疆天灿房地产开发有限公司		235,849.06
	杭州麒麟置业有限公司		409,905.66
	杭州嘉颂房地产开发有限公司		176,886.79
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司	7,462.26	485,436.90

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的重要租赁

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

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

### 十四、其他重要事项

#### 1、其他

业绩补偿事项

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

因巴士科技2017年度业绩承诺未达标，经公司股东大会审议通过，本公司就巴士科技相关业绩补偿事宜于2020年1月22日与业绩补偿义务人达成和解并签订《协议书》和《协议书之补充协议》，协议约定公司以1元总价回购并予以注销业绩补偿股份，其中：涉及王丽玲、高军、邓长春、孟梦雅、夏

秋红、杨方、吴旻、邓欢等 8 名股东，回购注销的股份数量共计 3,670,431 股；涉及中麦控股及王献蜀，约定由其共同分 5 期（分别于每年的 12 月 20 日支付）合计向本公司支付人民币 13.75 亿元、或经本公司书面同意后分 5 年合计按股份补偿方式配合本公司以 1 元回购本公司股票 1.15 亿股以代替前述现金支付义务，不足部分以每股 11.86 元进行现金补偿或经本公司书面同意提供相应资产补偿。

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

截至 2023 年 6 月 30 日止，邓长春尚未履行 581,482 股股份回购补偿义务；中麦控股及王献蜀尚未履行 14,806,115 股股份回购补偿义务或现金支付义务。

## 十五、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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	7,556,204.43	100.00%	173,179.37	2.29%	7,383,025.06	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00
其中：										
账龄组合	5,510,282.20	72.92%	173,179.37	3.14%	5,337,102.83	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00
合并范围内关联方	2,045,922.23	27.08%			2,045,922.23					
合计	7,556,204.43	100.00%	173,179.37	2.29%	7,383,025.06	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00

按组合计提坏账准备：账龄组合

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	5,459,364.77	163,780.94	3.00%
1 至 2 年	46,132.22	4,613.22	10.00%
3 年以上	4,785.21	4,785.21	100.00%



合计	5,510,282.20	173,179.37	
----	--------------	------------	--

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）	7,505,287.00
1 至 2 年	46,132.22
3 年以上	4,785.21
3 至 4 年	4,785.21
合计	7,556,204.43

## （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	
按组合计提	9,398.43	163,780.94				173,179.37
合计	9,398.43	163,780.94				173,179.37

## （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
杭州铭筑房地产开发有限公司	1,514,935.66	20.05%	45,448.07
中天控股集团有限公司	1,330,615.01	17.61%	39,918.45
杭州铭著房地产开发有限公司	762,184.84	10.09%	22,865.55
南京铭筑房地产开发有限公司	726,906.47	9.62%	21,807.19
杭州旭盛房地产开发有限公司	500,059.75	6.62%	15,001.79
合计	4,834,701.73	63.99%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,541,772.06	181,427.31
合计	2,541,772.06	181,427.31

### （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
押金保证金	95,938.65	240,481.00
往来款	74,750,037.09	72,418,482.80
其他	104,574.30	74,557.06
合计	74,950,550.04	72,733,520.86

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	4,672.73	3,014.82	72,544,406.00	72,552,093.55
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	890.43			890.43
本期转回	100,000.00			100,000.00
本期转销			44,206.00	44,206.00
2023 年 6 月 30 日余额	-94,436.84	3,014.82	72,500,200.00	72,408,777.98

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）	185,438.89
2 至 3 年	15,074.06
合计	200,512.95

## 3) 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
巴士在线科技有限公司	往来款	72,400,200.00	3 年以上	96.60%	72,400,200.00
合计		72,400,200.00		96.60%	72,400,200.00

## 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	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30
合计	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30

## (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		
浙江新嘉联电子科技有限公司	52,347,595.69					52,347,595.69	66,399,179.20
中天美好生活服务集团有限公司	17,344,099.32					17,344,099.32	
浙江天筑贸易有限公司	1,999,804.29		11,169,900.92				
合计	71,691,499.30		11,169,900.92			69,691,695.01	66,399,179.20

## 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	8,543,895.68	6,414,330.97		
其他业务	8,333.73	9,393.48	6,750.00	
合计	8,552,229.41	6,423,724.45	6,750.00	

与履约义务相关的信息：本报告期无未履约的合同。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	331,750.00	
合计	331,750.00	

## 十六、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（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-256.42	
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）	502,099.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,878,604.30	
减：所得税影响额	63,458.90	

少数股东权益影响额	58,788.00	
合计	-1,499,008.03	--

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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	13.80%	0.057	0.057
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.03%	0.062	0.062

## 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

中天服务股份有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

操维江

2023年7月29日