



智善生活

NEEQ : 836397

深圳星河智善生活股份有限公司

SHENZHEN GALAXY SMART LIVING CO.,LTD



年度报告

2019

目 录

第一节	声明与提示.....	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	23
第六节	股本变动及股东情况	26
第七节	融资及利润分配情况	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	29
第九节	行业信息	31
第十节	公司治理及内部控制	31
第十一节	财务报告	33

释义

释义项目		释义
公司、智善生活	指	深圳星河智善生活股份有限公司
股东大会	指	深圳星河智善生活股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳星河智善生活股份有限公司董事会
监事会	指	深圳星河智善生活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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳星河智善生活股份有限公司章程》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
海通证券、主办券商	指	海通证券股份有限公司
报告期	指	2019 年 1-12 月
高级管理人员	指	深圳星河智善生活股份有限公司高级管理人员
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系,以及可能导致公司利益转移的其他关系
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、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。

公司负责人李炯、主管会计工作负责人陈卫华及会计机构负责人（会计主管人员）王飞保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
市场竞争风险	物业行业属于行业集中度较低的行业，各家物业公司市场占有率较低，竞争激烈。公司所在的城市深圳是物业管理发展较早、业态较为成熟的地区，物业管理覆盖率超过 95%，是非常典型的明星地区，也是各大物业管理企业竞争激烈的地区，面对物业管理市场化的全面启动，既是物业管理企业不可多得的发展契机，也是对物业管理企业在资金、技术、人员、管理服务理念和经验等方面的综合考验，同时业主对服务价格的敏感认识、日益增强的维权意识、对服务质量提高的诉求等因素也对物业管理企业增加了压力。
经营成本上升风险	公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工人数增长的同时，

	员工的平均工资也随之上涨。人工成本占营业成本比例较高，人工成本上升将可能对公司的营业成本造成不利影响。针对该风险，公司通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率，通过职业再培训提升员工的管理服务能力，通过科学的筛选精简人员，在控制人员成本的同时努力提升服务质量。
关联交易业务依赖风险	报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2019年度，来源于为关联方提供服务的营业收入金额210,629,046.23万元，占全部营业收入的比重50.98%，现阶段，公司的业务在一定程度上仍然存在对关联方的依赖；但随着公司物业管理服务的竞争力不断提升，公司所承接的非关联方项目数量不断增多，相信随着公司对外拓展力度的加强，未来来源于关联方项目的收入占比会不断下降，公司的独立运营能力不断增强。
经营业务地区集中度过高风险	报告期内，公司的业务以深圳地区为大本营，向全国其他城市拓展，但公司物业服务的主要客户和业务都位于深圳市内，地域特征明显，一旦深圳地区的竞争超出合理范围、政府政策变化及经济环境异常、居住吸引力下降等深圳地区物业服务的市场风险将对公司经营带来不利的影响；虽然公司大力开拓广州、惠州、天津、常州、武汉等全国其他地区市场，但市场开拓均伴随着一定的风险，如果公司的市场开发达不到预期的效果，将对公司盈利能力产生不利影响。
业务分包风险	报告期内，公司将部分物业管理服务比如清洁、绿化、电梯维修委托于第三方公司，公司可以监管第三方公司的服务质量，但一定程度上仍依赖于第三方公司本身的服务质量。公司选择业务外包的第三方公司时，公司按照既定的采购管理制度选择具有一定规模、资质的公司，并在专项合同中严格规定了服务质量。但如果业务外包的第三方公司经营出现异常，人员出现较大变动，不能按约为公司管理的物业提供服务，将对公司的服务质量、品牌声誉甚至经营业绩带来不良影响。

开展多种业务经营风险	公司积极开展多种业务经营，前期费用投入多，开展不成功，将对公司经营产生不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	深圳星河智善生活股份有限公司
英文名称及缩写	SHENZHEN GALAXY SMART LIVING CO.,LTD
证券简称	智善生活
证券代码	836397
法定代表人	李炯
办公地址	深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	王如波
职务	董事会秘书
电话	0755-82561503
传真	0755-82561382
电子邮箱	wangrubo@chngalaxy.com
公司网址	www.chngsl.com
联系地址及邮政编码	深圳市福田区中心区彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909 室。 邮编:518000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	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 1 月 29 日
挂牌时间	2016 年 4 月 26 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理
主要产品与服务项目	物业管理服务、地产开发前期配合物业及其他服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	15,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	星河置业集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	黄楚龙

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	91440300708477808Q	否
注册地址	深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909	否
注册资本	15,000,000.00	否
-		

五、 中介机构

主办券商	海通证券
主办券商办公地址	中国上海市广东路 689 号海通证券大厦 3008 室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	龚晨艳 刘倩倩
会计师事务所办公地址	中国北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 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	413,161,591.67	323,542,008.22	27.70%
毛利率%	25.52%	25.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	33,000,611.71	22,079,012.10	49.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	24,633,376.45	17,264,773.91	42.68%
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）	44.49%	47.34%	-
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）	33.21%	37.01%	-
基本每股收益	2.20	1.47	49.66%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	362,507,152.91	250,504,462.91	44.71%
负债总计	271,848,131.87	192,822,053.58	40.98%
归属于挂牌公司股东的净资产	90,659,021.04	57,682,409.33	57.17%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.04	3.85	56.89%
资产负债率%（母公司）	73.53%	76.22%	-
资产负债率%（合并）	74.99%	76.98%	-
流动比率	1.32	1.31	-
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	62,122,823.35	37,479,987.45	65.75%
应收账款周转率	8.99	10.85	-
存货周转率	3,191.79	2,537.25	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	44.71%	36.01%	-
营业收入增长率%	27.70%	44.93%	-
净利润增长率%	49.47%	92.03%	-

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	15,000,000	15,000,000	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	20,000.00
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）	2,309,941.50
委托他人投资或管理资产的损益	8,901,989.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-75,617.53
非经常性损益合计	11,156,313.56
所得税影响数	2,789,078.39
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	8,367,235.17

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 会计数据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

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款		35,366,221.38		23,570,097.66

应收票据及应收账款	35,366,221.38		23,570,097.66	
应付账款		25,790,957.52		11,922,977.56
应付票据及应付账款	25,790,957.52		11,922,977.56	

注：编制合并报表的公司应当以合并财务报表数据填列或计算以上数据和指标。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司是物业管理服务企业，旨在为客户提供专业的物业管理服务，公司的商业模式是依托自身丰富的物业管理经验，以高业主满意度、高服务品质、高资源利用率为核心的服务理念，为住宅、商业、物业、产业园及其他机构提供物业管理服务，并且在此基础上运用互联网技术和各类商业资源形成商业和写字楼、住宅、产业园三大类增值附加业务。

（一）采购模式

公司提供的物业管理服务中的日常保洁、绿化、搬运、维修和家政需要大量的人力，随着人工成本的急剧上升，为提高管理及经营效益，公司将部分劳动力需求高且技术含量低的业务进行外包。公司采购其需求的维修用配件、清洁用品、清洁服务、绿化用品和安保用品。公司与第三方公司主要通过市场询价、议价等方式确定合同价格，价格均是参考市场价格并经双方协商一致后确定，在此基础上协商一致后签署书面协议，以此作为采购服务的确认依据，公司对劳务分包的管理措施主要有：公司签署的所有劳务分包合同中均书面约定了质量标准、检查措施、作业方式、违约责任等，公司会不定期对第三方公司提供的服务进行检查，通过合同条款对第三方公司的服务质量进行约定并有效控制。

（二）销售模式

公司设有业务发展中心，通过商务接洽和招投标获取客户。经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司运营、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

（三）盈利模式

公司的物业管理服务主要是对物业及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序从而获取佣金。公司的物业管理盈利模式包括包干制和酬金制，其中包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业（一般 10%），其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。其次，公司依据多年来的物业管理经营经验，配合星河控股集团对各地开发的房地产项目提供前期物业管理销售配合服务，为房地产公司提供前期策划、品牌输出、物业服务等多项服务从而获取佣金。

报告期内公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司积极扩大规模，进行市场化拓展。2019 年共拓展项目十七个，其中十二个为全委项目，两个为顾问项目，两个为 FM 服务，一个案场服务，合计签约面积为 157.86 万平方米。

1、财务状况

报告期末，公司资产总额为 362,507,152.91 元，较期初的 250,504,462.91 元，同比增长 44.71%；净资产总额为 90,659,021.04 元，较期初的 57,682,409.33 元，同比增长 57.17%。

2、经营成果

(1) 报告期内营业收入 413,161,591.67 元，同比增长 27.7%，主要原因为：公司主营业务服务面积扩大，收入来源增多所致。

(2) 报告期内实现归属于挂牌公司股东的净利润 33,000,611.71 元，同比增长 49.47%。

3、现金流量情况

报告期内，经营活动现金流量净额为 62,122,823.35 元，较上年同期增幅为 65.75%，主要原因为公司客户满意度大幅提升，收缴率提高。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	44,929,407.88	12.39%	35,933,210.34	14.34%	25.04%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	54,409,671.29	15.01%	35,366,221.38	14.12%	53.85%
存货	2,724.14	0.00%	190,086.21	0.08%	-98.57%
投资性房地产	7,010,545.76	1.93%	4,050,425.45	1.62%	73.08%
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	2,777,741.12	0.77%	1,028,292.30	0.41%	170.13%
在建工程	62,423.45	0.02%	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他流动资产	210,627,147.51	58.10%	152,034,654.83	60.69%	38.54%

应付账款	38,172,761.07	10.53%	25,790,957.52	10.3%	48.01%
预收款项	48,621,150.78	13.41%	23,158,469.30	9.24%	109.95%

资产负债项目重大变动原因：

本年度应收账款变动比例为53.85%，主要是因为关联方存在未付款增加。投资性房地产变动比例为73.08%，主要原因为增加一套房产，作为投资性房地产；固定资产变动比例为17.013%，主要原因为惠州分公司本年增加商铺购买；其他流动资产比例为 38.54%，主要因为理财产品投资增加。应付账款变动比重为48.01%，主要为规模扩大，外包款项未及时付款；预收款项变动比例为109.95%，主要原因为收缴率提升，预收管理费增加。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	413,161,591.67	100%	323,542,008.22	100%	27.70%
营业成本	307,705,245.44	74.48%	241,147,864.67	74.53%	27.60%
毛利率	25.52%	-	25.47%	-	-
销售费用	1,347,410.48	0.33%	0.00	0.00%	-
管理费用	62,957,975.26	15.24%	52,163,571.53	16.12%	20.69%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	525,375.10	0.13%	280,585.98	0.09%	87.24%
信用减值损失	-7,559,725.10	-1.83%	0.00	0.00%	-
资产减值损失	0.00	0.00%	-4,249,601.38	-1.31%	100.00%
其他收益	2,309,941.50	0.56%	801,687.79	0.25%	188.13%
投资收益	8,901,989.59	2.15%	5,402,987.84	1.67%	64.76%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	20,000.00	0.00%	370,097.91	0.11%	-94.60%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	42,435,753.69	10.27%	30,722,073.00	9.50%	38.13%
营业外收入	58,412.92	0.01%	186,456.16	0.06%	-68.67%
营业外支出	134,030.45	0.03%	342,245.29	0.11%	-60.84%
净利润	33,000,611.71	7.99%	22,079,012.10	6.82%	49.47%

项目重大变动原因：

财务费用本期期末金额 525,375.10 元与上年期末相较上涨 87.24%原因为：公司规模扩大，支付笔数及金额增加。

资产减值损失本期期末金额 0.00 元与上年期末相较上涨 100.00%原因为：会计政策变更，资产减值损失调整为信用损失。

其他收益本期期末金额 2,309,941.50 元与上年期末相较上涨 188.13%原因为：税务政策变更，进项税

实施 10%的加计递减。

投资收益本期期末金额 8,901,989.59 元与上年期末相较上涨 64.76% 原因为：主要因为 2019 年理财投资额增加。

营业利润本期期末金额 42,435,753.69 元与上年期末相较上涨 38.13% 原因为：公司规模增加，孵化业务开始盈利。

净利润本期期末金额 33,000,611.71 元与上年期末相较上涨 49.47% 原因为：公司规模增加，孵化业务开始盈利。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	384,121,204.53	314,031,363.64	22.32%
其他业务收入	29,040,387.14	9,510,644.58	205.35%
主营业务成本	281,644,385.35	231,381,088.67	21.72%
其他业务成本	26,060,860.09	9,766,776.00	166.83%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
物业管理服务	231,803,080.70	56.10%	182,518,822.42	56.41%	27.00%
地产开发前期配合服务	106,300,251.22	25.73%	94,203,431.35	29.12%	12.84%
园林工程	7,788,865.72	1.89%	12,704,107.62	3.93%	-38.69%
科技工程	24,745,158.55	5.99%	17,559,025.39	5.43%	40.93%
其他	13,483,848.34	3.26%	7,045,976.86	2.18%	91.37%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
广东区域	282,796,875.35	68.45%	235,893,271.05	72.91%	19.88%
天津区域	30,842,190.75	7.46%	23,147,309.49	7.15%	33.24%
江苏区域	64,338,577.89	15.57%	50,335,001.67	15.56%	27.82%
湖北区域	6,143,560.54	1.49%	4,655,781.43	1.44%	31.96%

收入构成变动的原因：

广东区域、江苏区域、湖北区域营收增加的原因为：公司主营业务服务面积 扩大，收入来源增多。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	同一控制人下客户	194,622,422.73	47.11%	是
2	东莞市黄江镇人民政府	5,371,732.31	1.30%	否
3	天津滨海国际汽车城有限公司	1,886,792.40	0.46%	否
4	常州武进区威雅公学实验学校	1,532,520.00	0.37%	否
5	江门美吉特广场经营服务有限公司	7,075,492.45	1.71%	否
合计		210,488,959.89	50.95%	-

注：属于同一控制人控制的供应商视为同一供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	同一控制人下客户	16,006,603.50	16.89%	是
	惠州金仕达装饰工程有限公司	14,516,332.64	15.32%	否
	天津金仕达装饰工程有限公司	5,315,303.80	5.61%	否
	深圳市领鲜三六五农产品有限公司	5,013,998.65	5.29%	否
	深圳市鑫铝建设工程有限公司	3,005,563.36	3.17%	否
合计		43,857,801.95	46.29%	-

注：属于同一控制人控制的供应商视为同一供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	62,122,823.35	37,479,987.45	65.75%
投资活动产生的现金流量净额	-55,907,815.04	-74,850,222.10	25.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额本期期末金额 62,122,823.35 元与上年期末相较上涨 65.75% 原因为：公司规模扩大，前期欠费回款。

投资活动产生的现金流量净额本期期末金额-56,319,734.77 元与上年期末相较下降 24.76% 原因为：主要因为本年理财投资额增加。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、深圳市星河智善科技有限公司

注册资本为 8,000,000 元人民币，住所为深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLDDB 栋大厦 201，法定代表人李炯。统一社会信用代码 91440300MA5DEU153M。

经营范围为物业机电设备维保、给排水、变配电安装改造；综合布线和计算机网络系统工程；设

备监控系统工程；安全防范工程；通信系统工程；工程灯光音响；会议广播工程；智能化系统工程；车库管理系统工程；物业综合信息系统研发；卫星及共用天线系统工程；信息显示发布系统工程；智能化系统机房工程；舞台设施系统工程；园林绿化、石材养护、室内装修、管道和设备安装工程；五金交电、建材、装潢材料、水暖器材的销售。

2、深圳市智美生态环境有限公司

注册资本为 10,000,000 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道中心五路 18 号星河发展中心 1908，法定代表人曾俊秀。统一社会信用代码 91440300MA5DFJR70D。

经营范围为花卉、苗木种植与销售；承接园林绿化工程设计、施工；国内贸易；消毒杀虫、白蚁防治、保洁服务（不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批及禁止的项目）。

3、深圳市智善生活家投资有限公司

注册资本为人民币 500,000.00 元，注册地为深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号星河世纪大厦 3901A，法定代表人曾俊秀，统一社会信用代码 91440300MA5ERQK479；

经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

4、珠海市横琴麦蒙投资企业（有限合伙）

注册资本为 500,000.00 元人民币，住所为珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-41614（集中办公区），法定代表人陈晓华（委派）代表；

经营范围：以自有资金进行项目投资，以自有资金进行实业投资，投资咨询。

5、星微（深圳）餐饮管理有限公司

注册资本为人民币 500,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 3901，法定代表人为陈健生。

经营范围：为餐饮企业提供管理服务；经营电子商务；工艺礼品（象牙及其制品除外）、日用百货、家电、初级农产品的销售；肉类、海产品的销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）中式快餐制售；饮料及茶叶零售；热食类食品制售；自制饮品（不含自酿酒）制售；初级农产品的配送；米油的销售；餐饮服务；预包装食品的销售。

6、深圳市智美物业管理有限公司

注册资本为 5,000,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 3901，法定代表人为陈健生。

经营范围：物业管理；信息咨询；经营电子商务；日用百货、家电、生鲜品、果蔬、初级农产品的购销；装饰装修工程施工；家政服务；物业机电设备上门维护、给排水、变配电上门安装；综合布线和计算机网络系统工程；设备监控系统工程；安全防范工程；通信系统工程；工程灯光音响、会议广播工程；智能化系统工程；车库管理系统工程；物业综合信息系统研发；卫星及共用天线系统工程；信息显示发布系统工程；智能化系统机房工程；舞台设施系统工程；园林绿化、石材养护、室内装修、管道和设备安装工程；五金交电、建材、装潢材料、水暖器材的销售；花卉、苗木种植与销售；

承接园林绿化工程设计、施工；国内贸易；消毒杀虫、白蚁防治、保洁服务。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）^米油的批发零售；日用百货、家电、生鲜品、果蔬、初级农产品的配送；泳池管理服务；停车场经营及停放服务；汽车美容；预包装食品的销售；餐饮服务。

7、深圳市智善教育管理有限公司

注册资本为 5,000,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 3901，法定代表人为曾俊秀；

经营范围为教育咨询服务；国学教育咨询服务；文化艺术咨询服务；心理咨询服务（不含医学心理咨询、医学心理训练、医学心理辅导等医疗行为）；会议及展览策划；美术培训、舞蹈培训、音乐培训、瑜伽培训、武术培训、艺术培训、辅导服务；百货零售（食品零售除外）、水果零售、干果、坚果零售；体育用品及器材零售、乐器零售、照相器材零售、玩具零售、游艺娱乐用品零售、望远镜零售。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）^职业技能培训、摄影技术培训；体育培训。

8、惠州星河美居网络科技有限公司

注册资本 100,000.00 元人民币，住所为惠州市惠阳区淡水东华大坑水库星河丹堤花园一期 A、B 区 A1 会所 01 号房一层 103 房，法定代表人为李晓梅；

经营范围：商务信息咨询；日用百货销售及配送；家电、生鲜品、果蔬、初级农产品、米油的销售；装饰装修工程施工；建筑及装修材料、五金电器的销售；泳池管理服务；家政服务；电子商务；软件开发。（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）。

9、惠州康源佳实业有限公司

注册资本 200,000.00 元人民币，住所为惠州市惠阳区淡水东华大坑水库星河丹堤花园一期 A、B 区 A1 会所 01 号房一层 103 房，法定代表人为李晓梅；

经营范围：物业管理；房屋租赁；餐饮服务；投资兴办实业。

10、星味佳（深圳）餐饮管理有限公司

注册资本 300,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 39 层 3909，法定代表人为陈健生；

经营范围：一般经营项目是：为餐饮企业提供管理服务；经营电子商务；工艺礼品（象牙及其制品除外）、日用百货、家电、初级农产品的销售；肉类、海产品的销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；，许可经营项目是：中式快餐制售；饮料及茶叶零售；热食类食品制售；自制饮品（不含自酿酒）制售；初级农产品的配送；米油的销售；餐饮服务；预包装食品的销售。

11、星米（深圳）供应链管理有限公司

注册资本 1,000,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 39 层，法定代表人曾俊秀；

经营范围：一般经营项目是：供应链管理；为酒店式公寓提供管理服务；会务策划；礼仪策划；家政服务；清洁服务；外墙清洗；家电上门清洗及上门维修；除甲醛、除“四害”消杀；清洁用品的销售；代收干洗衣物；园林绿化工程与绿植销售；汽车及其配件的销售；工艺礼品（象牙及其制品除外）、办公用品、日用百货、家电、家私家具销售；初级农产品、水产品、果蔬、干果、干货、果蔬、生鲜的批发与销售。；许可经营项目是：汽车美容、汽车清洗、汽车修理与维护；接受合法委托代理车管业务；保险兼业代理；餐饮服务；饮品制售；米油、饮料、茶叶、肉类；热食类食品、饮品（不含自酿酒）制售；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、桶装水的批发与销售；初级农产品的配送。

12、深圳市星河智善房地产经纪有限公司

注册资本 1,000,000.00 元人民币，住所为深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 39 层 3909，法定代表人为曾俊秀；

经营范围：一般经营项目是：为酒店公寓提供管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产经纪；房地产信息咨询；清洁服务、家电家具上门维修；建筑装修装饰；室内设计；建设工程专业施工；家具家电的销售、租赁；家具和相关物品上门修理；装卸搬运（除运输）；商务信息咨询、企业管理咨询、市场信息咨询、投资顾问、投资咨询；投资项目策划、商业运营管理；经营电子商务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

2、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

（四）非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

（五）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《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》和《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》。

本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。

执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《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》和《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》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四。本公

司首次执行上述准则对财务报表无影响。

执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

本报告期主要会计估计未发生变更。

三、持续经营评价

从公司管理方面来看公司资产、人员、财务、机构等独立，业务在一定程度上仍依赖于关联方，总体具有良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务数据等经营指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。因此，公司拥有良好的持续经营能力。

四、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

一、公司实际控制人不当控制的风险

公司股权结构为星河置业集团有限公司持股比例为 95.00%，黄楚龙持股比例为 5.00%，黄楚龙间接持有星河置业集团有限公司 100.00% 股权，所以公司实际控制人为黄楚龙，间接控制公司 14,250,000 股股份，直接持有公司 750,000 股股份，合计控制公司股权比例为 100.00%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但是实质控制人黄楚龙仍有可能利用其拥有的实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续发展带来风险。

应对措施：公司制定了三会议事规则、《总经理工作细则》、《对外担保制度》、《重大经营决策管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《募集资金管理制度》、《利润分配管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用制度》、《承诺管理制度》等一系列重大制度，能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地控制公司治理中的重大风险，同时能够给予所有股东合理的保护及充分的知情权、参与权，切实地防范实际控制人不当控制的风险。

二、公司治理风险

有限公司阶段，公司的治理存在不规范的情况，如虽然已建立三会制度但运行存在瑕疵，如三会未严格履行召开程序，未形成会议记录或工作报告等情况。另外公司未对关联方同业竞争、关联交易、关联方资金往来的决策程序进行明文规定。股份公司成立后，公司制定了完善的公司治理制度及内部

控制体系，消除前述不规范情形，但股份公司设立时间不长，公司仍可能出现因内部管理不适应导致治理不规范、内控制度无法有效执行的风险。

应对措施：公司董事、监事及高级管理人员加强学习，严格遵守各项规章制度，严格执行三会议事规则及管理制度，提高公司的管理决策水平。

三、市场竞争风险

物业管理市场份额大但集中度低，各物业企业间竞争激烈。公司所在的城市深圳，物业管理发展早、业态较为成熟，物业管理覆盖率超过 95%更是典型的明星地区，亦是各物业管理企业竞争激烈的地区。近几年面对物业管理市场化的全面启动，既是物业管理企业不可多得的发展契机，也是对物业管理企业在资金、技术、人员、管理服务理念和经验等方面的综合考验，同时业主对服务价格的敏感认识，日益增强的维权意识，对服务质量提高的诉求等因素也对物业管理企业增加了压力。

应对措施：公司以高质量、高业主满意度、高资源利用率的物业服务理念为核心，积极提高物业管理质量以应对市场竞争考验，加强公司在物业行业中的竞争力。

四、营业成本上升风险

公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大、员工人数增长的同时，员工的平均工资也随之上涨。人工成本占营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的营业成本造成不利影响。针对该风险，公司通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率，通过职业再培训提升员工的管理服务能力，通过科学的筛选精简人员，在控制人工成本的同时努力提升服务质量。

应对措施：公司通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率，通过职业再培训提升员工的管理服务能力，通过科技手段精简人员，在控制人工成本的同时努力提升服务质量。

五、经营业务地区集中度过高风险

报告期内，公司的业务以深圳地区为大本营，正在向全国其他城市拓展，但公司的物业服务的主要客户和业务都位于深圳市内，地域特征明显，一旦深圳地区的竞争超出合理范围、出现政府政策变化及经济环境异常、居住吸引力下降等市场风险，将对公司经营带来不利的影响；虽然公司大力开拓广州、惠州、天津、常州等全国其他地区市场，但市场开拓均伴随着一定的风险，如果公司的市场开发达不到预期的效果，将对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司一方面努力提高自身物业服务竞争力，另一方面积极加强应对市场风险的能力，对开发市场进行良好的风险控制管理，灵活面对市场需求，加强防范市场、政策风险，不断提高自身的风险防范能力及持续经营能力。

六、关联方业务依赖的风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2019 年度，来源于为关联方提供服务的营业收入金额 194,622,442.73 万元，占全部营业收入的比重 47.11%。现阶段，公司的业务在一定程度上仍然存在对关联方的依赖，但随着公司物业管理服务的竞争力不断提升，公司所承接的非关联方项目数量不断增多，相信随着拓展力度的加强，未来来源于关联方项目的收入占比会不断下降，公司的

独立运营能力不断增强。

应对措施：公司正在大力对外拓展，努力承接外部项目，逐渐降低对关联方的依赖程度。

七、业务分包风险

报告期内，公司将部分物业管理服务比如清洁、绿化、电梯维修委托于第三方公司，公司可以监管第三方公司的服务质量，但一定程度上仍依赖于第三方公司本身的服务质量。公司选择业务外包的第三方公司时，公司按照既定的采购管理制度选择具有一定规模、资质的公司，并在专项合同中严格规定了服务质量。但如果业务外包的第三方公司经营出现异常，人员出现较大变动，不能按约为公司管理的物业提供服务，将对公司的服务质量、品牌声誉甚至经营业绩带来不良影响。

应对措施：一方面公司严格选择业务外包的第三方公司，另一方面公司成立如园林绿化、工程科技等子公司，将部分外包业务纳入子公司的业务范围，进行更好的管理控制。

八、开展多种业务经营风险

公司积极开展多种业务经营，前期费用投入多，开展不成功，将对公司经营产生不利影响。

应对措施：公司加强内部风险管控制度，完善内部审核流程，提高风险评估能力，严格把控风险，有效地管控业务经营带来的风险。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

一、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

一、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	700,000.00	92,667.40
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	116,250,967.03	194,622,442.73
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	-	-

二、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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
星河实业（深圳）有限公司	物业管理服务	2,808,475.22	2,808,475.22	已事后补充履行	2019年8月21日
深圳市星河教育投资有限公司	物业管理服务	46,233.34	46,233.34	已事后补充履行	2019年8月21日
广州星月湾实业发展有限公司	物业管理服务	227,645.32	227,645.32	已事后补充履行	2019年8月21日
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	物业管理服务	45,810.77	45,810.77	已事后补充履行	2019年8月21日

深圳市河利通商业经营有限公司	物业管理服务	83,842.20	83,842.20	已事后补充履行	2019年8月21日
深圳市星运成商业经营有限公司	物业管理服务	242,201.83	242,201.83	已事后补充履行	2019年8月21日
星河控股集团有限公司	销售商品	3,267.24	3,267.24	已事前及时履行	2019年10月28日
广州星月湾实业发展有限公司	地产开发前期配合服务	435,849.89	435,849.89	已事前及时履行	2019年10月28日
南京星智达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	465,684.65	465,684.65	已事前及时履行	2019年10月28日
惠州市南乾实业有限公司	销售商品	11,316.50	11,316.50	已事前及时履行	2019年10月28日
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	地产开发前期配合服务	59,602.18	59,602.18	已事前及时履行	2019年10月28日
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	物业管理服务	981,909.96	981,909.96	已事前及时履行	2019年10月28日
深圳市河利通商业经营有限公司	物业管理服务	83,842.20	83,842.20	已事前及时履行	2019年10月28日
深圳市星河教育投资有限公司	物业管理服务	66,776.61	66,776.61	已事前及时履行	2019年10月28日
深圳市星河商置集团有限公司	物业管理服务	9,989,028.21	9,989,028.21	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市星河商置集团有限公司	科技工程	753,544.58	753,544.58	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市星河商置集团有限公司	其他	2,124,734.34	2,124,734.34	已事后补充履行	2020年4月21日
天津市星河城置业有限公司	地产开发前期配合服务	33,018.87	33,018.87	已事后补充履行	2020年4月21日
南京星智达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	38,918.6	38,918.6	已事后补充履行	2020年4月21日
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	地产开发前期配合服务	954,058.1	954,058.1	已事后补充履行	2020年4月21日
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	50,811.2	50,811.2	已事后补充履行	2020年4月21日
东莞怡新房地产有限公司	地产开发前期配合服务	4,243,989.8	4,243,989.8	已事后补充履行	2020年4月21日
广州星利恒房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	70,947.8	70,947.8	已事后补充履行	2020年4月21日
广州星月湾实业发展有限公司	地产开发前期配合服务	162,019.2	162,019.2	已事后补充履行	2020年4月21日
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	地产开发前期配合服务	24,103.8	24,103.8	已事后补充履行	2020年4月21日
江阴星河博裕房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,811,442.7	1,811,442.7	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	76,137.8	76,137.8	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市星广源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	80,890.5	80,890.5	已事后补充履行	2020年4月21日

深圳市雅宝房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	456,391.3	456,391.3	已事后补充履行	2020年4月21日
星河控股集团有限公司	地产开发前期配合服务	6,883.6	6,883.6	已事后补充履行	2020年4月21日
广州兴胜投资咨询有限公司	环境工程	5,985.9	5,985.9	已事后补充履行	2020年4月21日
惠州市南乾实业有限公司	环境工程	11,089.2	11,089.2	已事后补充履行	2020年4月21日
惠州市新基房产开发有限公司	环境工程	70,754.7	70,754.7	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市星河品阁投资有限公司	科技工程	337,772.4	337,772.4	已事后补充履行	2020年4月21日
普宁市星河领创企业管理有限公司	其他	27,373.3	27,373.3	已事后补充履行	2020年4月21日
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	其他	136,943.0	136,943.0	已事后补充履行	2020年4月21日
星河控股集团有限公司	其他	522.8	522.8	已事后补充履行	2020年4月21日
星河置业集团有限公司	其他	28,247.00	28,247.00	已事后补充履行	2020年4月21日

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：

上述偶发性关联交易是公司业务发展及经营的正常所需，符合公司经营需要，有利于公司主营业务的发展。部分未及时履行决策程序的偶发性关联交易公司将在 2020 年第二届董事会第六次会议、2019 年年度股东大会审议进行补充确认。为避免公司追认关联交易，首先公司在每年年初对全年即将发生的关联交易进行更为科学、合理的预计，其次进一步规范关联方管理，避免出现关联方遗漏。

三、承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年1月1日	<u>请选择</u>	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年1月1日	<u>请选择</u>	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、公司的实际控制人为避免产生潜在的同业竞争承诺

公司实际控制人黄楚龙于 2016 年 1 月 1 日出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：“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公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司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、财务总监、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。本人作为股份公司股东期间，本承诺持续有效。本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

报告期内，公司实际控制人如实履行了如上承诺。

2、公司董事、监事、高级管理人员、核心管理员为避免同业竞争承诺

公司董事、监事、高级管理人员、核心管理员于 2016 年 1 月 1 日出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

（1）本人承诺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公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司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、财务总监、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

（2）本人在担任股份公司董事、监事、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。

（3）本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员如实履行如上承诺。

第六节 股本变动及股东情况

二、普通股股本情况

（一）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	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、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	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-

核心员工	-	-	-	-	-
总股本	15,000,000	-	0	15,000,000	-
普通股股东人数	2				

注：请按照上年年末股本结构填列本期期初股本结构情况。“核心员工”按《非上市公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	星河置业集团有限公司	14,250,000	0	14,250,000	95.00%	14,250,000	0
2	黄楚龙	750,000	0	750,000	5.00%	750,000	0
合计		15,000,000	0	15,000,000	100.00%	15,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

黄楚龙为星河置业集团有限公司的最终控制人。

三、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

四、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

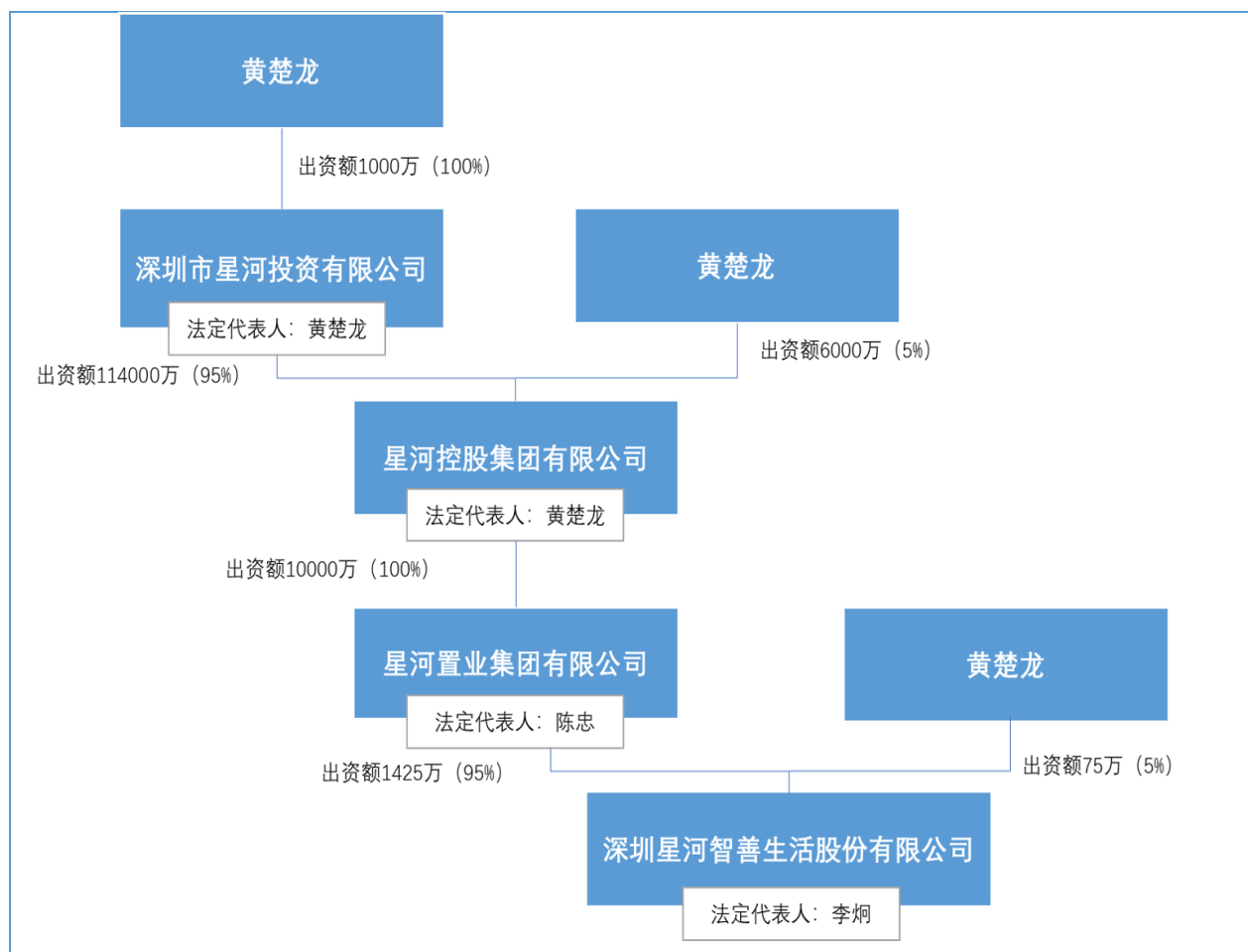
☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

控股股东：星河置业集团有限公司，统一社会信用代码：914403003117908200，目前持有公司 1,425 万股，占公司总股本的 95.00%，报告期内无变化。住所：深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 24E；法定代表人：陈忠；注册资本：100,000,000 元；公司类型：有限责任公司（法人独资）；成立日期：2014 年 7 月 9 日。

(二) 实际控制人情况

实际控制人：黄楚龙，持股比例 5%；男，1959 年出生，加拿大国籍，持有加拿大核发的号码为 6771627 的居民身份证，持有香港永久居留权（编号为 780628067893），高中学历。1976 年 10 月至 1979 年 7 月，任广东省普宁流沙镇政府职员。1979 年 8 月至 1989 年 8 月，任深圳市福田区沙尾村委会职员。1989 年 8 月至 1994 年 4 月，任深圳市怡和企业公司总经理。1994 年至今，任深圳市星河房地产开发集团有限公司董事长。2011 年 10 月至今任深圳星河控股集团有限公司董事长。



第七节 融资及利润分配情况

四、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、存续至本期的优先股股票相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、债券融资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、可转换债券情况

☐ 适用 ☒ 不适用

八、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、 权益分派情况

（一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

（二）权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

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	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
李炯	董事长、总经理	男	1970 年 5 月	本科	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
蒋海军	董事	男	1977 年 11 月	本科	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
陈卫华	董事、财务总监	男	1979 年 2 月	本科	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
曾俊荣	董事	男	1968 年 3 月	高中	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
陈健生	董事	男	1973 年 10 月	大专	2019 年 3 月 21 日	2022 年 3 月 20 日	是
王卫平	监事	男	1968 年 4 月	硕士	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	否
方择兰	监事	男	1965 年 8 月	高中	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	否
曾俊秀	职工监事	男	1973 年 10 月	高中	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
王如波	董事会秘书、副总经理	男	1971 年 4 月	大专	2018 年 9 月 25 日	2021 年 9 月 24 日	是
董事会人数：							5
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							3

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：

董事曾俊荣与监事曾俊秀为兄弟关系，实际控制人为监事方泽兰兄长，除此之外，董事、监事、高级管理人员之间无其他关联关系，董事、监事、高级管理人员与实际控制人之间无其他关联关系。

（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
李炯	董事长、总经	0	0	0	0.00%	0

	理					
蒋海军	董事	0	0	0	0.00%	0
陈卫华	董事、财务总监	0	0	0	0.00%	0
曾俊荣	董事	0	0	0	0.00%	0
陈健生	董事	0	0	0	0.00%	0
王卫平	监事	0	0	0	0.00%	0
方择兰	监事	0	0	0	0.00%	0
曾俊秀	职工监事	0	0	0	0.00%	0
王如波	董事会秘书、副总经理	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 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

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
陈金鸿	董事	离任	无	离任
陈健生	工会主席	新任	工会主席、董事	原董事陈金鸿离任，选举陈健生为董事。

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

陈健生，董事，男，1973 年 10 月出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历。1996 年 8 月至 2000 年 8 月，历任深圳市新怡和地产管理有限公司综合管理部经理；2000 年 9 月至今，就职于深圳星河智善生活股份有限公司，任工会主席。

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	310	393
技术	1,634	1,816
业务	40	70
安保	1,861	1,798
员工总计	3,845	4,077

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	319	417
专科	1,569	1,678
专科以下	1,949	1,973
员工总计	3,845	4,077

(二) 核心员工基本情况及变动情况

□适用 √不适用

三、 报告期后更新情况

□适用 √不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

□是 √否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	□是 √否
投资机构是否派驻董事	□是 √否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是 √否
管理层是否引入职业经理人	□是 √否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	□是 √否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	√是 □否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会、监事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司存在部分关联交易、对外投资事项未及时披露，但在发现后及时进行补充审议。除此之外，公司在重要的人事变动等方面均严格履行规定程序。未来公司将进一步完善信息披露机制，采取措施规避上述事项。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司第二届董事会第二次会议、2018 年年度股东大会审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》，具体内容详见公司 2019 年 3 月 22 日在全国中小企业股份转让系统（www.neeq.com.cn）披露的《关于修订<公司章程>公告》（公告编号：2019-09）。

（二） 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	4	审议事项包括但不限于修改公司章程、对外投资等。
监事会	2	审议事项包括 2018 年年度报告、2019 年半年度报告。
股东大会	4	审议事项包括但不限于修改公司章程、对外投资等。

2、 三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司 2019 年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，会议通知、召开、表决及决议内容等均没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会认真履行工作职责，审慎行使《公司章程》和股东大会赋予的职权，共召开 4 次监事会会议，会议的通知、召开、表决程序符合《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的要求。监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在风险，监事会对本年度内的监督事项无异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面与控股股东、实际控制人的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（三） 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，

公司后续将进一步对内部控制体系进行补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供合理保障。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司按照国家法律法规的要求，结合公司自身实际情况，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司建立的风险控制制度，能够有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等风险，同时公司采取事前防范、事中控制、事后治理等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大财务信息遗漏等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	[2020]004178
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙人）
审计机构地址	中国北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层
审计报告日期	<u>请选择</u>
注册会计师姓名	龚晨艳 刘倩倩
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	4
会计师事务所审计报酬	-

审计报告正文：

审计报告

大华审字[2020]004178 号

深圳星河智善生活股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳星河智善生活股份有限公司(以下简称智善生活公司)财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了智善生活公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

智善生活公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

智善生活公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反

映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，智善生活公司管理层负责评估智善生活公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算智善生活公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智善生活公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6. 就智善生活公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年四月二十日

二、 财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
流动资产：			
货币资金	注释 1	44,929,407.88	35,933,210.34
结算备付金			
拆出资金			
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	注释 2	54,409,671.29	35,366,221.38
应收款项融资			

预付款项	注释 3	9,017,365.25	847,979.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 4	24,359,525.19	14,508,392.99
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 5	2,724.14	190,086.21
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释 6	210,627,147.51	152,034,654.83
流动资产合计		343,345,841.26	238,880,545.05
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 7	7,010,545.76	4,050,425.45
固定资产	注释 8	2,777,741.12	1,028,292.30
在建工程	注释 9	62,423.45	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释 10	5,604,357.68	5,694,544.88
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释 11	3,157,854.40	601,310.62
递延所得税资产	注释 12	548,389.24	249,344.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,161,311.65	11,623,917.86
资产总计		362,507,152.91	250,504,462.91
流动负债：			
短期借款			-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	注释 13	38,172,761.07	25,790,957.52

预收款项	注释 14	48,621,150.78	23,158,469.30
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 15	31,860,668.20	26,438,489.25
应交税费	注释 16	3,827,359.37	3,478,277.54
其他应付款	注释 17	125,763,311.47	96,169,434.71
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	注释 18	11,110,514.27	7,672,839.84
流动负债合计		259,355,765.16	182,708,468.16
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释 19	12,492,366.71	10,113,585.42
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		12,492,366.71	10,113,585.42
负债合计		271,848,131.87	192,822,053.58
所有者权益（或股东权益）：			
股本	注释 20	15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 21	2,031,536.92	2,055,536.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 22	7,174,267.03	3,971,119.98
一般风险准备			
未分配利润	注释 23	66,453,217.09	36,655,752.43
归属于母公司所有者权益合计		90,659,021.04	57,682,409.33
少数股东权益			

所有者权益合计		90,659,021.04	57,682,409.33
负债和所有者权益总计		362,507,152.910	250,504,462.910

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金		35,526,173.01	33,421,295.52
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	注释 1	31,627,147.26	20,006,456.05
应收款项融资			
预付款项		2,005,441.88	184,274.30
其他应收款	注释 2	25,475,569.35	10,512,767.06
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		2,724.14	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		210,625,871.59	152,034,654.83
流动资产合计		305,262,927.23	216,159,447.76
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	11,300,000.00	10,300,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,010,545.76	4,050,425.45
固定资产		2,595,456.42	1,013,150.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,604,357.68	5,694,544.88
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,418,460.19	601,310.62
递延所得税资产		549,913.85	271,971.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,478,733.90	21,931,403.37

资产总计		334,741,661.13	238,090,851.13
流动负债：			
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		18,619,435.96	15,640,875.47
预收款项		37,876,449.03	22,709,296.80
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		29,676,731.74	25,535,497.24
应交税费		3,527,667.52	3,858,953.21
其他应付款		132,599,288.68	95,691,739.85
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		11,110,514.27	7,672,839.84
流动负债合计		233,410,087.20	171,109,202.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		12,717,366.71	10,374,912.03
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		12,717,366.71	10,374,912.03
负债合计		246,127,453.91	181,484,114.44
所有者权益：			
股本		15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,871,536.92	1,895,536.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,174,267.03	3,971,119.98
一般风险准备			
未分配利润		64,568,403.27	35,740,079.79
所有者权益合计		88,614,207.22	56,606,736.69

负债和所有者权益合计		334,741,661.13	238,090,851.13
------------	--	----------------	----------------

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入	注释 24	413,161,591.67	323,542,008.22
其中：营业收入		413,161,591.67	323,542,008.22
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		374,398,043.97	295,145,107.38
其中：营业成本	注释 24	307,705,245.44	241,147,864.67
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	注释 25	1,862,037.69	1,553,085.20
销售费用	注释 26	1,347,410.48	0.00
管理费用	注释 27	62,957,975.26	52,163,571.53
研发费用			
财务费用	注释 28	525,375.10	280,585.98
其中：利息费用			
利息收入		150,160.93	271,399.52
加：其他收益	注释 29	2,309,941.50	801,687.79
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 30	8,901,989.59	5,402,987.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 31	-7,559,725.10	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 32	0.00	-4,249,601.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 33	20,000.00	370,097.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		42,435,753.69	30,722,073.00
加：营业外收入	注释 34	58,412.92	186,456.16
减：营业外支出	注释 35	134,030.45	342,245.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,360,136.16	30,566,283.87
减：所得税费用	注释 36	9,359,524.45	8,487,271.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,000,611.71	22,079,012.10
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-222,077.68	
（一）按经营持续性分类：	-	-	-

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,000,611.71	22,079,012.10
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（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		33,000,611.71	22,079,012.10
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		33,000,611.71	22,079,012.10
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		33,000,611.71	22,079,012.10
（二）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（元/股）		2.20	1.47
（二）稀释每股收益（元/股）		2.20	1.47

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	注释 4	357,319,229.94	287,220,626.98
减：营业成本	注释 4	257,691,209.95	209,645,010.70
税金及附加		1,700,441.65	1,455,485.58
销售费用		847,467.75	0.00
管理费用		59,477,744.05	49,666,800.13
研发费用			
财务费用		527,409.19	280,234.89
其中：利息费用			

利息收入		110,126.27	446,349.60
加：其他收益		2,210,514.77	792,667.75
投资收益（损失以“－”号填列）	注释 5	8,901,960.83	5,402,987.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-7,584,446.83	0.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）		0.00	-4,022,421.76
资产处置收益（损失以“－”号填列）		20,000.00	370,097.91
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		40,622,986.12	28,716,427.42
加：营业外收入		56,411.14	181,455.01
减：营业外支出		133,060.50	342,233.26
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		40,546,336.76	28,555,649.17
减：所得税费用		8,514,866.23	9,156,063.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		32,031,470.53	19,399,585.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		32,031,470.53	19,399,585.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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			
六、综合收益总额		32,031,470.53	19,399,585.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		2.14	1.29
（二）稀释每股收益（元/股）		2.14	1.29

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
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		445,331,337.24	365,329,552.63
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	注释 37	21,325,883.09	1,074,233.76
经营活动现金流入小计		466,657,220.33	366,403,786.39
购买商品、接受劳务支付的现金		107,784,702.83	98,021,692.09
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		236,647,661.64	191,286,584.31
支付的各项税费		29,389,421.91	21,516,934.22
支付其他与经营活动有关的现金	注释 37	30,712,610.60	18,098,588.32
经营活动现金流出小计		404,534,396.98	328,923,798.94
经营活动产生的现金流量净额		62,122,823.35	37,479,987.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		152,000,000.00	70,900,000.00
取得投资收益收到的现金		4,811,005.21	5,402,987.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00	1,527,446.40
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	注释 37	103,055.54	
投资活动现金流入小计		156,934,060.75	77,830,434.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,741,875.79	680,656.34
投资支付的现金		210,100,000.00	152,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		212,841,875.79	152,680,656.34
投资活动产生的现金流量净额		-55,907,815.04	-74,850,222.10
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
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			
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			
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			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		6,215,008.31	-37,370,234.65
加：期初现金及现金等价物余额		35,933,210.34	73,303,444.99
六、期末现金及现金等价物余额	注释 38	42,148,218.65	35,933,210.34

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：		387,563,204.05	338,385,357.49
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		31,258,012.76	1,057,043.37
经营活动现金流入小计		418,821,216.81	339,442,400.86
购买商品、接受劳务支付的现金		68,546,624.26	78,324,098.92
支付给职工以及为职工支付的现金		225,975,167.50	186,588,790.73
支付的各项税费		27,392,650.52	20,788,925.79
支付其他与经营活动有关的现金		42,448,604.46	15,217,298.47
经营活动现金流出小计		364,363,046.74	300,919,113.91
经营活动产生的现金流量净额		54,458,170.07	38,523,286.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		152,000,000.00	70,900,000.00
取得投资收益收到的现金		4,423,056.72	5,402,987.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00	1,527,446.40
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		156,443,056.72	77,830,434.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		203,538.53	653,890.84
投资支付的现金		211,124,000.00	152,300,000.00
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			
投资活动现金流出小计		211,327,538.53	152,953,890.84
投资活动产生的现金流量净额		-54,884,481.81	-75,123,456.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
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			
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			
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		-426,311.74	-36,600,169.65
加：期初现金及现金等价物余额		33,421,295.52	70,021,465.17
六、期末现金及现金等价物余额		32,994,983.78	33,421,295.52

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配 利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	15,000,000.00				2,055,536.92				3,971,119.98		36,655,752.43		57,682,409.33
加：会计政策变更					0				0		0		0
前期差错更正					0				0		0		
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	15,000,000.00				2,055,536.92				3,971,119.98		36,655,752.43		57,682,409.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					(24,000.00)				3,203,147.05		29,797,464.66		32,976,611.71
（一）综合收益总额											33,000,611.71		33,000,611.71
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									3,203,147.05		-3,203,147.05		
1. 提取盈余公积									3,203,		-3,203,		

									147.05		147.05		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-24,000.00								-24,000.00
四、本年期末余额	15,000,000.00				2,031,536.92				7,174,267.03		66,453,217.09		90,659,021.04

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股 东权益	所有者 权益合 计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
		优先股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	15,000,00 0.00				1,895,5 36.92				2,031,1 61.38		16,517, 889.92		35,444, 588.22

加：会计政策变更					0				0		0		0
前期差错更正													
同一控制下企业合并					160,00 0.00						-1,190. 99		158,80 9.01
其他													
二、本年期初余额	15,000,00 0.00				2,055,5 36.92				2,031,1 61.38		16,516, 698.93		35,603, 397.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,939,9 58.60		20,139, 053.50		22,079, 012.10
（一）综合收益总额											22,079, 012.10		22,079, 012.10
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									1,939,9 58.60		-1,939, 958.60		
1．提取盈余公积									1,939,9 58.60		-1,939, 958.60		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他综合收益结转留存收益													

6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	15,000,00 0.00				2,055,5 36.92				3,971,1 19.98		36,655, 752.43	57,682, 409.33

5

法定代表人：李炯 主管会计工作负责人：陈卫华 会计机构负责人：王飞

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	所有者 权益合 计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	15,000, 000.00				1,895, 536.92				3,971, 119.98		35,74 0,079. 79	56,60 6,736. 69
加：会计政策变更					0.00				0.00		0.00	0.00
前期差错更正					0.00				0.00		0.00	0.00
其他					0.00				0.00		0.00	0.00
二、本年期初余额	15,000, 000.00				1,895, 536.92				3,971, 119.98		35,74 0,079. 79	56,60 6,736. 69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-24,00 0.00				3,203, 147.05		28,82 8,323. 48	32,00 7,470. 53
（一）综合收益总额											32,03 1,470. 53	32,03 1,470. 53
（二）所有者投入和减少资本					0.00							0.00

1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									3,203,147.05		-3,203,147.05	
1. 提取盈余公积									3,203,147.05		-3,203,147.05	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					-24,000.00							-24,000.00
四、本年期末余额	15,000,000.00				1,871,536.92				7,174,267.03		64,568,403.27	88,614,207.22

项目	2018 年										
	股本	其他权益工具	资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配	所有者	

		优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润	权益合计
一、上年期末余额	15,000,000.00				1,895,536.92				2,031,161.38		18,280,452.43	37,207,150.73
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	15,000,000.00				1,895,536.92				2,031,161.38		18,280,452.43	37,207,150.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,939,958.60		17,459,627.36	19,399,585.96
（一）综合收益总额											19,399,585.96	19,399,585.96
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									1,939,958.60		-1,939,958.60	
1．提取盈余公积									1,939,958.60		-1,939,958.60	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	15,000, 000.00				1,895,5 36.92				3,971,1 19.98		35,740, 079.79	56,606, 736.69

法定代表人：李炯

主管会计工作负责人：陈卫华

会计机构负责人：王飞

深圳星河智善生活股份有限公司

2019 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳星河智善生活股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在深圳市星河物业管理有限公司基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。深圳市星河物业管理有限公司系由曾俊荣、陈金鸿、陈国明于 1999 年 1 月共同出资组建。组建时注册资本人民币 1,500.00 万元，其中：曾俊荣出资人民币 750.00 万元，占注册资本的 50.00%；陈金鸿出资人民币 375.00 万元，占注册资本的 25.00%；陈国明出资人民币 375.00 万元，占注册资本的 25.00%；上述出资已于 1999 年 1 月 21 日业经深圳正理会计师事务所出具深正验字（1999）第 001 号验资报告验证。公司于 1999 年 1 月 29 日领取了深圳市工商行政管理局核发的工商登记注册号为 440301104087715 的企业法人营业执照。

2014 年 8 月 28 日，本公司股东会决议审议通过，股东曾俊荣、陈金鸿、陈国明将其分别持有的公司 50.00%、25.00%、25.00% 的股权以人民币 750.00 万元、375.00 万元、375.00 万元的价格转让给星河置业集团有限公司，转让后股东出资额及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
星河置业集团有限公司	1,500.00	100.00%
合计	1,500.00	100.00%

2015 年 7 月 15 日，本公司股东会决议审议通过，股东星河置业集团有限公司将其持有的本公司 5.00% 的股权以人民币 75.00 万元的价格转让给黄楚龙，转让后股东出资额及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
星河置业集团有限公司	1,425.00	95.00%
黄楚龙	75.00	5.00%
合计	1,500.00	100.00%

以上变更，本公司于 2015 年 8 月 19 日办理了工商变更登记。

根据本公司 2015 年 8 月 20 日股东会决议，同意以 2015 年 7 月 31 日为基准日，将有限公司整体变更为股份有限公司，注册资本为人民币 15,000,000.00 元。深圳市星河物业管理有限公司的全体股东即为本公司的全体发起人。

根据本公司发起人于 2015 年 8 月 20 日签订的发起人协议及章程的规定，各股东以其所拥有的截止 2015 年 7 月 31 日本公司的净资产人民币 16,895,536.92 元，按 1: 0.8878 的比

例折合股份总额 15,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，共计股本人民币 15,000,000.00 元，净资产大于股本部分 1,895,536.92 元计入资本公积。

本公司于 2015 年 9 月 14 日取得了由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91440300708477808Q 的营业执照。

本公司股票于 2016 年 4 月 26 日起在全国股转系统挂牌公开转让。证券简称：智善生活，证券代码：836397。

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司累计股本总数 1,500 万股，注册资本为 1,500.00 万元，注册地址：深圳市福田区福田街道彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909。

（二） 公司业务性质和主要经营活动

本公司属物业管理行业，主要服务为物业管理、房地产经纪、信息咨询、停车场经营及停放服务、园林绿化和工程安装。

（三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 20 日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 11 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市星河智善科技有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市智美生态环境有限公司（原名：深圳市智美园林绿化有限公司）	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市智善生活家投资有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
星微（深圳）餐饮管理有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市智美物业管理有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市智善教育管理有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
惠州星河美居网络科技有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
惠州康源佳实业有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
星味佳（深圳）餐饮管理有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
星米（深圳）供应链管理有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
惠州康源佳实业有限公司	同一控制下合并
星味佳（深圳）餐饮管理有限公司	新设
星米（深圳）供应链管理有限公司	新设

名称	变更原因
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	新设

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、 财务报表的编制基础

（一） 财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

（二） 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策、会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（三） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、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计量。在合并

中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于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。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该

股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五） 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵消本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1） 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将

子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的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。

（2） 处置子公司或业务

1） 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的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。

2） 分步处置子公司

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，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3） 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4） 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（六） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 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。

本公司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，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，本公司全额确认该损失。

本公司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，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，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(九) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊

计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金

融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤

销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起

的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2） 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2） 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3） 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1） 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2） 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1） 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1） 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2） 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3） 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4） 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5） 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2） 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1） 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵消已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(九) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失且有充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提坏账准备

（十一） 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的且有充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收客户组合	非关联方的其他客户组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
应收关联方组合	与关联方公司款项	

（十二） 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6. 金融工具减值。

（十三） 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的且有充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	按账龄分析法组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
组合 2	关联方款项组合	

(十四) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按移动加权计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十五) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

（十六） 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6. 金融工具减值。

（十七） 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵消，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计

量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有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》的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在改按成本法核算时转入当期损益。

（3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《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之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，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。

（4） 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十八） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十九） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1） 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2） 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3） 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4） 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1） 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

（2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3） 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（二十） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十一) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括经营权。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
经营权	70 年	依附于建筑物本体与建筑物产权期限相同

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产如下：

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（二十二） 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十三） 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上

的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
工程改造	3	
租入房屋装修费	3	

(二十四) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十六） 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相

关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十七) 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累

计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 本公司收入的确认方法

本公司收入包括物业管理服务收入、园林工程收入、科技工程收入、地产开发前期配合服务收入及其他收入，在服务已经提供、与服务相关的经济利益很可能流入企业时，确认收入的实现。

（二十八） 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政策性优惠贷款贴息相关的政府补助

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1)该交易不是企业合并；(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示

- （1）企业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）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（三十） 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

（1）经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。 融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四、（十九）固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（三十一） 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收账款	---	35,366,221.38	35,366,221.38	
应收票据及应收账款	35,366,221.38	(35,366,221.38)	---	
应付账款	---	25,790,957.52	25,790,957.52	
应付票据及应付账款	25,790,957.52	(25,790,957.52)	---	

（三十二）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《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》和《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》	公司于2020年4月20日召开了第二届董事会第八次会议及第二届监事会第四次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，独立董事对此发表了同意的独立意见。	(1)
本公司自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》		(2)

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《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》和《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》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四。本公司首次执行上述准则对财务报表无影响。

（2）执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

本公司自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、 税项

（一） 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物或应税销售服务收入	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%	注 1
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%、1.5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%	注 2

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

注 2：根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司深圳市星河智善科技有限公司、星微(深圳)餐饮管理有限公司、深圳市智美物业管理有限公司、深圳市智善教育管理有限公司、星米(深圳)供应链管理有限公司、深圳市星河智善房地产经纪有限公司和星微(深圳)餐饮管理有限公司之子公司星味佳(深圳)餐饮管理有限公司享受上述优惠。

六、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	72,054.76	279,356.93
银行存款	40,955,126.09	35,285,753.00
其他货币资金	3,902,227.03	368,100.41
合计	44,929,407.88	35,933,210.34

其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	2,781,189.23	---
京东预存款	1,121,037.80	368,100.41
合计	3,902,227.03	368,100.41

本公司编制现金流量表时，已将受限制货币资金从期末现金及现金等价物中扣除。

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	50,237,402.82	33,393,098.01
1—2 年	3,770,001.16	648,310.10
2—3 年	528,814.64	2,004,811.74
3—4 年	1,335,404.85	14,334.83
4—5 年	14,334.83	---
5 年以上	---	---
小计	55,885,958.30	36,060,554.68
减：坏账准备	1,476,287.01	694,333.30
合计	54,409,671.29	35,366,221.38

2. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	55,885,958.30	100.00	1,476,287.01	2.64	54,409,671.29
其中：应收客户组合	21,571,973.46	38.60	1,476,287.01	6.84	20,095,686.45
应收关联方组合	34,313,984.84	61.40	---	---	34,313,984.84
合计	55,885,958.30	100.00	1,476,287.01	2.64	54,409,671.29

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的 应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的 应收账款	36,060,554.68	100.00	694,333.30	1.93	35,366,221.38
其中：应收客户组合	10,132,768.53	28.10	694,333.30	6.85	9,438,435.23
应收关联方组合	25,927,786.15	71.90	---	---	25,927,786.15
合计	36,060,554.68	100.00	694,333.30	1.93	35,366,221.38

3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 应收客户组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	18,256,888.30	547,706.69	3.00
1—2 年	1,436,590.69	143,659.07	10.00
2—3 年	528,754.79	105,750.96	20.00
3—4 年	1,335,404.85	667,702.43	50.00
4—5 年	14,334.83	11,467.86	80.00
5 年以上	---	---	---
合计	21,571,973.46	1,476,287.01	6.84

(2) 应收关联方组合

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	34,313,984.84	---	---
合计	34,313,984.84	---	---

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	694,333.30	781,953.71	---	---	1,476,287.01
其中：应收客户组合	694,333.30	781,953.71	---	---	1,476,287.01
应收关联方组合	---	---	---	---	---
合计	694,333.30	781,953.71	---	---	1,476,287.01

5. 本期无实际核销的应收账款。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备
深圳雅宝房地产开发有限公司	6,831,965.07	12.22	---
星河实业（深圳）有限公司	3,951,378.70	7.07	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	1,976,439.21	3.54	---
深圳市星顺房地产开发有限公司	1,874,145.82	3.35	---
江阴星河博裕房地产开发有限公司	1,865,786.01	3.34	---
合计	16,499,714.81	29.52	---

7. 期末应收账款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

8. 期末应收账款中应收其他关联方款项详见附注九、（四）。

注释3. 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	9,017,365.25	100.00	847,979.30	100.00
合计	9,017,365.25	100.00	847,979.30	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	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
天津逸腾海天市政园林工程有限公司	2,740,783.05	30.39	1年以内	预付分包款
天津金仕达装饰工程有限公司	2,315,958.57	25.68	1年以内	预付分包款
广州泛科新应用发展有限公司	1,750,000.00	19.41	1年以内	预付租金
广州鼎贺装饰设计工程有限公司	877,412.07	9.73	1年以内	预付分包款
深圳市天翔装饰设计工程有限公司	205,242.72	2.28	1年以内	材料未到
合计	7,889,396.41	87.49		

3. 期末预付款项中无预付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

注释4. 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	24,359,525.19	14,508,392.99
合计	24,359,525.19	14,508,392.99

（一）其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	46,514,108.73	38,506,650.34
1—2年	8,736,220.48	561,503.92
2—3年	423,857.64	216,930.20
3—4年	214,930.20	122,000.00
4—5年	120,000.00	15,060.00

账龄	期末余额	期初余额
5 年以上	1,000.00	500.00
小计	56,010,117.05	39,422,644.46
减：坏账准备	31,650,591.86	24,914,251.47
合计	24,359,525.19	14,508,392.99

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代酬金制管理处支付的款项	32,434,464.14	28,648,778.72
关联方款项	7,540,212.36	2,817,555.49
代垫款项	7,579,971.07	4,680,976.61
职工借款	7,116,516.94	1,851,874.55
保证金	1,338,952.54	1,423,459.09
合计	56,010,117.05	39,422,644.46

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	32,434,464.14	57.91	30,928,289.45	95.36	1,506,174.69
按组合计提预期信用损失的其他应收款	23,575,652.91	42.09	722,302.41	3.06	22,853,350.50
组合 1：账龄分析法组合	16,035,440.55	28.63	722,302.41	4.50	15,313,138.14
组合 2：关联方款项组合	7,540,212.36	13.46	---	---	7,540,212.36
合计	56,010,117.05	100.00	31,650,591.86	56.51	24,359,525.19

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	28,648,778.72	72.67	24,554,845.54	85.71	4,093,933.18
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,773,865.74	27.33	359,405.93	3.34	10,414,459.81
组合 1：账龄分析法组合	7,956,310.25	20.18	359,405.93	4.52	7,596,904.32
组合 2：关联方款项组合	2,817,555.49	7.15	---	---	2,817,555.49
合计	39,422,644.46	100.00	24,914,251.47	63.20	14,508,392.99

4. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代酬金制管理处支付的款项	32,434,464.14	30,928,289.45	95.36	预计收回难度大
合计	32,434,464.14	30,928,289.45	95.36	

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,079,522.89	452,385.70	3.00
1—2 年	421,868.24	42,186.83	10.00
2—3 年	252,649.42	50,529.88	20.00
3—4 年	160,400.00	80,200.00	50.00
4—5 年	120,000.00	96,000.00	80.00
5 年以上	1,000.00	1,000.00	100.00
合计	16,035,440.55	722,302.41	4.50

(2) 关联方款项组合

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项组合	7,540,212.36	---	---
合计	7,540,212.36	---	---

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	359,405.93	24,554,845.54	---	24,914,251.47
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	404,327.48	6,373,443.91	---	6,777,771.39
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	41,431.00	---	---	41,431.00
其他变动	---	---	---	---
期末余额	722,302.41	30,928,289.45	---	31,650,591.86

7. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	41,431.00

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳星河智善生活生活股份有限公司丰泽湖山庄管理处	代酬金制管理处支付的款项	2,106,245.55	1 年以内	18.05	10,110,495.93
		8,004,250.38	1-2 年		
深圳星河智善生活生活股份有限公司星河时代管理处	代酬金制管理处支付的款项	6,888,336.36	1 年以内	12.30	6,881,207.51
深圳星河智善生活生活股份有限公司星河丹堤管理处	代酬金制管理处支付的款项	5,532,989.86	1 年以内	9.88	5,532,989.86
天津市星河荣御置业有限公司	关联方款项	3,940,000.00	1 年以内	7.03	---
天津市星河城置业有限公司	关联方款项	2,997,000.00	1 年以内	5.35	---

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
合计		29,468,822.15		52.61	22,524,693.30

9. 期末其他应收款中无应收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

10. 期末其他应收款中应收其他关联方的款项详见附注九、（四）。

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	2,724.14	---	2,724.14	190,086.21	---	190,086.21
合计	2,724.14	---	2,724.14	190,086.21	---	190,086.21

本公司认为存货不存在减值，故不计提减值准备。

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	525,871.59	34,654.83
预付税费	1,275.92	---
理财产品	210,100,000.00	152,000,000.00
合计	210,627,147.51	152,034,654.83

注释7. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	4,050,425.45	4,050,425.45
2. 本期增加金额	3,309,727.58	3,309,727.58
外购	3,309,727.58	3,309,727.58
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	7,360,153.03	7,360,153.03
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	349,607.27	349,607.27
本期计提	349,607.27	349,607.27
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---

项目	房屋建筑物	合计
4. 期末余额	349,607.27	349,607.27
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
本期计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	7,010,545.76	7,010,545.76
2. 期初账面价值	4,050,425.45	4,050,425.45

注释8. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,777,741.12	1,028,292.30
固定资产清理	---	---
合计	2,777,741.12	1,028,292.30

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	---	206,317.16	1,534,985.21	1,883,103.06	1,591,147.58	5,215,553.01
2. 本期增加金额	1,377,195.00	---	158,778.06	402,046.08	861,235.67	2,799,254.81
购置	1,377,195.00	---	158,778.06	402,046.08	861,235.67	2,799,254.81
3. 本期减少金额	---	---	10,094.57	5,903.45	27,596.33	43,594.35
处置或报废	---	---	10,094.57	5,903.45	27,596.33	43,594.35
4. 期末余额	1,377,195.00	206,317.16	1,683,668.70	2,279,245.69	2,424,786.92	7,971,213.47
二. 累计折旧						
1. 期初余额	---	102,544.45	1,213,231.60	1,551,230.49	1,320,254.17	4,187,260.71
2. 本期增加金额	5,451.40	10,684.49	141,484.14	357,340.54	528,800.04	1,043,760.61
本期计提	5,451.40	10,684.49	141,484.14	357,340.54	528,800.04	1,043,760.61
3. 本期减少金额	---	---	9,921.99	7,601.41	20,025.57	37,548.97
处置或报废	---	---	9,921.99	7,601.41	20,025.57	37,548.97
4. 期末余额	5,451.40	113,228.94	1,344,793.75	1,900,969.62	1,829,028.64	5,193,472.35
三. 减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---	---
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	1,371,743.60	93,088.22	338,874.95	378,276.07	595,758.28	2,777,741.12
2. 期初账面价值	---	103,772.71	321,753.61	331,872.57	270,893.41	1,028,292.30

2. 期末无暂时闲置的固定资产。

3. 期末无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

5. 期末本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

注释9. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	---	---
工程物资	62,423.45	---
合计	62,423.45	---

（一）工程物资

1. 工程物资情况

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
工程用材料	62,423.45	---	62,423.45	---	---	---
合计	62,423.45	---	62,423.45	---	---	---

注释10. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	经营权	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	6,010,200.00	6,010,200.00
2. 本期增加金额	---	---
购置	---	---

项目	经营权	合计
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	6,010,200.00	6,010,200.00
二. 累计摊销		
1. 期初余额	315,655.12	315,655.12
2. 本期增加金额	90,187.20	90,187.20
本期计提	90,187.20	90,187.20
3. 本期减少金额	---	---
处置	---	---
4. 期末余额	405,842.32	405,842.32
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
本期计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
处置子公司	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	5,604,357.68	5,604,357.68
2. 期初账面价值	5,694,544.88	5,694,544.88

2. 期末本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提无形资产减值准备。

注释11. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
工程改造	601,310.62	124,772.77	550,679.19	175,404.20
租入房屋装修费	---	3,151,256.29	168,806.09	2,982,450.20
合计	601,310.62	3,276,029.06	719,485.28	3,157,854.40

注释12. 递延所得税资产

1. 未经抵消的递延所得税资产

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
资产减值准备	2,193,556.86	548,389.24	997,496.07	249,344.61
合计	2,193,556.86	548,389.24	997,496.07	249,344.61

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细。

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	30,933,322.01	24,611,088.70
可抵扣亏损	551,961.53	779,622.63
合计	31,485,283.54	25,390,711.33

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年	---	---	
2020 年	---	---	
2021 年	---	127,095.86	
2022 年	---	642,839.75	
2023 年	---	9,687.02	
2024 年	551,961.53	---	
合计	551,961.53	779,622.63	

注释13. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
外包费用	5,697,950.87	7,212,790.71
物料款及服务费	29,551,619.34	18,107,236.14
其他	2,923,190.86	470,930.67
合计	38,172,761.07	25,790,957.52

1. 期末应付账款中无账龄超过一年的重要应付账款。

2. 应付账款期末余额较期初增加 12,381,803.55 元，增长 48.01 %，变动原因主要系应付服务费用增加所致。

3. 期末应付账款中无应付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

4. 期末应付账款中应付其他关联方款项详见附注九、(四)。

注释14. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	48,621,150.78	23,158,469.30
合计	48,621,150.78	23,158,469.30

2. 预收账款期末余额较期初增加 25,462,681.48 元，增长 109.95%，变动原因主要系新增项目所致。

3. 期末不存在账龄超过一年的重要预收款项。

4. 期末预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

注释15. 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
短期薪酬	25,580,005.64	225,781,193.73	219,726,145.00	31,635,054.37
离职后福利-设定提存计划	342,166.40	16,288,646.86	16,405,199.43	225,613.83
辞退福利	516,317.21	---	516,317.21	---
合计	26,438,489.25	242,069,840.59	236,647,661.64	31,860,668.20

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
工资、奖金、津贴和补贴	25,325,393.52	203,123,011.06	196,990,699.82	31,457,704.76
职工福利费	---	8,616,887.69	8,616,887.69	---
社会保险费	146,515.62	7,513,306.04	7,562,476.05	97,345.61
其中：基本医疗保险费	127,261.78	6,560,515.38	6,601,466.03	86,311.13
工伤保险费	11,008.42	334,851.26	338,154.61	7,705.07
生育保险费	8,245.42	617,939.40	622,855.41	3,329.41
住房公积金	108,096.50	4,935,335.36	4,963,427.86	80,004.00
工会经费和职工教育经费	---	1,592,653.58	1,592,653.58	---
合计	25,580,005.64	225,781,193.73	219,726,145.00	31,635,054.37

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
基本养老保险	331,057.40	15,875,498.10	15,988,885.74	217,669.76
失业保险费	11,109.00	413,148.76	416,313.69	7,944.07
合计	342,166.40	16,288,646.86	16,405,199.43	225,613.83

注释16. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	2,356,281.43	1,677,650.29
企业所得税	918,288.79	1,315,317.23
个人所得税	363,923.54	268,221.78
城市维护建设税	107,119.96	124,864.00
教育费附加	81,459.26	91,132.30
堤围费	18.99	1,091.84
其他	267.40	0.10
合计	3,827,359.37	3,478,277.54

注释17. 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	125,763,311.47	96,169,434.71
合计	125,763,311.47	96,169,434.71

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	11,144,865.71	10,698,969.55
关联方往来	19,364,438.95	2,071,505.28
代酬金制管理处收取的款项	66,815,721.80	64,919,524.01
代收代付款	1,606,273.51	6,259,602.38
年度活动经费	---	1,120,675.05
其他	26,832,011.50	11,099,158.44
合计	125,763,311.47	96,169,434.71

2. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款

3. 期末其他应付款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 期末其他应付款中应付其他关联方款项详见附注九、（四）。

注释18. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
电梯运行维护费	11,110,514.27	7,670,288.46
本体专项维修基金	---	2,551.38
合计	11,110,514.27	7,672,839.84

注释19. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
酬金制项目补偿款	12,492,366.71	10,113,585.42	物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款
合计	12,492,366.71	10,113,585.42	

注释20. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	15,000,000.00	---	---	---	---	---	15,000,000.00

注释21. 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	1,895,536.92	136,000.00	---	2,031,536.92
其他资本公积	160,000.00	---	160,000.00	---
合计	2,055,536.92	136,000.00	160,000.00	2,031,536.92

其他资本公积减少系同一控制下合并，本期支付期初未收购对价减少实收资本对应资本公积。

股本溢价增加系同一控制下支付对价大于被收购方净资产所致。

注释22. 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	3,971,119.98	3,203,147.05	---	7,174,267.03
合计	3,971,119.98	3,203,147.05	---	7,174,267.03

注释23. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	36,655,752.43	—
调整期初未分配利润合计数	—	—

项目	金额	提取或分配比例
调整后期初未分配利润	36,655,752.43	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,000,611.71	母公司净利润 10%
减：提取法定盈余公积	3,203,147.05	—
期末未分配利润	66,453,217.09	

注释24. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、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	384,121,204.53	281,644,385.35	314,031,363.64	231,381,088.67
其他业务	29,040,387.14	26,060,860.09	9,510,644.58	9,766,776.00
合计	413,161,591.67	307,705,245.44	323,542,008.22	241,147,864.67

2. 主营业务（按产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理服务	231,803,080.70	151,598,595.31	182,518,822.42	122,070,494.82
地产开发前期配合服务	106,300,251.22	91,695,631.99	94,203,431.35	80,689,617.04
园林工程	7,788,865.72	5,431,542.01	12,704,107.62	11,831,177.31
科技工程	24,745,158.55	21,121,876.54	17,559,025.39	13,472,870.17
其他	13,483,848.34	11,796,739.50	7,045,976.86	3,316,929.33
合计	384,121,204.53	281,644,385.35	314,031,363.64	231,381,088.67

3. 主营业务（按地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东区域	282,796,875.35	193,844,873.84	235,893,271.05	162,702,478.19
天津区域	30,842,190.75	26,915,619.19	23,147,309.49	21,043,147.63
江苏区域	64,338,577.89	56,282,128.30	50,335,001.67	41,002,893.90
湖北区域	6,143,560.54	4,601,764.02	4,655,781.43	6,632,568.95
合计	384,121,204.53	281,644,385.35	314,031,363.64	231,381,088.67

4. 公司前五名客户营业收入情况

单位名称	本期发生额	占营业收入的比例(%)
深圳市星河商置集团有限公司	47,867,307.13	11.59
惠州阳光新都房地产开发有限公司	19,196,653.91	4.65
广州智祥房地产开发有限公司	9,572,433.12	2.32
广州泛科新应用发展有限公司	9,121,832.25	2.21

单位名称	本期发生额	占营业收入的比例 (%)
深圳市奥星房地产开发有限公司	9,098,811.99	2.20
合计	94,857,038.40	22.97

注释25. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,073,391.16	883,682.53
教育费附加	774,392.13	639,335.94
堤围维护费	0.01	8,474.59
其他	14,254.39	21,592.14
合计	1,862,037.69	1,553,085.20

注释26. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	462,734.31	---
差旅费	69,968.00	---
业务招待费	97,564.26	---
促销费	288,823.00	---
交易服务费	170,409.72	---
办公费	37,069.33	---
邮电通讯费	26,501.68	---
交通费	49,543.13	---
其他	144,797.05	---
合计	1,347,410.48	---

注释27. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,215,089.91	36,175,998.32
差旅费	1,176,926.98	1,510,685.67
租赁费	1,215,200.52	1,168,450.67
业务招待费	822,467.68	811,340.45
车辆使用费	2,373,530.30	2,089,743.47
折旧费	906,086.03	421,680.82
无形资产摊销	90,962.90	100,797.44
水电费	226,444.18	240,595.28
办公费	2,651,292.60	3,165,752.32
咨询费	1,071,548.28	1,103,909.78
年度活动费用	2,241,466.10	1,780,894.24
预计负债	2,378,781.29	2,907,275.38

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,588,178.49	686,447.69
合计	62,957,975.26	52,163,571.53

注释28. 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	150,160.93	271,399.52
汇兑损益	---	---
银行手续费	675,536.03	551,985.5
合计	525,375.10	280,585.98

注释29. 其他收益**1. 其他收益明细情况**

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,309,941.50	801,687.79
合计	2,309,941.50	801,687.79

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
退伍军人税收优惠	958,259.49	534,050.57	与收益相关
稳岗补贴	333,840.51	141,595.02	与收益相关
残疾人综合服务中心超比例就业津贴	---	12,000.00	与收益相关
美丽示范小区奖励	90,000.00	80,000.00	与收益相关
社保局生育津贴	60,405.47	34,042.20	与收益相关
进项税加计扣除	853,753.51	---	与收益相关
其他	13,682.52	---	与收益相关
合计	2,309,941.50	801,687.79	

注释30. 投资收益**1. 投资收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	8,901,989.59	5,402,987.84
合计	8,901,989.59	5,402,987.84

注释31. 信用减值损失

项目	本期发生额
坏账损失	(7,559,725.10)
合计	(7,559,725.10)

注释32. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	---	(4,249,601.38)
合计	---	(4,249,601.38)

注释33. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	20,000.00	370,097.91
合计	20,000.00	370,097.91

注释34. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	58,412.92	186,456.16	58,412.92
合计	58,412.92	186,456.16	58,412.92

注释35. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	52,000.00	82,378.28	52,000.00
其他	82,030.45	259,867.01	82,030.45
合计	134,030.45	342,245.29	134,030.45

注释36. 所得税费用**1. 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,658,569.08	8,557,855.90
递延所得税费用	(299,044.63)	(70,584.13)
合计	9,359,524.45	8,487,271.77

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	42,360,136.16
按法定税率计算的所得税费用	10,590,034.04
子公司适用不同税率的影响	(475,497.64)
调整以前期间所得税的影响	282,159.07
非应税收入的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失影响	151,963.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	194,905.66
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	137,990.38
酬金制分摊所得税的影响	(1,522,030.51)
所得税费用	9,359,524.45

注释37. 现金流量表附注**1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	150,160.93	271,399.52
往来款	19,719,534.17	1,146.45
政府补助	1,456,187.99	801,687.79
合计	21,325,883.09	1,074,233.76

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	10,074,544.67	14,414,156.79
手续费	675,536.03	551,985.50
往来款	17,181,340.67	3,132,446.03
履约保证金	2,781,189.23	---
合计	30,712,610.60	18,098,588.32

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到现金净额	103,055.54	---
合计	103,055.54	---

注释38. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	33,000,611.71	22,079,012.10
加：信用减值损失	7,559,725.10	---
资产减值准备	---	4,249,601.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,393,367.88	798,385.66
无形资产摊销	90,187.20	100,797.44
长期待摊费用摊销	719,485.28	842,854.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(20,000.00)	(370,097.91)
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	---	---
投资损失	(8,901,989.59)	(5,402,987.84)
递延所得税资产减少	(299,044.63)	(70,584.13)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	187,362.07	(190,086.21)
经营性应收项目的减少	(44,582,262.16)	(24,512,464.45)
经营性应付项目的增加	72,975,380.49	39,955,556.58
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	62,122,823.35	37,479,987.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	42,148,218.65	35,933,210.34
减：现金的期初余额	35,933,210.34	73,303,444.99
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	6,215,008.31	(37,370,234.65)

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	42,148,218.65	35,933,210.34
其中：库存现金	72,054.76	279,356.93
可随时用于支付的银行存款	40,955,126.09	35,285,753.00
可随时用于支付的其他货币资金	1,121,037.80	368,100.41
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	42,148,218.65	35,933,210.34

注释39. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	2,781,189.23	履约保证金
合计	2,781,189.23	

注释40. 政府补助

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	2,309,941.50	2,309,941.50	详见附注六注释 29
合计	2,309,941.50	2,309,941.50	

七、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
惠州康源佳实业有限公司	100.00	2019/7/22	1,316,059.19	(222,077.68)	1,870,352.00	(152,376.09)	

2. 合并成本

合并成本	惠州康源佳实业有限公司
现金	24,000.00
合并成本合计	24,000.00

3. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项目	惠州康源佳实业有限公司	
	合并日	上期期末
货币资金	127,055.54	303,511.70
应收款项	549,514.00	293,030.00
其他应收款	39,746.98	36,465.21
减：借款	---	---
应付款项	750,478.03	520,300.00
预收账款	29,747.50	29,172.50
应付职工薪酬	62,730.00	64,865.00
应交税费	2,920.63	13,066.08
其他应付款	86,085.12	---
净资产	(215,644.76)	5,603.33
减：少数股东权益	---	---
取得的净资产	(215,644.76)	5,603.33

(二) 其他原因的合并范围变动

深圳市星河智善房地产经纪有限公司系由本公司投资设立的全资子公司，注册资本：人民币 100.00 万元，于 2019 年 9 月 17 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5FTEGG9W 的营业执照。本公司未实际出资。

星味佳（深圳）餐饮管理有限公司系本公司投资设立的全资子公司，注册资本：人民币 30.00 万元，于 2019 年 05 月 8 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5FLFPF76 的营业执照。

星米（深圳）供应链管理有限公司系本公司投资设立的全资子公司，注册资本：人民币 100.00 万元，于 2019 年 7 月 1 日取得统一社会信用代码为 91440300MA5FNXB99N 的营业执照。

八、 在其他主体中的权益

(一) 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	
深圳市星河智善科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	设立
深圳市智美生态环境有限公司	深圳	深圳	园林	100.00	---	设立
深圳市智善生活家投资有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	---	设立
星微(深圳)餐饮管理有限公司	深圳	深圳	餐饮	100.00	---	设立
深圳市智美物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	---	设立
深圳市智善教育管理有限公司	深圳	深圳	教育	100.00	---	设立

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	
惠州星河美居网络科技有限公司	惠州	惠州	信息技术	100.00	---	设立
星米(深圳)供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务	100.00	---	设立
星味佳(深圳)餐饮管理有限公司	深圳	深圳	餐饮	100.00	---	设立
惠州康源佳实业有限公司	惠州	惠州	房地产	100.00	---	同一控制下合并
深圳市星河智善房地产经纪有限公司	深圳	深圳	房地产经纪	100.00	---	设立

九、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
星河置业集团有限公司	深圳	房地产业	10,000.00	95.00	95.00

本公司最终控制方是黄楚龙。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳雅宝房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河商置集团有限公司	同一控制下关联公司
惠州阳光新都房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星河协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星河协达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州智祥房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州泛科新应用发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河城置业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河荣御置业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河苏活公园实业有限公司	同一控制下关联公司
广州协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河兴业房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市创造通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
安林珊置业(深圳)有限公司	同一控制下关联公司
星河实业(深圳)有限公司	同一控制下关联公司
深圳市新美达投资有限公司	同一控制下关联公司
东莞市怡新房地产有限公司	同一控制下关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市奥星房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市天然银海实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星顺房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州市星河商业管理有限公司	同一控制下关联公司
广州市鑫磊房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
普宁市星宏房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河更新投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河智善互联网技术有限公司	同一控制下关联公司
天津骏盛置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河投资发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河商业管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星运成商业经营有限公司	同一控制下关联公司
天津大尹实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳星河一诺教育科技有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星美体育发展有限公司	同一控制下关联公司
南京星智达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	同一控制下关联公司
安林珊置业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
珠海安特置业有限公司	同一控制下关联公司
广州方豪房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联公司
南京星智达房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州广银房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州市大浦投资有限公司	同一控制下关联公司
天津市星河通达实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市国韵文化有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河雅创投资发展有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河教育投资有限公司	同一控制下关联公司
天津星河商业保理有限公司	同一控制下关联公司
天津星河鼎兴融资租赁有限公司	同一控制下关联公司
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	同一控制下关联公司
星河阳帆常州水上运动管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市银顺通小额贷款有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星顺商业保理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河博文创新创业创投研究有限公司	同一控制下关联公司
深圳市顺通互联网金融服务有限公司	同一控制下关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市达顺融资租赁有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河领创天下基金管理有限公司	同一控制下关联公司
惠州市新基房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星业城邦房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河博文创新创业创投研究院	同一控制下关联公司
深圳市星河智善互联网金融有限公司	同一控制下关联公司
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	同一控制下关联公司
博罗金裕房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河品阁投资有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星广源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市河利通商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
安林珊置业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州市鑫磊房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州星利恒房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
惠州市南乾实业有限公司	同一控制下关联公司
惠州曦景园园林绿化工程有限公司	同一控制下关联公司
江阴星河博裕房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
南京星河博源房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	同一控制下关联公司
广州星月湾实业发展有限公司	同一控制下关联公司
星河控股集团有限公司	同一控制下关联公司
普宁市星河领创企业管理有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	同一控制下关联公司

（四） 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
星河实业（深圳）有限公司	酒店费用	92,667.40	158,719.07
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	食堂员工宿舍费	---	96,000.00
星河置业集团有限公司	招待费	28,247.00	---
合计		120,914.40	254,719.07

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常州市星河商业管理有限公司	物业管理服务	---	1,830,938.24
常州星河协达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	4,770,120.12	6,519,084.28
常州星河协通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	7,150,094.93	9,856,587.04
东莞市怡新房地产有限公司	地产开发前期配合服务	---	3,171,225.67
广州市鑫磊房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,389,830.05	786,047.20
广州泛科新应用发展有限公司	地产开发前期配合服务	8,129,595.49	6,782,026.73
广州协通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	389,018.33	1,019,364.42
惠州阳光新都房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	15,796,935.48	15,347,693.37
普宁市星宏房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	5,728,748.07	4,266,908.02
深圳市奥星房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	4,154,310.19	3,608,607.75
深圳市创造通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	3,311,724.08
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	380,894.06	539,934.92
深圳市天然银海实业有限公司	地产开发前期配合服务	---	141,920.11
深圳市星河房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,601,794.30	4,825,208.68
深圳市星河更新投资有限公司	地产开发前期配合服务	1,033,033.72	1,927,216.52
深圳市星河商置集团有限公司	物业管理服务	44,989,028.21	38,732,573.52
深圳市星河商置集团有限公司	科技工程	753,544.58	---
深圳市星河商置集团有限公司	其他	2,124,734.34	---
深圳市星河投资有限公司	地产开发前期配合服务	---	536,098.41
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	487,173.28	641,279.77
深圳市星河智善互联网技术有限公司	科技工程	180.10	81,379.92
深圳市星顺房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	679,908.85	941,486.89
深圳雅宝房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	---	22,486,506.31
天津大尹实业有限公司	地产开发前期配合服务	1,228,611.90	1,372,187.75
天津市星河城置业有限公司	地产开发前期配合服务	33,018.87	32,910.89
天津市星河荣御置业有限公司	地产开发前期配合服务	1,436,054.87	4,267,301.37
天津市星河兴业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,460,079.11	2,241,324.18
广州智祥房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	8,227,274.18	8,446,812.36
安林珊置业（深圳）有限公司	物业管理服务	---	742,494.26
安林珊置业（深圳）有限公司	科技工程	61,817.71	---
星河实业（深圳）有限公司	科技工程	8,062,484.46	---
星河实业（深圳）有限公司	环境工程	9,867.26	---
星河实业（深圳）有限公司	其他	217,683.98	17,622.11
天津市星河投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	146,305.25	129,323.68
天津骏盛置业有限公司	地产开发前期配合服务	2,108,004.58	1,173,676.01
珠海安特置业有限公司	地产开发前期配合服务	3,211,380.49	2,258,243.71
广州方豪房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,349,099.43	1,502,111.67
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	地产开发前期配合服务	---	1,004,401.62

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市星美体育发展有限公司	地产开发前期配合服务	---	957,855.66
南京星智达房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	504,603.25	797,834.38
广州广银房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,978,820.61	744,855.97
惠州市大浦投资有限公司	科技工程	427,763.93	656,367.92
天津市星河通达实业有限公司	地产开发前期配合服务	1,937,942.57	515,350.99
深圳市国韵文化有限公司	地产开发前期配合服务	---	318,103.18
深圳市星河雅创投资发展有限公司	物业管理服务	---	3,100,291.22
深圳市星河雅创投资发展有限公司	科技工程	82,568.80	---
深圳市星河雅创投资发展有限公司	环境工程	127,640.81	---
深圳市星河雅创投资发展有限公司	其他	479,951.69	---
深圳市星河教育投资有限公司	其他	62,743.63	148,754.57
天津星河商业保理有限公司	其他	80,140.24	102,656.71
天津星河商业保理有限公司	环境工程	14,221.14	---
天津星河商业保理有限公司	物业管理服务	73,152.62	---
深圳市星河产业投资发展集团有限公司	物业管理服务	---	91,090.19
天津星河鼎兴融资租赁有限公司	其他	---	64,661.89
天津星河鼎兴融资租赁有限公司	物业管理服务	73,152.62	---
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	园林工程	---	59,806.83
星河阳帆常州水上运动管理有限公司	其他	---	20,025.30
深圳市银顺通小额贷款有限公司	其他	83,718.69	39,906.96
深圳市银顺通小额贷款有限公司	环境工程	17,546.23	---
深圳市星顺商业保理有限公司	其他	---	39,906.95
深圳市星河博文创新创业创投研究有限公司	其他	---	14,523.17
深圳市顺通互联网金融服务有限公司	其他	14,108.93	26,820.00
深圳市顺通互联网金融服务有限公司	环境工程	1,914.28	---
深圳市达顺融资租赁有限公司	其他	18,461.93	20,886.51
深圳市星河领创天下基金管理有限公司	其他	34,096.55	6,601.44
深圳星河一诺教育科技有限公司	其他	---	4,245.28
惠州市新基房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,126,401.48	320,457.63
深圳市星业城邦房地产开发有限公司	园林工程	---	3,764.15
博罗金裕房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	6,447,609.70	3,181,288.74
深圳市河利通商业经营有限公司	科技工程	119,226.79	---
深圳市星运成商业经营有限公司	科技工程	594,342.76	---
常州星晟宝商务信息咨询有限公司	地产开发前期配合服务	1,935,968.08	---
东莞市星源佳业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	50,811.23	---
东莞市怡新房地产有限公司	地产开发前期配合服务	4,243,989.80	---
广州星利恒房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	70,947.81	---
广州星月湾实业发展有限公司	地产开发前期配合服务	825,514.40	---

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
惠州市大浦投资有限公司	地产开发前期配合服务	2,911,961.28	---
惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	地产开发前期配合服务	129,516.74	---
江阴星河博裕房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,811,442.73	---
南京星河博源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	4,840,928.90	---
深圳市奥鑫房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	76,137.82	---
深圳市星广源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	80,890.51	---
深圳雅宝房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	456,391.33	---
星河控股集团有限公司	地产开发前期配合服务	10,150.80	---
广州泛科新应用发展有限公司	环境工程	525,545.51	---
广州方豪房地产开发有限公司	环境工程	29,716.98	---
广州市鑫磊房地产开发有限公司	环境工程	59,433.96	---
广州智祥房地产开发有限公司	环境工程	618,410.38	---
惠州市南乾实业有限公司	环境工程	22,405.66	---
惠州市新基房地产开发有限公司	环境工程	70,754.72	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	环境工程	1,085,302.10	---
深圳市奥星房地产开发有限公司	环境工程	1,147,506.74	---
深圳市创造通房地产开发有限公司	环境工程	378,302.19	---
深圳市达顺融资租赁有限公司	环境工程	2,245.44	---
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	环境工程	1,271,154.49	---
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	环境工程	2,754.72	---
深圳市星河房地产开发有限公司	环境工程	59,360.19	---
深圳市星河更新投资有限公司	环境工程	148,332.40	---
深圳市星河教育投资有限公司	环境工程	30,648.00	---
深圳市星河投资有限公司	环境工程	38,921.02	---
深圳雅宝房地产开发有限公司	环境工程	3,173,269.59	---
常州星河协达房地产开发有限公司	科技工程	1,429,872.74	---
常州星河协通房地产开发有限公司	科技工程	324,678.56	---
广州泛科新应用发展有限公司	科技工程	466,691.25	---
广州智祥房地产开发有限公司	科技工程	726,748.56	---
惠州市新基房地产开发有限公司	科技工程	691,873.54	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	科技工程	1,605,980.33	---
深圳市奥星房地产开发有限公司	科技工程	999,535.89	---
深圳市创造通房地产开发有限公司	科技工程	215,592.96	---
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	科技工程	754,303.92	---
深圳市星河房地产开发有限公司	科技工程	3,107,032.51	---
深圳市星河更新投资有限公司	科技工程	5,454.55	---
深圳市星河品阁投资有限公司	科技工程	337,772.39	---
深圳市星河投资有限公司	科技工程	2,700.00	---

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市星河圆通房地产开发有限公司	科技工程	52,018.34	---
深圳市星顺房地产开发有限公司	科技工程	1,944,850.45	---
深圳雅宝房地产开发有限公司	科技工程	1,549,969.16	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	其他	708,436.00	---
普宁市星河领创企业管理有限公司	其他	27,373.31	---
深圳市奥星房地产开发有限公司	其他	2,797,459.17	---
深圳市国韵文化有限公司	其他	69,962.34	---
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	其他	522,150.85	---
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	其他	136,943.01	---
深圳市星河房地产开发有限公司	其他	623,776.06	---
深圳市星河更新投资有限公司	其他	1,061,008.52	---
深圳市星河投资有限公司	其他	523,977.66	---
深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	其他	407,033.85	---
星河控股集团有限公司	其他	3,790.00	---
其他	环境工程	5,985.85	---
合计		194,622,442.73	161,778,277.10

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
安林珊置业（深圳）有限公司	停车位	2,526,336.00	2,406,034.29
安林珊置业（深圳）有限公司	房屋建筑物	985,644.00	938,708.57
星河实业（深圳）有限公司	房屋建筑物	17,625.40	---
星河实业（深圳）有限公司	停车位	859,149.74	833,388.68
深圳市星河雅创投资发展有限公司	停车位	9,166,333.96	18,437.62
深圳市星河房地产开发有限公司	停车位	2,323,032.00	2,323,032.00
深圳雅宝房地产开发有限公司	停车位	---	5,707,690.19
深圳市星顺房地产开发有限公司	停车位	7,568.00	---
合计		15,885,689.10	12,227,291.35

5. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	常州星河协达房地产开发有限公司	1,222,622.90	---	2,126,827.91	---
	常州星河协通房地产开发有限公司	1,039,729.29	---	981,120.20	---
	东莞市怡新房地产有限公司	---	---	469,335.70	---

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州泛科新应用发展有限公司	1,371,347.11	---	349,487.69	---
	广州市鑫磊房地产开发有限公司	---	---	55,000.00	---
	广州协通房地产开发有限公司	---	---	116,843.30	---
	广州智祥房地产开发有限公司	1,391,171.15	---	125,284.61	---
	惠州阳光新都房地产开发有限公司	1,976,439.21	---	487,107.45	---
	普宁市星宏房地产开发有限公司	168,305.85	---	634,254.99	---
	深圳市奥星房地产开发有限公司	1,148,466.59	---	1,214,162.29	---
	深圳市创造通房地产开发有限公司	338,669.24	---	528,526.68	---
	深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	638,223.66	---	468,300.80	---
	深圳市星河房地产开发有限公司	784,929.89	---	2,168,821.95	---
	深圳市星河更新投资有限公司	281,809.73	---	419,846.04	---
	深圳市星河商置集团有限公司	218,019.82	---	450,048.90	---
	深圳市星河圆通房地产开发有限公司	85,382.55	---	119,491.96	---
	深圳市星河智善互联网技术有限公司	32,249.32	---	98,727.54	---
	深圳市星顺房地产开发有限公司	1,874,145.82	---	337,441.17	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	6,831,965.07	---	8,359,000.11	---
	天津大尹实业有限公司	---	---	150,000.00	---
	天津市星河荣御置业有限公司	573,822.05	---	2,137,796.45	---
	天津市星河兴业房地产开发有限公司	21,811.41	---	89,734.14	---
	星河实业（深圳）有限公司	3,951,378.70	---	18,150.77	---
	珠海安特置业有限公司	300,000.00	---	290,000.00	---
	深圳星河一诺教育科技有限公司	---	---	4,500.00	---
	深圳市星美体育发展有限公司	83,999.99	---	210,347.40	---
	深圳市星河智慧园区运营管理有限公司	48,382.54	---	92,351.24	---
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	737,449.14	---	102,866.12	---
	深圳市星河教育投资有限公司	4,060.86	---	774.14	---
	深圳市盛利造价咨询管理有限公司	48,244.10	---	56,919.01	---
	深圳市国韵文化有限公司	7,482.13	---	49,236.63	---
	南京星智达房地产开发有限公司	11,488.00	---	278,594.44	---
	惠州市新基房地产开发有限公司	915,109.13	---	339,685.09	---
	广州方豪房地产开发有限公司	645,094.16	---	210,000.00	---
	深圳市达顺融资租赁有限公司	170.70	---	6,296.91	---
	深圳市星河博文创新创业创投研究院	13,045.20	---	15,333.32	---
	深圳市星河领创天下基金管理有限公司	---	---	6,335.42	---
	深圳市星河投资有限公司	2,958.80	---	74,741.34	---
	深圳市顺通互联网金融服务有限公司	---	---	7,871.12	---
	深圳市星顺商业保理有限公司	14,694.27	---	12,582.36	---

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市银顺通小额贷款有限公司	1,836.07	---	12,582.36	---
	惠州市星河产业小镇投资运营有限公司	---	---	14,724.19	---
	博罗金裕房地产开发有限公司	---	---	2,089,954.41	---
	安林珊置业（深圳）有限公司	2,021.44	---	---	---
	东莞市星源佳业房地产开发有限公司	9,860.02	---	---	---
	东莞市怡新房地产有限公司	500,113.03	---	---	---
	广州市鑫磊房地产开发有限公司	103,701.01	---	---	---
	广州星利恒房地产开发有限公司	18,070.00	---	---	---
	惠州市大浦投资有限公司	285,857.69	---	---	---
	惠州市南乾实业有限公司	499,204.86	---	---	---
	惠州市新基房地产开发有限公司	45,000.00	---	---	---
	惠州曦景园林绿化工程有限公司	207,015.00	---	---	---
	惠州阳光新都房地产开发有限公司	1,448,928.91	---	146,780.00	---
	江阴星河博裕房地产开发有限公司	1,865,786.01	---	---	---
	南京星河博源房地产开发有限公司	680,000.00	---	---	---
	深圳市奥鑫房地产开发有限公司	26,753.24	---	---	---
	深圳市河利通商业经营有限公司	91,739.20	---	---	---
	深圳市星广源房地产开发有限公司	29,753.24	---	---	---
	深圳市星河品阁投资有限公司	238,228.89	---	---	---
	深圳市星河商置集团有限公司	1,025,709.72	---	---	---
	深圳市星运成商业经营有限公司	339,750.69	---	---	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	67,269.12	---	---	---
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	41,284.40	---	---	---
	其他	3,433.92	---	---	---
其他应收款					
	常州星河协通房地产开发有限公司	---	---	615,723.36	---
	星河实业（深圳）有限公司	68,867.93	---	54,530.20	---
	安林珊置业（深圳）有限公司	179,003.92	---	179,003.92	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	52,380.66	---	46,097.40	---
	天津市星河荣御置业有限公司	3,940,000.00	---	20,000.00	---
	深圳市星河商置集团有限公司	137,206.91	---	1,684,400.61	---
	常州市星河商业管理有限公司	---	---	180,000.00	---
	深圳市星河房地产开发有限公司	19,800.00	---	19,800.00	---
	常州星河协达房地产开发有限公司	145,952.94	---	---	---
	天津市星河城置业有限公司	2,997,000.00	---	---	---
	惠州阳光新都房地产开发有限公司	---	---	18,000.00	---

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳市星河房地产开发有限公司	2,323,032.00	2,323,032.00
	星河实业（深圳）有限公司	633,562.00	10,299.57
	深圳市星顺房地产开发有限公司	7,568.00	---
	深圳市星运成商业经营有限公司	130,000.00	---
	深圳市星河产业投资发展集团有限公司	7,339.45	---
其他应付款			
	深圳市星运成商业经营有限公司	---	1,449,800.00
	星河实业（深圳）有限公司	678,702.86	71,972.86
	常州星河协达房地产开发有限公司	35,987.00	7,378.59
	常州星河协通房地产开发有限公司	---	211,914.66
	深圳市星河房地产开发有限公司	7,015,708.48	159,467.61
	深圳市星河雅创投资发展有限公司	8,902,001.89	20,281.38
	安林珊置业（深圳）有限公司	2,685,803.61	---
	星河阳帆常州水上运动管理有限公司	46,235.11	---
	深圳雅宝房地产开发有限公司	---	150,690.18

十、 承诺及或有事项

（一） 重要承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二） 资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项说明

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	29,698,258.21	18,063,601.11
1—2 年	1,498,329.64	611,355.72
2—3 年	528,754.79	2,004,811.74
3—4 年	1,335,404.85	14,334.83

账龄	期末余额	期初余额
4—5 年	14,334.83	---
小计	33,075,082.32	20,694,103.40
减：坏账准备	1,447,935.06	687,647.35
合计	31,627,147.26	20,006,456.05

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	33,075,082.32	100.00	1,447,935.06	4.38	31,627,147.26
其中：应收客户组合	20,626,908.62	62.36	1,447,935.06	7.02	19,178,973.56
应收关联方组合	12,448,173.70	37.64	---	---	12,448,173.70
合计	33,075,082.32	100.00	1,447,935.06	4.38	31,627,147.26

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	20,694,103.40	100.00	687,647.35	3.32	20,006,456.05
其中：应收客户组合	9,909,903.53	47.89	687,647.35	6.94	9,222,256.18
应收关联方组合	10,784,199.87	52.11	---	---	10,784,199.87
合计	20,694,103.40	100.00	687,647.35	3.32	20,006,456.05

3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 应收客户组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	17,311,823.46	519,354.74	3.00
1—2 年	1,436,590.69	143,659.07	10.00
2—3 年	528,754.79	105,750.96	20.00
3—4 年	1,335,404.85	667,702.43	50.00
4—5 年	14,334.83	11,467.86	80.00
合计	20,626,908.62	1,447,935.06	7.02

(2) 应收关联方组合

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	12,448,173.70	---	---
合计	12,448,173.70	---	---

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提预期信用损失的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提预期信用损失的应收账款	687,647.35	760,287.71	---	---	1,447,935.06
其中：应收客户组合	687,647.35	760,287.71	---	---	1,447,935.06
应收关联方组合	---	---	---	---	---
合计	687,647.35	760,287.71	---	---	1,447,935.06

5. 本期无实际核销的应收账款。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备
江阴星河博裕房地产开发有限公司	1,865,786.01	5.64	---
深圳雅宝房地产开发有限公司	1,779,847.87	5.38	---
惠州阳光新都房地产开发有限公司	889,260.35	2.69	---
天津滨海国际汽车城有限公司	833,333.35	2.52	25,000.00
常州星河协通房地产开发有限公司	717,322.41	2.17	---
合计	6,085,549.99	18.40	25,000.00

7. 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

8. 期末无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

注释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	25,475,569.35	10,512,767.06
合计	25,475,569.35	10,512,767.06

（一）其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	47,771,775.65	34,299,391.70

账龄	期末余额	期初余额
1—2 年	8,377,449.04	484,395.92
2—3 年	398,653.34	216,930.20
3—4 年	214,930.20	122,000.00
4—5 年	120,000.00	15,060.00
5 年以上	1,000.00	500.00
小计	56,883,808.23	35,138,277.82
减：坏账准备	31,408,238.88	24,625,510.76
合计	25,475,569.35	10,512,767.06

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代酬金制管理处支付的款项	32,049,464.14	25,241,015.43
关联方款项	9,076,773.59	2,777,755.49
代垫款项	7,494,132.51	4,059,834.55
职工借款	7,049,453.74	1,745,874.55
保证金	1,213,984.25	1,313,797.80
合计	56,883,808.23	35,138,277.82

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	32,049,464.14	56.34	30,703,289.45	95.80	1,346,174.69
按组合计提预期信用损失的其他应收款	24,834,344.09	43.66	704,949.43	2.84	24,129,394.66
组合 1：账龄分析法组合	15,757,570.50	27.70	704,949.43	4.47	15,052,621.07
组合 2：关联方款项组合	9,076,773.59	15.96	---	---	9,076,773.59
合计	56,883,808.23	100.00	31,408,238.88	55.21	25,475,569.35

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	25,241,015.43	71.83	24,293,518.93	96.25	947,496.50
按组合计提预期信用损失的其他应收款	9,897,262.39	28.17	331,991.83	3.35	9,565,270.56
组合 1：账龄分析法组合	7,119,506.90	20.26	331,991.83	4.66	6,787,515.07
组合 2：关联方款项组合	2,777,755.49	7.91	---	---	2,777,755.49
合计	35,138,277.82	100.00	24,625,510.76	70.08	10,512,767.06

4. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代酬金制管理处支付的款项	32,049,464.14	30,703,289.45	95.80	预计收回难度大
合计	32,049,464.14	30,703,289.45	95.80	

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,883,322.42	446,499.68	3.00
1—2 年	373,198.66	37,319.87	10.00
2—3 年	219,649.42	43,929.88	20.00
3—4 年	160,400.00	80,200.00	50.00
4—5 年	120,000.00	96,000.00	80.00
5 年以上	1,000.00	1,000.00	100.00
合计	15,757,570.50	704,949.43	4.47

(2) 关联方款项组合

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	9,076,773.59	---	---
合计	9,076,773.59	---	---

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	331,991.83	24,293,518.93	---	24,625,510.76
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	414,388.60	6,409,770.52	---	6,824,159.12
本期转回	---	---	---	---
本期转销	41,431.00	---	---	41,431.00
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	704,949.43	30,703,289.45	---	31,408,238.88

7. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	41,431.00

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳星河智善生活股份有限公司丰泽湖山庄管理处	代酬金制管理处支付的款项	2,106,245.55	1年以内	17.77	10,110,495.93
		8,004,250.38	1-2年		
深圳星河智善生活股份有限公司星河时代管理处	代酬金制管理处支付的款项	6,888,336.36	1年以内	12.11	6,881,207.51
深圳星河智善生活股份有限公司星河丹堤管理处	代酬金制管理处支付的款项	5,532,989.86	1年以内	9.73	5,532,989.86
天津市星河荣御置业有限公司	关联方款项	3,920,000.00	1年以内	6.89	---
天津市星河城置业有限公司	关联方款项	2,997,000.00	1年以内	5.27	---
合计		29,448,822.15		51.77	22,524,693.30

注释3. 长期股权投资

款项性质	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	11,300,000.00	---	11,300,000.00	10,300,000.00	---	10,300,000.00
合计	11,300,000.00	---	11,300,000.00	10,300,000.00	---	10,300,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	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
深圳市智美生态环境有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	---	---	8,000,000.00	---	---
深圳市星河智善科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00	---	---
星微(深圳)餐饮管理有限公司	300,000.00	300,000.00	---	---	300,000.00	---	---
星米(深圳)供应链管理有限公司	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	---
合计	11,300,000.00	10,300,000.00	1,000,000.00	---	11,300,000.00	---	---

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、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	350,090,306.74	253,968,303.52	283,768,230.63	206,077,041.19
其他业务	7,228,923.20	3,722,906.43	3,452,396.35	3,567,969.51

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	357,319,229.94	257,691,209.95	287,220,626.98	209,645,010.70

2. 主营业务（按产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理服务	231,439,464.89	151,334,380.96	182,518,822.42	122,070,494.82
地产开发前期配和服务	106,300,251.22	91,695,631.99	94,203,431.35	80,689,617.04
其他收入	12,350,590.63	10,938,290.57	7,045,976.86	3,316,929.33
合计	350,090,306.74	253,968,303.52	283,768,230.63	206,077,041.19

3. 主营业务（按地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东区域	248,765,977.56	166,168,792.01	205,630,138.04	137,398,430.71
天津区域	30,842,190.75	26,915,619.19	23,147,309.49	21,043,147.63
江苏区域	64,338,577.89	56,282,128.30	50,335,001.67	41,002,893.90
湖北区域	6,143,560.54	4,601,764.02	4,655,781.43	6,632,568.95
合计	350,090,306.74	253,968,303.52	283,768,230.63	206,077,041.19

4. 公司前五名客户营业收入情况

单位名称	本期发生额	占营业收入的比例(%)
深圳市星河商置集团有限公司	43,222,268.99	12.10
惠州阳光新都房地产开发有限公司	15,796,935.48	4.42
广州智祥房地产开发有限公司	8,227,274.18	2.30
广州泛科新应用发展有限公司	8,129,595.49	2.28
深圳市奥星房地产开发有限公司	6,844,164.29	1.92
合计	82,220,238.43	23.02

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	8,901,960.83	5,402,987.84
合计	8,901,960.83	5,402,987.84

十四、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	20,000.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	

项目	金额	说明
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）	2,309,941.50	
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	8,901,989.59	
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、债权投资和其他债权投资取得的投资收益	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(75,617.53)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
减：所得税影响额	2,789,078.30	
少数股东权益影响额（税后）	---	
合计	8,367,235.26	

（二） 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	44.49	2.20	2.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	33.21	1.64	1.64

深圳星河智善生活股份有限公司

（公章）

二〇二〇年四月二十日

附：

备查文件目录

（一）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表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度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。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室