

南都物业服务集团股份有限公司

2020 年度审计报告

目 录

一、审计报告·····	第 1—7 页
二、财务报表·····	第 8—15 页
(一) 合并资产负债表·····	第 8 页
(二) 母公司资产负债表·····	第 9 页
(三) 合并利润表·····	第 10 页
(四) 母公司利润表·····	第 11 页
(五) 合并现金流量表·····	第 12 页
(六) 母公司现金流量表·····	第 13 页
(七) 合并所有者权益变动表·····	第 14 页
(八) 母公司所有者权益变动表·····	第 15 页
三、财务报表附注·····	第 16—82 页

审 计 报 告

天健审〔2021〕4108号

南都物业服务集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南都物业服务集团股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南都物业公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不

对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十九)及五(二)1。

南都物业公司的营业收入主要来自于物业管理服务。2020 年度，南都物业公司营业收入金额为人民币 141,347.46 万元，其中物业管理服务的营业收入为人民币 112,037.56 万元，占营业收入的 79.26%。

南都物业公司在物业管理服务已提供且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。

由于营业收入是南都物业公司关键业绩指标之一，可能存在南都物业公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

（5）获取主要客户的所有合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(八)及五(一)4所述。

截至 2020 年 12 月 31 日, 南都物业公司应收账款账面余额为人民币 36,672.02 万元, 坏账准备为人民币 2,997.60 万元, 账面价值为人民币 33,674.42 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征, 以单项应收账款或应收账款组合为基础, 按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款, 管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息, 估计预期收取的现金流量, 据此确定应计提的坏账准备; 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款, 管理层以账龄为依据划分组合, 参照历史信用损失经验, 并根据前瞻性估计予以调整, 编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表, 据此确定应计提的坏账准备。

由于应收账款金额重大, 且应收账款减值涉及重大管理层判断, 我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制, 评价这些控制的设计, 确定其是否得到执行, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况, 评价管理层过往预测的准确性;

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据, 评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征;

(4) 选取样本对应收账款进行函证。跟踪回函率及差异情况, 对于回函差异详细了解原因, 经判断后对差异进行恰当处理和调整, 对于因客观原因确实无法回函的, 要求补充执行替代性测试程序, 并取得充分资料以证实应收账款期末余额的准确性;

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款,评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性;评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性;测试管理层使用数据(包括对于以账龄为信用风险特征的应收账款组合,检查应收账款账龄的准确性)的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确;

(6) 检查应收账款的期后回款情况,评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性;

(7) 对于前十大及长期挂账应收账款,结合客户信用政策分析其余额的合理性及可收回性,检查是否存在超信用期的应收账款,了解回款异常的原因及公司采取的催款措施,并考虑是否需单独计提坏账准备;

(8) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)及五(一)15。

截至 2020 年 12 月 31 日,南都物业公司商誉账面原值为人民币 13,946.02 万元,减值准备为人民币 506.63 万元,账面价值为人民币 13,439.39 万元。

当与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象时,以及每年年度终了,管理层对商誉进行减值测试。管理层将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,相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值计算确定。减值测试中采用的关键假设包括:详细预测期收入增长率、永续预测期增长率、毛利率、折现率等。

由于商誉金额重大,且商誉减值测试涉及重大管理层判断,我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果,评价管理层过往预测的准确性;

(2) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性;

- (3) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；
- (4) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、预测期收入增长率与公司历史收入增长率、折现率及管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；
- (5) 复核管理层对关键假设执行的敏感性分析，评价关键假设的变化对减值测试结果的影响，识别在选择关键假设时可能存在的管理层偏向的迹象；
- (6) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；
- (7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；
- (8) 基于管理层所使用的方法和假设，作出对未来现金流量现值的区间估计，并评价与管理层的点估计是否存在重大差异；
- (9) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估南都物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

南都物业公司治理层（以下简称治理层）负责监督南都物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对南都物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南都物业公司不能持续经营。

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）

赵丽



中国注册会计师：

李迎



二〇二一年四月二十三日

合并资产负债表

2020年12月31日

会合01表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和股东权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	308,934,730.31	332,429,603.50	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	174,228,116.94	279,282,990.71	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	952,400.01	1,944,411.47	应付票据			
应收账款	4	336,744,185.95	280,048,532.96	应付账款	19	204,980,535.37	191,648,352.00
应收款项融资				预收款项	20	407,785.15	202,715,971.96
预付款项	5	4,072,323.69	8,740,451.99	合同负债	21	190,986,987.62	
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	88,618,876.82	76,899,997.46	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	22	69,752,139.60	71,881,005.41
存货	7	10,823,072.52	13,061,138.34	应交税费	23	36,617,129.08	20,785,265.73
合同资产				其他应付款	24	408,762,808.94	388,692,417.26
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	294,847,121.55	244,272,170.62	持有待售负债			
流动资产合计		1,219,220,827.79	1,236,679,297.05	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	25	3,566,539.23	
				流动负债合计		915,073,924.99	875,723,012.36
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款	9	230,000,000.00	114,587,000.00	其中：优先股			
长期股权投资	10	2,648,789.38		永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产	11	47,177,418.60		长期应付款			
投资性房地产	12	8,393,236.48	8,895,830.47	长期应付职工薪酬			
固定资产	13	39,348,417.34	37,557,144.65	预计负债			
在建工程				递延收益	26	997,268.27	1,114,878.73
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		997,268.27	1,114,878.73
无形资产	14	648,338.46	834,805.99	负债合计		916,071,193.26	876,837,891.09
开发支出				股东权益：			
商誉	15	134,393,908.19	134,393,908.19	股本	27	134,126,985.00	134,126,985.00
长期待摊费用	16	65,782,307.25	73,048,282.63	其他权益工具			
递延所得税资产	17	7,369,110.51	4,454,732.32	其中：优先股			
其他非流动资产	18	931,200.00		永续债			
非流动资产合计		536,692,726.21	373,771,704.25	资本公积	28	312,689,551.18	312,554,376.68
资产总计		1,755,913,554.00	1,610,451,001.30	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	29	50,670,429.13	37,909,315.02
				一般风险准备			
				未分配利润	30	328,194,880.27	237,286,167.85
				归属于母公司所有者权益合计		825,681,845.58	721,876,844.55
				少数股东权益		14,160,515.16	11,736,265.66
				所有者权益合计		839,842,360.74	733,613,110.21
				负债和所有者权益总计		1,755,913,554.00	1,610,451,001.30

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2020年12月31日

会企01表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 股 东 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		170,778,069.24	192,025,554.92	短期借款			
交易性金融资产		132,928,695.35	279,282,990.71	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		952,400.01		应付票据			
应收账款	1	264,476,596.65	226,121,093.08	应付账款		163,820,113.17	148,115,146.18
应收款项融资				预收款项			124,822,931.08
预付款项		1,198,755.31	717,607.77	合同负债		146,798,108.91	
其他应收款	2	76,322,168.11	66,060,629.92	应付职工薪酬		40,504,235.35	42,067,322.16
存货		9,105,353.83	9,338,893.57	应交税费		25,882,035.84	11,851,510.68
合同资产				其他应付款		341,983,153.48	316,292,669.33
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		282,638,120.46	161,461,285.14	其他流动负债		346,263.46	
流动资产合计		938,400,158.96	935,008,055.11	流动负债合计		719,333,910.21	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			
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款		230,000,000.00	114,587,000.00	递延收益		626,553.94	771,436.40
长期股权投资	3	297,795,241.78	294,370,000.00	递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产		47,177,418.60		非流动负债合计		626,553.94	771,436.40
投资性房地产		8,393,236.48	8,895,830.47	负债合计		719,960,464.15	643,921,015.83
固定资产		26,921,367.71	27,829,815.44	股东权益：			
在建工程				股本		134,126,985.00	134,126,985.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		418,214.20	558,041.71	资本公积		312,595,551.32	312,595,551.32
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用		1,083,899.46	1,951,393.53	专项储备			
递延所得税资产		6,233,467.92	3,774,660.63	盈余公积		50,670,429.13	37,909,315.02
其他非流动资产				未分配利润		339,069,575.51	258,421,929.72
非流动资产合计		618,022,846.15	451,966,741.78	所有者权益合计		836,462,540.96	743,053,781.06
资产总计		1,556,423,005.11	1,386,974,796.89	负债和所有者权益总计		1,556,423,005.11	1,386,974,796.89

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

会合02表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,413,474,554.67	1,244,468,462.57
其中：营业收入	1	1,413,474,554.67	1,244,468,462.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,246,307,740.15	1,099,312,669.08
其中：营业成本	1	1,105,901,160.67	965,176,750.71
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	5,565,196.10	5,620,817.76
销售费用	3	29,117,978.21	26,958,566.08
管理费用	4	106,132,078.06	102,782,651.00
研发费用	5	1,028,221.21	1,555,273.79
财务费用	6	-1,436,894.10	-2,781,390.26
其中：利息费用			
利息收入		3,952,452.75	4,783,424.83
加：其他收益	7	18,896,956.57	11,697,394.66
投资收益（损失以“-”号填列）	8	19,974,567.54	23,650,641.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,210.62	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	3,228,116.94	7,282,990.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-13,273,645.88	-7,586,529.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-132,617.65	-5,066,338.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	-176,032.70	-26,910.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,684,159.34	175,107,041.42
加：营业外收入	13	181,871.16	699,430.19
减：营业外支出	14	805,348.91	822,188.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,060,681.59	174,984,282.66
减：所得税费用	15	49,749,386.86	54,699,297.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		145,311,294.73	120,284,985.06
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		145,311,294.73	120,284,985.06
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		137,872,207.71	113,930,766.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		7,439,087.02	6,354,219.00
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		145,311,294.73	120,284,985.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		137,872,207.71	113,930,766.06
归属于少数股东的综合收益总额		7,439,087.02	6,354,219.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.03	0.85
（二）稀释每股收益		1.03	0.85

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2020年度

会企02表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	952,549,503.77	889,303,077.84
减：营业成本	1	712,526,673.90	669,370,995.81
税金及附加		4,092,392.83	4,025,004.78
销售费用		24,744,566.28	23,425,099.44
管理费用		73,893,429.54	61,954,114.92
研发费用			
财务费用		-1,534,880.69	-2,604,013.46
其中：利息费用			
利息收入		3,321,787.52	3,866,376.56
加：其他收益		8,061,137.43	5,154,662.17
投资收益（损失以“-”号填列）	2	28,271,190.14	27,968,071.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,210.62	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		2,928,695.35	7,282,990.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,450,039.28	-5,344,250.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		42,190.27	-26,910.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		167,680,495.82	168,166,439.57
加：营业外收入		22,098.81	87,502.74
减：营业外支出		266,790.62	225,250.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,435,804.01	168,028,691.43
减：所得税费用		39,824,662.93	39,210,284.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		127,611,141.08	128,818,406.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		127,611,141.08	128,818,406.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		127,611,141.08	128,818,406.52

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

会合03表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		1,400,267,902.59	1,301,943,635.79
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		1,145,411.01	53,326.88
收到其他与经营活动有关的现金	1	86,563,083.33	97,089,112.10
经营活动现金流入小计		1,487,976,396.93	1,399,086,074.77
购买商品、接受劳务支付的现金		661,330,368.91	555,845,543.07
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		500,814,678.95	470,695,285.24
支付的各项税费		85,335,518.15	109,091,392.97
支付其他与经营活动有关的现金	2	115,825,155.76	70,760,849.89
经营活动现金流出小计		1,363,305,721.77	1,206,393,071.17
经营活动产生的现金流量净额		124,670,675.16	192,693,003.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,515,000,000.00	903,500,000.00
取得投资收益收到的现金		27,242,337.69	23,855,608.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		278,777.00	12,466,931.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,542,521,114.69	939,822,540.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,973,204.00	28,027,072.47
投资支付的现金		1,512,847,418.60	1,016,500,000.00
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	3	115,413,000.00	114,587,000.00
投资活动现金流出小计		1,651,233,622.60	1,164,154,072.47
投资活动产生的现金流量净额		-108,712,507.91	-224,331,532.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		347,000.00	1,445,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		347,000.00	1,445,000.00
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		347,000.00	1,445,000.00
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		39,790,376.25	33,691,519.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,903,210.62	2,739,137.80
支付其他与筹资活动有关的现金	4	323,452.40	150,129.58
筹资活动现金流出小计		40,113,828.65	33,841,648.58
筹资活动产生的现金流量净额		-39,766,828.65	-32,396,648.58
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		-23,808,661.40	-64,035,177.41
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		308,059,483.64	331,868,145.04

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 现 金 流 量 表

2020年度

会企03表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	961,574,311.62	880,341,714.30
收到的税费返还		3,236.01
收到其他与经营活动有关的现金	61,208,845.84	55,925,065.30
经营活动现金流入小计	1,022,783,157.46	936,270,015.61
购买商品、接受劳务支付的现金	489,001,343.59	460,399,515.21
支付给职工以及为职工支付的现金	266,051,483.36	260,288,216.62
支付的各项税费	60,265,715.43	83,078,227.26
支付其他与经营活动有关的现金	80,564,141.51	50,408,305.02
经营活动现金流出小计	895,882,683.89	854,174,264.11
经营活动产生的现金流量净额	126,900,473.57	82,095,751.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	839,000,000.00	618,350,000.00
取得投资收益收到的现金	35,042,412.02	28,512,653.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	274,448.38	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		
投资活动现金流入小计	874,316,860.40	658,149,313.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,219,966.85	137,695.01
投资支付的现金	867,623,871.00	671,755,000.00
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	115,413,000.00	114,587,000.00
投资活动现金流出小计	988,256,837.85	791,519,695.01
投资活动产生的现金流量净额	-113,939,977.45	-133,370,381.04
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	34,202,381.18	30,952,381.20
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	34,202,381.18	30,952,381.20
筹资活动产生的现金流量净额	-34,202,381.18	-30,952,381.20
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	-21,241,885.06	-82,227,010.74
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	170,743,669.86	191,985,554.92

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数											上年同期数																		
	归属于母公司所有者权益											归属于母公司所有者权益																		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计					股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他															
一、上年年末余额	134,126,985.00				312,554,376.68				37,909,315.02		237,286,167.85	11,736,265.66	733,613,110.21	103,174,604.00								343,506,757.68			25,024,054.35		167,153,895.55	7,511,098.49	646,370,410.07	
加：会计政策变更																									3,420.02		35,728.09		39,148.11	
前期差错更正																														
同一控制下企业合并																														
其他																														
二、本年年初余额	134,126,985.00				312,554,376.68				37,909,315.02		237,286,167.85	11,736,265.66	733,613,110.21	103,174,604.00								343,506,757.68			25,027,474.37		167,189,623.64	7,511,098.49	646,409,558.18	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					135,174.50				12,761,114.11		90,908,712.42	2,424,249.50	106,229,250.53	30,952,381.00								-30,952,381.00			12,881,840.65		70,096,544.21	4,225,167.17	87,203,552.03	
（一）综合收益总额											137,872,207.71	7,439,087.02	145,311,294.73														113,920,766.06	6,354,219.00	120,284,985.06	
（二）所有者投入和减少资本												-111,626.90	-111,626.90															1,294,870.42	1,294,870.42	
1. 所有者投入的普通股												347,000.00	347,000.00															1,445,000.00	1,445,000.00	
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												-458,626.90	-458,626.90																-150,129.58	-150,129.58
（三）利润分配											-46,963,495.29	-4,803,210.62	-51,766,705.89															-43,834,221.85	-3,423,922.25	-54,376,303.45
1. 提取盈余公积											-12,761,114.11		-12,761,114.11																12,881,840.65	
2. 提取一般风险准备																														
3. 对股东的分配											-34,202,381.18	-4,803,210.62	-39,105,591.80															-30,952,381.20	-3,423,922.25	-34,376,303.45
4. 其他																														
（四）所有者权益内部结转																														
1. 资本公积转增股本														30,952,381.00								-30,952,381.00								
2. 盈余公积转增股本														30,952,381.00								-30,952,381.00								
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				135,174.50				50,670,429.13		328,194,880.27	14,160,515.16	839,842,360.74	134,126,985.00								312,554,376.68				37,909,315.02		237,286,167.85	11,736,265.66	733,613,110.21

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2020年度

会计04表
单位: 人民币元

编制单位: 南都物业服务集团股份有限公司

项 目	本期数				上年同期数						
	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、上年年末余额	134,126,985.00			312,595,551.32				37,909,315.02	258,421,929.72	743,053,781.05	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	134,126,985.00			312,595,551.32				37,909,315.02	258,421,929.72	743,053,781.05	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积								12,761,114.11	-46,963,495.29	-34,202,381.18	
2. 对股东的分配								12,761,114.11	-12,761,114.11		
3. 其他									-34,202,381.18	-34,202,381.18	
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增股本								30,952,381.00	-30,952,381.00		
2. 盈余公积转增股本								30,952,381.00	-30,952,381.00		
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				50,670,429.13	339,069,575.51	836,462,540.96	

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



南都物业服务集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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），均系无限售条件流通股。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 2021 年 4 月 23 日二届十四次董事会批准对外报出。

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、乌鲁木齐南都物业服务有限公司、杭州南诚智慧生活服务有限公司、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、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 16 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）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、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

（六）合并财务报表的编制方法

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。

（七）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。

（八）金融工具

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《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的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《企业会计准则第 14 号——收入》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、合同资产、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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且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款项及合同资产,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——账龄组合	账龄	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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

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	账龄	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——账龄组合		
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

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。

(九) 存货

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。

(十) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产

在转回日的账面价值。

（十一）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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。

(十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已

出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

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

（十四）在建工程

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。

（十五）无形资产

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

（十六）部分长期资产减值

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。

（十七）长期待摊费用

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。

（十八）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

（十九）收入

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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

公司有两大业务板块,一是物业管理服务,二是物业增值服务。依据公司自身的经营模式和结算方式,各类业务销售收入确认的具体方法披露如下:

(1) 物业管理服务

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务,公司在履约义务履行的期间内,分月确认收入。

(2) 物业增值服务

公司提供物业增值服务属于在某一时段内履行的履约义务,在合同服务周期约定时,在履约义务履行的期间内分月确认收入;无合同服务周期约定时,在增值服务完成时确认收入。

(二十) 政府补助

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。

（二十一）合同资产、合同负债

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。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十二）递延所得税资产、递延所得税负债

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。

（二十三）租赁

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。

（二十四）重要会计政策变更

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初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

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	-201,984,891.28	731,080.68
合同负债		196,101,551.50	196,101,551.50
其他流动负债		5,883,339.78	5,883,339.78

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、5%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

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%
常熟市中远物业服务有限责任公司	20%
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司	20%
杭州南诚智慧生活服务有限公司	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、常熟市中远物业服务有限责任公司、南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司、杭州南诚智慧生活服务有限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%

（二）税收优惠

1. 根据《关于应对新冠肺炎疫情影响有关房产税、城镇土地使用税优惠政策公告》（苏财税〔2020〕8 号）规定，对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游等行业纳税人，暂免征收 2020 年上半年房产税、城镇土地使用税。根据上述相关规定，上海采林物业管理有限公司泗阳分公司以及如皋分公司本年度暂免征收上半年城镇土地使用税。

2. 根据《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 13 号）和《财政部 税务总局关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 24 号）规定，自 2020 年 3 月 1 日至 12 月 31 日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新收入准则调整后的 2020 年 1 月 1 日的数据。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	400,078.44	728,546.88
银行存款	307,440,538.15	328,864,955.41
其他货币资金	1,094,113.72	2,836,101.21
合 计	308,934,730.31	332,429,603.50

(2) 其他说明

期末银行存款包括冻结的银行存款 780,881.67 元，其他货币资金包括保函保证金 94,365.00 元，使用受限。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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：理财产品	174,228,116.94	279,282,990.71
合 计	174,228,116.94	279,282,990.71

3. 应收票据

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	1,002,526.33	100.00	50,126.32	5.00	952,400.01
其中：商业承兑汇票	1,002,526.33	100.00	50,126.32	5.00	952,400.01
合 计	1,002,526.33	100.00	50,126.32	5.00	952,400.01

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	2,015,169.97	100.00	70,758.50	3.51	1,944,411.47
其中：银行承兑汇票	600,000.00	29.77			600,000.00
商业承兑汇票	1,415,169.97	70.23	70,758.50	5.00	1,344,411.47
合 计	2,015,169.97	100.00	70,758.50	3.51	1,944,411.47

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
商业承兑汇票组合	1,002,526.33	50,126.32	5.00
小 计	1,002,526.33	50,126.32	5.00

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
商业承兑汇票	70,758.50	-20,632.18						50,126.32
小 计	70,758.50	-20,632.18						50,126.32

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	366,720,233.27	100.00	29,976,047.32	8.17	336,744,185.95
合 计	366,720,233.27	100.00	29,976,047.32	8.17	336,744,185.95

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	298,987,320.53	100.00	18,938,787.57	6.33	280,048,532.96
合 计	298,987,320.53	100.00	18,938,787.57	6.33	280,048,532.96

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	263,106,323.29	13,155,316.18	5.00
1-2 年	76,965,574.08	7,696,557.41	10.00
2-3 年	23,458,052.78	7,037,415.83	30.00
3-4 年	1,802,168.79	901,084.40	50.00
4-5 年	1,012,204.16	809,763.33	80.00
5 年以上	375,910.17	375,910.17	100.00
小 计	366,720,233.27	29,976,047.32	8.17

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	18,938,787.57	11,042,605.54				5,345.79		29,976,047.32
小 计	18,938,787.57	11,042,605.54				5,345.79		29,976,047.32

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 5,345.79 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

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	26,998,020.76	7.36	2,187,177.27
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	26,914,271.80	7.34	3,708,663.27
河南绿地商城置业有限公司	14,540,582.17	3.97	2,132,221.34
河南绿地溱水置业有限公司	9,556,135.62	2.61	616,293.10
河南绿地牟山置业有限公司	7,403,830.38	2.02	459,786.49
小 计	85,412,840.73	23.30	9,104,141.47

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值

1 年以内	3,913,983.95	96.11		3,913,983.95	8,386,784.28	95.95		8,386,784.28
1-2 年	141,605.74	3.48		141,605.74	353,367.71	4.05		353,367.71
2-3 年	16,734.00	0.41		16,734.00	300.00			300.00
合 计	4,072,323.69	100.00		4,072,323.69	8,740,451.99	100.00		8,740,451.99

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
常熟市芝友电梯安装工程有限公司	712,530.00	17.50
中国石化销售股份有限公司江苏苏州常熟石油分公司	562,736.65	13.82
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	483,660.70	11.88
国网江苏省电力有限公司常熟市供电分公司	413,140.32	10.15
杭州天目艺术专修学校	160,565.51	3.94
小 计	2,332,633.18	57.29

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	99,473,335.51	100.00	10,854,458.69	10.91	88,618,876.82
合 计	99,473,335.51	100.00	10,854,458.69	10.91	88,618,876.82

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	85,510,174.51	100.00	8,610,177.05	10.07	76,899,997.46
合 计	85,510,174.51	100.00	8,610,177.05	10.07	76,899,997.46

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合			

其中：1 年以内	81,092,524.49	4,054,626.23	5.00
1-2 年	6,764,771.70	676,477.16	10.00
2-3 年	4,123,531.49	1,237,059.45	30.00
3-4 年	4,241,613.39	2,120,806.70	50.00
4-5 年	2,427,026.47	1,941,621.18	80.00
5 年以上	823,867.97	823,867.97	100.00
小 计	99,473,335.51	10,854,458.69	10.91

(2) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数	3,275,845.95	954,310.80	4,380,020.30	8,610,177.05
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-338,238.59	338,238.59		
--转入第三阶段		-412,353.15	412,353.15	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,124,409.75	-203,719.08	1,330,981.85	2,251,672.52
本期收回				
本期转回				
本期核销	7,390.88			7,390.88
其他变动				
期末数	4,054,626.23	676,477.16	6,123,355.30	10,854,458.69

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 7,390.88 元。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	76,503,658.73	57,804,531.76
押金保证金	20,407,693.24	24,042,929.68

其他	2,561,983.54	3,662,713.07
合 计	99,473,335.51	85,510,174.51

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	应收暂付款	7,856,794.00	1 年以内	7.90	392,839.70
杭州之江创意园开发有限公司	押金保证金	1,482,320.00	1 年以内	2.21	145,405.91
		712,899.08	1-2 年		
昆山枫庭物业管理有 限公司	拆借款	1,787,800.00	1 年以内	1.80	89,390.00
传富置业(成都)有限 公司	押金保证金	1,302,162.22	1 年以内	1.31	65,259.71
		1,515.95	1-2 年		
杭州兴耀商业经营管 理有限公司	押金保证金	1,300,000.00	4-5 年	1.31	1,040,000.00
小 计		14,443,491.25		14.53	1,732,895.32

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	507,963.12		507,963.12	401,792.58		401,792.58
库存商品	10,447,727.05	132,617.65	10,315,109.40	12,647,473.29		12,647,473.29
低值易耗品				11,872.47		11,872.47
合 计	10,955,690.17	132,617.65	10,823,072.52	13,061,138.34		13,061,138.34

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品		132,617.65				132,617.65
小 计		132,617.65				132,617.65

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

库存商品可变现净值按照估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
理财产品	280,761,198.63		280,761,198.63	231,605,991.10		231,605,991.10
待抵扣增值税	9,775,952.74		9,775,952.74	10,109,438.19		10,109,438.19
待摊房租	2,392,496.35		2,392,496.35	1,288,638.54		1,288,638.54
待摊财产保险费	606,013.22		606,013.22	382,920.08		382,920.08
预缴税金	26,377.90		26,377.90	184,801.02		184,801.02
其他	1,285,082.71		1,285,082.71	700,381.69		700,381.69
合 计	294,847,121.55		294,847,121.55	244,272,170.62		244,272,170.62

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数			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	
杭州丽郡置业有限公司[注]	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	

[注]以下简称丽郡置业

(2) 其他说明

详见本财务报表附注十三其他重要事项之说明。

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	2,648,789.38		2,648,789.38			
合 计	2,648,789.38		2,648,789.38			

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合

				的投资损益	收益调整
联营企业					
杭州运河辰景物业管理服务有限公司		1,200,000.00		293.28	
江西国信南都商业管理有限公司		1,470,000.00		-21,503.90	
合 计		2,670,000.00		-21,210.62	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
杭州运河辰景物业管理服务有限公司					1,200,293.28	
江西国信南都商业管理有限公司					1,448,496.10	
合 计					2,648,789.38	

11. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
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：权益工具投资	47,177,418.60	
合 计	47,177,418.60	

12. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	8,895,830.47	8,895,830.47
本期增加金额	266,874.91	266,874.91
1) 外购	266,874.91	266,874.91
本期减少金额		
期末数	9,162,705.38	9,162,705.38

累计折旧和累计摊销		
期初数		
本期增加金额	769,468.90	769,468.90
1) 计提或摊销	769,468.90	769,468.90
本期减少金额		
期末数	769,468.90	769,468.90
账面价值		
期末账面价值	8,393,236.48	8,393,236.48
期初账面价值	8,895,830.47	8,895,830.47

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	45,543,742.85	20,753,555.72	11,773,664.38	78,070,962.95
本期增加金额	1,200,885.60	6,006,835.15	1,592,829.29	8,800,550.04
1) 购置	1,200,885.60	6,006,835.15	1,592,829.29	8,800,550.04
本期减少金额		370,900.00	941,802.75	1,312,702.75
1) 处置或报废		370,900.00	941,802.75	1,312,702.75
期末数	46,744,628.45	26,389,490.87	12,424,690.92	85,558,810.24
累计折旧				
期初数	20,600,751.03	11,278,623.13	8,634,444.14	40,513,818.30
本期增加金额	1,860,242.70	3,606,406.10	1,110,345.13	6,576,993.93
1) 计提	1,860,242.70	3,606,406.10	1,110,345.13	6,576,993.93
本期减少金额		168,565.61	711,853.72	880,419.33
1) 处置或报废		168,565.61	711,853.72	880,419.33
期末数	22,460,993.73	14,716,463.62	9,032,935.55	46,210,392.90
账面价值				
期末账面价值	24,283,634.72	11,673,027.25	3,391,755.37	39,348,417.34

期初账面价值	24,942,991.82	9,474,932.59	3,139,220.24	37,557,144.65
--------	---------------	--------------	--------------	---------------

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,970,928.88
小 计	8,970,928.88

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
绿地新都会房产	4,990,415.89	产权证书正在办理中
小 计	4,990,415.89	

14. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	1,604,298.66	1,604,298.66
本期增加金额	124,111.11	124,111.11
1) 购置	124,111.11	124,111.11
本期减少金额		
期末数	1,728,409.77	1,728,409.77
累计摊销		
期初数	769,492.67	769,492.67
本期增加金额	310,578.64	310,578.64
1) 计提	310,578.64	310,578.64
本期减少金额		
期末数	1,080,071.31	1,080,071.31
账面价值		
期末账面价值	648,338.46	648,338.46
期初账面价值	834,805.99	834,805.99

15. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
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

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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				
小 计	5,066,338.64			5,066,338.64

(3) 商誉减值测试过程

1) 商誉所在资产组相关信息

资产组的构成	上海采林物业管理有限公司	江苏金枫物业服务有限责任公司
资产组的账面价值	2,258,442.34	12,212,940.14
分摊至本资产组的商誉账面价值	42,811,469.12	136,947,979.97
包含商誉的资产组的账面价值	45,069,911.46	149,160,920.11
资产组是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致	是	是

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

① 上海采林物业管理有限公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率15.00%（2019年度：14.64%），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。

根据公司聘请的万隆(上海)资产评估有限公司出具的《评估报告》(万隆评财字(2021)第40050号),包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为46,400,000.00元,高于账面价值45,069,911.46元,商誉未出现减值损失。

② 江苏金枫物业服务有限责任公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算,其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础,现金流量预测使用的折现率15.00%(2019年度:14.64%),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。根据公司提供的商誉减值测试数据,包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为188,800,000.00元,高于账面价值149,160,920.11元,商誉未出现减值损失。

3) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

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。江苏金枫物业服务有限责任公司本期已完成上述业绩承诺,故对商誉减值测试不造成影响。

16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
群岛服务式公寓装修工程(西溪店)	27,853,925.55	1,045,869.49	2,293,662.49		26,606,132.55

群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	18,936,453.36		2,945,444.67		15,991,008.69
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	10,963,704.02	272,048.29	1,754,636.88		9,481,115.43
群岛国际青年社区装修工程（欢乐城店）	7,667,635.84	267,450.00	599,687.16		7,335,398.68
群岛服务式公寓装修工程（朝晖兽王店）	3,582,001.31	5,840.98	369,580.56		3,218,261.73
零星装修工程	4,044,562.55	730,138.93	1,624,311.31		3,150,390.17
合 计	73,048,282.63	2,321,347.69	9,587,323.07		65,782,307.25

17. 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

项 目	期末数		期初数	
	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	28,958,839.59	7,227,070.56	17,818,929.24	4,454,732.32
可抵扣亏损	568,159.80	142,039.95		
合 计	29,526,999.39	7,369,110.51	17,818,929.24	4,454,732.32

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	12,054,410.39	9,730,035.38
可抵扣亏损	46,734,004.13	46,958,419.01
小 计	58,788,414.52	56,688,454.39

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2020 年		734.55
2021 年	465,136.41	1,593,201.59
2022 年	12,363,439.44	16,290,859.02
2023 年	11,214,019.93	11,858,316.00
2024 年	15,557,775.32	17,215,307.85
2025 年及以后	7,133,633.03	

小 计	46,734,004.13	46,958,419.01
-----	---------------	---------------

18. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购车款	931,200.00		931,200.00			
合 计	931,200.00		931,200.00			

19. 应付账款

项 目	期末数	期初数
劳务费	177,697,309.03	160,827,102.63
工程款	11,007,520.11	20,394,942.97
房租费	11,229,237.15	7,535,547.83
其他	5,046,469.08	2,890,758.57
合 计	204,980,535.37	191,648,352.00

20. 预收款项

项 目	期末数	期初数[注]
预收租金	407,785.15	731,080.68
合 计	407,785.15	731,080.68

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十四)1之说明

21. 合同负债

项 目	期末数	期初数[注]
物业管理费	165,349,486.28	142,027,729.81
预收装修款	25,620,601.34	54,003,502.92
其他	16,900.00	70,318.77
合 计	190,986,987.62	196,101,551.50

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十四)1

之说明

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	71,380,392.93	485,183,348.75	487,007,830.95	69,555,910.73
离职后福利—设定提存计划	500,612.48	12,279,932.46	12,709,518.50	71,026.44
辞退福利		960,443.22	835,240.79	125,202.43
合 计	71,881,005.41	498,423,724.43	500,552,590.24	69,752,139.60

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	67,488,781.95	421,933,266.72	422,664,861.13	66,757,187.54
职工福利费		33,630,335.37	33,630,335.37	
社会保险费	268,653.88	13,129,726.28	13,339,585.20	58,794.96
其中：医疗保险费	224,248.17	12,016,198.25	12,193,280.34	47,166.08
工伤保险费	22,887.74	288,676.80	301,598.52	9,966.02
生育保险费	21,517.97	749,424.03	769,279.14	1,662.86
补充医疗保险费		75,427.20	75,427.20	
住房公积金		4,801,443.20	4,801,443.20	
工会经费和职工教育经费	3,622,957.10	5,988,895.20	6,871,924.07	2,739,928.23
其他短期薪酬		5,699,681.98	5,699,681.98	
小 计	71,380,392.93	485,183,348.75	487,007,830.95	69,555,910.73

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	487,162.50	11,879,137.68	12,295,471.10	70,829.08
失业保险费	13,449.98	400,794.78	414,047.40	197.36
小 计	500,612.48	12,279,932.46	12,709,518.50	71,026.44

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	18,860,087.37	11,483,215.42
企业所得税	14,778,406.61	5,729,222.93
代扣代缴个人所得税	857,576.49	1,801,761.63
城市维护建设税	852,654.16	620,384.80
房产税	468,226.30	540,781.82
土地使用税	41,974.44	
教育费附加	311,226.23	280,175.97
地方教育附加	194,161.64	165,912.44
地方水利建设基金	322.20	1,145.41
其他	252,493.64	162,665.31
合 计	36,617,129.08	20,785,265.73

24. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
代收代付款	302,408,983.86	265,506,497.54
押金保证金	94,428,500.84	108,443,428.58
股权转让款	3,751,951.73	3,751,951.73
其他	8,173,372.51	10,990,539.41
合 计	408,762,808.94	388,692,417.26

25. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
待转销项税额	3,220,275.77	5,883,339.78
已背书未到期应收票据（未终止确认）	346,263.46	
合 计	3,566,539.23	5,883,339.78

[注]期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（二十四）1之说明

26. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
增值税进项税加计扣除	1,114,878.73	4,951,560.61	5,069,171.07	997,268.27	财政部、税务总局、海关总署公告（2019）第39号
合 计	1,114,878.73	4,951,560.61	5,069,171.07	997,268.27	

27. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

28. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	312,554,376.68	135,174.50		312,689,551.18
合 计	312,554,376.68	135,174.50		312,689,551.18

(2) 其他说明

2020年7月，公司与杭州建州控股集团有限公司签订《股权收购协议》，公司受让杭州乐勤装饰工程有限公司少数股东股权，新增长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额为135,174.50元，本公司确认资本公积-股本溢价。

29. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	37,909,315.02	12,761,114.11		50,670,429.13
合 计	37,909,315.02	12,761,114.11		50,670,429.13

(2) 其他说明

本期增加系按母公司实现净利润的10%提取法定盈余公积12,761,114.11元。

30. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
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-）		35,728.09
调整后期初未分配利润	237,286,167.85	167,189,623.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	137,872,207.71	113,930,766.06
减：提取法定盈余公积	12,761,114.11	12,881,840.65
应付现金股利	34,202,381.18	30,952,381.20
期末未分配利润	328,194,880.27	237,286,167.85

(2) 其他说明

根据 2020 年 5 月 22 日公司 2019 年度股东大会审议通过的 2019 年度利润分配方案，公司以 2019 年 12 月 31 日的总股本 134,126,985 股为基数，每 10 股分配 2.55 元（含税）现金股利，合计分配现金股利 34,202,381.18 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,408,767,612.24	1,104,742,777.10	1,230,100,172.40	956,309,010.41
其他业务收入	4,706,942.43	1,158,383.57	14,368,290.17	8,867,740.30
合 计	1,413,474,554.67	1,105,901,160.67	1,244,468,462.57	965,176,750.71

(2) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	物业管理服务	物业增值服务	案场服务	公寓租赁	其他	小 计
主要经营地区						
国内	1,120,375,620.89	163,757,300.35	92,740,608.14	30,665,066.50	5,935,958.79	1,413,474,554.67
小 计	1,120,375,620.89	163,757,300.35	92,740,608.14	30,665,066.50	5,935,958.79	1,413,474,554.67
主要服务类型						

住宅	621,060,876.15	41,474,505.78	87,051,607.71		2,600,514.62	752,187,504.26
办公	151,867,238.65	41,156,481.15	2,443,868.56		3,026,419.34	198,494,007.70
产业园区	34,038,973.47	612,008.56	34,184.57			34,685,166.60
公众	8,872,730.11	377.36	80,023.58			8,953,131.05
商业	222,008,966.74	76,975,667.98	3,130,923.72	30,665,066.50	309,024.83	333,089,649.77
学校	31,933,266.86	116,559.37				32,049,826.23
其他	50,593,568.91	3,421,700.15				54,015,269.06
小 计	1,120,375,620.89	163,757,300.35	92,740,608.14	30,665,066.50	5,935,958.79	1,413,474,554.67
收入确认时间						
服务(在某一 时段内提供)	1,120,375,620.89	163,757,300.35	92,740,608.14	30,665,066.50	5,935,958.79	1,413,474,554.67
小 计	1,120,375,620.89	163,757,300.35	92,740,608.14	30,665,066.50	5,935,958.79	1,413,474,554.67

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	2,433,818.86	2,862,668.33
教育费附加	1,134,650.51	1,328,571.41
地方教育附加	769,464.07	865,952.03
印花税	70,445.48	25,717.90
房产税	1,081,985.38	535,607.30
土地使用税	62,161.70	2,300.79
车船税	12,051.10	
其他	619.00	
合 计	5,565,196.10	5,620,817.76

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
办公费	7,125,112.90	7,095,504.63
业务招待费	6,267,608.61	5,492,953.38

广告宣传费	5,003,296.46	4,364,700.67
职工薪酬	4,774,346.82	4,553,758.17
交通费	2,080,393.11	2,579,469.38
差旅费	1,524,811.73	1,553,662.81
通讯费	978,244.67	1,127,900.27
其他	1,364,163.91	190,616.77
合 计	29,117,978.21	26,958,566.08

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	73,304,067.45	71,424,555.73
办公费	6,616,992.18	6,204,852.35
业务招待费	5,907,307.27	3,783,145.08
折旧费与摊销	4,551,951.35	4,462,408.30
咨询费	3,150,484.34	3,234,439.74
交通费	2,500,244.51	2,339,851.46
租赁费	2,286,937.84	4,471,273.96
差旅费	1,375,583.57	1,587,261.55
通讯费	643,579.88	611,334.96
其他	5,794,929.67	4,663,527.87
合 计	106,132,078.06	102,782,651.00

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	823,253.58	1,042,645.23
服务费	160,061.59	481,349.19
其他	44,906.04	31,279.37
合 计	1,028,221.21	1,555,273.79

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	-3,952,452.75	-4,783,424.83
手续费	2,515,558.65	2,002,034.57
合 计	-1,436,894.10	-2,781,390.26

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	13,037,463.00	8,341,215.59	13,037,463.00
增值税加计扣除或减免	5,827,277.20	3,352,943.06	5,827,277.20
代扣个人所得税手续费返还	32,216.37	3,236.01	
合 计	18,896,956.57	11,697,394.66	18,864,740.20

[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

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-21,210.62	
金融工具持有期间的投资收益	19,995,778.16	23,650,641.23
其中：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（理财产品）	18,544,165.28	23,650,641.23
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（权益工具投资）	1,451,612.88	
合 计	19,974,567.54	23,650,641.23

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	3,228,116.94	7,282,990.71
其中：理财产品	3,228,116.94	7,282,990.71
合 计	3,228,116.94	7,282,990.71

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-13,273,645.88	-7,586,529.78
合 计	-13,273,645.88	-7,586,529.78

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-132,617.65	
商誉减值损失		-5,066,338.64
合 计	-132,617.65	-5,066,338.64

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-176,032.70	-26,910.25	-176,032.70
合 计	-176,032.70	-26,910.25	-176,032.70

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
无法支付款项	134,818.19	518,477.77	134,818.19
罚没收入	29,104.44	46,930.20	29,104.44
赔款收入	8,276.97	17,672.10	8,276.97
非流动资产毁损报废利得	65.00		65.00
其他	9,606.56	116,350.12	9,606.56
合 计	181,871.16	699,430.19	181,871.16

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	419,500.00	229,700.00	419,500.00

赔款支出	272,636.65	438,020.00	272,636.65
罚款支出	65,948.00	90,900.00	65,948.00
非流动资产毁损报废损失	6,940.56	32,909.25	6,940.56
地方水利建设基金	17,698.87	22,454.01	
其他	22,624.83	8,205.69	22,624.83
合 计	805,348.91	822,188.95	787,650.04

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	52,663,765.05	50,164,228.61
递延所得税费用	-2,914,378.19	4,535,068.99
合 计	49,749,386.86	54,699,297.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	195,060,681.59	174,984,282.66
按母公司适用税率计算的所得税费用	48,765,170.42	43,746,070.67
子公司适用不同税率的影响	-584,702.16	-178,678.57
调整以前期间所得税的影响	-123,665.54	-1,645,216.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,110,536.53	1,324,101.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,701,680.11	-367.86
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	2,479,982.93	11,746,550.67
研发费用加计扣除的影响	-192,791.48	-291,613.84
适用税率变动对递延所得税费用的影响	-3,463.73	-1,548.46
所得税费用	49,749,386.86	54,699,297.60

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
代收代付款	45,492,975.52	49,261,826.40
收到押金保证金	13,213,096.82	30,803,720.52
政府补助	13,037,463.00	8,341,215.59
利息收入	3,952,452.75	4,783,424.83
收回拆借款	1,600,000.00	
其他	9,267,095.24	3,898,924.76
合 计	86,563,083.33	97,089,112.10

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付现费用	56,451,016.87	52,947,242.37
代收代付款	28,054,670.91	10,185,290.55
支付押金保证金	23,592,788.12	3,852,897.08
支付拆借款	1,787,800.00	1,600,000.00
对外捐赠	419,500.00	229,700.00
其他	5,519,379.86	1,945,719.89
合 计	115,825,155.76	70,760,849.89

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付杭州丽郡置业有限公司往来款	115,413,000.00	114,587,000.00
合 计	115,413,000.00	114,587,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收购子公司少数股东股权	323,452.40	
支付宁波杭州湾南都物业有限公司少数股东注销款		150,129.58
合 计	323,452.40	150,129.58

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	145,311,294.73	120,284,985.06
加: 资产减值准备	13,406,263.53	12,652,868.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,346,462.83	6,283,466.95
无形资产摊销	310,578.64	287,236.23
长期待摊费用摊销	9,587,323.07	8,525,028.54
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)	176,032.70	26,910.25
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	6,875.56	32,909.25
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-3,228,116.94	-7,282,990.71
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-19,974,567.54	-23,650,641.23
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,914,378.19	4,535,068.99
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)	2,105,448.17	-12,423,227.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-77,740,748.16	-95,135,802.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	50,278,206.76	180,510,629.54
其他		-1,953,437.80
经营活动产生的现金流量净额	124,670,675.16	192,693,003.60
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	308,059,483.64	331,868,145.04

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	-23,808,661.40	-64,035,177.41

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	308,059,483.64	331,868,145.04
其中：库存现金	400,078.44	728,546.88
可随时用于支付的银行存款	306,659,656.48	328,824,955.41
可随时用于支付的其他货币资金	999,748.72	2,314,642.75
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	308,059,483.64	331,868,145.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(3) 不涉及现金收支的商业汇票背书转让金额

项 目	本期数	上期数
背书转让的商业汇票金额	8,775,300.00	2,889,377.80
其中：支付货款	8,775,300.00	2,889,377.80

(4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金期末数中含保函保证金 94,365.00 元，冻结的银行存款 780,881.67 元，共计 875,246.67 元，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。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	94,365.00	保证金
	780,881.67	银行存款冻结

合 计	875,246.67	
-----	------------	--

2. 政府补助

(1) 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说明
2019 年度中央财政补贴	2,895,575.08	其他收益	浙江大悦商业经营管理有限公司根据《2019 年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金奖补结果》，获得财政补贴款。
杭州市住房租赁市场发展专项扶持资金	1,643,150.00	其他收益	浙江大悦商业经营管理有限公司根据杭房局（2020）130 号《关于拨付 2018 年度杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金的通知》，取得扶持资金。
稳岗补贴	1,429,762.31	其他收益	根据浙人社发（2020）10 号《关于做好 2020 年失业保险稳岗返还政策执行有关问题的通知》，取得补贴资金。
垃圾分类督导员补贴	1,392,736.65	其他收益	江苏金枫物业服务有限责任公司根据常分类办（2020）27 号《关于加强“三定一督”小区垃圾分类督导员管理的指导意见》，获得垃圾分类督导员补贴款。
垃圾房建设补贴	999,480.26	其他收益	江苏金枫物业服务有限责任公司根据常熟市政府政策，获得补助资金。
企业扶持基金	680,000.00	其他收益	上海采林有限责任公司根据崇明县财税奖励政策，取得扶持资金。
稳岗补贴	570,917.86	其他收益	上海采林有限责任公司根据陕人社发（2019）22 号《关于失业保险支持企业稳定发展有关问题的通知》，取得补贴资金。
杭州市人才服务局实训补贴	434,127.29	其他收益	根据杭人社发（2018）210 号“关于印发《杭州市大学生企业实训实施办法》的通知”，取得补贴资金。
电动车集中充电补贴	404,300.00	其他收益	江苏金枫物业服务有限责任公司根据常熟市人民政府专题会议纪要（2018）30 号，获得电瓶车充电设施补贴款。
财政绩效奖励	400,000.00	其他收益	根据《关于南都物业服务股份有限公司上海分公司的相关扶持政策》，取得财政绩效奖励。
生活垃圾清运费补贴	223,000.00	其他收益	江苏金枫物业服务有限责任公司根据常熟市人民政府常福街道政策，取得补助。
2019 年度员工制家政服 务社保补贴	210,700.00	其他收益	浙江乐勤清洁服务有限公司根据浙人社发（2012）86 号《浙江省人力资源和社会保障厅浙江省财政厅关于对员工制家政服务企业实行社会保险补贴有关问题的通知》，取得补贴资金。
2019 年稳岗补贴	204,459.16	其他收益	根据浙人社发（2015）30 号《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的实施意见》，取得补贴资金。

技能保证补贴	188,856.80	其他收益	上海采林有限责任公司根据陕人社函(2020)31号“陕西省人力资源和社会保障厅、省财政厅《关于做好职业技能提升行动线上培训工作的通知》”,取得补贴资金。
用工补助款	178,796.60	其他收益	根据杭人社发(2016)25号“关于印发《市区促进就业创业补助和社保补贴办法》的通知”,取得补助资金。
2019年电费补贴	168,316.84	其他收益	根据市委办(2008)7号《关于加快实施亮灯工程的意见》,取得补贴资金。
其他零星补助	1,013,284.15	其他收益	
小计	13,037,463.00		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 13,037,463.00 元。

六、合并范围的变更

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)智慧物业服务有限公司	设立	2020年6月19日		51%
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司	设立	2020年8月3日	300,000.00	60%
南都正和(山东)物业服务有限公司	设立	2020年9月9日		51%

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江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	100.00		设立
杭州建信大悦住房服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	60.00		设立
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	物业管理	51.00		设立
南都悦通（杭州）智慧物业服务有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		设立
南都（嘉兴）智慧物业服务有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	物业管理	60.00		设立
南都正和（山东）物业服务有限公司	山东菏泽	山东菏泽	物业管理	51.00		设立
上海采林物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制下合并
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

2. 重要的非全资子公司

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%	6,688,332.58	4,903,210.62	10,276,358.17
上海采林物业管理有限公司	10.00%	475,025.46		2,520,179.64

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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	101,919,796.03	13,867,061.69	115,786,857.72	81,459,726.03	72,604.48	81,532,330.51
上海采林物业管理有限公司	89,340,712.19	2,454,976.40	91,795,688.59	66,593,892.14		66,593,892.14

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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	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	88,482,943.61	2,367,520.62	90,850,464.23	70,398,922.42		70,398,922.42

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	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	239,437,440.74	22,294,441.93	22,294,441.93	21,251,426.21
上海采林物业管理有限公司	101,398,529.87	4,750,254.64	4,750,254.64	10,284,895.07

(续上表)

子公司名称	上期数			
	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	206,744,573.93	20,430,044.26	20,430,044.26	26,980,874.45
上海采林物业管理有限公司	100,060,517.30	4,610,690.37	4,610,690.37	-6,970,664.27

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州乐勤装饰工程有限公司	2020年9月11日	56%	100%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	杭州乐勤装饰工程有限公司
购买成本/处置对价	
现金	323,452.40
购买成本/处置对价合计	323,452.40
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	458,626.90
差额	-135,174.50
其中：调整资本公积	-135,174.50

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

杭州运河辰景物业管理服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	40.00		权益法核算
江西国信南都商业管理有限公司	江西景德镇	江西景德镇	物业管理	49.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	江西国信南都商业管理有限公司
流动资产	5,485,749.50	3,369,053.35
非流动资产	4,424.78	72,986.68
资产合计	5,490,174.28	3,442,040.03
流动负债	2,489,441.07	485,925.55
负债合计	2,489,441.07	485,925.55
归属于母公司所有者权益	3,000,733.21	2,956,114.48
按持股比例计算的净资产份额	1,200,293.28	1,448,496.10
对联营企业权益投资的账面价值	1,200,293.28	1,448,496.10
营业收入	2,124,883.52	41,676.31
净利润	733.21	-43,885.52
综合收益总额	733.21	-43,885.52

八、与金融工具相关的风险

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财务报表附注五（一）3、五（一）4 及五（一）6 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 12 月 31 日，本公司应收账款的 23.30% (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) 流动性风险

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	204,980,535.37	204,980,535.37	204,980,535.37		
其他应付款	408,762,808.94	408,762,808.94	408,762,808.94		
小计	613,743,344.31	613,743,344.31	613,743,344.31		

(续上表)

项目	上年年末数				
	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	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		

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产				
(1) 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		174,228,116.94	47,177,418.60	221,405,535.54
理财产品		174,228,116.94		174,228,116.94
权益工具投资			47,177,418.60	47,177,418.60
持续以公允价值计量的资产总额		174,228,116.94	47,177,418.60	221,405,535.54

(二)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

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。

(三)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

对于权益工具投资公允价值,投资单位的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化,因此按投资成本作为公允价值的参数估计进行计量。

十、关联方及关联交易

(一)关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

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

(2) 自然人韩芳直接持有本公司 21.48%股权。浙江南都房地产服务集团有限公司持有本公司 34.36%股权,韩芳持有浙江南都房地产服务集团有限公司 99.90%股权,故间接持有本公司 34.33%股权。舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)持有本公司 4.98%股权,韩芳持有舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙) 26.32%股权,故间接持有本公司 1.31%股权。韩芳直

接和间接持有本公司 57.12%股权，是本公司的实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州南郡溪景置业有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都教育科技有限公司	同受实际控制人控制
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制
杭州悦嘉艺术培训有限公司	同受实际控制人控制
建信住房服务（浙江）有限责任公司	子公司股东
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
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
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 2]

[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]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）其他重要事项之说明

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	9,433.96	15,238.10

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
建信住房服务（浙江）有限责任公司	运营费	371,285.63	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费	346,135.83	
杭州南郡溪景置业有限公司	物业费	221,238.94	
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
浙江南都企业管理服务有限公司	商品款	9,676.98	19,976.93
浙江南都教育科技有限公司	商品款	2,722.03	
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	商品款	1,813.59	
浙江南都房地产服务集团有限公司	商品款	839.98	
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品款	177.63	7,723.74
杭州悦嘉艺术培训有限公司	商品款		2,910.12
杭州南郡溪景置业有限公司	商品款		595.41

2. 关联方资金拆借

详见本财务报表附注五(一)9 长期应收款及附注十三(三)其他重要事项的说明。

3. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	7,206,277.97	6,580,723.16

(三) 关联方应收应付款项

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
应收账款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	346,505.93	17,325.30		
小计		346,505.93	17,325.30		
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	

十一、承诺事项

(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12月31日，大悦商业公司累计已支付25,737,341.14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12月31日，大悦商业公司累计已支付9,494,042.34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2029年7月14日止，租金及物业费合计69,283,724.00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 12 月 31 日，大悦商业公司累计已支付 19,946,967.83 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 12 月 31 日，大悦商业公司累计已支付 8,232,356.00 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 12 月 31 日，大悦商业公司累计已支付 5,725,056.00 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 12 月 31 日，大悦商业公司累计已支付 5,791,559.00 元租赁费。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

根据 2021 年 4 月 23 日公司第二届董事会第十四次会议审议通过的 2020 年度利润分配预案,公司以 2020 年 12 月 31 日的总股本 134,126,985 股为基数,每 10 股分配 3.085 元(含税)现金股利,并以资本公积转增股本方式每 10 股转增 4 股。

十三、其他重要事项

(一)分部信息

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
物业管理服务	1,120,375,620.89	907,537,674.87
物业增值服务	163,757,300.35	88,064,309.77
案场服务	92,740,608.14	72,141,329.13
公寓租赁	28,731,713.23	36,999,463.33
其他	3,162,369.63	
小计	1,408,767,612.24	1,104,742,777.10

(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。绿地控股旗下宁波杭州湾新区盈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 12 月 31 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 24,888,904.65 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，项目总投资预计为人民币 60,000.00 万元，其中项目土地款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。截至 2020 年 12 月 31 日，丽郡置业尚未取得土地使用权证，公司已向丽郡置业提供借款 230,000,000.00 元，账列长期应收款。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	289,360,342.02	100.00	24,883,745.37	8.60	264,476,596.65
合计	289,360,342.02	100.00	24,883,745.37	8.60	264,476,596.65

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	241,219,735.61	100.00	15,098,642.53	6.26	226,121,093.08
合计	241,219,735.61	100.00	15,098,642.53	6.26	226,121,093.08

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	289,246,386.05	24,883,745.37	8.60
合并范围内关联方往来组合	113,955.97		
小计	289,360,342.02	24,883,745.37	8.60

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	190,754,280.36	9,537,714.02	5.00
1-2 年	74,115,366.59	7,411,536.66	10.00
2-3 年	22,771,875.30	6,831,562.59	30.00
3-4 年	693,387.90	346,693.95	50.00
4-5 年	776,188.77	620,951.02	80.00
5 年以上	135,287.13	135,287.13	100.00
小计	289,246,386.05	24,883,745.37	8.60

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
----	--------

1 年以内	190,760,533.34
1-2 年	74,223,069.58
2-3 年	22,771,875.30
3-4 年	693,387.90
4-5 年	776,188.77
5 年以上	135,287.13
合计	289,360,342.02

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	15,098,642.53	9,790,386.58				5,283.74		24,883,745.37
小计	15,098,642.53	9,790,386.58				5,283.74		24,883,745.37

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 5,283.74 元。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

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	26,998,020.76	9.33	2,187,177.27
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	26,914,271.80	9.30	3,708,663.27
河南绿地商城置业有限公司	14,540,582.17	5.03	2,132,221.34
河南绿地溱水置业有限公司	9,556,135.62	3.30	616,293.10
河南绿地牟山置业有限公司	7,403,830.38	2.56	459,786.49
小计	85,412,840.73	29.52	9,104,141.47

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	82,339,657.53	100.00	6,017,489.42	7.31	76,322,168.11

合计	82,339,657.53	100.00	6,017,489.42	7.31	76,322,168.11
----	---------------	--------	--------------	------	---------------

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	71,475,983.84	100.00	5,415,353.92	7.58	66,060,629.92
合计	71,475,983.84	100.00	5,415,353.92	7.58	66,060,629.92

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方往来组合	2,464,980.90		
账龄组合	79,874,676.63	6,017,489.42	7.53
其中：1年以内	71,833,242.84	3,591,662.14	5.00
1-2年	3,874,801.02	387,480.10	10.00
2-3年	1,891,909.80	567,572.94	30.00
3-4年	1,426,670.89	713,335.45	50.00
4-5年	453,066.47	362,453.18	80.00
5年以上	394,985.61	394,985.61	100.00
小计	82,339,657.53	6,017,489.42	7.31

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	72,539,690.76
1-2年	4,057,690.52
2-3年	1,904,946.92
3-4年	2,989,277.25
4-5年	453,066.47
5年以上	394,985.61
合计	82,339,657.53

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
----	------	------	------	----

	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)	
期初数	2,889,333.11	623,514.10	1,902,506.71	5,415,353.92
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-193,740.05	193,740.05		
--转入第三阶段		-189,190.98	189,190.98	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	903,459.96	-240,583.07	-53,350.51	609,526.38
本期收回				
本期转回				
本期核销	7,390.88			7,390.88
其他变动				
期末数	3,591,662.14	387,480.10	2,038,347.18	6,017,489.42

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 7,390.88 元。

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	70,327,860.48	54,560,506.41
押金保证金	10,697,041.19	14,399,462.15
其他	1,314,755.86	2,516,015.28
合计	82,339,657.53	71,475,983.84

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	应收暂付款	7,856,794.00	1 年以内	9.54	392,839.70
杭州之江创意园开发有限公司	押金保证金	1,482,320.00	1 年以内	2.67	145,405.91
		712,899.08	1-2 年		

浙江悦都物业服务有 限公司	应收暂付款	256,246.19	1 年以内	2.43	
		182,307.68	1-2 年		
		13,037.12	2-3 年		
		1,549,268.18	3-4 年		
传富置业(成都)有限 公司	押金保证金	1,302,162.22	1 年以内	1.58	65,259.71
		1,515.95	1-2 年		
绍兴市越城区御和园 小区业主委员会	押金保证金	355,000.00	1 年以内	1.16	77,750.00
		600,000.00	1-2 年		
小计		14,311,550.42		17.38	681,255.32

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	295,146,452.40		295,146,452.40	294,370,000.00		294,370,000.00
对联营、合营企 业投资	2,648,789.38		2,648,789.38			
合计	297,795,241.78		297,795,241.78	294,370,000.00		294,370,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
浙江悦都物业服务有 限公司	957,000.00			957,000.00		
浙江乐勤清洁服务有 限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州乐勤楼宇工程有 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 理有限公司	117,858,000.00			117,858,000.00		
上海采林物业管理有 限公司	49,500,000.00			49,500,000.00		
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	323,452.40		603,452.40		
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		
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司		300,000.00		300,000.00		
小计	294,370,000.00	776,452.40		295,146,452.40		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
杭州运河辰景物业管理服务有限公司		1,200,000.00		293.28	
江西国信南都商业管理有限公司		1,470,000.00		-21,503.90	
合计		2,670,000.00		-21,210.62	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
杭州运河辰景物业管理服务有限公司					1,200,293.28	
江西国信南都商业管理有限公司					1,448,496.10	
合计					2,648,789.38	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

主营业务收入	949,775,914.61	711,368,318.33	877,288,978.80	660,503,255.51
其他业务收入	2,773,589.16	1,158,355.57	12,014,099.04	8,867,740.30
合计	952,549,503.77	712,526,673.90	889,303,077.84	669,370,995.81

(2) 收入按主要类别的分解信息

报告分部	物业管理服务	物业增值服务	案场服务	其他	小计
主要经营地区					
国内	804,614,424.89	54,917,054.13	90,164,679.95	2,853,344.80	952,549,503.77
小计	804,614,424.89	54,917,054.13	90,164,679.95	2,853,344.80	952,549,503.77
主要服务类型					
住宅	464,294,222.66	24,848,608.16	84,475,679.52	2,600,514.62	576,219,024.96
办公	138,197,987.43	17,145,737.99	2,443,868.56	252,830.18	158,040,424.16
产业园区	32,275,511.03	561,115.80	34,184.57		32,870,811.40
公众	2,174,396.08		80,023.58		2,254,419.66
商业	154,514,059.85	12,292,688.32	3,130,923.72		169,937,671.89
学校	13,158,247.84	68,903.86			13,227,151.70
小计	804,614,424.89	54,917,054.13	90,164,679.95	2,853,344.80	952,549,503.77
收入确认时间					
服务（在某一时段内提供）	804,614,424.89	54,917,054.13	90,164,679.95	2,853,344.80	952,549,503.77
小计	804,614,424.89	54,917,054.13	90,164,679.95	2,853,344.80	952,549,503.77

2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-21,210.62	
成本法核算的长期股权投资收益	11,440,824.79	7,989,151.92
处置长期股权投资产生的投资收益		718.65
金融工具持有期间的投资收益	16,851,575.97	19,978,200.49
其中：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（理财产品）	15,399,963.09	19,978,200.49
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（权益工具投资）	1,451,612.88	

合计	28,271,190.14	27,968,071.06
----	---------------	---------------

十五、其他补充资料

(一)非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-182,908.26	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	5,827,277.20	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	13,037,463.00	
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	21,772,282.22	
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、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,451,612.88	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-598,903.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	41,306,823.72	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	8,963,272.21	
少数股东权益影响额(税后)	1,172,779.35	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	31,170,772.16	

(二)净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.89	1.03	1.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.84	0.80	0.80

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	137,872,207.71
非经常性损益	B	31,170,772.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	106,701,435.55
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	721,876,844.55
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	34,202,381.18
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7
其他	外币报表折算差额	I
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	770,861,559.38

加权平均净资产收益率	$M=A/L$	17.89%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	13.84%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	137,872,207.71
非经常性损益	B	31,170,772.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	106,701,435.55
期初股份总数	D	134,126,985.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	134,126,985.00
基本每股收益	$M=A/L$	1.03
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.80

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

南都物业服务集团股份有限公司

二〇二一年四月二十三日