

长春经开集团物业服务有限公司

中兴财光华审会字（2022）第 205249 号



# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110102052022724009326
报告名称:	长春经开集团物业服务有限公司
报告文号:	中兴财光华审会字(2022)第205249号
被审(验)单位名称:	长春经开集团物业服务有限公司
会计师事务所名称:	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年04月29日
报备日期:	2022年06月30日
签字人员:	赵丽红(130000230514), 潘明波(110102050289)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

## 目录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
财务报表附注	10-43

## 审计报告

中兴财光华审会字(2022)第205249号

长春经开集团物业服务有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了长春经开集团物业服务有限公司(以下简称“经开物业”)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了经开物业2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如后附的财务报表所述,截至2021年12月31日止,经开物业累计亏损人民币9,947,586.31元。且于2021年12月31日,经开物业流动负债高于流动资产5,238,100.93元。上述事项表明存在可能导致对本公司的可持续经营产生不利影响。该事项不影响已发表的审计意见。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任



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

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

治理层负责监督经开物业的财务报告过程。

## **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对经开物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果

披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经开物业不能持续经营。

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

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



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年4月29日

# 资产负债表

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,631,628.59	2,772,355.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	169,931.69	698,724.72
应收款项融资			
预付款项	五、3		192.60
其他应收款	五、4	36,287.38	51,324.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	126,915.46	39,794.81
<b>流动资产合计</b>		<b>2,964,763.12</b>	<b>3,562,391.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、6	308,159.88	399,265.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、7	-	1,200.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8		
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>308,159.88</b>	<b>400,465.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,272,923.00</b>	<b>3,962,857.44</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

徐艺丹

## 资产负债表（续）

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
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	五、9	285,911.95	1,161,064.90
预收款项			
合同负债	五、10	2,242,297.29	2,197,592.75
应付职工薪酬	五、11	749,615.63	912,101.46
应交税费	五、12	2,239.31	46,478.90
其他应付款	五、13	4,788,262.04	4,788,348.48
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			
其他流动负债	五、14	134,537.83	131,855.57
<b>流动负债合计</b>		<b>8,202,864.05</b>	<b>9,237,442.06</b>
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>8,202,864.05</b>	<b>9,237,442.06</b>
股东权益：			
实收资本	五、15	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、16	17,645.26	17,645.26
未分配利润	五、17	-9,947,586.31	-10,292,229.88
<b>股东权益合计</b>		<b>-4,929,941.05</b>	<b>-5,274,584.62</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>3,272,923.00</b>	<b>3,962,857.44</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*徐虹*



# 利 润 表

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、18	10,014,101.60	9,947,377.65
减：营业成本	五、18	7,685,253.80	7,534,650.50
税金及附加	五、19	74,436.76	37,171.32
销售费用			
管理费用	五、20	1,665,330.11	1,392,597.82
研发费用			
财务费用	五、21	15,662.64	21,792.34
其中：利息费用			
利息收入	五、21	8,702.25	4,989.54
加：其他收益	五、22	20,128.95	68,176.50
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（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、23	10,251.00	-19,836.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、24	10,245.89	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		614,044.13	1,009,506.17
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、25	269,400.56	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		344,643.57	1,009,506.17
减：所得税费用	五、26		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		344,643.57	1,009,506.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		344,643.57	1,009,506.17
（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		344,643.57	1,009,506.17

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*徐明*

## 现金流量表

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,193,914.81	11,298,751.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		154,797.75	187,242.78
经营活动现金流入小计		11,348,712.56	11,485,993.95
购买商品、接受劳务支付的现金		4,078,963.67	4,131,642.90
支付给职工以及为职工支付的现金		5,847,378.37	5,262,400.57
支付的各项税费		652,846.46	254,317.30
支付其他与经营活动有关的现金		900,061.26	872,890.21
经营活动现金流出小计		11,479,249.76	10,521,250.98
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-130,537.20	964,742.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,000.00	
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		15,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,190.00	84,176.00
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		25,190.00	84,176.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-10,190.00	-84,176.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-140,727.20	880,566.97
加：期初现金及现金等价物余额		2,772,355.79	1,891,788.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,631,628.59	2,772,355.79

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*徐可*



## 股东权益变动表

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	2021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	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	17,645.26	-10,292,229.88	-5,274,584.62
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	17,645.26	-10,292,229.88	-5,274,584.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	344,643.57	344,643.57
（一）综合收益总额										344,643.57	344,643.57
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对股东的分配											-
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-
2. 盈余公积转增股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	17,645.26	-9,947,586.31	-4,929,941.05

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

徐斌

## 股东权益变动表

编制单位：长春经开集团物业服务有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00							17,645.26	-11,301,736.05	-6,284,090.79	
加：会计政策变更										-	
前期差错更正										-	
其他										-	
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	17,645.26	-11,301,736.05	-6,284,090.79	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009,506.17	1,009,506.17	
（一）综合收益总额									1,009,506.17	1,009,506.17	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股										-	
2. 其他权益工具持有者投入资本										-	
3. 股份支付计入股东权益的金额										-	
4. 其他										-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积										-	
2. 对股东的分配										-	
3. 其他										-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本										-	
2. 盈余公积转增股本										-	
3. 盈余公积弥补亏损										-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-	
5. 其他综合收益结转留存收益										-	
6. 其他										-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取										-	
2. 本期使用										-	
（六）其他										-	
四、本年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	17,645.26	-10,292,229.88	-5,274,584.62	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*徐... 2021.12.31*

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

长春经开集团物业服务有限公司（以下简称“本公司”）系派斯林数字科技股份有限公司（原名称“长春经开（集团）股份有限公司”，以下简称“派斯林”）于2011年11月21日在吉林省长春市全资设立的有限责任公司。经营范围为：物业管理有偿综合服务，房屋及场所租赁服务，会议服务，商务服务，清洁服务，家政服务，工艺美术装潢服务，普通货运。注册资本为人民币5,000,000.00元

### 二、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《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”）编制。

#### 2. 持续经营

截至2021年12月31日止，本公司累计亏损人民币9,947,586.31元，负债合计金额超过资产合计金额人民币4,929,941.05元，流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币5,238,100.93元。因本公司之母公司派斯林数字科技股份有限公司同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

本公司对自2021年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。



## 2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 6. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

### （3）金融负债

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及其他金融负债。

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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，



是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

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

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三个阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续

期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款组合与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

风险等级组合	确定风险等级的依据
正常	债务人能够履行合同，没有足够的理由怀疑债务人不能按时足额偿还债务
关注	尽管债务人目前有能力偿还债务，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素
次级	债务人的还款能力明显出现问题，完全依靠正常经营收入无法足额偿还债务，即使执行担保，也可能会造成一定损失
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，债权仍无法回收，或只能回收极少部分

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

风险等级组合	确定风险等级的依据
正常	债务人能够履行合同，没有足够的理由怀疑债务人不能按时足额偿还债务
关注	尽管债务人目前有能力偿还债务，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素
次级	债务人的还款能力明显出现问题，完全依靠正常经营收入无法足额偿还债务，即使执行担保，也可能会造成一定损失
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，债权仍无法回收，或只能回收极少部分

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



#### （6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

### 7. 存货

#### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品等。

#### （2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

#### （3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### （4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

## 8. 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

## 9. 固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	8	5	11.88



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 10. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 11. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 12. 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命（年）
土地使用权	年限平均法	30-50
软件	年限平均法	10

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 13. 长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 14. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。

资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 15. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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。

## 16. 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认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。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，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

具体收入政策如下：

本公司在物业管理服务已经提供时按履约进度确认收入。

## 17. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投



投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助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。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### 18. 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

## 19. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

### （1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

#### ①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### ②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始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。

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：A.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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

### ③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，

重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

#### ④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不重大的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

#### ⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

### （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### ①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取



得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## ②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。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。

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

## （3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## 20. 重要会计政策和会计估计变更

### （1）会计政策变更

#### ①新租赁准则

财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。执行新租赁准则对 2021 年期初报表项目无影响。

#### ②其他会计政策变更

无。

### （2）会计估计变更

无。

## 四、 税项

### 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税收入	6
城市维护建设税	应纳流转税额	7

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税种	计税依据	税率(%)
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### 五、财务报表项目注释

#### 1. 货币资金

项目	2021.12.31	2020.12.31
库存现金		4,022.00
银行存款	2,579,570.59	2,716,302.79
其他货币资金	52,058.00	52,031.00
<b>合计</b>	<b>2,631,628.59</b>	<b>2,772,355.79</b>

#### 2. 应收账款

##### (1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	169,931.69		169,931.69	698,724.72		698,724.72
<b>合计</b>	<b>169,931.69</b>		<b>169,931.69</b>	<b>698,724.72</b>		<b>698,724.72</b>

##### (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 169,931.69 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
吉林省六合房地产开发有限公司	169,931.69	1年以内	100.00	
<b>合计</b>	<b>169,931.69</b>		<b>100.00</b>	

#### 3. 预付款项

##### (1) 账龄分析及百分比

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2021.12.31		2020.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内			192.60	100.00
合计			192.60	100.00

4. 其他应收款

项目	2021.12.31	2020.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	36,287.38	51,324.00
合计	36,287.38	51,324.00

(1) 其他应收款情况

	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	48,032.38	11,745.00	36,287.38	203,320.00	151,996.00	51,324.00
合计	48,032.38	11,745.00	36,287.38	203,320.00	151,996.00	51,324.00

① 坏账准备

A.2021年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
正常	8,882.38			
合计	8,882.38			

B.2021年12月31日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
关注	39,150.00	30.00	11,745.00	
合计	39,150.00		11,745.00	

② 坏账准备的变动



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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）	
2020年12月31余额		21,996.00	130,000.00	151,996.00
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回		10,251.00		10,251.00
本期转销			130,000.00	130,000.00
本期核销				
其他变动				
2021年12月31余额		11,745.00	-	11,745.00

③ 报告期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	130,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

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	款项是否因关联交易产生
韩树仁	代垫款	130,000.00	法院判决，无法收回	董事长审批	否
合计		130,000.00			

④ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2021.12.31	2020.12.31
其他	48,032.38	203,320.00
合计	48,032.38	203,320.00

⑤ 其他应收款期末余额前五名单位情况

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否 为关 联方	款项 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
代付水电费	否	代垫款	39,150.00	1年以内	81.51	11,745.00
代付社保公积金	否	代垫款	8,882.38	1年以内	18.49	
<b>合计</b>	<b>—</b>		<b>48,032.38</b>		<b>100.00</b>	<b>11,745.00</b>

5. 其他流动资产

项目	2021.12.31	2020.12.31
待认证进项税额	109,140.28	20,754.23
预缴各项税费	17,775.18	19,040.58
<b>合计</b>	<b>126,915.46</b>	<b>39,794.81</b>

6. 固定资产

项目	2021.12.31	2020.12.31
固定资产	308,159.88	399,265.35
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>308,159.88</b>	<b>399,265.35</b>

(1) 固定资产及累计折旧

项目	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
1、年初余额	191,460.56	510,864.52	227,632.25	929,957.33
2、本年增加金额	-	-	22,637.17	22,637.17
(1) 购置			22,637.17	22,637.17
3、本年减少金额	-	60,569.00	-	60,569.00
(1) 处置或报废		60,569.00		60,569.00
4、年末余额	191,460.56	450,295.52	250,269.42	892,025.50
<b>二、累计折旧</b>				
1、年初余额	38,363.40	349,256.71	143,071.87	530,691.98
2、本年增加金额	21,548.27	58,410.54	30,755.38	110,714.19
(1) 计提	21,548.27	58,410.54	30,755.38	110,714.19

长春经开集团物业服务有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
3、本年减少金额	-	57,540.55	-	57,540.55
(1) 处置或报废		57,540.55		57,540.55
4、年末余额	59,911.67	350,126.70	173,827.25	583,865.62
<b>三、减值准备</b>				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1、年末账面价值	131,548.89	100,168.82	76,442.17	308,159.88
2、年初账面价值	153,097.16	161,607.81	84,560.38	399,265.35

7. 无形资产

项目	软件	合计
<b>一、账面原值</b>		
1、年初余额	8,000.00	8,000.00
2、本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	8,000.00	8,000.00
<b>二、累计摊销</b>		
1、年初余额	6,799.83	6,799.83
2、本年增加金额	1,200.17	1,200.17
(1) 摊销	1,200.17	1,200.17
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	软件	合计
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	8,000.00	8,000.00
<b>三、减值准备</b>		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1、年末账面价值	-	
2、年初账面价值	1,200.17	1,200.17

8. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	2021.12.31	2020.12.31
可抵扣暂时性差异	11,745.00	151,996.00
可抵扣亏损	7,944,650.78	7,543,409.75
<b>合计</b>	<b>7,956,395.78</b>	<b>7,695,405.75</b>

注：由于公司可抵扣暂时性差异转回期间无法确定及公司有较大亏损，未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而未确认为递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2021.12.31	2020.12.31	备注
2022 年度	2,850,905.89	2,449,664.86	
2023 年度	292,043.04	292,043.04	
2024 年度	4,801,701.85	4,801,701.85	
<b>合计</b>	<b>7,944,650.78</b>	<b>7,543,409.75</b>	

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2021.12.31	2020.12.31
应付工程款	227,669.00	1,019,622.45
其他	58,242.95	141,442.45
<b>合计</b>	<b>285,911.95</b>	<b>1,161,064.90</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末金额	未结转原因
吉林广垠工程有限公司	100,738.30	工程质保金
松原市消防工程有限责任公司长春分公司	80,309.00	工程质保金
吉林省友祥消防检测有限责任公司	43,739.25	工程质保金
吉林市弘森科技开发有限公司	40,950.00	工程质保金
<b>合计</b>	<b>265,736.55</b>	

10. 合同负债

	2021.12.31	2020.12.31
预收物业费	2,242,297.29	2,197,592.75
减：列示于其他非流动负债的部分		
<b>合计</b>	<b>2,242,297.29</b>	<b>2,197,592.75</b>

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	912,101.46	5,458,653.82	5,621,139.65	749,615.63
二、离职后福利-设定提存计划		247,382.50	247,382.50	-
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>912,101.46</b>	<b>5,706,036.32</b>	<b>5,868,522.15</b>	<b>749,615.63</b>

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 短期薪酬列示

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	912,101.46	4,434,753.03	4,618,038.86	728,815.63
2、职工福利费		663,504.53	642,704.53	20,800.00
3、社会保险费	-	100,495.02	100,495.02	-
其中：医疗保险费		99,214.69	99,214.69	-
工伤保险费		1,280.33	1,280.33	-
生育保险费		-	-	-
4、住房公积金		166,131.00	166,131.00	-
5、工会经费和职工教育经费		93,770.24	93,770.24	-
6、其他				-
<b>合计</b>	<b>912,101.46</b>	<b>5,458,653.82</b>	<b>5,621,139.65</b>	<b>749,615.63</b>

(3) 设定提存计划列示

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		237,013.39	237,013.39	-
2、失业保险费		10,369.11	10,369.11	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>247,382.50</b>	<b>247,382.50</b>	<b>-</b>

12. 应交税费

税项	2021.12.31	2020.12.31
增值税		41,632.49
城市维护建设税	886.35	2,685.91
教育费附加	379.87	1,151.10
地方教育费附加	253.24	767.40
印花税	259.70	242.00
地方水利建设基金	460.15	
<b>合计</b>	<b>2,239.31</b>	<b>46,478.90</b>

13. 其他应付款

项目	2021.12.31	2020.12.31
应付利息		



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021.12.31	2020.12.31
应付股利		
其他应付款	4,788,262.04	4,788,348.48
<b>合计</b>	<b>4,788,262.04</b>	<b>4,788,348.48</b>

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2021.12.31	2020.12.31
关联方往来	3,899,131.00	3,899,131.00
其他往来	670,000.00	670,000.00
押金及保证金	10,000.00	40,000.00
其他	209,131.04	179,217.48
<b>合计</b>	<b>4,788,262.04</b>	<b>4,788,348.48</b>

14. 其他流动负债

项目	2021.12.31	2020.12.31
待转销项税额	134,537.83	131,855.57

15. 实收资本

股东名称	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31
派斯林数字科技股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00

16. 盈余公积

项目	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31
法定盈余公积	17,645.26			17,645.26

17. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-10,292,229.88	

长春经开集团物业服务有限公司

财务报表附注

2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	提取或分配比例
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-10,292,229.88	
加：本期净利润	344,643.57	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>-9,947,586.31</b>	

18. 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,014,101.60	7,685,253.80	9,947,377.65	7,534,650.50
<b>合计</b>	<b>10,014,101.60</b>	<b>7,685,253.80</b>	<b>9,947,377.65</b>	<b>7,534,650.50</b>

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
物业管理	10,014,101.60	7,685,253.80	9,947,377.65	7,534,650.50
<b>合计</b>	<b>10,014,101.60</b>	<b>7,685,253.80</b>	<b>9,947,377.65</b>	<b>7,534,650.50</b>

（3）2021 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	物业管理	合计
在某一时段内确认收入	10,014,101.60	10,014,101.60
<b>合计</b>	<b>10,014,101.60</b>	<b>10,014,101.60</b>

19. 税金及附加

项目	2021 年度	2020 年度
城市维护建设税	38,794.39	16,892.52
教育费附加	16,626.18	7,239.67

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021 年度	2020 年度
地方教育费附加	11,084.11	4,826.43
水利建设基金	7,320.28	
印花税	611.80	8,212.70
<b>合计</b>	<b>74,436.76</b>	<b>37,171.32</b>

20. 管理费用

项目	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	1,154,780.71	719,709.03
中介机构费	139,752.13	75,471.70
业务招待费	79,851.10	79,848.54
折旧摊销	35,991.23	32,957.28
办公费	70,653.02	40,379.40
差旅费		20,211.28
汽车费用	64,893.65	75,372.83
其他	119,408.27	348,647.76
<b>合计</b>	<b>1,665,330.11</b>	<b>1,392,597.82</b>

21. 财务费用

项目	2021 年度	2020 年度
利息费用		
减：利息收入	8,702.25	4,989.54
手续费	24,364.89	26,781.88
<b>合计</b>	<b>15,662.64</b>	<b>21,792.34</b>

22. 其他收益

项目	2021 年度	2020 年度
代扣代缴个人所得税手续费	111.74	744.52
增值税加计抵减	17,341.37	54,572.53
稳岗补贴	2,675.84	12,859.45
<b>合计</b>	<b>20,128.95</b>	<b>68,176.50</b>



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2021年度	2020年度
与收益相关：		
稳岗补贴	2,675.84	12,859.45
合计	<b>2,675.84</b>	<b>12,859.45</b>

23. 信用减值损失

项目	2021年度	2020年度
其他应收款信用减值损失	10,251.00	-19,836.00

24. 资产处置收益

项目	2021年度	2020年度	计入当期非经常性损益的金额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失			
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	10,245.89		10,245.89
其中：固定资产	10,245.89		10,245.89
非货币性资产交换中换出非流动资产产生的利得或损失			
合计	<b>10,245.89</b>		<b>10,245.89</b>

25. 营业外支出

项目	2021年度	2020年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿支出	269,200.56		269,200.56
罚款、滞纳金支出	200.00		200.00
合计	<b>269,400.56</b>		<b>269,400.56</b>

26. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2021年度	2020年度
----	--------	--------

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021年度	2020年度
当期所得税费用		
递延所得税费用		
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	344,643.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	86,160.89
调整以前期间所得税的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,941.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-106,102.07
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	
<b>所得税费用</b>	<b>0.00</b>

27. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2021年度	2020年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	344,643.57	1,009,506.17
加：信用减值损失	-10,251.00	19,836.00
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	110,714.19	106,093.55
无形资产摊销	1,200.17	1,599.96
长期待摊费用摊销		
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-10,245.89	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		

长春经开集团物业服务有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2021年度	2020年度
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	563,155.63	-241,227.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,129,753.87	68,934.37
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-130,537.20	964,742.97
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,631,628.59	2,772,355.79
减：现金的期初余额	2,772,355.79	1,891,788.82
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	-140,727.20	880,566.97

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2021年度	2020年度
一、现金	2,631,628.59	2,772,355.79
其中：库存现金		4,022.00
可随时用于支付的银行存款	2,579,570.59	2,716,302.79
可随时用于支付的其他货币资金	52,058.00	52,031.00
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,631,628.59	2,772,355.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

28. 所有权或使用权受到限制的资产

无。



长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29. 政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
稳岗补贴	2,675.84				2,675.84			是
合计	2,675.84				2,675.84			—

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
稳岗补贴	与收益相关	2,675.84		
合计		2,675.84		

六、关联方及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%
派斯林数字科技股份有限公司	长春	房地产开发；公用设施投资、开发、建设、经营实业与科技投资	465,032,880.00	100.00	100.00

注：本公司母公司原名称“长春经开（集团）股份有限公司”，2021年12月1日，母公司名称变更为“派斯林数字科技股份有限公司”。

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

项目	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31
金额	465,032,880.00			465,032,880.00

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
万丰锦源控股集团有限公司	派斯林之控股股东
吉林省六合房地产开发有限公司	同受派斯林控制

长春经开集团物业服务有限公司  
 财务报表附注  
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
长春万丰智能工程有限公司	同受派斯林控制
上海万丰经开信息科技有限公司	同受派斯林控制
海南派斯林智能科技有限公司	同受派斯林控制

### 3. 关联方交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
吉林省六合房地产开发有限公司	提供物业服务	2,208,823.54	2,086,610.40
长春万丰智能工程有限公司	提供物业服务		39,692.45

### 4. 关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

项目名称	关联方	2021.12.31		2020.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	吉林省六合房地产开发有限公司	169,931.69		506,650.72	
应收账款	长春万丰智能工程有限公司			42,074.00	

#### (2) 应付项目

项目名称	关联方	2021.12.31		2020.12.31	
		账面余额		账面余额	
其他应付款	派斯林数字科技股份有限公司	3,899,131.00		3,899,131.00	

### 七、承诺及或有事项

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

### 八、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

长春经开集团物业服务有限公司

财务报表附注

2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

**九、其他重要事项**

无

长春经开集团物业服务有限公司

2022 年 4 月 29 日





统一社会信用代码

9111010208376569XD

# 营业执照

(副本)<sup>(5-1)</sup>



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

与原件一致

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关



2021年12月07日

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

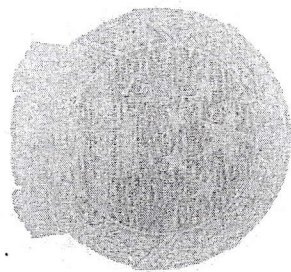
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000187

### 说明

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



# 会计师事务所 执业证书

名称：**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**

首席合伙人：**姚庚春**

主任会计师：

经营场所：**北京西城区阜成门外大街2号22层A24**

**与原件一致**

组织形式：**特殊普通合伙**

执业证书编号：**110102205**

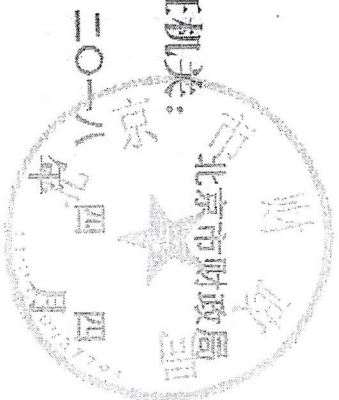
批准执业文号：**京财会许可[2014]0031号**

批准执业日期：**2014年03月28日**



**与原件一致**

发证机关：



日

中华人民共和国财政部制





**NOTES**

1. When preparing the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall remain the certificate to the competent authority of CPAs when the CPA stops conducting practice of CPAs. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately and go through the procedure of revocation or making an announcement of loss on the newspaper.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately and go through the procedure of revocation or making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月30日  
2015年12月30日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月30日  
2015年12月30日

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月30日  
2015年12月30日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月30日  
2015年12月30日

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年10月10日  
2015年10月10日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年10月10日  
2015年10月10日

**与原件一致**

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书检验合格  
This certificate is valid

2010  
2010

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书检验合格  
This certificate is valid

2011  
2011

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书检验合格  
This certificate is valid for

2012  
2012

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书检验合格  
This certificate is valid for

2013  
2013

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书检验合格，连续有效一年  
This certificate is valid for another year after this renewal

2015  
2015

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

姓名: 高雷红  
13090276021

身份证号: 15090276021

13090276021

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

姓名: 高雷红  
13090276021

身份证号: 15090276021

13090276021

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



年度检验登记

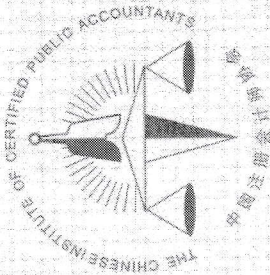
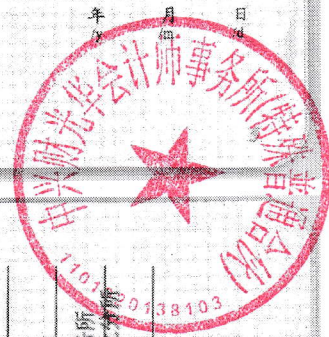
Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate 11002050289

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2022 年 06 月 11 日



姓名 潘明波

性别 男

Sex

出生日期 1986-10-22

Date of birth

工作单位 中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖北分所

Working unit

身份证号码

Identity card No. 429005198610220911



与原件一致