

公司代码：603506

公司简称：南都物业

南都物业服务股份有限公司 2018 年年度报告



让生活更美好

MAKE LIFE BETTER

NACITY

2019 年 4 月

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、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

2018年度利润分配预案：拟以公司2018年12月31日的总股本103,174,604股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3元（含税），派发现金红利总额为30,952,381.20元。当年现金分红数额占2018年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的33.71%，剩余未分配利润结转下一年度。同时，以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增3股。转增后，公司总股本将增至134,126,985股。此预案需提交2018年度股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本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“三、（四）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	10
第四节	经营情况讨论与分析	12
第五节	重要事项	27
第六节	普通股股份变动及股东情况	49
第七节	优先股相关情况	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	56
第九节	公司治理	64
第十节	公司债券相关情况	66
第十一节	财务报告	67
第十二节	备查文件目录	167

第一节 释义

一、 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		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元，中国法定流通货币单位
南都地产服务	指	浙江南都房地产服务有限公司
舟山五彩石	指	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
上海南都	指	上海南都集团有限公司
银泰置地	指	北京银泰置地商业有限公司
中城年代	指	上海中城年代股权投资基金管理有限公司
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(原浙江大悦资产管理有限公司,现更名为浙江大悦商业经营管理有限公司)
建信大悦	指	杭州建信大悦住房服务有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
乐勤装饰	指	杭州乐勤装饰工程有限公司
悦都物业	指	浙江悦都物业服务有限公司（原杭州盈芳物业服务有限公司，现更名为浙江悦都物业服务有限公司）
采林物业	指	上海采林物业管理有限公司
金枫物业	指	江苏金枫物业服务有限责任公司
中远物业	指	常熟市中远物业服务有限责任公司
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
保荐机构	指	长江证券承销保荐有限公司
募投项目	指	募集资金投资项目
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
股东大会	指	南都物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	南都物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	南都物业服务股份有限公司监事会
物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式

酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务 etc
顾问咨询服务	指	为开发商、承建商、物业服务企业提供与物业服务相关的专业咨询服务
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
承建商	指	负责房地产或者物业项目建筑施工的单位
业态	指	物业企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态
商业综合体	指	是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，常见的企业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
社区 O2O	指	通过线上到线下资源的整合，以社区生活场景为中心，以线下服务为基础，构建用户与商家、上门服务提供者之间连接的平台
APP	指	Application，即手机软件

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵磊	郑琪
联系地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-85222678	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592

电子信箱	zhaolei@nacity.cn	zhengqi@nacity.cn
------	-------------------	-------------------

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	赵丽、柯宗地
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	长江证券承销保荐有限公司
	办公地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1198号28层
	签字的保荐代表人姓名	朱元、王珏
	持续督导的期间	2018年2月1日至2020年12月31日

七、近三年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	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
营业收入	1,058,628,607.75	819,523,428.66	29.18	577,745,318.77
归属于上市公司股东的净利润	91,811,779.99	74,832,415.45	22.69	62,964,778.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	69,418,564.90	69,464,313.94	-0.07	56,118,121.08

经营活动产生的现金流量净额	154,611,811.56	175,690,458.69	-12.00	63,296,465.37
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	638,859,311.58	283,374,124.11	125.45	236,541,708.85
总资产	1,342,695,531.09	810,404,394.24	65.68	572,973,104.53

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.91	0.97	减少6.19个百分点	1.13
稀释每股收益(元/股)	0.91	0.97	减少6.19个百分点	1.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.69	0.90	减少23.33个百分点	1.01
加权平均净资产收益率(%)	15.86	29.58	减少13.72个百分点	38.93
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.99	27.46	减少15.47个百分点	34.7

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内,公司加大市场开发力度,物业管理服务项目持续增加,同时新增收购金枫物业等综合因素使公司营业收入同比增长 29.18%;2018 年 2 月 1 日首次公开发行股票成功,导致筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加 27,426.74 万元;资产总额同比增长 65.68%。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	234,253,117.64	234,299,714.13	269,143,416.33	320,932,359.65
归属于上市公司股东的净利润	21,200,556.32	21,205,548.92	23,489,379.07	25,916,295.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,848,873.11	17,098,343.85	12,202,332.8	19,269,015.14
经营活动产生的现金流量净额	-4,360,016.47	52,760,492.8	-5,519,305.34	111,730,640.57

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、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	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	128,896.52		-18,497.85	-5,954.67
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	13,459,892.57		7,703,237.48	2,029,283.27
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	304,716.98			
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	16,676,914.19			7,688,269.31
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
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	-81,758.1		-371,602.4	-616,988.74
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	-601,397.69		-89,125.58	
所得税影响额	-7,494,049.38		-1,855,910.14	-2,247,951.59
合计	22,393,215.09		5,368,101.51	6,846,657.58

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 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

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

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

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

2、酬金制收费方式:酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

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

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

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

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

增值服务:为住户提供的个性化专项服务,如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等。公司为了自身经营需要,增强盈利能力,在基础物业服务之外设立悦都科技、大悦商业、乐勤清洁、乐勤楼宇、乐勤装饰等专业子公司为住户提供个性化专项服务。公司将以物业管理服务为主,同时大力开展增值服务,以社区作为入口,应用移动互联网等技术,搭建装修服务平台,服务园区业主,构建物业生态圈和社商生态圈,提升业主服务体验。

公司一直紧密关注互联网技术发展进程,积极探索与尝试通过新工具新技术以追求更高的服务效率。2015 年以来,公司先后上线了“悦嘉家”、“悦服务”与“joypark”APP,围绕住、商、行、食、购、学等需求,为住宅、办公等不同用户搭建了以便民服务为特色的线上线下一体化社区移动服务平台。

在国家大力培育住房租赁市场的大背景下,大悦商业依托公司综合运营实力与设计、开发资源,以住宅社区、企业园区客群为入口,以“产品+互联网+社群”为手段,打造以服务公寓、国际青年社区、托管公寓和复合型园区四大产品为核心的群岛品牌,致力于实现客户投资、持有资产的持续增值,做高成长力的资产管理服务商。

(二) 经营模式

1、采购模式

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

2、生产模式

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

3、营销模式

公司市场营销中心负责市场调研分析与项目开发管理，在各个事业部中设置二级营销人员，制定了《二级营销管理制度》，以扩大项目信息收集和承接渠道，有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训，由各个事业部/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。公司对于新客户的拓展主要有两个部分，其一，对于知名企业，公司会密切关注，分析客户需求，主动进行拓展；其二，对于其他客户，由于公司在市场上有一定的知名度与品牌影响力与服务口碑，因此许多新的客户主动寻找与公司合作。

近年来，公司扩大自有媒体平台，由品牌文化中心进行统筹，对官方网站、微信、杂志、报刊等实行有效管理。除此之外，公司还积极参与公益类、社区联动类活动，如园区便民系列活动、小黄山公益活动、家园公约暨邻里嘉年华等，积极投入社会公益事业，不断树立企业外在形象，进一步提升品牌知名度。

（三）行业情况

近年来，物业管理行业市场规模不断扩大，集中度快速提升，百强企业物业管理面积占比持续增长；新兴服务业与个人消费的加速融合，为物业服务行业带来了新的发展空间，各大物业企业积极布局增值服务。

1、行业规模扩大，集中度提升

根据中国物业管理协会统计，2017 年全国物业管理行业总面积 246.65 亿平方米，三年复合增长率达 12.01%。其中，百强企业顺应市场发展，坚持规模化扩张，巩固区域内优势地位，实现管理规模新一轮增长。2017 年，百强企业管理面积均值达 3163.83 万平方米，同比增长 16.1%，市场份额持续走高，达 32.42%，较上年提高 2.98 个百分点，增幅高于 2016 年，行业集中度进一步提升。

2、增值服务快速增长

传统物业服务企业主要聚焦于秩序服务、保洁、绿化、工程等基础物业服务，收入来源较为单一。近年来，随着国内人口红利的消失，物业服务企业承载着越来越大的用工及成本压力。因此，百强企业以基础服务为入口，借力互联网技术，大力推进社区商业、社区教育、社区养老等多种特色服务，并取得初步成效。《2018 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年百强企业多种经营盈利均值已达到 2,390 万元，同比大增 32.99%，增速比传统物业服务盈利增速高约 12 个百分点，贡献近 41.68% 的净利润。收入占比从 2015 年的 16.73% 提升至 2017 年的 28.20%，达 1.35 亿元。

3、智能化投入有所提升

增值服务的增长优化物业服务企业盈利结构，新技术、新设备的投入使用亦助力物业服务企业成本管控。硬件方面，设施设备机械化、信息化、智能化升级改造全面推进；软件方面，物业智能化管控平台推出，以标准化服务体系和 CRM、SAAS、ERP 等管理系统，进一步开创智能化管理的生态格局。

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

公司成立于 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第三方物业企业。

二十多年的物业管理经验，公司的核心竞争力在于其拥有机制优势、人员与组织优势、管理与品牌优势，以及常年经营积累的项目资源优势。

一、机制优势

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

二、人员与组织优势

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

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

三、管理与品牌优势

公司作为专业化物业管理企业和中国物业管理协会常务理事单位，已通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSAS18001 三项管理体系认证，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。此外，公司获得了中国指数研究院服务领先品牌称号，其品牌价值位列全国前 15 强，并获得中国物业服务商办物业管理 TOP10 称号。2018 年再次荣登榜单，荣获中国指数研究院“2018 中国物业服务百强企业”综合排名第 19 名、中国物业管理协会“全国物业服务百强企业”综合实力排名第 20 名。

公司的 70 余个在管项目被各级部门评为优秀示范项目，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，具有较强的品牌影响力。

四、项目资源优势

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

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

“创百年卓越服务企业”不仅是公司的美好发展愿景，更是公司对服务品质的要求。报告期内，公司提出了“客户第一”、“市场第一”、“业务第一”的经营管理准则，各项工作紧紧围绕“为业主创造美好生活”而展开，并成功实现在经营规模、品牌价值等多方面的突破。

1、三品牌融合并进，主营业务规模再创新高

2018年，公司在“3+X”战略指引下，深耕江浙沪地区，并大步拓进国内其他重要城市群，成功打开深圳、芜湖、榆林、乌鲁木齐等地市场，全国化业务版图进一步扩大。

2018年6月，公司完成江苏金枫物业服务有限责任公司70%股权的收购工作，夯实公司在江浙沪地区的市场根基，并强化了公司在该地区的市场开拓能力。报告期内，南都物业、采林物业、金枫物业三品牌融合发展，各具经营特色。

截止2018年12月31日，公司累计总签约项目433个（包含金枫物业），比上年同期增加158个，增长率57.45%，公司累计总签约面积5,542.56万平方米，比上年同期增长1,657.61万平方米，增长率42.67%。

2、深挖客户需求，多品类综合服务能力提升

公司的商办服务在2018年实现了新突破。在阿里西溪园区三期亲橙里购物中心项目中，公司除了全面覆盖开业基础筹备、商家各类前沿技术对接、装修管控、先进设施设备管理等服务，更深挖客户需求，向前端作延伸，承接了该项目的招商运营、营销策划、运营管理等工作，为公司推进和拓展商业运营奠定了良好的基础。

此外，在服务对象方面，公司跨出了传统物业的大业主、小业主服务圈，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。通过目前对各类场馆、城市道路、河道水系、旅游景点等的服务提供，积累并升华城市物业服务产品设计，为广大客户打造一个完整的美好生活圈。

3、规范管理、殷勤服务，获广大业主认可

针对广大业主对美好生活的追求，公司不断提高自身对服务标准、服务品质的要求。2018年，公司加大技术投入和标准化建设，新设施设备投入使用与服务标准梳理双管齐下，实现人员优化配置和服务效率提升。同时，将释放出的人力投入到有温度的人性化服务中，一系列丰富业主精神生活的传统文化活动相继推出。在年度多方满意度调查中，公司整体满意度、满意率取得双提升，其中社区文化、秩序管理、安全管控、公共设施设备维护的满意度提升幅度较大

4、品牌知名度、美誉度进一步提升

中国指数研究院、中国房地产TOP10研究组主办的2018中国物业服务百强企业研究及评选中，公司再次荣登榜单，获“2018中国物业服务百强企业”综合排名第19名殊荣；公司旗下金枫物业获“2018中国物业服务百强企业”综合排名第63名。

同时，在各市级优秀物业服务企业的评选中，公司服务的多个项目获得“物业管理示范住宅小区”、“五星项目”、“优秀物业项目”等荣誉称号。

5、资本市场实现突破

2018年2月1日，公司在上海证券交易所上市发行，成为国内首家登陆A股的物业服务企业，为公司持续健康发展打下了坚实的基础。

6、公寓租赁业务持续成长

2017年大悦商业群岛服务公寓和群岛国际青年社区红普路店开业运营后，受到了市场的青睐。2018年2月，大悦商业入选成为杭州市首批住房租赁试点企业培育名单。同年，更贴近时尚前沿设计、更理解精英青年精致生活需要的群岛国际青年社区运河店、欢乐城店相继开业。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入105,862.86万元，同比增长29.18%；实现营业总成本95,614.86万元，同比增长32.09%；实现归属于母公司净利润为9,181.18万元，同比增长22.69%，总资产达134,269.55万元，同比增长65.68%，其中归属于母公司所有者权益合计为63,885.93万元，同比增长125.45%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量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	1,058,628,607.75	819,523,428.66	29.18
营业成本	824,714,137.84	619,551,453.64	33.11
销售费用	28,236,841.37	22,589,080.58	25.00
管理费用	93,814,027.61	78,512,072.2	19.49
研发费用	1,801,836.06	227,559.68	691.81
财务费用	-2,976,660.98	-4,269,992.22	-30.29
经营活动产生的现金流量净额	154,611,811.56	175,690,458.69	-12.00
投资活动产生的现金流量净额	-475,523,298.64	67,586,901.31	-803.57
筹资活动产生的现金流量净额	241,636,845.91	-32,630,537.59	840.52

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

营业收入较上期增加 23,910.52 万元,营业成本较上期增加 20,516.26 万元,系金枫物业纳入合并及公司自身项目扩张所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理服务	1,056,078,171.31	823,623,727.64	22.01	29.14	33.13	减少 2.34 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
包干制物业管理服务	868,144,530.2	710,839,403.26	18.12	30.12	32.33	减少 1.37 个百分点
酬金制物业管理服务	6,709,173.63		100	-9.94		
案场服务	91,031,418.2	70,255,375.99	22.82	1.55	3.30	减少 1.13

						个百分点
顾问服务	1,108,996.04		100	32.84		
增值服务	68,616,925.84	22,590,619.41	67.08	30.35	67.13	减少 7.24 个百分点
长租公寓	20,467,127.4	19,938,328.98	2.58			
合计	1,056,078,171.31	823,623,727.64	22.01	29.14	24.88	减少 2.34 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
杭州市	567,373,949.64	446,000,897.13	21.39	21.34	21.78	减少 0.29 个百分点
浙江省(除 杭州市)	155,238,999.52	114,100,063.50	26.50	2.37	4.24	减少 1.32 个百分点
上海市	61,610,352.16	47,329,349.14	23.18	-20.34	5.83	减少 4.28 个百分点
北京市	1,405,998.54	1,251,168.89	11.01			
江苏省	174,767,682.38	136,026,073.82	22.17	227.56	289.15	减少 12.32 个 百分点
四川省	13,511,499.74	9,148,519.32	32.29	-32.13	-19.69	减少 10.49 个 百分点
陕西省	18,770,428.95	17,637,993.83	6.03	39.47	40.45	减少 0.66 个百分点
河南省	21,827,178.60	18,676,619.13	14.43	38.87	41.06	减少 1.33 个百分点
重庆市	9,926,413.63	8,380,284.92	15.58	16.87	19.63	减少 1.94 个百分点
安徽省	13,857,743.98	10,580,798.79	23.65	170.98	174.29	减少 0.92 个百分点
山西省	4,193,790.33	2,742,962.66	34.59	65.03	67.28	减少 0.88 个百分点
山东省	6,420,415.04	5,596,990.56	12.83	147.25	150.85	减少 1.25 个百分点
湖南省	967,066.87	868,632.86	10.18			
湖北省	2,665,596.24	2,186,512.19	17.97			
江西省	3,541,055.69	3,096,860.90	12.54			
合计	1,056,078,171.31	823,623,727.64	22.01	29.14	33.13	减少 2.34 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

报告期内,公司实现主营业务收入 105,607.86 万元,较上年同比收入增长 29.14%;杭州市、浙江省(除杭州市)实现主营业务收入 72,261.29 万元,较上年同期增长 14.30%;公司加大浙江省外(不含杭州市、浙江省)市场开发力度,物业管理服务项目持续增加,实现主营业务收入 33,346.52 万元,较上年同期增长 67.97%,2018 年新开拓湖南、湖北、江西三省业务,毛利率与上年同比下降 2.34%,原因系人力成本上涨及项目服务品质的提升。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业管理服务	人工成本(自有员工、外包人员)、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗)	823,623,727.64	100.00	618,680,572.58	100.00	33.13	公司管理项目增加,相应成本增加。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
包干制物业管理服务	人工成本(自有员工、外包人员)、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗)	710,839,403.26	86.31	537,154,329.76	86.82	32.33	公司管理项目增加,相应成本增加;新增合并金枫物业。

酬金制物业管理服务							
案场服务	人工成本(自有员工、外包人员)	70,255,375.99	8.53	68,009,418.58	10.99	3.30	营业规模增大,相应成本增加。
顾问服务							
增值服务	增值服务成本	22,590,619.41	2.74	13,516,824.24	2.18	67.13	公司增值业务增加,相应成本增加。
长租公寓	装修费、房租费	19,938,328.98	2.42				
合计		823,623,727.64	100.00	618,680,572.58	100		

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 7,421.12 万元，占年度销售总额 7.01%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 3,400.15 万元，占年度销售总额 3.21 %。

前五名供应商采购额 15,811.52 万元，占年度采购总额 19.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

2018 年和 2017 年销售费用占对应期间营业收入的比例分别为 2.67%、2.76%，主要系公司加大项目一线的投入，同时新增合并金枫物业。

2018 年和 2017 年管理费用占对应期间营业收入的比例分别为 8.86%、9.58%，主要系公司在报告期内加大项目一线的投入，同时新增合并金枫物业。

2018 年和 2017 年财务费用占对应期间营业收入的比例分别为-0.28%、-0.52%，利息收入减少主要系公司将闲置资金投入理财产品。

2018 年和 2017 年研发费用占对应期间营业收入的比例分别为 0.17%、0.03%，主要系公司进一步加大在信息化系统上的投入。

4. 研发投入**研发投入情况表**

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	1,801,836.06
本期资本化研发投入	
研发投入合计	1,801,836.06
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.17
公司研发人员的数量	10
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.13
研发投入资本化的比重（%）	

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

□适用 √不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期 末数占 总资产 的比例 (%)	本期期 末金额 较上期 期末变 动比例 (%)	情况说明
应收票据 及应收账 款	212,215,661.47	15.81	141,736,338.39	17.49	49.73	主要系公司加大业务拓展,新项目增加且新增合并金枫物业
预付款项	5,721,443.99	0.43	985,763.29	0.12	480.41	主要系公司下属子公司大悦商业经营公司预付房租,新增合并金枫物业
其他应收 款	75,284,629.13	5.61	51,272,645.40	6.33	46.83	主要系公司业务规模扩大,在管项目应收水电能耗费相应增加,新增合并金枫物业
其他流动 资产	400,073,934.83	29.80	7,763,357.64	0.96	5,053.36	主要系公司购买理财产品
固定资产	38,100,473.65	2.84	27,539,999.42	3.40	38.35	主要系公司在管项

						目增加及新增合并金枫物业
商誉	139,460,246.83	10.39	43,596,660.85	5.38	219.89	主要系公司收购金枫物业
应付票据及应付账款	146,255,023.80	10.89	93,103,425.53	11.49	57.09	主要系公司业务规模扩大,服务采购费用增加,新增合并金枫物业
应付职工薪酬	67,771,513.87	5.05	49,958,351.64	6.16	35.66	主要系公司在管项目增加及新增合并金枫物业
其他应付款	323,483,491.25	24.09	236,310,936.85	29.16	36.89	主要系公司业务规模扩大,项目预收水电能耗费增加,新增合并金枫物业
股本	103,174,604.00	7.68	59,523,810.00	7.34	73.33	主要系公司本年首次公开发行股票成功及资本公积转增股本
资本公积	343,506,757.68	25.58	99,674,620.20	12.30	244.63	主要系公司本年首次公开发行股票成功
盈余公积	25,024,054.35	1.86	16,111,505.47	1.99	55.32	主要系公司本年提取盈余公积
少数股东权益	7,511,098.49	0.56	1,190,192.59	0.15	531.08	主要系公司新增合

						并金枫物 业
--	--	--	--	--	--	-----------

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

报告期末，其他货币资金包括保函保证金 390,981.65 元，质押的定期存款 590,730.00 元，使用受限。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见“第四节”三（一）行业格局和趋势

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	杭州	联合大厦	办公	1,866.07	1,689,355.03	否	不适用
2	上海	绿地北外滩中心写 字楼 1 幢楼 1 单元 2404 室	办公	152.09	348,065.57	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 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 292,965,000.00 元，均为对子公司的投资。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	持股比例 (%)	投资金额	主要业务	注册资本
浙江悦都网络科技有限公司	100	1,000.00	网络技术	1,500.00
浙江大悦商业经营管理有限公司	100	10,785.80	资产管理	6,000.00
江苏金枫物业服务有限责任公司	70	10,080.00	物业管理	500.00

(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

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 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
浙江乐勤清洁服务有限公司	家政服务	1,000.00	1,459.01	911.84	4,792.51	82.10
浙江悦都物业服务有限责任公司	物业管理	100.00	126.27	-144.32	69.32	-10.39
杭州乐勤楼宇工程有限公司	工程施工	50.00	181.20	95.61	164.67	9.71

浙江悦都网络科技有限公司	网络技术	1,500.00	1,363.60	1,271.46	497.07	-222.42
浙江大悦资产管理有限公司	资产管理	6,000.00	11,418.76	9,777.05	2,046.71	-738.75
杭州建信大悦住房服务有限公司	资产管理	500.00	19.57	17.76	-	-2.24
上海采林物业管理有限公司	物业管理	500.00	8,139.60	1,584.09	9,982.82	393.89
宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司	物业管理	500.00	50.03	50.00	-	-0.00
江苏金枫物业服务服务有限公司	物业管理	500.00	8,228.28	1,818.62	10,649.74	1,113.42
常熟市中远物业服务有限责任公司	物业管理	100.00	444.90	272.32	383.50	110.10
杭州乐勤装饰工程有限公司	工程施工	500.00	65.97	-0.04	-	-0.04

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、房地产市场虽逐步进入存量房时代，但仍潜力巨大

改革开放 40 年来，国内城镇化水平虽然显著提升至 60% 左右，但距离全球发达国家 80% 的城镇化率还有相当的差距。因此，中国城镇化的步伐不会就此停止，房地产业在城镇化进程中仍有发展空间。随着房地产市场逐步进入存量房时代，行业发展的大趋势已从“建造更多的房子”转变为“让居住更美好”。根据 2018 中国物业服务百强企业研究报告，基础物业管理本身就是个万亿的市场，社区增值服务也具有万亿的潜在空间，这意味着物业服务企业将大有作为。

2、居住消费持续升级，行业前景乐观

《2017 年中国居民消费发展报告》指出，2017 年，我国社会消费品零售总额达到 36.6 万亿元，增长 10.2%；全国居民人均消费支出为 18322 元，增长 7.1%。全国居民恩格尔系数为 29.3%，进入了联合国划分的 20%-30% 的富足区间。从细分数据看，城乡居民消费支出中居住类、交通通信类、教育文化类、医疗保健类支出占比明显上升。

伴随人们对美好生活的向往，以“优价”换“优质”已经成为“常态”逐渐被消费者所接受。物业服务企业可以凭借日常服务的高质量和高满意度，全面提升物业服务费收缴率及续约率，用更好的品质为客户带去舒适的生活。

3、行业标准化、人性化管理趋势显著

2018年3月，住房和城乡建设部废止了《物业服务企业资质管理办法》，取而代之的是，物业服务行业国家标准与物业服务企业信用管理机制的出台。同时，多地政府陆续颁布物业服务星级评定标准与相应收费指导。看似物业行业取消了资质认定，似乎代表着物业服务行业的市场壁垒消失，实则使得整个行业将更注重企业的合规经营、服务标准化及品牌声誉，更关注服务对象的需求与体验，无形中提升了行业竞争力，对物业服务企业的要求越来越高。

4、服务边界扩大，新型物业服务模式产生

社区是城市建设、管理的组成细胞，物业服务企业连接着政府与百姓两端。依托社区服务场景，以及层出不穷的新型技术加持，近年来大型物业服务企业的集成服务能力大幅增长，将管理触角移植进入城市服务领域，集城市管理与物业运营为一体的“大物业”、“城市物业”概念涌现。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

让业主生活更美好是公司不变的追求。公司成立25年来，一直坚守初心，稳步推进主营业务有质量的快速增长战略。同时，深入业主工作、生活的各类场景，配套多种增值服务产品，不断优化经营结构和盈利能力。

1、精耕区域市场，形成规模优势

公司按照“3+X”市场拓展战略，已实现覆盖长三角、渤海湾、珠三角和内陆省会等国内主要城市群的占点布局，并成功在杭州、上海、北京、苏州、南京、宁波、无锡、成都、重庆、长沙、郑州、武汉、西安、青岛、济南、广州、深圳等一二线城市重点开展业务。2019年，公司将以此为切入点，加大各城市新盘、存量盘资源排摸，通过标杆项目建设、品牌推广，提升当地市场占有率，扩大规模效应。

2、融合共生，多品类协同发展

公司收购采林与金枫两家物业公司后，物业服务品类扩展至住宅、商办、园区、政府办公场所、公建场馆及学校码头等。公司将融合三家企业的资源与优势，以南都品质管理为牵引，强化采林物业、金枫物业的产品特色，发展优质品类业务，提高多品类业务收入占比。

3、立足美好，创新业主服务模式，优化经营结构

公司以满足业主未来生活需求为前提，从便捷、安全、舒适、增值等角度，构建社区增值服务产品体系，不断优化公司经营结构和盈利能力。

公司旗下浙江悦都网络科技有限公司（悦都网络）研发的悦嘉家社区生活服务平台，实现了物业服务一键式管理，服务响应时间更短，服务效率更高，服务提供更精准。同时，悦嘉家及其配套的小程序，以平台化的管理模式，引入各类优质服务商家，业主在一公里内即可满足家政、幼托、养老、健康、培训、购物等多方位生活需求。

另一方面，公司综合自身运营实力与设计、开发资源，充分挖掘存量领域商业机会，由子公司浙江大悦商业经营管理有限公司（大悦商业）运营“产品+互联网+社群”模式的“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，以实现客户投资、持有资产的持续增值。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019年，公司以“客户第一”为指引，内强管理、外强品质，强化主营、多元发展，稳步推进各项经营管理工作，完成董事会下达的各项指标和任务，助力公司发展战略达成。

1、市场开发计划

稳固现有战略合作关系，深入合作方商业逻辑，寻求共生发展空间；加强现有资源盘点，积极拓展新的战略伙伴，丰富项目资源储备。在已进入城市，以强化市场资源排摸力度为手段，通过南都物业、金枫物业、采林物业、悦都物业四家物业公司分类拓展，快速占据当地项目资源。

2、多元经营计划

以业主美好生活为基础场景，以满足业主各类需求为核心，搭建起社区一公里经济圈，提高公司多种经营收益。在项目经营层面，公司计划将物业服务中心迭代为邻里空间，在提供物业品质服务的同时，最大限度的设置开放式空间，展示公司甄选的各类生活用品，组织业主兴趣课堂，互动文娱活动，加速业主高附加值需求的市场转化。

3、品质提升计划

品质是公司立身之本，发展之源。公司刻画未来客户需求，重构各品类服务标准，并借力新技术、新设备，以更高效的方式提供物业基础服务，将释放出的人力投入到温度服务中。2019年，公司将陆续推出住宅服务、资产增值、商业管理、园区运营、智慧服务等多项升级产品，助推公司在中高端住宅、商办、园区、特色小镇等各类项目上的运营特色与优势。

4、组织提升计划

随着公司多元化发展格局的形成，保持并激发各类经营主体的自主性成为公司组织效率管理的新课题。2019年，公司将建立以战略目标为牵引，总部赋能子公司、分支机构的集团化管理模式，提升企业经营活力。在团队能力方面，强化培训学习和人才引进，即通过“走出去”学习优秀企业管理经验，“请进来”引入优秀中高层管理人才，并重点培育技术类、基层项目管理类人员。最终将公司团队打造成“懂经营的管理者”和“会管理的经营者”的集合体。

5、公司治理

公司将严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规规定，根据企业内部控制体系要求，进一步完善和优化公司的法人治理结构与风险防范机制，稳健推进现代企业制度建设，完善决策机制和内控机制，提升企业决策科学化和运营规范化水平。

上述经营计划并不构成业绩承诺，投资者也应对此保持足够的风险意识，应当理解经营计划于业绩承诺之间的差异。

（四） 可能面对的风险

适用 不适用

1、市场风险

国内物业管理企业数量众多，相对于市场总规模而言，物业企业经营规模普遍较小，竞争较为分散，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司，行业集中度不明显。随着市场竞争愈加激烈，越来越多的物业企业在香港联合交易所上市、在新三板挂牌。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。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据《中华人民共和国公司法》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》等法律、法规、规范性文件的规定，为保护投资者合法权益、实现股东价值、积极回报投资者，公司于 2016 年召开了第一届董事会第五次会议，审议并通过了《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》，进一步细化公司《章程》中关于利润分配原则的条款，增加利润分配决策透明度、参与度和可操作性，具体内容如下：

公司在谋求发展的同时，一贯重视对股东合法权益的保障，为股东提供稳定持续的投资回报。根据目前公司所处的发展阶段，公司董事会在综合分析企业发展实际、股东意愿和要求、社会资金成本和外部融资环境等因素的基础上，结合公司目前及未来的盈利规模、现金流量状况、项目投资资金需求、本次发行融资、银行信贷及债权融资环境等情况，对未来三年的股利分配作出了具体的进一步安排。

2016 年-2018 年，在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

公司将根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事会的意见制定或调整股利分配政策。公司至少每三年重新审阅一次《股东分红回报规划》，对公司即时生效的股利分配政策作出适当、必要的修改，确定该期间的股东回报计划，并由公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段、当期资金需求及未来投资计划，制定

年度股利分配方案。

公司 2018 年召开的第一届董事会第二十六次会议和 2017 年年度股东大会审议了《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》，以公司 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），派发现金红利总额为 23,809,524.00 元。当年现金分红数额占 2017 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 31.82%，剩余未分配利润结转下一年度。同时，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 3 股。转增后，公司总股本将增至 103,174,604 股。

公司于 2019 年 4 月 15 日召开的第二届董事会第五次会议审议的《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，公司 2018 年度利润分配预案为：拟以公司 2018 年 12 月 31 日的总股本 103,174,604 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税），派发现金红利总额为 30,952,381.20 元。当年现金分红数额占 2018 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 33.71%，剩余未分配利润结转下一年度。同时，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 3 股。该分配方案尚需股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	3	3	30,952,381.20	91,811,779.99	33.71
2017 年	0	3	3	23,809,524.00	74,832,415.45	31.82
2016 年	0	4.704	0	28,000,000.19	62,964,778.66	44.47

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、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的股份，也不由南都物业回购该等股份。	上市之日起 36 个月	是	是		
	股份限售	阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶	自公司上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行的股份，也不由南都物业回购该等股份。	上市之日起 12 个月	是	是		
	股份限售	韩芳、肖小凌、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶	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、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红	公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本人持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。	上市后 6 个月	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	上海南都、银泰置地	如在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。	锁定期满后 1 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、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶	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		
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</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		

		年内减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。 (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	信息披露重大违规方面的承诺： 公司承诺：	不适用	否	是		

		事、高级管理人员	<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股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时，如本公司已公开发售股份或转让原限售股的，本公司亦将按照回购时南都物业股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格，依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</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股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p>					
其他	公司、董事、高级管理人员、控股股东、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>	不适用	否	是		

		<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： 为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：</p> <p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>2、对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>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：</p> <p>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：</p> <p>1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；</p> <p>2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；</p> <p>3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；</p>	不适用	否	是		

			<p>4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。</p> <p>控股股东、实际控制人的承诺： 浙江南都房地产服务有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>公司董事、高级管理人员的承诺： 南都物业服务股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。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>股东承诺： 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股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 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； 3、因违反承诺而有违法所得的，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。 					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 会计政策变更的内容和原因

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 和企业会计准则的要求编制 2018 年 1-6 月财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	141,736,338.39
应收账款	141,736,338.39		
应收利息		其他应收款	51,272,645.40
应收股利			
其他应收款	51,272,645.40		
固定资产	27,539,999.42	固定资产	27,539,999.42
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	93,103,425.53
应付账款	93,103,425.53		
应付利息		其他应付款	236,310,936.85
应付股利			
其他应付款	236,310,936.85		
管理费用	78,739,631.88	管理费用	78,512,072.20
		研发费用	227,559.68

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,150,000.00
境内会计师事务所审计年限	3 年
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所		
财务顾问		
保荐人	长江证券承销保荐有限公司	0

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

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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

十二、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

十三、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

十四、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

公司于2018年4月20日召开第一届董事会第二十六次会议、5月11日召开2017年年度股东大会，审议通过了《关于预计2018年度日常关联交易的议案》，公司预计2018年度因生产经营发展的需要，与关联方之间发生总金额不超过6,510万元人民币的日常关联交易，与关联方签订总金额不超过13,050万元人民币的日常关联交易合同。详见公司于2018年4月21日在指定信息披露媒体披露的《关于确认2017年度日常关联交易以及预计2018年度日常关联交易的公告》（公告编号：2018-020）

2018年度日常关联交易的预计和实际执行情况对比表

单元：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2018年度预计发生金额	2018年度实际发生金额
接受关联方提供劳务	沈国军先生控股或担任董、高的企业	垃圾清运费、服务费等	10	0
向关联方提供劳务	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业	物业服务费等	6,500	5372.81

		小计	6,510	5372.81
关联交易类别	关联方		2018 年度预计签约金额	2018 年度实际签约金额
向关联方提供劳务	杭州新湖滨商业发展有限公司		350.00	289.03
	杭州湖滨国际商业发展有限公司		200.00	159.84
	杭州新龙翔商业发展有限公司		250.00	228.37
	杭州银泰购物中心有限公司		3,000.00	1,799.53
	杭州西溪银盛置地有限公司		2,000.00	140.81
	杭州龙翔商业发展有限公司		250.00	3.00
	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业		7,000.00	2,623.98
接受关联方提供劳务	浙江南都企业管理服务有限公司		0	3.20
		小计	13,050.00	5,247.76

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
杭州南郡广告策划有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	广告服务	市场价		0.64	0.01%	银行转账		
浙江南都企业管理服务有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	住宿服务	市场价		2.38	0.04%	银行转账		
合计				/	/	3.02	0.05%	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					上述关联交易未达到《股票上市规则》相关规定的披露要求, 公司未予单独披露。					

(二) 资产或股权收购、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

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
浙江兽王控股集团有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/11/1	2033/2/28	-2,366,638.32	市场价		否	
杭州天目艺术专修学校	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于酒店、公寓租赁服务项目		2017/7/15	2029/7/14	-3,849,525.84	市场价		否	
杭州欢乐城投资有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2018/7/1	2036/12/31	-1,615,785.00	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/3/20	2027/7/19	-1,940,362.55	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/1/1	2028/12/31	-7,807,031.45	市场价		否	
南都物业服务股份有限公司	浙江山尔文化艺术有限公司	写字楼出租		2018/3/26	2018/10/25	339,903.35	市场价		否	
南都物业服务股份有限公司	浙江爱客智能科技有限公司	写字楼出租		2017/11/16	2018/12/31	343,181.80	市场价		否	
南都物业服务股份有限公司	宁波全网云医疗科技股份有限公司	写字楼出租		2018/1/15	2018/12/31	312,716.68	市场价		否	
南都物业服务股份有限公司	浙江飞越数字科技有限公司	写字楼出租		2017/7/4	2018/12/31	693,553.20	市场价		否	
南都物业服务股份有限公司	中远海运发展股份有限公司	写字楼出租		2018/2/1	2018/3/31	63,284.65	市场价		否	
南都物业服务	上海中远海运小额	写字楼出租		2018/4/1	2018/12/31	284,780.92	市场价		否	

股份有限公司	贷款有限公司									
--------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

租赁情况说明：

上述统计公司出租写字楼的租金收入及下属全资子公司浙江大悦商业经营管理有限公司（以下简称“大悦商业”）为实施“公寓租赁服务项目”租入房产的租金支出为报告期内即 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的金额，非租赁起始日至报告期末数据。

大悦商业实施的江陵店、红普店、运河店等三个公寓租赁项目，分别于 2017 年 7 月、2017 年 9 月、2018 年 9 月投入运营，在报告期内共获得租金收益 1,946.4 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司及下属子公司共承租 85 处房屋或场地用于经营生产、办公和员工宿舍等用途。

(二) 担保情况

□适用 √不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	募集资金	50,000,000	50,000,000	
银行理财产品	自有资金	116,000,000	10,000,000	
券商理财产品	募集资金	290,000,000	120,000,000	
券商理财产品	自有资金	174,000,000	90,000,000	
信托产品	自有资金	120,000,000	120,000,000	

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中国银河证券股份有限公司	券商理财产品	50,000,000	2018.5.25	2018.12.19	募集资金		保本固定收益			1,374,246.58	全部收回	是		
海通证券股份有限公司	券商理财产品	100,000,000	2018.6.4	2018.12.2	募集资金		本金保障			2,443,287.99	全部收回	是		
海通证券股份有限公司	券商理财产品	20,000,000	2018.6.4	2018.12.2	募集资金		本金保障			488,657.60	全部收回	是		
海通证券股份有限公司	券商理财产品	120,000,000	2018.12.4	2019.6.4	募集资金		本金保障				尚未到期	是		
中国农业银行股份有限公司	银行理财产品	50,000,000	2018.12.21	2019.6.21	募集资金		保本浮动收益				尚未到期	是		
山东省国际信	信托产品	120,000,000	2018.4.13	2019.4.13	自有资金		固定收益			6,811,440.35	尚未到	是		

托 股 份 有 限 公 司											期， 利 息 部 分 收 回			
中 国 工 商 银 行 股 份 有 限 公 司 杭 州 开 元 支 行	银 行 理 财 产 品	80,000,000	2018.5.28	2018.12.3	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益			2,123,835.62	全 部 收 回	是		
长 江 证 券 (上 海) 资 产 管 理 有 限 公 司	券 商 理 财 产 品	84,000,000	2018.6.7	2018.12.5	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益			2,334,499.65	全 部 收 回	是		
长 江 证 券 (上 海) 资 产 管 理 有 限 公 司	券 商 理 财 产 品	84,000,000	2018.12.6	2019.6.17	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益				尚 未 到 期	是		
招 商 银 行 股 份 有 限 公 司 杭 州 支 行	银 行 理 财 产 品	6,000,000	2018.6.7	2018.12.6	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益			145,104	全 部 收 回	是		
长 江 证 券 (上 海) 资 产 管 理 有 限 公 司	券 商 理 财 产 品	6,000,000	2018.12.13	2019.3.13	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益				尚 未 到 期	是		
中 信 银	银 行	10,000,000	2018.6.21	2018.9.19	自 有		非 保 本			117,178.08	全 部	是		

行股份 有限公 司	理 财 产 品				资 金		浮 动 收 益				收 回			
中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	银 行 理 财 产 品	10,000,000	2018.9.25	2018.12.24	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益			112,191.78	全 部 收 回	是		
中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	银 行 理 财 产 品	10,000,000	2018.12.28	2019.4.1	自 有 资 金		非 保 本 浮 动 收 益				尚 未 到 期	是		

其他情况适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用

1、公司子公司大悦商业于2018年6月8日与杭州欢乐城投资有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁期限为18.5年，自2018年7月1日至2036年12月31日止，其中2018年7月1日至2018年12月31日为装修免租期，合同金额为6,277.3248万元。

2、公司于2018年6月11日召开第一届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于收购江苏金枫物业服务有限责任公司70%股权的议案》。2018年6月12日，公司签订了《江苏金枫物业服务有限责任公司之股权转让合同》，约定受让金枫物业70%股权，受让对价为10,080.00万元。

十六、其他重大事项的说明适用 不适用**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**适用 不适用**(二) 社会责任工作情况**适用 不适用

报告期内，公司继续秉承“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业、创新”的企业核心价值理念，积极地将履行社会责任贯彻于公司经营活动的各个环节。

1、规范公司治理，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设，为全体股东营造安全的投资环境；

2、公司努力践行“创百年卓越服务企业”的愿景，在为业主提供基础物业服务的基础上，更加关注业主的需求和满意度，公司通过“悦嘉家”APP的在线缴费、智能人行门禁、邮包代收、

报事报修等智慧功能为业主带来社区生活新体验，赢得了广大业主的好评。同时，为了让业主的城市生活更加丰盛，公司还组织了“公益小黄人”、“家园公约”、“戏曲沙龙”、“盛夏好时光”、“NA生活家”等系列社区活动。

3、公司自 2010 年成立“南都乐基金”，基金主要资助对象是公司困难员工及家属，2018 年公司拨付了乐基金，为资助对象提供医疗与教育支持。另外，2018 年公司发起“辞旧迎新，为公益续暖”的新年集市义卖活动，筹集公益基金，全部捐助给山区的孩子，为他们送去学习用品及爱心餐。

4、公司积极响应国家和杭州市地方用工政策，积极参加杭州市各大街道、社区的招牌活动，2018 年公司面向社会招聘 5000 余人次，岗位包括管理岗、客服岗、维修、一线保安保洁等岗位。与 10 余所本科、专科学校建立长期合作关系，注重为实习生提供职业发展的平台和空间，因人定岗，人尽其才，积极留住人才，被杭州市人力资源和社会保障局评为“公益示范企业”。

(三) 环境信息情况

1. 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

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 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。

4. 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

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	59,523,810	100.00			17,857,143		17,857,143	77,380,953	75.00
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	59,523,810	100.00			17,857,143		17,857,143	77,380,953	75.00
其中：境内非国有法人持股	39,560,634	66.46			11,871,906		11,871,906	51,432,540	49.85
境内自然人持股	19,963,176	33.54			5,985,237		5,985,237	25,948,413	25.15
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份			19,841,270		5,952,381		25,793,651	25,793,651	25.00
1、人民币普通股			19,841,270		5,952,381		25,793,651	25,793,651	25.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	59,523,810	100.00	19,841,270		23,809,524		43,650,794	103,174,604	100.00

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

(一) 经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可[2017]2333号)核准,并经上海证券交易所同意,公司首次公开发行人民币普通股(A股)1,984.127万股,于2018年2月1日在上海证券交易所挂牌上市。本次公开发行股票后,公司股本总数由59,523,810股增加至79,365,080股。

(二) 公司于2018年4月20日、2018年5月11日召开第一届董事会第二十六次会议及2017年年度股东大会,审议通过了《关于公司2017年度利润分配预案的议案》,同意以公司2018年2月1日的总股本79,365,080股为基数,以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增3股,转增后,公司总股本增至103,174,604股,并于2018年6月23日披露《南都物业服务股份有限公司2017年年度权益分派实施公告》,详见公司公告2018-017、2018-029、2018-039。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

√适用 □不适用

报告期内,由于公司首次公开发行股份、资本公积金转增股本导致公司股本由59,523,810股增加至103,174,604股,如不考虑本次变更影响,2018年度基本每股收益、每股净资产分别为1.54元/股和10.73元/股;按照年末总股本103,174,604股计算,2018年度基本每股收益、每股净资产分别为0.91元/股和6.19元/股。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江南都房地产服务有限公司	27,272,750		8,181,825	35,454,575	首发限售	2021-02-01
韩芳	17,045,450		5,113,635	22,159,085	首发限售	2021-02-01
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	3,954,550		1,186,365	5,140,915	首发限售	2021-02-01
上海南都集团有限公司	3,571,429		1,071,428	4,642,857	首发限售	2021-02-01
北京银泰置地商业有限公司	3,571,429		1,071,429	4,642,858	首发限售	2021-02-01
郑勇强	1,190,476		357,143	1,547,619	首发限售	2021-02-01
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1,190,476		357,143	1,547,619	首发限售	2021-02-01
金涛	1,136,350		340,905	1,477,255	首发限售	2021-02-01
肖小凌	590,900		177,270	768,170	首发限售	2021-02-01
合计	59,523,810		17,857,143	77,380,953	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
首次公开发行 普通股	2018/1/23	16.25 元	19,841,270	2018/2/1	19,841,270	/

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经中国证监会（证监许可【2017】2333 号文）核准，公司于 2018 年 1 月 23 日向社会公众首次公开发行人民币普通股（A 股）1,984.127 万股，发行价格为每股人民币 16.25 元，募集资金 32,242.06 万元，扣除发行费用 3,493.77 万元后，募集资金净额为人民币 28,748.30 万元。本次发行完成后，公司总股本由 59,523,810 股变更为 79,365,080 股，并于 2018 年 2 月 1 日在上交所挂牌上市。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

1、2018 年 2 月 1 日，公司首次公开发行 A 股股票上市，总股本为 79,365,080 股，其中有限售条件流通股为 59,523,810 股，无限售条件流通股为 19,841,270 股。

2、根据 2018 年 5 月 11 日公司 2017 年度股东大会审议通过的 2017 年度利润分配议案，公司以 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，每 10 股分配 3 元（含税）现金股利，并以资本公积转增股本方式每 10 股转增 3 股。本次利润分配已实施完毕，公司总股本由 79,365,080 股增加至 103,174,604 股，其中有限售条件流通股为 77,380,953 股，无限售条件流通股为 25,793,651 股。

（三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	6,748
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	6,780
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月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 产服务有限公司	8,181,825	35,454,575	34.36	35,454,575	无	0	境内非 国有法 人
韩芳	5,113,635	22,159,085	21.48	22,159,085	无	0	境内自 然人

舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	1,186,365	5,140,915	4.98	5,140,915	无	0	其他
北京银泰置地商业有限公司	1,071,429	4,642,858	4.50	4,642,858	质押	4,642,858	境内非国有法人
上海南都集团有限公司	1,071,428	4,642,857	4.50	4,642,857	无	0	境内非国有法人
郑勇强	357,143	1,547,619	1.50	1,547,619	质押	1,547,619	境内自然人
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	357,143	1,547,619	1.50	1,547,619	无	0	境内非国有法人
金涛	340,905	1,477,255	1.43	1,477,255	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	1,474,146	1,474,146	1.43	1,474,146	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	1,320,183	1,320,183	1.28	1,320,183	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	1,474,146	人民币普通股	1,474,146
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	1,320,183	人民币普通股	1,320,183
中国工商银行股份有限公司—交银施罗德持续成长主题混合型证券投资基金	1,072,627	人民币普通股	1,072,627
中国银行股份有限公司—华宝动力组合混合型证券投资基金	1,000,060	人民币普通股	1,000,060
陈越孟	998,930	人民币普通股	998,930
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	645,291	人民币普通股	645,291
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	570,619	人民币普通股	570,619
沈月华	401,380	人民币普通股	401,380

中国建设银行股份有限公司 —东吴双三角股票型证券投资 基金	399,886	人民币普通股	399,886
沈丽洪	342,173	人民币普通股	342,173
上述股东关联关系或一致行 动的说明	截至 2018 年 12 月 31 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有限公司间接持有公司 34.36% 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 1.14% 的股权，合计持有公司 56.98% 股份，为公司实际控制人。		
表决权恢复的优先股股东及 持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条 件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	浙江南都房地产服务有限 公司	35,454,575	2021-02-01	35,454,575	首发限售
2	韩芳	22,159,085	2021-02-01	22,159,085	首发限售
3	舟山五彩石投资合伙企业 （有限合伙）	5,140,915	2021-02-01	5,140,915	首发限售
4	上海南都集团有限公司	4,642,857	2021-02-01	4,642,857	首发限售
5	北京银泰置地商业有限公 司	4,642,858	2021-02-01	4,642,858	首发限售
6	郑勇强	1,547,619	2021-02-01	1,547,619	首发限售
7	上海中城年代股权投资基 金管理有限公司	1,547,619	2021-02-01	1,547,619	首发限售
8	金涛	1,477,255	2021-02-01	1,477,255	首发限售
9	肖小凌	768,170	2021-02-01	768,170	首发限售
上述股东关联关系或一致行动 的说明	截至 2018 年 12 月 31 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有限公司间接持有公司 34.36% 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 1.14% 的股权，合计持有公司 56.98% 股份，为公司实际控制人。				

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	浙江南都房地产服务有限公司
单位负责人或法定代表人	韩芳
成立日期	2010 年 09 月 19 日
主要经营业务	服务：房地产中介服务，市场营销策划，企业形象策划，经济信息咨询（除商品中介），投资管理、资产管理（未经金融

	等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），承办会展，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

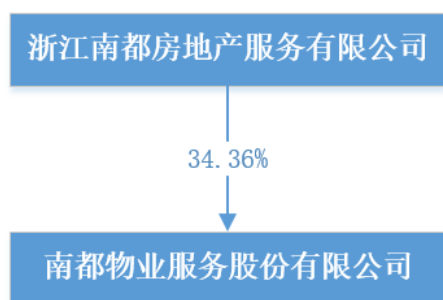
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：上图为公司截至报告期时的状态

(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	韩芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	董事长、总经理
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

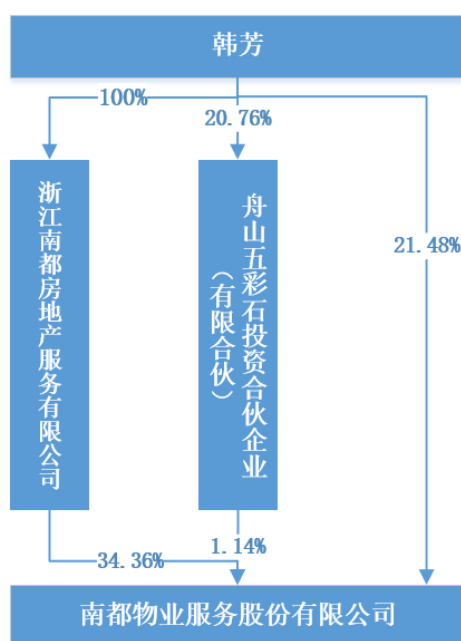
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□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、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
韩芳	董事长兼总经理	女	48	2018-12-19	2021-12-18	17,045,450	22,159,085	5,113,635	公积金转增股本	86.2587	否
肖小凌	董事	男	46	2018-12-19	2021-12-18	590,900	768,170	177,270	公积金转增股本	46.9975	否
阙建华	董事兼常务副总经理	男	45	2018-12-19	2021-12-18					78.9758	否
金涛	董事	男	51	2018-12-19	2021-12-18	1,136,350	1,477,255	340,905	公积金转增股本	0	否
蔡黛燕	独立董事	女	48	2018-12-19	2021-12-18					6.6933	否
黄瑜	独立董事	女	52	2018-12-19	2021-12-18					6.6933	否
贾生华	独立董事	男	57	2018-12-19	2021-12-18					0.2496	否
张法荣	独立董事(离任)	男	55	2016-03-23	2018-12-19					6.4437	否
章文亚	监事	女	35	2018-12-19	2021-12-18					36.5901	否
金新昌	监事会主席	男	51	2018-12-19	2021-12-18					26.7860	否
倪瑶	监事(离任)	女	35	2015-12-27	2018-12-19					34.7379	否
韩保华	监事	男	42	2018-12-19	2021-12-18					1.0186	否
徐静	副总经理	女	47	2018-12-19	2021-12-18					71.2101	否
沈慧芳	副总经理	女	47	2018-12-19	2021-12-18					71.3989	否
潘才平	副总经理	男	41	2018-12-19	2021-12-18					61.4665	否

张林	副总经理	男	38	2018-12-19	2021-12-18					75.8244	否
余剑义	副总经理	女	42	2018-12-19	2021-12-18					67.2188	否
吁悦	副总经理	男	44	2018-12-19	2021-12-18					60.9800	否
赵磊	副总经理	男	42	2018-12-19	2021-12-18					44.9350	否
陈红	财务总监	女	59	2018-12-19	2021-12-18					46.2528	否
合计	/	/	/	/	/	18,772,700	24,404,510	5,631,810	/	830.7310	/

姓名	主要工作经历
韩芳	曾就职于浙江南都房产集团有限公司，历任营销总监、总经理助理、集团副总裁；现任公司董事长、总经理。
肖小凌	曾就职于同济大学建筑设计研究院，历任设计师、副所长；上海同济科技实业股份有限公司，历任董事会秘书、副总经理、总经理；现任公司董事。
金涛	曾就职于浙江南都集团有限责任公司，历任办公室主任、采购部经理；浙江五环实业有限公司副总经理；现任公司董事。
阙建华	曾任常山县政府经济民警；历任南都物业，历任项目经理、分公司总经理、物业总监、公司副总经理、常务副总经理等职务，现任公司董事及常务副总经理。
黄瑜	曾就职于北京住宅建设开发集团总公司，历任技术员、主任、项目经理；香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理；威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问；北京搜房网网络技术有限公司副总裁；现任公司独立董事。
蔡黛燕	历任浙江之江资产评估有限公司副总经理、董事；浙江之江会计师事务所有限公司副所长、董事；杭州杭瑞税务师事务所有限公司执行董事兼所长；现任公司独立董事。
贾生华	曾任浙江大学社会科学学部副主任、校学位委员会委员、浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA 教育中心主任等职务。现任浙江大学房地产研究中心主任、企业投资研究所所长，浙江省房地产业协会房地产研究分会副主任，“世界华人不动产学会”常务理事，中国高校房地产学者联谊会主席团成员，绿城中国控股有限公司独立董事，嘉凯城集团股份有限公司独立董事，杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
张法荣	曾就职于杭州大学经济学院，历任房地产研究所所长、经济管理系主任；浙江南都房产集团有限公司副总裁；浙江郡原地产股份有限公司执行总裁、总裁、行政总裁、董事；浙江蓝城建设管理有限公司副总裁、执行总裁；2016年3月23日至2018年12月19日任公司独立董事。
章文亚	历任公司物业客服部经理、市场营销中心副总监；现任公司监事、市场营销中心总监。
金新昌	历任杭州全向科技有限公司副总经理；现任公司监事会主席、物业运营中心总监。
韩保华	曾任浙江万科南都房产营销专业经理，2010年4月加入南都物业，现任公司监事、案场服务中心总监。
倪瑶	历任公司行政管家部主管、董事长秘书、总经办副主任、总经办总监等职；2015年12月27日至2018年12月19日任公司监事，现任董事会办公室总监。
徐静	历任海外海酒店房务总监、总经理助理，历任公司项目经理、区域总监，现任公司副总经理。
沈慧芳	历任杭州黄龙饭店前厅部督导、浙江建行旅行社亚大部销售经理、浙江绿都宾馆房务总监、杭州海外海宾馆房务总监，现任公司副总经理。
潘才平	历任香港福而伟（上海）物业管理有限公司置业顾问、浙江南都房产集团有限公司置业顾问兼项目销售部副经理、通和置业投资有限公司销售管理中心总经理助理、杭州通原房地产开发有限公司销售策划部经理、杭州精泽房地产策划有限公司总经理、浙江侨福置业有限公司副总经理；现任公司副总经理。
张林	历任仲量联行项目总经理、北京银泰置业有限公司发展部副总经理、北京银泰置地有限公司工程物业部副总经理、浙江银泰百货有限公司工程物业部总经理；创办北京火龙港商贸有限公司；历任万达商业管理有限公司工程物业中心副总经理；报告期内任公司副总经理。
余剑义	历任浙江东阳五洲大酒店前厅部经理、浙江文化大酒店前厅部副经理；现任公司副总经理。
吁悦	曾任职于中国舰船研究院武汉科技开发中心；历任广东长青（集团）股份有限公司总办主管、万科物业发展有限公司总监；现任公司副总经理。
赵磊	曾任莱茵达置业股份有限公司证券事务部副经理、盾安控股集团董事局秘书、安徽

	江南化工股份有限公司董事会秘书，现任南都物业副总经理兼董事会秘书
陈红	曾任职于西湖电子集团公司研究所；历任杭州中山大酒店财务经理助理、中大股份有限公司旗下中大宾馆财务经理、杭州卓盛物业管理有限公司财务总监、杭州卓盛房地产开发有限公司财务主管、镇江金盛房地产开发有限公司财务经理；现任公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

2018年12月3日，公司召开职工代表大会选举韩保华为职工代表监事，与公司2018年第一次临时股东大会选举产生的两名股东代表监事共同组成公司第二届监事会。同日公司召开第一届董事会第三十一次会议、第一届监事会第十六次会议，并于2018年12月19日召开2018年第一次临时股东大会，选举韩芳、肖小凌、金涛、阙建华、蔡黛燕、黄瑜、贾生华为第二届董事会成员，选举章文亚、金新昌为第二届监事会成员。

2018年12月26日，公司召开第二届董事会第一次会议，选举韩芳为董事长，聘任韩芳为总经理，聘任阙建华先生为公司常务副总经理，聘任沈慧芳女士、徐静女士、潘才平先生、张林先生、余剑义女士、叶悦先生为公司副总经理，聘任陈红女士为财务负责人，任期至第二届董事会届满止。同日召开第二届监事会第一次会议，选举金新昌为监事会主席。

(二) 董事、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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江南都房地产服务有限公司	执行董事	2010-09-19	
韩芳	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2015-08-25	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江南都房地产营销策划有限公司	执行董事	2007-12-27	
	杭州南郡广告策划有限公司	执行董事	2011-06-17	
	浙江南都企业管理服务有限公司	执行董事	2004-06-08	
	浙江悦都网络科技有限公司	执行董事	2015-11-03	
	浙江大悦商业经营管理有限公司	执行董事	2016-08-29	

	杭州建信大悦住房服务有限公司	董事	2018-05-07	
	杭州悦嘉艺术培训有限公司	执行董事	2016-08-29	2018-05-02
	杭州大悦西庭企业管理有限公司	执行董事	2017-11-02	2018-10-16
肖小凌	浙江南都悦盛投资管理有限公司	执行董事	2016-08-04	
	杭州狐鹏科技股份有限公司	董事	2016-10-27	
	上海易立德信息技术股份有限公司	董事	2017-11-29	
金涛	浙江五环实业有限公司	副总经理	2007-01-01	
阙建华	宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司	董事兼经理	2017-10-20	
	江苏金枫物业服务有限责任公司	董事	2018-06-15	
黄瑜	北京搜房网网络技术有限公司	副总经理	2000-06-01	
	北京中锐行房地产土地评估有限公司	经理	2015-09-29	
	新疆中指数数据信息技术有限公司	执行董事兼总经理	2017-08-10	
蔡黛燕	浙江之江资产评估有限公司	董事	2008-07-08	
	浙江之江会计师事务所有限公司	董事	1999-09-29	
	杭州杭瑞税务师事务所有限公司	执行董事	2004-07-01	
	江苏宏马科技股份有限公司	独立董事	2017-11-23	
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立董事	2006-03-25	
	嘉凯城集团股份有限公司	独立董事	2016-09-26	
	杭州滨江房产集团股份有限公司	独立董事	2015-05-25	
	浙江大学	教授	1995-02-28	
张法荣(届满离任)	浙江蓝城建设管理有限公司	副总裁	2016-12-19	
	浙江伟业房地产估价有限公司	董事	2011-03-14	
	浙江杭州湾花田小镇建设开发有限公司	董事、总经理	2017-1-20	
	上海攸澜置业有限公司	董事、总经理	2017-4-18	
倪瑶(届满离任)	宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司	监事	2017-10-20	

	杭州建信大悦住房服务有限公司	监事	2018-5-7	
	江苏金枫物业服务有限责任公司	监事	2018-6-15	
潘才平	杭州悦嘉艺术培训有限公司	执行董事	2018-05-02	
	杭州易言易语培训学校有限公司	董事长	2018-04-23	
	杭州易至美育文化艺术有限公司	执行董事兼总经理	2016-01-07	
沈慧芳	杭州悦嘉艺术培训有限公司	监事	2016-08-29	2018-05-02
余剑义	上海采林物业管理有限公司	董事长	2017-01-16	
赵磊	杭州乐勤装饰工程有限公司	董事	2018-12-21	
	杭州建信大悦住房服务有限公司	董事	2018-05-07	
陈红	浙江南都悦盛投资管理有限公司	监事	2016-05-09	
	杭州大悦西庭企业管理有限公司	监事	2017-11-02	2018-10-16
章文亚	杭州悦嘉艺术培训有限公司	监事	2018-05-02	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司《薪酬制度》及《绩效考核方案》确定高级管理人员薪酬，经董事会、薪酬委员会审议，股东大会审批。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据行业、地区薪酬水平，结合个人履职情况，确定月度工资。根据《绩效考核方案》及考核结果，发放月度、季度绩效。以年初制定的经营目标为基础，以年末个人考核绩效及公司经营目标完成情况为依据，发放年终报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，根据上述原则，董事、监事、高级管理人员薪酬按时足额发放。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，董事、监事和高级管理人员报酬合计 830.731 万元。

四、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	变动原因
韩芳	董事长兼总经理	选举	换届
肖小凌	董事	选举	换届
金涛	董事	选举	换届
阙建华	董事兼常务副总经理	选举	换届

黄瑜	独立董事	选举	换届
蔡黛燕	独立董事	选举	换届
贾生华	独立董事	选举	换届
张法荣	独立董事	离任	任期届满
章文亚	监事	选举	换届
金新昌	监事会主席	选举	换届
韩保华	监事	选举	换届
倪瑶	监事	离任	任期届满
徐静	副总经理	选举	换届
沈慧芳	副总经理	选举	换届
潘才平	副总经理	选举	换届
张林	副总经理	选举	换届
余剑义	副总经理	选举	换届
吁悦	副总经理	选举	换届
赵磊	副总经理	选举	换届
陈红	副总经理	选举	换届

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,513
主要子公司在职员工的数量	4,002
在职员工的数量合计	7,515
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	998
客服人员	1,194
维修人员	1,070
秩序人员	1,487
保洁、绿化人员	2,420
其他人员	346
合计	7,515
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	22
本科学历	395
大专学历	1,131
中专及以下学历	5,967
合计	7,515

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司严格按照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，参照行业薪酬水平，遵循对外具有竞争性、对内兼顾公平与价值体现的薪酬理念，建立科学与公正的薪酬机制。

员工薪酬与业绩、胜任能力、个人成长密切相关，综合评估岗位、考核、经营业绩等因素按月发放工资及年终报酬。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司根据行业发展趋势与人员结构现状开展了系列培训：针对项目负责人应知应会的专业与管理知识持续轮训，多层次开展青年骨干高潜人才培养，对物业操作规范与基础技能，层层传递，形成了多级培训管理与实施机制。

未来几年，公司将进一步完善结构清晰、重点突出的培训运营与实施体系：

- 1、建立健全高中基层人才培养体系，加强领导力培育，提升公司整体管理水平；
- 2、加强核心人才后备梯队储备与培养，加大内部人才供应数量与质量；
- 3、整合内外部教育资源，快速响应、支撑公司重点经营任务与业务转型升级；
- 4、推进公司内训师、人才导师、项目导师队伍建设，逐步完善师者荣誉体系与激励体系，全面加速公司内部经验萃取与管理积淀，打造学习型组织；
- 5、加强对一线的赋能培训，打造客户第一、业务第一的学习文化；
- 6、支持一线业务升级，推行管家试点培养。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	18,977,032.01 小时
劳务外包支付的报酬总额	309,853,342.99 元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

√适用 □不适用

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。制订了公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事津贴制度》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《财务管理制度》、《内部审计制度》、《公司内部控制制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《董事会战略决策委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》等相关配套制度，并按照上市公司的规范性要求，并根据相关制度设置了相关机构，进一步规范了公司的法人治理结构。

公司股东大会、董事会、监事会规范运作，公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责并均能忠实履行职务，切实维护了投资者和公司的利益。本公司法人治理状况与中国证监会有关上市公司治理的要求不存在重大差异。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、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
2017 年度股东大会	2018 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn/	2018 年 5 月 12 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 12 月 19 日	http://www.sse.com.cn/	2018 年 12 月 20 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

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

三、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参	亲自出	以通讯	委托出	缺席	是否连续两	
								出席股东大会

		加董事会 次数	席次数	方式参 加次数	席次数	次数	次未亲自参 加会议	会的次数
韩芳	否	8	8	0	0	0	否	2
肖小凌	否	8	8	0	0	0	否	2
阙建华	否	8	8	0	0	0	否	2
金涛	否	8	8	0	0	0	否	0
黄瑜	是	8	8	8	0	0	否	1
蔡黛燕	是	8	8	0	0	0	否	2
贾生华	是	1	1	0	0	0	否	1
张法荣 (离任)	是	7	7	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	8

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

公司董事会下设四个专门委员会，分别为：审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略决策委员会。2018 年度，各专门委员会本着勤勉尽责的原则，按照有关法律、法规、规范性文件及公司各专门委员会议事规则的规定开展相关工作。报告期内，各专门委员会对公司报告期内重大事项予以审议并发表了同意意见。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司建立了针对高级管理人员的考评机制，公司高级管理人员根据公司制定的年度经营目标对

公司进行经营管理，董事会下设薪酬与考核委员会，负责对高级管理人员进行经营业绩及管理指标的综合考核，并以此为依据进行奖惩。

报告期内，公司高级管理人员能够按照《公司法》、公司《章程》及国家有关法律法规认真履行职责，积极落实股东大会及董事会各项决议，在董事会的指导下较好地完成了本年度的各项工作任务。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

是否披露内部控制审计报告：否

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

南都物业服务股份有限公司全体股东：

天健审（2019）3828 号

一、 审计意见

我们审计了南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2018 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. 关键审计事项

南都物业公司 2018 年度主营业务收入为 105,862.86 万元，较 2017 年度增长 29.14%，如财务报表附注三（二十）所述，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。

南都物业公司主要提供物业管理等服务，客户数量众多且分散于全国各地，各地区物业服务费定价存在差异，而且具有单笔金额小而业务量大的行业特点，导致收入确认的固有风险较高，因此，我们将物业服务收入的确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

- （1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；
- （2）了解南都物业公司的收入确认政策，结合实际经营情况、相关交易合同条款，检查主营业务收入的确认条件、方法是否符合企业会计准则的规定，判断在收入确认时点上与物业服务相关的主要风险和报酬是否发生转移；
- （3）结合服务类型对收入以及毛利情况进行分析，判断本期收入金额是否出现异常波动的情况；
- （4）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，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间。
- （5）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和披露。

（二） 成本确认

1. 关键审计事项

南都物业公司 2018 年度主营业务成本为 82,471.41 万元，主要成本项目为人工成本、公共水电费、维修保养费及工程材料费。由于南都物业公司按物业服务项目归集成本，且物业服务项目数量众多并分散于全国各地，导致成本确认固有风险较高，因此，我们将成本的确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

- （1）了解与成本确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运

行有效性；

- (2) 检查主营业务成本的核算内容和计算方法是否符合规定，前后期是否一致；
- (3) 结合主营业务收入审计，比较各月主营业务成本的波动趋势，并查明异常情况的原因；
- (4) 抽取主要服务外包合同，根据合同复核公司是否足额确认了外包服务成本；
- (5) 从成本结转的会计记录中选取样本，与该笔采购相关的合同、开票记录及付款记录做交叉核对，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间。
- (6) 检查与营业成本相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

(三) 商誉减值

1. 事项描述

截至 2018 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 0.00 万元，账面价值为人民币 13,946.02 万元。

管理层于每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。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：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. 审计中的应对

(1) 基于我们对南都物业公司业务的了解和企业会计准则的规定，评价管理层对各资产及资产组的识别以及如何将商誉和其他资产分配至各资产组；

(2) 通过将关键参数，包括预测收入、长期平均收入增长率、未来经营利润率及折现率与相关子公司的过往业绩、董事会批准的财务预算、行业研究报告和行业统计数据等进行比较，评价管理层在预计未来现金流量现值时采用的假设和关键判断是否合理；

(3) 评价在财务报表中有关商誉和商誉减值准备的披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

南都物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括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，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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（包括披露），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。

在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 杭州

中国注册会计师：赵丽
(项目合伙人)

中国注册会计师：柯宗地

二〇一九年四月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		396,885,034.10	479,189,294.17
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		212,215,661.47	141,736,338.39
其中：应收票据		217,908.91	
应收账款		211,997,752.56	141,736,338.39

预付款项		5,721,443.99	985,763.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		75,284,629.13	51,272,645.40
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		637,911.14	755,140.45
持有待售资产		8,278,071.30	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		400,073,934.83	7,763,357.64
流动资产合计		1,099,096,685.96	681,702,539.34
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			8,706,928.50
固定资产		38,100,473.65	27,539,999.42
在建工程		13,980,753.38	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		721,491.42	949,514.39
开发支出			
商誉		139,460,246.83	43,596,660.85
长期待摊费用		42,346,078.54	41,798,393.71
递延所得税资产		8,989,801.31	6,110,358.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		243,598,845.13	128,701,854.90
资产总计		1,342,695,531.09	810,404,394.24
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		146,255,023.80	93,103,425.53
预收款项		130,315,766.92	120,700,864.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		67,771,513.87	49,958,351.64
应交税费		28,499,325.18	25,766,499.37
其他应付款		323,483,491.25	236,310,936.85
其中：应付利息			
应付股利			

应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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		696,325,121.02	525,840,077.54
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		696,325,121.02	525,840,077.54
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		103,174,604.00	59,523,810.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		343,506,757.68	99,674,620.20
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		25,024,054.35	16,111,505.47
一般风险准备			
未分配利润		167,153,895.55	108,064,188.44
归属于母公司所有者权益合计		638,859,311.58	283,374,124.11
少数股东权益		7,511,098.49	1,190,192.59
所有者权益(或股东权益)合计		646,370,410.07	284,564,316.70
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,342,695,531.09	810,404,394.24

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
2018 年 12 月 31 日

编制单位: 南都物业服务股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		274,803,295.66	415,223,274.76

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		167,720,775.81	130,418,500.14
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		1,260,677.42	
其他应收款		61,730,250.87	82,896,647.06
其中：应收利息			
应收股利			
存货		227,735.32	431,646.04
持有待售资产		8,278,071.30	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		381,275,968.68	1,641,335.36
流动资产合计		895,296,775.06	630,611,403.36
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		292,965,000.00	74,307,000.00
投资性房地产			8,706,928.50
固定资产		30,345,415.34	26,378,461.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		721,491.42	948,266.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,672,081.13	2,514,894.77
递延所得税资产		2,867,045.69	2,036,508.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		329,571,033.58	114,892,059.32
资产总计		1,224,867,808.64	745,503,462.68
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		115,045,371.00	71,575,888.71
预收款项		113,371,578.36	113,829,007.94
应付职工薪酬		45,355,604.25	40,414,869.80
应交税费		21,594,033.25	21,914,739.46
其他应付款		284,347,666.20	205,414,297.44
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		579,714,253.06	453,148,803.35

非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		579,714,253.06	453,148,803.35
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		103,174,604.00	59,523,810.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		343,547,932.32	99,715,794.84
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		25,024,054.35	16,111,505.47
未分配利润		173,406,964.91	117,003,549.02
所有者权益(或股东权益)合计		645,153,555.58	292,354,659.33
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,224,867,808.64	745,503,462.68

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,058,628,607.75	819,523,428.66
其中: 营业收入		1,058,628,607.75	819,523,428.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		956,148,601.35	723,888,482.58
其中: 营业成本		824,714,137.84	619,551,453.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			

分保费用			
税金及附加		5,356,617.13	4,385,068.38
销售费用		28,236,841.37	22,589,080.58
管理费用		93,814,027.61	78,512,072.20
研发费用		1,801,836.06	227,559.68
财务费用		-2,976,660.98	-4,269,992.22
其中：利息费用			
利息收入		4,484,636.85	5,594,629.58
资产减值损失		5,201,802.32	2,893,240.32
加：其他收益		13,459,892.57	7,703,237.48
投资收益（损失以“-”号填列）		16,676,914.19	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		128,896.52	-569.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		132,745,709.68	103,337,614.24
加：营业外收入		165,487.66	55,672.32
减：营业外支出		262,320.83	465,513.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		132,648,876.51	102,927,773.44
减：所得税费用		36,781,796.63	27,561,091.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,867,079.88	75,366,681.47
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,867,079.88	75,366,681.47
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		91,811,779.99	74,832,415.45
2.少数股东损益		4,055,299.89	534,266.02
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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.可供出售金融资产公允价值			

变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.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		95,867,079.88	75,366,681.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		91,811,779.99	74,832,415.45
归属于少数股东的综合收益总额		4,055,299.89	534,266.02
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.91	0.97
（二）稀释每股收益(元/股)		0.91	0.97

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
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		813,588,311.49	720,385,767.26
减：营业成本		619,053,857.86	535,280,534.14
税金及附加		3,982,161.92	3,448,519.14
销售费用		25,683,192.96	19,689,348.56
管理费用		67,034,229.48	57,303,939.60
研发费用			
财务费用		-2,521,402.65	-4,392,482.84
其中：利息费用			
利息收入		3,620,777.14	5,459,584.73
资产减值损失		4,193,906.50	3,344,527.42
加：其他收益		9,752,991.91	5,654,771.21
投资收益（损失以“－”号填列）		15,304,299.83	-21,382.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		25,788.70	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		121,245,445.86	111,344,770.10
加：营业外收入		125,728.50	36,270.30
减：营业外支出		17,644.88	223,707.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		121,353,529.48	111,157,333.40

减：所得税费用		32,228,040.71	28,808,285.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,125,488.77	82,349,048.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,125,488.77	82,349,048.09
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		89,125,488.77	82,349,048.09
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

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,098,857,033.09	881,751,220.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			

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			
收到的税费返还			606.84
收到其他与经营活动有关的现金		105,153,588.47	90,547,826.99
经营活动现金流入小计		1,204,010,621.56	972,299,654.03
购买商品、接受劳务支付的现金		453,976,766.52	328,880,654.32
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			
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		423,353,817.16	323,538,990.27
支付的各项税费		84,683,964.83	72,173,675.01
支付其他与经营活动有关的现金		87,384,261.49	72,015,875.74
经营活动现金流出小计		1,049,398,810.00	796,609,195.34
经营活动产生的现金流量净额		154,611,811.56	175,690,458.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		393,500,000.00	135,450,000.00
取得投资收益收到的现金		16,163,728.09	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		275,395.17	171,101.36
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		5,304,716.98	
投资活动现金流入小计		415,243,840.24	135,621,101.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,866,104.35	57,045,175.15
投资支付的现金		783,500,000.00	
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		77,401,034.53	10,989,024.90
支付其他与投资活动有关的现金		5,000,000.00	
投资活动现金流出小计		890,767,138.88	68,034,200.05
投资活动产生的现金流量净额		-475,523,298.64	67,586,901.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		301,193,279.01	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		150,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		301,193,279.01	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,899,459.21	32,630,537.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		15,656,973.89	
筹资活动现金流出小计		59,556,433.10	32,630,537.59
筹资活动产生的现金流量净额		241,636,845.91	-32,630,537.59
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		-79,274,641.17	210,646,822.41
加：期初现金及现金等价物余额		475,177,963.62	264,531,141.21
六、期末现金及现金等价物余额		395,903,322.45	475,177,963.62

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

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		835,081,712.57	771,084,349.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		170,533,330.20	62,657,696.47
经营活动现金流入小计		1,005,615,042.77	833,742,045.81
购买商品、接受劳务支付的现金		396,991,264.87	343,215,084.42
支付给职工以及为职工支付的现金		262,400,818.46	230,076,244.16
支付的各项税费		63,816,804.72	57,316,566.56
支付其他与经营活动有关的现金		99,050,369.25	90,060,928.81
经营活动现金流出小计		822,259,257.30	720,668,823.95
经营活动产生的现金流量净额		183,355,785.47	113,073,221.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		334,000,000.00	138,478,617.65
取得投资收益收到的现金		14,842,981.39	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		141,117.52	
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		348,984,098.91	138,478,617.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,358,095.40	15,876,820.61
投资支付的现金		831,858,000.00	350,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		95,760,000.00	35,331,854.15
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		931,976,095.40	51,558,674.76
投资活动产生的现金流量净额		-582,991,996.49	86,919,942.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		301,043,279.01	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		301,043,279.01	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,809,524.00	28,000,000.19
支付其他与筹资活动有关的现金		15,656,973.89	
筹资活动现金流出小计		39,466,497.89	28,000,000.19
筹资活动产生的现金流量净额		261,576,781.12	-28,000,000.19
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		-138,059,429.90	171,993,164.56
加：期初现金及现金等价物余额		412,271,995.56	240,278,831.00
六、期末现金及现金等价物余额		274,212,565.66	412,271,995.56

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	59,523,810.00				99,674,620.20				16,111,505.47		108,064,188.44	1,190,192.59	284,564,316.70
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	59,523,810.00				99,674,620.20				16,111,505.47		108,064,188.44	1,190,192.59	284,564,316.70
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	43,650,794.00				243,832,137.48				8,912,548.88		59,089,707.11	6,320,905.90	361,806,093.37
(一)综合收益总额											91,811,779.99	4,055,299.89	95,867,079.88
(二)所有者投入和减少资本	19,841,270.00				267,641,661.48							2,265,606.01	289,748,537.49
1.所有者投入的普通股	19,841,270.00				267,641,661.48							150,000.00	287,632,931.48
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他											2,115,606.01	2,115,606.01
(三) 利润分配								8,912,548.88		-32,722,072.88		-23,809,524.00
1. 提取盈余公积								8,912,548.88		-8,912,548.88		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-23,809,524.00		-23,809,524.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	23,809,524.00											
1. 资本公积转增资本(或股本)	23,809,524.00											
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	103,174,604.00				343,506,757.68			25,024,054.35		167,153,895.55	7,511,098.49	646,370,410.07

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

一、上年期末余额	59,523,810.00				99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,708.85
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	59,523,810.00				99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,708.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									8,234,904.81		38,597,510.45	1,190,192.59	48,022,607.85
（一）综合收益总额											74,832,415.45	534,266.02	75,366,681.47
（二）所有者投入和减少资本												655,926.57	655,926.57
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												655,926.57	655,926.57
（三）利润分配									8,234,904.81		-36,234,905.00		-28,000,000.19
1. 提取盈余公积									8,234,904.81		-8,234,904.81		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-28,000,000.19		-28,000,000.19
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													
(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	59,523,810.00				99,674,620.20				16,111,505.47		108,064,188.44	1,190,192.59	284,564,316.70

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

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	59,523,810.00				99,715,794.84				16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	59,523,810.00				99,715,794.84				16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	43,650,794.00				243,832,137.48				8,912,548.88	56,403,415.89	352,798,896.25
（一）综合收益总额										89,125,488.77	89,125,488.77
（二）所有者投入和减少资本	19,841,270.00				267,641,661.48						287,482,931.48
1. 所有者投入的	19,841,270.00				267,641,661.48						287,482,931.48

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								8,912,548.88	-32,722,072.88	-23,809,524.00	
1. 提取盈余公积								8,912,548.88	-8,912,548.88		
2. 对所有者（或股东）的分配									-23,809,524.00	-23,809,524.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	23,809,524.00				-23,809,524.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	23,809,524.00				-23,809,524.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	103,174,604.00				343,547,932.32			25,024,054.35	173,406,964.91	645,153,555.58	

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	59,523,810.00				99,715,794.84				7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	59,523,810.00				99,715,794.84				7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									8,234,904.81	46,114,143.09	54,349,047.90
（一）综合收益总额										82,349,048.09	82,349,048.09
（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									8,234,904.81	-36,234,905.00	-28,000,000.19
1. 提取盈余公积									8,234,904.81	-8,234,904.81	
2. 对所有者（或股东）的分配										-28,000,000.19	-28,000,000.19
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											
（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	59,523,810.00				99,715,794.84				16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33

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

南都物业服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于 1994 年 4 月 13 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 14292494-6 的企业法人营业执照，成立时注册资本 200 万元。南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日，整体变更为股份有限公司，于 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142924946H 的营业执照，注册资本 103,174,604.00 元，股份总数本 103,174,604 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 77,380,953 股；无限售条件的流通股份：A 股 25,793,651 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，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，停车服务（《设置路外停车场登记证》），游泳池的经营和管理（凭许可证经营），房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。

本财务报表已经公司 2019 年 4 月 26 日第二届董事会第五次会议批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将浙江悦都物业服务有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦商业经营管理有限公司、杭州建信大悦住房服务有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、上海采林物业管理有限公司、宁波杭州湾南都物业服务有限责任公司、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 11 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合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。

(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；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，并将收到的对价确认为一项金融负债。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) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃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) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风
-------------	-----------------------

	险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12. 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。

13. 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。

14. 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，确认为金融资产，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。

15. 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

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。

16. 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

17. 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。

18. 借款费用

适用 不适用

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

23. 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。

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

□适用 √不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

28. 收入

√适用 □不适用

1. 收入确认原则**(1) 销售商品**

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

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

2. 收入确认的具体方法

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

29. 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。

30. 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。

31. 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

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33. 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)
企业会计准则变化引起的会计政策变更：本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）和企业	无需审批	

会计准则的要求编制 2018 年 1-6 月财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。		

其他说明

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	141,736,338.39
应收账款	141,736,338.39	款	
应收利息		其他应收款	51,272,645.40
应收股利			
其他应收款	51,272,645.40		
固定资产	27,539,999.42	固定资产	27,539,999.42
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	93,103,425.53
应付账款	93,103,425.53	款	
应付利息		其他应付款	236,310,936.85
应付股利			
其他应付款	236,310,936.85		
管理费用	78,739,631.88	管理费用	78,512,072.20
		研发费用	227,559.68

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 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	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%
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%
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%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

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

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,103,054.02	702,111.73
银行存款	392,745,649.68	472,192,604.79
其他货币资金	3,036,330.40	6,294,577.65
合计	396,885,034.10	479,189,294.17
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末银行存款包括质押的定期存款590,730.00元，其他货币资金包括保函保证金390,981.65元，使用受限。

。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 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
应收票据	217,908.91	
应收账款	211,997,752.56	141,736,338.39
合计	212,215,661.47	141,736,338.39

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 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		
商业承兑票据	217,908.91	
合计	217,908.91	

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 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

(5). 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

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	225,480,131.19	100.00	13,482,378.63	5.98	211,997,752.56	150,118,273.01	100.00	8,381,934.62	5.58	141,736,338.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	225,480,131.19	/	13,482,378.63	/	211,997,752.56	150,118,273.01	/	8,381,934.62	/	141,736,338.39

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	201,882,651.51	10,094,132.57	5.00
1 至 2 年	19,597,394.06	1,959,739.41	10.00
2 至 3 年	3,382,677.19	1,014,803.16	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	401,593.43	200,796.72	50.00
4 至 5 年	14,541.14	11,632.91	80.00
5 年以上	201,273.86	201,273.86	100.00
合计	225,480,131.19	13,482,378.63	5.98

确定该组合依据的说明：

本期计提坏账准备 3,365,488.82 元，因合并范围变更而增加坏账准备 1,734,955.19 元。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 3,365,488.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 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	19,413,298.93	8.61	970,664.95
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	12,468,975.32	5.53	623,448.77
上海绿地新龙基置业有限公司	8,056,425.48	3.57	471,540.21

河南绿地商城置业有限公司	5,170,730.76	2.29	410,521.02
传富（杭州）置业有限公司	4,850,186.19	2.15	294,176.60
小 计	49,959,616.68	22.15	2,770,351.55

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

5、 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	5,715,919.99	99.90	985,763.29	100
1 至 2 年	5,524.00	0.10		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	5,721,443.99	100	985,763.29	100

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(%)
杭州兴耀商业经营管理有限公司	1,597,321.19	27.92
浙江兽王控股集团有限公司	1,100,964.70	19.24
国家电网江苏省电力公司苏州供电分公司	456,583.99	7.98
常熟市沙家浜镇华商建筑工程队	450,000.00	7.87
杭州霹雳电力有限公司	357,500.00	6.25
小 计	3,962,369.88	69.26

其他说明

□适用 √不适用

6、其他应收款**总表情况****(1). 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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	75,284,629.13	51,272,645.40
合计	75,284,629.13	51,272,645.40

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(2). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(6). 其他应收款分类披露

√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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	81,863,123.06	100.00	6,578,493.93	8.04	75,284,629.13	55,613,145.40	100.00	4,340,500.00	7.80	51,272,645.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	81,863,123.06	/	6,578,493.93	/	75,284,629.13	55,613,145.40	/	4,340,500.00	/	51,272,645.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	68,533,523.04	3,426,676.17	5.00
1 至 2 年	7,416,624.15	741,662.42	10.00
2 至 3 年	4,502,674.37	1,350,802.32	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	650,780.97	325,390.49	50.00
4 至 5 年	127,790.00	102,232.00	80.00
5 年以上	631,730.53	631,730.53	100.00
合计	81,863,123.06	6,578,493.93	8.04

确定该组合依据的说明：

本期计提坏账准备 1,824,844.61 元，因合并范围变更而增加坏账准备 413,149.32 元。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(7). 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	54,488,092.02	35,482,196.36
押金保证金	23,631,313.41	13,973,175.05
定期存款利息		3,463,150.68
理财产品收益	782,962.05	
其他	2,960,755.58	2,694,623.31
合计	81,863,123.06	55,613,145.40

(8). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,824,844.61 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(9). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(10). 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
传富置业（成都）有限公司	应收暂付款	4,303,327.83	1 年以内	5.26	215,166.39
上海锦策房产咨询有限公司	应收暂付款	1,975,312.04	1 年以内	2.41	98,765.60
		72,133.56	1-2 年	0.09	7,213.36
杭州之江创意园开发有限公司	1-2 年	857,320.00	1 年以内	1.05	42,866.00
		717,899.08	2-3 年	0.88	215,369.72
苏州高新区绿洲市政服务有限公司	固定资产处置款	1,424,937.11	1 年以内	1.74	71,246.86
杭州兴耀商业经营管理有限公司	押金保证金	1,300,000.00	2-3 年	1.59	390,000.00
合计	/	10,650,929.62		13.02	1,040,627.93

(11). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(13). 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

7、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	227,735.32		227,735.32	755,140.45		755,140.45
在产品						
库存商品	410,175.82		410,175.82			
周转材料						
消耗性生物资产						

建造合同形成的已完工未结算资产					
合计	637,911.14		637,911.14	755,140.45	755,140.45

(2). 存货跌价准备

□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). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
绿地浦创商务大厦 21 层 2404 室	8,278,071.30	11,254,660.00	1,184,676.92	2019 年 1 月
合计	8,278,071.30	11,254,660.00	1,184,676.92	/

其他说明：

无

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

其他说明

无

10、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
理财产品	390,000,000.00	
待抵扣增值税进项税	7,491,590.45	4,467,331.17
待摊房租	1,418,001.19	2,041,677.36
待摊财产保险费	452,252.69	
预缴税金	71,975.42	121,789.41
其他	640,115.08	1,132,559.70
合计	400,073,934.83	7,763,357.64

其他说明

无

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3). 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

14、长期股权投资

适用 不适用

15、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	9,846,741.12			9,846,741.12
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(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	9,846,741.12			9,846,741.12
(1) 处置	9,846,741.12			9,846,741.12
(2) 其他转出				
4.期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	321,642.90			321,642.90
2.本期增加金额	428,857.20			428,857.20
(1) 计提或摊销	428,857.20			428,857.20
3.本期减少金额	750,500.10			750,500.10
(1) 处置				
(2) 其他转出	750,500.10			750,500.10
4.期末余额				
三、减值准备				
1.期初余额	818,169.72			818,169.72
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额	818,169.72			818,169.72
(1) 处置				
(2) 其他转出	818,169.72			818,169.72
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值				
2.期初账面价值	8,706,928.50			8,706,928.50

(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

16、固定资产**总表情况****(1). 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
固定资产	38,100,473.65	27,539,999.42
固定资产清理		
合计	38,100,473.65	27,539,999.42

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(2). 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		合计
一、账面原值：					
1.期初余额	40,029,520.00		6,153,612.91	7,722,092.93	53,905,225.84
2.本期增加金额	5,514,222.85	901,976.70	13,800,466.37	2,757,658.15	22,974,324.07
(1) 购置	5,514,222.85	21,106.89	3,397,453.89	1,021,889.87	9,954,673.50
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		880,869.81	10,403,012.48	1,735,768.28	13,019,650.57
3.本期减少金额		102,003.93	2,691,564.89	229,629.13	3,023,197.95
(1) 处置或报废		102,003.93	2,691,564.89	92,409.00	2,885,977.82
(2) 其他				137,220.13	137,220.13
4.期末余额	45,543,742.85	799,972.77	17,262,514.39	10,250,121.95	73,856,351.96
二、累计折旧					
1.期初余额	16,536,363.39		4,431,361.75	5,397,501.28	26,365,226.42
2.本期增加金额	1,901,242.08	158,777.61	6,556,332.25	2,220,011.66	10,836,363.60
(1) 计提	1,901,242.08	127,352.68	1,565,842.38	1,099,841.11	4,694,278.25
(2) 企业合并增加		31,424.93	4,990,489.87	1,120,170.55	6,142,085.35
3.本期减少金额		41,072.28	1,285,960.14	118,679.29	1,445,711.71
(1) 处置或报废		41,072.28	1,285,960.14	86,363.55	1,413,395.97
(2) 其他				32,315.74	32,315.74

4.期末余额	18,437,605.47	117,705.33	9,701,733.86	7,498,833.65	35,755,878.31
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	27,106,137.38	682,267.44	7,560,780.53	2,751,288.30	38,100,473.65
2.期初账面价值	23,493,156.61		1,722,251.16	2,324,591.65	27,539,999.42

(3). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 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	7,702,568.12
小计	7,702,568.12

(6). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	21,591,914.53	因开发商原因项目处于抵押、查封状态，尚不具备分割登记、转让的条件。
房屋建筑物	5,514,222.85	产权证书正在办理中。
合计	27,106,137.38	

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 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
在建工程	13,980,753.38	
工程物资		
合计	13,980,753.38	

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(2). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1).

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
群岛服务式公寓装修工程(西溪店)	25,010,000.00		8,893,060.92			8,893,060.92	35.56	80.00				募集资金
群岛服务式公寓装修工程(朝晖店)	4,111,500.00		4,129,057.11		4,129,057.11		100.43	100.00				募集资金
群岛国际青年社区装修工程(欢乐城店)	8,597,100.00		5,087,692.46			5,087,692.46	59.18	95.00				募集资金
合计	37,718,600.00		18,109,810.49		4,129,057.11	13,980,753.38	/	/			/	/

(4). 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

(5). 工程物资情况

□适用 √不适用

18、 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

19、 油气资产

□适用 √不适用

20、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,203,747.86	1,203,747.86
2.本期增加金额					
(1)购置					
(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				1,203,747.86	1,203,747.86
二、累计摊销					
1.期初余额				254,233.47	254,233.47

2. 本期增加金额				228,022.97	228,022.97
(1) 计提				228,022.97	228,022.97
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				482,256.44	482,256.44
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				721,491.42	721,491.42
2. 期初账面价值				949,514.39	949,514.39

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

21、 开发支出

适用 不适用

22、 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		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	43,596,660.85	95,863,585.98			139,460,246.83

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

项目	上海采林物业管理有限公司	江苏金枫物业服务有限责任公司
资产组的账面价值	1,688,131.39	19,287,150.60
分摊至本资产组的商誉账面价值	48,440,734.28	136,947,979.97
包含商誉的资产组的账面价值	50,128,865.67	156,235,130.57
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

商誉减值测试的过程与方法、结论

1) 上海采林物业管理有限公司

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

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

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（万隆评财字（2019）第40045号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为56,000,000.00元，高于账面价值50,128,865.67元，商誉未出现减值损失。

2) 江苏金枫物业服务有限责任公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 14.7%，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 176,000,000.00 元，高于账面价值 156,235,130.57 元，商誉未出现减值损失。

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	24,833,582.88		2,948,564.76		21,885,018.12
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	14,347,463.13		1,864,622.72		12,482,840.41
群岛服务式公寓装修工程（朝晖兽王店）		4,129,057.11			4,129,057.11
零星装修工程	2,617,347.70	2,171,112.59	939,297.39		3,849,162.90
合计	41,798,393.71	6,300,169.70	5,752,484.87		42,346,078.54

其他说明：

无

24、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	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税

	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	13,787,585.67	3,445,347.97	9,030,740.07	2,257,685.02
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	15,838,385.18	3,954,040.32	9,645,385.42	2,411,346.36
预提房租费	6,361,652.06	1,590,413.02	5,765,306.59	1,441,326.65
合计	35,987,622.91	8,989,801.31	24,441,432.08	6,110,358.03

(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	10,064,929.85	9,272,897.49
资产减值准备	7,102,925.50	4,509,864.27
超支广告费		287,002.21
合计	17,167,855.35	14,069,763.97

(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
2018 年		611,180.54	
2019 年	148,223.43	1,913,082.52	
2020 年	233,192.42	62,102.24	
2021 年	2,093,201.92	2,093,454.65	
2022 年	4,593,077.54	4,593,077.54	
2023 年	2,997,234.54		
合计	10,064,929.85	9,272,897.49	/

其他说明：

□适用 √不适用

25、其他非流动资产

□适用 √不适用

26、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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据及应付账款**总表情况****(1). 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
应付票据		
应付账款	146,255,023.80	93,103,425.53
合计	146,255,023.80	93,103,425.53

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据**(2). 应付票据列示**

□适用 √不适用

应付账款**(3). 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	125,529,732.37	69,304,452.27
工程款	10,791,187.43	14,473,854.84
房租费	6,361,652.08	5,775,866.84
购车款	2,312,372.80	
其他	1,260,079.12	3,549,251.58
合计	146,255,023.80	93,103,425.53

(4). 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

30、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	127,757,628.22	120,700,864.15
预收租金	2,558,138.70	
合计	130,315,766.92	120,700,864.15

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

31、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	49,958,351.64	419,485,650.68	402,069,950.65	67,374,051.67
二、离职后福利-设定提存计划		21,557,872.52	21,160,410.32	397,462.20
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	49,958,351.64	441,043,523.20	423,230,360.97	67,771,513.87

(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	46,768,288.64	360,482,986.89	343,853,431.21	63,397,844.32
二、职工福利费		35,536,945.53	35,536,945.53	

三、社会保险费		14,946,407.73	14,737,883.49	208,524.24
其中：医疗保险费		13,049,326.83	12,876,074.59	173,252.24
工伤保险费		611,599.62	592,633.72	18,965.90
生育保险费		1,285,481.28	1,269,175.18	16,306.10
四、住房公积金		4,268,562.94	4,224,150.94	44,412.00
五、工会经费和职工教育经费	3,190,063.00	4,250,747.59	3,717,539.48	3,723,271.11
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	49,958,351.64	419,485,650.68	402,069,950.65	67,374,051.67

(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		20,847,993.29	20,460,723.58	387,269.71
2、失业保险费		709,879.23	699,686.74	10,192.49
3、企业年金缴费				
合计		21,557,872.52	21,160,410.32	397,462.20

其他说明：

√适用 □不适用

本期因合并范围增加而增加的合并日应付职工薪酬为9,432,413.85元。

32、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,673,294.14	9,118,711.82
消费税		
营业税		
企业所得税	12,642,076.67	14,766,163.88
个人所得税	587,999.20	689,061.95
城市维护建设税	673,500.10	474,333.64
房产税	267,636.93	306,173.15
教育费附加	330,945.20	208,698.96
地方教育附加	206,960.97	132,973.95
地方水利建设基金	779.42	1,715.73
其他	116,132.55	68,666.29
合计	28,499,325.18	25,766,499.37

其他说明：
无

33、其他应付款

总表情况

(1). 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
应付利息		
应付股利		
其他应付款	323,483,491.25	236,310,936.85
合计	323,483,491.25	236,310,936.85

其他说明：
适用 不适用

应付利息

(2). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

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	225,635,956.53	156,383,792.32
押金保证金	78,766,627.41	68,770,356.32
股权转让款	8,791,951.73	3,751,951.73
其他	10,288,955.58	7,404,836.48
合计	323,483,491.25	236,310,936.85

(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

34、持有待售负债

适用 不适用

35、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

36、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、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

38、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

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(3). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

40、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

41、预计负债

□适用 √不适用

42、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

43、其他非流动负债

□适用 √不适用

44、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(+、-)					小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
股份总数	59,523,810.00	19,841,270.00		23,809,524.00		43,650,794.00	103,174,604.00	

其他说明：

1) 经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可(2017)2333号)核准,本期公司向社会公开发行人民币普通股(A股)19,841,270股,每股面值1元,扣除发行费用后募集资金净额为287,482,931.48元,计入股本19,841,270.00元,计入资本公积(资本溢价)267,641,661.48元。本次增资业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并由其出具《验资报告》(天健验(2018)22号)。

2) 根据2018年5月11日公司2017年度股东大会审议通过的2017年度利润分配方案,公司以2018年2月1日的总股本79,365,080股为基数,以资本公积转增股本方式每10股转增3股,

合计转增股本 23,809,524.00 元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2018〕233 号）。

45、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

46、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）	99,674,620.20	267,641,661.48	23,809,524.00	343,506,757.68
其他资本公积				
合计	99,674,620.20	267,641,661.48	23,809,524.00	343,506,757.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可〔2017〕2333 号）核准，本期公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）19,841,270 股，每股面值 1 元，扣除发行费用后募集资金净额为 287,482,931.48 元，计入股本 19,841,270.00 元，计入资本公积（资本溢价）267,641,661.48 元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2018〕22 号）。

2) 根据 2018 年 5 月 11 日公司 2017 年度股东大会审议通过的 2017 年度利润分配方案，公司以 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，以资本公积转增股本方式每 10 股转增 3 股，合计转增股本 23,809,524.00 元。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2018〕233 号）。

47、库存股

适用 不适用

48、其他综合收益

适用 不适用

49、专项储备

适用 不适用

50、 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	16,111,505.47	8,912,548.88		25,024,054.35
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	16,111,505.47	8,912,548.88		25,024,054.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系按母公司实现净利润的10%提取法定盈余公积8,912,548.88元。

51、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	108,064,188.44	69,466,677.99
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	108,064,188.44	69,466,677.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	91,811,779.99	74,832,415.45
减：提取法定盈余公积	8,912,548.88	8,234,904.81
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
应付现金股利	23,809,524.00	28,000,000.19
期末未分配利润	167,153,895.55	108,064,188.44

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 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

其他说明

根据 2018 年 5 月 11 日公司 2017 年度股东大会审议通过的 2017 年度利润分配方案，公司以 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，每 10 股分配 3 元（含税）现金股利，合计分配现金股利 23,809,524.00 元。

52、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	1,056,078,171.31	823,623,727.64	817,773,633.84	618,680,572.58
其他业务	2,550,436.44	1,090,410.20	1,749,794.82	870,881.06
合计	1,058,628,607.75	824,714,137.84	819,523,428.66	619,551,453.64

53、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		347,521.55
城市维护建设税	2,565,421.24	2,072,181.34
教育费附加	1,190,807.06	893,408.40
资源税	783,575.30	584,269.83
房产税	499,102.24	436,887.15
土地使用税	23,376.88	18,338.87
车船使用税		
印花税	293,674.41	31,801.24
车船税	660	660
合计	5,356,617.13	4,385,068.38

其他说明：

无

54、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	7,277,005.62	5,543,203.70
办公费	6,815,015.54	6,338,164.07
业务招待费	4,826,953.52	4,256,272.63
职工薪酬	4,492,913.97	1,818,666.27
交通费	2,374,507.72	2,284,641.67
差旅费	1,407,965.43	1,332,295.32
通讯费	834,328.09	695,371.62
其他	208,151.48	320,465.30
合计	28,236,841.37	22,589,080.58

其他说明：

无

55、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	62,049,691.78	50,605,667.40
租赁费	10,209,546.24	10,203,258.33
办公费	6,035,797.11	4,870,478.26
折旧费与摊销	3,891,005.08	2,782,871.67
业务招待费	3,229,598.83	1,989,986.39
咨询费	2,215,189.13	2,953,453.47
交通费	1,977,258.13	1,315,144.34
差旅费	1,625,416.46	1,940,650.34
通讯费	259,744.90	134,792.80
其他	2,320,779.95	1,715,769.20
合计	93,814,027.61	78,512,072.20

其他说明：

无

56、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	1,681,790.19	
咨询费	119,692.11	227,559.68
其他	353.76	
合计	1,801,836.06	227,559.68

其他说明：

无

57、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	-4,484,636.85	-5,594,629.58
手续费	1,507,975.87	1,324,637.36
合计	-2,976,660.98	-4,269,992.22

其他说明：

无

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,201,802.32	2,075,070.60
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		

四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		818,169.72
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,201,802.32	2,893,240.32

其他说明：

无

59、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	13,459,892.57	7,703,237.48
合计	13,459,892.57	7,703,237.48

其他说明：

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

60、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益	16,676,914.19	
合计	16,676,914.19	

其他说明：

无

61、公允价值变动收益

适用 不适用

62、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	128,896.52	-569.32
合计	128,896.52	-569.32

其他说明：

无

63、营业外收入

营业外收入情况

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	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	1,800.00		1,800.00
罚没收入	98,565.58		98,565.58
其他	65,122.08	55,672.32	65,122.08
合计	165,487.66	55,672.32	165,487.66

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

64、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		17,928.53	
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	19,000.00	36,000.00	19,000.00
地方水利建设基金	15,075.07	20,309.87	
罚款支出	72,027.92	206,600.00	72,027.92
赔款支出	144,901.74	182,685.90	144,901.74
其他	11,316.10	1,988.82	11,316.10
合计	262,320.83	465,513.12	247,245.76

其他说明：

无

65、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	39,227,501.11	32,020,942.83
递延所得税费用	-2,445,704.48	-4,459,850.86
合计	36,781,796.63	27,561,091.97

(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	132,648,876.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,155,969.14
子公司适用不同税率的影响	-56,923.83
调整以前期间所得税的影响	974,064.13
非应税收入的影响	

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	853,588.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-83,030.05
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	1,932,797.73
其他	5,330.77
所得税费用	36,781,796.63

其他说明：

适用 不适用

66、其他综合收益

适用 不适用

67、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	58,776,181.98	60,776,112.91
收到押金保证金	11,073,625.75	14,869,434.91
政府补助	13,459,892.57	7,703,237.48
利息收入	7,643,070.55	4,870,355.62
收回拆借款	10,694,217.57	900,000.00
其他	3,506,600.05	1,428,686.07
合计	105,153,588.47	90,547,826.99

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	20,871,648.57	15,352,628.60
支付押金保证金	6,306,105.31	6,504,886.62
付现费用	58,356,029.51	47,446,144.48
支付拆借款	1,000,000.00	900,000.00
对外捐赠	19,000.00	36,000.00
其他	831,478.10	1,776,216.04
合计	87,384,261.49	72,015,875.74

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回陕西德裕投资有限公司往来款	3,000,000.00	
收回阎玲往来款	2,000,000.00	
收回往来款资金占用利息	304,716.98	
合计	5,304,716.98	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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
支付陕西德裕投资有限公司往来款	3,000,000.00	
支付阎玲往来款	2,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付发行费用及相关税费	15,656,973.89	
合计	15,656,973.89	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

68. 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	95,867,079.88	75,366,681.47
加：资产减值准备	5,201,802.32	2,893,240.32

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,123,135.45	3,655,788.71
无形资产摊销	228,022.97	149,728.20
长期待摊费用摊销	5,752,484.87	1,980,496.06
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）	-128,896.52	569.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		17,928.53
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-304,716.98	
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,676,914.19	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,445,704.48	-4,459,850.86
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）	567,260.20	-364,502.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-58,865,851.05	-49,635,206.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	120,294,109.09	146,085,585.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	154,611,811.56	175,690,458.69
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	395,903,322.45	475,177,963.62
减：现金的期初余额	475,177,963.62	264,531,141.21
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	-79,274,641.17	210,646,822.41

(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	95,760,000.00
其中：江苏金枫物业服务有限责任公司	95,760,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	18,358,965.47
其中：江苏金枫物业服务有限责任公司	18,358,965.47
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	

取得子公司支付的现金净额	77,401,034.53
--------------	---------------

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	395,903,322.45	475,177,963.62
其中：库存现金	1,103,054.02	702,111.73
可随时用于支付的银行存款	392,154,919.68	472,192,604.79
可随时用于支付的其他货币资 金	2,645,348.75	2,283,247.10
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	395,903,322.45	475,177,963.62
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 390,981.65 元，质押的定期存款 590,730.00 元，共计 981,711.65 元，期初数中含保函保证金 3,611,330.55 元，质押的定期存款 400,000.00 元，共计 4,011,330.55 元不属于现金及现金等价物。

69、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

70、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	981,711.65	保证金

应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	981,711.65	

其他说明：

无

71、 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

72、 套期

适用 不适用

73、 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
古荡街道 2018 年利用资本市场财政扶持款	5,749,600.00	其他收益	5,749,600.00
古荡街道 2017 年财政扶持款	2,060,000.00	其他收益	2,060,000.00
退税补贴	1,840,000.00	其他收益	1,840,000.00
退税补贴	997,421.75	其他收益	997,421.75
财政绩效奖励	480,000.00	其他收益	480,000.00
员工制家庭服务社保补贴	383,767.00	其他收益	383,767.00
住房和城乡建设局 2017 年财政补贴	250,000.00	其他收益	250,000.00
古荡街道用工补助	311,600.00	其他收益	311,600.00
杭州市就业管理服务局大学生见习训练补贴	272,874.74	其他收益	272,874.74
电瓶车充电设施奖励款	252,500.00	其他收益	252,500.00
杭州市就业管理服务局失业金	248,915.47	其他收益	248,915.47

零星政府补助	613,213.61	其他收益	613,213.61
小 计	13,459,892.57		13,459,892.57

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

74、 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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
江苏金枫物业服务有限责任公司	2018年6月1日	100,800,000.00	70.00	支付现金	2018年6月1日	取得实质性控制权	110,332,333.28	12,235,130.57

其他说明：

无

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	江苏金枫物业服务有限责任公司
--现金	100,800,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	100,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,936,414.02
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	95,863,585.98

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：
合并成本的公允价值以购买方付出的现金资产金额确定。

大额商誉形成的主要原因：

被合并方拥有较好的市场前景及较强的盈利能力，其市场价值高于其可辨认净资产的公允价值。

其他说明：

江苏金枫物业服务有限责任公司全资子公司常熟市中远物业服务有限责任公司一并纳入公司合并财务报表范围。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	江苏金枫物业服务有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	73,945,206.10	73,945,206.10
货币资金	18,453,330.47	18,453,330.47
应收款项	30,834,691.55	30,834,691.55
预付款项	967,392.41	967,392.41
其他应收款	14,941,998.25	14,941,998.25
存货	450,030.89	450,030.89
其他流动资产	121,210.45	121,210.45
固定资产	6,877,565.22	6,877,565.22
长期待摊费用	865,248.06	865,248.06
递延所得税资产	433,738.80	433,738.80
无形资产		
负债：	66,893,186.07	66,893,186.07
借款		
应付款项	7,891,659.52	7,891,659.52
预收款项	5,996,964.79	5,996,964.79
应付职工薪酬	9,432,413.85	9,432,413.85
应交税费	11,510,418.35	11,510,418.35
其他应付款	32,061,729.56	32,061,729.56
递延所得税负债		
净资产	7,052,020.03	7,052,020.03
减：少数股东权益		
取得的净资产	7,052,020.03	7,052,020.03

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

江苏金枫物业服务有限责任公司可辨认资产、负债的公允价值以账面价值为基础进行确定。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州建信大悦住房服务有限公司	设立	2018年5月7日	200,000.00	60%
杭州乐勤装饰工程有限公司	设立	2018年12月21日		56%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州大悦西庭企业管理有限公司	注销	2018年10月16日	-1,936,736.00	

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江悦都物业服务集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下企业合并
浙江乐勤清洁服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	100.00		设立
杭州乐勤楼宇工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
浙江悦都网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	网络技术	100.00		设立
杭州乐勤装饰工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	56.00		设立
浙江大悦商业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
杭州建信大悦住房服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理		60.00	设立
上海采林物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制下合并
宁波杭州湾南都物业服务集团有限公司	宁波	宁波	物业管理	70.00		设立
江苏金枫物业服务有限责任公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理	70.00		非同一控制下合并
常熟市中远物业服务有限责任公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理		70.00	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

据：
无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏金枫物业服务有限责任公司	30.00%	3,670,539.17		5,786,145.18
上海采林物业管理有限公司	10.00%	393,892.55		1,584,085.14

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	76,329,424.93	7,340,756.41	83,670,181.34	64,383,030.74		64,383,030.74	106,478,751.19	6,394,402.27	112,873,153.46	71,569,141.82		71,569,141.82
上海采林物业管理有限公司	79,707,865.17	1,688,131.39	81,395,996.56	65,555,145.12		65,555,145.12	60,088,978.64	1,268,428.17	61,357,406.81	49,455,480.84		49,455,480.84
宁波杭州湾南都物业服务有限责任公司	500,283.28		500,283.28	303.00		303.00	350,000.00		350,000.00			
宁波杭州湾南都物业服务有限责任公司	139,763.75	55,895.00	195,658.75	18,036.00		18,036.00						
杭州乐勤装饰工程有限公司	659,653.73		659,653.73	660,051.49		660,051.49						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏金枫物业服务有限责任公司	180,658,628.76	18,813,074.17	18,813,074.17	62,881,631.32	165,791,299.18	16,289,254.79	16,289,254.79	19,016,635.59
上海采林物业管理有限公司	99,828,196.73	3,938,925.47	3,938,925.47	17,320,008.07	84,217,799.71	5,342,660.25	5,342,660.25	25,060,324.93
上海采林物业管理有限公司		-19.72	-19.72	283.28				
杭州建信大悦住房服务有限公司		-22,377.25	-22,377.25	-32,237.79				
杭州建信大悦住房服务有限公司		-397.76	-397.76	659,653.73				

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款、应收账款和其他流动资产。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 22.15%（2017 年 12 月 31 日：24.45%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(二) 流动风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

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

(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
应付票据及应付账款	93,103,425.53	93,103,425.53	93,103,425.53		
其他应付款	236,310,936.85	236,310,936.85	236,310,936.85		
小 计	329,414,362.38	329,414,362.38	329,414,362.38		

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
浙江南都房地产服务有限公司	浙江杭州	服务业	2,000 万元	34.36	34.36

本企业的母公司情况的说明

韩芳持有浙江南都房地产服务有限公司 100.00%的股权，持有公司股东舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）22.78%的股权，直接持有本公司 21.48%的股权，合计持有本公司 56.98%的股权，是本公司的实际控制人。

本企业最终控制方是韩芳

其他说明：

无

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财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

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	股东的子公司
浙江南都企业管理服务有限公司	股东的子公司
浙江南都房地产营销策划有限公司	股东的子公司
北京银泰置地商业有限公司	参股股东
沈国军	其他
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	其他
金华市传云物联网技术有限公司	其他

杭州新湖滨商业发展有限公司	其他
杭州龙翔商业发展有限公司	其他
杭州银泰购物中心有限公司	其他
传富置业（成都）有限公司	其他
浙江银泰商业管理有限公司	其他
杭州湖滨环球商业发展有限公司	其他
浙江银泰文化旅游产业发展有限公司	其他
浙江银泰建源投资有限公司	其他
杭州西溪银盛置地有限公司	其他
杭州银云商业管理有限公司	其他
杭州湖滨国际商业发展有限公司	其他
杭州新龙翔商业发展有限公司	其他

其他说明

1. 沈国军先生:2016年5月6日,沈国军先生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。沈国军先生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。

2. 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司:沈君升先生为沈国军先生之弟,自2017年8月14日起,沈君升先生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。

3. 金华市传云物联网技术有限公司:自2016年2月22日起,沈国军先生不再担任菜鸟网络科技有限公司董事,根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定,自2017年2月22日起金华市传云物联网技术有限公司不再认定为公司的关联方。

4. 上表中除上述三项外的其他公司为沈国军先生担任董事长、或控制、或有重大影响的企业:杭州新湖滨商业发展有限公司、杭州龙翔商业发展有限公司、杭州湖滨环球商业发展有限公司、浙江银泰文化旅游产业发展有限公司、杭州湖滨国际商业发展有限公司、杭州新龙翔商业发展有限公司是沈国军先生担任董事长的企业;杭州银泰购物中心有限公司、传富置业(成都)有限公司、浙江银泰商业管理有限公司是沈国军先生控制的企业;杭州西溪银盛置地有限公司、杭州银云商业管理有限公司是沈国军先生有重大影响的企业;浙江银泰建源投资有限公司是沈国军先生之弟沈君升先生担任董事的企业。

由于北京银泰置地商业有限公司自2018年2月1日起对公司的持股比例低于5%,因此自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。

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	6,429.19	349,514.56
浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	23,794.25	33,805.24
杭州龙翔商业发展有限公司	垃圾清理费		21,650.94
小计		30,223.44	404,970.74

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	2,603,929.30	2,756,636.37
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	4,367,272.09	4,375,403.44
杭州银泰购物中心有限公司	物业费	17,007,385.23	11,440,503.91
传富置业（成都）有限公司	物业费	110,937.40	5,634,973.16
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	物业费	5,123,794.32	3,029,755.23
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	16,994,121.90	9,100,145.66
杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	1,438,244.64	1,146,620.72
杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	5,544,849.02	590,098.31
金华市传云物联网技术有限公司	物业费		2,004,365.64
杭州银泰商业管理有限公司	物业费		110,034.54
杭州湖滨环球商业发展有限公司	物业费	257,212.57	
杭州银云商业管理有限公司	物业费	146,947.22	
浙江银泰建源投资有限公司	物业费	78,723.83	
浙江银泰文化旅游产业发展有限公司	物业费	41,107.13	
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品款	13,614.83	
小 计		53,728,139.48	40,188,536.98

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

本期传富置业（成都）有限公司代公司支付水电能耗费 14,186,306.29 元，公司账列其他应付款。

(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	830.73	718.96

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州银泰购物中心有限公司	3,487,554.40	174,377.72	3,220,913.16	161,045.66
应收账款	传富置业（成都）有限公司	117,628.94	5,881.45	5,819,561.70	290,978.09
应收账款	杭州西溪银盛置地有限公司	4,067,156.83	203,357.84	3,755,346.93	187,767.35
应收账款	名尚银泰城（淄博）商业	1,585,086.93	135,145.96	1,565,024.84	78,251.24

	发展有限公司				
应收账款	杭州新湖滨商业发展有限公司	234,060.00	11,703.00	223,408.36	11,170.42
应收账款	杭州新龙翔商业发展有限公司	904,187.79	45,209.39	165,206.31	8,260.32
应收账款	杭州湖滨国际商业发展有限公司	126,200.00	6,310.00	129,179.77	6,458.99
应收账款	杭州龙翔商业发展有限公司	65,593.50	3,279.68	66,588.18	3,329.41
应收账款	杭州湖滨环球商业发展有限公司	211,575.71	10,578.79		
合计		10,799,044.10	595,843.83	14,945,229.25	747,261.48

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州龙翔商业发展有限公司	7,500.00	7,500.00
其他应付款	传富置业(成都)有限公司	1,293,649.43	7,950,409.21
其他应付款	杭州新湖滨商业发展有限公司	16,553.46	16,553.46
其他应付款	杭州银泰购物中心有限公司	2,799,113.10	1,070,952.45
其他应付款	杭州龙翔商业发展有限公司	284,030.55	284,030.55
合计		4,393,346.54	9,321,945.67

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 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 2018 年 12 月 31 日，大悦商业公司已支付 9,172,966.50 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 29,227,576.32 元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。截至 2018 年 12 月 31 日，大悦商业公司已支付 4,711,162.74 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 69,254,025.83 元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。截至 2018 年 12 月 31 日，大悦商业公司已支付 6,376,967.83 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。截止 2018 年 12 月 31 日，大悦商业公司已支付 4,007,530.96 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，第七租赁月起租金及物业费每季度支付一次。截止 2018 年 12 月 31 日，大悦商业公司已支付 84,864.00 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

(一) 资产负债表日后利润分配情况

根据 2019 年 4 月 26 日公司第二届董事会第五次会议审议通过的 2018 年度利润分配预案，公司以 2018 年 12 月 31 日的总股本 103,174,604 股为基数，每 10 股分配 3 元（含税）现金股利，并以资本公积转增股本方式每 10 股转增 3 股。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

2019 年 1 月 16 日，公司与上海绿地北虹置业有限公司、上海绿地新龙基置业有限公司、绿地控股集团南通翰弘置业有限公司、嘉兴崇海置业有限公司及上海绿地北虹置业有限公司签订协议书，上海绿地北虹置业有限公司以其所有的位于上海市东大名路 1050 号绿地浦创商务大厦 6 层 601 室房屋抵付上述四家绿地公司案场服务费，该房屋面积 149.66 平方米，单价 62,412.28 元，总价 9,349,622.00 元，上述放款用于抵付上述四家绿地公司案场服务费历史欠费 9,349,622.00 元。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司不存在多种经营，故无报告分部。

(4). 其他说明

适用 不适用

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	868,144,530.20	710,839,403.26
酬金制物业管理服务	6,709,173.63	
案场服务	91,031,418.20	70,255,375.99
顾问服务	1,108,996.04	
增值服务	68,616,925.84	22,590,619.41
长租公寓	20,467,127.40	19,938,328.98
小 计	1,056,078,171.31	823,623,727.64

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、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 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
----	------	------

应收票据		
应收账款	167,720,775.81	130,418,500.14
合计	167,720,775.81	130,418,500.14

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 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

(5). 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

其他说明：

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	178,370,788.86	100.00	10,650,013.05	5.97	167,720,775.81	137,746,363.09	100.00	7,327,862.95	5.32	130,418,500.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	178,370,788.86	/	10,650,013.05	/	167,720,775.81	137,746,363.09	/	7,327,862.95	/	130,418,500.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	157,380,816.16	7,869,040.81	5.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	157,380,816.16	7,869,040.81	5.00
1 至 2 年	17,831,803.79	1,783,180.38	10.00
2 至 3 年	2,906,530.48	871,959.14	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	251,593.43	125,796.72	50.00
4 至 5 年	45.00	36.00	80.00
5 年以上			
合计	178,370,788.86	10,650,013.05	5.97

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,322,150.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 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	19,413,298.93	10.88	970,664.95
宁波杭州湾新区领海置业有限公司	12,468,975.32	6.99	623,448.77
上海绿地新龙基置业有限公司	8,056,425.48	4.52	471,540.21
河南绿地商城置业有限公司	5,170,730.76	2.90	410,521.02
传富(杭州)置业有限公司	4,850,186.19	2.72	294,176.60
小计	49,959,616.68	28.01	2,770,351.55

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

总表情况

(1). 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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	61,730,250.87	82,896,647.06
合计	61,730,250.87	82,896,647.06

其他说明:

□适用 √不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						36,785,386.03	42.49			36,785,386.03
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,625,489.73	97.50	4,553,933.09	7.05	60,071,556.64	48,171,411.80	55.64	3,682,176.69	7.64	44,489,235.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,658,694.23	2.50			1,658,694.23	1,622,025.92	1.87			1,622,025.92
合计	66,284,183.96	/	4,553,933.09	/	61,730,250.87	86,578,823.75	/	3,682,176.69	/	82,896,647.06

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
浙江悦都物业服务有限公司	1,632,555.85			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
杭州乐勤楼宇工程有限公司	174.38			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
浙江乐勤清洁服务有限公司	25,000.00			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
上海采林物业管理有限公司	964.00			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
合计	1,658,694.23		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	58,383,612.02	2,919,180.60	5.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	58,383,612.02	2,919,180.60	5.00
1 至 2 年	3,724,494.78	372,449.48	10.00
2 至 3 年	1,387,397.32	416,219.20	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	534,522.00	267,261.00	50.00
4 至 5 年	83,204.00	66,563.20	80.00
5 年以上	512,259.61	512,259.61	100.00
合计	64,625,489.73	4,553,933.09	7.05

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(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	50,935,140.97	70,446,876.73
押金保证金	12,725,650.70	10,915,376.29
定期存款利息		3,463,150.68
理财产品收益	684,003.15	
其他	1,939,389.14	1,753,420.05
合计	66,284,183.96	86,578,823.75

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 871,756.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
传富置业（成都）有限公司	应收暂付款	4,303,327.83	1 年以内	6.49	215,166.39
上海锦策房产咨询有限公司	应收暂付款	1,975,312.04	1 年以内	2.98	98,765.60
		72,133.56	1-2 年	0.11	7,213.36
浙江悦都物业服务服务有限公司	应收暂付款	13,037.12	1 年以内	0.02	
		1,619,518.73	1-2 年	2.44	
杭州之江创意园开发有限公司	押金保证金	857,320.00	1 年以内	1.29	42,866.00
		717,899.08	2-3 年	1.08	215,369.72
湖州吴兴兴城市政工程有限公司	押金保证金	759,940.00	1 年以内	1.15	37,997.00
		400,000.00	1-2 年	0.60	40,000.00
合计	/	10,718,488.36	/	16.16	657,378.07

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 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	292,965,000.00		292,965,000.00	74,307,000.00		74,307,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	292,965,000.00		292,965,000.00	74,307,000.00		74,307,000.00

(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	10,000,000.00	10,000,000.00		20,000,000.00		
浙江大悦商业经营管理有限公司	10,000,000.00	107,858,000.00		117,858,000.00		
上海采林物业管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00		
宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司	350,000.00			350,000.00		
江苏金枫物业服务有限责任公司		100,800,000.00		100,800,000.00		
合计	74,307,000.00	218,658,000.00		292,965,000.00		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	811,037,875.05	617,963,447.66	718,638,675.14	534,409,653.08
其他业务	2,550,436.44	1,090,410.20	1,747,092.12	870,881.06
合计	813,588,311.49	619,053,857.86	720,385,767.26	535,280,534.14

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		-21,382.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益	15,304,299.83	
合计	15,304,299.83	-21,382.35

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	128,896.52	
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）	13,459,892.57	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	304,716.98	
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	16,676,914.19	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
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	-81,758.1	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-7,494,049.38	
少数股东权益影响额	-601,397.69	
合计	22,393,215.09	

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	15.86%	0.91	0.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.99%	0.69	0.69

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

第十二节 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。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上披露过的公司文件正本及公告原稿。

董事长：韩芳

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 26 日

修订信息

适用 不适用