

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

2020 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.....	31
第七节	优先股相关情况.....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	34
第九节	公司债券相关情况.....	36
第十节	财务报告.....	36
第十一节	备查文件目录.....	149

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
南都地产服务集团	指	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
南郡商业	指	杭州南郡商业经营管理有限公司
之江城投集团	指	杭州之江城市建设投资集团有限公司
建信住房服务	指	建信住房服务有限责任公司
海康威视	指	杭州海康威视数字技术股份有限公司
杭州中房信息科技	指	杭州中房信息科技有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
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，并向物业所有人和使用人提供综合性生活服务
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
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
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

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 Servic
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	0571-87003086	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
报告期内变更情况查询索引	不适用

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
报告期内变更情况查询索引	不适用

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	659,972,206.19	584,912,167.28	12.83
归属于上市公司股东的净利润	67,996,626.74	56,039,726.64	21.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,961,434.81	42,569,316.36	29.11
经营活动产生的现金流量净额	9,284,909.92	65,431,033.89	-85.81
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	755,601,793.31	721,876,844.55	4.67
总资产	1,740,847,987.83	1,610,451,001.30	8.10

(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)	0.51	0.42	21.43
稀释每股收益(元/股)	0.51	0.42	21.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.41	0.32	28.13
加权平均净资产收益率(%)	9.06	8.47	增加0.59个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.33	6.43	增加0.9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 12.83%，主要系公司物业管理服务项目增加；经营活动产生的现金流量净额下降-85.81%，主要系公司装饰业务资金流出较多；归属于上市公司股东的净资产比上年末增长 4.67%及总资产同比上年末增长 8.10%，主要系报告期内公司物业管理服务项目增加所致。

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	12,679.32	
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	5,758,345.08	
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	12,160,699.15	
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	-201,085.81	
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	-605,221.06	
所得税影响额	-4,090,224.75	
合计	13,035,191.93	

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

公司成立于 1994 年，是中国第一代、浙江省第一批注册成立的独立第三方物业服务企业，现为中国物业管理协会名誉副会长单位、杭州市物业管理协会常务副会长单位。公司一直以来以“创百年卓越服务企业”为愿景，秉承“智慧管理、人文服务”的服务宗旨，以物业管理服务为基础，深耕长三角，布局全国市场，涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务，基于未来空间功能复合的发展趋势，以满足客户多场景、智慧化的服务需求，立志成为国内领先的城市空间运营商和智慧场景服务商。

基础物业服务：服务内容涵盖综合管理、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，公司融合多年服务经验，不断细化住宅类和非住宅类物业服务场景，以全业态覆盖布局城市服务体系，住宅类项目包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅，非住宅包括写字楼、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、园区、特色小镇、场馆等。

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：以满足业主生活需求为前提，为住户提供的个性化专项服务，如购物、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。

公司积极探索实践城市空间运营和场景服务，致力于实现从基础物业服务到城市综合服务的全面转型升级，在社区 O2O 领域，通过结合邻里中心线下服务场景与悦生活服务平台线上服务的社区新零售模式构建业主生活服务经济圈。在存量资产服务领域，公司旗下大悦商业以“产品+互联网+社群”为手段，推出“群岛”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、复合型园区等四类产品，以及复合商旅需求、泛艺术爱好者社群交互需求的新场景——群岛西溪艺术主题酒店。

公司陆续注册成立专业公司，输出“清洁”、“维修”、“装饰”领域细分服务产品，满足未来物业场景下业主多元化服务需求。乐勤清洁，多年商办、园区清洁服务经验，为各类办公楼宇、商业综合体、园区提供标准化、精细化清洁服务产品。乐勤楼宇，专业从事智能化设施改造，集约化实现社区、园区各类设施设备安全运行，并能快速响应业主的入室维修服务需求。乐勤装饰，基于智慧化住宅发展趋势，整合装饰行业上下游资源，承接园区、中高端住宅等装修装饰业务，实现业主空间规划、智能家居与便捷生活的完美融合。

(二) 经营模式

1、采购模式

采购模式指采购有形物资、无形外包服务所使用的业务模式，即物资采购与业务采购所使用的业务模式。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。

采购模式包括集中采购、零星采购两种。公司集中采购是指在全国范围内、多区域内标准化程度较高的可完全锁定价格的同一类物资或服务类采购事项，通过整合内部需求与外部资源，最大限度发挥规模优势、实现规模效益的采购行为；零星采购是指针对某个具体项目、某部门的某种物资或服务类采购事项采取的采购行为，集中采购以外的所有采购业务。

2、生产模式

提供服务是公司的核心业务，公司以客户满意为目标，秉承“智慧管理、人文服务”的管理理念，确保客户的需求和期望得到满足，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，通过建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系和引入卓越绩效管理体系，明确职责与分工，持续优化和改进，加强内控管理、风险防范，以保持服务有效运行，以常规督导，节点督导，飞行检查，满意度调查，400 客服热线，E 控检查等六大品质管控方式，构建零容忍的安全底线，全方位监督服务品质的落地执行，实现集团服务质量方针和服务质量目标。

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，在各个战区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，由各个战区/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。

(三) 行业情况说明

随着存量时代的到来，在城镇化持续推进、居民消费意识觉醒、鼓励性政策的推动下，物业服务企业积极拥抱市场变化，布局多元业态、借助科技手段、探寻资本化运作模式，进一步加速规模扩张，为物业服务行业带来“质变”的可能。

1、强者恒强，行业洗牌加速

根据中国指数研究院《2020 中国物业服务百强研究报告》显示，2019 年百强企业管理项目数量均值为 212 个，同比增长 10.42%，管理面积均值达 4278.83 万平方米，同比增速 15.08%。百强企业市场份额进一步扩大至 43.61%，不同层级规模逐步分化，呈现一种强者恒强的态势，规模快速扩张仍然是物业服务企业短期内追求的主要目标。

2、服务品质持续提升，彰显物业价值

在物业消费观念升级的大背景下，业主对高品质物业服务有了更多的要求，如何保障规模扩张下服务品质持续提升是物业服务企业重要课题。品牌物业企业凭借科技化、系统化、标准化管理手段，围绕业主需求不断精进服务，为业主营造温暖的服务场景与文化场景，不仅增强了业主黏性，更促进了收缴率与续约率的提升。

而在突发状况下物业企业及时采取的应急措施更是彰显了品牌物企的价值，2020 年上半年暴发新冠肺炎疫情期间，多数行业受到重创停工歇业，物业行业第一时间复工，守牢小区最后一道防线，大幅提升了在业主心目中的信任度。疫情期间业主不方便外出，催生了服务的新需求，物业公司打通了社区“最后一公里”，包括无接触的智慧服务、与生活息息相关的线下零售、配送服务，与业主之间的互动黏性增强。本次疫情让不同物业服务质量有了明显区分，提供优质服务的企业将会显著提升品牌价值。

3、智慧化变革助力传统物业提升管理效率

随着信息技术的快速升级迭代，资本的加持更是加速了物业行业的数字化进程。物业企业积极探索智慧社区同时建立大数据平台、引入智能设施设备，优化服务质量，提升业主生活便捷度与服务参与度，减少人工成本可能性的同时提高单项服务效率，从最初被动参与智慧社区建设到主动探索社区经济概念、社区服务，智慧化物业变革迎来发展的黄金期。

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、组织管理优势、品牌优势，以及多业态服务优势、信息化建设优势等核心竞争力。

一、机制优势

公司较早实现了市场化运作，在当前激烈的市场竞争环境下，能够做到快速反应、独立决策，始终保持与五大相关方（顾客、员工、股东、供应商、社会公众）的双向沟通，积极营造改进创新企业环境。公司的灵活机制优势，令公司更专注于客户体验和市场需求，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，确保公司持续发展，实现战略目标。

二、组织管理优势

优秀的人才及团队是公司核心竞争力和支撑品牌的重要支撑因素，公司融合智能化科技系统，制定自身管理事务的规范运营框架及流程并持续整合优化，形成统一、规范、智慧和相对稳定的组织管理体系，强调跨部门之间横向沟通、消除部门壁垒，为快速反应提供有力保障。同时，公司为实现规范管理，针对不同岗位制定标准工作流程，使所有员工均可根据对应的工作标准，实现日常工作的流程规范化、决策规范化、控制规范化。

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，根据发展战略和人力资源规划，建立人才培育流程和计划，鼓励员工主动参与企业管理，对有一定贡献的员工给予物质和精神奖励。

三、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，并加入英国皇家特许测量师学会（RICS）和国际建筑业主与管理者协会（BOMA），成为专业会员，多年来一直侧重于品质管理与标准化建设，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。公司于 2019 年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“2020 物业服务企业上市公司十强经营绩效领先企业”。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 2020 年荣获中国指数研究院“2020 中国物业服务百强企业”综合排名第 15 名、“2020 中国产业园区物业管理优秀企业”、“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”。并获浙江省住房和城乡建设厅评定的浙江省首批“AAA”物业服务信用企业称号。

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、多业态服务优势

国内 30 余年物业服务文化的浸透，越来越多的存量房产进入物业服务领域。通过多年的业务发展，公司积累了规模住宅、商业、办公、园区等业态的专业服务能力，并成功打造了东方润园、银泰系列、玉皇山基金小镇、东华大学等服务标杆项目。近几年公司加快全国化布局，从浙江区域性物业公司向全国性物业公司转型，通过战略牵引，将美好生活的外延扩展至城市空间，尝试探索城市物业的服务产品开发，积极拓宽服务业态类型，形成了细分品类专业化的服务产品。同时，公司将清洁服务、维修服务、装饰装修、存量资产管理等业务独立运行，提供更加标准化、专业化、精细化的服务。

五、信息化建设优势

公司根据战略规划和长远发展，建立信息基础标准体系，为实现信息互通、信息授权共享奠定基础保障，同时不断引入高效的软硬件平台、设施设备，根据实际应用场景打造大数据中心的统一的数据标准，采用外部合作和自主开发同步进行的方式按照前台应用、中后台、数据中心主体建立公司信息系统并持续优化，通过技术手段提高项目管理效率与经济效益。此外，公司组建了以光纤为主干的企业局域网，不断完善和改良各种设施设备传感设备可以全天候的对设施设备的运行情况进行监管，同时不断的引入各种新型设备和无人机械优化提升服务效率。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2020 年上半年，公司秉承“智慧管理、人文服务”的服务宗旨，围绕“城市空间运营商 智慧场景服务商”战略赋能城市生活服务，积极构建提升核心经营竞争力，稳步推进各项经营管理工作，实现经营规模、品牌价值持续增长。

1、强化区位优势布局全国，业务规模持续提升

报告期内，公司业绩保持稳步提升，实现营业收入 65,997.22 万元，较上年同期增长 12.83%，实现归属于上市公司股东净利润 6,799.66 万元，较上年同期增长 21.34%。截至 2020 年 6 月 30 日，公司累计总签约项目 530 个，累计总签约面积约 6310.33 万平方米，2020 年 1-6 月公司新签物业服务项目 37 个，新签约面积约 294.19 万平方米，重点拓展已进驻省市，强化公司区域优势，加速京津冀布局，首进河北省，全国化拓展再下一城；公司积极拓宽细分市场赛道，助力城市公共空间服务，新中标夏衍影视文化特色街区、杭钢基地、西安高科智慧产业园、江苏多地社区及街道市政环卫、芜湖县高铁湾站等多个非住宅项目。

2、坚守物业本源，提升服务品质

公司以业主需求为导向，不断提高服务质量，报告期内制定“悦家计划”品质提升目标，从基础业务品质与社区服务活动两大板块出发，针对社区生活中的硬件设施提升与软性服务关怀，优化品质检查考核指标，提出“30 分钟响应机制”，进一步提升客户响应度、解决问题效率及应急能力，始终使业主满意度达到高水平。2019 年公司推出“南都管家 2.0”升级模式后广受业主好评，其试点项目业主满意度均较前期明显提升。报告期内公司完成写字楼、园区类项目南都管家体系搭建，为未来管家模式向多业态延伸，覆盖更多项目奠定坚实基础。

3、聚焦赋能战略客户，加速城市空间布局

继 2019 年与之江城投集团、建信住房服务的战略合作模式落地成功，依托全业态综合服务能力，公司积极持续推进平台输出，加快合作模式异地复制。公司与多家战略伙伴达成深度合作，合资成立江西国信南都商业管理有限公司，围绕景德镇市市国资运营投资控股集团有限责任公司、景德镇国信城市运营发展有限公司多领域产业资源在景德镇市城市运营领域开展合作，推动“瓷都”经济社会发展、产业结构升级；合资成立南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、合资成立南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、南都（嘉兴）智慧物业服务有限公司、南都正和（山东）物业服务有限公司等合资公司，重点拓展浙江、安徽、山东等区域市场，综合合作方的项目资源及产业优势，以及南都物业多年来积累的城市空间运营服务能力优势，形成“资源+管理”的深度绑定，双方共同打造符合区域特色的城市空间运营平台，实现全国化布局战略的举措逐步深化。

4、市场认可度、品牌价值进一步提高

防疫期间，公司第一时间成立总部防控专项小组，全国“一盘棋”推动抗疫工作有序进行，针对不同业态前瞻性制定《疫情防控操作手册》，明确防控标准，启动封闭式严控管理；一线员工切实做好秩序维护、公共部位和设施清洁消杀、人员排查隔离等防疫举措；总部、战区、项目、防疫部门和街道社区五方联动快速响应，全方位为业主生命安全构起了一座防火墙。与此同时，依托公司智慧园区建设成果，旗下悦生活服务平台迅速推出“守候菜篮子”计划，由基地直供的安全、新鲜蔬菜水果与生鲜，为杭州区域服务项目提供无接触派送服务。

切实有效的防疫成果，多次受到市、区政府部门通报表扬，数百封的表扬信、千余份的捐赠物资，从业主和业委会的手中传递至项目。科学有温度的防疫举措，引来了包括《环球时报》、《乐居财经》、浙江电视台等国内外一线主流媒体、省市电视台、及行业协会平台报道，成为疫情中首次被国际新闻媒体报道的物业服务企业。

2020 年上半年，在中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组主办的 2020 中国物业服务百强企业研究及评选中，公司百强排名更进一步，荣获“2020 中国物业服务百强企业”综合排名第 15 名，“2020 中国产业园区物业管理优秀企业”，“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”三个奖项；在中国物业管理协会与上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办的 2020 中国房地产及物业上市公司测评中，公司荣获“2020 物业服务企业上市公司十强经营绩效领先企业”；在易居企业集团克而瑞主办的 2020 第四届地新引力峰会物业管理论坛中，公司荣获

“2020 中国物业服务力 50 强”；在主流财经媒体《经济观察报》主办的 2020 蓝筹物业百强峰会中，公司荣列“2020 蓝筹物业百强企业”榜单，荣获“卓越投资价值企业”称号。

5、科技驱动智慧社区建设加速

2019 年，浙江省政府工作报告首次提出“未来社区”，围绕社区居民生活链的需求，把以人为本、改善民生作为出发点和落脚点，建设社区中脑，上连城市大脑，下接家庭小脑，打造未来社区数字平台，其理念与公司“智慧管理 人文服务”的服务宗旨高度契合，公司积极参与未来社区规划运营，链接“城市大脑”，2020 年上半年与海康威视签订战略合作协议，在产品与业务两大板块进行合作，链接智能硬件产品与平台系统，助推未来社区智能生活服务平台建设，赋能基础物业服务工作及智慧楼宇、智慧产业园区、AI 业务创新等方面合作；与杭州中房信息科技达成战略合作，在系统架构整合、数据治理、信息化建设领域进行深入探索，持续优物业数字化的运营平台，提升物业管理的数字化转型速度。

为向业主提供更安全、便捷、高效的服务体验，公司与支付宝展开深度合作，在支付宝 APP 内正式上线“悦嘉家”小程序，全新升级线上服务模式，延续原有 APP 内物业缴费、入室及公共维修的功能，免去了实地缴费或手机复杂操作的环节，同时融合小区通行码、城市健康码至“一码通”页面，未来将持续完善小程序功能，融入更多业主居家生活场景。

二、报告期内主要经营情况

(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	659,972,206.19	584,912,167.28	12.83
营业成本	507,006,162.79	455,633,935.84	11.27
销售费用	5,876,762.73	11,288,855.02	-47.94
管理费用	54,026,884.17	48,091,322.7	12.34
财务费用	-613,525.77	-589,388.91	4.09
研发费用	498,798.24	579,535.16	-13.93
经营活动产生的现金流量净额	9,284,909.92	65,431,033.89	-85.81
投资活动产生的现金流量净额	-25,660,924.52	-165,493,350.53	184.49
筹资活动产生的现金流量净额	93,563.86	-7,518,095.3	201.24

营业收入变动原因说明:营业收入较上年同期增长 12.83%，主要系公司物业管理服务项目增加。

营业成本变动原因说明:营业成本较上年同期增长 11.27%，主要系物业管理服务项目增加导致营业成本增加。

销售费用变动原因说明:销售费用较上年同期下降 47.94%，主要系公司受疫情影响市场拓展。

管理费用变动原因说明:管理费用同比上年同期增长了 12.34%，主要系物业管理服务项目增加导致管理费用增加。

财务费用变动原因说明:财务费用同比上年同期增长了 4.09%，主要系公司加强现金管理，导致利息收入增加。

研发费用变动原因说明:研发费用同比上年同期下降 13.93%，主要系公司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:同比上年同期下降 85.81%，主要系公司装饰业务资金流出较多。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比上年同期增长 184.49%，主要系公司理财产品赎回较多。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比上年同期母公司未在报告期内分配现金股利。

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 (%)	上年同期期末数	上年同期 期末数占 总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 年同期期 末变动比 例 (%)	情况说明
应收票据	2,417,770.00	0.14	650,000.00	0.04	271.96	主要系公司加大业务拓展，项目增加
存货	10,354,529.76	0.59	726,373.90	0.05	1,325.51	主要系公司购入地下车位
长期待摊费用	67,544,562.57	3.88	49,450,690.02	3.21	36.59	主要系长租公寓项目完工投入运营
应交税费	28,022,072.74	1.61	20,470,625.13	1.33	36.89	主要系公司加大业务拓展，项目增加
盈余公积	37,909,315.02	2.18	25,024,054.35	1.63	51.49	主要系公司上年末计提盈余公积
未分配利润	271,011,116.61	15.57	192,241,240.99	12.49	40.97	主要系公司盈利较好
少数股东权益	16,053,590.30	0.92	11,638,416.37	0.76	37.94	主要系金枫物业公司盈利较好

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

期末其他货币资金包括保函保证金 288,032.20 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 294,523,000.00 元，均为子公司的投资。

(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
浙江大悦商业经营管理有限公司	资产管理	6000	9,014.00	7,087.00	1,324.00	-623.00
浙江乐勤清洁服务有限公司	家政服务	1000	1,399.06	857.00	1,061.00	-140.00
浙江悦都网络科技有限公司	网络技术	1500	1,429.64	1,254.00	506.00	15.00
浙江悦都物业服务服务有限公司	物业管理	100	205.00	-138.00	119.00	-6.00
杭州乐勤楼宇工程有限公司	工程施工	50	232.00	94.00	127.00	2.00
杭州乐勤装	工程施工	500	6,891.00	98.00	753.00	-6.00

饰工程有限 公司						
杭州南郡商 业经营管理 有限公司	物业管理	500	332.00	92.00	332.00	-70.00
杭州建信大 悦住房服务 有限公司	资产管理	500	147.00	61.00	150.00	55.00
上海采林物 业管理有限 公司	物业管理	500	8,454.00	2,185.00	5,073.00	147.00
江苏金枫物 业服务有限 责任公司	物业管理	500	12,387.00	4,245.00	11,101.00	1,414.00

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、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或 A 股上市、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 年年度股东大会	2020-05-22	http://www.sse.com.cn/	2020-05-23

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	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、上海南都、银泰置地、肖小凌、金涛、阙建	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将相应进行调整。	自公司股票上市至其减持期间	是	是		

		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						
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</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是			

		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。					
其他	股东上海南都、银泰置地	持股意向及减持意向： (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。 (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。 (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。	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	股价稳定预案相关的承诺： 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。	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>信息披露重大违规方面的承诺：</p> <p>公司承诺：</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 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>控股股东南都地产服务承诺：</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</p>	不适用	否	是		
--	----	----------------------------	---	-----	---	---	--	--

		<p>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>实际控制人韩芳承诺：</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>董事、监事和高级管理人员承诺：</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</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>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、实际控制人	<p>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺:</p> <p>公司承诺:</p> <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>董事、高级管理人员承诺:</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>	不适用	否	是		

			<p>控股股东、实际控制人承诺： 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>责任主体未能履行承诺时的约束措施： 公司承诺： 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： 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； 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； 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议； 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>控股股东、实际控制人的承诺： 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： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p>公司董事、高级管理人员的承诺： 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： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p>	不适用	否	是			

			<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>股东承诺：</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> <p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p> <p>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；</p> <p>3、因违反承诺而有违法所得的，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>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

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**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(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		2017-11-01	2033-02-28	-996,496.15	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		2017-01-01	2028-12-31	-3,623,946.18	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		2017-03-20	2027-07-19	-913,709.86	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		2018-07-01	2036-12-31	-1,143,265.04	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		2019-06-15	2025-05-31	-1,757,227.54	市场价		否	其他
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		2017-07-15	2032-07-14	-2,063,439.15	市场价		否	其他
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		2019-05-01	2022-05-30	368,974	市场价			
南都物业服务集团股份有限公司	杭州图英网络科技有限公司	写字楼出租		2019-01-23	2022-02-19	187,733.37	市场价			
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	写字楼出租		2018-01-15	2021-02-04	189,629	市场价			

	限公司									
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		2019-09-04	2021-09-03	182,044	市场价			
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		2019-07-04	2021-07-03	185,858	市场价			
南都物业服务集团股份有限公司	郑州普若森孵化器有限公司	写字楼出租		2019-07-22	2025-07-21	69,054	市场价			
林峭巍	南都物业服务集团股份有限公司	写字楼租入		2016-01-23	2021-01-22	-271,250	市场价			

租赁情况说明

1、公司下属全资子公司浙江大悦商业经营管理有限公司实施募投项目之一的“公寓租赁服务项目”。大悦商业实施的江陵店、红普店、运河店、欢乐城、糖朝店等 5 个公寓租赁项目，于 2020 年 1 月 1 日起，在报告期内共获得租金收益 1168.82 万元。大悦商业实施的西溪艺术酒店在报告期内共获得租金收益 114.91 万元。

2、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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的金额，非租赁起始日至报告期末数据。

3、截至 2020 年 6 月 30 日，公司及下属子公司共承租 42 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

1. 精准扶贫规划

□适用 √不适用

2. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

公司积极响应消费扶贫，始于社区的号召，加入中国社区扶贫联盟，利用与社区紧密融合的自身资源优势，推动贫穷地区产业发展，多个物业服务项目作为“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动杭州站的分会场，物业团队以“带一斤回家，消费扶贫从社区开始”为行动理念，通过线上 APP、园区重要位置设置宣传栏、客服人员积极为业主介绍产品、解说活动意义等形式进行消费扶贫的展示与宣传，引导业主化扶贫爱心为实际行动，助力贫困地区农产品变现，力争为打赢脱贫攻坚战贡献一份力量。

3. 精准扶贫成效

□适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	0.36
2. 物资折款	/
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	0.36
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
2. 转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	/
2.2 职业技能培训人数（人/次）	/
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	/
3. 易地搬迁脱贫	
其中：3.1 帮助搬迁户就业人数（人）	/
4. 教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	/
4.2 资助贫困学生人数（人）	/

4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	/
5. 健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	/
6. 生态保护扶贫	
其中：6.1 项目名称	<input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
6.2 投入金额	/
7. 兜底保障	
其中：7.1 帮助“三留守”人员投入金额	/
7.2 帮助“三留守”人员数（人）	/
7.3 帮助贫困残疾人投入金额	/
7.4 帮助贫困残疾人数（人）	/
8. 社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	/
8.2 定点扶贫工作投入金额	/
8.3 扶贫公益基金	/
9. 其他项目	
其中：9.1. 项目个数（个）	/
9.2. 投入金额	/
9.3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
9.4. 其他项目说明	/
三、所获奖项（内容、级别）	
/	

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

√适用 □不适用

2020 年上半年，公司通过电商扶贫方式助力贫困地区农产品变现，累计投入 0.36 万元。

5. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

未来公司会继续响应国家扶贫政策，亦将持续在中物协、市物协的倡议号召下，动员更多物业服务企业投入扶贫工作，扩大消费扶贫区域，展现物业管理行业在脱贫攻坚战中强大的凝聚力和行动力，不断激发和传递社会正能量。

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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表相关项目金额。

1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	202,715,971.96		-202,715,971.96
合同负债			202,715,971.96

(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**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

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

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	5,215
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	0	46,090,948	34.3 6	46,090,948	无	0	境内非 国有法 人
韩芳	0	28,806,810	21.4 8	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)	0	6,683,189	4.98	6,683,189	无	0	境内非 国有法 人
北京银泰置地商 业有限公司	0	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	0	6,035,714	4.50	6,035,714	无	0	境内非 国有法 人
郑勇强	0	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	0	2,011,905	1.50	2,011,905	无	0	境内非 国有法 人
金涛	0	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	0	1,912,154	1.43	1,912,154	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	0	1,716,140	1.28	1,716,140	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
中国工商银行股份有限公司—交银施罗德持续增长主题混合型证券投资基金	1,392,154	人民币普通股	1,392,154
上海明法投资管理有限公司—明法价值成长1期私募投资基金	616,287	人民币普通股	616,287
融通新蓝筹证券投资基金	548,529	人民币普通股	548,529
中国建设银行股份有限公司—融通领先成长混合型证券投资基金(LOF)	528,040	人民币普通股	528,040
中国建设银行股份有限公司—华安宏利混合型证券投资基金	505,200	人民币普通股	505,200
华泰金融控股(香港)有限公司—自有资金	504,259	人民币普通股	504,259
华泰证券股份有限公司	495,324	人民币普通股	495,324
吴庆生	486,400	人民币普通股	486,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2020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1.31%的股权,合计持有公司57.12%的股权。		
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	0	首发限售
2	韩芳	28,806,810	2021-02-01	0	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	0	首发限售
4	北京银泰置地商业有限公司	6,035,715	2021-02-01	0	首发限售

5	上海南都集团有限公司	6,035,714	2021-02-01	0	首发限售
6	郑勇强	2,011,905	2021-02-01	0	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	0	首发限售
8	金涛	1,920,432	2021-02-01	0	首发限售
9	肖小凌	998,621	2021-02-01	0	首发限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至 2020 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 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 1.31% 的股权，合计持有公司 57.12% 的股权。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□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

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
章文亚	监事	离任
陈彩萍	监事	聘任
金鹰	副总裁	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

2020年4月29日，公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了《《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘任金鹰女士为公司副总裁，任期与第二届董事会一致。2020年5月22日，公司召开2019年年度股东大会，审议通过了《关于变更监事的议案》，同意聘任陈彩萍女士为公司监事，任期与第二届监事会一致。

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

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		315,873,726.5	332,429,603.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		175,729,188.36	279,282,990.71
衍生金融资产			
应收票据		2,417,770.00	1,944,411.47
应收账款		405,465,011.98	280,048,532.96
应收款项融资			
预付款项		5,893,119.71	8,740,451.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		74,854,926.60	76,899,997.46
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		10,354,529.76	13,061,138.34
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		218,404,483.77	244,272,170.62
流动资产合计		1,208,992,756.68	1,236,679,297.05
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		230,000,000.00	114,587,000.00
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		47,177,418.60	
投资性房地产		8,934,731.50	8,895,830.47

固定资产		36,506,625.67	37,557,144.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		711,834.05	834,805.99
开发支出			
商誉		134,393,908.19	134,393,908.19
长期待摊费用		67,544,562.57	73,048,282.63
递延所得税资产		6,586,150.57	4,454,732.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		531,855,231.15	373,771,704.25
资产总计		1,740,847,987.83	1,610,451,001.30
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		192,817,251.51	191,648,352.00
预收款项			202,715,971.96
合同负债		266,895,103.06	
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		70,080,269.12	71,881,005.41
应交税费		28,022,072.74	20,785,265.73
其他应付款		410,286,638.73	388,692,417.26
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		968,101,335.16	875,723,012.36
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益		1,091,269.06	1,114,878.73
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,091,269.06	1,114,878.73
负债合计		969,192,604.22	876,837,891.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		134,126,985.00	134,126,985.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		312,554,376.68	312,554,376.68
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		37,909,315.02	37,909,315.02
一般风险准备			
未分配利润		271,011,116.61	237,286,167.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		755,601,793.31	721,876,844.55
少数股东权益		16,053,590.30	11,736,265.66
所有者权益（或股东权益）合计		771,655,383.61	733,613,110.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,740,847,987.83	1,610,451,001.30

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

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		182,889,657.70	192,025,554.92
交易性金融资产		155,729,188.36	279,282,990.71
衍生金融资产			
应收票据		2,317,770.00	
应收账款		330,876,924.44	226,121,093.08
应收款项融资			
预付款项		2,241,125.37	717,607.77
其他应收款		71,722,658.31	66,060,629.92
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,943,594.59	9,338,893.57
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产		151,276,908.39	161,461,285.14
流动资产合计		905,997,827.16	935,008,055.11
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		230,000,000.00	114,587,000.00
长期股权投资		294,523,000.00	294,370,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		47,177,418.60	
投资性房地产		8,934,731.50	8,895,830.47
固定资产		26,329,892.98	27,829,815.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		437,718.07	558,041.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,443,819.14	1,951,393.53
递延所得税资产		5,589,264.54	3,774,660.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		614,435,844.83	451,966,741.78
资产总计		1,520,433,671.99	1,386,974,796.89
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		169,730,571.78	148,115,146.18
预收款项			124,822,931.08
合同负债		165,229,524.68	
应付职工薪酬		42,468,499.80	42,067,322.16
应交税费		18,496,979.93	11,851,510.68
其他应付款		350,802,661.34	316,292,669.33
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		746,728,237.53	643,149,579.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益		537,800.75	771,436.4
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		537,800.75	771,436.4
负债合计		747,266,038.28	643,921,015.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		134,126,985.00	134,126,985.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		312,595,551.32	312,595,551.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		37,909,315.02	37,909,315.02
未分配利润		288,535,782.37	258,421,929.72
所有者权益（或股东权益）合计		773,167,633.71	743,053,781.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,520,433,671.99	1,386,974,796.89

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

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		659,972,206.19	584,912,167.28
其中：营业收入		659,972,206.19	584,912,167.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		569,158,393.24	517,619,389.91
其中：营业成本		507,006,162.79	455,633,935.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		2,363,311.08	2,615,130.10
销售费用		5,876,762.73	11,288,855.02
管理费用		54,026,884.17	48,091,322.70
研发费用		498,798.24	579,535.16

财务费用		-613,525.77	-589,388.91
其中：利息费用			
利息收入		1,740,435.05	1,457,563.25
加：其他收益		5,758,345.08	3,670,271.32
投资收益（损失以“-”号填列）		4,874,100.31	15,903,552.23
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）		7,286,598.84	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,693,655.56	-7,643,827.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-26,910.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		99,039,201.62	79,195,863.46
加：营业外收入		224,571.45	48,152.11
减：营业外支出		413,476.02	415,979.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		98,850,297.05	78,828,036.08
减：所得税费用		26,683,345.67	18,880,991.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		72,166,951.38	59,947,044.52
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		72,166,951.38	59,947,044.52
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）		67,996,626.74	56,039,726.64
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,170,324.64	3,907,317.88
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 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		72,166,951.38	59,947,044.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		67,996,626.74	56,039,726.64
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		4,170,324.64	3,907,317.88
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.51	0.42
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.51	0.42

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

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入		464,382,656.79	422,611,592.82
减：营业成本		346,809,215.42	324,826,160.53
税金及附加		1,710,536.07	1,879,792.79
销售费用		5,079,259.27	10,093,109.70
管理费用		32,707,226.45	28,873,718.71
研发费用			
财务费用		-342,402.36	-504,568.81
其中：利息费用			
利息收入		1,132,849.89	1,061,381.41
加：其他收益		4,273,564.76	1,549,707.11
投资收益（损失以“－”号填列）		3,350,560.91	14,327,962.02
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）		7,286,598.84	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,146,334.61	-6,102,316.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-26,910.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		86,183,211.84	67,191,822.42
加：营业外收入		65,170.26	23,508.75
减：营业外支出		17,784.60	2,117.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,230,597.50	67,213,213.23
减：所得税费用		21,914,363.67	15,272,384.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		64,316,233.83	51,940,829.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		64,316,233.83	51,940,829.14
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		64,316,233.83	51,940,829.14
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

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		677,435,746.73	601,236,746.83
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		11,949.03	
收到其他与经营活动有关的现金		62,975,493.91	60,591,215.38
经营活动现金流入小计		740,423,189.67	661,827,962.21
购买商品、接受劳务支付的现金		363,836,278.05	238,913,004.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		260,338,695.45	235,597,730.71
支付的各项税费		45,827,808.58	62,973,666.18
支付其他与经营活动有关的现金		61,135,497.67	58,912,526.58
经营活动现金流出小计		731,138,279.75	596,396,928.32
经营活动产生的现金流		9,284,909.92	65,431,033.89

量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		769,000,000.00	384,000,000.00
取得投资收益收到的现金		11,552,573.56	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		22,000.00	11,545,345.95
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		3,289,046.31	
投资活动现金流入小计		783,863,619.87	405,653,154.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,886,948.37	17,106,504.66
投资支付的现金		686,177,418.60	549,000,000.00
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
支付其他与投资活动有关的现金		115,460,177.42	
投资活动现金流出小计		809,524,544.39	571,146,504.66
投资活动产生的现金流量净额		-25,660,924.52	-165,493,350.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		147,000.00	220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		147,000.00	220,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		147,000.00	220,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,436.14	7,738,095.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		53,436.14	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		53,436.14	7,738,095.30
筹资活动产生的现金流量净额		93,563.86	-7,518,095.30
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		-16,282,450.74	-107,580,411.94
加：期初现金及现金等价物余额		331,868,145.04	395,903,322.45
六、期末现金及现金等价物余额		315,585,694.30	288,322,910.51

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

2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		487,681,015.32	394,366,272.55
收到的税费返还		10,910.36	
收到其他与经营活动有关的现金		55,313,306.46	51,744,609.83
经营活动现金流入小计		543,005,232.14	446,110,882.38
购买商品、接受劳务支付的现金		283,967,530.49	195,071,562.99
支付给职工及为职工支付的现金		149,882,191.35	133,399,142.58
支付的各项税费		35,048,587.74	49,130,750.07
支付其他与经营活动有关的现金		64,103,465.96	61,318,347.09
经营活动现金流出小计		533,001,775.54	438,919,802.73
经营活动产生的现金流量净额		10,003,456.60	7,191,079.65
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		637,000,000.00	352,000,000.00
取得投资收益收到的现金		10,479,947.48	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		22,000.00	11,286,660.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,289,046.31	
投资活动现金流入小计		650,790,993.79	371,727,811.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		99,751.59	1,336,965.70
投资支付的现金		554,330,418.60	482,280,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			5,040,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		115,460,177.42	
投资活动现金流出小计		669,890,347.61	488,656,965.70
投资活动产生的现金流量净额		-19,099,353.82	-116,929,154.01
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金			7,738,095.30
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			7,738,095.30
筹资活动产生的现金流量净额			-7,738,095.30
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		-9,095,897.22	-117,476,169.66
加：期初现金及现金等价物余额		191,985,554.92	274,212,565.66
六、期末现金及现金等价物余额		182,889,657.70	156,736,396.00

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

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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	134,126,985.00				312,554,376.68				37,909,315.02		237,286,167.85		721876844.55	11,736,265.66	733,613,110.21
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	134,126,985.00				312,554,376.68				37,909,315.02		237,286,167.85		721876844.55	11,736,265.66	733,613,110.21
三、本期增减变动金额(减少以											33,724,948.76		33724948.76	4,317,324.64	38,042,273.40

有者 (或股 东)的 分配																
4.其他																
(四) 所有者 权益内 部结转																
1.资本 公积转 增资本 (或股 本)																
2.盈余 公积转 增资本 (或股 本)																
3.盈余 公积弥 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																

年期初余额														
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）所有者投入和减少资本													220,000.00	220,000.00
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										-30,952,381.20		-30,952,381.2		-30,952,381.20

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										-30,952,381.20		-30,952,381.2			-30,952,381.20
4. 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				312,554,376.68			25,024,054.35		192,241,240.99		663,946,657.02	11,638,416.37	675,585,073.39

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

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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	134,126,985.00				312,595,551.32				37,909,315.02	258,421,929.72	743,053,781.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

二、本年期初余额	134,126,985.00				312,595,551.32				37,909,315.02	258,421,929.72	743,053,781.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										30,113,852.65	30,113,852.65
（一）综合收益总额										64,316,233.83	64,316,233.83
（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										-34,202,381.18	-34,202,381.18
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-34,202,381.18	-34,202,381.18
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	134,126,985.00				312,595,551.32				37,909,315.02	288,535,782.37	773,167,633.71

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	

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 200.00 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 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：物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；停车场服务；家政服务；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售、安防设备销售；五金产品零售；文具用品零售；家具销售；家用电器销售；日用百货销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；办公设备销售；劳动保护用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动；建设工程设计；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

本财务报表业经公司 2020 年 8 月 25 日二届十一次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将浙江大悦商业经营管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州建信大悦住房服务有限公司、杭州南郡商业经营管理有限公司、杭州南诚智慧生活服务有限公司、乌鲁木齐南都物业服务有限公司、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和常熟市中远物业服务有限责任公司等 14 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况见本报告第十节八之说明。

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 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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、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。

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——信用风险特征组合	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，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——合并范围内 关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失,该组合预期信用损失率为0%。
(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
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——信用风险特征 组合	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。
应收账款——合并范围内关 联往来组合	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整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失,该组合预期信用损失率为0%。

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

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

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

直线法

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

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

本公司及其子公司将已收或应收客户对价而应向客户提供服务的义务作为合同负债列示，如企业在提供服务之前已收取的款项。

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职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. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

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. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品

享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 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

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

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

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)
预收款项及合同负债科目变更		预收款项 -202,715,971.96
		合同负债 202,715,971.96

其他说明：

企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表相关项目金额。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	332,429,603.50	332,429,603.50	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	279,282,990.71	279,282,990.71	
衍生金融资产			
应收票据	1,944,411.47	1,944,411.47	
应收账款	280,048,532.96	280,048,532.96	
应收款项融资			

预付款项	8,740,451.99	8,740,451.99	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	76,899,997.46	76,899,997.46	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,061,138.34	13,061,138.34	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	244,272,170.62	244,272,170.62	
流动资产合计	1,236,679,297.05	1,236,679,297.05	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	114,587,000.00	114,587,000.00	
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	8,895,830.47	8,895,830.47	
固定资产	37,557,144.65	37,557,144.65	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	834,805.99	834,805.99	
开发支出			
商誉	134,393,908.19	134,393,908.19	
长期待摊费用	73,048,282.63	73,048,282.63	
递延所得税资产	4,454,732.32	4,454,732.32	
其他非流动资产			
非流动资产合计	373,771,704.25	373,771,704.25	
资产总计	1,610,451,001.30	1,610,451,001.30	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	191,648,352.00	191,648,352.00	
预收款项	202,715,971.96		-202,715,971.96
合同负债		202,715,971.96	202,715,971.96
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	71,881,005.41	71,881,005.41	
应交税费	20,785,265.73	20,785,265.73	
其他应付款	388,692,417.26	388,692,417.26	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	875,723,012.36	875,723,012.36	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,114,878.73	1,114,878.73	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,114,878.73	1,114,878.73	
负债合计	876,837,891.09	876,837,891.09	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	134,126,985.00	134,126,985.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	312,554,376.68	312,554,376.68	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	37,909,315.02	37,909,315.02	
一般风险准备			
未分配利润	237,286,167.85	237,286,167.85	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	721,876,844.55	721,876,844.55	
少数股东权益	11,736,265.66	11,736,265.66	
所有者权益（或股东权益） 合计	733,613,110.21	733,613,110.21	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	1,610,451,001.30	1,610,451,001.30	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号收入》。根据相关新旧准则衔接规定，首次执行的累积影响仅调整首次执行新收入准则财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。具体财务报表影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响 2020 年 1 月 1 日合并报表金额
因执行新收入准则，本公司的预收款重分类至合同负债	预收账款	-202,715,971.96
因执行新收入准则，本公司的预收款重分类至合同负债	合同负债	202,715,971.96

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	192,025,554.92	192,025,554.92	
交易性金融资产	279,282,990.71	279,282,990.71	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	226,121,093.08	226,121,093.08	
应收款项融资			
预付款项	717,607.77	717,607.77	
其他应收款	66,060,629.92	66,060,629.92	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	9,338,893.57	9,338,893.57	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	161,461,285.14	161,461,285.14	
流动资产合计	935,008,055.11	935,008,055.11	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	114,587,000.00	114,587,000.00	
长期股权投资	294,370,000.00	294,370,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,895,830.47	8,895,830.47	
固定资产	27,829,815.44	27,829,815.44	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	558,041.71	558,041.71	
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	1,951,393.53	1,951,393.53	
递延所得税资产	3,774,660.63	3,774,660.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计	451,966,741.78	451,966,741.78	
资产总计	1,386,974,796.89	1,386,974,796.89	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	148,115,146.18	148,115,146.18	
预收款项	124,822,931.08		-124,822,931.08
合同负债		124,822,931.08	124,822,931.08
应付职工薪酬	42,067,322.16	42,067,322.16	
应交税费	11,851,510.68	11,851,510.68	
其他应付款	316,292,669.33	316,292,669.33	
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	643,149,579.43	643,149,579.43	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	771,436.40	771,436.40	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	771,436.40	771,436.40	
负债合计	643,921,015.83	643,921,015.83	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	134,126,985.00	134,126,985.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	312,595,551.32	312,595,551.32	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	37,909,315.02	37,909,315.02	
未分配利润	258,421,929.72	258,421,929.72	
所有者权益（或股东权益）合计	743,053,781.06	743,053,781.06	

负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,386,974,796.89	1,386,974,796.89	
-------------------	------------------	------------------	--

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号收入》。根据相关新旧准则衔接规定,首次执行的累积影响仅调整首次执行新收入准则财务报表相关项目金额,不调整可比期间信息。具体财务报表影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响 2020 年 1 月 1 日母公司报表金额
因执行新收入准则,本公司的预收款重分类至合同负债	预收账款	-124,822,931.08
因执行新收入准则,本公司的预收款重分类至合同负债	合同负债	124,822,931.08

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、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	13%、9%、6%、5%、3%、1%
消费税		
营业税		
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%、5%
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	5%
杭州乐勤楼宇工程有限公司	20%
上海采林物业管理有限公司苏州分公司	20%
常熟市中远物业服务有限责任公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

注：浙江悦都物业服务集团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 5%；根据财税〔2019〕13 号《财政部 税务总局 关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对月销售额 10 万元以下（含）的增值税小规模纳税人免征增值税，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分减按 25% 计入应纳税所得额，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。杭州乐勤楼宇工程有限公司、上海采林物业管理有限公司苏州分公司、常熟市中远物业服务有限责任公司适用小微企业所得税优惠政策。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	541,778.19	728,546.88
银行存款	305,784,874.10	328,864,955.41
其他货币资金	9,547,074.21	2,836,101.21
合计	315,873,726.50	332,429,603.50
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末其他货币资金包括保函保证金 288,032.20 元，使用受限。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
理财产品	175,729,188.36	279,282,990.71
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	175,729,188.36	279,282,990.71

其他说明：

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	100,000.00	600,000.00
商业承兑票据	2,317,770.00	1,344,411.47
合计	2,417,770.00	1,944,411.47

(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

(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

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										
其中：										
银行承兑汇票	100,000.00	3.74			100,000.00	600,000.00	29.77			600,000.00
银行承兑汇票	2,575,300.00	96.26	257,530.00	10.00	2,317,770.00	1,415,169.97	70.23	70,758.50	5.00	1,344,411.47
合计	2,675,300.00	100.00	257,530.00	9.63	2,417,770.00	2,015,169.97	100.00	70,758.50	3.51	1,944,411.47

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：银行承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例(%)
商业承兑汇票组合	2,575,300.00	257,530.00	10.00
合计	2,575,300.00	257,530.00	10.00

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

(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	70,758.50	186,771.50			257,530.00
合计	70,758.50	186,771.50			257,530.00

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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	350,760,116.94
1 年以内小计	350,760,116.94
1 至 2 年	74,865,343.39
2 至 3 年	6,435,482.90
3 年以上	
3 至 4 年	593,468.70
4 至 5 年	312,597.52
5 年以上	196,143.71
合计	433,163,153.16

(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	433,163,153.16	100.00	27,698,141.18	6.39	405,465,011.98	298,987,320.53	100.00	18,938,787.57	6.33	280,048,532.96
其中：										
合计	433,163,153.16	100.00	27,698,141.18	6.39	405,465,011.98	298,987,320.53	100.00	18,938,787.57	6.33	280,048,532.96

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：按账龄

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	350,760,116.94	17,538,005.89	5.00
1-2 年	74,865,343.39	7,486,534.34	10.00
2-3 年	6,435,482.90	1,930,644.87	30.00
3-4 年	593,468.70	296,734.35	50.00
4-5 年	312,597.52	250,078.02	80.00
5 年以上	196,143.71	196,143.71	100.00
合计	433,163,153.16	27,698,141.18	6.39

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	18,938,787.57	8,759,353.61				27,698,141.18
合计	18,938,787.57	8,759,353.61				27,698,141.18

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	25,427,037.69	5.87	1,375,929.19
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	15,638,422.82	3.61	1,380,974.79
河南绿地商城置业有限公司	11,442,858.10	2.64	819,767.85
上海绿地宝岛置业有限公司	8,855,194.95	2.05	855,519.50
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	8,160,083.26	1.88	408,004.16
小计	69,523,596.82	16.05	4,840,195.49

(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	5,487,829.00	93.12	8,386,784.28	95.95
1 至 2 年	405,290.71	6.88	353,367.71	4.05
2 至 3 年			300.00	
3 年以上				
合计	5,893,119.71	100.00	8,740,451.99	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 (%)
杭州恒祥建材科技有限公司	1,415,929.28	24.03
常熟市芝友电梯安装工程有限公司	1,000,000.00	16.97
杭州捷辰石材有限公司	796,460.22	13.52
杭州丽博家居有限公司	722,141.42	12.25
国网浙江省电力公司杭州供电公司	585,272.34	9.93
小计	4,519,803.26	76.70

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	74,854,926.60	76,899,997.46
合计	74,854,926.60	76,899,997.46

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	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	59,443,448.40
1 年以内小计	59,443,448.40
1 至 2 年	12,643,268.49
2 至 3 年	7,683,903.25
3 年以上	
3 至 4 年	2,485,009.46
4 至 5 年	1,917,359.89
5 年以上	39,644.61
合计	84,212,634.10

(2). 按款项性质分类情况

√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	43,722,713.68	57,804,531.76
押金保证金	20,062,188.43	24,042,929.68
其他	20,427,731.99	3,662,713.07

合计	84,212,634.10	85,510,174.51
----	---------------	---------------

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	3,275,845.95	954,310.80	4,380,020.30	8,610,177.05
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-632,163.42	632,163.42		
--转入第三阶段		-1,536,780.65	1,536,780.65	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	328,489.89	1,214,633.28	-795,592.72	747,530.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	2,972,172.42	1,264,326.85	5,121,208.23	9,357,707.50

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□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	其他变动	
其他应收款	8,610,177.05	747,530.45				9,357,707.50
合计	8,610,177.05	747,530.45				9,357,707.50

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
杭州市江干区东方润园第三届业主委员会	小区物业建设发展基金及投标保证金	8,600,000.00	1年之内	10.21	430,000.00
湖州吴兴兴城市政工程有限公司	履约保证金	1,709,940.00	1-2年	2.03	170,994.00
杭州之江创意园开发有限公司	履约保证金和租房押金	1,575,219.08	1-2年	1.87	157,521.91
传富置业成都有限公司	履约保证金及应收水费	1,302,783.77	1年之内	1.55	65,139.19
杭州兴耀商业经营管理有限公司	押金保证金	1,300,000.00	3-4年	1.54	650,000.00
合计	/	14,487,942.85	/	17.20	1,473,655.10

(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	317,079.40		317,079.40	401,792.58		401,792.58
在产品						

库存商品	10,037,450.36		10,037,450.36	12,647,473.29		12,647,473.29
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品				11,872.47		11,872.47
合计	10,354,529.76		10,354,529.76	13,061,138.34		13,061,138.34

(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

其他说明:

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		
理财产品	201,000,000.00	231,605,991.10
待抵扣进项税	12,876,519.52	10,109,438.19
待摊房租	1,961,963.32	1,288,638.54
待摊财产保险费	1,304,999.87	382,920.08
预缴企业所得税	3,019.39	
待摊物业费	215,313.06	
预缴其他税金	332,879.94	184,801.02
其他	709,788.67	700,381.69
合计	218,404,483.77	244,272,170.62

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							

其中：未实现融资收益						
分期收款销售商品						
分期收款提供劳务						
杭州丽郡置业有限公司	230,000,000.00		230,000,000.00	114,587,000.00		114,587,000.00
合计	230,000,000.00		230,000,000.00	114,587,000.00		114,587,000.00 /

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资	47,177,418.60	
衍生金融资产		
其他		

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	47,177,418.60	

其他说明：

无

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	8,895,830.47			8,895,830.47
2. 本期增加金额	266,874.91			266,874.91
(1) 外购	266,874.91			266,874.91
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	9,162,705.38			9,162,705.38
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	227,973.88			227,973.88
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	227,973.88			227,973.88
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	8,934,731.50			8,934,731.50
2. 期初账面价值	8,895,830.47			8,895,830.47

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

□适用 √不适用

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		20,753,555.72	11,773,664.38	78,070,962.95
2. 本期增加金额			1,989,948.44	373,077.87	2,363,026.31
(1) 购置			1,989,948.44	373,077.87	2,363,026.31
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			45,700.00	247,648.57	293,348.57
(1) 处置或报废			45,700.00	246,368.57	292,068.57
2) 其他[注]				1,280.00	1,280.00
4. 期末余额	45,543,742.85		22,697,804.16	11,899,093.68	80,140,640.69
二、累计折旧					
1. 期初余额	20,600,751.03		11,278,623.13	8,634,444.14	40,513,818.30
2. 本期增加金额	1,081,572.78		1,767,220.52	541,554.19	3,390,347.49
(1) 计提	1,081,572.78		1,767,220.52	541,554.19	3,390,347.49
3. 本期减少金额			37,084.09	233,066.68	270,150.77
(1) 处置或报废			37,084.09	233,066.68	270,150.77
4. 期末余额	21,682,323.81		13,008,759.56	8,942,931.65	43,634,015.02
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. 期末账面价值	23,861,419.04		9,689,044.60	2,956,162.03	36,506,625.67
2. 期初账面价值	24,942,991.82		9,474,932.59	3,139,220.24	37,557,144.65

(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	8,937,595.15
小 计	8,937,595.15

(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
联合大厦房产	18,740,051.41	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。
绿地新都会房产	5,121,367.63	产权证书正在办理中。
小 计	23,861,419.04	

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

其他说明：

无

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(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				1,604,298.66	1,604,298.66
2. 本期增加金 额				9,150.94	9,150.94
(1) 购置				9,150.94	9,150.94
(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				1,613,449.60	1,613,449.60
二、累计摊销					
1. 期初余额				769,492.67	769,492.67
2. 本期增加金 额				132,122.88	132,122.88
(1) 计提				132,122.88	132,122.88
3. 本期减少金 额					
(1) 处置					
4. 期末余额				901,615.55	901,615.55
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				711,834.05	711,834.05
2. 期初账面价 值				834,805.99	834,805.99

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

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
		计提		处置		
上海采林物业管理有限公司	5,066,338.64					5,066,338.64
江苏金枫物业服务有限责任公司						
合计	5,066,338.64					5,066,338.64

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合的构成	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
资产组或资产组组合的账面价值	1,900,133.61	8,898,103.77
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	42,811,469.12	136,947,979.97
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	44,711,602.73	145,846,083.74
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是	是

(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 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14.64%（2018年度：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。

根据公司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高于账面价值，本期不计提减值准备。

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14.64%（2018年度：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高于账面价值，本期不计提减值准备。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

① 上海采林物业管理有限公司

本公司并未与上海采林物业管理有限公司原股东约定业绩承诺事项。

② 江苏金枫物业服务有限责任公司

根据本公司与王华明、万吉签订的《江苏金枫物业服务有限责任公司之股权转让协议》第八条约定，江苏金枫物业服务有限责任公司2020年度实现经审计的营业收入应不低于193,265,370.87元，2020年度实现的经审计后合并报表范围内归属于母公司所有者净利润应不低于21,507,347.72元。

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（西溪店）	27,853,925.55		1,088,424.40		26,765,501.15
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	18,936,453.36		1,474,282.38		17,462,170.98
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	10,963,704.02		759,568.20		10,204,135.82
群岛国际青年社区装修工程（欢乐城店）	7,667,635.84		1,105,881.43		6,561,754.41
群岛服务式公寓装修工程（朝晖兽王店）	3,582,001.31		273,527.90		3,308,473.41
零星装修工程	4,044,562.55		802,035.75		3,242,526.80
合计	73,048,282.63		5,503,720.06		67,544,562.57

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	27,270,280.86	6,535,620.12	17,818,929.24	4,454,732.32
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	203,299.95	50,530.45		
合计	27,473,580.81	6,586,150.57	17,818,929.24	4,454,732.32

(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	55,159,354.84	46,958,419.01
资产减值准备	9,785,567.82	9,730,035.38
合计	64,944,922.66	56,688,454.39

(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
2020 年		734.55	
2021 年	1,452,928.87	1,593,201.59	
2022 年	16,290,859.02	16,290,859.02	
2023 年	11,836,092.08	11,858,316.00	
2024 年	17,102,388.04	17,215,307.85	
2025 年及以后	8,477,086.83		
合计	55,159,354.84	46,958,419.01	/

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	153,714,751.85	160,827,102.63
工程款	18,842,993.59	20,394,942.97
房租费	11,170,268.67	7,535,547.83
其他	9,089,237.40	2,890,758.57
合计	192,817,251.51	191,648,352.00

(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

(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、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	184,964,985.66	143,044,425.66
预收装修款	77,915,191.25	58,863,818.18

预收租金	2,391,883.45	731,080.68
其他	1,623,042.70	76,647.44
合计	266,895,103.06	202,715,971.96

(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

39、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	71,380,392.93	253,990,883.20	255,791,619.49	69,579,656.64
二、离职后福利-设定提存计划	500,612.48	5,923,412.96	5,923,412.96	500,612.48
三、辞退福利		187,697.97	187,697.97	
四、一年内到期的其他福利				
合计	71,881,005.41	260,101,994.13	261,902,730.42	70,080,269.12

(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	67,488,781.95	229,278,173.31	230,378,909.60	66,388,045.66
二、职工福利费		15,326,262.22	15,326,262.22	
三、社会保险费	268,653.88	5,117,883.52	5,117,883.52	268,653.88
其中：医疗保险费	224,248.17	4,588,155.77	4,588,155.77	224,248.17
工伤保险费	22,887.74	148,816.08	148,816.08	22,887.74
生育保险费	21,517.97	380,911.67	380,911.67	21,517.97
四、住房公积金		1,997,567.35	1,997,567.35	
五、工会经费和职工教育经费	3,622,957.10	2,270,996.80	2,970,996.80	2,922,957.10
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	71,380,392.93	253,990,883.20	255,791,619.49	69,579,656.64

(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	487,162.50	5,736,509.08	5,736,509.08	487,162.50
2、失业保险费	13,449.98	186,903.88	186,903.88	13,449.98
3、企业年金缴费				
合计	500,612.48	5,923,412.96	5,923,412.96	500,612.48

其他说明：

适用 不适用

40、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	15,475,771.90	11,483,215.42
消费税		
营业税		
企业所得税	9,533,882.63	5,729,222.93
个人所得税	2,407,316.53	1,801,761.63
城市维护建设税	288,493.03	620,384.80
房产税	108,883.75	540,781.82
教育费附加	125,043.29	280,175.97
地方教育附加	80,238.03	165,912.44
地方水利建设基金	2,443.58	1,145.41
其他		162,665.31
合计	28,022,072.74	20,785,265.73

其他说明：

无

41、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		
其他应付款	410,286,638.73	388,692,417.26
合计	410,286,638.73	388,692,417.26

其他说明：

无

应付利息

适用 不适用

应付股利

□适用 √不适用

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	311,887,673.74	265,506,497.54
押金保证金	83,289,757.72	108,443,428.58
股权转让款	3,751,951.73	3,751,951.73
其他	11,357,255.54	10,990,539.41
合计	410,286,638.73	388,692,417.26

(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

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

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	形成原因
政府补助					
增值税进项税加计扣除	1,114,878.73	2,373,575.27	2,397,184.94	1,091,269.06	财政部、税务总局、海关总署公告（2019）第39号
合计	1,114,878.73	2,373,575.27	2,397,184.94	1,091,269.06	/

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	134,126,985.00						134,126,985.00

其他说明：

无

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）	312,554,376.68			312,554,376.68
其他资本公积				
合计	312,554,376.68			312,554,376.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

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	37,909,315.02			37,909,315.02
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	37,909,315.02			37,909,315.02

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	上年度
调整前上期末未分配利润	237,286,167.85	167,153,895.55
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	237,286,167.85	167,153,895.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,996,626.74	113,930,766.06
减：提取法定盈余公积		12,881,840.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	34,271,677.98	30,952,381.20
转作股本的普通股股利		
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-35,728.09
期末未分配利润	271,011,116.61	237,286,167.85

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	656,065,602.67	506,174,121.82	573,796,279.32	447,132,886.44
其他业务	3,906,603.52	832,040.97	11,115,887.96	8,501,049.40
合计	659,972,206.19	507,006,162.79	584,912,167.28	455,633,935.84

(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

其他说明：

无

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	1,054,090.37	1,419,535.29
教育费附加	496,882.38	648,298.50
资源税		
房产税	436,037.51	122,037.10
土地使用税	20,123.32	840.79
车船使用税		
印花税	13,896.36	11,993.71
地方教育附加	342,281.14	412,424.71
合计	2,363,311.08	2,615,130.10

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	471,964.64	1,467,673.64
办公费	505,286.47	3,164,403.21
业务招待费	593,667.00	2,064,828.01
职工薪酬	4,064,666.97	2,949,474.78
交通费	61,377.00	722,686.36
差旅费	82,828.40	507,894.75
通讯费	1,643.11	341,358.93
其他	95,329.14	70,535.34
合计	5,876,762.73	11,288,855.02

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	40,943,773.19	33,767,037.96
租赁费	689,719.20	2,932,557.31
办公费	2,011,798.64	3,354,703.48
折旧费与摊销	1,843,071.97	2,127,293.81
业务招待费	3,006,068.04	1,868,517.76
咨询费	2,673,220.40	472,561.71
交通费	394,838.81	721,134.53
差旅费	351,990.86	512,395.63

通讯费	257,606.94	184,323.20
其他	1,854,796.12	2,150,797.31
合计	54,026,884.17	48,091,322.70

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	419,510.84	492,560.93
其他	79,287.40	86,974.23
合计	498,798.24	579,535.16

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	-1,740,435.05	-1,457,563.25
手续费	1,126,909.28	868,174.34
合计	-613,525.77	-589,388.91

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[注]	3,230,559.48	3,670,271.32
增值税加计扣除或减免	2,527,785.60	
合计	5,758,345.08	3,670,271.32

其他说明：

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

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		
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	4,874,100.31	15,903,552.23
合计	4,874,100.31	15,903,552.23

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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	7,286,598.84	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	7,286,598.84	

其他说明：

无

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
其他应收款坏账损失	-747,530.45	
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		
应收票据坏账损失	-186,771.50	
应收账款坏账损失	-8,759,353.61	-7,643,827.21
合计	-9,693,655.56	-7,643,827.21

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

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
固定资产处置收益		-26,910.25
合计		-26,910.25

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	14,982.07	2,217.17	14,982.07
罚没收入	4,000.00	45,092.70	4,000.00
非流动资产毁损报废利得	12,743.32		12,743.32
其他	192,846.06	842.24	192,846.06
合计	224,571.45	48,152.11	224,571.45

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	64.00	9,174.40	64.00
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	203,000.00	2,000.00	203,000.00
地方水利建设基金	498.08	9,805.40	498.08
罚款支出	83,285.53	113,999.69	83,285.53
赔款支出		281,000.00	
其他	126,628.41		126,628.41
合计	413,476.02	415,979.49	413,476.02

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	28,814,763.92	21,925,424.43
递延所得税费用	-2,131,418.25	-3,044,432.87
合计	26,683,345.67	18,880,991.56

(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	98,850,297.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	24,712,574.26
子公司适用不同税率的影响	-94,921.81
调整以前期间所得税的影响	-524,476.59
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	404,007.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-68,854.11

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	2,255,016.67
所得税费用	26,683,345.67

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	45,600,464.55	29,228,790.66
收到押金保证金	11,377,378.35	26,633,718.41
政府补助	3,230,559.48	3,127,964.21
利息收入	1,740,435.05	1,457,563.25
其他	1,026,656.48	143,178.85
合计	62,975,493.91	60,591,215.38

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	23,405,927.72	32,628,136.17
支付押金保证金	19,373,657.60	1,959,865.32
付现费用	15,332,687.25	22,053,767.63
对外捐赠	203,000.00	2,000.00
其他	2,820,225.10	2,268,757.46
合计	61,135,497.67	58,912,526.58

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付杭州丽郡置业有限公司财务资助款	115,413,000.00	
投资交易服务费	47,177.42	
合计	115,460,177.42	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	72,166,951.38	59,947,044.52
加：资产减值准备	9,693,655.56	7,643,827.21
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,618,321.37	2,994,880.69
使用权资产摊销		
无形资产摊销	132,122.88	134,195.25
长期待摊费用摊销	5,503,720.06	3,383,294.77
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-12,679.32	9,174.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,286,598.84	
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,874,100.31	-15,903,552.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,131,418.25	-3,044,432.87
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）	2,706,608.58	-88,462.76
经营性应收项目的减少（增加以	-155,496,081.32	-137,175,658.14

“—”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	85,264,408.13	149,457,250.60
其他		-1,953,437.80
经营活动产生的现金流量净额	9,284,909.92	65,431,033.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	315,585,694.30	288,322,910.51
减: 现金的期初余额	331,868,145.04	395,903,322.45
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	-16,282,450.74	-107,580,411.94

(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	5040000.00
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	315,585,694.30	331,868,145.04
其中: 库存现金	541,778.19	728,546.88
可随时用于支付的银行存款	305,784,874.10	328,824,955.41
可随时用于支付的其他货币资金	9,259,042.01	2,314,642.75
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	315,585,694.30	331,868,145.04
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 288,032.20 元；货币资金期初数中含保函保证金 521,458.46 元，质押的定期存款 40,000.00 元，共计 561,458.46 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	288,032.20	保函保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	288,032.20	/

其他说明：

无

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
疫情社险费返还	1,390,360.19	其他收益	1,390,360.19
疫情社险费返还	65,316.38	其他收益	65,316.38
上海分公司财政扶持资金	400,000.00	其他收益	400,000.00
上海采林公司财政扶持资金	568,000.00	其他收益	568,000.00
人力资源稳岗补贴	345,170.68	其他收益	345,170.68
其他零星补助	461,712.23	其他收益	461,712.23
合计	3,230,559.48		3,230,559.48

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

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

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
杭州南诚智慧生活服务有限公司	设立	2020年3月27日	153,000.00	51%
南都悦通（杭州）智慧物业服务有限 [注]	设立	2020年6月19日		51%

[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
浙江乐勤清洁服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	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
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
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
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
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
杭州南郡商业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		设立
乌鲁木齐南都物业服务有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	物业管理	100.00		设立
杭州南诚智慧生活服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州		51		设立
南都悦通(杭州)智慧物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州		51		设立
上海采林物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制下合并

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%	4,242,998.17		12,734,234.38
上海采林物业管理有限公司	10.00%	77,336.59		2,122,490.77
杭州建信大悦住房服务有限公司	40.00%	220,727.94		165,201.21
杭州乐勤装饰工程有限公司	44.00%	-25,890.52		432,736.38
杭州南郡商业经营管理有限公司	49.00%	-344,678.38		452,096.72

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	114,249,864.10	9,617,905.29	123,867,769.39	81,384,167.93	36,153.53	81,420,321.46	92,620,434.25	9,991,559.59	102,611,993.84	74,201,186.54	106,686.61	74,307,873.15
上海采林物业管理有限公司	82,383,033.59	2,152,131.43	84,535,165.02	62,223,920.03	462,666.06	62,686,586.09	88,482,943.61	2,367,520.62	90,850,464.23	70,398,922.42		70,398,922.42
杭州建信大悦住房服务有限公司	1,465,633.33		1,465,633.33	851,793.40	836.91	852,630.31	1,929,503.62		1,929,503.62	1,868,320.44		1,868,320.44
杭州乐勤装饰工程有限公司	68,897,198.87	8,634.64	68,905,833.51	67,922,341.74		67,922,341.74	79,385,194.44	10,178.80	79,395,373.24	78,353,039.39		78,353,039.39
杭州南郡商业经营管理有限公司	3,309,643.90	8,479.30	3,318,123.20	2,392,462.29	3,014.53	2,395,476.82	2,559,915.07	10,303.12	2,570,218.19	944,146.55		944,146.55

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	111,010,819.77	14,143,327.24	14,143,327.24	7,895,379.90	97,882,727.23	12,221,800.49	12,221,800.49	-819,380.41
上海采林物业管理有限公司	50,731,265.45	1,466,333.92	1,466,333.92	4,022,182.82	45,963,284.03	1,292,750.91	1,292,750.91	-10,212,555.77
杭州建信大悦住房服务有限公司	1,501,253.05	551,819.84	551,819.84	-347,372.84		-2,201.89	-2,201.89	5,392.32
杭州乐勤装饰工程有限公司	7,526,836.74	-58,842.08	-58,842.08	-11,907,121.95	1,402,915.19	255,182.26	255,182.26	62,146,132.53
杭州南郡商业经营管理有限公司	3,324,823.63	-703,425.26	-703,425.26	-777,746.93				

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

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

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、流动性风险及市场风险。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. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本报告第十节财务报告七合并财务报表项目注释 4、5、8 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

（1）货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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 2020 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 16.05% (2019 年 12 月 31 日：23.84%) 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。

(二) 流动风险

流动性风险，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。流动性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	192,817,251.51	192,817,251.51	192,817,251.51		
其他应付款	410,286,638.73	410,286,638.73	410,286,638.73		
小 计	603,103,890.24	603,103,890.24	603,103,890.24		

(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	191,648,352.00	191,648,352.00	191,648,352.00		
其他应付 款	388,692,417.26	388,692,417.26	388,692,417.26		
小 计	580,340,769.26	580,340,769.26	580,340,769.26		

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		175,729,188.36		175,729,188.36
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		175,729,188.36		175,729,188.36
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				

2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		175,729,188.36		175,729,188.36
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

对于持有的理财产品公允价值，根据本金加上截至资产负债表日的预期收益市场价值确定其公允价值。

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	34.33	34.33

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 1.31%的股权，直接持有本公司 21.48%的股权，合计持有本公司 57.12%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附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本报告第四节二（六）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
杭州南郡溪景置业有限公司	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
浙江南郡企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
浙江南郡房地产营销策划有限公司	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
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
浙江银泰建源投资有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事的企业
杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军有重大影响的企业
杭州银云商业管理有限公司	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
杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州丽郡置业有限公司	[注 3]

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，故本财务报表附注披露的与沈国军先生相关企业的关联交易均为 2019 年 1 月份发生的交易额。

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。

注 3：根据公司与关联人签署的协议或作出的安排，该公司在未来十二个月内将成为本公司的合营企业，故被认定为关联方。详见本财务报表附注十三（三）其他重要事项至说明。

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

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
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费		369,623.61
杭州银泰购物中心有限公司	物业费		518,002.81
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费		13,347.48
杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费		119,056.60
杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费		230,402.01
杭州湖滨环球商业发展有限公司	物业费		814,224.99
云创商业管理（杭州）有限公司	物业费		
浙江银泰文化旅游产业发展有限公司	物业费		
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品款	177.63	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	1,328.32	11,085.77
浙江南都房地产服务集团有限公司	商品款	532.90	
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	商品款	1,065.80	
浙江南都教育科技有限公司	商品款	1,506.99	
杭州南郡溪景置业有限公司	商品款	7,445.00	
小 计		12,056.64	2,302,758.12

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	255.07	247.75

(8). 其他关联交易

适用 不适用

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	杭州丽郡置业有限公司	230,000,000.00		114,587,000.00	

小 计		230,000,000.00		114,587,000.00	
-----	--	----------------	--	----------------	--

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

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(以下简称大悦商业公司)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111,015,884.00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2020年6月30日，大悦商业公司累计已支付23,633,783.25元租赁费。

(二) 大悦商业公司于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25,464,587.78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 2020 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 8,098,585.79 元租赁费。

(三) 大悦商业公司于 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 2032 年 7 月 14 日止，租金及物业费合计 88,426,148.00 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 2020 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 14,636,967.83 元租赁费。

(四) 大悦商业公司于 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。截至 2020 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 6,143,753.00 元租赁费。

(五) 大悦商业公司于 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，第七租赁月起租金每季度支付一次。截至 2020 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 4,278,451.20 元租赁费。

(六) 大悦商业公司于 2019 年 4 月 10 日与浙江崇文置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市萧山区金惠路 318-324 号 19 层-24 层房屋，租赁期自 2019 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，租金合计 23,809,146.67 元。租赁期前两个月系免租期，第三租赁月起租金每半年支付一次。截至 2020 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 3,853,205.00 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

(一) 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	543,548,137.72	436,930,402.24
酬金制物业管理服务	2,721,113.33	0.00
案场服务	46,173,649.44	35,963,969.19
顾问服务	1,614,551.78	0.00
增值服务	49,546,157.07	16,159,483.25
长租公寓	12,461,993.33	17,120,267.14
小 计	656,065,602.67	506,174,121.82

(二) 公司为绿地控股集团股份有限公司（以下简称绿地控股）旗下房地产开发项目提供物业服务。绿地控股旗下嘉兴崇海置业有限公司等项目公司与公司签订协议书，以其开发的房产物

业（包括住宅、写字楼、商铺等）作价抵付绿地控股旗下项目公司应付公司的物业服务费。由于公司尚未与相应的项目公司签订正式商品房销售合同并办理过户，公司尚未就上述事项进行会计处理。截至 2020 年 6 月 30 日，公司已与绿地控股旗下项目公司签订协议但尚未进行会计处理涉及的应收账款金额合计 36,223,117.23 元。

（三）根据公司与赛丽地产集团有限公司（以下简称赛丽地产）签订的《项目合作协议书》，并经公司第二届董事会第八次会议审议通过，双方合作投资建设总部办公楼。赛丽地产已针对本次合作项目成立全资子公司丽郡置业，项目总投资预计约为人民币 60,000.00 万元，其中项目土地地和启动资金由双方各按 50%比例分别向丽郡置业提供财务资助，剩余经营所需的其他资金丽郡置业通过融资方式筹集。公司拟向丽郡置业提供不超过人民币 23,000.00 万元的财务资助，年利率为 7.2%，期限自首次借款之日起至本项目竣工交付之日止。在丽郡置业获得土地使用权证后，公司以 3,000.00 万元债权向丽郡置业增资，增资后双方各持有丽郡置业 50%的股权，剩余债权继续按照原约定条件出借给丽郡置业。同时，赛丽地产以其持有丽郡置业 50%的股权为公司债权提供质押担保至丽郡置业 50%的股权变更至公司名下之日。丽郡置业已于 2019 年 10 月 25 日办妥股权质押登记手续。截止 2020 年 6 月 30 日，公司已向丽郡置业提供借款 230,000,000.00 元，账列长期应收款。

（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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	271,561,292.37
1 年以内小计	271,561,292.37
1 至 2 年	79,616,115.80
2 至 3 年	1,307,361.15
3 年以上	
3 至 4 年	593,468.70
4 至 5 年	109,600.86
5 年以上	46,143.71
合计	353,233,982.59

(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	353,233,982.59	100.00	22,357,058.15	6.33	330,876,924.44	241,219,735.61	100.00	15,098,642.53	6.26	226,121,093.08
其中：										
合计	353,233,982.59	100.00	22,357,058.15	6.33	330,876,924.44	241,219,735.61	100.00	15,098,642.53	6.26	226,121,093.08

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：账龄组合

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 (%)
账龄组合	353,126,279.60	22,357,058.15	6.33
合并范围内关联方往来组合	107,702.99		
合计	353,233,982.59	22,357,058.15	6.33

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	15,098,642.53	7,258,415.62				22,357,058.15
合计	15,098,642.53	7,258,415.62				22,357,058.15

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	25,427,037.69	7.20	1,375,929.19
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	15,638,422.82	4.43	1,380,974.79
河南绿地商城置业有限公司	11,442,858.10	3.24	819,767.85
上海绿地宝岛置业有限公司	8,855,194.95	2.51	855,519.50
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	8,160,083.26	2.31	408,004.16
小计	69,523,596.82	19.68	4,840,195.49

(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

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	71,722,658.31	66,060,629.92
合计	71,722,658.31	66,060,629.92

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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	66,885,977.91
1 至 2 年	7,712,681.18
2 至 3 年	1,411,220.42
3 年以上	
3 至 4 年	359,655.10
4 至 5 年	359,422.00
5 年以上	39,444.61
合计	76,768,401.22

(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	58,576,350.85	54,560,506.41
押金保证金	16,406,929.42	14,399,462.15
其他	1,785,120.95	2,516,015.28
合计	76,768,401.22	71,475,983.84

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	2,889,333.11	623,514.10	1,902,506.71	5,415,353.92
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-385,634.06	385,634.06		
--转入第三阶段		-282,244.08	282,244.08	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	840,599.85	44,364.04	-1,254,574.90	-369,611.01
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2020年6月30日余额	3,344,298.90	771,268.12	930,175.89	5,045,742.91
--------------	--------------	------------	------------	--------------

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

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	其他变动	
其他应收款	5,415,353.92	-369,611.01				5,045,742.91
合计	5,415,353.92	-369,611.01				5,045,742.91

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
杭州市江干区东方润园第三届业主委员会	小区物业建设发展基金及投标保证金	8,600,000.00	1年以内	11.20	430,000.00
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	理财收益	3,276,229.46	1年以内	4.27	163,811.47
湖州吴兴兴城市政工程有限公司	履约保证金	1,709,940.00	1-2年	2.23	103,494.00
杭州之江创意园开发有限公司	履约保证金和租房押金	1,575,219.08	1-2年	2.05	114,655.91

传富置业成都有限公司	履约保证金及应收水费	1,302,783.77	1 年以内	1.70	65,139.19
合计	/	16,464,172.31	/	21.45	877,100.57

(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	294,523,000.00		294,523,000.00	294,370,000.00		294,370,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	294,523,000.00		294,523,000.00	294,370,000.00		294,370,000.00

(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		
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00			500,000.00		
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	117,858,000.00			117,858,000.00		

公司					
上海采林物业管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00	
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	
杭州南郡商业经营管理有限公司	1,275,000.00			1,275,000.00	
杭州建信大悦住房服务有限公司	200,000.00			200,000.00	
杭州南诚智慧生活服务有限公司		153,000.00		153,000.00	
合计	294,370,000.00	153,000.00		294,523,000.00	

(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	461,256,756.78	345,977,174.45	411,495,704.86	316,325,111.13
其他业务	3,125,900.01	832,040.97	11,115,887.96	8,501,049.40
合计	464,382,656.79	346,809,215.42	422,611,592.82	324,826,160.53

(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
成本法核算的长期股权投资收益		
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		
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	3,350,560.91	14,327,962.02
合计	3,350,560.91	14,327,962.02

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	12,679.32	
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）	5,758,345.08	
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	12,160,699.15	
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	-201,085.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,090,224.75	
少数股东权益影响额	-605,221.06	
合计	13,035,191.93	

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 收益率（%）	每股收益	
		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	9.06	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.33	0.41	0.41

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：2020 年 8 月 25 日

修订信息

适用 不适用