



1 第一物业  
First Property

股票代码：837498

2019 年

半年度报告

.....  
第一物业(北京)股份有限公司  
First Property (Beijing) Co., Ltd.



SEMI-ANNUAL REPORT

# 公司半年度大事记



2019年6月25日，2019中国蓝筹物业年会在京隆重召开，凭借优秀的综合实力以及在绿色科技服务上的创新，第一物业连续三年蝉联中国蓝筹物业企业。



2019年5月24日，“2019中国物业服务百强企业研究成果发布会”在北京隆重举行，第一物业连续5年稳居中国物业服务行业的百强，位居中国物业服务百强企业35名。



中国物业服务百强服务质量领先企业



中国绿色科技物业创新企业



2019年4月，第一物业上海凯旋花园服务中心荣获上海市人民政府颁发“2017-2018年上海市文明小区”荣誉称号。



2019年6月27日，第一物业2019年度上半年总结会暨五书评估及下半年五书流程与标准化工作会议在京举行。

# 目 录

声明与提示.....	5
第一节 公司概况 .....	6
第二节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 重要事项 .....	14
第五节 股本变动及股东情况 .....	19
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	22
第七节 财务报告 .....	25
第八节 财务报表附注 .....	37

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、第一物业、股份公司	指	第一物业(北京)股份有限公司
第一资产	指	第一摩码资产管理(北京)有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、东北证券	指	东北证券股份有限公司
公司章程	指	第一物业(北京)股份有限公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	第一物业(北京)股份有限公司股东大会
董事会	指	第一物业(北京)股份有限公司董事会
监事会	指	第一物业(北京)股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2019年1月1日-2019年6月30日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住宅类物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等
绿化	指	指栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指	指物业环境和卫生的清洁和保持
五书	指	计划预算书、作业标准书、绩效任务书、职责授权书、职业生涯开发与管理报告书

## 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。

公司负责人张鹏、主管会计工作负责人赵亮及会计机构负责人（会计主管人员）朱莉保证半年度报告中财务报告的真实、准确、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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	1. 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报告
	2. 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
	3. 公司 2019 年半年度报告全文
	4. 公司第二届董事会第十次会议文件
	5. 公司第二届监事会第五次会议文件

## 第一节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	第一物业（北京）股份有限公司
英文名称及缩写	First Property (Beijing)Co.,Ltd.
证券简称	第一物业
证券代码	837498
法定代表人	张鹏
办公地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	牛娇
是否具备全国股转系统董事会秘书 任职资格	是
电话	010-84407072-8070
传真	010-84407072-8017
电子邮箱	niujiao@firstpm.com.cn
公司网址	http://www.firstpm.com.cn/
联系地址及邮政编码	北京市东城区香河园路1号当代节能置业三层 100028
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1999年12月6日
挂牌时间	2016年5月18日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K-房地产业、70-房地产业、702-物业管理、7020-物业管理
主要产品与服务项目	物业综合管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	41,307,500
优先股总股本（股）	0
做市商数量	3
控股股东	第一资产
实际控制人及其一致行动人	张雷、第一资产

### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	9111010870023801XP	否
注册地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层	否
注册资本（元）	41,307,500.00	否

## 五、 中介机构

主办券商	东北证券
主办券商办公地址	北京市西城区三里河东路5号中商大厦4层（010-68573137）
报告期内主办券商是否发生变化	否

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司于2019年6月25日召开了董事会第七次会议，2019年7月11日召开了2019年第四次临时股东大会，审议并通过了《关于增加公司经营范围的议案》。公司于2019年8月2日完成了工商变更登记及章程备案手续，并取得变更后的营业执照。详细内容请见《关于完成工商变更登记并取得营业执照的公告》（公告编号：2019-037）

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	263,760,661.18	209,018,015.83	26.19%
毛利率%	30.11%	30.36%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	26,197,615.20	16,451,465.14	59.24%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	195,772,220.65	12,965,687.18	50.95%
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）	7.33%	5.61%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	5.46%	4.42%	-
基本每股收益	0.63	0.40	57.50%

### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	654,729,851.05	644,815,909.37	1.54%
负债总计	296,307,303.66	300,783,216.28	-1.49%
归属于挂牌公司股东的净资产	357,422,047.96	343,138,949.09	4.16%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	8.65	8.31	4.09%
资产负债率%（母公司）	59.13%	56.88%	-
资产负债率%（合并）	45.26%	46.65%	-
流动比率	1.82	1.80	-
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	16,732,543.78	15,525,999.81	7.77%
应收账款周转率	2.20	2.28	-
存货周转率		-	-

### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	1.54%	4.24%	-

营业收入增长率%	26.19%	25.47%	-
净利润增长率%	59.24%	45.06%	-

## 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	41,307,500	41,307,500	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

## 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	10,615.16
计入当期损益的政府补助,但与企业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	262,086.33
委托他人投资或管理资产的损益	273,317.71
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	1,853,011.82
对外委托贷款取得的损益	6,677,148.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-242,320.47
<b>非经常性损益合计</b>	<b>8,833,859.41</b>
所得税影响数	2,208,464.85
少数股东权益影响额(税后)	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>6,625,394.56</b>

## 七、 补充财务指标

适用 不适用

## 八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 (空) 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、 商业模式

第一物业属于物业管理行业，主要为客户提供综合物业管理服务。管理的物业类型涉及别墅、高层住宅、商业办公、写字楼等。公司凭借专业的综合物业管理能力、较高的品牌认可度、绿色科技物业运营的技术和质量体系、以及专业化的运营管理团队等关键资源要素，为客户提供绿色运营服务和绿色社区前期介入服务，为客户创造价值。

公司业务主要面向社区业主、商户和开发商，通过直销模式开拓业务，订立物业管理服务合同直接向最终消费者提供物业管理服务而获得收入。并通过整合社区商业资源，通过绿色科技技术及信息化管控手段，降低公司的运营成本，提升盈利水平。公司采取“内生+外延”式扩张，并依托社区服务平台，从客户居住感受和需求出发，构建绿色社区运营模式。

报告期内、报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生较大变化。

#### 商业模式变化情况：

适用 不适用

### 二、 经营情况回顾

#### (1) 财务分析

报告期内，公司经营保持良性快速增长，实现营业收入 263,760,661.18 元，较上年同期增长 26.19%；净利润实现 25,961,370.63 元，比上年同期增长 56.49%；总资产 654,729,851.05 元，比年初增长 1.54%；净资产 358,422,547.39 元，比年初增长 4.18%；每股收益 0.63 元比上年同期增长 57.50%；经营活动产生的现金流量净额 16,732,543.78 元，比上年同期增长 7.77%。

2019 年上半年业务稳定快速发展，与去年同期相比新增接管物业服务项目 12 个其中 70%以上来源于外部拓展；新增体验中心服务项目 20 个，其中 60%来源于外部拓展。报告期内公司还增加了仪仗队礼宾服务及培训等新业务完善社区服务提升客户体验。预计下半年公司将继续保持快速发展的趋势。

#### (2) 经营分析

##### 1、关联地产开发交付的物业实现稳定增长

2019 年上半年，公司的关联方地产交付物业的总建筑面积实现持续增长，促进了公司报告期内经营业绩的提升

##### 2、外部业务拓展持续增长

聚焦市场规模发展，公司上半年于京、晋、湘、豫、辽、粤等地先后签订优质项目，以品质口碑收获客户信任。在已进驻城市树立标杆项目，并打造公司物业服务管理的品牌，形成社会效益；通过向开发商、业委会或服务采购方推广、引导参观标杆项目的形式，提高项目获取概率。2019 年上半年公司外部拓展主要获取了营口第五郡、水岸一品、东城天下、太原晋阳里、鸿赫·时代等开发商类型的项目，北京朝阳旺座公寓等业委会类型的项目，以及中国银行宿舍楼、长沙晚报大厦等公建类项目。公司通过市场化招投标形式多次中标，印证了绿色社区运营服务产品的生命力。

2019 年上半年新增非关联方管理面积约占半年度新增管理总面积的四分之三。

##### 3、绿色科技物业经营理念的践行与成果

作为绿色科技物业企业，第一物业聚力科技服务方案，持续应用绿色科技能源云平台、BIM 模型应用、能源自控系统、移动互联+大数据四大科技产品，并持续研发绿色能源自控系统、绿色恒温恒湿运行策略、绿色节能照明系统、绿色电梯节能系统、绿色太阳能系统等配套系统，全力保障项目能耗

降低 30%，设施设备寿命延长 30%。

从新风系统到验房 APP，第一物业坚持构建科技绿色管理服务，历经 19 载，绿色物业经营理念始终坚定不移。工具化、职业化、流程化、自动化、可测量是物业人践行公司流程与标准化的方式。公司拥有 8 份里程碑执行表，以住宅前期介入为例，从开发商获取土地开始第一物业便进行参与，形成了 800 个执行节点，1200 多份作业标准表单。

优化项目成本，改变组织结构，改变考核方法，改变管理模式，做到业务人员做现场，后台职能部门信息高度集中，做好支持、合规。由项目考核向地区考核转变，由项目独立管理，向地区公司集中管理转变。专业化、标准化、信息化，化繁为简，以目标、价值为导向。

加大节能减排和环境保护力度，开发和推广节约、替代、循环利用资源和治理污染的先进适用技术，实施节能减排重大技术和示范工程；完善能源资源节约和环境保护奖惩机制。运用高新技术和先进适用技术改造，提升其技术水平和市场竞争力，降低能源消耗和污染物排放。

未来，第一物业将持续深耕绿色科技运营能力，构建中国智能新型社区，不断提升社区大数据运营能力，全方位满足客户服务需求，实现服务质量的提升。

### 三、 风险与价值

#### 1、控股子公司、分公司管理风险

公司根据物业行业的自身特有模式，在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截止 2019 年 6 月 30 日公司拥有分公司 42 家、子公司 25 家。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务也将继续拓展，未来几年内仍需在其它区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

应对措施：公司根据《第一物业（北京）股份有限公司子公司管理制度》、《第一物业（北京）股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度，加强公司本部及各分支机构规范运作和管理，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。

#### 2、现金收款资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业务交款方式主要为现金、刷卡、网银以及支付宝和微信，尽管现金收款方式占比例较小但依旧存在现金收款的资金管理风险。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，在收费处增加带有支付宝和微信收款功能的 POS 机，并将收款二维码放置在收费处明显位置用以最大限度减少现金收款方式。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，可能给公司带来损失。

应对措施：完善和制定符合公司实际情况的现金收款内部控制制度；开发智能 POS 的物业费收款方式简化收费环节、完成系统自动录单，开发微信小程序和客户端 APP 实现线上收款，最终保证公司收入的完整性和准确性。

#### 3、市场竞争风险

目前我国物业管理行业竞争比较激烈，随着市场竞争强度的加大，物业业主对于物业服务的要求日渐提高，因此提供更加优质的服务将是物业管理行业的发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司制作了标准化文件支撑绿色物业服务的质量和技术体系，对物业管理相关的节点进行严格的把控，以此保障公司整体运营工作的有序开展，并充分利用绿色科技提供高标准的物业管理服务。针对业主多样化的需求，利用科技、移动互联网大数据，及幼儿早教培训、健身、餐厅、互联网社区金融、社区养老等资源整合能力，为业主提供智能社区的优质服务，从而提高公司的市场竞

争力。

#### 4、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司在选择第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在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，对外包公司提供服务的质量进行监督。

#### 5、未决诉讼风险

公司致力于为住宅、商业物业及其他机构提供专业的综合物业经营管理服务，通过收取综合物业管理服务费的方式进行盈利。物业管理涉及到物业费、能源费催收事项，因而公司存在由于物业费、能源费等经营收费与业主产生纠纷。截至报告期末，公司无重大未决诉讼。涉案金额不会对公司的业务经营和财务状况重大不利影响，但是未来随着公司规模扩张和物业管理服务的多元化发展，公司存在由于物业管理服务和物业费收取而持续产生相关诉讼及纠纷的风险。

应对措施：公司具有多年的流程与标准化流程管理经验，在公司运营过程中形成了针对公司各个部门、各种业务和环节的作业标准和流程规则，用以指导和规范公司日常业务的开展，通过提高服务质量和疏导物业费、能源费欠费纠纷的解决，从总体上减少和防范法律风险。

#### 6、关联方业务依赖风险

报告期内公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，主要为体验中心以及住宅小区收楼前的物业服务费用以及向关联方自持项目收取的物业费。而房屋交付使用后的物业服务费及相关服务费均是向业主收取，不属于关联交易。2019年上半年关联物业服务费为66,518,748.58元，占本期营业收入的比例为25.22%。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司正在与非关联方开展合作，积极开拓非关联方开发的房地产项目。2019年上半年新增的物业管理面积中约有四分之三的物业管理面积来自非关联方。但报告期内公司物业管理项目的获取仍有较大比例来自于关联方开发的房地产项目，因此公司对关联方业务存在一定的依赖。如果未来关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润产生影响。

应对措施：公司将进一步加强开拓非关联方市场，提升业主满意度，逐步减少对关联方业务的依赖，并且服务好现有项目，进一步增强公司的盈利性。

#### 7、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动风险

报告期内，公司持有交易性金融资产公允价值变动收益为2,197,363.55元，主要是“晟孚摩码1号”产品，产生变动的原因为受整体经济发展状况、宏观经济政策等多种因素影响，公允价值变动收益具有波动性的影响及处置少数派106号年初公允价值低于账面价格影响。

应对措施：公司对交易性金融资产的投资均已履行内部审议程序，公司依据会计准则基础并结合企业实际情况，在进行初始投资时，本着利用闲置自有资金在风险可控范围内尽可能达到最高的回报，以资金价值的最大化而非长期持有为目标，并依据前期的成功经验，认定近期计划采用短期获利方式对其进行组合管理；未来公司资金管理部门将专注市场研究，在保持现有投资金额不变的情况下，加强对投资总额的管控，进而降低交易性金融资产公允价值变动带来的风险。

## 四、 企业社会责任

### （一） 精准扶贫工作情况

√适用 □不适用

为贯彻落实北京市关于消费扶贫工作指示精神，拓宽受援地区特色产品进京渠道，实现扶贫和惠

民双赢。第一物业“牵手计划”社区扶贫工作站受援地区产品进社区暨“消费扶贫 助力脱贫”巡展活动在北京地区展开。在民政部、财政部、国务院扶贫办的指导下，东城区人民政府、东城区扶贫支援办、第一物业、“51 社区集”共同筹备启动仪式与巡展活动。

2019 年 6 月 24 日，山西第一物业走进大同浑源县举办“晨星计划”定点就业扶贫，助理脱贫攻坚，第一物业将长期发挥企业优势，与政府建立合作关系，长期给予 55 岁以内、符合公司用人标准的帮扶对象工作岗位。

## （二） 其他社会责任履行情况

第一物业“爱我家园行动-绿动家园计划”在植树节 3 月 22 日日正式启动，以“播种希望·共享绿色”植树节社区文化活动为起点，在 3 月连续展开“世界水日”、“地球一小时”多个绿色为主题的文化活动。

第一物业积极响应 2019 世界水日活动，在全国多个项目展开爱我家园行动一润芽计划，通过灌溉渠、节水倡议书签订、绘制环保节水图画、节水知识分享等社区公益活动，带动更多人关注环境保护，更加惜水、爱水、护水。

第一物业积极响应，在全国多个家园组织“地球一小时”为主题的爱我家园行动，呼吁大家爱护环境，保护地球，与自然共生。“地球一小时（EARTH HOUR）”作为世界自然基金会（WWF）应对全球气候变化所提出的一项倡议，提倡在每年三月最后一个星期六的当地时间 20:30 熄灯一小时，以此来激发人们对保护地球的责任感，以及对气候变化等环境问题的思考，并用行动表达支持。

在社区中，第一物业通过“生活垃圾分类处理试点”、“社区环保课堂”、“环保公益讲座”、引进“智能垃圾分类机”等，推动垃圾分类知识普及、生活垃圾的可持续管理。推行垃圾分类制度，是关乎人民群众美好生活质量的大事，第一物业坚持“绿色科技”，坚持“真心关爱每一个人”，在潜移默化中培养职员、业主、客户对垃圾进行分类的良好行为习惯，践行环境保护企业责任。

山西第一物业走进八路军太行纪念馆，致敬太行精神，重温入党誓词、重温硝烟弥漫的抗战岁月，深刻感受到八路军将士和根据地人民不怕牺牲、无私奉献的伟大太行精神。对企业而言，传承红色故事，弘扬爱国主义情怀是站在更高的角度上带领职员们奔跑。

自第一物业成立以来，坚持用行动践行企业的社会责任，体现企业更高层次的价值。

## 五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

## 第四节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情

#### (一) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：亿元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押	债务人与公司的关联关系
中业万达(北京)建设工程有限公司	2018.6.21-2020.6.20	0.70	0	0	0.70	10.00%	已事前及时履行	否	无
安徽省	2018.8.6-	0.70	0	0	0.70	10.00%	已事前	否	无

徽畅道路工程 有限公司	2019.8.5						及时履行		
总计	-	1.40	0	0	1.40	-	-	-	-

#### 对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

1、经公司第一届董事会第二十二次会议及公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过《关于公司委托银行贷款的议案》，公司委托江苏银行股份有限公司北京分行向中业万达（北京）建设工程有限公司（以下简称“中业万达”）提供金额人民币 7000 万元的委托贷款，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-032）。根据公司与中业万达及江苏银行股份有限公司北京分行已签署的《对公客户委托贷款合同》上述借款期限为自 2018 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止，到期归还本息，如中业万达在经公司同意之后提前归还此项贷款，则按实际用款天数和贷款余额记收利息。

2、经公司第一届董事会第二十四次会议及公司 2018 年第五次临时股东大会审议通过《关于公司委托银行贷款的议案》，公司委托江苏银行股份有限公司北京分行向安徽省徽畅道路工程有限公司（以下简称“安徽徽畅”）提供金额人民币 7000 万元的委托贷款，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-042）。根据公司与安徽徽畅及江苏银行股份有限公司北京分行已签署的《对公客户委托贷款合同》上述借款期限为自 2018 年 8 月 6 日起至 2019 年 8 月 5 日止，到期归还本息，截止 2019 年 8 月 5 日，安徽徽畅已如期归还此项贷款。

以上委托贷款不会影响公司正常业务和经营活动的开展，不会对公司未来财务状况和经营活动产生重大不利影响。

#### （二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	17,240,000	5,159,385.40
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	136,840,000	66,518,748.57
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		
6. 其他		

公司于 2019 年 1 月 24 日召开第二届董事会第三次会议，2019 年 2 月 14 日召开 2019 年第二次临时股东大会审议通过了《关于预计公司 2019 年度日常性关联交易的议案》对公司 2019 年全年的日常性关联交易进行了预计；关联交易主要内容：房租、维修费、能源托管费、服务费、餐费、综合物业服务费等。关于上述内容的详细信息，请见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于预计 2019 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2019-003）。

#### （三） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行	临时公告	临时公告
-----	------	------	------	------	------

			必要决策程序	披露时间	编号
第一资产	公司控股股东第一资产为公司申请银行授信无偿提供连带责任保证担保。	10,000,000	已事前及时履行	2019年3月15日	2019-008 2019-009 2019-011

**偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：**

公司计划向中国银行申请总额度不超过人民币1,000万元的授信，授信期限一年，年利率预计不超过5%。公司控股股东第一资产为公司申请上述授信无偿提供连带责任保证担保。上述授信及关联担保可为公司提供短期流动资金，提高资金的使用效率。

截止报告披露日公司该笔贷款及关联担保未实际发生。

**(四) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项、企业合并事项**

单位：元

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	标的金额	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
闲置募集资金购买理财产品	-	2018/12/28	-	安全性高、流动性好、可以保障投资本金安全的理财产品	-	-	1,200,000,000	否	否
闲置自有资金投资理财	-	2018/12/28	-	安全性、流动性较高的交易性金融资产，银行及其他金融机构理财产品。	-	-	1,500,000,000	否	否

**事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：**

1、为提高资金使用效率，在确保资金安全、不影响募集资金使用且不改变募集资金用途的前提下，公司对暂时闲置的募集资金进行现金管理。公司拟利用闲置募集资金投资于安全性高、流动性好、可以保障投资本金安全的理财产品，公司在不超过1.2亿元的额度内利用闲置募集资金投资低风险理财产品，资金可以滚动利用，理财取得的收益可以进行再投资，再投资的金额不包含在上述额度以内。本次授权期限自股东大会审议通过之日起一年有效。该事项履行了相应的审议程序，经第二届董事会第二次会议、第二届监事会第二次会议、公司2019年第一次临时股东大会审议通过，并在全国中小企业股份转让系统信息披露平台发布了《关于利用闲置募集资金购买理财产品的公告》(公告编号：2018-073)。

2、根据公司闲置资金的实际情况，为提高资金使用效率，合理利用闲置资金，在不影响公司正常经营的前提下，公司在不超过1.5亿元的额度进行理财产品的投资，公司日常委托理财履行了相应的审议程序，经第二届董事会第二次会议及2019年第一次临时股东大会审议通过，并在全国中小企业股份转让系统信息披露平台发布了《关于预计2019年使用闲置自有资金投资理财的公告》(2018-076)。

**(五) 承诺事项的履行情况**

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2015/12/25	-	挂牌	《董事、监事和高级管理人员承诺》	详见下文（1）	正在履行中
董监高	2015/12/25	-	挂牌	《避免同业竞争承诺函》	详见下文（2）	正在履行中
董监高	2015/12/25	-	挂牌	《董事、监事和高级管理人员管理层就公司对外担保重大投资、委托理财、关联方交易等事项的情况是否符合法律法规和公司章程及其对公司影响的书面声明》	详见下文（3）	正在履行中
董监高	2015/12/25	-	挂牌	《第一物业（北京）有限公司的说明与承诺》	详见下文（4）	正在履行中

**承诺事项详细情况：****承诺事项**

（1）公司董事、监事和高级管理人员签署了《董事、监事和高级管理人员承诺》；报告期内董事、监事和高级管理人员无违反法律法规的情况。

（2）公司董事、监事和高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》；报告期内董事、监事和高级管理人员不存在同业竞争的情况。

（3）公司董事、监事和高级管理人员签署《董事、监事和高级管理人员管理层就公司对外担保重大投资、委托理财、关联方交易等事项的情况是否符合法律法规和公司章程及其对公司影响的书面声明》；报告期内董事、监事和高级管理人员无对外担保情况。

（4）公司董事、监事和高级管理人员签署《第一物业（北京）有限公司的说明与承诺》，董事、监事和高级管理人员承诺公司资产与股东资产严格分开并独立经营；报告期内不存在资产、资金被股东占用情形。

**(六) 利润分配与公积金转增股本的情况****1、报告期内的利润分配与公积金转增股本情况**

√适用 □不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2019/5/24	2.884347		
合计	2.884347		

**2、报告期内的权益分派预案**

□适用 √不适用

**报告期内利润分配与公积金转增股本的执行情况：**

√适用 □不适用

公司于 2019 年 4 月 19 日披露《关于 2018 年年度利润分配预案的公告》（公告编号：2019-015），

经第一届董事会第五次会议、2018 年年度股东大会审议通过《2018 年度利润分配预案的议案》后实施、本次权益分派登记日为 2019 年 5 月 23 日，除权除息日为 2019 年 5 月 24 日，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com）披露的《2018 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2019-034）。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (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
无限售 条件股 份	无限售股份总数	23,901,805	57.86%	0	23,901,805	57.86%
	其中：控股股东、实际控制人	11,613,775	28.12%	0	11,613,775	28.12%
	董事、监事、高管	2,293,284	5.55%	0	2,293,284	5.55%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	17,405,695	42.14%	0	17,405,695	42.14%
	其中：控股股东、实际控制人	5,059,435	12.25%	0	5,059,435	12.25%
	董事、监事、高管	10,298,382	24.93%	0	10,298,382	24.93%
	核心员工	360,891	0.87%	0	360,891	0.87%
总股本		41,307,500	-	0	41,307,500	-
普通股股东人数		63				

#### (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	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	第一摩码资产管理（北京）有限公司	14,921,836	0	14,921,836	36.12%	4,475,643	10,446,193
2	张鹏	7,589,010	0	7,589,010	18.37%	5,691,758	1,897,252
3	杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业（有限合伙）	4,800,000	0	4,800,000	11.62%	0	4,800,000
4	张雷	1,751,374	0	1,751,374	4.24%	583,792	1,167,582
5	李熠	1,166,583	0	1,166,583	2.82%	1,050,825	115,758
6	长江证券股份有限公司做市专用证券账户	1,117,183	-82,000	1,035,183	2.51%	0	1,035,183
7	吕晓彤	865,309	0	865,309	2.09%	862,328	2,981
8	中国国际金融股份有限公司	804,000	9,000	813,000	1.97%	0	813,000

	做市专用证券账户						
9	东北证券股份有限公司做市专用证券账户	759,455	0	759,455	1.84%	0	759,455
10	刘培庆	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
11	王晶丽	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
12	贾瑞明	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
13	龙晗	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
	<b>合计</b>	36,109,918	-73,000	36,036,918	87.22%	14,765,998	21,270,920

前十名股东间相互关系说明：

张雷是第一资产的实际控制人；张鹏是第一资产的法定代表人、董事长、经理；李熠、龙晗、刘培庆、吕晓彤是第一资产的董事；王晶丽是第一资产的监事。除上述股东之外，其余股东之间不存在关联关系。

## 二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

公司名称：第一摩码资产管理（北京）有限公司

成立日期：2002年09月20日

法定代表人：张鹏

注册资本：1000万元

经营范围：资产管理；商业项目策划；商业管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）；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。）

股权结构：当代伟业投资管理有限公司，持股比例为：33.5%

北京当代融智投资管理有限公司，持股比例为：66.5%

报告期内，公司控股股东未发生变动。

### (二) 实际控制人情况

张雷，男，1962年6月生，中国籍，无境外永久居留权，清华大学研究生学历。1984年9月至1995年8月，供职于中国国际人才开发中心，担任主任助理；1995年9月至2000年11月，供职于北京节能新动力建筑科技有限公司，担任总经理；2000年12月至2007年5月，供职于当代节能投资集团有限公司，担任董事长；2000年3月至今，担任全国工商联房地产商会副会长；2007年6月至今，供职于当代节能置业有限公司，担任董事长；2013年10月至今，担任香港上市公司当代置业（中

国)有限公司董事长。张雷先生同时担任中国企业家协会副会长、中国华商大会副主席、北京市东城区第十五届人民代表大会代表等荣誉职务。

报告期内，公司实际控制人未发生变动。

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
张鹏	董事长	男	1975年5月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	否
李熠	董事	男	1985年10月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	否
吕晓彤	董事	男	1984年7月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	否
龙晗	董事	男	1988年9月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	否
刘培庆	董事、总经理	男	1982年12月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	是
贾瑞明	董事	男	1971年5月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	是
金纯刚	董事、副总经理	男	1978年9月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	是
王晶丽	监事会主席	女	1980年3月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	否
张世红	监事	男	1974年2月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	否
刘政	监事	男	1990年9月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	是
李庆昌	副总经理	男	1977年10月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	是
赵亮	财务负责人	男	1980年8月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	是
牛娇	董事会秘书	女	1980年1月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	是
<b>董事会人数：</b>						7
<b>监事会人数：</b>						3
<b>高级管理人员人数：</b>						5

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

董事、监事、高级管理人员相互间不存在关联关系。张鹏担任控股股东的法定代表人、董事长、经理；李熠、龙晗、刘培庆、吕晓彤担任控股股东的董事；王晶丽担任控股股东的监事。除上述人员外，董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

## (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
张鹏	董事长	7,589,010	0	7,589,010	18.37%	0
李熠	董事	1,166,583	0	1,166,583	2.82%	0
吕晓彤	董事	865,309	0	865,309	2.09%	0
龙晗	董事	583,792	0	583,792	1.41%	0
刘培庆	董事、总经理	583,792	0	583,792	1.41%	0
贾瑞明	董事	583,792	0	583,792	1.41%	0
金纯刚	董事、副总经理	55,945	0	55,945	0.14%	0
王晶丽	监事会主席	583,792	0	583,792	1.41%	0
张世红	监事	453,774	0	453,774	1.10%	0
刘政	监事	13,986	0	13,986	0.03%	0
李庆昌	副总经理	55,946	0	55,946	0.14%	0
赵亮	财务负责人	41,959	0	41,959	0.10%	0
牛娇	董事会秘书	13,986	0	13,986	0.03%	0
合计	-	12,591,666	0	12,591,666	30.46%	0

## (三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

适用 不适用

## 二、 员工情况

## (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	245	249
财务人员	132	143
工程技术人员	429	438
综合服务人员	878	1,052
员工总计	1,684	1,882

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0

硕士	8	9
本科	276	302
专科	577	633
专科以下	823	938
员工总计	1,684	1,882

#### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

##### 1、薪酬政策：

职员薪酬包括任职薪金、绩效薪金、综合津贴及补助、全年绩效奖金等。公司实行劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，与职员签订《劳动合同书》，并按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为职员办理社会保险和住房公积金。

##### 2、培训计划：

公司一直十分重视员工的培训和发展工作，通过建立培训师管理、培训课程管理、轮岗交流管理、各层级的培训营体系，以及组织形式多样的微信、现场、项目实践等培训活动，不断提升职员素质和能力，提高职员和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和切实的保障。

##### 3、报告期内，需要公司承担费用的离退休职员人数为0。

## (二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心员工	期初人数	期末人数
核心员工	21	20
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	2	2

#### 核心人员的变动情况：

报告期内公司核心员工徐东淼因个人原因离职，公司与核心员工签订了保密协议，个别职员离职不会对公司产生不利影响。

## 三、 报告期后更新情况

□适用 √不适用

## 第七节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	二.1	180,436,713.13	295,624,278.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	二.2	39,621,992.17	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二.3	-	47,554,525.71
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	二.4	111,260,754.91	98,271,264.21
其中：应收票据			
应收账款		111,260,754.91	98,271,264.21
应收款项融资			
预付款项	二.5	12,553,723.05	14,723,994.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	二.6	8,369,078.13	7,993,672.55
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	二.7	70,000,000.00	
其他流动资产	二.8	117,244,029.05	77,568,205.81
<b>流动资产合计</b>		<b>539,486,290.44</b>	<b>541,735,940.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资	二.9	70,000,000.00	
可供出售金融资产	二.10	-	6,000,000.00
其他债权投资			

持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	二. 11	10,009,393.38	10,007,565.83
其他权益工具投资	二. 12	6,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	二. 13	11,527,277.37	
固定资产	二. 14	3,569,121.24	3,588,584.74
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	二. 15	1,756,670.51	1,859,414.92
开发支出			
商誉	二. 16	4,027,181.77	4,027,181.77
长期待摊费用	二. 17	996,750.30	1,225,824.39
递延所得税资产	二. 18	7,307,843.27	6,310,182.04
其他非流动资产	二. 19	49,322.77	70,061,215.20
<b>非流动资产合计</b>		115,243,560.61	103,079,968.89
<b>资产总计</b>		654,729,851.05	644,815,909.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	二. 20	33,795,355.26	21,661,462.83
其中：应付票据			
应付账款		33,795,355.26	21,661,462.83
预收款项	二. 21	167,580,409.03	169,308,722.19
卖出回购金融资产款			0.00
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	二. 22	7,684,346.93	10,857,230.32
应交税费	二. 23	5,729,484.59	17,399,412.64
其他应付款	二. 24	81,517,707.85	81,556,388.30
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			0.00
应付分保账款			
合同负债			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		296,307,303.66	300,783,216.28
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		296,307,303.66	300,783,216.28
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	二.25	41,307,500.00	41,307,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	二.26	131,433,912.94	131,433,912.94
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	二.27	5,953,889.67	5,953,889.67
一般风险准备			
未分配利润	二.28	178,726,745.35	164,443,646.48
归属于母公司所有者权益合计		357,422,047.96	343,138,949.09
少数股东权益		1,000,499.43	893,744.00
<b>所有者权益合计</b>		358,422,547.39	344,032,693.09
<b>负债和所有者权益总计</b>		654,729,851.05	644,815,909.37

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			

货币资金		134,653,350.05	214,844,667.63
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十.1	54,617,824.16	44,862,730.81
应收款项融资			
预付款项		4,966,164.22	4,086,080.39
其他应收款	十.2	100,028,612.14	67,433,339.43
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		70,000,000.00	
其他流动资产		75,826,493.45	75,603,404.73
<b>流动资产合计</b>		<b>440,092,444.02</b>	<b>406,830,222.99</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		70,000,000.00	
可供出售金融资产		-	6,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	十.3	34,725,393.38	34,366,565.83
其他权益工具投资		6,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,513,372.69	1,430,653.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,668,868.79	3,098,639.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		197,125.00	267,203.47
递延所得税资产		3,461,232.26	3,294,228.50
其他非流动资产		16,632.00	70,020,216.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>118,582,624.12</b>	<b>118,477,506.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>558,675,068.14</b>	<b>525,307,729.01</b>
<b>流动负债：</b>			

短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,437,552.41	10,246,773.57
预收款项		77,294,510.88	72,240,829.53
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,515,697.21	4,340,954.65
应交税费		3,582,836.12	8,651,882.53
其他应付款		229,510,455.81	203,315,888.50
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>330,341,052.43</b>	<b>298,796,328.78</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>330,341,052.43</b>	<b>298,796,328.78</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		41,307,500.00	41,307,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		131,117,593.50	131,117,593.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,953,889.67	5,953,889.67

一般风险准备			
未分配利润		49,955,032.54	48,132,417.06
<b>所有者权益合计</b>		<b>228,334,015.71</b>	<b>226,511,400.23</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>558,675,068.14</b>	<b>525,307,729.01</b>

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		263,760,661.18	209,018,015.83
其中：营业收入	二.29	263,760,661.18	209,018,015.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		241,072,701.61	192,096,257.47
其中：营业成本	二.29	184,350,111.74	145,563,734.02
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	二.30	1,118,843.53	891,474.34
销售费用	二.31	1,900,094.89	307,249.65
管理费用	二.32	51,717,755.07	42,587,174.87
研发费用	二.33	1,713,833.96	721,149.30
财务费用	二.34	-690,836.57	-221,920.28
其中：利息费用			
利息收入			
信用减值损失			
资产减值损失	二.35	962,898.99	2,247,395.57
加：其他收益	二.36	2,650,873.13	1,307,652.40
投资收益（损失以“-”号填列）	二.37	6,616,646.65	3,871,720.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填	二.38	2,197,363.55	-791,106.05

列)			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		34,152,842.90	21,310,025.40
加：营业外收入	二.39	339,118.72	416,439.47
减：营业外支出	二.40	317,441.96	157,002.56
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		34,174,519.66	21,569,462.31
减：所得税费用	二.41	8,213,149.03	4,979,528.08
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		25,961,370.63	16,589,934.23
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25,961,370.63	16,589,934.23
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.少数股东损益		-236,244.57	138,469.09
2.归属于母公司所有者的净利润		26,197,615.20	16,451,465.14
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		25,961,370.63	16,589,934.23
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,197,615.20	16,451,465.14
归属于少数股东的综合收益总额		-236,244.57	138,469.09
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.63	0.40

(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.63	0.40
法定代表人：张鹏	主管会计工作负责人：赵亮	会计机构负责人：朱莉	

## (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十.4	134,383,389.43	105,303,761.50
减：营业成本	十.4	90,501,386.30	69,867,373.62
税金及附加		572,685.82	537,838.51
销售费用		1,849,465.36	
管理费用		31,194,022.01	27,156,044.84
研发费用			
财务费用		-775,300.89	-333,394.82
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		1,087,187.38	1,042,419.39
投资收益（损失以“-”号填列）		6,981,528.35	3,762,135.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-668,015.02	-1,384,657.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		18,441,831.54	11,495,796.10
加：营业外收入		274,386.93	381,781.05
减：营业外支出		101,505.90	131,095.72
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		18,614,712.57	11,746,481.43
减：所得税费用		4,877,580.75	2,259,765.28
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		13,737,131.82	9,486,716.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,737,131.82	9,486,716.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		13,737,131.82	9,486,716.15
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		265,891,574.75	179,954,862.52
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	二.42	131,399,406.64	117,586,399.90
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>397,290,981.39</b>	<b>297,541,262.42</b>

购买商品、接受劳务支付的现金		108,630,003.54	95,631,517.71
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		102,187,274.18	85,939,599.77
支付的各项税费		23,745,886.23	20,201,602.11
支付其他与经营活动有关的现金	二.42	145,995,273.66	80,242,543.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		380,558,437.61	282,015,262.61
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		16,732,543.78	15,525,999.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		84,544,043.98	139,814,925.73
取得投资收益收到的现金		9,683,131.17	5,077,472.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,537.00	313.84
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		94,238,712.15	144,892,712.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,715,015.49	1,013,474.36
投资支付的现金		208,075,165.53	285,591,087.08
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	二.42		280,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		214,790,181.02	286,884,561.44
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-120,551,468.87	-141,991,848.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		547,000.00	26,150,000.00
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		547,000.00	26,150,000.00
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		11,914,516.34	5,452,589.98
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	二.42	1,123.60	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		11,915,639.94	5,452,589.98
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-11,368,639.94	20,697,410.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-115,187,565.03	-105,768,439.15
加：期初现金及现金等价物余额		295,624,278.16	268,765,723.43
六、期末现金及现金等价物余额		180,436,713.13	162,997,284.28

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		141,220,449.04	91,263,901.71
收到的税费返还		1,182.19	
收到其他与经营活动有关的现金		89,573,376.05	96,289,599.75
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>230,795,007.28</b>	<b>187,553,501.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		50,785,947.58	38,661,230.28
支付给职工以及为职工支付的现金		63,862,653.99	48,484,607.23
支付的各项税费		10,814,357.23	8,744,920.96
支付其他与经营活动有关的现金		95,132,564.63	80,571,363.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>220,595,523.43</b>	<b>176,462,121.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,199,483.85</b>	<b>11,091,379.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		62,090,000.00	112,730,000.00
取得投资收益收到的现金		7,380,329.72	3,962,449.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			160.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>69,470,329.72</b>	<b>116,692,609.57</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		498,491.21	772,267.17
投资支付的现金		147,447,000.00	213,230,000.00
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		-	280,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>147,945,491.21</b>	<b>214,282,267.17</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-78,475,161.49</b>	<b>-97,589,657.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			26,150,000.00
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			

<b>筹资活动现金流入小计</b>			26,150,000.00
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		11,914,516.34	5,452,589.98
支付其他与筹资活动有关的现金		1,123.60	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		11,915,639.94	5,452,589.98
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-11,915,639.94	20,697,410.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-80,191,317.58	-65,800,867.97
加：期初现金及现金等价物余额		214,844,667.63	189,406,136.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		134,653,350.05	123,605,268.69

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

## 第八节 财务报表附注

### 一、 附注事项

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
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	√是 □否	(二).1
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	□是 √否	
3. 是否存在前期差错更正	□是 √否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	□是 √否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	√是 □否	(二).2
6. 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人	□是 √否	
7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	□是 √否	
8. 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	□是 √否	
9. 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	□是 √否	
10. 重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	
11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	
12. 是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	
13. 是否存在重大的资产减值损失	□是 √否	
14. 是否存在预计负债	□是 √否	

#### (二) 附注事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### 1、 会计政策变更

(1) 根据财政部 2017 年发布的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等 4 项新金融工具准则的相关要求，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

(2) 按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

## 2、合并报表的合并范围

合并报表范围增加河北第一物业服务有限公司、营口深绿物业服务有限公司、镇江深绿物业服务有限公司、太原当代深绿物业服务有限公司、南昌摩码盛裕物业服务有限公司、汨罗深绿物业服务有限公司、湖南挺好物业服务有限公司。均为因业务发展需要新设立子公司。

## 二、 报表项目注释

## 1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	337,145.25	430,221.84
银行存款	167,555,773.14	282,852,890.79
其他货币资金	12,543,794.74	12,341,165.53
合 计	180,436,713.13	295,624,278.16
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金12,543,794.74元为本公司的子公司向证券交易所的资金账户存的款项。

## 2、交易性金融资产

项 目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,621,992.17
其中：权益工具投资	39,621,992.17
合 计	39,621,992.17
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分	

注：公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括私募基金成本40,000,000.00元、公允价值变动-395,895.17元及ETF套利成本17,887.34元。

## 3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期初余额
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	47,554,525.71
其中：权益工具投资	47,554,525.71
合 计	47,554,525.71

## 4、应收票据及应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	111,260,754.91	98,271,264.21

项 目	期末余额	期初余额
合 计	111,260,754.91	98,271,264.21

## (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账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	125,831,270.69	100.00	14,570,515.78	11.58	111,260,754.91
其中：账龄组合	125,831,270.69	100.00	14,570,515.78	11.58	111,260,754.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	125,831,270.69	100.00	14,570,515.78	11.58	111,260,754.91

(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账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21
其中：账龄组合	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21

## 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	83,325,247.38		
1 至 2 年	24,023,865.95	1,201,193.30	5.00

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
2 至 3 年	3,362,623.82	672,524.76	20.00
3 至 4 年	3,335,390.57	1,667,695.29	50.00
4 至 5 年	3,775,202.68	3,020,162.14	80.00
5 年以上	8,008,940.29	8,008,940.29	100.00
合 计	125,831,270.69	14,570,515.78	

## (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 949,380.20 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

项目名称	与本公司关系	金额	款项性质	坏账准备余额	占应收款总额的比例（%）
太原万国城 MOM A 项目	非关联方	26,256,989.72	综合物业费	2,468,062.50	20.87
长沙开福满庭春 MOM A 服务中心	非关联方	5,357,611.18	综合物业费	137,917.42	4.26
万国城 MOM A	非关联方	5,922,184.39	综合物业费	707,200.68	4.71
上地 MOM A 项目	非关联方	6,178,063.50	综合物业费	2,465,687.05	4.91
当代 MOM A 项目	非关联方	7,323,457.44	综合物业费	3,958,250.12	5.82
合 计		51,038,306.23		9,737,117.77	40.56

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	11,143,063.23	88.76	14,217,498.58	96.56
1 至 2 年	627,757.27	5.00	8,776.50	0.06
2 至 3 年	782,902.55	6.24	497,718.96	3.38
合 计	12,553,723.05	100.00	14,723,994.04	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	占预付款项总额的比例 (%)
北京市商汤科技开发有限公司	非关联方	2,619,500.00	预付软件款	20.87
国网北京市电力公司	非关联方	940,600.00	预付能源费	7.49
第一摩码工程管理（北京）有限公司	关联方	809,600.00	预付能源费	6.45
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	非关联方	794,328.04	预付能源费	6.33
北京瑞景鑫源科技发展有限公司	非关联方	688,793.10	预付劳务款	5.49
合 计		5,852,821.14		46.62

## 6、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,369,078.13	7,993,672.55
合 计	8,369,078.13	7,993,672.55

### (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	11,449,718.01	100.00	3,080,639.88	26.91	8,369,078.13
其中：账龄组合	4,367,591.88	38.15	3,080,639.88	70.53	1,286,952.00
保证金、押金、备用金	7,082,126.13	61.85		-	7,082,126.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	11,449,718.01	100.00	3,080,639.88	26.91	8,369,078.13

(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	11,060,793.64	100.00	3,067,121.09	27.73	7,993,672.55
其中：账龄组合	4,625,889.38	41.82	3,067,121.09	66.30	1,558,768.29
保证金、押金、备用金	6,434,904.26	58.18			6,434,904.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,060,793.64	100.00	3,067,121.09	27.73	7,993,672.55

## 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,223,959.52		
1 至 2 年		0	5
2 至 3 年	74,596.66	14,919.33	20
3 至 4 年	6,630.31	3,315.16	50
4 至 5 年		-	80
5 年以上	3,062,405.39	3,062,405.39	100
合计	4,367,591.88	3,080,639.88	

## (2) 其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金、备用金	7,082,126.13	6,434,904.26
往来款、股权转让款	4,367,591.88	4,625,889.38
合计	11,449,718.01	11,060,793.64

## (3) 本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,518.79 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
凌盈莹	备用金	821,804.20	1-3 年	7.18	
豆小江	股权转让款	550,000.00	1 年以内	4.80	
张永安	保证金	350,000.00	1 年以内	3.06	
李斌	备用金	250,000.00	1 年以内	2.18	
李林宏	备用金	250,000.00	1 年以内	2.18	
合 计	—	2,221,804.20		19.40	

### 7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产	70,000,000.00		委托贷款
合 计	70,000,000.00		

注：本公司本期向中业万达（北京）建设工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10.00%，期限为自 2018 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止。

### 8、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款		70,000,000.00
预缴税费	47,724.63	481,716.16
银行理财产品	115,980,000.00	200,000.00
增值税留抵税额	1,216,304.42	6,886,489.65
合 计	117,244,029.05	77,568,205.81

### 9、债权投资

#### (1) 债权投资情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
银行委贷	140,000,000.00		140,000,000.00
减：一年内到期的债权投资	70,000,000.00		70,000,000.00
合 计	70,000,000.00		70,000,000.00

注：本公司本期向安徽省徽畅道路工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率

10.00%，期限为自 2018 年 8 月 6 日起至 2019 年 8 月 5 日止。

## 10、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	6,000,000.00		6,000,000.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	6,000,000.00		6,000,000.00
合 计	6,000,000.00		6,000,000.00

## 11、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,007,565.83			1,827.55		
合 计	10,007,565.83			1,827.55		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）				10,009,393.38	
合 计				10,009,393.38	

注：深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）更名为深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）

## 12、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	6,000,000.00
合 计	6,000,000.00

**13、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、期初余额		
2、本期增加金额	11,735,667.77	11,735,667.77
(1) 外购	11,735,667.77	11,735,667.77
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	11,735,667.77	11,735,667.77
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额		
2、本期增加金额	208,390.40	208,390.40
(1) 计提或摊销	208,390.40	208,390.40
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	208,390.40	208,390.40
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	11,527,277.37	11,527,277.37
2、期初账面价值		

**14、固定资产**

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	3,569,121.24	3,588,584.74

项 目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合 计	3,569,121.24	3,588,584.74

## (1) 固定资产情况

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1、期初余额	509,969.09	820,675.49	6,881,254.42	8,211,899.00
2、本期增加金额	23,087.21	14,976.31	740,434.32	778,497.84
(1) 购置	23,087.21	14,976.31	740,434.32	778,497.84
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额		4,800.00	50,832.82	55,632.82
(1) 处置或报废		4,800.00	50,832.82	55,632.82
(2) 企业合并减少				
4、期末余额	533,056.30	830,851.80	7,570,855.92	8,934,764.02
二、累计折旧				
1、期初余额	278,117.40	626,360.31	3,718,836.55	4,623,314.26
2、本期增加金额	46,388.29	47,270.16	694,716.79	788,375.24
(1) 计提	46,388.29	47,270.16	694,716.79	788,375.24
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额		242.00	45,804.72	46,046.72
(1) 处置或报废		242.00	45,804.72	46,046.72
(2) 企业合并减少				
4、期末余额	324,505.69	673,388.47	4,367,748.62	5,365,642.78
三、减值准备				
四、账面价值				
1、期末账面价值	208,550.61	157,463.33	3,203,107.30	3,569,121.24
2、期初账面价值	231,851.69	194,315.18	3,162,417.87	3,588,584.74

(2) 公司本期无通过融资租赁租入的固定资产

(3) 公司本期无通过经营租赁租出的固定资产

## 15、无形资产

## (1) 无形资产情况

项 目	软件及系统等	合 计
一、账面原值		

项 目	软件及系统等	合 计
1、期初余额	2,456,627.18	2,456,627.18
2、本期增加金额	28,926.48	28,926.48
(1) 外购	28,926.48	28,926.48
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	2,485,553.66	2,485,553.66
二、累计摊销		
1、期初余额	597,212.26	597,212.26
2、本期增加金额	131,670.89	131,670.89
(1) 计提	131,670.89	131,670.89
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	728,883.15	728,883.15
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	1,756,670.51	1,756,670.51
2、期初账面价值	1,859,414.92	1,859,414.92

## (2) 重要的无形资产情况

项 目	期末账面价值	剩余摊销期限
oracle 财务软件	1,593,847.49	108 个月

## 16、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
西安第一物业服务服务有限公司	4,027,181.77			4,027,181.77
合 计	4,027,181.77			4,027,181.77

## 17、长期待摊费用

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
经营租入固定资产改良	518,998.66		62,603.85		456,394.81
热水节能改造支出	478,575.73		107,220.24		371,355.49
263 邮箱服务费	228,250.00		59,250.00		169,000.00
合 计	1,225,824.39		229,074.09		996,750.30

**18、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明细**

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	17,651,155.66	4,412,788.91	16,688,256.67	4,168,796.64
交易性金融资产公允价值 变动	395,895.08	98,973.77	2,593,258.63	648,314.66
内部交易未实现利润	915,948.28	228,987.07	1,239,224.19	309,806.05
可抵扣亏损	10,268,374.07	2,567,093.52	4,749,578.26	1,183,264.69
合 计	29,231,373.09	7,307,843.27	25,270,317.75	6,310,182.04

**19、其他非流动资产**

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款		70,000,000.00
预缴一年以上税款	49,322.77	61,215.20
合 计	49,322.77	70,061,215.20

**20、应付票据及应付账款**

种 类	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	33,795,355.26	21,661,462.83
合 计	33,795,355.26	21,661,462.83

**(1) 应付账款**

项 目	期末余额	期初余额
材料采购及劳务款	32,695,223.22	20,587,010.05
工程款	357,924.00	415,678.25

项 目	期末余额	期初余额
其他	742208.04	658,774.53
合 计	33,795,355.26	21,661,462.83

(2) 公司本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

## 21、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收物业费	165,250,298.76	166,978,611.92
预收工程款	691,815.10	691,815.10
预收租金及使用费	1,638,295.17	1,638,295.17
合 计	167,580,409.03	169,308,722.19

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收物业费	13,826,933.01	未到结转期
预收工程款	691,815.10	未到结转期
合 计	14,518,748.11	—

## 22、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	10,799,908.37	92,071,664.44	95,546,476.76	7,325,096.05
二、离职后福利-设定提存计划	57,321.95	6,918,372.92	6,616,443.99	359,250.88
三、辞退福利		24,353.43	24,353.43	
合 计	10,857,230.32	99,014,390.79	102,187,274.18	7,684,346.93

(2) 短期薪酬列示

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	10,663,023.61	77,758,149.40	81,764,038.02	6,657,134.99
2、职工福利费		8,272,903.01	7,983,525.30	289,377.71
3、社会保险费	22,990.10	4,208,432.69	4,063,380.63	168,042.16
其中：医疗保险费	19,011.32	3,786,840.13	3,656,825.80	149,025.65
工伤保险费	215.34	110,500.57	103,686.78	7,029.13
生育保险费	3,763.44	311,091.99	302,868.05	11,987.38
4、住房公积金	9,599.20	1,503,754.60	1,432,437.20	80,916.60
5、工会经费和职工教育经费	104,295.46	328,424.74	303,095.61	129,624.59

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合 计	10,799,908.37	92,071,664.44	95,546,476.76	7,325,096.05

## (3) 设定提存计划列示

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	55,695.33	6,662,725.13	6,373,940.07	344,480.39
2、失业保险费	1,626.62	255,647.79	242,503.92	14,770.49
合 计	57,321.95	6,918,372.92	6,616,443.99	359,250.88

## 23、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	2,449,742.46	5,433,172.64
企业所得税	2,233,180.41	11,171,771.11
个人所得税	144,736.81	247,772.32
城市维护建设税	505,278.58	301,985.61
教育费附加	378,439.43	214,853.81
其他	18,106.90	29,857.15
合 计	5,729,484.59	17,399,412.64

## 24、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	81,517,707.85	81,556,388.30
合 计	81,517,707.85	81,556,388.30

## (1) 其他应付款按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
费用支出	758,881.39	4,712,524.68
往来款	43,960.00	238,433.27
押金及保证金	31,359,670.86	35,650,324.63
代收代交款项	49,355,195.60	40,955,105.72
合 计	81,517,707.85	81,556,388.30

(2) 公司本期无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

**25、股本**

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
第一摩码资产管理（北京）有限公司	14,921,836.00						14,921,836.00
杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业（有限合伙）	4,800,000.00						4,800,000.00
张鹏	7,589,010.00						7,589,010.00
张雷	1,751,374.00						1,751,374.00
长江证券股份有限公司	1,117,183.00						1,035,183.00
李熠	1,166,583.00						1,166,583.00
吕晓彤	865,309.00						865,309.00
中国国际金融股份有限公司	804,000.00						813,000.00
东北证券股份有限公司	759,455.00						759,455.00
其他股东	7,532,750.00						7,605,750.00
合计	41,307,500.00						41,307,500.00

**26、资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	131,433,912.94			131,433,912.94
合计	131,433,912.94			131,433,912.94

**27、盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,953,889.67			5,953,889.67
合计	5,953,889.67			5,953,889.67

**28、未分配利润**

项目	本期	提取比例
调整前上期末未分配利润	164,443,646.48	
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	164,443,646.48	
加：本期归属于母公司股东的净利润	26,197,615.21	
减：提取法定盈余公积		10%

项 目	本 期	提取比例
应付普通股股利	11,914,516.34	
期末未分配利润	178,726,745.35	

**29、营业收入和营业成本**

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	263,523,570.86	184,141,721.34	209,018,015.83	145,563,734.02
其他业务	237,090.32	208,390.40		
合 计	263,760,661.18	184,350,111.74	209,018,015.83	145,563,734.02

**30、税金及附加**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
营业税	11,892.43	71,659.78
城市维护建设税	505,278.58	362,816.29
教育费附加	378,439.43	274,966.04
其它	223,233.09	182,032.23
合 计	1,118,843.53	891,474.34

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

**31、销售费用**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
广告及推广宣传费	29,719.59	307,249.65
职工薪酬及福利	974,630.50	
办公费	16,370.66	
业务招待费	44,006.74	
交通费	10,929.42	
差旅费	133,077.39	
咨询顾问费	691,360.59	
合 计	1,900,094.89	307,249.65

**32、管理费用**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬及福利	39,604,435.66	32,706,157.93
咨询顾问费	1,483,349.27	1,026,427.97
办公费	1,394,604.27	2,093,006.53
文化活动费	2,141,250.02	1,516,741.34

项 目	本期发生额	上年同期发生额
租赁费	491,746.80	415,144.17
差旅费	1,402,816.80	1,373,995.94
折旧与摊销	894,759.17	590,056.20
网络通讯费	431,203.13	259,955.42
诉讼费	161,752.77	174,806.94
其他	3,711,837.18	2,430,882.43
合 计	51,717,755.07	42,587,174.87

**33、研发费用**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	1,713,833.96	721,149.30
其他		
合 计	1,713,833.96	721,149.30

**34、财务费用**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出		
减：利息收入	1,187,407.00	1,040,233.93
手续费	496,570.43	818,313.65
合 计	-690,836.57	-221,920.28

**35、资产减值损失**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	962,898.99	2,247,395.57
合 计	962,898.99	2,247,395.57

**36、其他收益**

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
市政供热补贴	1,152,789.50	1,307,652.40	
市政供热减免税款	1,187,207.99		
税费减免	310,875.64		
合 计	2,650,873.13	1,307,652.40	

**37、投资收益**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,827.55	
处置长期股权投资产生的投资收益	8,704.26	
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	-415,336.65	71,710.04
理财产品收益	344,302.63	74,804.10
委贷利息	6,677,148.86	3,725,206.55
合 计	6,616,646.65	3,871,720.69

**38、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,197,363.55	-791,106.05
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合 计	2,197,363.55	-791,106.05

**39、营业外收入**

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废收益	9,117.00		9,117.00
与企业日常活动无关的政府补助	262,086.33	2,114.51	262,086.33
其他	67,915.39	414,324.96	67,915.39
合 计	339,118.72	416,439.47	339,118.72

## 计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额		上年同期发生额		与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	计入营业外收入	计入其他收益	
考核达标政府奖励资金	262,091.33				与收益相关
其它			2,114.51		与收益相关
合 计	262,091.33		2,114.51		

**40、营业外支出**

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	7,206.10	5,534.11	7,206.10
赔偿款支出	210,481.60	150,260.92	210,481.60

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
公益性捐赠	10,000.00		10,000.00
其他	89,754.26	1,207.53	89,754.26
合 计	317,441.96	157,002.56	317,441.96

**41、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税费用	7,215,487.79	5,641,135.00
递延所得税费用	997,661.23	-661,606.92
合 计	8,213,149.03	4,979,528.08

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

项 目	本期发生额
利润总额	34,174,519.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,543,629.92
子公司适用不同税率的影响	-774,533.52
调整以前期间所得税的影响	97,603.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	117,461.62
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	228,987.07
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	8,213,149.03

**42、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
往来款	130,211,999.64	116,129,726.50
利息收入及其他收入	1,187,407.00	1,456,673.40
合 计	131,399,406.64	117,586,399.90

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
往来款	131,640,844.64	71,906,486.84
费用支出	14,354,429.02	8,336,056.18
合 计	145,995,273.66	80,242,543.02

**(3) 支付其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
委托贷款本金		
委托贷款手续费		280,000.00
处置子公司收到的现金净额		
合 计		280,000.00

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年同期发生额
股利分配手续费	1,123.60	
合 计	1,123.60	

## 43、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年同期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	25,961,370.63	16,589,934.23
加：资产减值准备	962,898.99	2,247,395.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	996,765.64	637,981.90
无形资产摊销	131,670.89	34,109.28
长期待摊费用摊销	229,074.09	103,298.88
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,910.90	5,534.11
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,197,363.55	791,106.05
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,616,646.65	-3,871,720.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-997,661.23	-728,899.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		67,292.52
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-12,157,524.28	-29,253,663.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,421,870.14	28,903,630.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	16,732,543.78	15,525,999.81
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		

补充资料	本期金额	上年同期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	180,436,713.13	162,997,284.28
减：现金的期初余额	295,624,278.16	268,765,723.43
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	-115,187,565.03	-105,768,439.15

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	本期余额	上年同期余额
一、现金	180,436,713.13	162,997,284.28
其中：库存现金	337,145.25	464,327.39
可随时用于支付的银行存款	167,555,773.14	152,848,031.16
可随时用于支付的其他货币资金	12,543,794.74	9,684,925.73
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	180,436,713.13	162,997,284.28
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		

## 44、政府补助

## (1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
市政供热补贴	1,152,789.50	其他收益	
市政供热减免税款	1,187,207.99	其他收益	
考核达标政府奖励资金	262,086.33	营业外收入	262,086.33
税费减免	310,875.64	营业外收入	
合计	2,912,959.46		262,086.33

## (2) 政府补助退回情况

本公司无需要披露的政府补助退回情况。

### 三、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

无

#### 2、其他原因的合并范围变动

合并范围增加

序号	企业名称	股权取得方式	出资额	出资比例
1	河北第一物业服务服务有限公司	新设子公司		100.00%
2	营口深绿物业服务服务有限公司	新设子公司	357,000.00	51.00%
3	镇江深绿物业服务服务有限公司	新设子公司		60.00%
4	太原当代深绿物业服务服务有限公司	新设子公司		51.00%
5	南昌摩码盛裕物业服务服务有限公司	新设子公司		51.00%
6	汨罗深绿物业服务服务有限公司	新设子公司		51.00%
7	湖南挺好物业服务服务有限公司	新设子公司		51.00%

### 四、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

序号	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	
1	湖南第一物业服务服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	100.00		同一控制下合并
2	山西第一物业服务服务有限公司	太原	太原	物业管理	100.00		投资设立
3	江西第一物业服务服务有限公司	南昌	南昌	物业管理	100.00		投资设立
4	第一物业服务湖北有限公司	武汉	武汉	物业管理	100.00		投资设立
5	北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司	北京	北京	物业管理	100.00		同一控制下合并
6	第一物业服务安徽有限公司	合肥	合肥	物业管理	100.00		投资设立
7	创新深绿科技发展（北京）有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资设立
8	北京蓝绿相间科技有限公司	北京	北京	技术开发	100.00		投资设立
9	第一满庭春物业服务（北京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
10	第一玉庭春物业服务（北京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立

序号	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	
11	西安第一物业服务有限 公司	西安	西安	物业管理	100.00		非同一控制 下企业合并
12	创新深绿物业管理（北 京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
13	摩码绿色科技服务（深 圳）有限公司	深圳	深圳	物业管理	85.00		投资设立
14	江苏第一摩码物业服务 有限公司	苏州	苏州	物业管理	100.00		投资设立
15	浙江摩码深绿物业服务 有限公司	嘉兴	嘉兴	物业管理	100.00		投资设立
16	西安第一精酿文化传媒 有限公司	西安	西安	文艺艺术交 流	73.17		非同一控制 下企业合并
17	北京摩码无限科技管理 有限公司	北京	北京	技术开发	100.00		投资设立
18	许昌深绿物业管理有限 公司	许昌	许昌	物业管理	51.00		投资设立
19	菏泽深绿物业服务有限 公司	菏泽	菏泽	物业管理	51.00		投资设立
20	第一摩码聚绿物业服 务（北京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
21	河南第一物业服务有限 公司	新乡	新乡	物业管理	100.00		投资设立
22	山东第一摩码物业服 务有限公司	烟台	烟台	物业管理	100.00		投资设立
23	广东第一物业服务有限 公司	广州	广州	物业管理	100.00		投资设立
24	河北第一物业服务有限 公司	石家庄	河北	物业管理	100.00		投资设立
25	营口深绿物业服务有限 公司	营口市	营口市	物业管理	51.00		投资设立
26	镇江深绿物业服务有限 公司	镇江市	镇江市	物业管理	60.00		投资设立
27	太原当代深绿物业服务 有限公司	太原市	太原市	物业管理	51.00		投资设立
28	南昌摩码盛裕物业服 务有限公司	南昌市	南昌市	物业管理	51.00		投资设立
29	汨罗深绿物业服务有限 公司	汨罗市	汨罗市	物业管理	51.00		投资设立
30	湖南挺好物业服务有限 公司	娄底市	娄底市	物业管理	51.00		投资设立

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	15.00	-2,983.89		410,980.50
西安第一精酿文化传媒有限公司	26.83	-163,296.08		292,751.61
营口深绿物业服务服务有限公司	49.00	-69,964.60		-69,964.60

### （3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	2,032,036.77	102,659.65	2,134,696.42	1,944,826.38		1,944,826.38
西安第一精酿文化传媒有限公司	413,712.43	829,172.99	1,242,885.42	151,694.19		151,694.19
营口深绿物业服务服务有限公司	734,352.12		734,352.12	177,137.01		177,137.01

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	2,089,622.69	-19,892.59	-19,892.59	612,262.48
西安第一精酿文化传媒有限公司	136,239.64	-608,632.44	-608,632.44	-716,180.80
营口深绿物业服务服务有限公司	94,783.36	-142,784.89	-142,784.89	-53,421.05

## 2、在联营企业中的权益

### （1）重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资管理	45.45		权益法

### （2）重要联营企业的主要财务信息

项 目	深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上年同期发生额
流动资产	4,520,287.54	
其中：现金和现金等价物	4,520,287.54	
非流动资产	16,500,000.00	

项 目	深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上年同期发生额
资产合计	21,020,287.54	
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	21,020,287.54	
按持股比例计算的净资产份额	9,553,720.69	
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	10,009,393.38	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	
营业收入		
管理费用	3,060.00	
财务费用	-7,081.01	
所得税费用		
净利润	4,021.01	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	4,021.01	
本季度收到的来自联营企业的股利		

## 五、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公

司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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定和分析本公司所面临的各种风险，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之内。

### 1、信用风险

2019 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### 2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

## 六、公允价值的披露

### 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值	
	公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		
（一）交易性金融资产	39,621,992.17	39,621,992.17
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
（1）权益工具投资	39,621,992.17	39,621,992.17
持续以公允价值计量的资产总额	39,621,992.17	39,621,992.17

## 七、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
第一摩码资产管理（北京）有限公司	北京	资产管理；商业项目策划；商业管理	1000 万元	36.12	36.12%

注：本公司的最终控制方是张雷。

## 2、本公司的子公司情况

详见附注四、1、在子公司中的权益。

## 3、本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注八、2、在联营企业中的权益。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	控股股东子公司
第一摩码教育投资（北京）有限公司	控股股东子公司
第一通正设施（北京）股份有限公司	控股股东子公司
第一摩码节能科技（北京）有限公司	控股股东子公司
北京第一摩码装饰工程有限公司	控股股东子公司
创新创变（北京）商务有限公司	控股股东子公司
西安倍格宏合商务服务有限公司	控股股东子公司
第一摩码商业发展（北京）有限公司	控股股东子公司
太原智趣生活超市有限公司	控股股东子公司
智趣生活社区服务（北京）有限公司	控股股东子公司
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	控股股东子公司
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	控股股东子公司
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	控股股东子公司
汇佳上第摩码幼儿园	控股股东控制的单位
仙桃市满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
九江市浔阳区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
长沙市开福区万国城摩码幼儿园	控股股东控制的单位
九江市浔阳区摩码幼儿园	控股股东控制的单位
长沙县星沙街道当代摩码幼儿园	控股股东控制的单位
绿色远航（北京）教育科技有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	控股股东控制的单位
长沙市岳麓区当代滨江摩码幼儿园	控股股东控制的单位

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
第一摩码公寓管理（北京）有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码互联网技术（北京）有限公司	控股股东控制的单位
南昌摩码会体育文化发展有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码工程管理（北京）有限公司	控股股东控制的单位
长沙市开福区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
南昌市青山湖区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
太原第一摩码商务服务有限公司	控股股东控制的单位
上海蓝倍商务咨询有限公司	控股股东控制的单位
当代节能置业股份有限公司	实际控制人参股的企业
湖州东聚建设开发有限公司	实际控制人参股的企业
荆州当代金岛置业有限公司	实际控制人参股的企业
晋中当代君茂房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
当代置业（湖南）有限公司	实际控制人参股的企业
湖北万星置业有限公司	实际控制人参股的企业
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	实际控制人参股的企业
北京北辰当代置业有限公司	实际控制人参股的企业
南昌新建当代房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京东君房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京当代房地产开发有限责任公司	实际控制人参股的企业
安徽摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
山西当代红华房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
湖南当代绿建置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉绿建节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
湖南当代摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
上海满庭春置业有限公司	实际控制人参股的企业
九江摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
江西当代节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉当代节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
南昌摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉三庆凯文实业发展有限公司	实际控制人参股的企业
荆州市当代金岛置业有限公司	实际控制人参股的企业
张家口原绿房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京润锦房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京旭辉当代置业有限公司	实际控制人合营的企业
当代投资集团有限公司	实际控制人控制的企业
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
南京鑫磊房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
安徽当代万国府置业有限公司	实际控制人控制的企业
当代节能置业（苏州）有限公司	实际控制人控制的企业
武汉市中联晟鸣置业有限公司	实际控制人控制的企业
武汉当代尚城万国府置业有限公司	实际控制人控制的企业
九江当代绿建置业有限公司	实际控制人控制的企业
福建当代置业有限公司	实际控制人控制的企业
湖南原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
佛山当代绿色置业有限公司	实际控制人控制的企业
陕西新财富置业有限公司	实际控制人控制的企业
海南航信房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
山西当代万兴置业有限公司	实际控制人控制的企业
张家口市彭龙房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
黄石坤宝房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
黔西南州原绿房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
阜阳原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
贵州摩码当代节能置业有限公司	实际控制人控制的企业
西安嘉宝摩码置业有限公司	实际控制人控制的企业
北京宏华伟业房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
天津海逸源房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
北京绿建动力商业运营管理有限公司	实际控制人控制的企业
山西当代北辰置业有限公司	实际控制人控制的企业
当家移动绿色互联网技术集团有限公司	实际控制人控制的企业
九江市曼哈健身有限公司	实际控制人控制的企业
长沙摩码会体育文化发展有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代绿色置业有限公司	实际控制人控制的企业
北京当代久运置业有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代绿建置业有限公司	实际控制人控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广深置业（北京）有限公司	实际控制人控制的企业
合肥当代英赫置业有限公司	实际控制人控制的企业
当代节能置业集团北京有限公司	实际控制人控制的企业
山西北辰当代置业有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代摩码置业有限公司	实际控制人控制的企业
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	实际控制人控制的企业
北京当代摩码宝贝启蒙教育科技有限公司	实际控制人控制的企业
江苏御尊房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
福建盛世联邦置业发展有限公司	实际控制人控制的企业
佛山市长信宏创房地产有限公司	实际控制人控制的企业

## 5、关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
当代节能置业股份有限公司	服务费	686,752.01	465,998.53
第一通正设施（北京）股份有限公司	电梯维保费	1,711,559.56	1,903,615.81
第一摩码节能科技（北京）有限公司	能源托管	3,508.62	173,986.08
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	能源托管	682,344.35	-
	采购产品	54,551.73	-
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	餐费	105,193.00	40,407.53
第一摩码工程管理（北京）有限公司	设备维保费	1,257,967.13	962,361.88
北京第一摩码装饰工程有限公司	装修服务	53,801.46	-
山西当代红华房地产开发有限公司太原分公司	餐费	226,035.84	-
合计		4,781,713.70	3,546,369.83

#### ②提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
当代节能置业股份有限公司	综合物业服务费	1,104,016.40	933,696.74
北京东君房地产开发有限公司	综合物业服务费	803,912.05	0.00
北京当代房地产开发有限责任公司	综合物业服务费	6,046.53	6,409.32
当代置业（湖南）有限公司	综合物业服务费	122,649.37	151,225.20
九江摩码置业有限公司	综合物业服务费	150,736.31	-
九江当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	505,572.94	-

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
湖北万星置业有限公司	综合物业服务费	1,486,262.49	901,897.56
北京当代摩码置业有限公司	综合物业服务费		515,533.02
武汉绿建节能置业有限公司	综合物业服务费	397,427.15	235,207.51
武汉当代节能置业有限公司	综合物业服务费	259,432.10	442,644.34
湖南当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	1,127,850.12	778,444.41
湖南当代摩码置业有限公司	综合物业服务费	1,205,857.73	506,522.73
南昌摩码置业有限公司	综合物业服务费	44,490.57	1,393,079.98
南昌新建当代房地产开发有限公司	综合物业服务费	244,611.98	464,560.13
第一摩码教育投资（北京）有限公司	综合物业服务费	228,651.92	215,560.47
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	综合物业服务费	669,739.11	720,835.77
长沙市开福区万国城摩码幼儿园	综合物业服务费	48,079.24	48,079.26
九江市浔阳区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	33,968.22	56,613.69
仙桃市满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	50,377.38	50,377.38
北京北辰当代置业有限公司	综合物业服务费	2,386,689.25	455,425.81
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	综合物业服务费	1,881,003.28	1,578,966.99
上海满庭春置业有限公司	综合物业服务费	1,177,659.48	0.00
合肥当代英赫置业有限公司	综合物业服务费	1,571,571.41	845,890.63
第一通正设施（北京）股份有限公司	综合物业服务费	747,038.76	230,704.08
当代投资集团有限公司	综合物业服务费	649,047.42	0.00
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,927,280.17	3,539,535.78
安徽当代万国府置业有限公司	综合物业服务费	1,597,427.71	1,668,696.77
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	综合物业服务费	351,899.85	433,640.03
北京当代久运置业有限公司	综合物业服务费	622,641.49	
北京润锦房地产开发有限公司	综合物业服务费	2,208,299.09	679,245.28
北京旭辉当代置业有限公司	综合物业服务费		1,094,188.65
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	综合物业服务费	118,780.95	68,911.47
佛山当代绿色置业有限公司	综合物业服务费	1,728,954.61	1,638,058.26
九江市曼哈健身有限公司	综合物业服务费	27,018.35	79,457.99
南京鑫磊房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,333,828.08	1,606,735.50
山西北辰当代置业有限公司	综合物业服务费	1,882,832.43	909,988.46
上海蓝倍商务咨询有限公司	综合物业服务费	909,045.06	1,043,872.18
武汉当代尚城万国府置业有限公司	综合物业服务费	56,603.78	851,287.77
武汉市中联晟鸣置业有限公司	综合物业服务费	372,894.68	1,292,132.23

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
当代节能置业股份有限公司北京当代鸿运分公司	综合物业服务费	888,576.72	813,412.76
西安倍格宏合商务服务有限公司	综合物业服务费	239,428.71	449,433.96
山西当代红华房地产开发有限公司太原分公司	综合物业服务费	1,062,606.39	1,053,954.86
太原第一摩码商务服务有限公司（第一教育）	综合物业服务费	102,553.48	101,718.52
太原智趣生活超市有限公司	综合物业服务费		4,876.68
当代投资集团股份有限公司	综合物业服务费		431,096.81
北京第一摩码装饰工程有限公司	综合物业服务费		4,910.61
当家移动绿色互联网技术集团有限公司	综合物业服务费		226.42
山西当代万兴置业有限公司	综合物业服务费	1,378,552.92	229,758.82
当代节能置业集团北京有限公司	综合物业服务费		774,757.28
张家口原绿房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,759,245.31	629,514.56
福建盛世联邦置业发展有限公司	综合物业服务费	1,341,400.38	1,341,400.38
黔西南州原绿房地产开发有限公司	综合物业服务费	798,753.80	266,251.24
佛山市长信宏创房地产有限公司	综合物业服务费	91,981.14	624,757.27
黄石坤宝房地产开发有限公司	综合物业服务费	819,791.94	273,263.98
荆州市当代金岛置业有限公司	综合物业服务费		873,786.40
武汉三庆凯文实业发展有限公司	综合物业服务费	1,232,316.81	1,060,211.11
湖南原绿置业有限公司	综合物业服务费	982,668.37	948,915.36
湖州东聚建设开发有限公司	综合物业服务费	1,100,668.98	917,224.15
嘉兴航信房地产开发有限公司	综合物业服务费	989,930.76	398,557.12
陕西新财富置业有限公司	综合物业服务费	2,061,675.87	558,032.88
南昌市青山湖区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	30,941.34	30,941.34
南昌摩码会体育文化发展有限公司	综合物业服务费	17,363.22	17,363.22
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	综合物业服务费	43,768.84	14,501.88
长沙市开福区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	59,532.00	29,766.00
苏州当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	829,336.77	859,447.34
苏州当代绿色置业有限公司	综合物业服务费	1,539,732.77	1,181,047.50
苏州当代摩码置业有限公司	综合物业服务费	993,232.73	850,653.58
安徽摩玛置业有限公司	综合物业服务费		343,578.26
长沙摩码会体育文化发展有限公司	综合物业服务费	171,626.24	87,934.23
安徽当代九开置业有限公司	综合物业服务费	1,179,215.15	776,653.98
北京宏华伟业房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,454,675.59	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
北京绿建动力商业运营管理有限公司	综合物业服务费	119,143.34	
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	综合物业服务费	38,095.25	
第一摩码工程管理（北京）有限公司	综合物业服务费	19,047.62	
第一摩码公寓管理（北京）有限公司	综合物业服务费	149,175.72	
第一摩码商业发展（北京）有限公司	综合物业服务费	26,666.67	
阜阳原绿置业有限公司	综合物业服务费	1,556,619.00	
广深置业（北京）有限公司	综合物业服务费	1,937,731.82	
贵州摩码当代节能置业有限公司	综合物业服务费	1,212,204.12	
湖北正天置业有限公司	综合物业服务费	945,283.02	
湖州东隼建设开发有限公司	综合物业服务费	188,820.48	
江苏御尊房地产开发有限公司	综合物业服务费	897,753.56	
江西摩码常安置业房地产开发有限公司	综合物业服务费	825,242.71	
江西摩码时光教育咨询有限公司	综合物业服务费	31,384.34	
江西晟城房地产开发有限公司	综合物业服务费	475,728.16	
晋中当代君茂房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,230,367.26	
荆州市当代金岛置业有限公司	综合物业服务费	226,913.96	
临泉洪浩置业有限公司	综合物业服务费	928,218.95	
绿色远航（北京）教育科技有限公司	综合物业服务费	27,521.98	
苏州当代原绿置业有限公司	综合物业服务费	990,645.54	
天津海逸源房地产开发有限公司	综合物业服务费	405,127.51	
西安嘉宝摩码置业有限公司	综合物业服务费	1,008,817.50	
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	综合物业服务费	455,043.99	
西安摩码商务酒店有限公司	综合物业服务费	16,981.13	
张家口市彭龙房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,324,528.32	
长沙县星沙街道当代摩码幼儿园	综合物业服务费	34,822.62	
第一摩码教育投资（北京）有限公司	房屋租赁	237,090.32	
合计		66,518,748.58	41,385,373.89

## (2) 关联租赁情况

## 本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
当代节能置业股份有限公司	房屋建筑物	377,671.70	377,671.70

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	房屋建筑物	-	95,094.34

## 6、关联方应收应付款项

### （1）应收项目

项目名称	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：				
北京润锦房地产开发有限公司	2,880,797.10		4,167,855.93	
北京宏华伟业房地产开发有限公司	2,133,439.37		-	
嘉兴航信房地产开发有限公司	1,490,656.34		-	
苏州当代原绿置业有限公司	1,225,098.35		525,042.15	
山西当代红华房地产开发有限公司	1,160,912.00		1,155,060.00	
当代置业（湖南）有限公司	1,121,388.39		1,913,226.92	
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	1,022,400.00		1,776,240.00	
上海蓝倍商务咨询有限公司	1,007,276.56		863,173.50	
福建盛世联邦置业发展有限公司	921,094.92		-	
张家口原绿房地产开发有限公司	910,200.00		222,000.00	
广深置业（北京）有限公司	900,575.85		440,000.00	
上海满庭春置业有限公司	739,447.09		755,375.60	
张家口市彭龙房地产开发有限公司	702,000.00		-	
晋中当代君茂房地产开发有限公司	636,851.44		1,155,781.84	
陕西新财富置业有限公司	594,287.94		-	
湖州东聚建设开发有限公司	566,844.54		-	
黔西南州原绿房地产开发有限公司	548,477.60		-	
江西摩码常安置业房地产开发有限公司	510,000.00		-	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
湖北正天置业有限公司	501,000.00		-	
江西晟城房地产开发有限公司	490,000.00		-	
石首市金都实业有限公司	481,800.00		-	
苏州当代绿色置业有限公司	466,507.57		1,251,910.35	
黄石坤宝房地产开发有限公司	422,192.85		-	
贵州摩码当代节能置业有限公司	416,190.08		-	
江苏御尊房地产开发有限公司	404,873.14		367,387.36	
湖北万星置业有限公司	372,960.00		372,960.00	
阜阳原绿置业有限公司	360,998.16		-	
北京北辰当代置业有限公司	360,000.00		-	
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	354,919.00		87,955.50	
武汉绿建节能置业有限公司	350,197.39		350,197.39	
佛山当代绿色置业有限公司	338,945.94		281,200.00	
南昌当代房地产开发有限公司	330,644.65		-	
九江摩码置业有限公司	328,227.19		328,227.19	
苏州当代摩码置业有限公司	299,924.73		732,042.72	
江西摩码时光教育咨询有限公司	258,428.45		-	
南昌摩码置业有限公司	253,988.94		253,988.94	
安徽当代九开置业有限公司	249,993.62		-	
西安嘉宝摩码置业有限公司	168,136.25		-	
长沙摩码会体育文化发展有限公司星沙分公司	115,747.44		-	
武汉当代尚城万国府置业有限公司	115,200.00		115,200.00	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
荆州市当代金岛置业有限公司	102,200.00		-	
北京当代摩码宝贝启蒙教育科技有限公司	84,784.28		84,784.28	
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司			52,000.00	
西安倍格宏合商务服务有限公司	69,284.83		-	
第一摩码公寓管理（北京）有限公司西安分公司	56,000.02		56,000.00	
第一通正设施（北京）股份有限公司	51,333.94		-	
九江当代绿建置业有限公司	47,926.50		124,161.16	
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	46,641.00		575.00	
北京绿建动力商业运营管理有限公司	31,149.36		-	
太原智趣生活超市有限公司	11,997.00		11,997.00	
长沙市开福区满庭春摩码幼儿园	10,517.32		-	
长沙县星沙当代摩码幼儿园	6,152.00		-	
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	3,000.00		3,000.00	
南京鑫磊房地产开发有限公司	-		827,468.79	
安徽当代万国府置业有限公司	-		113,278.61	
北京当代久运置业有限公司	-		2,022,735.48	
北京旭辉当代置业有限公司	-		1,500,000.00	
当代节能置业股份有限公司	-		258,362.70	
当代节能置业集团北京有限公司	-		1,085,000.00	
合肥当代英赫置业有限公司	-		86,833.29	
湖南当代绿建置业有限公司	-		973,487.10	
湖南第一物业服务服务有限公司	-		16,669.32	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
湖南原绿置业有限公司	-		230,544.92	
山西北辰当代置业有限公司	-		967,942.34	
山西当代北辰置业有限公司	-		389,989.98	
山西当代万兴置业有限公司	-		1,655,775.23	
苏州当代绿建置业有限公司	-		413,712.29	
武汉市中联晟鸣置业有限公司	-		252,000.00	
长沙市鹏跃房地产开发有限公司			37,848.00	
合计	27,033,609.14		28,278,990.88	
预付账款：				
第一摩码工程管理（北京）有限公司	809,600.00		-	
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	472,666.66		519,169.59	
倍格创业生态科技（西安）股份有限公司	26,926.03		26,926.03	
第一通正设施（北京）股份有限公司	-		614,740.51	
合计	1,309,192.69		1,160,836.13	

## (2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
九江当代绿建置业有限公司	5,867,833.88	-
第一通正设施（北京）股份有限公司	2,534,656.37	921,996.79
当代节能置业股份有限公司	400,332.00	400,332.00
第一摩码工程管理（北京）有限公司	287,505.70	211,392.21
第一摩码节能科技（北京）有限公司	237,312.53	233,242.53
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	148,358.00	6,678.00
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	59,208.82	-
山西当代红华房地产开发有限公司太原分公司		

项目名称	期末余额	期初余额
	39,150.00	-
北京第一摩码装饰工程有限公司	1,855.25	1,855.25
合 计	9,576,212.55	1,775,496.78
预收款项：		
安徽当代万国府置业有限公司	763,200.00	-
北京当代房地产开发有限责任公司	1,448,325.72	1,448,325.72
北京东君房地产开发有限公司	691,815.10	691,815.10
北京市东城区当代摩码幼儿园	81,709.50	-
当代节能置业股份有限公司北京当代鸿运分公司	446,817.57	-
当代置业（湖南）有限公司	-	342.25
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	28,000.00	76,000.00
第一摩码工程管理（北京）有限公司	-	10,000.00
第一摩码教育投资（北京）有限公司	-	110,745.24
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	22,417.50	57,517.43
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	235,520.00	720,672.34
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司东城餐饮管理分公司	9,625.00	-
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司长沙分公司	38,000.41	-
第一通正设施（北京）股份有限公司	244,774.17	713,732.19
佛山当代绿色置业有限公司	129,272.27	129,272.27
阜阳原绿置业有限公司	-	46,052.68
广深置业（北京）有限公司	112,643.96	-
合肥当代英赫置业有限公司	254,940.31	304,800.00
荆州市当代金岛置业有限公司	283,648.81	-
九江市曼哈健身有限公司		

项目名称	期末余额	期初余额
	14,557.07	43,196.53
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	319,911.24	-
南昌摩码会体育文化发展有限公司	6,135.34	24,540.34
山西北辰当代置业有限公司	437,310.16	-
山西当代北辰置业有限公司	160,768.57	-
陕西新财富置业有限公司	472,605.00	-
武汉市光谷当代满庭春摩码幼儿园	11,431.98	-
武汉市中联晟鸣置业有限公司	200,000.00	395,268.37
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	31,766.14	31,698.16
长沙摩码会体育文化发展有限公司	1,655.28	21,322.27
合 计	6,446,851.10	4,825,300.89
其他应付款：		
安徽摩码置业有限公司	2,891,819.12	2,891,819.12
北京第一摩码装饰工程有限公司	10,200.00	10,200.00
北京东君房地产开发有限公司	3,818.16	-
北京绿建动力商业运营管理有限公司	2,850.00	2,850.00
第一摩码教育投资（北京）有限公司	10,000.00	20,000.00
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	14,437.50	14,437.50
九江市曼哈健身有限公司	10,000.00	-
绿色远航（北京）教育科技有限公司	14,056.65	14,056.65
南昌摩码会体育文化发展有限公司	9,202.51	9,202.51
长沙摩码会体育文化发展有限公司	8,000.00	8,000.00
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	4,990.31	-

项目名称	期末余额	期初余额
合 计	2,979,374.25	2,970,565.78

## 八、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则的影响

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

## 十、公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	54,617,824.16	44,862,730.81
合 计	54,617,824.16	44,862,730.81

#### (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	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	65,410,707.16	100.00	10,792,883.00	16.50	54,617,824.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	65,410,707.16	100.00	10,792,883.00	16.50	54,617,824.16

(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	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	54,987,598.79	100.00	10,124,867.98	18.41	44,862,730.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	54,987,598.79	100.00	10,124,867.98	18.41	44,862,730.81

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	46,001,759.21		
1 至 2 年	5,547,839.35	277,391.97	5.00
2 至 3 年	2,218,958.20	443,791.64	20.00
3 至 4 年	2,139,460.66	1,069,730.33	50.00
4 至 5 年	2,503,603.39	2,002,882.71	80.00

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
5 年以上	6,999,086.35	6,999,086.35	100.00
合 计	65,410,707.16	10,792,883.00	

## (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-668,015.02 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	坏账准备余额	占应收款总额的比例 (%)
当代 MOMA 项目	非关联方	7,323,457.44	综合物业费	3,958,250.12	11.20
摩码园项目	非关联方	6,178,063.50	综合物业费	2,465,687.05	9.45
万国城 MOMA 项目	非关联方	5,922,184.39	综合物业费	707,200.68	9.05
万万树花园别墅项目	非关联方	4,416,133.76	综合物业费	1,743,115.29	6.75
当代通州万国城 MOMA	非关联方	2,880,797.10	综合物业费	27,000.00	4.40
合 计		26,720,636.19		8,901,253.14	40.85

## 2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	100,028,612.14	67,433,339.43
合 计	100,028,612.14	67,433,339.43

## (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	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	103,093,912.68	100.00	3,065,300.54	2.97	100,028,612.14
其中：账龄组合	3,068,615.69	2.98	3,065,300.54	99.89	3,315.15
保证金、押金、备用金	4,871,868.10	4.72			4,871,868.10
合并范围内关联方往来	95,153,428.89	92.30			95,153,428.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	103,093,912.68	100.00	3,065,300.54	2.97	100,028,612.14

(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	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	70,485,121.19	100.00	3,051,781.76	4.33	67,433,339.43
其中：账龄组合	4,390,625.43	6.23	3,051,781.76	69.51	1,338,843.67
保证金、押金、备用金	3,986,872.42	5.66			3,986,872.42
合并范围内关联方往来	62,107,623.34	88.11			62,107,623.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	70,485,121.19	100.00	3,051,781.76	4.33	67,433,339.43

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 至 2 年			5.00

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年	6,630.31	3,315.16	50.00
4 至 5 年		-	80.00
5 年以上	3,061,985.38	3,061,985.38	100.00
合 计	3,068,615.69	3,065,300.54	

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金、备用金	4,871,868.10	3,986,872.42
往来款	98,222,044.58	66,498,248.77
合 计	103,093,912.68	70,485,121.19

## (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 13,518.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额	是否为关联 方
北京蓝绿相间科技有限公司	往来款	42,769,000.00	41.49		是
创新深绿科技发展（北京）有限公司	往来款	16,426,739.00	15.93		是
第一满庭春物业服务（北京）有限公司	往来款	10,418,328.86	10.11		是
第一玉庭春物业服务（北京）有限公司	往来款	9,615,831.40	9.33		是
北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司	往来款	7,047,861.09	6.84		是
合 计		86,277,760.35	83.70		是

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

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	24,716,000.00		24,716,000.00	24,359,000.00		24,359,000.00
对联营企业投资	10,009,393.38		10,009,393.38	10,007,565.83		10,007,565.83

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
合 计	34,725,393.38		34,725,393.38	34,366,565.83		34,366,565.83

## (2) 对子公司投资

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
北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司	100,000.00			100,000.00		
山西第一物业服务有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
江西第一物业服务有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
第一物业服务湖北有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
湖南第一物业服务有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
第一物业服务安徽有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京蓝绿相间科技有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
第一满庭春物业服务（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
第一玉庭春物业服务（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
创新深绿科技发展（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
西安盛领博兴物业管理服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
创新深绿物业管理（北京）有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
西安第一精酿文化传媒有限公司	459,000.00			459,000.00		
营口深绿物业服务有限责任公司		357,000.00				
合 计	24,359,000.00	357,000.00		24,359,000.00		

## (3) 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市青橙启航股权投资基金合伙企业（有限合伙）		10,007,565.83		1,827.55		

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
合 计		10,007,565.83		1,827.55		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）				10,009,393.38	
合 计				10,009,393.38	

**4、营业收入、营业成本**

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	134,383,389.43	90,501,386.30	105,303,761.50	69,867,373.62
其他业务				
合 计	134,383,389.43	90,501,386.30	105,303,761.50	69,867,373.62

**5、投资收益**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
银行理财收益	304,379.49	36,928.56
委托贷款利息	6,677,148.86	3,725,206.55
合 计	6,981,528.35	3,762,135.11

## 十一、补充资料

### 1、本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	10,615.16	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	262,086.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	273,317.71	
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	1,853,011.82	
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	6,677,148.86	
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	-242,320.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	8,833,859.41	
所得税影响额	2,208,464.85	
少数股东权益影响额（税后）		

项 目	金 额	说 明
合 计	6,625,394.56	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

## 2、净资产收益率及每股收益

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	7.33	0.63	0.63
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	5.46	0.47	0.47

第一物业（北京）股份有限公司

2019年8月23日