



银城物业

NEEQ:836726

南京银城物业服务股份有限公司
(Nanjing Yincheng Property Service Co., Ltd.)



半年度报告

2016

公司半年度大事记



2016年4月21日，公司股票在全国股票转让系统挂牌公开转让。



2016年7月，公司四度蝉联“江苏省物业服务行业综合实力五十强”。

目录

【声明与提示】

一、基本信息

第一节 公司概况

第二节 主要会计数据和关键指标

第三节 管理层讨论与分析

二、非财务信息

第四节 重要事项

第五节 股本变动及股东情况

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

三、财务信息

第七节 财务报表

第八节 财务报表附注

声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

【备查文件目录】

文件存放地点：	董事会秘书办公室
备查文件	报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及原稿。
	载有公司负责人、主管会计工作负责人、主管会计工作机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

第一节 公司概况

一、公司信息

公司中文全称	南京银城物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	Nanjing Yincheng Property Service Co., Ltd.
证券简称	银城物业
证券代码	836726
法定代表人	谢晨光
注册地址	南京市鼓楼区江东北路南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 1901 室
办公地址	南京市鼓楼区江东北路南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 1901 室
主办券商	华泰证券股份有限公司
会计师事务所	无

二、联系人

董事会秘书或信息披露负责人	殷晓黎
电话	025-83628721-6020
传真	025-83628708
电子邮箱	njycwy@126.com
公司网址	www.njycwy.com
联系地址及邮政编码	南京市鼓楼区江东北路南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 1901 室，210036

三、运营概况

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2016-04-21
行业（证监会规定的行业大类）	房地产业（K）-房地产业（K70）
主要产品与服务项目	为各类中高档住宅小区、政府机关商业办公楼等提供物业管理服务工作。
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	11,000,000
控股股东	银城地产集团股份有限公司
实际控制人	黄清平
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的“发明专利”数量	0

第二节 主要会计数据和关键指标

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	94,434,905.88	60,674,535.72	55.64%
毛利率%	23.93%	21.19%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	8,946,513.19	4,620,779.89	93.61%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,856,563.95	4,023,742.05	95.26%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	40.93%	25.86%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	35.95%	22.52%	-
基本每股收益	0.81	0.42	93.61%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	118,730,331.22	101,779,655.46	16.65%
负债总计	92,400,322.94	84,396,160.37	9.48%
归属于挂牌公司股东的净资产	26,330,008.28	17,383,495.09	51.47%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.39	1.58	51.47%
资产负债率%	77.82%	82.92%	-
流动比率	1.26	1.19	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	9,030,018.04	1,178,123.40	-
应收账款周转率	4.21	2.63	-
存货周转率	198.15	305.74	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	16.65%	6.70%	-
营业收入增长率	55.64%	20.57%	-
净利润增长率	93.61%	137.88%	-

第三节 管理层讨论与分析

一、商业模式

公司主要商业模式是依托自身多年丰富的各种业态物业管理经验，为各类中高档住宅小区、政府机关、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。公司拥有一支作风优良、技术精湛的员工队伍，拥有各专业技术人才 200 余名，对各类物业基本设施及电梯、中央空调、供配电、给排水设备、消防系统、保安系统、智能控制、停车场自动管理系统等项目均有完善的技术保障和管理经验。

（一）所处行业

2014 年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，行业迎来新一轮风口。

（二）主营业务

公司主要为各类中高档住宅小区、政府机关、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。公司成立以来一直专注于物业管理服务，主营业务稳定、突出，且未发生重大变化。公司提供物业管理服务，主要包括为住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务等。

（三）主要客户

中高端住宅个人客户、金融类单位、产业园区单位、政府后勤单位、学校。

（四）销售渠道

公开招标网的项目招标公告；主动与合作伙伴沟通；业委会、业主、行业主管部门、合作伙伴推荐。

（五）收入来源

主要收入来源业主缴纳物业服务费、停车服务费、有偿服务费。

（六）市场开发模式

公司的物业市场开发模式机制灵活，可根据客户要求和项目本身实际情况采用全委托包干制、全委托酬金制、公司或项目顾问服务及公司联营等多种模式，以中高端住宅、写字楼、机关事业单位办公楼宇、商业综合体为主要拓展方向，并积极参与养老医疗、工业园区、公共场馆、公园等各类公建物业市场竞争，全方位发展。

（七）服务模式

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，如保洁业务。

（八）业务分包模式

公司所处的物业管理行业是一个劳动力密集型行业，公司经过多年的市场开拓和业务经营，培育了良好的品牌，积累了丰富的业务操作经验，培养了优秀的管理团队，近年对公司的主营业务进行一定的升级，将部分技术含量较低、附加值不高的业务进行外包。未来公司将主要依靠品牌优势、管理优势和人才优势，承接优质的物业管理项目，提供更加优秀的服务。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式未发生较大的变化。

二、经营情况

一、经营情况

2016 年 1-6 月，公司实现营业收入 94,434,905.88 元，同比增长 55.64%；营业成本 71,836,984.19 元，同比增长 50.23%；归属于母公司所有者的净利润为 8,946,513.19 元，同比增加 4,325,733.3 元；经营活动产生的现金流量净额 9,030,018.04 元，同比增加 666.47%。

二、宏观环境

根据 2015 年 11 月 7 日由中国物业管理协会编写并发布的《2015 年全国物业管理行业发展报告》：1、物业行业发展前景广阔。我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。2、物业服务用户趋于成熟。用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。3、“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。4、资本市场改革和完善持续推进。资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

三、内部管理

1、良好的客户口碑，为我们带来更多的客户。从 2014 年末第一个二手盘“万达华府”开始，截至 2016 年 6 月 30 日，银城物业已成功接手十二个二手盘项目，银城物业的服务经得起时间的考验，口口相传的服务品质，大家都愿意选择银城物业作为新的物业服务企业。

2、良好的管理机制和发展前景，吸引了众多优秀人才。截至 2016 年 6 月 30 日，银城物业的管理规模已经突破 900 万平方米，发展前景广阔，公开透明的内部管理机制、良好的福利待遇和绩效考核机制，吸引众多的优秀人才纷纷加盟。

3、创新的管理思路，为我们带来更高效的管理方式。客户的需求日趋增加，为了更好的服务客户，银城物业与 2016 年推出“银城生活+”服务体系，以 200 户—300 户为网格化划分，配备一名生活顾问，响应客户的服务品质、生活需求等方方面面。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

三、风险与价值

（一）市场竞争风险

我国物业管理行业发展至今，得到了快速发展，从事物业管理的公司和人员数量也在不断增长。从整体来看，虽然我国物业管理存在覆盖率低、各地发展差异较大等现象，但随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。并且随着国外发展成熟的物业管理公司进入我国市场，对国内物业管理企业造成了巨大的冲击，加剧了竞争。这两方面因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，未来公司将会面临更严峻的市场竞争风险。

针对上述风险，公司采取以下措施：1) 加强公司业务技能培训，保证业务水平，逐步

提高公司品牌形象，从而获得越来越多的客户认可。2) 积极学习排名靠前的同行业企业，从中掌握优势企业的竞争力，提高自身的能力，逐步抢占市场，做大企业规模。

(二) 人力资源风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，因此人力资源风险是物业管理企业不可忽视的重要风险。随着社会工资提高，物业管理行业的劳动力成本不断增加，也将给本公司的发展造成一定的压力。另外，公司存在未为部分员工足额缴纳社会保险和公积金的情况，虽然公司未缴纳社会保险和公积金员工皆已签署自愿放弃缴纳声明，但公司仍存在被主管部门要求补缴的风险。

对此，公司也采取了以下措施：1) 优化部分职能，采取片区化管理，提高人工效能。2) 采取科技化手段节约人力，引入：移动 E 控、扫地机、洗地机等设备。3) 继续采用业务分包形式。将管理价值、技术含量不高的业务分包，同时加大对业务分包单位的管理。

另外，报告期内未为员工足额缴纳社会保险和公积金而可能带来的补缴风险如下：

报告期内，公司未为部分员工足额缴纳社会保险和公积金，虽然上述未缴纳社会保险和公积金员工皆已签署自愿放弃缴纳声明，但公司仍存在被主管部门要求补缴的风险。针对上述风险，公司控股股东银城地产出具《承诺函》：“若银城物业及其控股子公司被主管机关依法要求为相关职工补缴社会保险、住房公积金，或银城物业及其控股子公司因未依法为相关职工缴纳社会保险、住房公积金事项而被处以罚款或遭受任何其他损失，本公司将承担上述应补缴的社会保险及住房公积金。”因此，上述风险不会对公司经营构成重要影响。

(三) 现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对现金风险，公司制定了现金内部控制的流程。包括：出纳员每天清点库存现金，登记现金日记账，做到按日清理、按月结账、账账相符、账实相符。月末盘点时，需有出纳员以外的人担任监盘人，编制库存现金盘点表，将盘点金额与现金日记账余额进行核对。会计主管复核库存现金盘点表，如果盘点金额与现金日记账余额存在差异，需查明原因，最后经财务负责人批准后进行账务处理。

(四) 业务分包协作风险

由于公司经营需要，目前公司通过专业业务分包提供保洁清洁服务。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。

应对措施：除了合作前慎重选择合格外包方，在后续的业务合作过程中，外包方使用的是公司的品质管理体系，同时外包方对其员工进行宣贯，在合同条款中也明确以月度评价的方式进行评估，奖优惩劣。通过以上举措以确保现场品质不走样。公司在涉及业务分包时，均向多家单位询价，选择询价对象的标准为在以往业务活动中未出现重大质量、服务、安全事故的已经合作过的业务分包公司或有一定技术和资金优势并有意与公司长期合作的业务分包公司。公司依据询价结果，全面比较询价对象的报价、质量、服务、安全等因素，选择综合比较最优的业务分包公司进行合作。

(五) 应收账款风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司应收账款余额为 24,069,154.08 元、占流动资产的比例为

20.62%、占资产总额的比例为 20.27%，应收账款余额较大，占当期营业收入的比例为 25.49%。

随着公司业务规模的不断扩大，公司应收账款余额逐期增大，存在应收账款回收风险。
应对举措：随着公司市场拓展，规模不断扩大，关联方业务在公司整体业务中逐渐减少，同时公司督促关联方遵循合同尽快付清款项。

（六）经营区域集中风险

公司的业务区域主要为江苏省内，并且以南京居多其营业收入占营业总收入的比例在 75%以上。一旦出现南京地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

公司之前的战略主要业务区域均在江苏省内，并且以南京居多。公司在南京地区的品牌美誉度高，同时南京地区仍然存在巨大的市场空间，公司在南京地区不断扩大管理小区的同时，也在逐渐向周边地区拓展。因此，在本区域中，公司具有较强的竞争优势，业务的区域性不影响公司的持续经营。

应对举措：南京地区物业服务市场竞争加剧，但公司以优质的服务、高效的运营、良好的口碑获得了优异的成绩；为了扩大市场，推广品牌，公司将逐步以南京为中心，在周边省内外市场发展。

（七）资产负债率较高的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司负债总额为 92,400,322.94 元，占同期期末资产总额的比例为 77.82%，公司负债总额较大，资产负债率较高，公司面临一定的偿债压力。

应对措施：公司通过提升内部资金管理水平和使用效率，综合考虑资金收益性和稳定性，如加强应收账款催收、集中采购等手段，加快资金周转效率。通过合理安排自有资金、长短期借款比例，以优化资本结构、降低资金成本和公司财务风险，逐步实现稳健的财务结构。

第四节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	否	-
是否存在股票发行事项	否	-
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	二（一）
是否存在偶发性关联交易事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项	是	二（二）
是否存在经股东大会审议过的企业合并事项	否	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	二（三）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在公开发行债券的事项	否	-

二、 重要事项详情

（一） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1 购买原材料、燃料、动力	-	-
2 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	13,000,000.00	10,142,981.06
3 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	447,124.00	223,562.00
6 其他	-	-
总计	13,447,124.00	10,366,543.06

（二） 收购、出售资产、对外投资事项

公司 2015 年第一届董事会第四次会议和第四次临时股东大会审议通过《关于审议公司购买银行理财产品的议案》。1、投资目的：在不影响公司正常经营的前提下，提高资金使用效率，增加现金资产收益。2、投资额度：使用总额不超过 6,000 万元人民币额度的资金购买理财产品，在投资期限内，上述资金可滚动使用。3、理财产品：公司本着风险与收益平衡原则，购买理财产品，预计年化收益率为 3%~8%之间（实际根据购买的理财产品情况定），单个理财产品投资期限不超过 12 个月。4、投资期限：董事会审议通过之日起 12 个月内有效。5、实施方式：公司董事会及股东大会审议总额度及授权，董事会授权董事长签署额度内具体方案，公司财务部门负责具体实施。截至 2016 年 6 月 30 日，公司理财产品余额为 4,600 万。

(三) 承诺事项的履行情况

一、为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，公司实际控制人出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：

1、截至本承诺函出具日，本人控制的其他企业之经营范围虽与银城物业经营范围就“房屋租赁”有相似之表述，但银城物业实际未从事房屋租赁业务。银城物业与本人控制的其他企业目前就房屋租赁事项不存在任何竞争。若未来银城物业从事该项房屋租赁业务，本人承诺，本人控制的其他企业将优先将该等商业机会让与给银城物业。

2、南京华中苑酒店有限公司系本人实际控制之企业，其物业管理及相关配套服务仅限于为其自身酒店提供物业管理及相关配套服务。除南京华中苑酒店有限公司外，本人及本人所控制的其他企业现在不存在，且在本人实际控制银城物业期间，亦不会以参股、控股、合作、合伙、承包等方式从事物业服务及相关配套服务业务。

3、南京东方颐年养老服务有限公司系本人实际控制之企业，其经营范围虽与银城物业经营范围就“百货”有相似之表述，但南京东方颐年养老服务有限公司日用百货业务拟在养老中心内部开展，实质上不会与银城物业日用百货业务产生竞争。

4、南京原谷生态农业有限公司系本人实际控制之企业，其经营范围虽与银城物业经营范围就“餐饮服务”有相似之表述，但该公司餐饮服务仅限于在生态园内经营农家乐业务，餐饮业务的开展范围仅限于在生态园内，不与银城物业餐饮业务存在竞争。

5、本人在被依法认定为银城物业实际控制人期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与银城物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与银城物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。

6、本人承诺，若本人及本人控制的其他企业产品或服务与银城物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将选择按照如下一种或几种方式退出与银城物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到银城物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。

7、如因本人违反本承诺函而给银城物业造成损失的，本人同意全额赔偿银城物业因此遭受的所有损失。

8、本承诺函受中国法律管辖，对本人具有约束力。

报告期内，实际控制人严格履行了上述承诺。

二、为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，控股股东银城地产集团股份有限公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：

1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业之经营范围虽与银城物业经营范围就“房屋租赁”有相似之表述，但银城物业实际未从事房屋租赁业务。银城物业与本公司控制的其他企业目前就房屋租赁事项不存在任何竞争。若未来银城物业从事该项房屋租赁业务，本公司承诺，本公司及本公司控制的其他企业将优先将该等商业机会让与银城物业。

2、南京华中苑酒店有限公司系本公司控制之企业，其物业管理及相关配套服务仅限于为其自身酒店提供物业管理及相关配套服务。除南京华中苑酒店有限公司外，本公司及所控制的其他企业现在不存在，且在本公司作为银城物业控股期间，亦不会以参股、控股、合作、合伙、承包等方式从事物业服务及相关配套服务业务。

3、南京东方颐年养老服务有限公司系本公司控制之企业，其经营范围虽与银城物业经

营范围就“百货”有相似之表述，但南京东方颐年养老服务有限公司日用百货业务拟在养老中心内部开展，实质上不会与银城物业日用百货业务产生竞争。

4、南京原谷生态农业有限公司系本公司控制之企业，其经营范围虽与银城物业经营范围就“餐饮服务”有相似之表述，但该公司餐饮服务仅限于在生态园内经营农家乐业务，餐饮业务的开展范围仅限于在生态园内，不与银城物业餐饮业务存在竞争

5、本公司在被依法认定为银城物业控股股东期间，若本公司未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与银城物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与银城物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。

6、本公司承诺，若本公司及控制的其他企业产品或服务与银城物业发生竞争的，本公司及所控制的其他企业将选择按照如下一种或几种方式退出与银城物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到银城物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。

7、如因本公司违反本承诺函而给银城物业造成损失的，本公司同意全额赔偿银城物业因此遭受的所有损失。

8、本承诺函受中国法律管辖，对本公司具有约束力。

报告期内，控股股东银城地产集团股份有限公司严格履行了上述承诺。

三、为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，公司的董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争的承诺书》，承诺如下：

1、本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对银城物业服务股份有限公司（以下简称“银城物业”）构成竞争的业务及活动；

2、将不直接或间接开展对银城物业有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员。

3、本人在担任银城物业董事、监事和高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。

4、本人愿意承担因违反上述承诺而给银城物业造成的全部经济损失。

报告期内，董监高均严格履行了上述承诺。

第五节 股本变动及股东情况

一、报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末	
	数量	比例%		数量	比例%
无限	无限售股份总数	-	-	-	-
限	其中：控股股东、	-	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

售 条 件 股 份	实际控制人					
	董事、监事、 高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有 限 售 条 件 股 份	有限售股份总数	11,000,000	100.00%	0	11,000,000	100.00%
	其中：控股股东、 实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、 高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		11,000,000	-	0	11,000,000	-
普通股股东人数		-				

二、报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	银城地产集团股份有限公司	8,800,000	0	8,800,000	80.00%	8,800,000	0
2	南京银逸润投资管理有限公司	2,200,000	0	2,200,000	20.00%	2,200,000	0
合计		11,000,000	0	11,000,000	100.00%	11,000,000	0

前十名股东间相互关系说明：
银城地产集团股份有限公司为南京银逸润投资管理的股东之一，持有南京银逸润投资管理有限公司的股权比例为40%。
除上述关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

报告期内，银城地产集团股份有限公司持有公司 80% 的股权，是公司的控股股东。其所持股份不存在质押或其他权利争议的情况。
银城地产集团股份有限公司，统一社会信用代码：91320100135237435X，注册资本

27,523.35 万元，成立于 2001 年 12 月 27 日，主营业务为房地产开发、经营。银城地产法定代表人为黄清平，注册地为南京市鼓楼区江东北路 289 号 2101 室，经营范围为房地产开发、商品销售；商品房屋租赁；建筑装潢；建筑设计；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；实业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）实际控制人情况

黄清平持有公司控股股东银城地产 36.40% 的股份，为公司实际控制人，其所持股份不存在质押或其他权利争议的情况。公司自成立以来，黄清平一直担任公司控股股东银城地产的董事长，对经营方针、决策和管理层任免均能产生实质影响。

2015 年 6 月 4 日，黄清平与银城地产第二大股东戴成书签订《一致行动人协议》，约定双方在协议签订之日起 3 年按约定的程序和方式行使提案权表决权，并对相关提案投同意票或按协商一致的立场行使表决；双方应就各一致行动事项进行事先协商，并通过协商一致做出决定；当前述协商无法达成一致时，以黄清平的意见为准，戴成书无条件、不可撤销地按照黄清平的意见执行，并与其作出相一致的意思表示。据此，黄清平可以合计控制或影响银城地产共计 55% 的股份。因此，认定黄清平为公司的实际控制人，符合公司实际运作情况，且在可预期期限内是稳定的，不会出现重大变更，不影响公司的规范运作。

报告期内，公司实际控制人未发生变更。公司实际控制人的认定依据充分、合法合规。公司实际控制人黄清平报告期内不存在重大违法违规行为，公司实际控制人合法合规。

黄清平，男，1963 年 10 月生，香港永久居民，大专学历。1993 年 4 月至 2001 年 12 月就职于南京银城房地产开发总公司，历任计划部经理、副总经理、总经理；2001 年 12 月至今担任银城地产董事长。2015 年 9 月至今任公司董事，任期 3 年。

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

一、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
谢晨光	董事长	男	55	大专	3	否
黄清平	董事	男	54	大专	3	否
李春玲	董事、总经理	男	42	本科	3	是
邵磊	董事	女	36	本科	3	否
朱咏田	董事	男	34	研究生	3	否
曹炼	监事	女	51	本科	3	否
陶芸	监事	女	37	本科	3	否
吕永华	监事	男	44	大专	3	是
谢海英	副总经理	女	41	研究生	3	是
胡怀丽	副总经理	女	35	大专	3	是
陈春祥	副总经理	男	42	本科	3	是
黄雪梅	财务负责人	女	49	大专	3	是

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

殷晓黎	董事会秘书	女	38	本科	3	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						6

二、持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
合计		0	0	0	0.00%	-

三、变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		否	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		否	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、离任)	期末职务	简要变动原因

四、员工数量

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	0	0
核心技术人员	5	4
截止报告期末的员工人数	1,852	2,128

核心员工变动情况:

报告期内,核心员工变动情况:0

报告期内,核心技术人员变动情况:原核心技术人员孙翠静因退休离职,但核心技术团队保持稳定,不影响公司的各项业务开展。且根据公司的规模快速扩张,公司引进了大量的人才,并且招聘了大量的应届毕业生进行培养。

第七节 财务报表

一、审计报告

是否审计	否
审计意见	-
审计报告编号	-
审计机构名称	-
审计机构地址	-
审计报告日期	-
注册会计师姓名	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

会计师事务所是否变更	-
会计师事务所连续服务年限	-
审计报告正文：	-

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-		
货币资金	八、二、(五) 1	37,843,559.20	64,019,965.96
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	八、二、(五) 2	1,000,000.00	-
应收账款	八、二、(五) 3	23,588,538.69	20,447,417.98
预付款项	八、二、(五) 4	2,514,088.65	191,456.41
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	八、二、(五) 5	5,121,944.43	3,861,373.65
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	395,006.35	330,057.64
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	八、二、(五) 6	46,283,069.11	11,200,000.00
流动资产合计	-	116,746,206.43	100,050,271.64
非流动资产：	-		
发放贷款及垫款	-	-	-
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	-	-	-
固定资产	八、二、(五) 7	1,671,516.97	1,560,850.38
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	八、二、(五) 8	109,446.65	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	八、二、(五) 9	203,161.17	168,533.44
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	1,984,124.79	1,729,383.82
资产总计	-	118,730,331.22	101,779,655.46
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	-	-	-
应付账款	八、二、(五) 10	2,186,092.51	2,802,689.08
预收款项	八、二、(五) 11	41,713,063.91	31,521,328.20
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	八、二、(五) 12	6,272,271.20	8,093,443.42
应交税费	八、二、(五) 13	2,139,817.87	4,849,827.61
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	八、二、(五) 14	40,089,077.45	37,128,872.06
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	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	92,400,322.94	84,396,160.37
非流动负债:	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司

2016 半年度报告

长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
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	-	92,400,322.94	84,396,160.37
所有者权益（或股东权益）：	-		
股本	八、二、（五）15	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	八、二、（五）16	819,665.74	819,665.74
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	八、二、（五）17	1,013,280.85	521,405.76
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	八、二、（五）18	13,497,061.69	5,042,423.59
归属于母公司所有者权益合计	-	26,330,008.28	17,383,495.09
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	-	26,330,008.28	17,383,495.09
负债和所有者权益总计	-	118,730,331.22	101,779,655.46

法定代表人：谢晨光

主管会计工作负责人：黄雪梅

会计机构负责人：黄雪梅

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-		
货币资金	-	35,157,001.97	61,467,930.52
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	-	1,000,000.00	-
应收账款	八、十二、1	22,794,709.44	20,231,830.84
预付款项	-	2,496,501.97	180,143.13
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	八、十二、2	4,908,200.40	3,741,170.93
存货	-	395,006.35	330,057.64

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	46,283,069.11	11,200,000.00
流动资产合计	-	113,034,489.24	97,151,133.06
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	八、十二、3	6,249,005.09	6,249,005.09
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	1,555,256.40	1,485,726.14
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	203,161.17	168,533.44
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	8,007,422.66	7,903,264.67
资产总计	-	121,041,911.90	105,054,397.73
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	-	-	-
应付账款	-	2,185,902.51	2,802,499.08
预收款项	-	41,452,120.46	31,500,154.20
应付职工薪酬	-	5,843,721.00	7,545,082.26
应交税费	-	2,036,000.92	4,704,311.84
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	43,356,711.70	41,482,266.94
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	94,874,456.59	88,034,314.32
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

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	-	-	-
专项应付款	-	-	-
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	-	94,874,456.59	88,034,314.32
所有者权益：	-		
股本	-	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	806,025.82	806,025.82
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	1,013,280.85	521,405.76
未分配利润	-	13,348,148.64	4,692,651.83
所有者权益合计	-	26,167,455.31	17,020,083.41
负债和所有者权益合计	-	121,041,911.90	105,054,397.73

(三)合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	-	-	-
其中：营业收入	八、二、(五) 19	94,434,905.88	60,674,535.72
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	83,868,827.94	55,522,904.17
其中：营业成本	八、二、(五) 19	71,836,984.19	47,816,779.64
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	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
营业税金及附加	八、二、(五) 20	3,840,911.39	3,663,627.25
销售费用	八、二、(五) 21	532,857.22	108,737.00
管理费用	八、二、(五) 22	7,560,956.43	3,549,543.16
财务费用	八、二、(五) 23	-40,642.77	25,643.34
资产减值损失	八、二、(五) 24	137,761.48	358,573.78
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	八、二、(五) 25	452,655.14	493,537.81
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-	11,018,733.08	5,645,169.36
加:营业外收入	八、二、(五) 26	1,023,831.20	463,895.06
其中:非流动资产处置利得	-	-	-
减:营业外支出	八、二、(五) 27	23,220.68	23,994.30
其中:非流动资产处置损失	-	-	878.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-	12,019,343.60	6,085,070.12
减:所得税费用	八、二、(五) 28	3,072,830.41	1,464,290.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-	8,946,513.19	4,620,779.89
其中:被合并方在合并前实现的净利润	-	-	143,405.83
归属于母公司所有者的净利润	-	8,946,513.19	4,620,779.89
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)以后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净负债或净资产的变动	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司

2016 半年度报告

综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
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	-	-	-
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：	-		
(一) 基本每股收益	-	0.81	0.42
(二) 稀释每股收益	-	-	-

法定代表人：谢晨光

主管会计工作负责人：黄雪梅

会计机构负责人：黄雪梅

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、十二、4	90,219,123.40	59,487,608.59
减：营业成本	八、十二、4-	67,682,222.27	47,006,770.59
营业税金及附加	-	3,707,487.04	3,580,439.88
销售费用	-	532,857.22	108,737.00
管理费用	-	7,381,036.42	3,475,180.84
财务费用	-	-45,454.13	27,067.85
资产减值损失	-	138,510.91	276,719.56
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-
投资收益(损失以 “-”号填列)	八、十二、5	452,655.14	493,537.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润(亏损以 “-”号填列)	-	11,275,118.81	5,506,230.68

南京银城物业服务股份有限公司

2016 半年度报告

加：营业外收入	-	968,304.18	146,982.41
其中：非流动资产 处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	23,220.68	6,226.60
其中：非流动资产 处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	-	12,220,202.31	5,646,986.49
减：所得税费用	-	3,072,830.41	1,418,365.45
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	-	9,147,371.90	4,228,621.04
五、其他综合收益的税 后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类 进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 重新计量设定受益计 划净负债或净资产的变 动	-	-	-
2. 权益法下在被投资单 位不能重分类进损益的 其他综合收益中享有的 份额	-	-	-
（二）以后将重分类进 损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单 位以后将重分类进损益 的其他综合收益中享有 的份额	-	-	-
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	-	-	-
七、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

(五)合并现金流量表

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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	-	102,658,470.26	55,330,707.53
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	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	37,920,169.55	24,018,521.44
经营活动现金流入小计	-	140,578,639.81	79,349,228.97
购买商品、接受劳务支付的现金	-	2,472,677.65	12,657,440.94
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
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	-	81,201,634.65	45,021,531.26
支付的各项税费	-	11,690,079.47	3,467,809.26
支付其他与经营活动有关的现金	-	36,184,230.00	17,024,324.11
经营活动现金流出小计	-	131,548,621.77	78,171,105.57

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

经营活动产生的现金流量净额	-	9,030,018.04	1,178,123.40
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	16,569,586.03	40,193,537.81
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	16,569,586.03	40,193,537.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	576,010.83	218,986.14
投资支付的现金	-	51,200,000.00	19,948,002.73
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	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	51,776,010.83	20,166,988.87
投资活动产生的现金流量净额	-	-35,206,424.80	20,026,548.94
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
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	-	-	4,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	1,769,729.71
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	-	-	-

筹资活动现金流出小计	-	-	1,769,729.71
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	2,230,270.29
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	-	-26,176,406.76	23,434,942.63
加：期初现金及现金等价物余额	-	64,019,965.96	22,414,445.41
六、期末现金及现金等价物余额	-	37,843,559.20	45,849,388.04

法定代表人：谢晨光

主管会计工作负责人：黄雪梅

会计机构负责人：黄雪梅

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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	-	98,704,047.21	48,722,990.70
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	39,296,943.14	24,341,662.44
经营活动现金流入小计	-	138,000,990.35	73,064,653.14
购买商品、接受劳务支付的现金	-	1,677,239.81	12,291,697.71
支付给职工以及为职工支付的现金	-	78,003,578.41	44,107,551.41
支付的各项税费	-	11,416,933.06	3,417,972.67
支付其他与经营活动有关的现金	-	38,182,795.82	17,480,112.64
经营活动现金流出小计	-	129,280,547.10	77,297,334.43
经营活动产生的现金流量净额	-	8,720,443.25	-4,232,681.29
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	16,569,586.03	40,193,537.81
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	-

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

的现金			
投资活动现金流入小计	-	16,569,586.03	40,193,537.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	400,957.83	154,324.14
投资支付的现金	-	51,200,000.00	19,948,002.73
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	51,600,957.83	20,102,326.87
投资活动产生的现金流量净额	-	-35,031,371.80	20,091,210.94
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	4,000,000.00
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	-	-	4,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	4,000,000.00
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	-	-26,310,928.55	19,858,529.65
加：期初现金及现金等价物余额	-	61,467,930.52	19,550,698.92
六、期末现金及现金等价物余额	-	35,157,001.97	39,409,228.57

第八节 财务报表附注

一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	否
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	否
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	否
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	否
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

二、报表项目注释

南京银城物业服务股份有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

南京银城物业服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系 2015 年 9 月由南京银城物业服务有限公司（以下简称“有限公司”）整体变更设立的股份有限公司。

公司经营许可项目：预包装食品零售。物业管理及服务；停车场服务；场地租赁；房地产经纪，房屋租赁；电梯维修、保养；机械式停车设备维修、保养；餐饮服务；绿化养护、施工；苗木销售；花卉种植、销售；家政服务；组织文化艺术交流活动；经济与商务咨询；日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司统一社会信用代码：913201002498247269，公司注册地址：南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 1901 室。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制截至 2016 年 6 月 30 日止的财务报表。

三、重要会计政策、会计估计

本公司根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、10“应收款项”，三、13“固定资产”，三、18“收入”等各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购

买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，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。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；八、二、（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中 归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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、金融工具

（1）金融资产

①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终

止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于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成本法计量。

④金融资产减值

本公司在期末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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独确认减值损失的金融资产，不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。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

10、应收款项

(1) 对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄等划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合一：关联方组合	母公司银城地产集团股份有限公司合并范围内公司具有类似的风险特征
组合二：按账龄组合	集团外公司相同账龄的应收款项具有类似的风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一：关联方组合	不计提坏账准备
组合二：按账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	坏账准备计提比例 (%)
一年以内	2
一至二年	5
二至三年	10
三至四年	30
四至五年	50
五年以上	100

11、存货

(1) 公司存货分类为：库存商品、原材料和低值易耗品。

(2) 库存商品和原材料按实际成本计价。

(3) 低值易耗品采用领用时一次摊销法核算。

(4) 期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(5) 可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

12、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对

该项合营安排具有共同控制。

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，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，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关

资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

13、固定资产

(1) 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	4.5
办公设备	5	19

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

14、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

15、资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的

减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、预计负债

（1）与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

17、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司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：本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；本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。

18、收入

(1) 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

(2) 提供服务或劳务收入

A: 物业管理服务的收入确认原则：在物业管理服务已经提供且物业管理服务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、与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。预先收取的时候计入预收账款，预收账款分解到每个月，按权责发生制逐月确认收入；未能预先收取的，按已提供物业服务的月份，按权责发生制逐月确认收入，并借计应收账款。

B: 中介服务收入确认原则：在买卖或者租赁双方签订合同确定成交后，与之相关的经济利益很可能流入企业后，公司根据应收取的中介服务费金额确认收入。

(3) 让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

19、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文

件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

20、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

(1) 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

21、经营租赁

租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产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。

22、会计政策与会计估计变更

报告期，本公司未发生会计政策和会计估计变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税	3%、5%、6%、11%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳增值税、营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税、营业税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税、营业税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	93,041.56	68,862.28
银行存款	37,750,517.64	63,951,103.68

合 计	37,843,559.20	64,019,965.96
2、 应收票据		
对方公司	期末余额	期初余额
无锡银城房地产开发有限公司	1,000,000.00	0.00
合 计	1,000,000.00	0.00

3、 应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	24,069,154.08	100.00%	480,615.39	2.00%	23,588,538.69
① 关联方组合	8,022,013.25	33.33%			8,022,013.25
②按账龄组合	16,047,140.83	66.67%	480,615.39	3.00%	15,566,525.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	24,069,154.08	100.00%	480,615.39	2.00%	23,588,538.69

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	20,725,201.29	100.00%	277,783.31	1.34%	20,447,417.98
①关联方组合	8,333,846.86	40.21%			8,333,846.86
②按账龄组合	12,391,354.43	59.79%	277,783.31	2.24%	12,113,571.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	20,725,201.29	100.00%	277,783.31	1.34%	20,447,417.98

	9	%	1		8
--	---	---	---	--	---

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	12,966,326.84	80.80%	259,326.62	2.00%
1 至 2 年	2,558,843.9-	15.95%	127,942.20-	5.00%-
2 至 3 年	316,222.29	1.97%	31,622.23	10.00%
3 至 4 年	205,747.80	1.28%	61,724.34	30.00%
合计	16,047,140.83	100.00%	480,615.39	

(续)

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,805,558.45	95.27%	236,111.17	2.00%
1 至 2 年	338,149.06	2.73%	16,907.45	5.00%
2 至 3 年	247,646.92	2.00%	24,764.69	10.00%
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	12,391,354.43	100.00%	277,783.31	

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

会计期间	计提金额	收回或转回金额	收回或转回的原因
2016 年 1-6 月	202,832.08		

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

截止期末余额，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,041,869.98 元，占应收账款 20.95%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 19,101.45 元。

前五大应收账款	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
南京弘佑房地产开发有限公司	1,576,828.80	6.55%	
中国电子科技集团公司第十四研究所	955,072.50	3.97%	19,101.45
南京弘全房地产开发有限公司	883,363.20	3.67%	
无锡世纪花园房地产开发有限公司	881,857.48	3.66%	
南京旭城房地产开发有限公司	744,748.00	3.09%	
合计	5,041,869.98	20.95%	19,101.45

4、预付账款

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

按款项性质分类		
款项的性质	期末余额	期初余额
材料款	160,937.00	132,835.00
水电费	2,145,627.97	47,088.13
其他	207,523.68	11,533.28
合计	2,514,088.65	191,456.41

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	5,460,101.67	100.00%	338,157.24	6.19%	5,121,944.43
①关联方组合	144,087.20	3.00%		0.00%	144,087.20
②按账龄组合	5,316,014.47	97.00%	338,157.24	6.36%	4,977,857.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,460,101.67	100.00%	338,157.24	6.19%	5,121,944.43

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
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	4,264,601.49	100.00%	403,227.84	9.46%	3,861,373.65
①关联方组合					
②按账龄组合	4,264,601.49	100.00%	403,227.84	9.46%	3,861,373.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

合计	4,264,601.49	100.00%	403,227.84	9.46%	3,861,373.65
----	--------------	---------	------------	-------	--------------

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	4,830,113.42	90.86%	96,602.28	2.00%
1至2年	-	-	-	-
2至3年	241,910.57	4.55%	24,191.06	10.00%
3至4年	26,344.20	0.50%	7,903.26	30.00%
4至5年	16,371.28	0.31%	8,185.64	50.00%
5年以上	201,275.00	3.79%	201,275.00	100.00%
合计	5,316,014.47	100.00%	338,157.24	

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	3,643,700.44	85.44%	72,874.01	2.00%
1至2年	241,910.57	5.67%	12,095.53	5.00%
2至3年	26,344.20	0.62%	2,634.42	10.00%
3至4年	16,371.28	0.38%	4,911.38	30.00%
4至5年	51,125.00	1.20%	25,562.50	50.00%
5年以上	285,150.00	6.69%	285,150.00	100.00%
合计	4,264,601.49	100.00%	403,227.84	

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

会计期间	计提金额	收回或转回金额	转回或收回的原因
2016年1-6月	-65,070.60		

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项的性质	期末余额	期初余额
备用金	576,598.55	263,671.04
代垫款项	558,582.65	2,627,901.90
往来款	2,526,453.89	48,538.82
押金及保证金	1,798,466.58	1,324,489.73
合计	5,460,101.67	4,264,601.49

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

往来单位名称	款项性质	金额	欠款年限	占其他应收	坏账准备
--------	------	----	------	-------	------

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

				款总额比例	
山语银城业主委员会	代垫款	335,917.50	1年以内	6.15%	6,718.35
南京恒子环境工程有限公司	代垫款项	103,900.00	1年以内	4.34%	9,990.48
		108,483.20	1-2年		
		24,883.20	2-3年		
时光瀚韵业主委员会	保证金	190,000.00	1年以内	3.48%	3,800.00
仙龙湾业主委员会	保证金	120,000.00	1年以内	2.20%	2,400.00
融侨花园业主委员会	保证金	150,000.00	1年以内	2.75%	3,000.00
合计		1,033,183.90		18.92%	25,908.83

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	46,283,069.11	11,200,000.00
合计	46,283,069.11	11,200,000.00

7、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	498,172.00	3,372,537.44	3,870,709.44
2. 增加金额	26,500.00	435,456.83	461,956.83
(1) 购置	26,500.00	435,456.83	461,956.83
(2) 在建工程转入			
3. 减少金额		6,960.00	6,960.00
(1) 处置或报废		6,960.00	6,960.00
4. 期末余额	431,971.00	3,893,735.27	4,325,706.27
二、累计折旧			
1. 期初余额	330,103.90	1,979,755.16	2,309,859.06
2. 本期增加金额	910.36	350,031.88	350,942.24
(1) 计提	910.36	350,031.88	350,942.24
3. 本期减少金额		6,612.00	6,612.00
(1) 处置或报废		6,612.00	6,612.00
4. 期末余额	331,014.26	2,323,175.04	2,654,189.30
三、账面价值			
1. 期末账面价值	193,657.74	1,477,859.23	1,671,516.97
2. 期初账面价值	168,068.10	1,392,782.28	1,560,850.38

(2) 期末固定资产未出现减值状况。

8、无形资产

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、无形资产原值				
软件	0.00	114,054.00		114,054.00
无形资产原值合计	0.00	114,054.00		114,054.00
二、累计摊销合计				
软件	0.00	4,607.35		4,607.35
累计摊销合计	0.00	4,607.35		4,607.35
三、减值准备				
软件				
减值准备合计				
四、无形资产净值				
软件	0.00			109,446.65
无形资产净值合计	0.00			109,446.65

注：截至 2016 年 6 月 30 日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

9、递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产	818,772.63	203,161.17	674,133.76	168,533.44
合计	818,772.63	203,161.17	674,133.76	168,533.44

10、应付账款

(1) 按款项性质分类

款项的性质	期末余额	期初余额
工程款		
货款	2,186,092.51	2,802,689.08
合计	2,186,092.51	2,802,689.08

(2) 账龄分析

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,780,434.46	2,397,031.03
1-2 年	203,377.45	203,377.45
2-3 年		
3 年以上	202,280.6	202,280.60

合 计		2,186,092.51		2,802,689.08
11、预收款项				
(1) 按款项性质分类				
款项的性质		期末余额		期初余额
物业管理费		41,713,063.91		31,500,154.20
其他				21,174.00
合 计		41,713,063.91		31,521,328.20
(2) 账龄分析				
项目		期末余额		期初余额
1 年以内		41,713,063.91		31,521,328.20
合 计		41,713,063.91		31,521,328.20
12、应付职工薪酬				
(1) 应付职工薪酬列示				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,090,924.57	69,553,757.96	71,373,604.13	6,271,078.40
二、离职后福利-设定提存计划	2,518.85	9,734,979.47	9,736,305.52	1,192.80
三、辞退福利		91,725.00	91,725.00	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	8,093,443.42	79,380,462.43	81,201,634.65	6,272,271.20
(2) 短期薪酬增减变动情况				
项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,084,509.54	60,058,689.55	61,836,926.09	6,306,273.00
2、职工福利费		4,593,530.49	4,593,530.49	
3、社会保险费	1,028.83	3,976,259.22	3,976,800.85	487.20
其中：医疗保险费	922.40	3,564,922.06	3,565,407.66	436.80
工伤保险费	35.48	137,112.39	137,131.06	16.81
生育保险费	70.95	274,224.77	274,262.13	33.59
4、住房公积金		749,069.00	790,137.00	-41,068.00
5、工会经费和职工教育经费	5,386.20	176,209.70	176,209.70	5,386.20
合 计	8,090,924.57	69,553,757.96	71,373,604.13	6,271,078.40
(3) 设定提存计划增减变动情况				
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	2,341.47	9,049,417.54	9,050,650.20	1,108.81
2、失业保险费	177.38	685,561.93	685,655.32	83.99

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

合 计	2,518.85	9,734,979.47	9,736,305.52	1,192.80
-----	----------	--------------	--------------	----------

13、 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税		
营业税	-1,216,008.32	165,497.75
企业所得税	1,744,998.85	4,618,161.22
个人所得税	1,585,022.36	48,367.88
城市维护建设税	16,322.96	11,653.83
教育费附加	9,482.02	6,146.93
合 计	2,139,817.87	4,849,827.61

14、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
代收代付款项	33,645,523.47	33,333,071.98
往来款	2,542,543.67	1,041,716.95
押金及保证金	3,901,010.31	2,754,083.13
合 计	40,089,077.45	37,128,872.06

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	账龄	未偿还或结转的原因
代收代付的水电费	9,603,736.81	1-2 年	尚未结算

15、 股本（实收资本）

股东名称	期初余额	比例	本期增加 [注 1]	本期减少 [注 2]	期末余额	比例
银城地产集团股份有限公司	8,800,000.00	80.00%			8,800,000.00	80.00%
南京银逸润投资管理有限公司	2,200,000.00	20.00%			2,200,000.00	20.00%
合 计	11,000,000.00	100.00%			11,000,000.00	100.00%

16、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加[注 1]	本期减少[注 2]	期末余额
资本溢价	819,665.74			819,665.74
合 计	819,665.74			819,665.74

17、 盈余公积

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

项目	期初余额	本期增加[注]	本期减少	期末余额
法定盈余公积	521,405.76	491,875.09		1,013,280.85
合计	521,405.76	491,875.09		1,013,280.85

18、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
年初未分配利润	5,042,423.59	4,670,503.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,946,513.19	10,048,931.13
减：提取法定盈余公积	491,875.09	521,405.76
分配现金股利		8,483,738.35
其他		671,867.19
期末未分配利润	13,497,061.69	5,042,423.59

19、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	90,219,123.4	67,682,222.27	59,487,608.59	47,006,770.59
其他业务	4,215,782.48	4,154,761.92	1,186,927.13	810,009.05
合计	94,434,905.88	71,836,984.19	60,674,535.72	47,816,779.64

20、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	3,291,108.8	3,271,095.79
城建税	320,718.15	228,976.69
教育费附加	229,084.44	163,554.77
合计	3,840,911.39	3,663,627.25

21、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	92,921.83	45,737.00
招投标费	19,826.01	3,000.00
办公费	13,208	0.00
职工薪酬	406,489.7	60,000.00
总计	532,445.54	108,737.00

22、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,782,184.36	2,621,953.72

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

办公费	493,502.84	578,042.56
差旅费	80,320.01	43,111.50
电话费	1,924.04	14,675.77
交通费	14,785.13	3,932.00
税金	267.00	-
业务招待费	42,642.00	66,188.30
折旧及摊销	73,259.74	67,313.31
咨询服务费	3,000.00	98,000.00
其他	1,069,071.31	56,326.00
总计	7,560,956.43	3,549,543.16

23、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	159,694.96	12,640.63
手续费	119,052.19	38,283.97
合计	-40,642.77	25,643.34

24、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	137,761.48	358,573.78
合计	137,761.48	358,573.78

25、投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品取得的投资收益	452,655.14	493,537.81
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计	452,655.14	493,537.81

26、营业外收入

(1) 分类情况

项目	本期发生额	上期发生额
补贴收入	1,022,437.96	153,780.00
无需支付的应付款项		298,561.65
其他	1,393.24	11,553.41
合计	1,023,831.2	463,895.06

(2) 计入当期损益的补贴收入：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

南京浦口区汤泉街道办事处财政所给予的奖励	1,022,437.96	153,780.00	与收益相关
----------------------	--------------	------------	-------

27、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		878.35
其中：固定资产处置损失		878.35
基金		5,524.95
罚款违约支出		
其他	23,220.68	17,591.00
合计	23,220.68	23,994.30

28、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	3,107,458.14	1,533,470.12
递延所得税费用	-34,627.73	-69,179.89
合计	3,072,830.41	1,464,290.23

本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	12,019,343.60	6,085,070.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,004,835.90	1,521,267.53
子公司适用不同税率的影响		-11,481.19
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣/加计扣除的成本、费用和损失的影响	67,994.51	6,618.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-72,578.49
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		20,463.56
所得税费用	3,072,830.41	1,464,290.23

29、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	37,760,474.59	23,840,547.40
收到的补贴收入	0.00	153,780.00
收到的利息收入	159,694.96	12,640.63
其他收入	0.00	11,553.41
合计	37,920,169.55	24,018,521.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款	34,233,976.64	16,047,997.67
支付的各项费用	1,950,253.36	976,326.44
其他		
合计	36,184,230.00	17,024,324.11

30、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	8,946,513.19	4,620,779.89
加：资产减值准备	137,761.48	358,573.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	350,942.24	295,269.55
无形资产摊销	4,607.35	
长期待摊费用摊销		
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）		878.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-452,655.14	-493,537.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-34,627.73	-69,179.89
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）	-64,948.71	44,109.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,862,085.21	-6,958,998.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,006,599.7	3,380,229.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	9,032,107.17	1,178,123.40
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	37,843,559.20	45,849,388.04

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

减：现金的期初余额	64,019,965.96	22,414,445.41
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	-26,176,406.76	23,434,942.63

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	36,843,559.20	64,019,965.96
其中：库存现金	93,041.56	68,862.28
可随时用于支付的银行存款	36,750,517.64	63,951,103.68
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物	1,000,000.00	
三、现金及现金等价物余额	37,843,559.20	64,019,965.96

六、合并报表范围的变更

报告期内，公司合并报表范围未发生变化。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南京银城惠美佳家政服务 有限公司	中国南京	南京	服务业	100%		设立
南京银城科技有限公司	中国南京	南京	服务业	100%		同一控制 企业合

(2) 公司期末无重要的非全资子公司

2、报告期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的情况

公司本期不存在所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易的情况

3、报告期在合营安排或联营企业中的权益

公司报告期不存在重要的合营企业及联营企业

4、除已披露的情况外无其他在其他主体中享有权益的情况

八、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
银城地产集团股份有限公司	股份公司	中国南京	房地产开发及销售	25,000 万元	80.00%	80.00%

本公司的最终控制方是：黄清平。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
银城地产集团股份有限公司	母公司
南京西城房地产开发有限公司	同受一方控制
南京华中房地产开发有限责任公司	同受一方控制
无锡银城房地产开发有限公司	同受一方控制
无锡世纪花园房地产开发有限公司	同受一方控制
南京弘安房地产开发有限公司	同受一方控制
南京弘佑房地产开发有限公司	同受一方控制
南京银龙房地产开发有限公司	同受一方控制
南京搏力健身有限公司	同受一方控制
南京华中苑酒店有限公司	同受一方控制
南京银卓房地产开发有限公司	同受一方控制
南京银广房地产开发有限公司	同受一方控制
南京原谷生态农业公司	同受一方控制
南京弘全房地产开发有限公司	同受一方控制
南京叮咚信息科技有限公司	同受一方控制
南京银城千万间资产管理有限公司	同受一方控制
南京原谷生态农业有限公司	同受一方控制
南京东方颐年健康产业发展有限公司	同受一方控制
南京银逸润投资管理有限公司	持有公司 20%股权的股东

4、关联交易情况

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

(1) 向关联方租入固定资产			
出租方名称	租赁资产种类	租赁费	
		本期发生额	上期发生额
银城地产集团股份有限公司	房屋	223,562.00	223,562.00
(2) 向关联方提供服务			
企业名称	内容	本期发生额	上期发生额
银城地产集团股份有限公司	物业管理	934,003.59	1,214,164.18
南京西城房地产开发有限公司	物业管理	0.00	1,050,063.75
南京华中房地产开发有限责任公司	物业管理	13,776.00	79,051.00
无锡银城房地产开发有限公司	物业管理	11,152.02	11,152.02
无锡世纪花园房地产开发有限公司	物业管理	1,436,380.64	1,436,380.64
南京弘安房地产开发有限公司	物业管理	8,059.80	112,452.80
南京弘佑房地产开发有限公司	物业管理	3,169,275.30	0.00
南京银龙房地产开发有限公司	物业管理	490,205.70	244,630.23
南京搏力健身有限公司	物业管理	3,600.00	0.00
南京银卓房地产开发有限公司	物业管理	665,976.48	0.00
南京银广房地产开发有限公司	物业管理	1,077,682.43	0.00
南京叮咚信息科技有限公司	物业管理	0.00	0.00
南京弘全房地产开发有限公司	物业管理	883,363.20	0.00
南京原谷生态农业有限公司	物业管理	67,917.00	0.00
南京银城千万间资产管理有限公司	物业管理	50,609.00	0.00
南京东方颐年健康产业发展有限公司	物业管理	368,332.50	0.00
南京旭城房地产开发有限公司	物业管理	813,805.00	0.00
南京银城建设发展股份有限公司	物业管理	126,642.40	0.00
银城地产集团股份有限公司	中介服务费	0.00	46,314.00
南京弘佑房地产开发有限公司	中介服务费	0.00	0.00
南京银龙房地产开发有限公司	中介服务费	11,000.00	18,000.00
南京原谷生态农业公司	提供劳务	11,200.00	0.00
南京西城房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	0.00
南京弘佑房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	0.00
合计		10,142,981.06	4,212,208.62
5、关联方应收应付款项			
(1) 应收项目			
项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京华中苑酒店有限公司	0.00	

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

应收账款	南京华中房地产开发有限责任公司	27,594.00	13,818.00
应收账款	南京西城房地产开发有限公司	125,125.48	125,125.48
应收账款	银城地产集团股份有限公司	607,410.49	309,456.90
应收账款	无锡世纪花园房地产开发有限公司	2,209,555.36	4,213,627.92
应收账款	南京弘安房地产开发有限公司	42,947.20	34,887.40
应收账款	无锡银城房地产开发有限公司	11,152.02	42,505.52
应收账款	南京银龙房地产开发有限公司	745,159.70	243,954.00
应收账款	南京银广房地产开发有限公司	79,867.83	1,119,007.00
应收账款	南京弘佑房地产开发有限公司	1,576,828.80	1,007,253.50
应收账款	南京东方颐年健康产业发展有限公司	144,060.00	1,128.00
应收账款	南京银卓房地产开发有限公司	69,062.41	1,190,171.00
应收账款	南京原谷生态农业有限公司	8,690.70	15,804.70
应收账款	南京叮咚信息科技有限公司	0.00	17,107.44
合计		5,647,453.99	8,333,846.86

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	银城地产集团股份有限公司	2,250,065.92	104,962.90
其他应付款	无锡银城房地产开发有限公司	0.00	44,080.75
其他应付款	无锡世纪花园房地产开发有限公司	0.00	16,196.22
合计		2,250,065.92	165,239.87

备注：其他应付款为代银城地产集团收取的相关费用（如车位租赁费等）。

九、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司无需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至报告日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至报告日，公司无需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明, 均以期末余额为截止日, 金额以人民币元为单位)

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	23,272,951.49	100.00%	478,242.05	2.05%	22,794,709.44
①关联方组合	7,344,477.55	31.56%			7,344,477.55
②按账龄组合	15,928,473.94	68.44%	478,242.05	3.00%	15,450,231.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					-
合计	23,272,951.49	100.00%	478,242.05	2.05%	22,794,709.44

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	20,505,623.15	100.00%	273,792.31	1.34%	20,231,830.84
①关联方组合	8,313,818.72	40.54%			8,313,818.72
②按账龄组合	12,191,804.43	59.46%	273,792.31	3.29%	11,918,012.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					-
合计	20,505,623.15	100.00%	273,792.31	1.34%	20,231,830.84

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	12,847,653.85	80.66%	256,952.98	2.00%
1至2年	2,558,850.00	16.06%	127,942.5	5.00%

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

2 至 3 年	316,222.29	1.99%	31,622.23	10.00%
3 至 4 年	205,747.8	1.29%	61,724.34	30.00%
合 计	15,928,473.94	100.00%	478,242.05	

(续)

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,606,008.45	95.20%	232,120.17	2.00%
1 至 2 年	338,149.06	2.77%	16,907.45	5.00%
2 至 3 年	247,646.92	2.03%	24,764.69	10.00%
合 计	12,191,804.43	100.00%	273,792.31	

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

会计期间	计提金额	收回或转回金额	收回或转回的原因
2016 年 1-6 月	204,449.74		

(3) 报告期内无实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

截止期末余额，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,041,869.98 元，占应收账款 21.66%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 19,101.45 元。

前五大应收账款	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
南京弘佑房地产开发有限公司	1,576,828.80	6.78%	
中国电子科技集团公司公司第十四研究所	955,072.50	4.10%	19,101.45
南京弘全房地产开发有限公司	883,363.20	3.80%	
无锡世纪花园房地产开发有限公司	881,857.48	3.79%	
南京旭城房地产开发有限公司	744,748.00	3.20%	
合计	5,041,869.98	21.66%	19,101.45

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	5,242,603.03	100.00%	334,402.63	6.38%	4,908,200.40

①关联方组合	114,318.70	2.18%			114,318.70
②按账龄组合	5,128,284.33	97.82%	334,402.63	6.52%	4,793,881.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,242,603.03	100.00%	334,402.63	6.38%	4,908,200.40

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
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	4,141,512.39	100.00%	400,341.46	9.67%	3,741,170.93
①关联方组合	21,229.90	0.51%			21,229.90
②按账龄组合	4,120,282.49	99.49%	400,341.46	9.72%	3,719,941.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,141,512.39	100.00%	400,341.46	9.67%	3,741,170.93

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	4,642,383.28	90.53%	92,847.67	2.00%
1至2年				
2至3年	241,910.57	4.72%	24,191.06	10.00%
3至4年	26,344.20	0.51%	7,903.26	30.00%
4至5年	16,371.28	0.32%	8,185.64	50.00%
5年以上	201,275.00	3.92%	201,275.00	100.00%
合计	5,128,284.33	100.00%	334,402.63	

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	3,499,381.44	84.93%	69,987.63	2.00%
1至2年	241,910.57	5.87%	12,095.53	5.00%
2至3年	26,344.20	0.64%	2,634.42	10.00%
3至4年	16,371.28	0.40%	4,911.38	30.00%

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

4 至 5 年	51,125.00	1.24%	25,562.50	50.00%
5 年以上	285,150.00	6.92%	285,150.00	100.00%
合 计	4,120,282.49	100.00%	400,341.46	

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

会计期间	计提金额	收回或转回金额	收回或转回的原
2016 年 1-6 月	47,408.56	113,347.39	实际已

(3) 报告期无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项的性质	期末余额	期初余额
备用金	471,788.67	218,452.04
代垫款项	2,403,265.13	2,474,701.90
往来款	934,097.95	123,868.72
押金及保证金	1,433,451.28	1,324,489.73
合 计	5,242,603.03	4,141,512.39

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

往来单位名称	款项性质	金 额	欠款年限	占其他应收款总额比例	坏账准备
山语银城业主委员会	代垫款	335,917.50	1 年以内	6.41%	6,718.35
南京恒子环境工程有限公司	代垫款	103,900.00	1 年以内	4.53%	9,990.48
		108,483.20	1-2 年		
		24,883.20	2-3 年		
时光瀚韵业主委员会	保证金	190,000.00	1 年以内	3.62%	3,800.00
仙龙湾业主委员会	保证金	120,000.00	1 年以内	2.29%	2,400.00
融侨花园业主委员会	保证金	150,000.00	1 年以内	2.86%	3,000.00
合 计		1,033,183.90		19.71%	25,908.83

3、长期股权投资

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	6,249,005.09		6,249,005.09	6,249,005.09		6,249,005.09
合 计	6,249,005.09		6,249,005.09	6,249,005.09		6,249,005.09

增减变动情况

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减	期末余额	本期计	减值准
-------	------	------	-----	------	-----	-----

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

			少		提减值 准备	备期末 余额
南京惠美佳家政服务 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
南京银城科技有限公 司	5,249,005.08			5,249,005.08		
合 计	6,249,005.09			6,249,005.09		

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	90,219,123.00	67,682,222.00	59,832,882.16	45,981,201.54
其他业务				
合 计	90,219,123.00	67,682,222.00	59,832,882.16	45,981,201.54

5、投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
购买理财产品取得的投资收益	452,655.14	493,537.81
合 计	452,655.14	493,537.81

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益		-701.65
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）	1,022,437.96	153,780.00
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	452,655.14	493,537.81
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		143,405.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支 出	-21,827.44	6,028.47
少数股东权益影响额		
所得税影响额	363,316.42	199,012.62
合 计	1,089,949.24	597,037.85

南京银城物业服务股份有限公司
2016 半年度报告

报告期利润	本期发生额		上期发生额	
	加权平均净资产收益率	基本每股收益 (元/股)	加权平均净资产收益率	基本每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	40.93%	0.8133	25.86%	0.4201
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	35.95%	0.7142	22.52%	0.3658