

NEEQ:873596



年度报告 2022

ANNUAL REPORT



广州凯云发展股份有限公司
Guangzhou Kyin Development Co., Ltd.

公司年度大事记



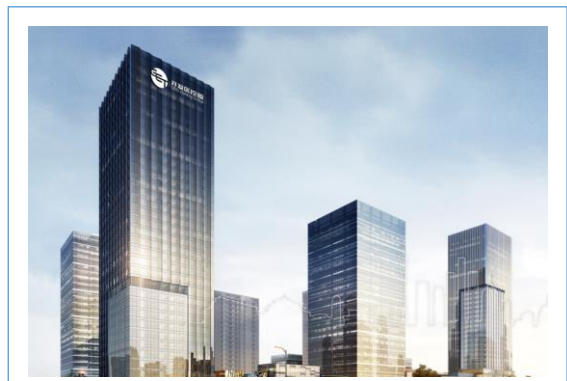
2022年，凯云发展推进混合所有制改革，完成第一轮“增资引战”工作。通过充分发挥“新三板”市场融资功能，凯云发展以股票定向发行方式引入两名战略投资者，共募集资金近3000万元，实现了股权多元化和治理机制优化，并以此为契机完善业务布局 and 健全市场化经营机制，更深入对接资本市场。



2022年，凯云发展凭借在河湖管养方面实力和服务口碑成功获取“中新知识城河湖维护管理服务项目”，大幅扩充公司“水业态”综合运营的业务体量，开创了凯云发展在中新广州知识城区域河湖水系服务全覆盖的新格局。



2022年凯云发展接连荣获“信息安全管理体系认证”“智慧能源系统”2项重大资质认证和6项国家软著证书。2022年，凯云加速器智慧园区指挥中心、凤凰湖智慧河湖管理系统相继落地，前者集智慧能源、智慧生态等10大模块于一体，实现园区“一张图”的智慧化管理；后者立足五大平台，全方位提升凤凰湖公园的管理运营效率和便民服务。



2022年，凯云发展在管物业项目——“开发区控股中心”，与“太古汇”、“天德广场”等市内知名物业共同获评广州市2022年“超甲级商务写字楼”，是黄埔区、广州开发区首个达到认证要求的“超甲级商务写字楼”，代表黄埔区乃至整个广州的商务楼宇的最高水准。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	10
第四节	重大事件	24
第五节	股份变动、融资和利润分配.....	30
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况.....	35
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	39
第八节	财务会计报告	43
第九节	备查文件目录.....	143

第一节 重要提示、目录和释义

【声明】

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

公司负责人刘建春、主管会计工作负责人查正林及会计机构负责人（会计主管人员）周嘉伟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
公司治理风险	公司建立了较为严格的内控制度体系，逐步完善了法人治理结构。但内部控制具有固有局限性，存在不能防止或发现错报的可能性。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。 应对措施：公司在发展过程中进一步健全公司治理结构，不断完善公司的股东大会、董事会、监事会的运作机制，完善信息披露机制，提高公司内部管理水平，严格执行公司内部控制制度，以尽可能减少公司治理风险。
潜在同业竞争的风险	截至本年度报告披露日，公司控股股东控制企业广州恒泰科技创新投资有限公司、广州城市格致酒店管理有限公司、北京赛德华医疗器械有限公司与广州恒运城市服务有限公司营业执照登记的经营范围存在与股份公司经营相同或相似业务的情形，上述主体虽已出具避免同业竞争的承诺函，且在业务范围、目标市场、服务对象、业务模式、资产、人员、财务、客户渠道等方面与公司不存在可替代性，不存在竞争关系，不存在利益冲突，不会对公司生产经营构成重大不利影响。但未来经营管理过程中随着股份公司与各关联方之间业务范围及领域的扩张，不排除潜在同业竞争情况的发生。 应对措施：针对上述风险，公司建立健全了公司治理机制，逐步完善内控管理机制，并制定了相应的《对外投资管理制

	<p>度》、《关联交易管理制度》等相关制度规范公司重大事项的决策程序，避免公司将来的投资决策涉及同业竞争的情况。与此同时，公司控股股东广开控股也出具了《避免同业竞争的声明与承诺》，承诺积极避免同业竞争情况的出现，若违反上述承诺将对由此给股份公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。</p>
部分建筑未办理房产证的风险	<p>广州凯云发展股份有限公司全资子公司科学城（广州）园区投资运营发展有限公司位于广州市黄埔区青年路的 76 套加建房屋未取得房产证，上述 76 套房屋中 50 套为员工宿舍，26 套房屋用于出租。上述未取得房产证的 76 套加建房屋存在被政府相关部门罚款、限期拆除等法律风险。</p> <p>应对措施：广州市规划和自然资源局出具的穗规划资源守[2020]403 号《关于执行土地资源和规划管理法律法规情况的证明》确认园区公司在报告期内并未因房屋建设受到过行政处罚。股份公司控股股东也出具《关于园区公司自建房屋涉嫌违章建筑的承诺函》，承诺如园区公司上述 76 套自建房屋根据相关主管部门的要求被强制拆除，或被有权的政府部门罚款或因未能办理房地产权证书导致需对承租方承担违约责任的，由其负责承担园区公司因上述自建房屋被强制拆除或罚款发生的损失，并由其负责承担因此可能导致的对承租方的违约责任，以确保园区公司和公司不会因上述自建房屋无法办理房地产权证书遭受损失。其中损失包括但不限于上述自建房屋经审计的账面价值、拆除房屋的费用及其他可能发生的其他损失。</p>
人工成本上升风险	<p>公司所处的物业服务行业属于劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司规模逐步扩大，人工成本也不断增加。虽然公司加强了人工费用控制，但是近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。</p> <p>应对措施：公司积极通过制度化、标准化管理模式，提升作业效率，降低人工成本；积极开拓新的业务，形成一定的边际规模效应。</p>
关联交易占比较高风险	<p>报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的情况，2022 年全年，为关联方提供物业服务的金额为 8,785.54 万元，公司从关联方实现的收入占当期收入的比例为 21.94%，但若关联方不能持续合作，将对公司产生不利影响。</p> <p>应对措施：（1）公司通过各项制度明确规定了关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避机制，以确保公司关联交易的合理性和公允性；（2）公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。</p>
部分前期住宅物业项目未进行招投标的风险	<p>根据国务院发布的《物业管理条例》第二十四条：“住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业”，公司部分前期住宅物业项目的获取未进行招投标活动，存在合同无效的法律风险。</p> <p>应对措施：公司已意识到上述合同履行的风险，并进行了相应整改。针对住宅物业服务，公司及子公司已经采取合理措施，在新签署前期物业服务合同过程中主动提示住宅物业的建设单位应按照招投标程序确定物业服务企业。另，公司将</p>

	积极与住宅物业项目业主进行沟通，协调推进业主大会的组建并协助业主大会通过选举产生业主委员会，在业主大会选聘出继任物业服务企业，且在继任物业服务企业与业主委员会签订的物业服务合同生效后，合法合规的完成物业管理服务的交接工作。
业务外包的风险	<p>报告期内，公司将所需劳动力较多、技术含量较低或需要专业资质的业务外包给第三方专业服务公司，外包业务涵盖保洁服务、绿化服务、安保服务、电梯维保服务、消防维保服务等，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。</p> <p>应对措施：公司充分利用市场规则，寻找优质合作伙伴，同时，公司在签订外包合同时在该类第三方公司的服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。</p>
关联方业务依赖风险	<p>公司主营业务相关的部分物业服务管理项目由控股股东或其控制的关联方委托，公司在业务拓展方面对关联方存在一定依赖。如果关联方的相关业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。</p> <p>应对措施：随着公司品牌知名度持续提高，以及服务标准化等优势的建立，公司将持续拓展市场上符合公司定位的非关联方开发的项目，并已取得了一定的成效。同时，公司在未来可能通过收购、并购、合作等方式扩大非关联方开发项目的收费管理面积。</p>
市场竞争的风险	<p>随着物业管理行业管理规模的持续扩大，结合行业自身的较低准入门槛，物业管理企业数量预计将进一步增长，公司面临严峻的市场竞争风险。</p> <p>应对措施：公司将通过加强业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。</p>
现金收款的资金管理风险	<p>报告期内，公司部分停车费收入存在现金收款的情况，尽管公司通过制定严格的财务管理制度对现金的保管、缴存，现金存款明细表的编制、汇总等进行监督管理，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。</p> <p>应对措施：公司通过制定严格的财务管理制度对现金的保管、缴存，现金存款明细表的编制、汇总等进行监督管理，同时公司亦在积极推动支付宝、微信支付等非现金结算方式在停车场收费端口的普及，报告期内，现金收款占比已逐步下降。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、凯云发展	指	广州凯云发展股份有限公司
凯云有限、有限公司	指	广州凯云发展有限公司、公司前身
凯云物业	指	广州凯云物业服务服务有限公司，公司全资子公司
凯云城市	指	广州凯云城市运营管理有限公司，公司全资子公司，曾用名广州凯云会展服务有限公司
留创园、留创园公司	指	广州留学人员创业园有限公司，公司原全资子公司
穗开公司、穗开物业	指	广州穗开物业投资有限公司，公司全资子公司
园区公司	指	科学城（广州）园区投资运营发展有限公司，公司全资子公司
宏民公司、宏民物业	指	广州经济技术开发区宏民物业发展有限公司，公司原全资子公司（已注销工商登记）
龙科物业	指	广州龙科物业管理有限公司，公司全资子公司
广开控股	指	广州开发区控股集团有限公司，公司控股股东
科学城集团	指	科学城（广州）投资集团有限公司，公司股东
开发区管委会	指	广州经济技术开发区管理委员会，公司实际控制人
开发区国资局	指	广州开发区国有资产监督管理局
股东大会	指	广州凯云发展股份有限公司股东大会
董事会	指	广州凯云发展股份有限公司董事会
监事会	指	广州凯云发展股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
公司章程	指	《广州凯云发展股份有限公司章程》
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及董事会认定的其他高级管理人员
主办券商、中航证券	指	中航证券有限公司
全国股转公司、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期、本期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	广州凯云发展股份有限公司
英文名称及缩写	Guangzhou Kyin Development Co.,Ltd Kyin Development
证券简称	凯云发展
证券代码	873596
法定代表人	刘建春

二、 联系方式

董事会秘书	江忠保
联系地址	广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房
电话	020-82115089
传真	020-82113292
电子邮箱	jzb@getpm.com
公司网址	http://www.getpm.com/
办公地址	广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房
邮政编码	510770
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司综合管理部

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2009 年 12 月 10 日
挂牌时间	2021 年 5 月 31 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）
主要业务	物业管理
主要产品与服务项目	为政府办公楼、产业园区、商业写字楼、住宅、展厅、博物馆、会展中心、河流湖泊、项目提供物业管理、城市运营服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	109,090,909
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（广州开发区控股集团有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（广州经济技术开发区管理委员会），无一致行动人

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	914401166986609822	否
注册地址	广东省广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房	否
注册资本	109,090,909	是

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	中航证券			
主办券商办公地址	北京市朝阳区望京东园四区 2 号中航产融大厦 32 层			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	中航证券			
会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	韦宗玉	温靖		
	3 年	3 年	年	年
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层			

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	400,361,954.46	521,351,130.43	-23.21%
毛利率%	17.17%	13.54%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	33,149,753.23	41,550,445.29	-20.22%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	24,730,384.05	17,783,057.27	39.07%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	14.12%	22.05%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	10.53%	10.85%	-
基本每股收益	0.33	0.42	-21.43%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	431,505,776.52	365,215,625.60	18.15%
负债总计	152,970,516.82	149,419,732.89	2.38%
归属于挂牌公司股东的净资产	278,535,259.70	215,795,892.71	29.07%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.55	2.16	18.32%
资产负债率%（母公司）	4.17%	5.85%	-
资产负债率%（合并）	35.45%	40.91%	-
流动比率	2.47	2.14	-
利息保障倍数	39.02	9.26	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	42,661,212.81	80,923,146.68	-47.28%
应收账款周转率	7.05	10.01	-
存货周转率	6,231.23	7,810.61	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	18.15%	-29.34%	-
营业收入增长率%	-23.21%	60.25%	-
净利润增长率%	-20.25%	149.21%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	109,090,909	100,000,000	9.09%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-109,592.29
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,496,583.58
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,324,700.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,346,699.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	10,058,391.10
所得税影响数	1,639,021.92
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	8,419,369.18

(八) 补充财务指标

适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

2021年12月31日，公司出具解散宏民公司并成立清算组对宏民公司的资产、负债进行清算的股东决议，由清算组根据《公司法》及宏民公司章程的有关规定，对宏民公司的资产、负债进行清算。2022年6月27日，宏民公司取得广州市黄埔区市场监督管理局出具的穗市监内销字[2022]第12202206270493号《企业核准注销登记通知书》，完成工商注销手续。

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

1、商业模式

公司是运营规范、运用现代化理念管理的以物业管理为主线的综合运营服务商,已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑。公司依托广州开发区,具有较好的区域优势,亦通过建立一支高素质、专业化、团结拼搏的物业团队形成了一定的专业管理团队优势,在广州市已经具备了一定的竞争实力。

公司主营业务系为政府办公楼、产业园区、商业写字楼、住宅、展厅、博物馆、会展中心、河流湖泊、项目提供物业管理、城市运营服务,并提供与基础物业管理服务配套的增值服务,包括各类设施设备运行保障与维护保养、会展会务服务、餐饮服务与停车场运营等。主要商业模式如下:

(1) 销售模式

公司目前主要通过公开招投标、商业谈判及客户直接委托的途径获取项目。根据公司中长期规划和物业项目接管能力状况,通过预测市场需求情况,进行全面综合分析,将下一年度物业项目拓展计划和预算报运营管理部备案。公司根据年度工作目标负责组织开展物业项目拓展工作,对外承接物业管理项目,运营管理部对物业拓展与承接工作进行指导。对于增值服务类业务,首先由客户向公司提出相应需求,公司针对单一服务事项与客户协商一致并提供服务;另公司在业主的委托下还对部分在管物业配套的停车场开展运营管理,并就停车费收入与业主进行分成。

(2) 采购模式

公司采购包含物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的材料、设备、办公用品及其他产品;服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁服务、绿化服务、电梯维保服务、消防维保服务、租赁交通工具的维护保障、会议、培训和其他相关服务。公司建立了采购管理办法,由采购需求部门提出采购申请及估算金额,由综合管理部对申购的物资和估算金额进行初审后,根据估算金额大小报相应领导或决策机构审核,审核无误,完成采购立项。立项完成后根据依据采购管理办法相关规定选用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、单一来源、询价比价等方式确认供应商。其后公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

(3) 服务模式

公司为客户提供标准化的物业管理服务,具体内容由各项目物业管理合同确定,同时也提供了多类型的增值配套服务,确保满足客户在基础物业服务外多样化的需求。

公司对物业服务中的客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系。项目员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程,品质部负责各项目的日常质量监督,以确保服务中各个环节的质量。公司每月和每年会对各项目服务人员的服务

质量进行评估，通过培训、考核等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。同时，公司会根据客户的主动反馈以及对客户的满意度测评进行奖惩和改善服务制度，提高服务质量。

公司将所需劳动力较多、技术含量较低或需要专业资质的业务外包给第三方专业服务公司，外包业务涵盖保洁服务、绿化服务、安保服务、电梯维保服务、消防维保服务等。在各个物业项目中运营管理与客服工作主要由公司自有人员负责，具体包括：项目负责人负责项目整体运营与管理；客服部人员负责项目的客户服务工作，在整个业务环节中起到中心枢纽的作用，客服部接收客户的需求，再根据内容分派给相应部门对接，并负责回访客户，保证整个业务流程的闭环；工程部人员负责项目的工程维修保养及对接部分外包服务；保安绿化清洁部门负责人，分别负责对项目保安绿化清洁等外包业务进行质量监管及考核工作。

（4）收费模式及定价原则

公司物业服务的收费模式包括传统物业管理服务中的包干制和酬金制两种，大部分项目采用包干制，少数项目采用酬金制，包干制即业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担，酬金制即根据合同约定在预收的物业服务资金中按比例或定额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。增值服务及其他服务则根据客户需求按照约定的收费标准或经协商谈判就相应事项进行收费。

公司服务定价依据国家法律法规的规定并经与客户平等协商，根据质价相符的原则确定，确保符合市场定价标准。

2、2022 年整体经营情况

2022 年，国内“疫情防控”压力持续增加，广州疫情防控形势依旧严峻复杂。面对新一轮疫情考验，凯云发展上下戮力同心、并肩作战，实现了各项主业盈利水平稳步提升。

2022 年合并报表实现营业收入 40,036.20 万元，营业成本 33,160.28 万元，利润总额 4,809.64 万元，实现净利润 3,314.98 万元。截止 2022 年 12 月 31 日，凯云发展合并报表资产总额 43,150.58 万元，所有者权益 27,853.53 万元。

3、2022 年主要工作情况

（1）全力推进国企混改，完成股票定向发行

公司全力推进混合所有制改革，根据实际情况和战略规划，制定公司混合所有制改革实施方案。

2022 年 5 月 5 日，集团公司出具《关于公司混合所有制改革实施方案的批复》。2022 年 7 月至 9 月，公司增资扩股项目分别在广州产权交易所进行预披露及正式披露，征集到意向战略投资者两名；9 月 16 日，通过竞争性谈判遴选确定战略投资者上海太和水科技发展股份有限公司、广州搏弈园林绿化有限公司为合格意向投资方。

根据广州产权交易所确定对象情况，公司制订股票定向发行说明书，并于 10 月 13 日提交公司临时股东大会审议通过，战略投资者上海太和水科技发展股份有限公司拟认购股份数 6,060,606 股，认购价格 3.30 元/股，认购金额 19,999,999.80 元；广州搏弈园林绿化有限公司拟认购股份数

3,030,303股，认购价格3.30元/股，认购金额9,999,999.90元，认购金额总计29,999,999.70元。

（2）全面布局城市运营板块，综合服务转型明显加快

根据集团公司战略部署，凯云发展以城市综合运营为抓手，大力拓展市政水利、展厅文博、街区服务等新业态。2022年，公司城市运营板块业务多线开花，综合服务业务版图进一步扩增。

一是讲好水经济故事，构建水域治理新蓝图。上半年，公司成功中标“中新知识城河湖维护管理服务项目”，大幅度扩充水环境综合运营业务体量，形成了公司在中新广州知识城河湖水系服务全覆盖的优势局面。下半年，公司新中标黄埔区湖区水体污染应急处理服务项目，该项目是公司在河湖水域开辟出的一条全新赛道，将与常态化河湖绿化管养、河湖智慧水务多管齐下，构建水域治理新的蓝图。二是开拓文博文旅业务，打造新型利润增长点。依托在管景区、河湖公园等城市空间运营载体，承接政务事业单位团体文旅业务，开展便民服务售卖专柜、便民服务设施（花车/驿站）运营。三是以市政街区为主线，开拓全新业务板块。公司瞄准市场化街区市政设施、绿化、环卫等综合业务发力，于下半年新中标“凤凰山公园综合管养服务项目”和“初心林”苗木养护项目。

（3）积极拓展市场化优质项目，多种经营模式成熟运作

为加大公司市场化项目开发力度，形成良好的公司内部市场拓展激励机制，公司研究制定《广州凯云发展股份有限公司项目拓展奖励管理办法（试行）》《广州凯云物业服务有限公司有偿服务及多种经营奖励方案》等激励制度。

在新的激励制度的促进和引导下，公司市场优质项目拓展及有偿服务创收充分激活。一是中标优质项目，管理规模进一步扩增。全年新签长岭街道、香雪公寓、广垦集中办公楼、开控云锦案场等多个优质项目，进一步扩大优质项目管理规模；二是另辟蹊径，开拓新服务模式。充分利用自身专业技能和品牌优势，对外输送品牌服务，进一步彰显了公司品牌价值；三是主动盘活各园区企业资源。公司充分利用入驻客户基数优势，积极开展代销代售、工程委托、绿化养护、环境卫生、商品零售、场地租赁等专业化服务内容，打造新的经济增长点。

（4）科技赋能，智能化水平再攀新高

紧扣“专精特新”发展主题，围绕“智慧安居、智慧物业、智慧城市、智慧生态”发展方向，全力搭建智慧平台，促进在管项目品质提升。一是打造加速器智慧园区指挥中心，实现园区“一张图”管理，极大的提升现场管理效率和服务水平，也为园区企业提供产品展示和行业交流的平台；二是打造凤凰湖智慧河湖管理平台系统，建成集水质、水位、排污实时监测、水域管理养护及时跟踪等多功能为一体的智慧河湖管理平台系统，提升公司在河湖领域的智慧化管理水平；三是持续优化升级凯云智慧物业管理系统，对该系统的工单抢单、设备巡查、收费、客服等各个模块的25项功能进行优化，促使其更加贴合公司实际运用；四是启动凯云总控中心系统的研究建设，建成后将与凯云智慧物业管理系统全面集成，提升公司对项目现场的监督及管理；五是探索智能机器人应用，择写字楼、园区、展馆、湖泊等项目，投入智能配送、扫码、迎宾、智能巡逻、智能扫地等种类机器人，在实现降本增效的同时，提升企业科技属性。此外，今年还荣获《智慧园区指挥中心系统》《设备智能化系统》《智慧安防系统》《智慧客服中心系统》《智慧能源系统》《智慧泊车系统》6

项国家级软著证书。

(5) 资质品质升级，企业硬实力指标不断提升

面对激烈的市场竞争环境，公司想方设法提升自身各项硬指标。一是凯云发展成功获取“广州市劳动关系和谐企业 AAA 级”荣誉称号，凯云物业获得“信息安全管理认证”“能源管理认证”两项权威认证，公司整体硬实力指标不断提升；二是开发区控股中心获评黄埔区首个官方认定的“超甲级商务写字楼”，代表黄埔乃至广州的商务楼宇最高水平；三是公司高举“品质就是生命力”旗帜，常态化从严推进品质督导检查，同时，通过每季度开展专项品质提升活动，有针对性的集中提升项目服务内容，确保项目品质持续保持优良水平。

此外，公司于 2022 年 4 月 20 日起开通 400 服务质量监督热线（电话号码：400-861-8661），有效促进公司品牌形象和客户满意度的提升。

(6) 坚持党建引领示范，发挥党员先锋模范作用

2022 年凯云发展党支部加强党员队伍建设，吸收党员同志 2 名，壮大了党支部的基层力量，为企业更好更快发展提供助力。截至 12 月份，党支部共有 39 名正式党员，2 名预备党员。2022 年凯云发展党支部坚持党建引领、党员先行，积极组织党员先锋队投身一线，共筑抗击疫情的“红色防线”。10 月份，广州市花都区、越秀区、海珠区先后爆发疫情，防疫形势空前严峻，党支部先后组织 120 余名党员干部前赴一线参加防疫战斗，以实际行动担当社会责任。

与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况：

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

(二) 财务分析

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的	金额	占总资产的	

		比重%		比重%	
货币资金	244,020,725.81	56.55%	163,193,890.56	44.68%	49.53%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	55,981,599.41	12.97%	57,570,025.85	15.76%	-2.76%
存货	100,392.38	0.02%	28,109.37	0.01%	257.15%
投资性房地产	43,380,200.00	10.05%	41,055,500.00	11.24%	5.66%
长期股权投资	27,646,090.12	6.41%	21,356,610.44	5.85%	29.45%
固定资产	6,815,126.97	1.58%	10,393,039.70	2.85%	-34.43%
在建工程	239,123.85	0.06%	0.00	0.00%	-
无形资产	4,084,649.39	0.95%	3,135,335.29	0.86%	30.28%
商誉	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
未分配利润	114,893,212.39	26.63%	85,840,043.35	23.50%	33.85%
股本	109,090,909.00	25.28%	100,000,000.00	27.38%	9.09%
应付账款	57,507,171.33	13.33%	46,182,550.21	12.65%	24.52%
资本公积	46,868,856.76	10.86%	26,370,152.00	7.22%	77.73%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、本期货币资金同比变动的主要原因是（1）股票定向发行收到货币资金近 3,000 万元；（2）收到留创园公司股权转让款 1,438 万元；（3）正常经营活动增加货币资金约 4,200 万元。
- 2、本期应收账款同比变动幅度较小，主要是正常经营活动的产生的应收账款及应收账款的收回等，无特殊事项发生。
- 3、本期投资性房地产的范围未发生变化，同比变动的原因是投资性房地产的公允价值变动导致账面价值变动。
- 4、本期未分配利润全部来源于公司盈利的净利润结转，无特殊事项发生。
- 5、本期股本增加 909.09 万元，来源于股票定向发行，2022 年 9 月 27 日，本公司与广州搏弈园林绿化有限公司、上海太和水科技发展股份有限公司签订《股票认购协议》，广州搏弈园林绿化有限公司以现金方式认购发行股票的 3,030,303 股，每股价格为人民币 3.30 元，支付认购款共计人民币 9,999,999.90 元，其中 3,030,303.00 元计入注册资本，6,969,696.90 元计入资本公积；上海太和水科技发展股份有限公司以现金方式认购发行股票的 6,060,606 股，每股价格为人民币 3.30 元，支付认购款共计人民币 19,999,999.80 元，其中 6,060,606.00 元计入注册资本，13,939,393.80 元计入资本公积，本次增资已经中审华会计师事务所审验并出具 CAC 证验字【2022】0114 号验资报告。股票定向发行发生直接相关的财务顾问费、增资扩股项目服务费、验资等费用 410,385.94 元冲减溢价形成的资本公积。
- 6、本期应付账款与去年同期有较大幅度的增加，主要是受到疫情影响，供应商请款资料无法及时送到公司而延迟了部分款项的支付。
- 7、本期资本公积因股票定向发行而新增资本公积 2,091 万元，2022 年 9 月 27 日，本公司与广州搏弈园林绿化有限公司、上海太和水科技发展股份有限公司签订《股票认购协议》，广州搏弈园林绿化

有限公司以现金方式认购发行股票的 3,030,303 股，每股价格为人民币 3.30 元，支付认购款共计人民币 9,999,999.90 元，其中 3,030,303.00 元计入注册资本，6,969,696.90 元计入资本公积；上海太和水科技发展股份有限公司以现金方式认购发行股票的 6,060,606 股，每股价格为人民币 3.30 元，支付认购款共计人民币 19,999,999.80 元，其中 6,060,606.00 元计入注册资本，13,939,393.80 元计入资本公积，本次增资已经中审华会计师事务所审验并出具 CAC 证验字【2022】0114 号验资报告。股票定向发行发生直接相关的财务顾问费、增资扩股项目服务费、验资等费用 410,385.94 元冲减溢价形成的资本公积。

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	400,361,954.46	-	521,351,130.43	-	-23.21%
营业成本	331,602,832.85	82.83%	450,747,626.73	86.46%	-26.43%
毛利率	17.17%	-	13.54%	-	-
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
管理费用	35,995,060.55	8.99%	40,639,973.91	7.80%	-11.43%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
财务费用	-1,067,056.00	-0.27%	2,171,940.28	0.42%	-149.13%
信用减值损失	-1,032,742.53	-0.26%	-3,123,030.33	-0.60%	-66.93%
资产减值损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
其他收益	3,496,583.58	0.87%	3,261,879.33	0.63%	7.20%
投资收益	6,289,479.68	1.57%	4,943,465.16	0.95%	27.23%
公允价值变动收益	2,324,700.00	0.58%	2,357,980.20	0.45%	-1.41%
资产处置收益	-64,911.33	-0.02%	463,473.51	0.09%	-114.01%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
营业利润	43,794,365.92	10.94%	34,076,237.23	6.54%	28.52%
营业外收入	5,009,667.08	1.25%	23,056,532.76	4.42%	-78.27%
营业外支出	707,648.23	0.18%	1,022,968.43	0.20%	-30.82%
净利润	33,149,753.23	8.28%	41,565,928.10	7.97%	-20.25%

项目重大变动原因：

1、本期营业收入发生重大变动的原因为：

- (1) 物业管理收入与去年同期相比增加了 1,034 万元，主要是通过市场化拓展业务取得的收入；
- (2) 运营管理收入与去年同期相比增加了 739 万元，是公司增加市场化拓展力度而增加的收入；
- (3) 增值服务收入受到疫情影响，与去年同期相比基本持平；

(4) 其他收入剔除去年同期留创园公司的 3,828 万元, 同比下降 81 万元, 主要原因是受到疫情影响, 业务量较小。

(5) 其他业务收入是 2021 年穗开公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产取得的收入, 属于一次性收入, 无同期可比。

2、本期营业成本发生重大变动的原因为:

(1) 物业管理收入对应成本同比增加 696 万元, 与收入的增长基本保持了平衡的增长;

(2) 运营管理收入对应成本与去年同期相比增加了 510 万元, 随着收入规模的增加而增加。

(3) 增值服务收入对应的成本同比增加了 320 万元, 增值服务收入的毛利率同比略有下降, 主要是受到疫情影响, 服务成本增加。

(4) 其他收入对应成本剔除去年同期留创园公司 3,604 万元, 同比下降 69 万元, 与收入规模的缩小有关;

(5) 其他业务收入对应成本是 2021 年同期穗开公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产取得的收入所对应的成本, 属于一次性成本, 无同期可比。

(2) 收入构成

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	400,361,954.46	429,245,032.22	-6.73%
其他业务收入	0.00	92,106,098.21	-100.00%
主营业务成本	331,602,832.85	358,170,926.73	-7.42%
其他业务成本	0.00	92,576,700.00	-100.00%

按产品分类分析:

适用 不适用

单位: 元

类别/项目	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百分点
物业管理收入	296,990,054.99	252,600,139.79	14.95%	6.45%	5.71%	0.60%
其中: 物业相关收入	220,066,334.11	193,786,328.68	11.94%	5.06%	4.61%	0.38%
运营管理收入	76,923,720.88	58,813,811.11	23.54%	10.63%	9.49%	0.80%
增值服务收入	98,622,892.13	75,925,648.07	23.01%	-7.32%	-4.38%	-2.36%
其他收入	4,749,007.34	3,077,044.99	35.21%	-89.17%	-92.27%	26.01%
其他业务收入	0.00	0.00	-	-100.00%	-100.00%	-
合计	400,361,954.46	331,602,832.85	17.17%	-23.21%	-26.43%	3.63%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

1、主营业务收入变动的原因为：

(1) 物业管理收入与去年同期相比增加了 1,034 万元，主要是通过市场化拓展业务取得的收入；

(2) 运营管理收入与去年同期相比增加了 739 万元，是公司增加市场化拓展力度而增加的合同收入；

(3) 增值服务收入受到疫情影响，与去年同期相比基本持平；

(4) 其他收入剔除去年同期留创园公司的 3,828 万元，同比下降 81 万元，主要原因是受到疫情影响，业务量较小。

2、主营业务成本变动的原因为：(1) 物业管理收入对应成本同比增加 696 万元，与收入的增长基本保持了平衡的增长；

(2) 运营管理收入对应成本与去年同期相比增加了 510 万元，随着收入规模的增加而增加。

(3) 增值服务收入对应的成本同比增加了 320 万元，增值服务收入的毛利率同比略有下降，主要是受到疫情影响，服务成本增加。

(4) 其他收入对应成本剔除去年同期留创园公司 3,604 万元，同比下降 69 万元，与收入规模的缩小有关；

3、其他业务收入是 2021 年穗开公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产取得的收入，属于一次性收入，无同期可比。

4、其他业务成本是 2021 年穗开公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产取得的收入所对应的成本，属于一次性成本，无同期可比。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	广州开发区控股集团有限公司及其控制企业	87,855,434.49	21.94%	是
2	广州市黄埔区水务设施管理所	25,996,593.31	6.49%	否
3	广州市黄埔区机关事务管理局	24,011,689.69	6.00%	否
4	中新广州知识城开发建设办公室	18,355,185.85	4.58%	否
5	乐金显示光电科技(中国)有限公司	14,820,822.20	3.70%	是
	合计	171,039,725.54	42.72%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	广州开发区控股集团有限公司及其控制企业	21,968,352.85	6.62%	是
2	广州永宁保安服务有限公司	10,580,486.49	3.19%	否
3	上海永绿置业有限公司广州分公司	10,387,615.99	3.13%	否
4	商信保安服务有限公司	8,429,177.05	2.54%	否
5	广州大威鸿环境工程服务有限公司	6,086,173.64	1.84%	否
合计		57,451,806.02	17.33%	-

3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	42,661,212.81	80,923,146.68	-47.28%
投资活动产生的现金流量净额	2,246,429.69	-15,133,934.13	-114.84%
筹资活动产生的现金流量净额	24,992,922.66	-41,652,015.99	-160.00%

现金流量分析：

1. 本期经营活动产生的现金流量净额发生重大变动的原因为：2021 年因收回了福置公司“钢富城”项目补偿款增加经营活动产生的现金流量净额 2,117 万元以及留创园公司并表的经营活动产生的现金流量净额 2,222 万元, 2022 年无上述事项发生，导致同比变动较大。
2. 本期投资活动产生的现金流量净额发生重大变动的原因为：本年收到留创园公司股权转让款 1437 万元，同时有大额存单作为投资活动现金流流出 1000 万元，而 2021 年无此事项发生，导致同期变动较大。此外，本年购买资产现金流 233 万较上年 689 万减少变动 456 万，主要系上年购买物业管理软件及本年不合并留创园公司影响，支付其他与投资活动变动 884 万系上年处置留创园，以处置价款中收到现金的部分，减去持有的现金和现金等价物以及相关处置费用后的净额为负数 884 万，在支付其他与投资活动有关的现金列示。
3. 本期筹资活动产生的现金流量净额发生重大变动的原因为：同比增长较大的主要原因为 2022 年凯云发展完成股票定向发行获得现金流入 29,999,999.70 元，同时因留创园公司股权已经转让，同比其因支付的租金计入筹资活动现金流量大幅度减少。

(三) 投资状况分析

1. 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

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	净利润
------	------	------	------	-----	-----	------	-----

广州凯云物业服务服务有限公司	控股子公司	服务业	10,000,000.00	174,145,552.39	83,130,957.66	237,979,562.09	31,832,235.31
科学城(广州)园区投资运营发展有限公司	控股子公司	服务业	3,000,000.00	89,370,911.91	53,406,819.02	87,990,577.60	10,425,763.35
广州穗开物业投资有限公司	控股子公司	服务业	10,000,000.00	19,084,647.86	13,976,236.66	13,061,655.72	934,151.23
广州凯云城市管理有限公司	控股子公司	服务业	10,000,000.00	17,821,253.49	4,903,795.09	35,739,488.06	-1,975,998.27
广州龙科物业管理有限公司	控股子公司	服务业	500,000.00	2,027,308.08	1,957,270.66	2,534,267.65	426,954.07

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
中国科协广州科技园联合发展有限公司	广州凯云物业服务服务有限公司持有该公司 47.37%股权。该公司为广州无线电集团控股企业，该公司主要从事园区出租、运营管理、科技投资等工作。	与被投资单位及其控股股东建立合作关系，同时获取该公司经营收益与分红。

公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2. 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	10,000,000.00	0.00	不存在
合计	-			-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

3. 与私募基金管理人共同投资合作或合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

三、 持续经营评价

公司该年度归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 2,473.04 万元，去年同期值为 1,778.31 万元。公司管理层认为公司治理持续规范，经营状况稳步增长，经营环境没有重大变化，在持续经营方面没有重大风险。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	48,000,000.00	21,968,352.85
销售产品、商品，提供劳务	120,000,000.00	87,855,434.49
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
其他	0.00	0.00

企业集团财务公司关联交易情况

适用 不适用

(四) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2022-096	对外投资	广州开源能源科技有限公司（“广州双碳公司”）9%股权	9,000,000 元	是	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

该事项对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面无重大影响。

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	同业竞争承诺	1、本公司及本公司控制下的其他企业在报告期内部分存在经营范围或主要从事业务与股份公司相同或相似的情形，部分与股份公司存在同业竞争情况。截至本承诺函签署之日，本公司已完成对本公司控制的其他企业同业竞争方面的规范整改，本公司及本公司控制的其他企业主要从事的业务与股份公司均不存在同业竞争的情况。2、自本承诺函签署之日起，本公司及本公司控制下的其他企业将不再新设在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不再新设直接或间接开展对股份公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。3、自本承诺函签署之日起，如股份公司进一步拓展其产品和业务范围，本公司及本公司控制下的其他企业将不与股份公司拓展后的产品或业务相竞争；可能与股份公司拓展后的产品或业务发生竞争的，本公司及本公司控制下的其他企业按照如下方式退出竞争：A、停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；B、停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；C、将相竞争的业务纳入到股份	正在履行中

					公司来经营；D、将相竞争的业务转让给无关联的第三方。4、若违反上述承诺，本公司将对由此给股份公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	一、本公司将尽可能的避免和规范本公司或本公司控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司或本公司控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原则，依法与股份公司签订关联交易协议，以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性，按有关法律法规、规章、规范性法律文件、股份公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序，按照约定严格履行已签署的相关交易协议，并督促股份公司及时履行信息披露义务，以维护股份公司及其他股东的利益。三、本公司或本公司控制的其他企业保证不利用本公司在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保，或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的，本公司愿意承担赔偿责任。四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本公司被认定为股份公司关联人期间内有效。	正在履行中
其他股东	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	一、本公司将尽可能的避免和规范本公司或本公司控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司或本公司控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原则，依法与股份公司签订关联交易协议，以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性，按有关法律法规、规章、规范性法律文件、股份	正在履行中

					<p>公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序，按照约定严格履行已签署的相关交易协议，并督促股份公司及时履行信息披露义务，以维护股份公司及其他股东的利益。三、本公司或本公司控制的其他企业保证不利用本公司在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保，或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的，本公司愿意承担赔偿责任。四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本公司被认定为股份公司关联人期间内有效。</p>	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	资金占用承诺	<p>一、自2018年1月1日起至本承诺出具之日不存在股份公司为本公司或本公司控制的公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本公司控制的其他企业”）进行违规担保的情形。二、本公司于2019年3月28日与股份公司签订《集团内部资金调剂借款合同》，由股份公司向本公司拆出资金6000万元人民币，截至本承诺出具之日已经全额归还本金及利息，资金拆借已履行了内部审批程序，符合相关法律、法规以及《公司章程》的规定。除此之外，本公司或本公司控制的其他企业自2018年1月1日起至本承诺出具之日不存在以借款、代偿债务、代垫款项等方式占用或转移股份公司资金或资产的情形。三、本公司承诺将严格遵守有关法律、法规、规范性文件及公司章程的要求和规定，确保将来不致发生上述情形。</p>	正在履行中
董监高	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	<p>一、本人将尽可能的避免和规范本人或本人控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原则，依法与股份公司签订关联交易协议，以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、</p>	正在履行中

					<p>合理性，按有关法律法规、规章、规范性法律文件、股份公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序，按照约定严格履行已签署的相关交易协议，并督促股份公司及时履行信息披露义务，以维护股份公司及其他股东的利益。三、本人或本人控制的其他企业保证不利用本人在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保，或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的，本人愿意承担赔偿责任。四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本人被认定为股份公司关联人期间内有效。</p>	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于股东适格性的承诺	<p>一、本公司为合法有效存续的有限责任公司，不存在法律法规和规范性文件以及《公司章程》规定的不适合担任股份公司股东的情形，具备作为股份公司股东的主体资格。二、本公司不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规和规范性文件所指的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需履行私募投资基金管理人或私募投资基金的登记备案程序；三、本公司所持有的股份公司股份均为本公司真实所有，且均为合法方式取得，不存在任何形式的权属争议或潜在纠纷，也不存在通过协议、信托或其他方式代持或委托持股的情形。四、本公司自 2018 年以来依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为，不存在正在进行或尚未了结或可预见的可能影响股份公司经营发展的诉讼、仲裁和行政处罚。</p>	正在履行中
其他股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于股东适格性的承诺	<p>一、本公司为合法有效存续的有限责任公司，不存在法律法规和规范性文件以及《公司章程》规定的不适合担任股份公司股东的情形，具备作为股份公司股东的主体资格。二、本公司不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行</p>	正在履行中

					办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规和规范性文件所指的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需履行私募投资基金管理人或私募投资基金的登记备案程序；三、本公司所持有的股份公司股份均为本公司真实所有，且均为合法方式取得，不存在任何形式的权属争议或潜在纠纷，也不存在通过协议、信托或其他方式代持或委托持股的情形。四、本公司自 2018 年以来依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为，不存在正在进行或尚未了结或可预见的可能影响股份公司经营发展的诉讼、仲裁和行政处罚。	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于社会保险及住房公积金的承诺	如应有关社会保险主管部门或其他有权部门的要求或决定，股份公司为员工补缴社会保险及住房公积金，愿在毋需股份公司支付对价的情形下承担所有相关责任、损失。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于不存在重大违法违规行为的承诺	一、不存在最近两年内因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况。二、不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。三、不存在最近两年内对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形。四、不存在个人负有数额较大的到期未清偿债务的情形。五、不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。六、不属于失信联合惩戒对象。七、不存在受到证券监管部门行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况。	正在履行中
董监高	2020年12月15日	-	挂牌	关于不存在重大违法违规行为的承诺	一、不存在最近两年内因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况。二、不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。三、不存在最近两年内对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形。四、不存在个人负有数额较大的到期未清偿	正在履行中

					债务的情形。五、不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。六、不属于失信联合惩戒对象。七、不存在受到证券监管部门行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况。	
其他股东	2022年11月29日	2025年11月28日	发行	限售承诺	上海太和水科技发展股份有限公司、广州搏弈园林绿化有限公司承诺自股份公司在全国中小企业股份转让系统完成自愿限售股份登记之日起3年内，不会转让、处置本公司所持股份，也不会设置股权质押担保或其他权利限制。	正在履行中

承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	否	不涉及

承诺人正常履行承诺，不存在上表情形。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	0	0%	66,666,664	66,666,664	61.11%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	53,905,180	53,905,180	49.41%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	100,000,000	100%	-57,575,755	42,424,245	38.89%
	其中：控股股东、实际控制人	80,857,772	80.86%	-53,905,180	26,952,592	24.71%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		100,000,000	-	9,090,909	109,090,909	-

普通股股东人数	4
---------	---

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

公司 2022 年第一次定向发行股份，合计发行数量 9,090,909 股，定向发行新增股份已于 2022 年 11 月 30 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有 限售股份 数量	期末持有 无限售股 份数量	期末持有的 质押股 份数量	期末持有的 司法冻结 股份数量
1	广州开发区控股集团有限公司	80,857,772	0	80,857,772	74.1196%	26,952,592	53,905,180	0	0
2	科学城（广州）投资集团有限公司	19,142,228	0	19,142,228	17.5470%	6,380,744	12,761,484	0	0
3	上海太和水科技发展股份有限公司	0	6,060,606	6,060,606	5.5556%	6,060,606	0	0	0
4	广州搏弈园林	0	3,030,303	3,030,303	2.7778%	3,030,303	0	0	0

绿化有限公司									
合计	100,000,000	9,090,909	109,090,909	100%	42,424,245	66,666,664	0.00	0.00	

普通股前十名股东间相互关系说明：

广州开发区控股集团有限公司与科学城（广州）投资集团有限公司均为广州经济技术开发区管理委员会控制的企业。

除上述情况外，公司股东之间不存在其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一）控股股东情况

1. 报告期内，公司控股股东未发生变更。
2. 公司控股股东是广州开发区控股集团有限公司，法定代表人严亦斌，成立日期 1998 年 11 月 6 日；统一社会信用代码：914401167124402906；注册资本：1,036,323.381 万元。
3. 广州开发区控股集团有限公司主要财务数据（经审计）详见其在中国上海证券交易所、深圳证券交易所网站披露的相关财务报告。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会。

根据《广东省财政厅 广东省人力资源和社会保障厅 广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本补充社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78 号）及广州开发区国有资产监督管理局发出的《广州开发区国资局关于同意广州开发区控股集团有限公司股权划转及章程修改的批复》（穗开国资〔2021〕118 号），广州经济技术开发区管理委员会于 2021 年 8 月将其持有的广州开发区控股集团有限公司 10% 股权无偿划转至广东省财政厅。截至本报告签发日，广州经济技术开发区管理委员会、广东省财政厅分别持有公司控股股东 90%、10% 的股权；公司实际控制人未发生变更，仍为广州经济技术开发区管理委员会。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	标的资产情况	募集金额	募集资金用途（请列示具体用途）
2022年第一次股票定向发行	2022年6月13日	2022年11月30日	3.30	9,090,909	上海太和水科技、搏弈园林	-	29,999,999.70	补充流动资金

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	募集金额	报告期内使用金额	期末募集资金余额	是否存在余额转出	余额转出金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
2022年第一次股票定向发行	29,999,999.70	0	30,009,999.70	否	0	否	不涉及	0	不适用

募集资金使用详细情况：

报告期内通过 2022 年第一次股票定向发行募集资金 29,999,999.70 元，报告期内公司未使用募集资金，取得利息收入 10,000 元，期末募集资金余额 30,009,999.70 元。

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

九、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
刘建春	董事长、董事	男	否	1972年3月	2020年9月11日	2023年9月10日
查正林	董事、总经理	男	否	1969年3月	2020年9月11日	2023年9月10日
谢冬兰	董事	女	否	1983年10月	2022年6月9日	2023年9月10日
江丰阳	董事	男	否	1970年4月	2020年9月11日	2023年9月10日
韩文龙	董事	男	否	1982年8月	2021年6月28日	2023年9月10日
谭豪	职工董事	男	否	1988年1月	2022年12月16日	2023年9月10日
姚景铭	监事会主席、监事	男	否	1982年11月	2022年6月9日	2023年9月10日
黄平	监事	男	否	1983年11月	2020年9月11日	2023年9月10日
刘四海	职工监事	女	否	1982年9月	2020年9月11日	2023年9月10日
崔杰	副总经理	男	否	1981年10月	2020年9月11日	2023年9月10日
江忠保	副总经理、董事会秘书	男	否	1982年8月	2020年9月11日	2023年9月10日
周嘉伟	财务总监	男	否	1991年8月	2020年9月11日	2023年9月10日
董事会人数:					6	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					4	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司的董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

公司董事、监事存在控股股东、其他股东以及实际控制人控制的其他企业担任职务的情形，不存在其他关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因	特殊说明
李春荣	董事	离任	无	工作调动	
杨丽	监事会主席、监事	离任	无	工作调动	
谢冬兰	无	新任	董事	工作调动	
姚景铭	无	新任	监事会主席、监事	工作调动	
蓝建阳	高级管理人员	离任	无	章程约定高管范围变动	
许立阳	高级管理人员	离任	无	章程约定高管范围变动	
温福林	高级管理人员	离任	无	章程约定高管范围变动	
江忠保	副总经理	新任	副总经理、董事会秘书	工作调动	
谭豪	无	新任	职工董事	职工大会选举	

关键岗位变动情况

√适用 □不适用

职务	是否发生变动	变动次数
董事长	否	0
总经理	否	0
董事会秘书	是	1
财务总监	否	0

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

谢冬兰，女，1983年10月出生，中国国籍，无境外永久居住权。2005年7月至2007年7月任广州开发区供水管理中心建设管理部雇员；2007年8月至2017年7月任广州开发区建设和环境保护局市政园林处雇员；2017年8月至2017年12月任广州市黄埔区水务局给排水管理科雇员；2018年1月至2021年2月任科学城（广州）投资集团有限公司资产经营管理部高级经理；2021年2月至今任科学城（广州）投资集团有限公司资产经营管理部副总经理。

姚景铭，男，1982年11月出生，中国国籍，无境外永久居住权。2008年7月至2010年10月任广东泽信会计师事务所有限公司审计助理；2010年10月至2015年10月任广东泽信会计师事务所有限公司审计经理；2015年10月至2017年1月任北控水务集团有限公司监察审计部外派审计主管；2017年1月至2017年6月任佛山北控水环境开发有限公司高级投资经理；2017年6月至2019年3月任广东联塑环保企业管理有限公司投资总监；2020年2月至2022年4月任科学城（广州）投资集团有限公司审计室副主任；2022年4月至今任科学城（广州）投资集团有限公司审计室主任。

谭豪，男，1988年1月出生，中国国籍，无境外永久居住权。2013年7月至2016年7月任湖南

华晟能源投资发展有限公司管理专员、工程师；2016年8月至2019年8月任广州宽带主干网络有限公司策划组长（主管）；2019年8月至2019年11月任广州凯云发展有限公司策划主管；2019年12月至今历任广州凯云发展股份有限公司发展规划部副总监、发展规划部总监。

江忠保，男，1982年8月出生，中国国籍，无境外永久居住权。2003年9月至2013年7月于广州宽带主干网络有限公司任综合管理部职员，2013年7月至2015年9月于广州宽带主干网络有限公司任综合管理部副经理，2015年9月至2017年5月广州凯云发展有限公司任综合管理部经理，2017年6月至2018年12月于广州开发区金融控股集团有限公司（现广州开发区控股集团有限公司）任纪检监察室副主任，2019年1月至今于广州凯云发展股份有限公司任副总经理。

（四） 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

（五） 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	财务负责人具备中级会计师职称且从事会计工作三年以上
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	是	董事江丰阳存在连续两次未亲自出席董事会会议的情况，均委托了其他董事代为出席，符合《公司章程》的规定。
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情况	否	
董事长、总经理、财务负责人、董事会秘书或信息披露事务负责人等关键职务是否存在一人兼多职的情况	否	

(六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	51	4	2	49
财务人员	42	5	2	45
行政人员	57	0	3	54
项目人员	545	120	170	499
员工总计	695	129	177	647

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	8	15
本科	193	201
专科	247	253
专科以下	247	178
员工总计	695	647

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、薪酬政策：公司实施全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》相关法规、规范性文件，与所有员工签订《劳动合同》，向员工支付薪金及各类奖金。公司依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗（含生育）、工伤、失业的社会保险及住房公积金，为员工代扣代缴个人所得税。

2、人才培养：公司建立了完善的培训体制，对不同层次人员进行相应的合理的培训，公司采取内部培训学习加外部系统培训相结合的培训模式，为员工提供多渠道多方面的在职培训机会，提升员工素质、能力和工作效率，保障公司经营的可持续发展。

3、报告期内，需公司承担费用的退休职工人数为2人。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司遵照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和其他相关法律法规和规范性文件，并结合公司的具体情况，制定了《广州凯云发展股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《利润分配制度》、《信息披露制度》等健全的法人治理结构制度体系，并建立了股东大会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。公司按照法律法规、公司章程及内部管理制度要求，确保董事会、监事会、股东大会的召集、召开、表决等程序有效运作，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责。2022年，公司共召开年度股东大会1次，临时股东大会5次、董事会14次、监事会8次，会议的召集、召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》以及三会议事规则等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况，会议程序规范，会议记录完整。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关规定，结合公司的具体情况制定了《公司章程》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》及“三会”议事规则等健全的法人治理结构制度体系，为全体股东提供合适的保护，切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的对外投资、关联交易、出售资产等重大决策均按照《公司章程》及《对

外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等有关内控制度规定的程序和规则进行，履行了相应法律程序。截至报告期末，公司未出现违法、违规现象和重大缺陷，公司及公司持股 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员依法依规，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

《公司章程》已按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规则进行完善。

(二) 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	6	14	8

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2021 年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后 6 个月内举行	否	
2021 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	
2022 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股 10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序、决议内容等事项均符合《公司法》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的有关规定。并按有关信息披露管理制度要求进行了及时披露。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会着重对公司内控制度的执行、财务规范运作、交易及关联交易的发生等

活动情况进行监督检查。经评估，监事会认为：

1.董事会和高级管理人员工作认真负责，贯彻执行股东大会决议，董事会决策程序合法、规范；公司董事、高级管理人员按照国家法律、法规和公司章程的规定履行职责，在履行职责时勤勉尽职，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为；

2.公司财务制度符合国家有关法律、法规的规定，财务运作状况良好。

3.公司报告期内发生的交易事项流程手续完善，交易价格合理，未发现内幕交易，无损害股东的合法权益的交易行为发生。公司发生的关联交易按照市场公平交易原则进行，交易价格遵照同类产品的市场价格确定，交易公平、合理，未损害公司及股东的利益。

综上，监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

在报告期内，公司与实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，保持自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立：公司具有专业从事各项业务的团队，公司独立对外签订所有合同，独立从事经营活动，公司与实际控制人在业务上相互独立。实际控制人及其关联人不从事与公司相同类型的业务，与公司之间不存在同业竞争关系，也不与公司存在显失公允的关联交易。

2、资产独立：公司拥有独立、完整、清晰的资产结构。与公司业务经营相关的主要资产所有权和使用权均由公司拥有；公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对实际控制人及其关联人形成重大依赖的情况。

3、人员独立：公司建立了健全的法人治理结构，公司的董事、监事以及总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员的产生和聘任，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的程序进行。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与全职员工均签订了《劳动合同》，独立核发员工工资。

4、机构独立：公司拥有独立的机构设置。公司依照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》并设置了相应的组织机构，建立了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构的法人治理结构，建立了符合自身经营特点的组织机构。各机构、部门依照《公司章程》和各项规章制度独立行使经营管理职权。

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否

挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否
---	---

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司暂未建立相关制度，且报告期内无重大差错发生，无需要进行追责的人员和事项。

三、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	XYZH/2023GZAA1B0025			
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层			
审计报告日期	2023年3月28日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	韦宗玉 3年	温靖 3年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3年			
会计师事务所审计报酬	24.80万元			
审计报告如下：				

审计报告

XYZH/2023GZAA1B0025

广州凯云发展股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了广州凯云发展股份有限公司（以下简称凯云发展公司）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了凯云发展公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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，我们独立于凯云发展公司，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、 其他信息

凯云发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括凯云发展公司2022年

年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

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，管理层负责评估凯云发展公司的持续经营能力，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凯云发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督凯云发展公司的财务报告过程。

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，就可能导致对凯云发展公司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凯云发展公司不能持续经营。

(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。

(6) 就凯云发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二三年三月二十八日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			

货币资金	八（一）	244,020,725.81	163,193,890.56
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
交易性金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	八（二）	55,981,599.41	57,570,025.85
应收款项融资		0.00	0.00
预付款项	八（三）	926,851.28	694,315.16
应收保费		0.00	0.00
应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00
其他应收款	八（四）	20,298,148.12	31,401,129.51
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货	八（五）	100,392.38	28,109.37
合同资产		0.00	0.00
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	八（六）	175,555.15	442,280.63
流动资产合计		321,503,272.15	253,329,751.08
非流动资产：			
发放贷款及垫款		0.00	0.00
债权投资		0.00	0.00
其他债权投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	八（七）	27,646,090.12	21,356,610.44
其他权益工具投资		0.00	0.00
其他非流动金融资产		0.00	0.00
投资性房地产	八（八）	43,380,200.00	41,055,500.00
固定资产	八（九）	6,815,126.97	10,393,039.70
在建工程	八（十）	239,123.85	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
使用权资产	八（十一）	21,451,024.46	28,502,009.35
无形资产	八（十二）	4,084,649.39	3,135,335.29
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用	八（十三）	3,047,700.72	4,892,440.63
递延所得税资产	八（十四）	1,552,552.83	1,324,055.39
其他非流动资产	八（十五）	1,786,036.03	1,226,883.72
非流动资产合计		110,002,504.37	111,885,874.52
资产总计		431,505,776.52	365,215,625.60
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
向中央银行借款		0.00	0.00
拆入资金		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00

衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款	八（十六）	57,507,171.33	46,182,550.21
预收款项		0.00	0.00
合同负债	八（十七）	3,399,940.09	6,347,979.80
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
吸收存款及同业存放		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00
代理承销证券款		0.00	0.00
应付职工薪酬	八（十八）	22,300,269.53	16,591,606.89
应交税费	八（十九）	6,268,090.49	6,436,601.26
其他应付款	八（二十）	30,924,931.49	35,524,202.32
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付分保账款		0.00	0.00
持有待售负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	八（二十一）	9,304,391.25	6,873,523.42
其他流动负债	八（二十二）	265,929.87	442,619.05
流动负债合计		129,970,724.05	118,399,082.95
非流动负债：			
保险合同准备金		0.00	0.00
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
租赁负债	八（二十三）	13,784,302.48	22,536,334.65
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债	八（二十四）	868,180.70	968,180.70
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债	八（十四）	7,855,437.12	7,274,262.12
其他非流动负债	八（二十五）	491,872.47	241,872.47
非流动负债合计		22,999,792.77	31,020,649.94
负债合计		152,970,516.82	149,419,732.89
所有者权益（或股东权益）：			
股本	八（二十六）	109,090,909.00	100,000,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积	八（二十七）	46,868,856.76	26,370,152.00
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	八（二十八）	7,682,281.55	3,585,697.36
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润	八（二十九）	114,893,212.39	85,840,043.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		278,535,259.70	215,795,892.71

少数股东权益		0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计		278,535,259.70	215,795,892.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		431,505,776.52	365,215,625.60

法定代表人：刘建春 主管会计工作负责人：查正林 会计机构负责人：周嘉伟

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		123,468,829.62	18,725,088.61
交易性金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	十八（一）	687,240.00	1,254,865.59
应收款项融资		0.00	0.00
预付款项		27,213.13	54,932.14
其他应收款	十八（二）	0.00	14,799,877.08
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货		0.00	0.00
合同资产		0.00	0.00
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		46,799.59	332,712.19
流动资产合计		124,230,082.34	35,167,475.61
非流动资产：			
债权投资		0.00	0.00
其他债权投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	十八（三）	78,260,140.98	80,706,840.08
其他权益工具投资		0.00	0.00
其他非流动金融资产		0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产		2,711,433.60	5,982,543.67
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
使用权资产		0.00	0.00
无形资产		1,329,351.75	660,303.14
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		2,126,996.47	3,224,239.39
递延所得税资产		0.00	0.00

其他非流动资产		0.00	799,840.32
非流动资产合计		84,427,922.80	91,373,766.60
资产总计		208,658,005.14	126,541,242.21
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		3,676,766.64	515,116.00
预收款项		0.00	0.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		4,121,411.42	2,982,289.22
应交税费		29,992.93	85,962.47
其他应付款		811,730.18	3,741,789.76
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
合同负债		60,046.27	75,599.38
持有待售负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		0.00	0.00
其他流动负债		3,602.78	4,535.96
流动负债合计		8,703,550.22	7,405,292.79
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
租赁负债		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		8,703,550.22	7,405,292.79
所有者权益（或股东权益）：			
股本		109,090,909.00	100,000,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积		49,765,519.17	29,266,814.41
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		4,228,769.09	132,184.90
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		36,869,257.66	-10,263,049.89
所有者权益（或股东权益）合计		199,954,454.92	119,135,949.42
负债和所有者权益（或股东权		208,658,005.14	126,541,242.21

益) 总计			
-------	--	--	--

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、营业总收入		400,361,954.46	521,351,130.43
其中：营业收入	八（三十）	400,361,954.46	521,351,130.43
利息收入		0.00	0.00
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本		367,580,697.94	495,178,661.07
其中：营业成本	八（三十）	331,602,832.85	450,747,626.73
利息支出		0.00	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险责任准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00
分保费用		0.00	0.00
税金及附加	八（三十一）	1,049,860.54	1,619,120.15
销售费用		0.00	0.00
管理费用	八（三十二）	35,995,060.55	40,639,973.91
研发费用		0.00	0.00
财务费用	八（三十三）	-1,067,056.00	2,171,940.28
其中：利息费用	八（三十三）	1,264,989.54	6,789,209.79
利息收入	八（三十三）	2,478,777.57	5,299,868.26
加：其他收益	八（三十四）	3,496,583.58	3,261,879.33
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十五）	6,289,479.68	4,943,465.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十五）	6,289,479.68	2,265,615.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（三十）	2,324,700.00	2,357,980.20

列)	六)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	八 (三十七)	-1,032,742.53	-3,123,030.33
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		0.00	0.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	八 (三十八)	-64,911.33	463,473.51
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		43,794,365.92	34,076,237.23
加: 营业外收入	八 (三十九)	5,009,667.08	23,056,532.76
减: 营业外支出	八 (四十)	707,648.23	1,022,968.43
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		48,096,384.77	56,109,801.56
减: 所得税费用	八 (四十一)	14,946,631.54	14,543,873.46
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		33,149,753.23	41,565,928.10
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		0.00	0.00
(一) 按经营持续性分类:	-	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		33,149,753.23	41,565,928.10
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		0.00	0.00
(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		0.00	15,482.81
2. 归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)		33,149,753.23	41,550,445.29
六、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
(1) 重新计量设定受益计划变动额		0.00	0.00
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		0.00	0.00
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		0.00	0.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		0.00	0.00
(5) 其他		0.00	0.00
2. 将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		0.00	0.00
(2) 其他债权投资公允价值变动		0.00	0.00
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		0.00	0.00
(4) 其他债权投资信用减值准备		0.00	0.00
(5) 现金流量套期储备		0.00	0.00
(6) 外币财务报表折算差额		0.00	0.00
(7) 其他		0.00	0.00
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
七、综合收益总额		33,149,753.23	41,565,928.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		33,149,753.23	41,550,445.29

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		0.00	15,482.81
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.33	0.42
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.33	0.42

法定代表人：刘建春 主管会计工作负责人：查正林 会计机构负责人：周嘉伟

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
一、营业收入	十八 (四)	25,704,771.50	22,365,398.36
减：营业成本	十八 (四)	21,908,478.07	22,854,859.44
税金及附加		8,784.45	28,199.00
销售费用		0.00	0.00
管理费用		17,586,859.17	14,859,963.89
研发费用		0.00	0.00
财务费用		-939,476.51	48.43
其中：利息费用		0.00	219,606.18
利息收入		945,546.67	246,569.97
加：其他收益		39,781.64	12,975.30
投资收益（损失以“-”号填列）	十八 (五)	61,221,365.38	2,534,667.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		790,532.22	-435,364.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		21,105.31	463,473.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		49,212,910.87	-12,801,921.18
加：营业外收入		2,051,780.99	2,020,414.50
减：营业外支出		35,800.12	19,029.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,228,891.74	-10,800,536.62
减：所得税费用		0.00	802,405.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		51,228,891.74	-11,602,942.24
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		51,228,891.74	-11,602,942.24
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		0.00	0.00

五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		0.00	0.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		0.00	0.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动		0.00	0.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		0.00	0.00
5. 其他		0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		0.00	0.00
2. 其他债权投资公允价值变动		0.00	0.00
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		0.00	0.00
4. 其他债权投资信用减值准备		0.00	0.00
5. 现金流量套期储备		0.00	0.00
6. 外币财务报表折算差额		0.00	0.00
7. 其他		0.00	0.00
六、综合收益总额		51,228,891.74	-11,602,942.24
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.00	0.00
（二）稀释每股收益（元/股）		0.00	0.00

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
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		421,719,880.90	444,478,887.86
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额		0.00	0.00
收到的税费返还		4,874.10	1,875,584.89
收到其他与经营活动有关的现金	八（四十二）	146,384,730.14	172,914,297.52
经营活动现金流入小计		568,109,485.14	619,268,770.27
购买商品、接受劳务支付的现金		266,291,671.63	271,690,715.34
客户贷款及垫款净增加额		0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
为交易目的而持有的金融资产净增加额		0.00	0.00
拆出资金净增加额		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00

支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		85,723,724.82	95,223,784.46
支付的各项税费		23,414,971.22	33,457,381.30
支付其他与经营活动有关的现金	八（四十二）	150,017,904.66	137,973,742.49
经营活动现金流出小计		525,448,272.33	538,345,623.59
经营活动产生的现金流量净额		42,661,212.81	80,923,146.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		0.00	58,660.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		197,080.00	540,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	八（四十二）	14,376,600.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		14,573,680.00	599,460.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,327,250.31	6,890,533.68
投资支付的现金		10,000,000.00	0.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	八（四十二）	0.00	8,842,860.72
投资活动现金流出小计		12,327,250.31	15,733,394.40
投资活动产生的现金流量净额		2,246,429.69	-15,133,934.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		29,999,999.70	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		29,999,999.70	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		0.00	5,049,197.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	八（四十二）	5,007,077.04	36,602,818.89
筹资活动现金流出小计		5,007,077.04	41,652,015.99
筹资活动产生的现金流量净额		24,992,922.66	-41,652,015.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		69,900,565.16	24,137,196.56
加：期初现金及现金等价物余额		162,659,415.56	138,522,219.00
六、期末现金及现金等价物余额	八（四十二）	232,559,980.72	162,659,415.56

法定代表人：刘建春

主管会计工作负责人：查正林

会计机构负责人：周嘉伟

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2022年	2021年
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		27,883,301.27	25,651,197.36
收到的税费返还		0.00	454,605.44
收到其他与经营活动有关的现金		2,312,666.71	5,060,941.73
经营活动现金流入小计		30,195,967.98	31,166,744.53
购买商品、接受劳务支付的现金		20,052,084.52	22,946,135.92
支付给职工以及为职工支付的现金		8,956,236.96	9,457,127.44
支付的各项税费		11,462.99	105,231.67
支付其他与经营活动有关的现金		4,520,106.68	7,384,736.43
经营活动现金流出小计		33,539,891.15	39,893,231.46
经营活动产生的现金流量净额		-3,343,923.17	-8,726,486.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,376,600.00	0.00
取得投资收益收到的现金		63,668,064.48	21,158,067.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		43,000.00	540,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	2,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		78,087,664.48	23,698,867.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		0.00	707,698.97
投资支付的现金		10,000,000.00	13,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		10,000,000.00	13,707,698.97
投资活动产生的现金流量净额		68,087,664.48	9,991,168.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		29,999,999.70	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	3,000,000.00
筹资活动现金流入小计		29,999,999.70	3,000,000.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		0.00	4,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	7,592,512.56
筹资活动现金流出小计		0.00	12,192,512.56
筹资活动产生的现金流量净额		29,999,999.70	-9,192,512.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		94,743,741.01	-7,927,831.14
加：期初现金及现金等价物余额		18,725,088.61	26,652,919.75
六、期末现金及现金等价物余额		113,468,829.62	18,725,088.61

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润		
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	26,370,152.00	0.00	0.00	0.00	3,585,697.36	0.00	85,840,043.35	0.00	215,795,892.71
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	26,370,152.00	0.00	0.00	0.00	3,585,697.36	0.00	85,840,043.35	0.00	215,795,892.71
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,498,704.76	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19	0.00	29,053,169.04	0.00	62,739,366.99
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,149,753.23	0.00	33,149,753.23
(二) 所有者投入和减少 资本	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,498,704.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,589,613.76
1. 股东投入的普通股	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,498,704.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,589,613.76
2. 其他权益工具持有者 投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者 权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19	0.00	-4,096,584.19	0.00	0.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19	0.00	-4,096,584.19	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	109,090,909.00	0.00	0.00	0.00	46,868,856.76	0.00	0.00	0.00	7,682,281.55	0.00	114,893,212.39	0.00	278,535,259.70

项目	2021年												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
优先股		永续债	其他											

							益			备		
一、上年期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	17,066,950.07	0.00	0.00	0.00	3,585,697.36	0.00	47,692,859.53	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,250,255.89	
二、本年期初余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	17,066,950.07	0.00	0.00	0.00	3,585,697.36	0.00	48,943,115.42	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	9,303,201.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,896,927.93	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,550,445.29	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	9,303,201.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	9,303,201.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,653,517.36	
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,600,000.00	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-53,517.36	
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

1. 资本公积转增资本 (或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
5. 其他综合收益结转 留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
四、本期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	26,370,152.00	0.00	0.00	0.00	3,585,697.36	0.00	85,840,043.35	0.00	215,795,892.71

法定代表人：刘建春 主管会计工作负责人：查正林 会计机构负责人：周嘉伟

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	29,266,814.41	0.00	0.00	0.00	132,184.90		-10,263,049.89	119,135,949.42
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00

前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	29,266,814.41	0.00	0.00	0.00	132,184.90		-10,263,049.89	119,135,949.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,498,704.76	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19		47,132,307.55	80,818,505.50
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		51,228,891.74	51,228,891.74
(二) 所有者投入和减少资本	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,498,704.76	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	29,589,613.76
1. 股东投入的普通股	9,090,909.00	0.00	0.00	0.00	20,909,090.70	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	29,999,999.70
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-410,385.94	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-410,385.94
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19		-4,096,584.19	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,096,584.19		-4,096,584.19	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00

1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期末余额	109,090,909.00	0.00	0.00	0.00	49,765,519.17	0.00	0.00	0.00	4,228,769.09		36,869,257.66	199,954,454.92

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	29,266,814.41	0.00	0.00	0.00	132,184.90		4,689,636.46	134,088,635.77
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		1,250,255.89	1,250,255.89
二、本年期初余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	29,266,814.41	0.00	0.00	0.00	132,184.90		5,939,892.35	135,338,891.66
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-16,202,942.24	-16,202,942.24
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-11,602,942.24	-11,602,942.24
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-4,600,000.00	-4,600,000.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-4,600,000.00	-4,600,000.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00

4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	29,266,814.41	0.00	0.00	0.00	132,184.90		-10,263,049.89	119,135,949.42

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

三、 财务报表附注

一、 公司的基本情况

(一) 初始设立

2009年12月1日,公司经经营班子会议【经班会纪{2009}号】决定,广州永龙建设投资有限公司签署《广州凯云物业管理有限公司章程》,同意出资2000万元设立广州凯云物业管理有限公司(广州凯云发展有限公司前身,以下简称“公司、本公司、凯云发展”)。根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的广会所验字{2009}第09005880010号《验资报告》,截至2009年12月3日,广州凯云物业管理有限公司注册资本足额到位,以货币方式出资。

公司设立后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州永龙建设投资有限公司	2,000.00	100.00	货币资金
合计	2,000.00	100.00	-

2009年12月10日,公司在广州市工商局萝岗分局办理工商注册登记手续,领取了注册号为440108000010774的《企业法人营业执照》。

(二) 有限公司第一次股权转让

2012年11月21日,根据凯云物业股东会决议,广州永龙建设投资有限公司将其持有的凯云物业100%的股权无偿划转至广州凯得控股有限公司。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州凯得控股有限公司	2,000.00	100.00	货币资金
合计	2,000.00	100.00	-

2012年12月20日,广州市工商局萝岗分局核准了该变更登记事项。

(三) 有限公司第一次增加注册资本

2012年12月25日,根据凯云物业股东会决议,同意广州凯云物业管理有限公司吸收合并广州凯得物业管理有限公司,合并后,广州凯云物业管理有限公司的注册资本为2300万人民币。

该次增资广州远华会计师事务所分别出具了穗远华验字(2012)第0137号、(2014)第007号验资报告

本次变更后,公司的股权结构如下:

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州凯得控股有限公司	2,290.00	99.57	货币资金
广州凯得科技发展有限公司	10.00	0.43	
合计	2,300.00	100.00	-

(四) 有限公司股东名称第一次变更

2018年4月18日,根据凯云物业股东会决议,同意股东广州凯得控股有限公司更名为广州开发区金融控股有限公司。

2018年4月20日,广州市黄埔区市场和质量监督管理局发出穗工商(埔){2018}第12201804190090号准予变更登记(备案)通知书。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	2,290.00	99.57	货币资金
广州凯得科技发展有限公司	10.00	0.43	
合计	2,300.00	100.00	-

(五) 有限公司第一次名称变更

2019年1月25日,根据凯云物业股东会决议,同意公司中文名称由“广州凯云物业管理有限公司”变更为“广州凯云发展有限公司”(以下简称“以下简称凯云发展”)

2019年1月28日,广州市黄埔区市场和质量监督管理局发出穗工商(埔)内变字{2019}第12201901255056号准予变更登记(备案)通知书。

(六) 有限公司股东名称第二次变更

2019年7月13日,根据凯云发展股东会决议,同意股东名称由“广州凯得科技发展有限公司”变更为“广州高新区科技控股集团有限公司”

2019年8月8日,广州市黄埔区市场和质量监督管理局发出穗埔市监内变字{2019}第12201908070079号准予变更登记(备案)通知书。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	2,290.00	99.57	货币
广州高新区科技控股集团有限公司	10.00	0.43	
合计	2,300.00	100.00	-

(七) 有限公司第一次股东变更

为配合推进广州凯云发展有限公司与区属国企重组工作,加快凯云发展公司混改上市

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

步伐,广州高新区科技控股集团有限公司拟将其持有凯云发展公司0.43%股权无偿划转至广州开发区控股集团有限公司。

2019年8月1日,根据凯云发展股东会决议,同意广州高新区科技控股集团有限公司将占公司注册资本0.43%转让给广州开发区控股集团有限公司。

2019年9月18日,广州市黄埔区市场和质量监督管理局发出穗埔市监内变字{2019}第12201909180443号准予变更登记(备案)通知书。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	2,300.00	100.00	货币资金
合计	2,300.00	100.00	-

(八) 有限公司第二次股东变更

根据穗开国资[2020]20号文,广州开发区国有资产监督管理局同意将广州开发区控股集团有限公司持有广州凯云发展有限公司23%股权,按账面净资产价值无偿划转给科学城(广州)投资集团有限公司。

2020年2月20日,根据凯云发展股东会决议,同意广州开发区控股集团有限公司将占公司注册资本的100%转让23%的股权给科学城(广州)投资集团有限公司。

2020年3月3日,广州市黄埔区市场和质量监督管理局发出穗埔市监内变字{2020}第12202003030176号准予变更登记(备案)通知书。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	1,771.00	77.00	货币资金
科学城(广州)投资集团有限公司	529.00	23.00	
合计	2,300.00	100.00	-

(九) 有限公司第二次增加注册资本

2020年4月27日,根据增资扩股协议,同意开发区金控以广州穗开物业投资有限公司100%股权对本公司进行增资,增加公司注册资本4,635,237.00元,增资后开发区金控占本公司出资比例变更为80.86%。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	2,234.52	80.86	货币资金
科学城(广州)投资集团有限公司	529.00	19.14	
合计	2,763.52	100.00	-

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(十) 有限公司整体变更为股份公司

2020年9月2日,凯云发展有限召开股东会,全体股东一致同意以截至2020年4月30日(变更基准日)经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的净资产值129,266,814.41元为基础,按照1:0.7736的比例折合股本100,000,000股(每股1元),剩余29,266,814.41元计入资本公积,将有限公司整体变更为股份有限公司。2020年8月26日,中联国际评估咨询有限公司出具“中联国际评字{2020}第XHGPZ0480号”《评估报告》,经评估,截至2020年4月30日,凯云发展有限的净资产评估值为19,495.45万元。2020年9月2日,全体发起人召开股份公司创立大会并签署了《广州凯云发展股份有限公司股东会决议》。2020年9月11日,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对凯云发展注册资本到位情况进行了审验,并出具“XYZH/2020GZA10613”《验资报告》确认。2020年9月18日,公司取得整体变更后的《营业执照》。

本次变更后,公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	8,085.78	80.86	净资产折股
科学城(广州)投资集团有限公司	1,914.22	19.14	净资产折股
合计	10,000.00	100.00	-

(十一) 股份公司新三板挂牌

2021年4月29日,全国股转公司出具《关于同意广州凯云发展股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2021]1312号),同意凯云发展股票在全国股转系统挂牌,交易方式为集合竞价交易。

2021年5月31日,公司股票正式在全国股转系统挂牌公开转让,证券代码为873596,证券简称为凯云发展。

(十二) 股份公司股票定向发行

2022年9月27日,凯云发展与广州博弈园林绿化有限公司和上海太和水科技发展股份有限公司签订《股票认购协议》,广州博弈园林绿化有限公司以现金方式向凯云发展认购发行股票的3,030,303股,每股价格为人民币3.30元,支付认购款共计人民币9,999,999.90元,其中3,030,303.00元计入凯云发展注册资本,其余计入凯云发展公司的资本公积;上海太和水科技发展股份有限公司向凯云发展认购发行股票的6,060,606股,每股价格为人民币3.30元,支付认购款共计人民币19,999,999.80元,其中6,060,606.00元计入凯云发展注册资本,其余计入凯云发展公司的资本公积。

本次变更后,公司的股权结构如下:

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
广州开发区控股集团有限公司	8,085.78	74.12	净资产折股
科学城(广州)投资集团有限公司	1,914.22	17.55	净资产折股
上海太和水科技发展股份有限公司	606.06	5.56	货币资金
广州博弈园林绿化有限公司	303.03	2.78	货币资金
合计	10,909.09	100.00	-

注册地址:广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房

法人代表:刘建春

公司的经营范围:住房租赁;物业管理;会议及展览服务;专业设计服务;停车场服务;企业管理咨询;建筑物清洁服务;外卖递送服务;住宅室内装饰装修;餐饮服务;住宿服务;酒类经营;理发服务。

二、合并财务报表范围

公司合并财务报表范围包括广州凯云物业服务有限公司、广州凯云城市运营管理有限公司、科学城(广州)园区投资运营发展有限公司、广州穗开物业投资有限公司、广州龙科物业管理有限公司5家公司。与上年相比,本年注销子公司减少广州经济技术开发区宏民物业发展有限公司。

详见本附注“九、合并范围的变化”相关内容及本附注“十、在其他主体中的权益”相关内容。

三、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》及相关规定,并基于本附注五“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

2. 持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持,认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

五、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产、投资性房地产等以公允价值计量外,以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。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,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍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,将其差额计入合并当期营业外收入。

(五) 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的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外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本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，如果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，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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投资损益。

(六) 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(七) 金融资产和金融负债

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的金融负债；(2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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权益工具投资采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同,以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额;②初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失,在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:①收取金融资产现金流量的合同权利已终止;②金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时,相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,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;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产。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的,分别下列情况处理:(1)未保留对该金融资产控制的,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,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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)所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债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分,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)终止确认部分的账面价值;(2)终止确认部分的对价,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债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 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、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值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，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的方法	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		
应收账款—账龄组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他应收款—低风险组合	款项性质为保证金、押金、备用金、合并范围内的关联方往来	参考历史信用损失经验，结合当前状况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，该组合预期信用损失率为0%。
其他应收款—信用风险特征组合	除低风险组合外的其他款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2) 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	70.00
5年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移,公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(八) 存货

本公司存货主要系库存商品。

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用或发出存货,采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

(九) 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;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投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权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投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,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交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十) 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,会计政策选择的依据为:

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、已出租的建筑物等。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会(或类似机构)作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

确定投资性房地产的公允价值时,参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时,以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(十一) 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	30.00	5.00	3.17
2	运输工具	5.00	5.00	19.00
3	电子设备	10.00	5.00	9.50
4	办公设备	5.00	5.00	19.00

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

(十二) 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

(十三) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,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。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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加权平均利率计算确定。

(十四) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本;

(十五) 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十六) 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括装修费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七) 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于因解除与职工劳动关系给予补偿产生,在本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议之日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(十八) 收入确认原则和计量方法

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时,已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司,相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时,确认相关的收入:

1. 收入确认原则

于合同开始日,公司对合同进行评估,识别合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行。

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)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益;(2)客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务;(3)公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途,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。对于在某一时段内履行的履约义务,公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,公司考虑下列迹象:(1)公司就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;(3)公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;(5)客户已接受该商品;(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1)公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2)合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,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。

(3)合同中存在重大融资成分的,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,公司预计客户取得商品或服务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。

(4)合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,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。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 收入确认的具体方法

本公司的主营业务是为客户提供物业经营管理服务，主要包括物业服务收入和物业增值服务收入，其他业务收入主要为租赁收入。

(1) 物业服务收入主要包括物管费、运营管理收入。

物管费：每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

运营管理收入：每季度，公司根据季度周期的实际节点结算、当季度周期的日常监督检查扣款情况和季度考核结果明细确认收入。

(2) 物业增值服务收入主要包括车辆管理费收入、专项维护、保洁收入及代管管理费收入等。

车辆管理费收入：对于采取包年方式的车位，以车位年费金额为依据，按月平均确认停车费收入；对于包月及临时车位，根据当月（天）实际收款确认停车费收入。

专项维护及保洁收入：对于为业主提供的一次性维修、保洁等有偿服务，公司根据服务验收单及收款，一次性确认收入；对于签订合同的维修、保洁服务，根据合同及实际提供的服务按月确认收入。

代管管理费收入：代客户保管物业资产，根据合同及收款情况，按月确认代管管理费收入。

租赁收入：公司将资产转租给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

(十九) 合同负债

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

本公司及其子公司将已收或应收客户对价而应向客户提供服务的义务作为合同负债列示，如

企业在提供服务之前已收取的款项。

(二十) 政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年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且预计能够收到

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

对于与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照直线摊销方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

对于与收益相关的政府补助,用于补偿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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收入。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 2) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

(二十二) 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外,均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该、负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(二十三) 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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别对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，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

1. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

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，并计入当期损益或相关资产成本。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，发生下列情形的，本公司重新确定租赁付款额，并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：对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化；根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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

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。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。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

经营租赁下，在租赁期内各个期间，本公司采用直线法（或其他系统合理的方法），将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（二十四） 公允价值计量

公允价值初始计量

本公司对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，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。

估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债，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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，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。

公允价值层次划分

本公司根据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公允价值计量结果所属的层次：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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。

（二十五） 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十六） 其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益;如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付,于职工行权购买本公司股份收到价款时,转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积(其他资本公积)累计金额,同时,按照其差额调整资本公积(股本溢价)。

六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更及影响

无。

(二) 会计估计变更及影响

无。

(三) 重要前期差错更正及影响

无。

七、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

1、深化增值税改革优惠

2019年3月20日,中华人民共和国财政部、中华人民共和国国家税务总局、中华人民共和国海关总署联合颁发《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)文件,文件规定:自2019年4月1日至2021年12月31日,允许提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务(具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》(财税〔2016〕36号印发)执行)取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减应纳税额。

2022年3月3日,《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年39号)第七条和《财政部、税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告2019年第87号)规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策,执行期限延长至2022年12月31日。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

如果是2019年3月31日前设立的纳税人,自2018年4月至2019年3月期间的销售额(经营期不满12个月的,按照实际经营期的销售额)符合上述规定条件的,自2019年4月1日起适用加计抵减政策;如果是2019年4月1日后设立的纳税人,自设立之日起3个月的销售额符合上述规定条件的,自登记为一般纳税人之日起适用加计抵减政策。据此,本公司适用上述加计抵减的税收优惠政策。

涉及公司:广州凯云发展股份有限公司、广州凯云城市运营管理有限公司、科学城(广州)园区投资运营发展有限公司、广州凯云物业服务有限公司。

2、小型微利企业所得税优惠

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2019年第2号)的规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,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;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。其中自2021年1月1日至2022年12月31日,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12.5%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

涉及公司:广州穗开物业投资有限公司。

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2021年12月31日,“年末”系指2022年12月31日,“本年”系指2022年1月1日至12月31日,“上年”系指2021年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	232,559,980.72	152,659,415.56
其他货币资金	11,460,745.09	10,534,475.00
合计	244,020,725.81	163,193,890.56
其中:存放在境外的款项总额		

注:其他货币资金含使用受限制的货币资金11,460,745.09元。

使用受限制的货币资金

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
定期存款	10,000,000.00	
财产保全冻结	428,730.31	
保函保证金	1,032,014.78	384,475.00
履约保证金		150,000.00
合计	11,460,745.09	534,475.00

(二) 应收账款

1. 应收账款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,506,009.61	2.45	1,506,009.61	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	60,141,263.00	97.55	4,159,663.59	6.92	55,981,599.41
其中: 账龄组合	60,141,263.00	97.55	4,159,663.59	6.92	55,981,599.41
合计	61,647,272.61	100.00	5,665,673.20	9.19	55,981,599.41

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	587,585.04	0.96	587,585.04	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	60,430,253.48	99.04	2,860,227.63	4.73	57,570,025.85
其中: 账龄组合	60,430,253.48	99.04	2,860,227.63	4.73	57,570,025.85
合计	61,017,838.52	100.00	3,447,812.67	5.65	57,570,025.85

(1) 年末单项计提坏账准备的应收账款

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广州博鳌纵横网络科技有限公司	561,053.20	561,053.20	100.00	预计无法收回
广州市今健医疗器械有限公司	102,951.08	102,951.08	100.00	预计无法收回
广州鸿琪光学仪器科技有限公司	184,099.73	184,099.73	100.00	预计无法收回
广州知商谷科技发展有限公司	163,450.00	163,450.00	100.00	预计无法收回
广州市三甲医疗信息产业有限公司	158,023.20	158,023.20	100.00	预计无法收回
广东乐源数字技术有限公司	93,893.40	93,893.40	100.00	预计无法收回
中科云(广州)健康产业控股有限公司	70,608.00	70,608.00	100.00	预计无法收回
广东中车检机动车检测技术有限责任公司	36,005.80	36,005.80	100.00	预计无法收回
广州奇化有限公司	32,152.87	32,152.87	100.00	预计无法收回
广州三戎科技有限公司	27,504.00	27,504.00	100.00	预计无法收回
广州汇达集团有限公司	25,134.25	25,134.25	100.00	预计无法收回
广州慧生网络科技有限公司	21,000.00	21,000.00	100.00	预计无法收回
广东拍翼教育科技有限公司	17,500.00	17,500.00	100.00	预计无法收回
广州韦邦电子有限公司	9,124.08	9,124.08	100.00	预计无法收回
广州市晨风信息科技有限公司	3,510.00	3,510.00	100.00	预计无法收回
合计	1,506,009.61	1,506,009.61	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 按组合计提应收账款坏账准备

A、按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	48,284,944.12	1,448,786.83	3.00
1-2年	4,322,802.63	432,280.26	10.00
2-3年	7,440,808.15	2,232,242.45	30.00
3-4年	92,708.10	46,354.05	50.00
合计	60,141,263.00	4,159,663.59	—

(续表)

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	48,329,879.42	1,449,910.18	3.00
1-2年	11,127,722.91	1,112,726.29	10.00
2-3年	943,672.09	283,101.63	30.00
3-4年	28,979.06	14,489.53	50.00
合计	60,430,253.48	2,860,227.63	—

2. 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	48,320,004.31	48,610,400.30
1-2年	4,810,261.01	11,434,787.07
2-3年	8,381,664.94	943,672.09
3-4年	135,342.35	28,979.06
小计	61,647,272.61	61,017,838.52
减: 坏账准备	5,665,673.20	3,447,812.67
合计	55,981,599.41	57,570,025.85

3. 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	合并减少	转销或核销	
坏账准备	3,447,812.67	2,217,860.53				5,665,673.20
合计	3,447,812.67	2,217,860.53				5,665,673.20

4. 本年实际核销的应收账款

无。

5. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
广州市黄埔区水务设施管理所	12,902,094.17	1年内	20.93	387,062.83
广州开发区投资控股有限公司	12,378,196.30	1年内、1-2年、2-3年	20.08	1,509,222.82
广州杰瑞置业有限公司	3,359,994.61	2-3年	5.45	1,007,998.38
乐金显示光电科技(中国)有限公司	2,359,243.97	1年内	3.83	70,777.32

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
司				
广州黄埔君澜酒店有限公司	2,758,071.36	1年内	4.47	82,742.14
合计	33,757,600.41		54.76	3,057,803.49

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	610,031.41	65.82	694,315.16	100.00
1-2年	316,819.87	34.18		
合计	926,851.28	100.00	694,315.16	100.00

2. 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
阳山县杜步镇经济发展有限公司	310,780.39	1-2年	33.53
广州乔仕丹顿服务有限公司	216,371.68	1年以内	23.34
中国平安财产保险股份有限公司	178,650.00	1年以内	19.27
英德科创小镇茶产业发展有限公司	35,378.00	1年以内	3.82
广州群生招标代理有限公司	33,849.26	1-2年	3.65
合计	775,029.33		83.61

(四) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,298,148.12	31,401,129.51
合计	20,298,148.12	31,401,129.51

1. 应收利息

无。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
备用金		2,963.62
保证金	3,785,817.03	7,202,050.82
代垫款项	17,580,234.23	12,072,536.21
单位往来		14,376,600.00
小计	21,366,051.26	33,654,150.65
减: 减值准备	1,067,903.14	2,253,021.14
合计	20,298,148.12	31,401,129.51

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	2,253,021.14			2,253,021.14
2022年1月1日其他应收款坏账准备计提情况账面余额在本年	2,253,021.14			2,253,021.14
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	-1,185,118.00			-1,185,118.00
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	1,067,903.14			1,067,903.14

(3) 其他应收款按账龄列示

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	19,361,983.63	26,385,496.22
1-2年	597,545.14	3,468,588.07
2-3年	1,371,227.15	3,800,066.36
3-4年	35,295.34	
小计	21,366,051.26	33,654,150.65
减:坏账准备	1,067,903.14	2,253,021.14
合计	20,298,148.12	31,401,129.51

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	合并减少	转销或核销	
坏账准备	2,253,021.14	-1,185,118.00				1,067,903.14
合计	2,253,021.14	-1,185,118.00				1,067,903.14

(5) 本年实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
广州高新区科技控股集团有限公司	履约保证金	1,930,144.90	1年内、1-2年、2-3年	9.03	303,458.69
阳山山泉天然饮用水有限公司	押金	1,025,000.00	1年内	4.80	30,750.00
广州中耀物业管理有限公司	物管服务费	345,658.08	2-3年	1.62	103,697.42
广州群生招标代理有限公司	投标保证金	120,000.00	1年内	0.56	3,600.00
广州广报盈龙置业有限责任公司	履约保证金	100,000.00	1年内	0.47	3,000.00
合计	—	3,520,802.98	—	16.48	444,506.11

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

无。

(五) 存货

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	100,392.38		100,392.38	28,109.37		28,109.37
合计	100,392.38		100,392.38	28,109.37		28,109.37

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额	151,547.35	434,226.36
预缴税金	24,007.80	8,054.27
合计	175,555.15	442,280.63

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(七) 长期股权投资

长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
中国科协广州科技园联合发展有限公司	21,356,610.44			6,289,479.68						27,646,090.12
合计	21,356,610.44			6,289,479.68						27,646,090.12

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(八) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	41,055,500.00	41,055,500.00
二、本年变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
其他增加		
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动	2,324,700.00	2,324,700.00
三、年末余额	43,380,200.00	43,380,200.00

(九) 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	6,815,126.97	10,393,039.70
固定资产清理		
合计	6,815,126.97	10,393,039.70

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	1,859,685.13	3,958,617.51	13,887,920.67	10,669,120.12	30,375,343.43
2. 本年增加金额		16,283.18	845,890.92		862,174.10
(1) 购置		16,283.18	845,890.92		862,174.10
(2) 在建工程转入					
3. 本年减少金额		1,773,461.80	857,317.22	417,936.33	3,048,715.35
(1) 处置或报废		1,773,461.80	857,317.22	417,936.33	3,048,715.35
4. 年末余额	1,859,685.13	2,201,438.89	13,876,494.37	10,251,183.79	28,188,802.18
二、累计折旧					
1. 年初余额	1,283,930.16	3,012,581.26	8,158,515.71	7,527,276.60	19,982,303.73
2. 本年增加金额	73,922.02	151,013.00	2,547,638.23	1,497,625.59	4,270,198.84
(1) 计提	73,922.02	151,013.00	2,547,638.23	1,497,625.59	4,270,198.84
3. 本年减少金额		1,684,788.71	807,214.68	386,823.97	2,878,827.36
(1) 处置或报废		1,684,788.71	807,214.68	386,823.97	2,878,827.36
4. 年末余额	1,357,852.18	1,478,805.55	9,898,939.26	8,638,078.22	21,373,675.21
三、减值准备					
1. 年初余额					

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末余额账面价值	501,832.95	722,633.34	3,977,555.11	1,613,105.57	6,815,126.97
2. 年初余额账面价值	575,754.97	946,036.25	5,729,404.96	3,141,843.52	10,393,039.70

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

截至2022年12月31日未办妥产权证书的固定资产：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
青年路104号315房	17,759.02	历史原因
青年路74号802房	17,759.02	历史原因
青年路74号807房	17,759.02	历史原因
青年路104号314房	17,380.86	历史原因
青年路104号801房	17,380.86	历史原因
青年路104号802房	17,380.86	历史原因
青年路104号803房	17,380.86	历史原因
青年路104号804房	17,380.86	历史原因
青年路104号805房	17,380.86	历史原因
青年路104号806房	17,380.86	历史原因
青年路104号807房	17,380.86	历史原因
青年路104号808房	17,380.86	历史原因
青年路104号833房	17,380.86	历史原因
青年路104号834房	17,380.86	历史原因
青年路104号835房	17,380.86	历史原因
青年路104号836房	17,380.86	历史原因
青年路104号837房	17,380.86	历史原因
青年路104号838房	17,380.86	历史原因
青年路104号839房	17,380.86	历史原因
青年路104号840房	17,380.86	历史原因
青年路74号801房	17,380.86	历史原因
青年路74号803房	17,380.86	历史原因
青年路74号804房	17,380.86	历史原因
青年路74号805房	17,380.86	历史原因
青年路74号806房	17,380.86	历史原因
青年路74号808房	17,380.86	历史原因
合计	453,036.84	

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(十) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公室装修	239,123.85		239,123.85			
合计	239,123.85		239,123.85			

1. 重要在建工程项目本年变动情况

无。

(十一) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	33,342,269.64	33,342,269.64
2. 本年增加金额	11,280,580.58	11,280,580.58
(1) 租入	11,280,580.58	11,280,580.58
(2) 企业合并增加		
3. 本年减少金额	12,047,587.99	12,047,587.99
(1) 处置	12,047,587.99	12,047,587.99
(2) 合并减少		
4. 年末余额	32,575,262.23	32,575,262.23
二、累计折旧		
1. 年初余额	4,840,260.29	4,840,260.29
2. 本年增加金额	7,754,635.14	7,754,635.14
(1) 计提	7,754,635.14	7,754,635.14
3. 本年减少金额	1,470,657.66	1,470,657.66
(1) 处置	1,470,657.66	1,470,657.66
(2) 合并减少		
4. 年末余额	11,124,237.77	11,124,237.77
三、减值准备		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	21,451,024.46	21,451,024.46
2. 年初账面价值	28,502,009.35	28,502,009.35

(十二) 无形资产

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	3,654,398.86	3,654,398.86
2. 本年增加金额	1,432,901.32	1,432,901.32
(1) 购置	1,432,901.32	1,432,901.32
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 企业合并减少		
4. 年末余额	5,087,300.18	5,087,300.18
二、累计摊销		
1. 年初余额	519,063.57	519,063.57
2. 本年增加金额	483,587.22	483,587.22
(1) 计提	483,587.22	483,587.22
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 企业合并减少		
4. 年末余额	1,002,650.79	1,002,650.79
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	4,084,649.39	4,084,649.39
2. 年初账面价值	3,135,335.29	3,135,335.29

截至2022年12月31日通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0.00%。

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	4,892,440.63	1,140,229.82	2,984,969.73		3,047,700.72	
合计	4,892,440.63	1,140,229.82	2,984,969.73		3,047,700.72	—

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	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	1,335,507.65	5,342,030.57	1,082,010.21	4,328,040.80
预计负债	217,045.18	868,180.70	242,045.18	968,180.70
小计	1,552,552.83	6,210,211.27	1,324,055.39	5,296,221.50
递延所得税负债：				
投资性房地产允价值变动	7,855,437.12	31,421,748.48	7,274,262.12	29,097,048.48
小计	7,855,437.12	31,421,748.48	7,274,262.12	29,097,048.48

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,391,545.77	1,372,793.01
可抵扣亏损	49,603,604.99	38,300,789.03
合计	50,995,150.76	39,673,582.04

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

年度	年末余额	年初余额	备注
2022年	—		
2023年			
2024年	1,385,978.85	1,385,978.85	
2025年	4,030,744.08	5,411,371.15	
2026年	30,335,948.93	31,503,439.03	
2027年	13,850,933.13	—	
合计	49,603,604.99	38,300,789.03	

(十五) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
物业管理系统	1,563,196.03	1,226,883.72
预付设备款	222,840.00	
合计	1,786,036.03	1,226,883.72

(十六) 应付账款

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 应付账款按性质列示

项目	年末余额	年初余额
外包费用	27,844,478.45	18,922,580.35
维保费用	8,818,778.81	1,253,974.42
工程款	3,778,094.09	3,640,208.32
餐饮费用	2,879,103.85	2,944,193.93
租赁成本	3,159,416.05	5,236,343.42
停车场承包费用	9,230,758.52	9,959,159.79
其他	1,796,541.56	4,226,089.98
合计	57,507,171.33	46,182,550.21

2. 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	55,550,346.96	41,258,303.40
1-2年(含2年)	1,305,680.55	4,924,246.81
2-3年(含3年)	651,143.82	
合计	57,507,171.33	46,182,550.21

3. 账龄超过1年的重要应付账款

无。

(十七) 合同负债

1. 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,412,915.86	6,347,979.80
1年以上	987,024.23	
合计	3,399,940.09	6,347,979.80

2. 账龄超过1年的重要合同负债

无。

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	15,270,877.56	86,935,976.53	81,969,277.45	20,237,576.64
离职后福利设定提存计划	630,729.33	6,722,355.23	6,790,391.67	562,692.89
辞退福利		1,859,679.24	359,679.24	1,500,000.00
其他	690,000.00		690,000.00	
合计	16,591,606.89	95,518,011.00	89,809,348.36	22,300,269.53

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	14,494,630.46	73,112,178.41	68,083,365.51	19,523,443.36
职工福利费	7,400.35	4,174,903.22	4,182,303.57	
社会保险费	84,070.42	3,996,171.15	4,080,241.57	
其中：医疗保险费	75,104.41	3,946,012.48	4,021,116.89	
工伤保险费	886.28	50,158.67	51,044.95	
生育保险费	8,079.73		8,079.73	
住房公积金	305,549.13	4,115,607.00	4,060,833.13	360,323.00
工会经费和职工教育经费	379,227.20	1,508,288.25	1,533,705.17	353,810.28
其他短期薪酬				
合计	15,270,877.56	86,935,976.53	81,969,277.45	20,237,576.64

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	86,536.74	6,516,294.05	6,602,830.79	
失业保险费	2,192.59	185,368.29	187,560.88	
企业年金缴费	542,000.00	20,692.89		562,692.89
合计	630,729.33	6,722,355.23	6,790,391.67	562,692.89

(十九) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,029,537.12	3,250,020.91
企业所得税	4,000,397.84	2,695,237.24

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	66,985.05	196,006.12
个人所得税	80,172.92	120,310.14
教育费附加	47,739.53	98,689.38
其他税费	43,258.03	76,337.47
合计	6,268,090.49	6,436,601.26

(二十) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	30,924,931.49	35,524,202.32
合计	30,924,931.49	35,524,202.32

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

无。

3. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
暂收款	1,631,467.27	6,866,245.58
代收费用	5,911,724.60	6,476,334.94
押金及保证金	2,3381,739.62	22,181,621.80
合计	30,924,931.49	35,524,202.32

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

无。

(二十一) 一年内到期的非流动负债

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	9,304,391.25	6,873,523.42
合计	9,304,391.25	6,873,523.42

(二十二) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	265,929.87	442,619.05
合计	265,929.87	442,619.05

(二十三) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	24,437,139.14	33,947,874.22
未确认的融资费用	-1,348,445.41	-4,538,016.15
小计	23,088,693.73	29,409,858.07
减：一年内到期部分	9,304,391.25	6,873,523.42
租赁负债净额	13,784,302.48	22,536,334.65

(二十四) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼	100,000.00	200,000.00
其他-公共收益诉讼赔偿款	768,180.70	768,180.70
合计	868,180.70	968,180.70

详见本附注“十四、或有事项(2)预计负债”

(二十五) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	491,872.47	241,872.47
合计	491,872.47	241,872.47

(二十六) 股本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广州开发区控股集团有限公司	80,857,772.00	80.86			80,857,772.00	74.12

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
科学城(广州)投资集团有限公司	19,142,228.00	19.14			19,142,228.00	17.55
上海太和水科技发展股份有限公司			6,060,606.00		6,060,606.00	5.56
广州博弈园林绿化有限公司			3,030,303.00		3,030,303.00	2.78
合计	100,000,000.00	100.00	9,090,909.00		109,090,909.00	100.00

(二十七) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价		20,498,704.76		20,498,704.76
其他资本公积	26,370,152.00			26,370,152.00
合计	26,370,152.00	20,498,704.76		46,868,856.76

注：2022年9月27日，本公司与广州博弈园林绿化有限公司、上海太和水科技发展股份有限公司签订《股票认购协议》，广州博弈园林绿化有限公司以现金方式认购发行股票的3,030,303股，每股价格为人民币3.30元，支付认购款共计人民币9,999,999.90元，其中3,030,303.00元计入注册资本，6,969,696.90元计入资本公积；上海太和水科技发展股份有限公司以现金方式认购发行股票的6,060,606股，每股价格为人民币3.30元，支付认购款共计人民币19,999,999.80元，其中6,060,606.00元计入注册资本，13,939,393.80元计入资本公积，本次增资已经中审华会计师事务所审验并出具CAC证验字【2022】0114号验资报告。定向增发发生直接相关的财务顾问费、增资扩股项目服务费、验资等费用410,385.94元冲减溢价形成的资本公积。

(二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,585,697.36	4,096,584.19		7,682,281.55
合计	3,585,697.36	4,096,584.19		7,682,281.55

(二十九) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末未分配利润	85,840,043.35	47,692,859.53
加：年初未分配利润-会计政策变更		1,250,255.89
年初未分配利润-前期差错更正		
年初未分配利润-同一控制下企业合并		

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
年初未分配利润-其他		
本年年初未分配利润	85,840,043.35	48,943,115.42
本年增加额	33,149,753.23	41,550,445.29
其中：本年净利润转入	33,149,753.23	41,550,445.29
其他调整因素		
本年减少额	4,096,584.19	4,653,517.36
其中：本年提取盈余公积数	4,096,584.19	
本年分配现金股利数		4,600,000.00
其他减少		53,517.36
本年年末余额	114,893,212.39	85,840,043.35

注：（1）上年其他减少为本年发生同一控制下企业合并，广州凯云物业服务有限公司于2021年3月11日完成收购广州龙科物业管理有限公司股权的影响。其中收购66.67%股权，收购对价与在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额差异-68,392.24元，收购33.33%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为14,859.41元。

（三十） 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	400,361,954.46	331,602,832.85	429,245,032.22	358,170,926.73
物业管理收入	296,990,054.99	252,600,139.79	278,995,054.61	238,957,113.66
其中：物业相关收入	220,066,334.11	193,786,328.68	209,464,073.15	185,241,226.67
运营管理收入	76,923,720.88	58,813,811.11	69,530,981.46	53,715,886.99
增值服务收入	98,622,892.13	75,925,648.07	106,410,684.49	79,405,845.35
其他收入	4,749,007.34	3,077,044.99	43,839,293.12	39,807,967.72
其他业务收入			92,106,098.21	92,576,700.00
合计	400,361,954.46	331,602,832.85	521,351,130.43	450,747,626.73

（三十一） 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	467,822.69	697,731.78
教育费附加	375,348.65	455,598.81
房产税	178,319.67	379,388.91
其他	28,369.53	86,400.65

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	1,049,860.54	1,619,120.15

(三十二) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	26,452,730.52	27,566,512.70
折旧与摊销费	3,901,563.49	3,860,769.58
咨询费及中介费	2,750,561.53	4,058,243.86
办公费	959,148.37	1,211,452.64
交通费	412,350.80	611,919.30
残保金	253,815.87	204,795.75
租金及物业管理费	227,080.23	2,178,231.16
车辆使用费	125,753.87	151,650.20
业务招待费	67,590.83	157,582.46
差旅费	2,868.66	161,601.37
其他费用	841,596.38	477,214.89
合计	35,995,060.55	40,639,973.91

(三十三) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	1,264,989.54	6,789,209.79
减: 利息收入	2,478,777.57	5,299,868.26
其他支出	146,732.03	682,598.75
合计	-1,067,056.00	2,171,940.28

(三十四) 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
进项税加计抵减	2,760,447.67	2,299,968.49
培训补贴		478,891.09
社会保险补贴	486,612.64	360,679.70
生育津贴	158,145.08	80,245.60
稳岗补贴	48,996.12	38,760.16
个人所得税手续费返还	42,382.07	3,334.29
合计	3,496,583.58	3,261,879.33

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(三十五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,289,479.68	2,265,615.37
处置长期股权投资产生的投资收益		2,619,189.52
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益		58,660.27
合计	6,289,479.68	4,943,465.16

(三十六) 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,324,700.00	2,343,713.00
其他非流动金融资产		14,267.20
合计	2,324,700.00	2,357,980.20

(三十七) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-2,217,860.53	-1,935,737.28
其他应收款坏账损失	1,185,118.00	-1,187,293.05
合计	-1,032,742.53	-3,123,030.33

(三十八) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	-64,911.33	463,473.51
其中:固定资产处置收益	76,252.14	463,473.51
其中:使用权资产处置收益	-141,163.47	
合计	-64,911.33	463,473.51

(三十九) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得合计		134,327.40	
其中:固定资产毁损报废利		134,327.40	

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
得			
政府补助		2,000,000.00	
福置公司补偿款		18,712,237.18	
无需支付的款项	4,981,437.35		4,981,437.35
其他	28,229.73	2,209,968.18	28,229.73
合计	5,009,667.08	23,056,532.76	5,009,667.08

注: 无需支付的款项主要系已退场住宅项目公告后无需支付的历史挂账押金及代垫水电费用。

(四十) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款、滞纳金	7,635.12	34,097.41	7,635.12
非流动资产毁损报废损失	44,680.96	20,690.32	44,680.96
其他	655,332.15	968,180.70	655,332.15
合计	707,648.23	1,022,968.43	707,648.23

(四十一) 所得税费用

1. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	14,593,953.98	13,981,864.04
递延所得税费用	352,677.56	562,009.42
合计	14,946,631.54	14,543,873.46

2. 会计利润与所得税费用调整过程

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额
本年合并利润总额	48,096,384.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,024,096.20
子公司适用不同税率的影响	-667,323.90
调整以前期间所得税的影响	1,536,425.21
权益法的影响	-1,572,369.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	153,632.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-240,447.82
本年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	3,712,619.62
所得税费用	14,946,631.54

(四十二) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款	121,951,512.14	114,372,442.65
往来款	11,829,510.00	21,359,098.53
保证金及押金	9,130,263.34	9,049,966.25
利息收入	2,478,777.57	3,789,236.97
员工借支	113,000.00	333,902.61
福置项目收回款项		18,712,237.18
其他	881,667.09	5,297,413.33
合计	146,384,730.14	172,914,297.52

2. 支付的其他与经营有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款	126,613,793.98	110,512,135.47
往来款	9,341,938.49	10,867,526.44
付现费用	7,092,757.02	11,099,773.18
保证金、备用金及押金	5,652,027.05	4,148,155.15
其他	1,317,388.12	1,346,152.25
合计	150,017,904.66	137,973,742.49

3. 支付其他与投资活动有关的现金

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
取得对价与被处置企业现金及现金等价物的差额		8,842,860.72
合计		8,842,860.72

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
租赁费用	5,007,077.04	36,602,818.89
合计	5,007,077.04	36,602,818.89

5. 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	33,149,753.23	41,565,928.10
加: 资产减值准备		
信用减值损失	1,032,742.53	3,123,030.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,270,198.84	3,925,344.73
使用权资产折旧	7,754,635.14	30,762,850.97
无形资产摊销	483,587.22	282,201.65
长期待摊费用摊销	2,984,969.73	5,579,129.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	64,911.33	-463,473.51
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	44,680.96	-113,637.08
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-2,324,700.00	-2,357,980.20
财务费用(收益以“-”填列)	1,264,989.54	4,794,032.20
投资损失(收益以“-”填列)	-6,289,479.68	-4,943,465.16
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-228,497.44	-27,485.63
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	581,175.00	585,928.25
存货的减少(增加以“-”填列)	-72,283.01	59,200.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	11,382,899.70	-21,516,707.93
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-11,438,370.28	19,668,250.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	42,661,212.81	80,923,146.68

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
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:		
现金的年末余额	232,559,980.72	162,659,415.56
减: 现金的年初余额	162,659,415.56	138,522,219.00
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	69,900,565.16	24,137,196.56

6. 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本金额
以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	14,376,600.00
其中: 广州留学人员创业园有限公司	14,376,600.00
处置子公司收到的现金净额	14,376,600.00

7. 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金		
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	232,559,980.72	152,659,415.56
可随时用于支付的其他货币资金		10,000,000.00
年末现金和现金等价物余额	232,559,980.72	162,659,415.56

注: 年末使用权受到限制资金 11,460,745.09 元, 年初使用权受到限制资金 534,475.00 元, 在现金流量表中不作为现金及现金等价物列示。

(四十三) 所有权或使用权受到限制的资产

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	使用受限制的原因
货币资金	10,000,000.00	定期存款
	1,032,014.78	保函保证金
	428,730.31	财产保全冻结
合计	11,460,745.09	

(四十四) 政府补助

项目	年末余额	列报项目
进项税加计抵减	2,760,447.67	其他收益
生育保险	158,145.08	其他收益
稳岗补贴	48,996.12	其他收益
社会保险补贴	486,612.64	其他收益
个人所得税手续费返还	42,382.07	其他收益
合计	3,496,583.58	

九、合并范围的变化

(一) 报告期内非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 处置子公司

无。

(四) 其他原因的合并范围变动

2021年12月31日,公司出具解散宏民公司并成立清算组对宏民公司的资产、负债进行清算的股东决议,由清算组根据《公司法》及宏民公司章程的有关规定,对宏民公司的资产、负债进行清算。2022年6月27日,宏民公司取得广州市黄埔区市场监督管理局出具的穗市监内销字[2022]第12202206270493号《企业核准注销登记通知书》,完成工商注销手续。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、 在其他主体中的权益

(一) 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	
广州穗开物业投资有限公司	广州	广州	服务业	100.00		划拨
广州凯云物业服务有限公司	广州	广州	服务业	100.00		设立
广州凯云城市运营管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00		设立
科学城（广州）园区投资运营发展有限公司	广州	广州	服务业	100.00		划拨
广州龙科物业管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00		收购

(二) 联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中国科协广州科技园联合发展有限公司	广州	广州	房地产业	47.37		权益法

十一、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“五、(七)金融资产和金融负债”。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) 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1. 市场风险

利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款。固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率风险。于2022年12月31日，本公司不存在带息债务。

2. 信用风险

于2022年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外,本公司无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计: 33,757,600.41元。

3. 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

十二、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
1. 出租的建筑物			43,380,200.00	43,380,200.00
二、非持续的公允价值计	—	—	—	—

1. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

(1) 估值技术:

本公司的投资性房地产由独立专业有资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司在2022年12月31日进行估值,深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司持有相关认可的专业资格,并对所评估的的投资性房地产的地点和领域有近期经验。

本公司管理层与评估师最少每年开会一次,讨论估值流程和相关结果。

评估方法按照以下任何一项进行:

1) 采用直接比较法,假设该等房地产各自按现况出售,经参考有关市场的可比较销售交易,选择邻近地区的可比房地产并就规模等因素差异作出调整;

2) 采用收益法,计算房地产的现时租金及重订租约的可能,分别以租期收益率及回报率/资本化率计算房地产的市场价值;

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 在评估未完工房地产时,一般采用余值法,通过设定竣工房地产的市场价值,适当扣减将发生的建筑成本、专业费用、其他费用、营销及法律成本以及利息等成本。

(2) 重要参数的定性及定量信息

使用重大不可观察输入值的公允价值计量的资料(第3层)

分类	2022年12月31日的公允价值(万元)	评估方法	不可观察输入值	不可观察输入值的范围
出租的商业物业	553.02	收益法	回报率/资本化率	5.5%(商铺) 5.5%(厂房)
		收益法	月租(人民币元/平方米/月)	98-151.90(商铺) 27.20(厂房)
出租的住宅物业	3,785.00	直接比较法	经调整市场价格(人民币元/平方米)	18,570-37,300

十三、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
广州开发区控股集团有限公司	广州	租赁和商务服务业	1036323.381万元人民币	74.12	74.12

注:本公司最终控制方系广州经济技术开发区管理委员会。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
广州开发区控股集团有限公司	10,363,233,810.00			10,363,233,810.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末	年初
广州开发区控股集团有限公司	80,857,772.00	80,857,772.00	74.12	80.86

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 子公司

子公司情况详见本附注“十、(一)1. 企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“十、(二)1. 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
科学城(广州)投资集团有限公司	本公司重大影响投资方
穗港智造(广州)投资有限公司	本公司控股股东与重大影响投资方共同持股
穗港科技投资(广州)有限公司	本公司控股股东与重大影响投资方共同持股
广州高新区产业投资基金有限公司	本公司控股股东与重大影响投资方共同持股
广州留学人员创业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得新能源科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区科技控股集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得资产运营有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得投资控股有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得资本运营有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得科技产业园有限公司	受同一最终控制人控制
光机电(广州)科技研究院有限公司	受同一最终控制人控制
广州天河光机电停车场有限责任公司	受同一最终控制人控制
都匀经济开发区凯得东升招商有限公司	受同一最终控制人控制
广州粤开投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得创业投资股份股份有限公司	受同一最终控制人控制
黔南凯得东升创业投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州市凯得雪松投资控股有限公司	受同一最终控制人控制
广州松瓴企业管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州黄埔君澜酒店有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得融资担保有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区产业服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得金融服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区(香港)投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得融资租赁有限公司	受同一最终控制人控制

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
广州科技创业投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区投资控股有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得房地产有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得建筑工程有限公司	受同一最终控制人控制
广州尚龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
粤开证券股份有限公司	受同一最终控制人控制
粤开资本投资有限公司	受同一最终控制人控制
粤开创新投资有限责任公司	受同一最终控制人控制
北京联讯北玻创业投资管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运企业集团股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运建设投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州壹龙房地产开发有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运新能源投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒泰科技创新投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运城市服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运股权投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运储能科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州白云恒运能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区湾顶新动能产业投资基金合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
东方市恒光新能源有限公司	受同一最终控制人控制
宜春农村商业银行股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热电有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州恒运东区天然气热电有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运综合能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运电力工程技术有限公司	受同一最终控制人控制
广州城市格致酒店管理有限公司	受同一最终控制人控制
怀集恒运能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热能集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热能工程建设有限公司	受同一最终控制人控制

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
广州科云投资有限公司	受同一最终控制人控制
东莞恒运新能源有限公司	受同一最终控制人控制
龙门县恒隆环保钙业有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运环保科技发展有限公司	受同一最终控制人控制
广东江门恒光新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广东江门恒光二期新能源有限公司	受同一最终控制人控制
汕头恒鹏新能源有限公司	受同一最终控制人控制
汕头市光耀新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运分布式能源发展有限公司	受同一最终控制人控制
北京利德曼生化股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州利德曼医疗科技有限公司	受同一最终控制人控制
北京赛德华医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
北京阿匹斯生物科技有限公司	受同一最终控制人控制
上海上拓实业有限公司	受同一最终控制人控制
湖南利德曼医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
安徽省德先医疗器械有限责任公司	受同一最终控制人控制
国拓(厦门)冷链物流有限公司	受同一最终控制人控制
河南德领生物科技有限公司	受同一最终控制人控制
德赛诊断系统(上海)有限公司	受同一最终控制人控制
德赛诊断产品(上海)有限公司	受同一最终控制人控制
厦门利德曼医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
广州永龙置地投资有限公司	受同一最终控制人控制
北京联讯北玻投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州源盛得市政服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯云云创运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯云云智运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯云云科运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯科运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得创新创业投资基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区现代能源集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区能源技术研究院有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒创氢能科技园有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒新氢能产业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州市黄埔秀丽储运有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开电业有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开分布式能源有限公司	受同一最终控制人控制
广东穗开恒阳新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开基础设施投资有限公司	受同一最终控制人控制
佛山市森隆新能源有限公司	受同一最终控制人控制
穗开九州(广东)光伏电力有限公司	受同一最终控制人控制
广州中州新能源开发有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开晴天太阳能科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得粤豪私募基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯盈咨询有限公司	受同一最终控制人控制
广州高凯医院管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州科控投资发展有限公司	受同一最终控制人控制
百万庄园投资集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得科技企业孵化器有限公司	受同一最终控制人控制
广州粤凯智动产业股权投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州凯得瞳景产业投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州粤凯新能产业股权投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
广州粤凯医健股权投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州粤凯专精特新股权投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州凯得南方工业创新私募基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广开得晟(天津)投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广开凯晟(天津)投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制
广州科控投资发展有限公司	受同一最终控制人控制
广州绿控置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州广报盈龙置业有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州永创企业管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区新兴产业投资基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州开发区新星股权投资基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
天津贵信和基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广开融资租赁(广州)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州宽带主干网络有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州凯思基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州城投凯得资本管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
盈盛智创有限(广州)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
盈赛有限(珠海)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
乐金显示(中国)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
信通院工业互联网创新中心(广东)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
黔南凯得东升产业发展有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得创业投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州韩投凯得投资咨询有限公司	最终控制人的重大影响投资方
韩投凯得(广州)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得崇楷创业投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
广州明珞软控信息技术有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州戈壁凯得投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州德同凯得投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州力鼎凯得投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
佐达信用服务(广州)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州海邻建筑机械租赁有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州金融资产交易中心有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州开发区民营经济发展股权投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州数码乐华科技有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东股权交易中心股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
众诚汽车保险股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州云澜酒店管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州穗开九州能源站有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州穗开智慧能源有限公司	最终控制人的重大影响投资方
共青城粤博股权投资合伙企业(有限合伙)	最终控制人的重大影响投资方
北京联讯北玻创业投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
北京联讯北玻投资管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人的重大影响投资方
广州凯邦生物科技有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东正威恒运能源发展有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州知识城配电有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得小额贷款股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东中恒石化能源发展有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州泽信会计师事务所有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州海禹投资有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州泽信税务师事务所有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州三盛电子实业有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州明珠C厂发电有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
乐金显示光电科技(中国)有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
科学城(广州)发展集团有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
知识城(广州)投资集团有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州科汇运营管理有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
上海泰胜风能装备股份有限公司	受控股股东董事、监事、高级管理人员控制
广州投腾投资咨询有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州科乐运营管理有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州科学城投资发展有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州科通产业运营管理有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
北京亦庄京广科技创新有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
京广科技创新投资(广州)有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市健康体育文化发展有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市妍姿生物科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市清和堂生物科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州权质龙贸易有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市潮实佳贸易有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市宝安区日日贸易商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市傲娇服饰有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市福田区聚抖贸易商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
佛山市南海区黄岐古月贸易商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市嘉捷仕科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市零界点科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市盈方腾达生物科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市新创圳电子科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
	的家庭成员控制
深圳光影圣殿文化传媒有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深洁科技（深圳）有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市番禺区梵星首饰商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市番禺区包蒸旺食品商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市番禺区好艺美首饰商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳航易科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
衡水卜闰商贸有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市彩能科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市天河区沙东胖胡胡服饰店	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市瑞智智能电子科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
角色创意文化（广州）有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州开发区建设创业投资有限公司	少数股东控制
广州天象地效飞行器股份有限公司	少数股东控制
广州绿龙房地产开发有限公司	少数股东控制
广州力鼎凯得基金管理有限公司	少数股东控制
严亦斌	控股股东董事长
简小方	控股股东董事兼总经理
于群	控股股东董事
陈福华	控股股东董事
杨舜贤	控股股东董事
孙振萍	控股股东董事
李昀燕	控股股东董事
丘凤珍	控股股东监事
易武	控股股东监事

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
江丰阳	控股股东职工监事
林伟珊	控股股东职工监事
凌恒	控股股东职工监事

(二) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
控股股东及最终控制方				
其中：广州开发区控股集团有限公司	5,434,536.37	1.36	6,543,899.97	1.26
合营及联营企业				
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：广州黄埔君澜酒店有限公司	9,713,477.75	2.43	9,359,188.22	1.80
粤开证券股份有限公司（合并）	8,114,521.07	2.03	7,796,081.70	1.50
广州开发区投资控股有限公司	7,400,708.55	1.85	4,851,866.40	0.93
广州高新区科技控股集团有限公司	6,603,531.69	1.65	8,789,285.52	1.69
广州留学人员创业园有限公司	3,060,388.86	0.76		
光机电（广州）科技研究院有限公司	2,153,072.28	0.54	1,927,165.23	0.37
广州广报盈龙置业有限责任公司	2,069,840.50	0.52	840,415.70	0.16
广州凯龙置业有限公司	1,916,424.29	0.48	176,249.43	0.03
广州松瓴企业管理有限公司	1,757,796.69	0.44	73,584.91	0.01
广州绿控置业有限公司	1,426,520.45	0.36	1,241,625.32	0.24
广州凯得投资控股有限公司	1,345,055.57	0.34	887,947.75	0.17
广州凯得投资有限公司	976,070.54	0.24	5,709,063.90	1.10
广州凯得融资担保有限公司	915,471.76	0.23	992,845.17	0.19
广州尚龙置业有限公司	913,337.19	0.23	188,457.55	0.04
广州凯得融资租赁有限公司	763,702.71	0.19	762,949.13	0.15
广州凯得资本运营有限公司	708,930.31	0.18	353,894.83	0.07

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州凯得金融服务集团有限公司	631,964.19	0.16	149,833.21	0.03
广州凯得创业投资股份有限公司	523,180.43	0.13	529,696.86	0.10
粤开资本投资有限公司	516,297.02	0.13		
广州利德曼医疗科技有限公司	443,730.48	0.11	443,806.07	0.09
其中：广州凯得资产运营有限公司	382,157.26	0.10	377,189.72	0.07
广州高新区产业投资基金有限公司	377,653.26	0.09	362,230.98	0.07
广州科技创业投资有限公司	342,864.96	0.09	339,525.50	0.07
百万庄园投资集团有限公司	306,544.80	0.08	779,850.00	0.15
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	299,485.00	0.07		
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	288,101.95	0.07		
广州市凯得雪松投资控股有限公司	249,563.26	0.06	195,880.30	0.04
广州凯得建筑工程有限公司	161,855.16	0.04	70,713.21	0.01
广州凯得科技产业园有限公司	151,552.84	0.04	120,573.22	0.02
广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	138,247.31	0.03		
广州高凯医院管理有限公司	57,337.72	0.01		
广州粤开投资有限公司	41,441.80	0.01		
广州开发区产业服务有限公司	38,138.52	0.01		
广州恒运企业集团股份有限公司	4,424.78		6,637.17	
广州凯科运营管理有限公司	1,529.21			
广州开发区（香港）投资有限公司				
广州凯得科技企业孵化器有限公司			270,329.24	0.05
广州市润埔投资有限公司			796.46	
共同控制的投资方				
有重大影响的投资方				
其中：科学城（广州）投资集团有限公司	1,422,762.85	2.85	11,319,183.65	2.17
其他关联关系方				
其中：乐金显示光电科技（中国）有限公司	14,820,822.20	3.70	11,839,922.42	2.27

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州数码乐华科技有限公司	330,188.67	0.08	332,358.48	0.06
广州科学城投资发展有限公司	292,678.24	0.07	723,326.70	0.14
信通院工业互联网创新中心(广东)有限公司	252,213.82	0.06	434,493.49	0.08
广州宽带主干网络有限公司	203,058.11	0.05	503,278.62	0.10
广州明珞软控信息技术有限公司	115,871.81	0.03	160,711.45	0.03
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	88,139.20	0.02	114,559.78	0.02
广州力鼎凯得投资管理有限公司	38,391.99	0.01	33,109.04	0.01
广州金融资产交易中心有限公司	28,318.09	0.01	190,450.87	0.04
广州恒运建设投资有限公司	16,870.75		927,458.08	0.18
穗港科技投资(广州)有限公司	8,445.58		103,914.72	0.02
广州力鼎凯得基金管理有限公司	6,669.48		69,295.46	0.01
广州德同凯得投资管理有限公司	1,547.17		17,535.72	
广东股权交易中心股份有限公司			267,708.45	0.05
广州永创企业管理有限公司			207,033.96	0.04
乐金显示(中国)有限公司			200,883.49	0.04
广州开发区新兴产业投资基金管理有限公司			109,027.01	0.02
广州凯思基金管理有限公司			7,547.15	
合计	87,855,434.49	21.94	81,703,381.21	15.69

(2) 购买商品/接受劳务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
控股股东及最终控制方				
其中: 广州开发区控股集团有限公司	4,641,165.90	1.40	4,902,199.64	1.09
合营及联营企业				
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中: 广州开发区投资控股有限公司	8,292,208.53	2.50	8,917,363.61	1.98
广州高新区科技控股集团有限公司	8,041,440.60	2.43	7,521,077.80	1.67

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州留学人员创业园有限公司	305,307.90	0.09		
光机电(广州)科技研究院有限公司	301,781.29	0.09	1,071,856.35	0.24
广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	195,973.39	0.06		
广州凯科运营管理有限公司	85,484.33	0.03		
广州黄埔君澜酒店有限公司	52,925.66	0.02	1,205,618.17	0.27
广州凯得科技企业孵化器有限公司	20,735.10	0.01		
粤开证券股份有限公司(合并)			235,849.06	0.05
共同控制的投资方				
有重大影响的投资方				
其他关联关系方				
其中:广州宽带主干网络有限公司			101,886.79	0.02
广州恒运建设投资有限公司			825,115.42	0.18
信通院工业互联网创新中心(广东)有限公司	15,094.34	0.01		
乐金显示光电科技(中国)有限公司	8,689.80			
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	6,182.01			
广州科学城投资发展有限公司	738.00			
科学城(广州)投资集团有限公司	626.00			
合计	21,968,352.85	6.62	24,780,966.84	5.05

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
广州开发区控股集团有限公司	房屋	33,027.51	36,537.11
粤开证券股份有限公司	房屋	554,124.74	574,076.36

(2) 承租情况

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
广州高新区科技控股集团有限公司	车位	1,128,990.84	1,026,543.60
广州高新区科技控股集团有限公司	房屋	6,622,449.76	5,786,960.30
广州开发区投资集团有限公司	房屋	744,893.16	658,397.64

3. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州凯得资产运营有限公司	股权转让		16,376,600.00
光机电(广州)科技研究院有限公司	股权收购		401,726.57

4. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	2,076,152.26	4,041,290.81

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方(项目)	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方		
其中: 广州开发区控股集团有限公司	194,168.18	961,818.92
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中: 广州开发区投资控股有限公司	12,378,196.30	7,829,183.45
广州黄埔君澜酒店有限公司	2,758,071.36	619,247.53
广州凯龙置业有限公司	1,320,029.29	41,210.00
广州高新区科技控股集团有限公司	1,103,672.57	2,902,184.46
广州绿控置业有限公司	973,517.00	311,517.88
粤开证券股份有限公司	600,962.11	607,400.00
广州松瓴企业管理有限公司	563,839.70	
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	317,454.10	
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	305,388.06	

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方（项目）	年末余额	年初余额
广州尚龙置业有限公司	277,596.24	70,720.00
粤开资本投资有限公司	197,396.04	
广报盈龙置业有限责任公司	157,305.00	32,175.00
广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	146,542.14	
粤开证券股份有限公司黄埔分公司	101,815.46	27,228.72
广州凯得创业投资股份有限公司	79,006.52	
广州凯得资产运营有限公司	70,985.00	8,970.00
广州凯得投资有限公司	53,323.68	632,574.50
广州凯得投资控股有限公司	49,715.00	30,600.00
广州凯得融资担保有限公司	27,010.00	
光机电（广州）科技研究院有限公司	25,647.11	4,485.00
广州凯得资本运营有限公司	19,760.00	37,100.00
广州凯得融资租赁有限公司	17,680.00	
广州凯得金融服务集团有限公司	16,220.00	25,051.11
广州粤开投资有限公司	12,050.00	
广州凯得科技产业园有限公司	9,620.00	27,220.00
广州高凯医院管理有限公司	5,070.00	
广州高新区产业投资基金有限公司	5,745.00	
广州科技创业投资有限公司	4,095.00	
广州开发区产业服务有限公司	3,185.00	
百万庄园投资集团有限公司		779,850.00
广州凯得建筑工程有限公司		5,980.00
广州市凯得雪松投资控股有限公司		2,000.00
共同控制的投资方		
有重大影响的投资方		
其他关联关系方		
其中：乐金显示光电科技（中国）有限公司	2,359,243.97	1,135,004.18
广州科学城投资发展有限公司	310,238.93	723,326.70

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方（项目）	年末余额	年初余额
信通院工业互联网创新中心（广东）有限公司	19,248.48	
广州明珞软控信息技术有限公司	15,293.64	
广东股权交易中心股份有限公司	15,224.34	18,849.64
广州恒运东区天然气热电有限公司	3,250.00	
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	1,890.00	7,475.00
科学城(广州)投资集团有限公司		2,955,917.42
广州宽带主干网络有限公司		31,600.00
广州恒运建设投资有限公司		7,184.00
合计	24,519,455.22	19,835,873.51

2. 关联方其他应收款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方		
其中：广州开发区控股集团有限公司		100,000.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：广州高新区科技控股集团有限公司	1,930,144.90	1,849,100.53
广报盈龙置业有限责任公司	100,000.00	100,000.00
广州开发区投资控股有限公司	22,818.21	2,295.66
粤开证券股份有限公司	13,262.01	
粤开证券股份有限公司黄埔分公司	1,389.08	
粤开资本投资有限公司	1,594.72	
广州凯得创业投资股份有限公司	724.48	
广州凯得资产运营有限公司		14,376,600.00
光机电（广州）科技研究院有限公司		17,969.76
共同控制的投资方		
有重大影响的投资方		
其他关联关系方		
广州凯得小额贷款股份有限公司	2,600.46	

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方（项目）	年末余额	年初余额
合计	2,072,533.86	16,445,965.95

3. 关联方应付账款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方		
广州开发区控股集团有限公司	708,454.79	294,104.19
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：广州开发区投资控股有限公司	8,292,208.53	2,607,054.53
广州高新区科技控股集团有限公司	3,044,065.10	
光机电（广州）科技研究院有限公司	20,321.81	
广州永龙置地投资有限公司		6,257,816.07
共同控制的投资方		
有重大影响的投资方		
其他关联关系方		
合计	12,065,050.23	9,158,974.79

4. 关联方其他应付款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方		
广州开发区控股集团有限公司	4,137,861.93	4,137,861.93
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：广州开发区投资控股有限公司	2,998,871.70	2,996,576.04
粤开证券股份有限公司	536,758.92	711,217.93
广州高新区科技控股集团有限公司	234,189.54	
广州凯得资产运营有限公司	128,763.00	128,763.00
广州利德曼医疗科技有限公司	110,932.64	
广州凯得融资担保有限公司	103,396.91	103,396.91
广州凯得融资租赁有限公司	103,396.90	103,396.90
广州黄埔君澜酒店有限公司	80,660.81	85,500.45

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方(项目)	年末余额	年初余额
广州高新区产业投资基金有限公司	51,698.22	51,698.22
广州科技创业投资有限公司	51,698.22	51,698.22
广州凯得金融服务集团有限公司	42,784.81	45,351.90
广州凯得科技产业园有限公司	11,909.43	
广州高凯医院管理有限公司	11,391.65	
广州凯得投资控股有限公司		144,132.72
北京利德曼生化股份有限公司		117,588.60
粤开资本投资有限公司		69,371.10
广州凯得创业投资股份有限公司		51,698.22
粤开证券股份有限公司黄埔分公司		5,618.72
共同控制的投资方		
有重大影响的投资方		
其他关联关系方		
其中:广州宽带主干网络有限公司	96,146.79	
广州恒运城市服务有限公司	62,656.60	
信通院工业互联网创新中心(广东)有限公司	18,867.92	
广州力鼎凯得基金管理有限公司	16,063.57	12,935.19
广州力鼎凯得投资管理有限公司	3,029.86	3,029.86
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	2,250.00	36,480.90
乐金显示光电科技(中国)有限公司		409,018.19
合计	8,803,329.42	9,265,335.00

十四、或有事项

(1) 预计负债

2021年,本公司下属子公司科学城(广州)园区投资运营发展有限公司因与宏康东筑小区业委会因停车场收费以及公共区域的公共收益发生纠纷,科学城(广州)园区投资运营发展有限公司计提广东经国律师事务所宏康东筑物业管理合同公共收益诉讼律师费200,000.00元和宏康东筑物业管理合同公共收益诉讼赔偿款768,180.70元,本年度已支付广东经国律师事务所100,000.00元。

十五、 承诺事项

无。

十六、 资产负债表日后事项

无。

十七、 其他重要事项

无。

十八、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	145,585.33	16.90	145,585.33	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	715,914.00	83.10	28,674.00	4.01	687,240.00
其中：账龄组合	715,914.00	83.10	28,674.00	4.01	687,240.00
合计	861,499.33	100.00	174,259.33	20.23	687,240.00

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,501,061.38	100.00	246,195.79	4.47	1,254,865.59
其中：账龄组合	1,501,061.38	100.00	246,195.79	4.47	1,254,865.59
合计	1,501,061.38	100.00	246,195.79	4.47	1,254,865.59

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	675,000.00	20,250.00	3.00
1-2年	19,251.00	1,925.10	10.00
2-3年	21,663.00	6,498.90	30.00
合计	715,914.00	28,674.00	

(续表)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	606,849.12	18,205.47	3.00
1-2年	201,366.80	20,136.68	10.00
2-3年	692,845.46	207,853.64	30.00
合计	1,501,061.38	246,195.79	

2. 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	675,000.00	606,849.12
1-2年	19,251.00	201,366.80
2-3年	124,614.08	692,845.46
3-4年	42,634.25	
小计	861,499.33	1,501,061.38
减: 坏账准备	174,259.33	246,195.79
合计	687,240.00	1,254,865.59

3. 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	246,195.79	-71,936.46			174,259.33
合计	246,195.79	-71,936.46			174,259.33

4. 本年实际核销的应收账款。

无。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
广州黄埔君澜酒店有限公司	675,000.00	1年内	78.35	20,250.00
广州市今健医疗器械有限公司	102,951.08	2-3年	11.95	102,951.08
广州汇达集团有限公司	25,134.25	3-4年	2.92	25,134.25
广州市黄埔区融媒体中心	19,251.00	1-2年	2.23	1,925.10
广东拍翼教育科技有限公司	17,500.00	3-4年	2.03	17,500.00
合计	839,836.33		97.48	167,760.43

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款		14,799,877.08
合计		14,799,877.08

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
应收保证金		1,128,638.95
备用金		2,963.62
关联方往来		10,270.27
应收股权出让款		14,376,600.00
小计		15,518,472.84
减: 坏账准备		718,595.76
合计		14,799,877.08

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用损失)	整个存续期预期信用损失(已发生信用损失)	

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

		用减值)	用减值)	
2022年1月1日余额	718,595.76			718,595.76
2022年1月1日其他应收款 账面余额在本年	718,595.76			718,595.76
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本年计提	-718,595.76			-718,595.76
本年转回				
本年转销				
本年核销				
2022年12月31日余额				

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)		14,438,531.06
1-2年		191,172.94
2-3年		888,768.84
小计		15,518,472.84
减: 坏账准备		718,595.76
合计		14,799,877.08

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	718,595.76	-718,595.76			
合计	718,595.76	-718,595.76			

(5) 本年实际核销的其他应收款:

无。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

无。

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	78,260,140.98		78,260,140.98	80,706,840.08		80,706,840.08
合计	78,260,140.98		78,260,140.98	80,706,840.08		80,706,840.08

2. 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
广州凯云物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州凯云城市运营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
科学城（广州）园区投资运营发展有限公司	23,616,760.59			23,616,760.59		
广州经济技术开发区宏民物业发展有限公司	2,446,699.10		2,446,699.10			
广州穗开物业投资有限公司	34,643,380.39			34,643,380.39		
合计	80,706,840.08		2,446,699.10	78,260,140.98		

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注
2022年1月1日至2022年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(四) 营业收入、营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理收入	24,167,716.69	21,218,364.34	9,958,135.76	13,824,600.76
其中: 物业相关收入	24,167,716.69	21,218,364.34	9,958,135.76	13,824,600.76
增值服务收入	1,537,054.81	690,113.73	12,401,580.53	9,030,258.68
其他收入			5,682.07	
合计	25,704,771.50	21,908,478.07	22,365,398.36	22,854,859.44

(五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	60,982,698.85	2,534,667.32
处置长期股权投资产生的投资收益	238,666.53	
合计	61,221,365.38	2,534,667.32

十九、 财务报表补充资料

(一) 本年非经常性损益明细表

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损益	-109,592.29	3,082,663.03
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,496,583.58	5,261,879.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注
2022年1月1日至2022年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		46,453.07
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益		14,267.20
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,324,700.00	2,343,713.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,346,699.81	20,033,564.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	10,058,391.10	30,782,539.96
减：所得税影响额	1,639,021.92	7,015,151.94
少数股东权益影响额（税后）		
合计	8,419,369.18	23,767,388.02

（二）净资产收益率及每股收益

1. 2022年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（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	14.12	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	10.53	0.25	0.25

二十、 财务报表批准

本财务报告于二〇二三年三月二十八日由本公司董事会批准报出。

广州凯云发展股份有限公司

二〇二三年三月二十八日

第九节 备查文件目录

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

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司综合管理部办公室