

公司代码：603506

公司简称：南都物业



# 南都物业服务集团股份有限公司 2019 年半年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人韩芳、主管会计工作负责人陈红及会计机构负责人(会计主管人员)华美娜声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内不进行利润分配或公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半年度报告内容中涉及的经营计划、发展战略等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”中“二、（二）可能面对的风险”部分的内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	16
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	37
第九节	公司债券相关情况.....	39
第十节	财务报告.....	39
第十一节	备查文件目录.....	139

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务集团股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元，中国法定流通货币单位
南都地产服务	指	浙江南都房地产服务集团有限公司（原浙江南都房地产服务有限公司，现更名为浙江南都房地产服务集团有限公司）
舟山五彩石	指	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
大悦商业	指	浙江大悦商业经营管理有限公司
建信大悦	指	杭州建信大悦住房服务有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
乐勤装饰	指	杭州乐勤装饰工程有限公司
悦都物业	指	浙江悦都物业服务有限公司
采林物业	指	上海采林物业管理有限公司
金枫物业	指	江苏金枫物业服务有限责任公司
中远物业	指	常熟市中远物业服务有限责任公司
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
保荐机构	指	长江证券承销保荐有限公司
募投项目	指	募集资金投资项目
报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
股东大会	指	南都物业服务集团股份有限公司股东大会
董事会	指	南都物业服务集团股份有限公司董事会
监事会	指	南都物业服务集团股份有限公司监事会
物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，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的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等等
顾问咨询服务	指	为开发商、承建商、物业服务企业提供与物业服务相关的专业咨询服务

开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
承建商	指	负责房地产或者物业项目建筑施工的单位
业态	指	物业企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态
商业综合体	指	是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，常见的企业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
社区 O2O	指	通过线上到线下资源的整合，以社区生活场景为中心，以线下服务为基础，构建用户与商家、上门服务提供者之间连接的平台
APP	指	Application，即手机软件

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	南都物业服务集团股份有限公司
公司的中文简称	南都物业
公司的外文名称	Nacity Property Service Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Nacity Service
公司的法定代表人	韩芳

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵磊	陈苗苗
联系地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-85222678	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司注册地址的邮政编码	310023
公司办公地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司办公地址的邮政编码	310023
公司网址	http://www.nacityres.com/

电子信箱	IR@nacity.cn
------	--------------

#### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼董事会办公室

#### 五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南都物业	603506	无

#### 六、 其他有关资料

适用 不适用

#### 七、 公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	584,912,167.28	468,552,831.77	24.83
归属于上市公司股东的净利润	56,039,726.64	42,406,105.24	32.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,569,316.36	37,947,216.96	12.18
经营活动产生的现金流量净额	65,431,033.89	48,400,476.33	35.19
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	663,946,657.02	638,859,311.58	3.93
总资产	1,539,414,909.62	1,342,695,531.09	14.65

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.42	0.33	27.27
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.33	27.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.32	0.30	6.67
加权平均净资产收益率(%)	8.47	7.85	增加0.62个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.43	7.02	减少0.59个百分点

## 公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司营业收入增长 24.83%，主要系公司物业管理服务项目增加及并购金枫物业公司所致；经营活动产生的现金流量净额增长 35.19%，主要系营业收入增长；归属于上市公司股东的净资产比上年末增长 3.93%及总资产同比上年末增长 14.65%，主要系报告期内在管项目增加所致。

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-36,084.65	
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，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,127,964.21	
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	15,903,552.23	
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期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的投资收益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-348,847.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-549,473.46	
所得税影响额	-4,626,700.47	
合计	13,470,410.28	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 主要业务

公司以“创百年卓越服务企业”为愿景、“让生活更美好”为使命，秉承“客户第一”的服务理念，致力于建立以物业管理服务为基础，涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务的一站式物业服务体系，满足业主多元化的服务需求，并实现业主资产的保值增值。

**基础物业服务：**主要提供的包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务，服务对象包含住宅、写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、政府公建项目等。

1、包干制收费方式：包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

2、酬金制收费方式：酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数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的物业服务计费方式。



案场服务：公司为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等。

顾问咨询服务：按服务对象可以分为前期物业顾问业务和物业管理顾问咨询业务两类。

1、前期物业顾问业务：主要面向房地产开发商、承建商，公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等，为今后物业的投入使用提供意见和建议。

2、物业管理顾问咨询业务：主要面向中小型物业公司，公司凭借多年的管理经验与健全的管理体系，向对方输出管理经验，提供专业化的培训，帮助其培养物业管理团队。

增值服务：为住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内装饰维修服务、存量资产管理服务等。

公司深入挖掘客户需求，以客户满意为前提，大力开展增值服务，扩大公司盈利规模。以物业管理服务为基础，设立悦都科技、大悦商业、乐勤清洁、乐勤楼宇、乐勤装饰等专业子公司为住户提供个性化专项服务，以社区为入口，应用移动互联网、物联网和大数据技术，以悦嘉家、Joypark、悦服务三大APP为载体，搭建社区服务平台，以业主美好生活为基础场景，构建物业生态圈和社商生态圈，提升业主服务体验的同时扩大公司经营规模。

在国家大力倡导住房租赁市场的大背景下，顺应租赁市场消费升级和存量资产活化转型的需求，大悦商业依托公司综合运营实力与设计、开发资源，以住宅社区、企业园区客群为入口，以“产品+互联网+社群”为手段，以服务式租赁公寓、群岛JUNGLE国际青年社区、群岛HOME托管公寓和群岛PARK复合型园区四大产品形态为切入点，为客户提供稳定且不断增长的资产出租回报，做高成长力的资产管理服务商与“存量不动产运营”先行者。

## （二）经营模式

### 1、采购模式

按照采购对象的种类，可以将公司的采购业务分为物资采购与业务采购。物资采购包括服装及配件、办公用品及家具、清洁用品等，主要是前期开办物资与项目运营过程中所需的物资。业务采购包括项目保洁、秩序外包、电梯保养、道闸改造、软件系统维护、公关活动策划等业务，公司为了有效控制营业成本，提高品质和顾客满意度，将一些业务外包给专业、高效的服务供应商。

### 2、生产模式

物业管理行业的生产过程即提供服务的过程。公司以客户需求为导向，在生产过程中主要关注两个方面：一方面是对设备的关注，确保各项目的设施、设备状况良好；一方面是对服务的关注，通过质量管理体系与人力资源管理体系，对员工进行培训、督导及奖惩，保证服务优质。前者由工程管理中心负责统一调度，项目负责人现场实施解决方案；后者则是需要按照客户所需，执行标准且灵活的服务流程。

### 3、营销模式

公司市场营销中心负责市场调研分析与项目开发管理，在各个事业部中设置二级营销人员，制定了《二级营销管理制度》，以扩大项目信息收集和承接渠道，有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训，由各个事业部/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。公司对于新客户的拓展主要有三个部分，其一，对于持续开发型企业，积极创造机会达成战略联盟，实现业务规模有效扩张；其二，对于知名企业以及区域标杆项目，公司会密切关注，分析客户需求，主动进行拓展，以持续塑造公司业务口碑；其三，对于其他客户，由于公司在市场上有一定的知名度与品牌影响力与服务口碑，因此许多新的客户主动寻找与公司合作。

近年来，公司扩大自有媒体平台，由品牌文化中心对官方网站、微信、杂志、报刊等进行统筹管理。除此之外，公司还积极组织参与公益类、社区联动类活动稳固与业主、社区的关系纽带，积极投入社会公益事业，不断树立企业外在形象，进一步提升品牌知名度。

## （三）行业情况

伴随城镇化不断推进、居民消费升级以及存量物业面积的持续增长，物业管理行业驶入高速发展的快车道，并越来越受到资本市场的青睐。继2018年末新城悦、佳兆业集团、永升生活服务在港股上市后，今年上半年滨江服务、奥园健康、和泓服务相继登陆港股。科技+资本的双轮驱动，使整个物业行业呈现出规模化、科技化的发展趋势，更加贴近现代人类不断进步的生活步伐。

### 1、市场规模加速扩张，行业出现层级分化

据《2019 中国物业服务百强企业研究报告》显示,2018 年百强企业管理面积均值达 3,718.13 万平方米,同比增长 17.52%(2017 年增幅为 16.1%),远高于同期全国商品房竣工面积增速(-7.82%)和销售面积增速(1.33%)。百强企业市场份额进一步提高至 38.85%(2017 年市场份额为 32.42%),行业集中度快速提升。

与此同时,百强不同层级企业分化加剧。2018 年, TOP10 企业管理面积均值达 2.39 亿平方米,是百强企业均值的 6.43 倍。TOP11-30 企业积极创新求变,迎头赶上,管理面积均值 6,363.54 万平方米,是百强企业均值的 1.71 倍,同比增长 27.86%;TOP31-50 企业和 TOP51-100 企业管理面积均值分别为 2,324.44 万平方米和 1,260.51 万平方米,增长相对平稳。

### 2、多业态均衡发展,带动基础物业服务收入提高

自 2018 年下半年起,物业行业头部企业纷纷将目光投向了高端商办、政府公建及“三供一业”项目等细分市场。《2019 中国物业服务百强企业研究报告》数据显示,平均物业服务费单价最高的办公、商业项目,收入占比达 19.94%(2017 年为 14.41%)、14.45%(2017 年为 12.56%),产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业等收入占比均有提升。

### 3、“智能+”发展趋势显现,新兴技术助力行业品质提升

今年的《政府工作报告》首次提出“智能+”,即综合利用大数据、人工智能、物联网、云计算等先进的信息技术,帮助传统产业焕发出更高的能效和更强的活力。百强企业积极研发自己的智能化平台,进行精细化管理,借助移动互联网打通线上线下,提升客户体验。或与高新科技公司战略合作,引入专业技术,完善智能服务链,给予客户智慧服务品质享受。从成果转化效应来看,智能技术确实对企业降低成本、提升运营管控效率、提高服务品质等起到了一定的促进作用。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司自 1994 年成立之初为房地产开发商下属的物业公司,公司较早发现了市场机会,开展了市场化运营,2006 年后公司成为完全独立的市场化物业企业。

二十多年的物业管理经验,使公司沉淀了机制优势、人员与组织优势、管理与品牌优势,以及常年经营积累的项目资源优势等核心竞争力。

### 一、机制优势

公司较早实现了市场化运作,能够做到独立决策,提升对客户关注度。公司的灵活机制优势使公司在市场上动力充足,竞争能力较强,相比同业能够提供更高性价比的服务。独立决策的机制使得公司的管理层能够发挥最大的能动性,使得公司的战略规划得到贯彻与延续,避免了高级管理层波动的风险。

### 二、人员与组织优势

公司拥有年轻化的管理团队,高级管理人员主要集中在 70 后年龄段,中级管理人员主要集中在 80 后,具有充足的活力与动力,具备良好的创新精神与奋斗精神。公司非常重视组织架构的作用,持续进行组织架构的调整与优化,使得公司职能部门扁平化,预算绩效独立核算,权力得到充分下放,对保留人才、激发人员斗志、保持信息畅通等方面都起到了较大的作用。

公司还建立了有效的员工薪酬与激励机制,制订了各项员工关怀制度来增强员工的归属感与满意度。公司建立了完善的培训体系,为员工创造职后再教育的机会,鼓励员工自学提升学历。

### 三、管理与品牌优势

公司作为首家登陆 A 股的物业服务企业,已通过 ISO9001、ISO14001 和 ISO45001 三项管理体系认证,多年来作为独立的市场化物业公司承接不同项目业态,具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司多次入围中国物业管理协会全国物业服务企业综合实力前三十强,曾在全国物业服务企业商业类排名位居第 4 位,获得了商业模式创新企业称号。近期公司获选中国物业管理协会名誉副会长单位,并凭借较强的品牌影响力及品牌溢价荣获中国物业管理协会“2019 物业服务企业品牌价值 50 强”、“2019 物业服务企业上市公司 10 强”,入选 2019“美好生活”物业品牌集群。此外,公司曾获中国指数研究院评选中国物业服务商办物业管理 TOP10 称号,并于 2019 年上半年荣获中国指数研究院“2019 中国物业服务百强企业”综合排名第 18 名。

公司多个在管项目曾被评为全国优秀示范项目，获得了浙江省服务业重点企业、杭州市十佳物业服务企业等称号。在公司业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，对存量项目的续约及规模的扩张产生积极影响。

#### 四、项目资源优势

公司通过提供不断更新与优化的服务，积累了一大批优质且稳定的客户资源。2011年起，公司与银泰置地开展合作，进军综合商业物业市场，率先实现了齐全的业态分布与多元化服务体系的建立。公司总结各类项目的服务与管理经验，创造了“南都管家”等服务模式，获得了多个综合体、写字楼、产业园区等商办项目以及较为高端的住宅项目。公司在获得多个项目的同时，提升服务品质，赢得了客户的认可，保证了稳定的项目来源。

此外，公司与银泰置地、绿地集团、阿里巴巴等近百家有相同品牌发展理念的开发企业达成了多种层次的合作，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

公司围绕“规范管理”、“殷勤服务”强化各项管理工作，报告期内实现物业基础服务及增值服务的双增长，并在轻资产运营领域取得突破。

#### 1、版图精耕，主营业务实现规模化发展

2019年上半年，公司大步拓进全国化版图，新拓咸阳、衢州等城市，同时强化已进入城市的市场开发深度。截止2019年6月30日，公司累计总签约项目466个，比上年同期增加74个，增长率18.88%，公司累计总签约面积6,001.59万平方米，比上年同期增长1,006.63万平方米，增长率20.15%。

#### 2、差异化发展，城市生活综合服务能力提升

经济高速发展及民众对生活品质的要求，赋予物业服务企业越来越多的责任。公司对服务产品的规划已跨越传统物业，迈向城市服务领域的产品开发。报告期内，公司与杭州之江城市建设投资集团有限公司合资成立杭州南郡商业经营管理有限公司，探索资产+运营、空间+服务、投资+管理等多方位合作模式，打造专业化、规模化、品牌化的商业运营及物业服务平台。金枫物业突出城市环卫服务特色，承接了江苏省内河道、景区、基础设施建设等项目的管理服务业务；采林物业服务业态覆盖码头、学校等特色项目，为多个知名院校或大型码头提供服务。

#### 3、重客户需求，社区服务完成双升级

社区是城市生活的重要组成部分，公司除投入资金进行技术更新、使用智能设备外，2019年在管家服务体系上完成了2.0版本升级，同步对社区内服务中心进行改造。第一批社区业主将体验更近距离、更细致的生活服务，及拥有更便捷、更舒适的社区交互空间。

#### 4、稳健前行，品牌影响力持续提升

公司回归本心抓品质，创新进取做服务，继续保持行业前位发展。在中国指数研究院、中国房地产TOP10研究组主办的2019中国物业服务百强企业研究及评选中，公司再次荣登榜单，获“2019中国物业服务百强企业”综合排名第18名殊荣；入选中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合组织的2019物业服务企业上市公司10强；并作为创新发展的典型企业，入围国内权威财经媒体《经济观察报》发起的中国蓝筹物业企业评选，在证券时报举办的“第十三届中国上市公司价值评选”中获得“中国上市公司IPO新星奖”。

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	584,912,167.28	468,552,831.77	24.83

营业成本	455,633,935.84	355,571,001.74	28.14
销售费用	11,288,855.02	10,801,757.22	4.51
管理费用	48,091,322.7	43,873,999.26	9.61
财务费用	-589,388.91	-2,851,369.88	179.33
研发费用	579,535.16	1,245,499.57	-53.47
经营活动产生的现金流量净额	65,431,033.89	48,400,476.33	35.19
投资活动产生的现金流量净额	-165,493,350.53	-565,943,586.14	170.76
筹资活动产生的现金流量净额	-7,518,095.3	250,254,092.23	-103.00

营业收入变动原因说明:营业收入较上年同期增长 24.83%,主要系公司物业管理服务项目增加及并购金枫物业公司。

营业成本变动原因说明:营业成本较上年同期增长 28.14%,主要系物业管理服务项目增加及并购金枫物业公司导致营业成本增加。

销售费用变动原因说明:销售费用较上年同期增长 4.51%,主要系公司业务扩张,新签约项目数量增加所致。

管理费用变动原因说明:管理费用同比上年同期增长了 9.61%,主要系在管项目增加导致管理费用增加。

财务费用变动原因说明:财务费用同比上年增长了 179.33%,主要系公司加强现金管理,导致银行利息减少。

研发费用变动原因说明:研发费用同比上年下降 53.47%,主要系本年信息化系统处于调整和维护期。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比上年增长 35.19%,主要系营业收入增长。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:购买理财产品及并购金枫物业支付剩余股权转让款导致现金流出;相比上年同期本期的理财产品有部分到期赎回。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:相比上年同期本报告期内无募集资金流入。

无变动原因说明:无

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (2) 其他

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据	650,000.00	0.04	217,908.91	0.02	198.29	主要系金枫物业未

						逾期银行承兑汇票增加
应收账款	317,837,873.65	20.65	211,997,752.56	15.79	49.93	主要系公司在管项目增加及并购金枫物业
预付款项	14,832,450.45	0.96	5,721,443.99	0.43	159.24	主要系公司在管项目增加,同时拓展新业务代售地下车位并预付车位款
其他流动资产	567,638,886.93	36.87	400,073,934.83	29.80	41.8	主要系公司利用闲置募集资金及自有资金进行现金管理
在建工程	20,110,763.94	1.31	13,980,753.38	1.04	43.85	主要系公寓租赁服务项目进一步拓展业务,部分项目尚处投入中
预收款项	223,756,088.15	14.54	130,315,766.92	9.71	71.70	主要系公司在管项目增加
少数股东权益	11,638,416.37	0.76	7,511,098.49	0.56	54.95	主要系并购金枫物业

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末银行存款包括质押的定期存款 480,730.00 元,其他货币资金包括保函保证金 940,393.07 元,使用受限。

## 3. 其他说明

适用 不适用

**(四) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

截止报告期末，公司对外股权投资总额 293,245,000.00 元，均为对子公司的投资。

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本	资产总额	净资产	营业收入	净利润
浙江悦都物业服务 有限公司	物业管理	100	203.15	-112.30	128.98	32.02
浙江乐勤清洁服务 有限公司	家政服务	1000	1,500.33	920.60	1,396.39	8.76
杭州乐勤楼宇工程 有限公司	工程施工	50	193.53	93.00	131.00	-2.61
浙江悦都网络科技 有限公司	网络技术	1500	1,320.35	1,229.82	267.54	-41.65
浙江大悦商业经营 管理有限公司	资产管理	6000	11,470.10	9,204.36	1,012.37	-572.69
杭州建信大悦住房 服务有限公司	资产管理	500	20.04	17.54	0.00	-0.22
上海采林物业管理 有限公司	物业管理	500	7,426.87	1,713.36	4,596.33	129.28

宁波杭州湾南都物业服务有限公司	物业管理	500	50.04	50.03	0.00	0.03
江苏金枫物业服务有限责任公司	物业管理	500	9,935.48	3,183.08	9,516.88	1,364.46
常熟市中远物业服务有限责任公司	物业管理	100	555.69	130.03	271.39	-142.28
杭州乐勤装饰工程有限公司	工程施工	500	6,616.55	75.48	140.29	25.52

### (七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 二、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 可能面对的风险

适用 不适用

#### 1、市场风险

我国物业管理行业正处于行业整合的初级格局，国内物业管理企业数量众多，然而相对于市场总规模而言，物业企业经营规模普遍较小，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司，行业集中度较低但提升明显加速。随着市场竞争愈加激烈，越来越多的物业企业在香港联合交易所上市、在新三板挂牌，许多开发商旗下的物业公司将目光转向了存量项目。物业企业追求规模化、品牌化发展将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

#### 2、经营风险

公司主营业务为物业服务，属于劳动密集型行业。公司除了自有服务人员，还将部分秩序服务、保洁等业务委托给该领域的专业外包公司，以提高服务效率，灵活适应市场需求。因此，如果人力成本上升或者外包公司不能按合同约定提供外包服务，或将影响公司业务运营和品牌声誉。

此外，公司虽近年来积极拓展全国市场，但物业管理服务区域仍主要集中在长三角地区，一旦出现该地区竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营产生不利影响。

#### 3、财务风险

公司管理项目多数采用包干制收费方式，即业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担。大部分业主能够按期或者在一定期限内缴纳物业费，但也存在部分物业费无法收回的情形，对公司经营造成不利影响。

#### 4、管理风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，保持核心业务人员的稳定性、实现人员的标准化管理是保证公司核心竞争力的关键。公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力。

#### 5、募集资金投资项目风险

公司的募投项目有一定的实施周期，在项目达产前难以获得较高收益，因此公司存在发行后净资产收益率被摊薄的风险。

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 2 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2019 年 2 月 27 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2019 年 5 月 21 日

#### 股东大会情况说明

适用 不适用

公司股东大会均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，股东大会的召集、召开和决策程序符合《公司法》、公司《章程》等相关法律法规的规定。上述 2 次股东大会所审议的议案均获通过。

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	



三、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	韩芳、南都地产服务、舟山五彩石、肖小凌、金涛、上海南都、银泰置地、郑勇强、中城年代	自公司上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份。	上市之日起 36 个月	是	是		
	股份限售	阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶、韩保华	自公司上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份。	上市之日起 12 个月	是	是		
	股份限售	韩芳、肖小凌、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶、韩保华	锁定期满后，在公司担任董事、监事、高级管理人员期间，每年转让直接或间接持有的南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份。	锁定期满后，担任董监高期间；离职半年内	是	是		
	股份限售	韩芳、南都地产服务、舟山五彩石、肖小凌、金涛	如在锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。	锁定期满后 2 年内	是	是		
	股份限售	韩芳、南都地产服务、舟山五彩石、上海南	自公司股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数	自公司股票上市至	是	是		

		都、银泰置地、肖小凌、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶	将相应进行调整。	其减持期间				
其他	实际控制人韩芳		<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对南都物业实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。</p> <p>(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		
其他	控股东南都地产服务、股东舟山五彩石		<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。</p> <p>(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		

			海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。					
其他	股东上海南都、银泰置地		<p><b>持股意向及减持意向：</b></p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 如在上述锁定期满后一年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		
其他	实际控制人韩芳、控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石、股东上海南都、银泰置地		由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。	不适用	否	是		
其他	公司、控股股东、董事（独立董事除外）、高级管理人员		<p><b>股价稳定预案相关的承诺：</b></p> <p>公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，应在发生上述情形后按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，回购、增持公司股份。</p>	上市后 3 年内	是	是		
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员		<p><b>信息披露重大违规方面的承诺：</b></p> <p><b>公司承诺：</b></p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起</p>	不适用	否	是		

			<p>30 日内, 本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序, 回购价格按照回购时本公司的股票市场价格, 以及本次发行价格加同期银行活期存款利息 (如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项, 回购股权及回购价格将相应调整) 价格孰高原则确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 致使投资者在证券交易中遭受损失的, 自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内, 公司将依法赔偿投资者损失, 赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商, 或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p><b>控股股东南都地产服务承诺:</b></p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的, 在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内, 本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会, 并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时, 如本公司已公开发售股份或转让原限售股的, 本公司亦将按照回购时南都物业股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格, 依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 致使投资者在证券交易中遭受损失的, 自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内, 本公司将依法赔偿投资者损失, 赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商, 或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 而本公司非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺, 则本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉, 且停止在南都物业取得股东分红, 直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p><b>实际控制人韩芳承诺:</b></p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>如南都物业服务集团股份有限公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在南都物业股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p><b>董事、监事和高级管理人员承诺：</b></p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p>					
	其他	公司、董事、高级管理人员、控股股东、	<p><b>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺：</b></p> <p><b>公司承诺：</b></p>	不适用	否	是		

	实际控制人	<p>公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：</p> <p>1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；</p> <p>2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；</p> <p>3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。</p> <p><b>董事、高级管理人员承诺：</b></p> <p>为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：</p> <p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>2、对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p><b>控股股东、实际控制人承诺：</b></p> <p>公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。</p>					
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	<p><b>责任主体未能履行承诺时的约束措施：</b></p> <p><b>公司承诺：</b></p> <p>如公司在首次公开发行股票（A股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：</p> <p>1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；</p>	不适用	否	是		

			<p>2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；</p> <p>3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；</p> <p>4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。</p> <p><b>控股股东、实际控制人的承诺：</b></p> <p>浙江南都房地产服务集团有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务集团股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p> <p>2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；</p> <p>3、有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p><b>公司董事、高级管理人员的承诺：</b></p> <p>南都物业服务集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p> <p>2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；</p> <p>3、有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。</p> <p><b>股东承诺：</b></p> <p>韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都地产服务、舟山五彩石、银泰置地、上海南都、中城年代作为南都物业服务集团股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<ol style="list-style-type: none"> <li>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</li> <li>2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失；</li> <li>3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；</li> <li>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</li> <li>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</li> </ol>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--



#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### 七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

#### 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

#### 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2019 年 4 月 26 日、2019 年 5 月 20 日分别召开第二届董事会第六次会议及 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》，同意公司 2019 年度与关联方之间发生总金额不超过 3,000 万元的日常关联交易。报告期内，实际发生 3.4 万元，未超过预计额度。	公司于 2019 年 4 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及指定信息披露媒体公告的《南都物业服务股份有限公司关于确认 2018 年度日常关联交易以及预计 2019 年度日常关联交易的公告》。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
杭州新湖滨商业发展有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		219,679.24	9.48	银行转账		
杭州龙翔商业发展有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		369,623.61	15.95	银行转账		
杭州银泰购物中心有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		518,002.81	22.35	银行转账		
杭州西溪银盛置地有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		13,347.48	0.58	银行转账		
杭州湖滨国际商业发展有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		119,056.60	5.14	银行转账		

杭州新龙翔商业发展有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		230,402.01	9.94	银行转账		
杭州湖滨环球商业发展有限公司	其他关联人	提供劳务	物业费	市场价		814,224.99	35.13	银行转账		
合计				/	/	2,284,336.74	98.55	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					上述关联交易未达到《股票上市规则》相关规定的披露要求，公司未予单独披露。					

**(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

**十一、 重大合同及其履行情况**

**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**(1) 托管情况**

适用 不适用

**(2) 承包情况**

适用 不适用

## (3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
浙江兽王控股集团有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/11/1	2033/2/28	-1,183,319.16	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/1/1	2028/12/31	-3,903,515.58	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/3/20	2027/7/19	-926,679.48	市场价		否	
杭州欢乐城投资有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2018/7/1	2036/12/31	-1,615,785	市场价		否	
杭州天目艺术专修学校	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于酒店、公寓租赁服务项目		2017/7/15	2029/7/14	-2,740,407.6	市场价		否	
浙江崇文置业有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2019/6/15	2025/5/31	-148,400	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江绿城时代建设管理有限公司	写字楼出租		2019/5/1	2022/5/30	61,495.67	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江爱客智能科技有限公司	写字楼出租		2017/11/16	2019/1/22	21,773.64	市场价		否	
南都物业服务集	杭州图英网络科技	写字楼出		2019/1/23	2022/2/19	134,756.56	市场价		否	

团股份有限公司	有限公司	租								
南都物业服务集团股份有限公司	宁波全网云医疗科技股份有限公司	写字楼出租		2018/1/15	2021/2/4	182,044	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江飞越数字科技有限公司	写字楼出租		2017/9/4	2019/9/3	365,028	市场价		否	

#### 租赁情况说明

上述统计公司出租写字楼的租金收入及下属全资子公司浙江大悦商业经营管理有限公司（以下简称“大悦商业”）为实施“公寓租赁服务项目”租入房产的租金支出为报告期内即 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日的金额，非租赁起始日至报告期末数据。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司及下属子公司共承租 67 处房屋或场地用于经营生产、办公和员工宿舍等用途。

**2 担保情况**

□适用 √不适用

**3 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、 上市公司扶贫工作情况**

□适用 √不适用

**十三、 可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

**十四、 环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

√适用 □不适用

公司及控股子公司不属于生产型企业，报告期内遵守国家有关环境保护及防治污染的法律、法规，不存在因违反有关环境保护及防治污染的法律、法规而受到处罚的情况。

**(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

□适用 √不适用

**十五、 其他重大事项的说明****(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

√适用 □不适用

**1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更**

(1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	212,215,661.47	应收票据	217,908.91
		应收账款	211,997,752.56
应付票据及应付账款	146,255,023.80	应付票据	
		应付账款	146,255,023.80

(2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

**(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用



## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	77,380,953	75.00			23,214,286		23,214,286	100,595,239	75.00
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	77,380,953	75.00			23,214,286		23,214,286	100,595,239	75.00
其中：境内非国有法人持股	51,432,540	49.85			15,429,762		15,429,762	66,862,302	49.85
境内自然人持股	25,948,413	25.15			7,784,524		7,784,524	33,732,937	25.15
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	25,793,651	25.00			7,738,095		7,738,095	33,531,746	25.00
1、人民币普通股	25,793,651	25.00			7,738,095		7,738,095	33,531,746	25.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	103,174,604	100.00			30,952,381		30,952,381	134,126,985	100.00

## 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于 2019 年 4 月 26 日、2019 年 5 月 20 日召开第二届董事会第五次会议及 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于公司 2018 年利润分配预案的议案》，同意以公司 2018 年 12 月 31 日的总股本 103,174,604 股为基数，以公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后，公司总股本增至 134,126,985 股，并于 2019 年 6 月 25 日披露《南都物业服务集团股份有限公司 2018 年年度权益分派实施公告》，详见公司公告 2019-015、2019-028、2019-033。

## 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

报告期内，由于公司资本公积金转增股本导致股本由 103,174,604 股增加至 134,126,985 股，如不考虑本次变更影响，2019 年半年度基本每股收益、每股净资产分别为 0.54 元/股和 6.44 元/股；按照报告期末总股本 134,126,985 股计算，2019 年半年度基本每股收益、每股净资产分别为 0.42 元/股和 4.95 元/股。

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江南都物业服务集团有限公司	35,454,575		10,636,373	46,090,948	首发限售	2021-02-01
韩芳	22,159,085		6,647,725	28,806,810	首发限售	2021-02-01
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	5,140,915		1,542,274	6,683,189	首发限售	2021-02-01
上海南都集团有限公司	4,642,857		1,392,857	6,035,714	首发限售	2021-02-01
北京银泰置地商业有限公司	4,642,858		1,392,857	6,035,715	首发限售	2021-02-01
郑勇强	1,547,619		464,286	2,011,905	首发限售	2021-02-01
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1,547,619		464,286	2,011,905	首发限售	2021-02-01
金涛	1,477,255		443,177	1,920,432	首发限售	2021-02-01
肖小凌	768,170		230,451	998,621	首发限售	2021-02-01
合计	77,380,953		23,214,286	100,595,239	/	/

## 二、股东情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	6,469
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东性 质
					股份状 态	数量	
浙江南都房地 产服务集团有 限公司	10,636,373	46,090,948	34.36	46,090,948	无	0	境内非 国有法 人
韩芳	6,647,725	28,806,810	21.48	28,806,810	无	0	境内自 然人
舟山五彩石 投资合伙企 业(有限合 伙)	1,542,274	6,683,189	4.98	6,683,189	无	0	其他
北京银泰置 地商业有限 公司	1,392,857	6,035,715	4.50	6,035,715	质押	6,035,715	境内非 国有法 人
上海南都集 团有限公司	1,392,857	6,035,714	4.50	6,035,714	无	0	境内非 国有法 人
郑勇强	464,286	2,011,905	1.50	2,011,905	质押	2,011,905	境内自 然人
上海中城年 代股权投资 基金管理有 限公司	464,286	2,011,905	1.50	2,011,905	无	0	境内非 国有法 人
金涛	443,177	1,920,432	1.43	1,920,432	无	0	境内自 然人
中国工商银 行股份有限 公司—交银 施罗德优势 行业灵活配 置混合型证 券投资基金	438,008	1,912,154	1.43	0	无	0	其他

中国建设银行股份有限公司—交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金	395,957	1,716,140	1.28	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
中国工商银行股份有限公司—交银施罗德优势行业灵活配置混合型证券投资基金	1,912,154	人民币普通股	1,912,154				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金	1,716,140	人民币普通股	1,716,140				
陈越孟	1,665,287	人民币普通股	1,665,287				
中国工商银行股份有限公司—交银施罗德持续成长主题混合型证券投资基金	1,392,154	人民币普通股	1,392,154				
渤海国际信托股份有限公司—【景尚精选】单一资金信托	1,170,226	人民币普通股	1,170,226				
沈月华	990,717	人民币普通股	990,717				
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	975,108	人民币普通股	975,108				
UBS AG	600,646	人民币普通股	600,646				
中国建设银行股份有限公司—东吴双三角股票型证券投资基金	344,708	人民币普通股	344,708				
隋东光	261,469	人民币普通股	261,469				
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2019年6月30日,公司实际控制人为韩芳女士,直接持有公司21.48%的股权,通过浙江南都房地产服务集团有限公司间接持有公司34.33%的股权,通过舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)间接持有公司1.20%的股权,合计持有公司57.01%股份,为公司实际控制人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	浙江南都房地产服务集团有限公司	46,090,948	2021-02-01		首发限售
2	韩芳	28,806,810	2021-02-01		首发限售
3	舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	6,683,189	2021-02-01		首发限售

4	北京银泰置地商业有限公司	6,035,715	2021-02-01		首发限售
5	上海南都集团有限公司	6,035,714	2021-02-01		首发限售
6	郑勇强	2,011,905	2021-02-01		首发限售
7	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	2,011,905	2021-02-01		首发限售
8	金涛	1,920,432	2021-02-01		首发限售
9	肖小凌	998,621	2021-02-01		首发限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至 2019 年 6 月 30 日，公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 21.48% 的股权，通过浙江南都房地产服务集团有限公司间接持有公司 34.33% 的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.20% 的股权，合计持有公司 57.01% 股份，为公司实际控制人。			

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**三、控股股东或实际控制人变更情况**

□适用 √不适用

**第七节 优先股相关情况**

□适用 √不适用

**第八节 董事、监事、高级管理人员情况****一、持股变动情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
韩芳	董事	22,159,085	28,806,810	6,647,725	资本公积金转增股本
	高管				
肖小凌	董事	768,170	998,621	230,451	资本公积金转增股本
金涛	董事	1,477,255	1,920,432	443,177	资本公积金转增股本

其它情况说明

□适用 √不适用

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
吁悦	副总经理	离任

张林	副总经理	离任
----	------	----

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

由于个人原因，张林先生于 2019 年 2 月 19 日申请辞去公司副总经理职务，辞职后不再担任公司及下属子公司职务。

公司于 2019 年 4 月 26 日召开第二届董事会第五次会议，审议通过了《关于相关高级管理人员不再担任高管职务的议案》，同意叶悦先生不再担任公司副总经理职务。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		289,744,033.58	396,885,034.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		650,000.00	217,908.91
应收账款		317,837,873.65	211,997,752.56
应收款项融资			
预付款项		14,832,450.45	5,721,443.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		87,627,052.47	75,284,629.13
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		726,373.90	637,911.14
合同资产			
持有待售资产			8,278,071.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		567,638,886.93	400,073,934.83
流动资产合计		1,279,056,670.98	1,099,096,685.96
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		38,352,509.80	38,100,473.65
在建工程		20,110,763.94	13,980,753.38
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		949,793.87	721,491.42
开发支出			
商誉		139,460,246.83	139,460,246.83
长期待摊费用		49,450,690.02	42,346,078.54
递延所得税资产		12,034,234.18	8,989,801.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		260,358,238.64	243,598,845.13
资产总计		1,539,414,909.62	1,342,695,531.09
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		178,589,955.45	146,255,023.80
预收款项		223,756,088.15	130,315,766.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		71,045,671.45	67,771,513.87
应交税费		20,470,625.13	28,499,325.18
其他应付款		369,967,496.05	323,483,491.25
其中：应付利息			
应付股利		23,214,285.90	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		863,829,836.23	696,325,121.02
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			



其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		863,829,836.23	696,325,121.02
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		134,126,985.00	103,174,604.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		312,554,376.68	343,506,757.68
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		25,024,054.35	25,024,054.35
一般风险准备			
未分配利润		192,241,240.99	167,153,895.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		663,946,657.02	638,859,311.58
少数股东权益		11,638,416.37	7,511,098.49
所有者权益（或股东权益）合计		675,585,073.39	646,370,410.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,539,414,909.62	1,342,695,531.09

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		157,217,126.00	274,803,295.66
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		254,874,262.57	167,720,775.81
应收款项融资			

预付款项		10,031,478.09	1,260,677.42
其他应收款		73,549,870.17	61,730,250.87
其中：应收利息			
应收股利			
存货		218,027.60	227,735.32
合同资产			
持有待售资产			8,278,071.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		511,536,939.78	381,275,968.68
流动资产合计		1,007,427,704.21	895,296,775.06
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		293,245,000.00	292,965,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		28,839,704.90	30,345,415.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		678,365.35	721,491.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,311,313.24	2,672,081.13
递延所得税资产		3,827,315.27	2,867,045.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		328,901,698.76	329,571,033.58
资产总计		1,336,329,402.97	1,224,867,808.64
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		143,400,323.45	115,045,371.00
预收款项		152,819,457.24	113,371,578.36
合同负债			
应付职工薪酬		50,773,377.83	45,355,604.25
应交税费		12,510,458.15	21,594,033.25
其他应付款		310,683,782.78	284,347,666.20
其中：应付利息			
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		670,187,399.45	579,714,253.06
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		670,187,399.45	579,714,253.06
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		134,126,985.00	103,174,604.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		312,595,551.32	343,547,932.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		25,024,054.35	25,024,054.35
未分配利润		194,395,412.85	173,406,964.91
所有者权益（或股东权益）合计		666,142,003.52	645,153,555.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,336,329,402.97	1,224,867,808.64

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 合并利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入		584,912,167.28	468,552,831.77
其中：营业收入		584,912,167.28	468,552,831.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		517,619,389.91	410,456,220.70
其中：营业成本		455,633,935.84	355,571,001.74

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		2,615,130.10	1,815,332.79
销售费用		11,288,855.02	10,801,757.22
管理费用		48,091,322.70	43,873,999.26
研发费用		579,535.16	1,245,499.57
财务费用		-589,388.91	-2,851,369.88
其中：利息费用			
利息收入		1,457,563.25	3,413,422.36
加：其他收益		3,670,271.32	2,344,600.04
投资收益（损失以“-”号填列）		15,903,552.23	3,570,858.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,643,827.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-4,078,847.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-26,910.25	22,219.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		79,195,863.46	59,955,440.58
加：营业外收入		48,152.11	66,452.51
减：营业外支出		415,979.49	23,200.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,828,036.08	59,998,692.42
减：所得税费用		18,880,991.56	16,794,148.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,947,044.52	43,204,544.23
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		59,947,044.52	43,204,544.23
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		56,039,726.64	42,406,105.24

2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		3,907,317.88	798,438.99
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		59,947,044.52	43,204,544.23
归属于母公司所有者的综合收益总额		56,039,726.64	42,406,105.24
归属于少数股东的综合收益总额		3,907,317.88	798,438.99
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.42	0.33
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.42	0.33

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

**母公司利润表**  
2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入		422,611,592.82	383,985,037.06
减: 营业成本		324,826,160.53	285,405,874.41
税金及附加		1,879,792.79	1,366,649.35
销售费用		10,093,109.70	10,113,948.46
管理费用		28,873,718.71	35,111,094.34
研发费用			
财务费用		-504,568.81	-2,666,332.07
其中: 利息费用			
利息收入		1,061,381.41	3,108,161.09
加: 其他收益		1,549,707.11	1,881,475.66
投资收益(损失以“-”号填列)		14,327,962.02	3,570,858.07
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-6,102,316.36	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-3,005,348.10
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-26,910.25	22,219.25
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		67,191,822.42	57,123,007.45
加: 营业外收入		23,508.75	50,157.27
减: 营业外支出		2,117.94	1,612.55
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		67,213,213.23	57,171,552.17
减: 所得税费用		15,272,384.09	14,655,057.73
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		51,940,829.14	42,516,494.44
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		51,940,829.14	42,516,494.44
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		51,940,829.14	42,516,494.44
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 合并现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		601,236,746.83	423,319,826.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			368,180.38
收到其他与经营活动有关的现金	60,591,215.38		58,501,632.30
经营活动现金流入小计	661,827,962.21		482,189,639.10
购买商品、接受劳务支付的现金	238,913,004.85		139,560,429.94
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	235,597,730.71		196,327,515.24
支付的各项税费	62,973,666.18		48,272,229.13
支付其他与经营活动有关的现金	58,912,526.58		49,628,988.46
经营活动现金流出小计	596,396,928.32		433,789,162.77
经营活动产生的现金流量净额	65,431,033.89		48,400,476.33
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	384,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	10,107,808.18		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,545,345.95		171,152.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	405,653,154.13		171,152.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,106,504.66		14,193,382.93
投资支付的现金	549,000,000.00		470,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,040,000.00		81,921,355.84
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	571,146,504.66		566,114,738.77
投资活动产生的现金流量净额	-165,493,350.53		-565,943,586.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			



吸收投资收到的现金		220,000.00	301,193,279.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		220,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		220,000.00	301,193,279.01
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,738,095.30	35,282,576.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			15,656,609.89
筹资活动现金流出小计		7,738,095.30	50,939,186.78
筹资活动产生的现金流量净额		-7,518,095.30	250,254,092.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-107,580,411.94	-267,289,017.58
加：期初现金及现金等价物余额		395,903,322.45	475,177,963.62
六、期末现金及现金等价物余额		288,322,910.51	207,888,946.04

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		394,366,272.55	390,693,364.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		51,744,609.83	94,705,861.32
经营活动现金流入小计		446,110,882.38	485,399,226.07
购买商品、接受劳务支付的现金		195,071,562.99	171,731,227.47
支付给职工以及为职工支付的现金		133,399,142.58	132,267,166.63
支付的各项税费		49,130,750.07	41,370,777.79
支付其他与经营活动有关的现金		61,318,347.09	24,091,718.27
经营活动现金流出小计		438,919,802.73	369,460,890.16
经营活动产生的现金流量净额		7,191,079.65	115,938,335.91

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		352,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		8,441,151.69	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,286,660.00	45,327.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		371,727,811.69	45,327.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,336,965.70	6,589,370.33
投资支付的现金		482,280,000.00	571,858,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,040,000.00	95,760,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		488,656,965.70	674,207,370.33
投资活动产生的现金流量净额		-116,929,154.01	-674,162,042.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			301,043,279.01
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			301,043,279.01
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,738,095.30	23,210,628.72
支付其他与筹资活动有关的现金			15,656,609.89
筹资活动现金流出小计		7,738,095.30	38,867,238.61
筹资活动产生的现金流量净额		-7,738,095.30	262,176,040.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-117,476,169.66	-296,047,666.63
加：期初现金及现金等价物余额		274,212,565.66	412,271,995.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		156,736,396.00	116,224,328.93

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

合并所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度											少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	103,174,604.00				343,506,757.68				25,024,054.35		167,153,895.55		638,859,311.58	7,511,098.49	646,370,410.07
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	103,174,604.00				343,506,757.68				25,024,054.35		167,153,895.55		638,859,311.58	7,511,098.49	646,370,410.07
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	30,952,381.00				-30,952,381.00						25,087,345.44		25,087,345.44	4,127,317.88	29,214,663.32
(一) 综合收益总额											56,039,726.64		56,039,726.64	3,907,317.88	59,947,044.52
(二) 所有者投入														220,000.00	220,000.00

和减少资本																
1. 所有者投入的普通股															220,000.00	220,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转	30,952,381.00															
1. 资本公积转增资本(或股本)	30,952,381.00															
2. 盈余公积转增资本(或股																

本)														
3. 盈余公 积弥补亏 损														
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益														
5. 其他综 合收益结 转留存收 益														
6. 其他														
(五) 专 项储备														
1. 本期提 取														
2. 本期使 用														
(六) 其 他														
四、本期 期末余额	134,126,985.00				312,554,376.68			25,024,054.35		192,241,240.99		663,946,657.02	11,638,416.37	675,585,073.39

2018 年半年度															
项目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股 本)	其他权 益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上 年期末 余额	59,523,810.00				99,674,620.20				16,111,505.47		108,064,188.44		283,374,124.11	1,190,192.59	284,564,316.70

加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	59,523,810.00			99,674,620.20			16,111,505.47		108,064,188.44	283,374,124.11	1,190,192.59	284,564,316.70	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	43,650,794.00			243,832,137.48					18,596,581.24	306,079,512.72	3,509,063.62	309,588,576.34	
（一）综合收益总额									42,406,105.24	42,406,105.24	798,438.99	43,204,544.23	
（二）所有者投入和减少资本	19,841,270.00			267,641,661.48						287,482,931.48	2,710,624.63	290,193,556.11	
1. 所有者投入的普通股	19,841,270.00			267,641,661.48						287,482,931.48	150,000.00	287,632,931.48	
2. 其他													

权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他												2,560,624.63	2,560,624.63	
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	23,809,524.00				-23,809,524.00									
1. 资本公积转增资本(或股本)	23,809,524.00				-23,809,524.00									
2. 盈余公积转														

增资本 (或股 本)														
3. 盈余 公积弥 补亏损														
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益														
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益														
6. 其他														
(五) 专项储 备														
1. 本期 提取														
2. 本期 使用														
(六) 其他														
四、本 期期末 余额	103,174,604.00			343,506,757.68			16,111,505.47		126,660,769.68	589,453,636.83	4,699,256.21	594,152,893.04		

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 母公司所有者权益变动表

2019 年 1—6 月



单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	103,174,604.00				343,547,932.32				25,024,054.35	173,406,964.91	645,153,555.58
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	103,174,604.00				343,547,932.32				25,024,054.35	173,406,964.91	645,153,555.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	30,952,381.00				-30,952,381.00					20,988,447.94	20,988,447.94
(一)综合收益总额										51,940,829.14	51,940,829.14
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-30,952,381.20	-30,952,381.20
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-30,952,381.20	-30,952,381.20
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	30,952,381.00				-30,952,381.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	30,952,381.00				-30,952,381.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额											

结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	134,126,985.00				312,595,551.32				25,024,054.35	194,395,412.85	666,142,003.52

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	59,523,810.00				99,715,794.84				16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	59,523,810.00				99,715,794.84				16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	43,650,794.00				243,832,137.48					18,706,970.44	306,189,901.92
(一) 综合收益总额										42,516,494.44	42,516,494.44
(二) 所有者投入和减少资本	19,841,270.00				267,641,661.48						287,482,931.48
1. 所有者投入的普通股	19,841,270.00				267,641,661.48						287,482,931.48
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-23,809,524.00	-23,809,524.00

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-23,809,524.00	-23,809,524.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	23,809,524.00				-23,809,524.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	23,809,524.00				-23,809,524.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	103,174,604.00				343,547,932.32				16,111,505.47	135,710,519.46	598,544,561.25

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于 1994 年 4 月 13 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 14292494-6 的企业法人营业执照，成立时注册资本 200 万元。南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日，整体变更为股份有限公司，于 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142924946H 的营业执照，注册资本 134,126,985.00 元，股份总数本 134,126,985 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 100,595,239 股；无限售条件的流通股份：A 股 33,531,746 股。公司股票于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为：停车服务（《设置路外停车场登记证》），游泳池的经营和管理（凭许可证经营），城市生活垃圾清运服务（凭许可证经营）。物业管理，酒店管理，家政服务，保洁服务，河道清洁服务，会展服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，市政工程、楼宇智能工程的设计、施工，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。

本财务报表业经公司 2019 年 8 月 29 日第二届董事会第七次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将杭州南郡商业经营管理有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦商业经营管理有限公司、杭州建信大悦住房服务有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、上海采林物业管理有限公司、宁波杭州湾南都物业服务有限公司、江苏金枫物业服务有限责任公司和常熟市中远物业服务有限责任公司等 12 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注七之说明。

### 四、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编制基础。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 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。

#### 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。

对于租赁应收款、包含重大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。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

(1) 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。如果逾期超过 30 日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

(2) 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

(4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

(5) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

(6) 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

(7) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。

(8) 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否将发生显著变化。

(9) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。

(10) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。

(11) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

(12) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收暂付款组合	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，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
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——应收理财产品收益组合		
其他应收款——应收其他款项组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	承兑票据出票人	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。
应收票据——商业承兑汇票	账龄组合	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。

2) 应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00

4-5年	80.00
5年以上	100.00

(4) 对于单项风险特征明显的应收款项,根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力),按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况,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。

#### 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,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。

#### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 13. 应收款项融资

适用 不适用

#### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 15. 存货

适用 不适用

##### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

##### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关

税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 17. 持有待售资产

适用 不适用

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

#### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

##### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 共同控制、重要影响的判断。

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被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。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 22. 投资性房地产

不适用

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
运输工具	直线法	3-5	5	31.67-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**24. 在建工程**

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

**25. 借款费用**

□适用 √不适用

**26. 生物资产**

□适用 √不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

□适用 √不适用

**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	5



**(2). 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**30. 长期资产减值**

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

**31. 长期待摊费用**

适用 不适用

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

**32. 合同负债****合同负债的确认方法**

适用 不适用

**33. 职工薪酬****(1)、短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

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

**(2)、离职后福利的会计处理方法**

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:(1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;(2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 34. 预计负债

适用 不适用

### 35. 租赁负债

适用 不适用

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### (2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### (3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 2. 收入确认的具体方法

公司主要提供物业管理等服务，公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

### 40. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账

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

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

## 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**

□适用 √不适用

**43. 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**44. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
应收票据及应收账款科目变更		应收票据 217,908.91 应收账款 211,997,752.56
应付票据及应付账款科目变更		应付票据 应付账款 146,255,023.80

其他说明:

(1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。

(2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》, 自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

□适用 √不适用

**(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明**

□适用 √不适用

**45. 其他**

□适用 √不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%
营业税		
消费税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%或12%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
浙江悦都物业服务有限公司	10%
杭州乐勤楼宇工程有限公司	10%
上海采林物业管理有限公司泗阳分公司	10%
上海采林物业管理有限公司苏州分公司	10%
上海采林物业管理有限公司芜湖分公司	10%
除上述以外的其他纳税主体	25%

注：浙江悦都物业服务有限公司采用核定征收方法计缴企业所得税，核定征收应税所得率为10%；杭州乐勤楼宇工程有限公司、上海采林物业管理有限公司泗阳分公司、上海采林物业管理有限公司苏州分公司、上海采林物业管理有限公司芜湖分公司适用小微企业所得税税率20%减半征收政策。除上述以外的其他纳税主体所得税率为25%。

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	606,715.40	1,103,054.02
银行存款	285,396,952.09	392,745,649.68
其他货币资金	3,740,366.09	3,036,330.40
合计	289,744,033.58	396,885,034.10

其中：存放在境外的款项总额		
---------------	--	--

其他说明：

期末银行存款包括质押的定期存款 480,730.00 元，其他货币资金包括保函保证金 940,393.07 元，使用受限。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	650,000.00	
商业承兑票据		217,908.91
合计	650,000.00	217,908.91

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,320,000.00	
商业承兑票据		
合计	1,320,000.00	

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
商业承兑汇票	11,468.89		11,468.89		
合计	11,468.89		11,468.89		

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	321,358,780.64
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	321,358,780.64
1 至 2 年	9,625,812.14
2 至 3 年	4,684,843.55
3 年以上	
3 至 4 年	1,114,984.07
4 至 5 年	234,593.07
5 年以上	201,273.86
合计	337,220,287.33



(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	337,220,287.33	100.00	19,382,413.68	5.75	317,837,873.65	225,480,131.19	100	13,482,378.63	5.98	211,997,752.56
其中：										
合计	337,220,287.33	/	19,382,413.68	/	317,837,873.65	225,480,131.19	/	13,482,378.63	/	211,997,752.56

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	13,482,378.63	5,900,035.05			19,382,413.68
合计	13,482,378.63	5,900,035.05			19,382,413.68

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	23,804,310.34	7.06	1,268,621.85
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	11,713,588.32	3.47	600,400.20
上海绿地宝岛置业有限公司	8,866,237.08	2.63	659,420.06
上海绿地新龙基置业有限公司	8,056,425.48	2.39	471,540.21
河南绿地商城置业有限公司	7,281,520.19	2.16	364,076.01
小计	59,722,081.41	17.71	3,364,058.32

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、应收款项融资**

□适用 √不适用

**7、预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,477,683.41	97.61	5,715,919.99	99.90
1 至 2 年	354,767.04	2.39	5,524.00	0.10
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	14,832,450.45	100.00	5,721,443.99	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州三德投资有限公司	6,000,000.00	40.45
杭州丽博家居有限公司	722,141.42	4.87
清华大学	680,000.00	4.58
杭州天目艺术专修学校	657,159.36	4.43
杭州高新（滨江）水务有限公司	626,991.35	4.23
小 计	8,686,292.13	58.56

其他说明

□适用 √不适用

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	87,627,052.47	75,284,629.13
合计	87,627,052.47	75,284,629.13

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	76,812,741.74
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	76,812,741.74
1 至 2 年	11,806,983.33
2 至 3 年	3,342,635.52
3 年以上	
3 至 4 年	3,328,582.33
4 至 5 年	122,634.00
5 年以上	547,230.53
合计	95,960,807.45

**(2). 按款项性质分类情况**

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	6,578,493.93	1,755,261.05			8,333,754.98
合计	6,578,493.93	1,755,261.05			8,333,754.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	理财产品收益	6,420,309.37	1 年以内	6.69	321,015.47
上海锦策房产咨询有限公司	应收暂付款	5,209,645.79	1 年以内	5.43	260,482.29
传富置业(成都)有限公司	应收暂付款	3,020,420.59	1 年以内	3.15	151,021.03
传富(杭州)置业有限公司	应收暂付款	2,266,962.42	1 年以内	2.36	113,348.12
杭州之江创意园开发有限公司	押金保证金	1,575,219.08	1 年以内	1.64	78,760.95
合计	/	18,492,557.25	/	19.27	924,627.86

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	218,027.6		218,027.6	227,735.32		227,735.32
在产品						
库存商品	508,346.3		508,346.3	410,175.82		410,175.82
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	726,373.90		726,373.90	637,911.14		637,911.14

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待摊房租	1,401,677.87	1,418,001.19
待摊财产保险费	974,351.49	452,252.69
预缴税金	933,889.92	71,975.42
其他	86,686.92	640,115.08
理财产品	555,000,000.00	390,000,000.00
待抵扣增值税进项税	9,242,280.73	7,491,590.45
合计	567,638,886.93	400,073,934.83

其他说明：

无

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

**(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**17、长期股权投资**

□适用 √不适用

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

不适用

**21、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	38,352,509.80	38,100,473.65
固定资产清理		
合计	38,352,509.80	38,100,473.65



其他说明：

无

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	45,543,742.85	799,972.77	17,262,514.39	10,250,121.95	73,856,351.96
2. 本期增加 金额			3,548,861.39	570,598.90	4,119,460.29
(1) 购置			2,971,165.83	348,321.69	3,319,487.52
(2) 在建工程 转入					
(3) 企业合并 增加					
(4) 其他			577,695.56	222,277.21	799,972.77
3. 本期减少 金额		799,972.77	1,178,205.00	40,480.00	2,018,657.77
(1) 处置或报 废			1,178,205.00	40,480.00	1,218,685.00
(2) 其他		799,972.77			799,972.77
4. 期末余额	45,543,742.85		19,633,170.78	10,780,240.85	75,957,154.48
二、累计折旧					
1. 期初余额	18,437,605.47	117,705.33	9,701,733.86	7,498,833.65	35,755,878.31
2. 本期增加 金额	1,081,572.78		1,349,284.38	681,728.86	3,112,586.02
(1) 计提	1,081,572.78		1,349,284.38	564,023.53	2,994,880.69
(2) 其他				117,705.33	117,705.33
3. 本期减少 金额		117,705.33	1,119,294.75	26,819.57	1,263,819.65
(1) 处置或报 废			1,119,294.75	26,819.57	1,146,114.32
(2) 其他		117,705.33			117,705.33
4. 期末余额	19,519,178.25		9,931,723.49	8,153,742.94	37,604,644.68
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面	26,024,564.60		9,701,447.29	2,626,497.91	38,352,509.80

价值					
2. 期初账面价值	27,106,137.38	682,267.44	7,560,780.53	2,751,288.30	38,100,473.65

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	11,009,970.63
小计	11,009,970.63

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	20,641,293.49	因开发商原因项目处于抵押、查封状态，尚不具备分割登记、转让的条件
房屋建筑物	5,383,271.11	产权证书正在办理中。

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	20,110,763.94	13,980,753.38
工程物资		
合计	20,110,763.94	13,980,753.38

其他说明：

无

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
群岛服务式公寓装修工程(西溪店)	20,110,763.94		20,110,763.94	8,893,060.92		8,893,060.92
群岛国际青年社区装修工程(欢乐城店)				5,087,692.46		5,087,692.46
合计	20,110,763.94		20,110,763.94	13,980,753.38		13,980,753.38

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
群岛服务式公寓装修工程(西溪店)	25,010,000.00	8,893,060.92	11,217,703.02			20,110,763.94	80.41	98				募集资金
群岛国际青年社区装修工程(欢乐城店)	8,597,100.00	5,087,692.46	5,600,324.15		10,688,016.61		124.32	100				募集资金
合计	33,607,100.00	13,980,753.38	16,818,027.17		10,688,016.61	20,110,763.94	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

□适用 √不适用

**26、无形资产****(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,203,747.86	1,203,747.86
2. 本期增加金额				362,497.70	362,497.70
(1) 购置				362,497.70	362,497.70
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,566,245.56	1,566,245.56
二、累计摊销					
1. 期初余额				482,256.44	482,256.44
2. 本期增加金额				134,195.25	134,195.25
(1) 计提				134,195.25	134,195.25
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				616,451.69	616,451.69
三、减值准备					
1. 期初余额					

2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				949,793.87	949,793.87
2. 期初账面价值				721,491.42	721,491.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
上海采林物业管理有限公司	43,596,660.85					43,596,660.85
江苏金枫物业服务有限责任公司	95,863,585.98					95,863,585.98
合计	139,460,246.83					139,460,246.83

### (2). 商誉减值准备

适用 不适用

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (1) 商誉减值测试过程

资产组的构成	上海采林物业管理有限公司	江苏金枫物业服务有限责任公司
资产组的账面价值	1,768,318.09	31,508,951.09
分摊至本资产组的商誉账面价值	48,440,734.28	136,947,979.97
包含商誉的资产组的账面价值	50,209,052.37	168,456,931.06
资产组是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致	是	是

## (2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

## 1) 上海采林物业管理有限公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 14.70%，预测期以后的现金流量采用确定不变的数值，该增长率和物业行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预测期收入增长率、经营期收入平均增长率、成本率、营业税金及附加率、营业费用率、管理费用率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据公司管理层提供的商誉减值测试数据，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 56,000,000.00 元，高于账面价值 50,209,052.37 元，商誉未出现减值损失。

## 2) 江苏金枫物业服务有限责任公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 14.70%，预测期以后的现金流量采用确定不变的数值，该增长率和物业行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预测期收入增长率、经营期收入平均增长率、成本率、营业税金及附加率、营业费用率、管理费用率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据公司管理层提供的商誉减值测试数据，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 176,000,000.00 元，高于账面价值 168,456,931.06 元，商誉未出现减值损失。

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**29、长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	21,885,018.12		1,474,282.38	265,510.53	20,145,225.21
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	12,482,840.41	14,938.05	873,770.46	-252,057.16	11,876,065.16
群岛国际青年社区装修工程（朝晖兽王店）	4,129,057.11		184,790.28	123,193.52	3,821,073.31
群岛国际青年社区装修工程（欢乐城店）		10,688,016.61	299,843.58		10,388,173.03
零星装修工程	3,849,162.90	50,462.12	550,608.07	128,863.64	3,220,153.31
合计	42,346,078.54	10,753,416.78	3,383,294.77	265,510.53	49,450,690.02

其他说明：

无

**30、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	18,705,833.41	4,673,084.71	13,787,585.67	3,445,347.97
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	22,888,811.73	5,722,202.93	15,838,385.18	3,954,040.32
预提房租费	6,555,786.15	1,638,946.54	6,361,652.06	1,590,413.02
合计	48,150,431.29	12,034,234.18	35,987,622.91	8,989,801.31

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**适用 不适用



## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	11,365,280.30	10,064,929.85
资产减值准备	9,010,335.25	7,102,925.50
合计	20,375,615.55	17,167,855.35

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		148,223.43	
2020 年	734.55	233,192.42	
2021 年	2,080,814.95	2,093,201.92	
2022 年	4,593,077.54	4,593,077.54	
2023 年	2,622,308.54	2,997,234.54	
2024 年	2,068,344.72		
合计	11,365,280.30	10,064,929.85	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 32、短期借款

## (1). 短期借款分类

□适用 √不适用

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 33、交易性金融负债

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
劳务费	153,914,484.67	125,529,732.37
工程款	11,544,997.44	10,791,187.43
房租费	7,476,758.65	6,361,652.08
购置固定资产款	3,875,872.80	2,312,372.80
其他	1,777,841.89	1,260,079.12
合计	178,589,955.45	146,255,023.80

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	174,740,975.82	127,757,628.22
预收租金	2,292,294.15	2,558,138.70
装修款	46,722,818.18	
合计	223,756,088.15	130,315,766.92

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	67,374,051.67	229,331,191.98	226,057,034.40	70,648,209.25
二、离职后福利-设定提存计划	397,462.20	11,201,656.84	11,201,656.84	397,462.20
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	67,771,513.87	240,532,848.82	237,258,691.24	71,045,671.45

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	63,397,844.32	205,151,558.10	203,450,475.56	65,098,926.86
二、职工福利费		13,582,327.89	13,582,327.89	
三、社会保险费	208,524.24	7,169,671.70	7,169,671.70	208,524.24
其中：医疗保险费	173,252.24	6,210,141.56	6,210,141.56	173,252.24
工伤保险费	18,965.90	300,139.73	300,139.73	18,965.90
生育保险费	16,306.10	659,390.41	659,390.41	16,306.10
四、住房公积金	44,412.00	1,376,075.78	1,376,075.78	44,412.00
五、工会经费和职工教育经费	3,723,271.11	2,051,558.51	478,483.47	5,296,346.15
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	67,374,051.67	229,331,191.98	226,057,034.40	70,648,209.25

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	387,269.71	10,845,592.93	10,845,592.93	387,269.71
2、失业保险费	10,192.49	356,063.91	356,063.91	10,192.49
3、企业年金缴费				
合计	397,462.20	11,201,656.84	11,201,656.84	397,462.20

其他说明：

□适用 √不适用

**39、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,851,633.34	13,673,294.14
消费税		
营业税		
企业所得税	3,609,945.73	12,642,076.67
个人所得税	2,246,513.52	587,999.20
城市维护建设税	313,857.32	673,500.10
房产税	139,007.53	267,636.93
教育费附加	142,355.31	330,945.20
地方教育附加	111,440.10	206,960.97
地方水利建设基金	799.46	779.42
其他	55,072.82	116,132.55
合计	20,470,625.13	28,499,325.18

其他说明：

无

**40、 其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	23,214,285.90	
其他应付款	346,753,210.15	323,483,491.25
合计	369,967,496.05	323,483,491.25

其他说明：

无

**应付利息**

□适用 √不适用

**应付股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	23,214,285.90	
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		

合计	23,214,285.90	
----	---------------	--

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

#### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	234,257,195.49	225,635,956.53
押金保证金	100,844,301.78	78,766,627.41
股权转让款	3,751,951.73	8,791,951.73
其他	7,899,761.15	10,288,955.58
合计	346,753,210.15	323,483,491.25

##### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 41、合同负债

##### (1). 合同负债情况

适用  不适用

##### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 42、持有待售负债

适用  不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

适用  不适用

#### 44、其他流动负债

适用  不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用  不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

#### 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

**50、 预计负债**

□适用 √不适用

**51、 递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**52、 其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	103,174,604.00			30,952,381.00		30,952,381.00	134,126,985.00

其他说明：

根据 2019 年 5 月 20 日公司 2018 年度股东大会审议通过的 2018 年度利润分配方案，公司以 2018 年 12 月 31 日的总股本 103,174,604 股为基数，以资本公积转增股本方式每 10 股转增 3 股，合计转增股本 30,952,381.00 元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2019〕200 号）。

**54、 其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	343,506,757.68		30,952,381.00	312,554,376.68
其他资本公积				
合计	343,506,757.68		30,952,381.00	312,554,376.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
详见本财务报表附注五（一）20 股本之说明。

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	25,024,054.35			25,024,054.35
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	25,024,054.35			25,024,054.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	167,153,895.55	108,064,188.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	167,153,895.55	108,064,188.44



加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,039,726.64	42,406,105.24
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	30,952,381.20	23,809,524.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	192,241,240.99	126,660,769.68

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	573,796,279.32	447,132,886.44	467,445,013.15	354,795,131.03
其他业务	11,115,887.96	8,501,049.40	1,107,818.62	775,870.71
合计	584,912,167.28	455,633,935.84	468,552,831.77	355,571,001.74

### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,419,535.29	789,237.85
教育费附加	648,298.50	353,095.25
资源税		

房产税	122,037.10	270,060.78
土地使用税	840.79	9,985.30
车船使用税		660
印花税	11,993.71	156,978.12
地方教育附加	412,424.71	235,315.49
合计	2,615,130.10	1,815,332.79

其他说明：

无

### 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	1,467,673.64	4,476,468.77
办公费	3,164,403.21	2,220,591.92
业务招待费	2,064,828.01	1,734,815.11
职工薪酬	2,949,474.78	1,029,914.20
交通费	722,686.36	423,455.66
差旅费	507,894.75	529,561.41
通讯费	341,358.93	245,299.78
其他	70,535.34	141,650.37
合计	11,288,855.02	10,801,757.22

其他说明：

无

### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,767,037.96	31,784,687.18
租赁费	2,932,557.31	3,080,427.98
办公费	3,354,703.48	2,945,600.33
折旧费与摊销	2,127,293.81	1,311,017.08
业务招待费	1,868,517.76	1,231,098.27
咨询费	472,561.71	1,119,641.14
交通费	721,134.53	643,872.78
差旅费	512,395.63	566,590.84
通讯费	184,323.20	62,063.34
其他	2,150,797.31	1,129,000.32
合计	48,091,322.70	43,873,999.26

其他说明：

无

**65、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	492,560.93	1,126,975.28
其他	86,974.23	118,524.29
合计	579,535.16	1,245,499.57

其他说明：

无

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-1,457,563.25	-3,413,422.36
手续费	868,174.34	562,052.48
合计	-589,388.91	-2,851,369.88

其他说明：

无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	3,670,271.32	2,344,600.04
合计	3,670,271.32	2,344,600.04

其他说明：

无

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品收益	15,903,552.23	3,570,858.07
合计	15,903,552.23	3,570,858.07

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,643,827.21	
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-7,643,827.21	

其他说明：

无

#### 72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-4,078,847.85
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		

三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		-4,078,847.85

其他说明：

无

### 73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	-26,910.25	22,219.25
合计	-26,910.25	22,219.25

其他说明：

适用 不适用

### 74、营业外收入

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
赔款收入	2,217.17		2,217.17
罚没收入	45,092.70		45,092.70
非流动资产毁损报废利得		1,355.24	
其他	842.24	65,097.27	842.24

合计	48,152.11	66,452.51	48,152.11
----	-----------	-----------	-----------

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	9,174.40		9,174.40
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,000.00	5,000.00	2,000.00
地方水利建设基金	9,805.40	3,268.74	
罚款支出	113,999.69	8,300.00	113,999.69
赔款支出	281,000.00	940.00	281,000.00
其他		5,691.93	
合计	415,979.49	23,200.67	406,174.09

其他说明：

无

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	21,925,424.43	18,341,008.96
递延所得税费用	-3,044,432.87	-1,546,860.77
合计	18,880,991.56	16,794,148.19

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	78,828,036.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,707,009.02
子公司适用不同税率的影响	-10,421.94

调整以前期间所得税的影响	-2,182,810.60
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	471,444.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-97,613.50
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	993,383.74
所得税费用	18,880,991.56

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	29,228,790.66	31,348,771.23
收到押金保证金	26,633,718.41	5,972,142.83
政府补助	3,127,964.21	1,976,419.66
利息收入	1,457,563.25	6,876,573.04
收回王华明往来款		10,694,217.57
收到保函保证金		1,060,051.35
其他	143,178.85	573,456.62
合计	60,591,215.38	58,501,632.30

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	32,628,136.17	20,071,375.63
支付押金保证金	1,959,865.32	6,929,064.24
付现费用	22,053,767.63	21,174,362.17
支付王华明投资款		1,000,000.00
对外捐赠	2,000.00	5,000.00
其他	2,268,757.46	449,186.42
合计	58,912,526.58	49,628,988.46

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付发行费用及相关税费		15,656,609.89
合计		15,656,609.89

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	59,947,044.52	43,204,544.23
加：资产减值准备	7,643,827.21	4,078,847.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,994,880.69	2,123,664.87
无形资产摊销	134,195.25	138,889.72
长期待摊费用摊销	3,383,294.77	2,725,029.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	26,910.25	-22,219.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,174.40	-1,355.24
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,903,552.23	-3,570,858.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,044,432.87	-1,546,860.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-88,462.76	133,129.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-137,175,658.14	48,615,596.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	149,457,250.60	-47,477,932.01



其他	-1,953,437.80	
经营活动产生的现金流量净额	65,431,033.89	48,400,476.33
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	288,322,910.51	207,888,946.04
减: 现金的期初余额	395,903,322.45	475,177,963.62
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-107,580,411.94	-267,289,017.58

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,040,000.00
其中: 江苏金枫物业服务有限责任公司	5,040,000.00
取得子公司支付的现金净额	5,040,000.00

其他说明:

无

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	288,322,910.51	395,903,322.45
其中: 库存现金	606,715.40	1,103,054.02
可随时用于支付的银行存款	284,916,222.09	391,763,938.03
可随时用于支付的其他货币资金	2,799,973.02	3,036,330.40
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	288,322,910.51	395,903,322.45
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

适用 不适用

货币资金期末数中含保函保证金 940,393.07 元, 质押的定期存款 480,730.00 元, 共计 1,421,123.07 元, 期初数中含保函保证金 390,981.65 元, 质押的定期存款 590,730.00 元, 共计 981,711.65 元不属于现金及现金等价物。

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

适用 不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

## 82、外币货币性项目

### (1)、外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

## 83、套期

适用 不适用

## 84、政府补助

### 1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
电瓶车充电设施奖励款	1,374,400.00	其他收益	1,374,400.00
进项税加计抵减应纳税额	542,307.11	其他收益	542,307.11
财政绩效奖励	490,000.00	其他收益	490,000.00
财税奖励	337,000.00	其他收益	337,000.00
古荡街道用工补助	201,000.00	其他收益	201,000.00
垃圾清运补助款	120,879.00	其他收益	120,879.00
古荡街道财政扶持款	83,700.00	其他收益	83,700.00
稳岗补贴	80,159.29	其他收益	80,159.28
杭州市就业管理服务有限公司大学生见习训练补贴	49,961.90	其他收益	49,961.90
科技型中小企业认定奖励	10,000.00	其他收益	10,000.00
零星政府补助	380,864.02		380,864.02
小计	3,670,271.32		3,670,271.32

### 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

**85、其他**

√适用 □不适用

所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,421,123.07	保证金
合计	1,421,123.07	

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

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

√适用 □不适用

## 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州南郡商业经营管理有限公司	设立	2019年6月27日	2,550,000.00[注]	51.00%

[注]：截至资产负债表日，公司尚未缴付出资。

**6、其他**

□适用 √不适用

**九、在其他主体中的权益****1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江悦都物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下企业合并
浙江乐勤清洁服务有限	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	100.00		设立

公司						
杭州乐勤楼宇工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
浙江悦都网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	网络技术	100.00		设立
杭州乐勤装饰工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	56.00		设立
浙江大悦商业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
杭州建信大悦住房服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理		60.00	设立
上海采林物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制下合并
宁波杭州湾南都物业服务有限公司	宁波	宁波	物业管理	70.00		设立
江苏金枫物业服务有限责任公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理	70.00		非同一控制下合并
常熟市中远物业服务有限责任公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理		70.00	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	--------------	--------------	----------------	------------

江苏金枫物业服务有限责任公司	30.00	3,666,540.15		9,452,685.33
上海采林物业管理有限公司	10.00	129,275.09		1,713,360.23
宁波杭州湾南都物业服务有限公司	30.00	103.21		150,097.29
杭州建信大悦住房服务有限公司	40.00	-880.76		-9,831.66
杭州乐勤装饰工程有限公司	44.00	112,280.19		332,105.18

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏金枫物业服务有限责任公司	91,827,685.26	9,449,519.47	101,277,204.73	69,768,253.64		69,768,253.64	76,329,424.93	7,340,756.41	83,670,181.34	64,383,030.74		64,383,030.74
上海采林物业管理有限公司	72,500,426.06	1,768,318.09	74,268,744.15	57,135,141.80		57,135,141.80	79,707,865.17	1,688,131.39	81,395,996.56	65,555,145.12		65,555,145.12
宁波杭州湾南都物业服务有限责任公司	500,432.44		500,432.44	108.11		108.11	500,283.28		500,283.28	303.00		303.00
杭州建信大悦住房服务有限公司	144,553.16	55,895.00	200,448.16	25,027.30		25,027.30	139,763.75	55,895.00	195,658.75	18,036.00		18,036.00
杭州乐勤装饰工程有限公司	66,153,806.53	11,722.96	66,165,529.49	65,410,744.99		65,410,744.99	659,653.73		659,653.73	660,051.49		660,051.49

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏金枫物业服务有限责任公司	97,882,727.23	12,221,800.49	12,221,800.49	-819,380.41	15,645,518.16	1,426,122.32	1,426,122.32	4,196,298.41
上海采林物业管理有限公司	45,963,284.03	1,292,750.91	1,292,750.91	-10,212,555.77	53,150,683.12	3,708,269.29	3,708,269.29	-195,451.63
宁波杭州湾南都物业服务有限责任公司		344.05	344.05	149.16		-117.33	-117.33	-117.33
杭州建信大悦住房服务有限公司		-2,201.89	-2,201.89	5,392.32		-473.59	-473.59	-51,564.79
杭州乐勤装饰工程有限公司	1,402,915.19	255,182.26	255,182.26	62,146,132.53				

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

□适用 √不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

□适用 √不适用

**4、 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6、 其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他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认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

**(1) 银行存款**

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

**(2) 应收款项**

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2019 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 17.71%（2018 年 12 月 31 日：22.15%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

**2. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表**

项 目	2019 年 1 月 1 日	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
未来 12 个月预期信用损失（第一阶段，自初始确认后信用风险并未显著增加的金融工具）								
其他应收款	6,578,493.93	1,755,261.05						8,333,754.98
小 计	6,578,493.93	1,755,261.05						8,333,754.98



整个存续期预期信用损失（始终按照整个存续期内预期信用损失计提损失准备的项目）

应收票据	11,468.89			11,468.89		
应收账款	13,482,378.63	5,900,035.05				19,382,413.68
小计	13,493,847.52	5,900,035.05		11,468.89		19,382,413.68
合计	20,072,341.45	7,655,296.10		11,468.89		27,716,168.66

与金融工具减值所采用的输入值、假设和估值技术等相关信息详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)5之说明。

## (二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用企业信用等融资手段，优化融资结构，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	178,589,955.45	178,589,955.45	178,589,955.45		
其他应付款	346,753,210.15	346,753,210.15	346,753,210.15		
小 计	525,343,165.60	525,343,165.60	525,343,165.60		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	146,255,023.80	146,255,023.80	146,255,023.80		
其他应付款	323,483,491.25	323,483,491.25	323,483,491.25		
小 计	469,738,515.05	469,738,515.05	469,738,515.05		

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、 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

适用 不适用

### 3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江南都房地产服务集团有限公司	浙江杭州	服务业	5,005 万元	34.36	34.36

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是韩芳

其他说明:

韩芳持有浙江南都房地产服务集团有限公司 99.90%的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.20%的股权，直接持有本公司 21.48%的股权，合计持有本公司 57.01%的股权，是本公司的实际控制人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

□适用 √不适用

**4、其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州南郡广告策划有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制
杭州悦嘉艺术培训有限公司	同受实际控制人控制
北京银泰置地商业有限公司	股东
沈国军	[注 1]
杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
传富置业（成都）有限公司	沈国军控制的企业
杭州湖滨环球商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
浙江银泰文化旅游产业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军有重大影响的企业
云创商业管理（杭州）有限公司	沈国军有重大影响的企业
杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司[注 2]	沈国军之弟沈君升担任董事的企业
杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业

**其他说明**

注 1：2016 年 5 月 6 日，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司间接持有公司 5.9775% 股份，为公司的关联自然人。沈国军直接或间接控制的其他企业自 2016 年 5 月起与公司之间的交易认定为关联交易。自 2018 年 2 月 1 日起，北京银泰置地商业有限公司对公司的持股比例低于 5%，根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定，自 2019 年 2 月 1 日起，沈国军先生及其担任董事长、或控制、或有重大影响的企业不再认定为公司的关联方。

注 2：自 2017 年 8 月 14 日起，沈君升不再担任名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定，自 2018 年 8 月 14 日起名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司不再认定为公司的关联方。

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州南郡广告策划有限公司	广告费		6,429.19

浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	15,238.10	2,719.57
小 计		15,238.10	9,148.76

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	219,679.24	1,298,872.70
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	369,623.61	2,147,383.07
杭州银泰购物中心有限公司	物业费	518,002.81	6,778,746.78
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	13,347.48	8,590,490.26
杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	119,056.60	724,282.38
杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	230,402.01	2,437,411.82
杭州湖滨环球商业发展有限公司	物业费	814,224.99	40,631.70
云创商业管理（杭州）有限公司	物业费		36,262.64
浙江银泰文化旅游产业发展有限公司	物业费		41,107.13
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品款	5,266.65	
杭州悦嘉艺术培训有限公司	商品款	2,068.96	
浙江南都企业管理服务有限公司	商品款	11,085.77	
传富置业（成都）有限公司	物业费		2,999,008.88
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	物业费		2,784,370.22
小 计		2,302,758.12	27,878,567.58

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	247.75	310.24

### (8). 其他关联交易

适用 不适用

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州银泰购物中心有限公司			3,487,554.40	174,377.72
应收账款	传富置业（成都）有限公司			117,628.94	5,881.45
应收账款	杭州西溪银盛置地有限公司			4,067,156.83	203,357.84
应收账款	名尚银泰城			1,585,086.93	135,145.96

	(淄博)商业发展有限公司				
应收账款	杭州新湖滨商业发展有限公司			234,060.00	11,703.00
应收账款	杭州新龙翔商业发展有限公司			904,187.79	45,209.39
应收账款	杭州湖滨国际商业发展有限公司			126,200.00	6,310.00
应收账款	杭州龙翔商业发展有限公司			65,593.50	3,279.68
应收账款	杭州湖滨环球商业发展有限公司			211,575.71	10,578.79
小 计				10,799,044.10	595,843.83

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州龙翔商业发展有限公司		7,500.00
其他应付款	浙江南都房地产服务有限公司	10,636,372.50	
其他应付款	传富置业(成都)有限公司		1,293,649.43
其他应付款	杭州新湖滨商业发展有限公司		16,553.46
其他应付款	杭州银泰购物中心有限公司		2,799,113.10
其他应付款	杭州龙翔商业发展有限公司		284,030.55
小 计		10,636,372.50	4,393,346.54

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(一) 公司子公司浙江大悦商业经营管理有限公司(以下简称“大悦商业”)于2016年12月27日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路336号鑫都汇大厦北楼13-23层、一层大堂及大厦配套的房屋，租赁期自2017年1月1日起至2028年12月31日止，租金及物业费合计111,015,884元。首年租金及物业费于2017年8月1日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。截至2019年6月30日，大悦商业公司已支付15,271,569.00元租赁费。

(二) 大悦商业于2016年12月29日与杭州天瑞服饰有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市九环路31-6号2幢北楼整栋1-5层及南楼4-5层房屋，租赁期自2017年3月20日起至2027年7月19日止，租金及物业费合计29,227,576.32元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。截至2019年6月30日，大悦商业公司已支付5,395,615.58元租赁费。

(三) 大悦商业于2017年7月14日与杭州天目艺术专修学校签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市西湖区天目山路405号的房屋，租赁期自2017年7月15日起至2029年7月14日止，租金及物业费合计69,254,025.83元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。截至2019年6月30日，大悦商业公司已支付9,186,666.00元租赁费。

(四) 大悦商业于2017年10月26日与浙江兽王控股集团有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市下城区朝晖九小区69幢的房屋，租赁期自2017年11月1日起至2033年2月28日止，租金合计38,102,876.00元。首年租金于合同生效且该租赁房屋的抵押权人已出具符合大悦商业公司要求的承诺书后5个工作日内支付500,000.00元，第二租赁年起租金每年支付一次。截止2019年6月30日，大悦商业公司已支付4,055,150.00元租赁费。

(五) 大悦商业于2018年6月8日与杭州欢乐城投资有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市余杭区闲林五常大道华元西溪欢乐城5号楼5-9层房屋，租赁期自2018年7月1日起至2036年12月31日止，租金合计62,773,248.00元。租赁期前六个月系免租期，第七

租赁月起租金及物业费每季度支付一次。截止 2019 年 6 月 30 日，大悦商业公司已支付 2,397,408.00 元租赁费。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用



**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

√适用 □不适用

本公司不存在多种经营，故无报告分部。本公司按服务分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本
包干制物业管理服务	456,623,669.75	374,491,952.46
酬金制物业管理服务	2,796,302.78	
案场服务	57,015,000.34	43,984,852.96
顾问服务	1,609,674.29	
增值服务	45,627,892.21	15,329,430.00
长租公寓	10,123,739.95	13,326,651.02
小 计	573,796,279.32	447,132,886.44

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十七、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	270,183,523.64	100.00	15,309,261.07	5.67	254,874,262.57	178,370,788.86	100.00	10,650,013.05	5.97	167,720,775.81
其中：										
合计	270,183,523.64	/	15,309,261.07	/	254,874,262.57	178,370,788.86	/	10,650,013.05	/	167,720,775.81

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 用于确定本期坏账准备计提金额所采用的输入值、假设等信息说明详见本财务报表附注三(八)5之说明。

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	258,728,014.00	12,936,400.70	5.00
1-2 年	6,609,189.02	660,918.90	10.00
2-3 年	3,661,239.62	1,098,371.89	30.00
3-4 年	1,114,984.07	557,492.04	50.00
4-5 年	70,096.93	56,077.54	80.00
合计	270,183,523.64	15,309,261.07	5.67

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	10,650,013.05	4,659,248.02			15,309,261.07
合计	10,650,013.05	4,659,248.02			15,309,261.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	23,804,310.34	8.81	1,268,621.85
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	11,713,588.32	4.34	600,400.20

上海绿地宝岛置业有限公司	8,866,237.08	3.28	659,420.06
上海绿地新龙基置业有限公司	8,056,425.48	2.98	471,540.21
河南绿地商城置业有限公司	7,281,520.19	2.70	364,076.01
小 计	59,722,081.41	22.11	3,364,058.32

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、其他应收款****项目列示**

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

适用 不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

**(2). 按款项性质分类**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	60,444,889.45	50,935,140.97
押金保证金	11,910,915.77	12,725,650.70
理财产品收益	6,570,813.48	684,003.15
其他	620,252.90	1,939,389.14
合计	79,546,871.60	66,284,183.96

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	4,553,933.09	1,443,068.34			5,997,001.43
合计	4,553,933.09	1,443,068.34			5,997,001.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

其他应收款核销说明:

□适用 √不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	理财产品收益	6,420,309.37	1年以内	8.07	321,015.47

上海锦策房产 咨询有限公司	应收暂付款	5,209,645.79	1 年以内	6.55	260,482.29
传富置业（成 都）有限公司	应收暂付款	3,020,420.59	1 年以内	3.80	151,021.03
传富（杭州） 置业有限公司	应收暂付款	2,266,962.42	1 年以内	2.85	113,348.12
浙江悦都物业 服务有限公司	应收暂付款	1,641,384.87	1 年以内	2.06	
合计	/	18,558,723.04	/	23.33	845,866.91

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	293,245,000.00		293,245,000.00	292,965,000.00		292,965,000.00
对联营、合营企业 投资						
合计	293,245,000.00		293,245,000.00	292,965,000.00		292,965,000.00

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江悦都物业 服务有限公司	957,000.00			957,000.00		
浙江乐勤清洁 服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州乐勤楼宇	500,000.00			500,000.00		

工程有限公司					
浙江悦都网络科技有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
浙江大悦商业经营管理有限公司	117,858,000.00			117,858,000.00	
上海采林物业管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00	
宁波杭州湾南都物业服务有限公司	350,000.00			350,000.00	
江苏金枫物业服务有限责任公司	100,800,000.00			100,800,000.00	
杭州乐勤装饰工程有限公司		280,000.00		280,000.00	
合计	292,965,000.00	280,000.00		293,245,000.00	

## (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	411,495,704.86	316,325,111.13	382,877,218.44	284,630,003.70
其他业务	11,115,887.96	8,501,049.40	1,107,818.62	775,870.71
合计	422,611,592.82	324,826,160.53	383,985,037.06	285,405,874.41

## (2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品收益	14,327,962.02	3,570,858.07
合计	14,327,962.02	3,570,858.07

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-36,084.65	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、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）	3,127,964.21	
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	15,903,552.23	
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期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的投资收益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-348,847.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,626,700.47	
少数股东权益影响额	-549,473.46	
合计	13,470,410.28	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.47	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.43	0.32	0.32

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 报告期内在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上披露过的公司文件正本及公告原稿。
--------	---

董事长：韩芳

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 29 日

### 修订信息

适用 不适用