

年度报告
ANNUAL REPORT

LONGNENG.2019

Guangzhou Longneng City
Operations and Management Co.,Ltd

广州市龙能城市运营管理股份有限公司

公司年度大事记

取得高新科技证书



增加社区
多种经营服务



参股子公司
尾盘销售



抗击疫情
坚守岗位
捐款捐物



目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	9
第三节	会计数据和财务指标摘要	11
第四节	管理层讨论与分析	- 1 -
第五节	重要事项	- 17 -
第六节	股本变动及股东情况	- 23 -
第七节	融资及利润分配情况	- 26 -
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	- 28 -
第九节	行业信息	- 31 -
第十节	公司治理及内部控制	- 32 -
第十一节	财务报告	- 38 -

释义

释义项目		释义
公司、我公司、龙能股份	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、财务总监、董事会秘书
主办券商、国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
股东大会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司股东大会
董事会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事会
监事会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会和监事会
“三会”议事规则	指	《广州市龙能城市运营管理股份有限公司股东大会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会议事规则》
公司章程	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司章程
全国股转系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
蚨祥电梯	指	山东蚨祥电梯有限公司
唯办公	指	深圳市汉腾投资咨询有限公司(现更名为:深圳唯办公企业管理有限公司)
龙腾运营	指	深圳市龙腾运营管理有限公司
达成房地产	指	临沂市达成房地产营销策划有限公司

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。

公司负责人王广军、主管会计工作负责人刘媛及会计机构负责人（会计主管人员）刘媛保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所（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
实际控制人不当控制的风险	截止至报告期末，公司控股股东王广军直接持有股份公司14,000,000 股股份，占公司股本总额的 57.0451%。另外，王广军持有公司股东创盈投资 14.26%的出资额；尹诗锦系王广军配偶，其持有创盈投资 14.97%的出资额。截至本说明书签署之日，尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东，王广军系创盈投资的董事长，尹诗锦担任创盈投资的董事。同时，创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》，约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权，并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此，二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时，公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任，二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任。综上，王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份

	75.5521%的表决权，二人为公司共同实际控制人。未来不排除两人通过行使表决权、管理职能或其他方式对公司发展战略、经营决策、人事安排等方面进行不当控制并造成公司及其他股东权益受损的风险。
公司对分支机构的管理风险	公司业务开展主要采取属地经营的模式，即通过在所承接项目所在区域设立分公司的形式开展物业管理服务。截止至报告期末，公司处于存续状态的分公司共有 26 家，数量较多。目前，公司仍积极在其他城市开拓市场，不断扩大物业项目的数量、规模，而分散在全国多个城市的物业项目对多元化、本土化的项目人员的需求不断加大，由此可能会导致公司对分支机构管理效率的降低及运营风险的增加。若公司不能对散布各地的分支机构形成高效率的管控，可能存在因分支机构未能有效落实公司内控制度而对公司未来盈利及战略发展带来不利影响的
市场竞争加剧风险	目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内物业服务企业超过 10 万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。随着市场竞争日益激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具备了较强的服务能力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。
业务分包协作风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化、电梯维保等委托于第三方公司，成本占比较大。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的信誉、资质等因素，并在合同中对服务质量等相关条款进行了严格规定，同时制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行严格的监管，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生一定不良影响。

服务质量稳定性风险	公司是一家拥有国家物业服务企业一级资质的专业物业管理企业，先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业称号（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 业主满意明星单位等荣誉称号，形成一定的品牌。公司高度重视服务体系建设，成立了监察管理中心，制定了《龙能物业标准 1.0》、《员工培训管理规定》、《门岗值班制度》、《监控中心值班制度》等系列制度，不断提高服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果。但随着社会发展和人们生活水平的提升，业主的观念及市场需求不断发生变化，公司需要对市场需求变化具有足够的敏感性，及时根据业主需求优化服务。如果公司不能稳定有效地保证服务质量、未能持续不断提升服务品质，则会对公司的业务产生不利影响。
员工管理风险	物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景、素质等方面存在较大差异，员工管理难度较大。公司虽然制定了《龙能物业标准 1.0》，建立了标准化服务流程，以规范提供服务人员能够达到公司和业主要求。但是，如果公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容和质量，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。
现金收款的资金管理风险	报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款 方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现 金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制 度，如在各物业服务中心处增加 POS 机，以减少现金收取物业费及能源费等的比例等。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的 资金管控风险，从而给公司带来收入方面的损失和管理成本。
应收账款余额较大的风险	报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模

	也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。
劳务成本上升风险	公司所属物业管理行业属于劳动密集型产业，主营业务成本主要以人工成本和清洁绿化等外包费用为主。近年来我国劳动用工成本面临持续刚性上涨，且由于公司签订的物业服务合同多为长期物业服务协议，合同期间物业服务价格是相对固定的，而人工成本的上升在合同期内转移给客户的难度较大。因此，人力成本的上涨将给行业内企业带来一定的运营压力并对公司的盈利水平造成不利影响。
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	广州市龙能城市运营管理股份有限公司
英文名称及缩写	Guangzhou LongnengCity Operation and Management Co., Ltd.
证券简称	龙能股份
证券代码	872657
法定代表人	王广军
办公地址	广东省广州市天河区天河路 242 号 1309 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	刘媛
职务	董事会秘书兼财务总监兼董事
电话	020-37858008
传真	020-37858008
电子邮箱	593346162@qq.com
公司网址	http://www.gzlongneng.com/
联系地址及邮政编码	地址: 广东省广州市天河区天河路 242 号 1309 室 邮编:510620
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	公司总部办公室

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	2008 年 10 月 21 日
挂牌时间	2018 年 2 月 8 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(K)-房地产业(K70)-物业管理(K7020)
主要产品与服务项目	物业管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	24,542,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	王广军
实际控制人及其一致行动人	王广军、尹诗锦

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	91440101681314565U	否
注册地址	广东省广州市天河区天河路 242 号 1309 室	是
注册资本	24,542,000.00	否
注册资本与总股本一致		

五、 中介机构

主办券商	国盛证券
主办券商办公地址	江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行南昌分行营业大楼
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	夏玲、温靖
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 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	82,017,620.29	74,348,108.77	10.32%
毛利率%	17.01%	12.76%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-4,828,152.52	-14,768,347.17	67.31%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,111,296.92	-16,024,029.62	68.10%
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)	-38.88%	-67.50%	-
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)	-40.10%	-70.63%	-
基本每股收益	-0.20	-0.60	66.67%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	48,378,099.35	52,285,013.47	-7.47%
负债总计	38,175,423.13	37,274,992.45	2.42%
归属于挂牌公司股东的净资产	10,474,992.82	15,303,145.34	-31.55%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.43	0.61	-29.51%
资产负债率%(母公司)	77.43%	70.05%	-
资产负债率%(合并)	78.91%	71.29%	-
流动比率	0.7534	0.6780	-
利息保障倍数	-26.68	-329.88	-

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	3,159,749.99	-552,981.76	671.40%
应收账款周转率	7.19	5.9731	-
存货周转率	0	0	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-7.47%	-17.52%	-
营业收入增长率%	10.32%	6.53%	-
净利润增长率%	67.31%	-58.41%	-

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	24,542,000	24,542,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	
计入负债的优先股数量	0	0	

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-343,234.02
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）	810,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	46,600.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-134,647.38
非经常性损益合计	378,718.6
所得税影响数	93,893.23
少数股东权益影响额（税后）	1,680.97
非经常性损益净额	283,144.40

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

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司是一家具有一级资质物业管理服务企业, 2018 年 2 月 8 日登陆新三板, 公司主营业务为物业管理服务。公司以市场需求为导向, 通过不断整合和优化各项服务资源, 为业主提供多元化和现代化的社区物业增值服务。目前, 公司已具备成熟的物业综合管理运营能力, 运用信息化管理系统和智能化设备, 为业主提供更优质的物业服务。公司始终秉承“创造、关爱、和谐、共赢”的服务宗旨, 不断提升物业管理服务水平, 建立健全物业管理服务体系, 努力为开发商、业主提供物业管理服务。公司一般通过招投标或商务洽谈的方式获取项目, 获取项目后统一配置资源、采购设备及物资, 完成项目接管的细节实施, 并按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务, 同时利用社区资源优势, 整合第三方资源, 为业主提供物业增值服务, 从而实现营业收入并获取利润。

（一）市场开发模式

公司主要通过招投标方式和商务谈判方式获取业务订单, 招投标方式涵盖公开招标和邀请招标两种形式。公开招标形式, 公司通过招标人发布的公开招标信息获取项目信息并积极参与招标工作, 获取业务订单。邀请招标形式, 招标单位以招标公告的形式邀请公司组织投标。经过前期接洽, 在目标项目正式开展招标工作后, 获取项目招标文件; 根据目标项目正式发放的招标文件, 结合招标文件内容及公司要求确定是否参加招投标活动; 确定参加招投标工作后, 按照招标文件要求交纳投标保证金; 市场部经理组织成立投标小组; 项目经理根据投标文件的要求完成投标书; 投标书经区域总经理审核后, 送达招标单位, 参加开标和评标。中标后, 与招标单位就具体问题沟通后, 签订合同。依据合同要求, 公司组建物业项目团队, 制定工作计划, 合理配置对应的岗位人员, 进驻现场开展物业管理服务工作。

（二）采购模式

公司的采购模式可以分为两种, 直接采购和招标采购。公司制定了《采购管理》制度, 规定单笔或年累计 20,000 以内的采购项目, 三方比价后直接采购; 单笔金额或年度采购金额超过 20,000 元的采购项目, 采用招标的形式进行采购。在符合公司招标采购标的条件的情况下, 需求部门、监察中心、综合管理中心, 每个部门选择不少于三家供应商, 且三个部门之间不得相关沟通。在监察中心的监督下, 共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服

务态度、企业信誉等方面进行评估,甄选出符合公司要求的单位,由监察管理中心邀请其参与投标。

（三）服务模式

按照物业服务内容划分,公司主营业务可分为基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务和社区物业增值服务。在基础物业管理服务模式中,公司按照客户要求,采用包干制或薪酬制模式,并根据客户不同需求和相应的服务标准提供公共持续维护、共用设施设备维护管理、消防安全管理、环境卫生管理、绿化养护服务和车辆停放管理等服务。其中,包干制是指物业服务企业向业主收取固定的物业服务费用,在支付物业服务成本之后,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担;酬金制是指物业服务企业按物业服务协议约定的比例或数额从物业管理服务费用中提取酬金,剩余金额用于支付物业服务协议约定的支出,最终结余或者不足的部分均由业主享有或者承担。在顾问咨询及协销配合服务模式中,公司根据开发商不同需求,提供物业前期咨询服务、物业顾问服务、协销配合服务,以及其他专项咨询及服务。在社区增值服务模式中,公司接受开发商和业主方委托,为其提供维修服务、装饰装修服务、社区洗衣服务、桶装水配送、车辆清洁等服务。

（四）业务分包模式

公司将所需劳动力较多且技术含量较低的业务分包给专业服务公司,一方面,通过专业化的分工方式,有助于降低公司在外包业务方面的运营成本,并集中资源提升核心物业服务水平;另一方面,有助于通过公司、业主对专业服务公司的筛选、评价和反馈,不断提升专业服务公司的服务水平,进一步提升客户满意度。公司业务分包的主要内容有清洁保洁服务、绿化养护服务、电梯维保服务、消防维保服务等,以招标方式进行业务分包。公司制定了《采购管理制度》、《项目投标指导书》、《服务外包核查、评审细则》等管理制度,规范业务分包活动。公司业务外包商的采购方式主要为邀请招标方式,在符合公司招标采购标的条件的情况下,需求部门、监察部、综合管理中心,每个部门选择不少于三家供应商。在监察中心的监督下,共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估,甄选出符合公司要求的单位,由监察管理中心邀请其参与投标。符合条件的外包商中标后,约定外包业务的服务范围、服务标准,并签订合同。

（五）盈利模式

公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、商铺管理费以及其他与物业相关的

衍生性有偿服务费等费用, 相关费用形成公司的收入, 公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。

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

一、公司紧抓服务品质, 不断追求新的服务标准, 提升服务质量。对行业传统模式加以创新。

(1) 公司以“创新·关爱·和谐·共赢”为服务宗旨, 一切为客户、并持续提升客户高层次品质生活需求, 发明专利方案共计伍百余项, 其中发明专利已审核认证通过壹百三十余项。

各项实用型专利发明为业主提供了更优质的服务, 为智慧社区的创造提供依据和保障。

(2) 对物业服务品质严格要求, 制定了《龙能物业标准 1.0》, 未来还要进一步升级, 陆续推出新的服务标准。

(3) 不断探索物业衍生服务, 本年度新增智慧社区科技研发、格局商学管理培训服务。

(4) 园区服务, 大量使用智能化机械设备, 减少人力成本的投入。

(5) 从社区物业外延至城市街区, 开展城市运营服务。

二、积极开展市场化拓展

(1) 报告年度, 公司外拓项目 21 个, 新签约面积近 290 万平方米。

(2) 公司提供服务的城市增加佛山市、益阳市、襄阳市、锡林郭勒市。

(3) 公司服务业态新增城市环卫。

三、财务状况

(1) 报告期末，公司资产总额为 48,378,099.35 元，较期初的 52,285,013.47 元，同比减少 7.5%；净资产总额为 10,202,676.22 元，较期初的 15,010,021.02 元，同比减少 32.03%。

(2) 报告期内营业收入 82,017,620.29 元，同比增长 10.32 %，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。

(3) 报告期内实现归属于挂牌公司股东的净利润-4,879,684.10 元，同比增加 68.93%。

(4) 报告期内，经营活动现金流量净额为 3,159,749.99 元，较上年同期增加 3,712,731.75 元，优于上年同期。

(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	6,426,822.23	13.28%	4,376,641.90	8.37%	46.84%
应收票据					
应收账款	10,746,513.62	22.21%	11,900,254.85	22.76%	-9.70%
存货					
投资性房地产	9,614,887.18	19.87%	10,121,782.42	19.36%	-5.01%
长期股权投资	383,030.95	0.79%			
固定资产	5,748,558.14	11.88%	7,856,270.66	15.03%	-26.83%
在建工程					
短期借款	1,100,000.00	2.27%			100%
长期借款					
其他应收款账面价值	5,308,666.81	10.97%	3,798,666.45	7.27%	39.75%
应付账款	7,060,031.20	14.59%	4,656,712.10	8.91%	51.61%
预收款项	9,786,918.17	20.23%	7,857,445.67	15.03%	24.56%
资产总计	48,378,099.35	100%	52,285,013.47	100%	-7.47%

资产负债项目重大变动原因：

货币资金本期期末金额6,426,822.23元与上年期末相较上涨46.84%；原因为：一方面收入

比去年同期增加，且应收账款周转率高于去年，资金周转优于去年，因此货币资金有所增加；另一方面，公司报告期内向银行筹资一百余万，也是货币资金增加的原因。

固定资产本期期末金额5,748,558.14元与上年期末相较下降26.83%；原因为：一方面是累计折旧的影响，另一方面，公司报告年度从节约经营成本的角度考虑，转让了部份车辆，也是影响固定资产期末数据的原因。

短期借款本期期末金额1,100,000.00元与上年期末相较上涨100%；原因为：报告期内新增银行短期贷款。

其他应收款本期期末金额5,308,666.81元与上年期末相较上涨39.75%；原因为：公司今年度收入上涨，有新收盘项目，导致与收入相关紧密的几个科目数据均有所上升。

应付账款本期期末金额7,060,031.20元与上年期末相较上涨51.61%；原因为：公司今年度收入上涨，有新收盘项目，导致与收入相关紧密的几个科目数据均有所上升。

预收账款本期期末金额9,786,918.17元与上年期末相较上涨24.56%；原因为：公司今年度收入上涨，有新收盘项目，导致与收入相关紧密的几个科目数据均有所上升。

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	82,017,620.29	-	74,348,108.77	-	10.32%
营业成本	68,067,768.45	82.99%	64,862,619.17	87.24%	4.94%
毛利率	17.01%	-	12.76%	-	-
销售费用	1,420.00	0.00%			
管理费用	14,293,942.66	17.43%	19,981,165.78	26.88%	-28.46%
研发费用	3,613,397.68	4.41%	3,029,757.57	4.08%	19.26%
财务费用	441,960.16	0.54%	253,873.89	0.34%	74.09%
信用减值损失	-1,204,566.09	-1.47%			
资产减值损失	0	0.00%	-1,663,910.14	-2.24%	100.00%
其他收益	191,405.51	0.23%	11,452.00	0.02%	1,571.37%

投资收益	81,392.07	0.10%	-112,326.85	-0.15%	172.46%
公允价值变动收益	0	0.00%	0	0.00%	
资产处置收益	-343,234.02	-0.42%	203,612.10	0.27%	-268.57%
汇兑收益	0	0.00%	0	0.00%	
营业利润	-5,940,666.63	-7.24%	-15,677,574.32	-21.09%	62.11%
营业外收入	884,832.80	1.08%	1,641,037.44	2.21%	-46.08%
营业外支出	209,480.18	0.26%	600,327.09	0.81%	-65.11%
净利润	-4,879,684.10	-5.95%	-15,215,621.17	-20.47%	67.93%

项目重大变动原因：

财务费用本期金额 441,960.16 元与上年相较上涨 74.09%，原因为：公司报告期内向银行申请贷款 260 万元，需要支付贷款利息，导致财务费用增加。

其他收益本期金额 191,405.51 元与上年相较上涨 1,571.37%，原因为：其它收益上涨主要因为税务政策优惠形成。

投资收益本期金额 81,392.07 元与上年相较上涨 172.46%，原因为：公司对外投资的参股子公司略有盈利，因此投资收益上涨。

资产处置收益本期金额-343,234.02 元与上年相较减少 268.57%，原因为：因公司经营需要，处置了一批车辆，从短期看，资产出售有损失，但从长远来看，能优化未来的车辆使用成本。

营业利润本期金额-5,940,666.63 元与上年相较上涨 62.11%，原因为：本年度较往年，一方面对外拓展，增加收入来源，一方面压缩开支，因此报告期内虽经营结果虽仍不理想，但较去年有了较大幅度的提升。

营业外收入本期金额 884,832.80 元与上年相较减少 46.08%，原因为：因新三板挂牌取得的政府补贴已经于以前年度申领了大部份，报告期内较前期金额减少。

营业外支出本期金额 209,480.18 元与上年相较减少 65.11%，原因为：一方面公司加强内控，避免处罚，同时报告期内资金情况也有好转，付款及时，减少了不必要的营业外支出。

净利润本期金额-4,879,684.10 元与上年相较上涨 67.93%，原因为：本年度较往年，一方面对外拓展，增加收入来源，一方面压缩开支，因此报告期内虽经营结果虽仍不理想，但较去年有了较大幅度的提升。

资产减值损失本期金额 0 元与上年相较上涨 100%，原因为：本年度因会计政策调整，该

科目已全数调整至信息减值损失科目。

管理费用本期金额 14,293,942.66 元与上年相较下降了-28.46%，原因为：为进一步增强公司盈利能力，公司一直在优化管理成本，减少管理人员编制。

研发费用本期金额 3,613,397.68 元与上年相较上涨了 19.26%，原因为：为进一步增强公司研发能力，公司相应增加了研发投入。

(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	81,360,967.84	73,338,748.28	10.94%
其他业务收入	656,652.45	1,009,360.49	-34.94%
主营业务成本	67,532,208.43	64,310,040.53	5.01%
其他业务成本	535,560.02	552,578.64	-3.08%

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%	
基础物业服务	74,320,676.71	90.62%	60,703,819.89	81.65%	22.43%
顾问咨询及协销配合服务	7,040,291.13	8.58%	12,634,928.39	16.99%	-44.28%
其它	656,652.45	0.80%	1,009,486.7	1.36%	-34.95%

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%	
华南地区	27,120,195.21	33.07%	22,328,597.82	30.45%	21.46%
华东地区	51,687,057.71	63.02%	51,010,150.46	69.55%	1.33%
华中地区	3,210,367.37	3.91%	0	0.00%	100.00%

收入构成变动的原因：

无重大变动

(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	交通银行股份有限公司武汉分公司	7,490,605.69	10.84%	否
2	广东南华工商职业学院	3,000,720.79	4.34%	否
3	山大华特卧龙学校	1,880,953.05	2.72%	否
4	广汽丰田汽车有限公司	1,735,327.61	2.51%	否
5	广州计量检测技术研究院	1,687,672.56	2.44%	否
合计		15,795,279.70	22.85%	-

(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	深圳市瑞云星物业服务有限公司	2,505,574.12	9.12%	否
2	宜昌君和人力资源服务有限公司广州分公司	2,429,772.79	8.84%	否
3	河北晨晨环境科技股份有限公司	1,906,138.00	6.93%	否
4	临沂市正达物业管理有限公司	1,616,938.86	5.88%	否
5	山东翡翠物业管理有限公司	1,403,936.22	5.11%	否
合计		9,862,359.99	35.88%	-

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	3,159,749.99	-552,981.76	671.40%
投资活动产生的现金流量净额	-1,696,263.68	-3,515,131.43	51.74%
筹资活动产生的现金流量净额	586,694.02	1,821,897.92	-67.80%

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 3,159,749.99 元与上年期末相较上涨 671.40% 原因为：报告期较往年相比，经营情况明显好转，对成本的控制也比较到位，经营现金流明

显优于去年。

投资活动产生的现金流量净额本期期末金额-1,696,263.68 元与上年期末相较上涨 51.74% 原因为：根据公司实际经营情况，公司高层在报告期内主要采用稳健的投资政策，对外投资相对谨慎，投资金额较少，但投资回报较去年有好转，因为现金流有所上涨。

筹资活动产生的现金流量净额本期期末金额 586,694.02 元与上年期末相较减少 67.80%原因为：报告期内公司的对外筹资主要为银行贷款，且报告期末归还了部份，因此相较去年筹资金额有明显下降。

（三） 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内公司有控股子公司八家，具体情况为：

- 1、深圳市龙腾运营管理有限公司，主营房屋租赁。
- 2、深圳市前海龙腾企业管理有限公司，主营房屋租赁。
- 3、滨州紫海龙能运营管理有限公司，主营物业管理。
- 4、临沂家驿物业管理有限公司，主营物业管理。
- 5、临沂田野物业管理有限公司，主营物业管理。
- 6、枣庄卓悦物业管理有限公司，主营物业管理。
- 7、枣庄润念物业管理有限公司，主营物业管理。
- 8、益阳龙能金泽物业管理有限公司，主营物业管理。

报告期内公司有参股子公司二家，具体情况为：

- 1、临沂市达成房地产营销策划有限公司，主营房地产代理、房地产销售。
- 2、临沂市邻家汽车养护服务有限公司，主营车辆养护、清洁。

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

（1）财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（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。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（十）（十一）。

（2）财政部于 2019 年 4 月发布了《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）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

三、 持续经营评价

从公司历年经营情况、国家相关政策及未来发展趋势看，公司具有持续经营的能力：

（一）公司成长能力和获利能力不断增强

2017 年度、2018 年、2019 年公司营业收入分别为 69,790,197.01 元、74,348,108.77 元、82,017,620.29 元，营业收入呈逐年上升的趋势。其中 2017 年度销售收入较 2016 年度销售收入增长 11,332,693.20 元，增幅为 19.39%；2018 年度销售收入较 2017 年度销售收入增长 4,557,911.76 元，增幅为 6.53%；2019 年度销售收入较 2018 年度销售收入增长 7,669,511.52 元，增幅为 10.32%。

（二）国家产业政策的大力支持，为公司发展提供了良好的政策环境

我国对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策，2003 年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》，为规范物业管理行

业提供了法律依据，行业发展逐渐规范。2014 年 5 月，住房和城乡建设部办公厅印发了《智慧社区建设指南（试行）》指出：“智慧社区是通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务和商业服务等资源，以智慧社区综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和小区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式，也是实现新型城镇化发展目标和社区服务体系建设目标的重要举措之一”。2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用，智慧社区的建设与评价得到社会各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，将进一步促进行业的持续、快速发展。

国家先后发布的一系列产业政策，有力的支持了本行业发展，扶持并推动了物业管理行业内企业的发展，为我国物业管理行业的发展营造了良好的发展环境。

（三）城镇化水平不断增长，为行业的发展奠定了坚实的市场基础

城镇化水平不断增长导致城市的数量以及规模扩大，对应住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求亦越来越多。根据我国新型城镇化规划（2014-2020），预期常住人口城镇化率将于 2020 年达到 60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达到 35 平米，按照 2015 年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在 2020 年的时候可以达到 288 亿平方米。城市人口数量的增加是居住、商业消费、办公需求增长的根本原因。截至 2015 年末看，我国在建项目的总面积为 73.5 亿平方米，其中住宅项目 51.1 亿平方米，按照当前价格计算物业管理行业总规模将会超过万亿。

（四）“互联网+”时代下服务模式不断创新，为公司业务创新提供了条件

2014 年以来，越来越多的物业服务企业在社区 O2O 领域进行探索，纷纷加大了在大数据、云计算、移动互联等新科技方面的投入，形成了多种风格、特色各异、百花齐放的社区服务模式。尤其 2014 年彩生活物业的成功上市，其独特的经营理念为物业管理行业发展带来了更多想象空间，一定程度上也推动了物业管理行业的创新和发展。物业管理行业拥有“掌握”精准客户资源的特殊属性，社区已成为各路商家争夺用户的入口，崭新的商业模式必将带动和引领行业的发展，“互联网+”在物业服务中的应用成为新的行业热点，不仅体现出物业服务企业的商业价值和用户价值，也体现出其适应变革的创新力和长远的发展潜力。2014 物业服务百强企业中，涌现出一批在“互联网+”开发与应用领域十分优秀的物业服务企业，

据不完全统计，拥有 APP 与微信服务号的企业占到 30%以上，拥有微信公众号的企业占到 70%以上，拥有独立官网的企业占到 85%以上。

（五）公司在业界经营多年，已形成良好的服务口碑

公司成立伊始，专注于提升物业管理水平和提高服务服务质量，是一家具有国家一级资质的专业物业管理企业，先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业称号（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 年业主满意明星单位等荣誉称号，在行业内树立了良好的品牌形象，获得了广大业主和住户的认可。

（六）先进的管理软件和智能化设备的使用，降低了人工费用和公共耗能

公司在日常服务过程中，运用全国 400 客服呼叫系统、设备远程控制系统、物业信息化管理系统等创新服务手段和智能化设备，打破传统物业种种局限，持续高标准为业主提供优质服务。公司根据自身情况量身定做一套“物业信息化管理系统”，该系统实现指挥、办公、信息传递、数据采集等办公自动一体化，极大的提高了办公及经营的效率。物业微信公众号的使用，不仅方便了业主足不出户交费、报修，还便于工程人员手机端抄表、现场管理人员手机端实时了解项目收费情况、业主服务需求等，给各类物业管理基础数据的搜集和保存带来了便利，对企业的内控起到了进一步的辅助作用。此外，智能化设备的使用，提升了公司物业管理能力，大幅降低了人工费用和公共耗能。

（七）成熟的物业综合管理运营能力，提升了公司的市场竞争力

公司具有成熟的物业综合管理运营能力，自公司成立至今已市场化运营 12 年，截至 2019 年 12 月 31 日，在管项目已达 45 个，签约项目面积接近 800 万平方米；物业管理类型包括住宅、商业商铺、办公写字楼、工业园区物业、街区清洁等，拥有较为丰富的物业综合运营管理经验。在物业服务内容方面，公司在提供房屋设施设备维修、清洁、绿化、秩序维护等基础物业基础上，逐步向社区增值服务方向延伸。目前，公司已开展装饰专修服务、社区洗衣服务、桶装水配送服务、社区培训、社区汽车清洁等社区增值服务。

公司多元化业态的管理经验和多样化社区增值服务的运作经验，有利于公司快速实现管理项目的规模扩张和物业服务内容的升级，获取规模效益和增值收益，提高公司物业综合管理运营能力。

（八）专业的管理团队和灵活的激励机制，保障了公司业务团队的稳定性

公司自成立以来，重视物业管理专业人员的规划、培训和储备，目前公司拥有专业管理

团队和服务团队，包括会计师、注册物业管理师等在内的各类管理人员、专业技术人员和各管理项目秩序维护、消防、清洁、绿化、设备维修等经过专业培训的服务人员。专业的管理团队为公司基础物业管理业务的快速扩张提供了人力资源保障，同时也为公司拓展社区物业增值服务提供了智力支持。

为保障公司专业团队的稳定性和激发员工的创造力，公司建立了灵活多样的员工考核与激励机制，制定了《薪酬管理制度》，根据员工对公司的奉献程度，设置科学的奖励机制，让员工努力得到相应的回报。

此外，公司定期优化组织架构，推向常态化创新机制，鼓励制度创新、技术创新、模式创新、经营创新、管理创新。

四、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

（一）实际控制人不当控制的风险

公司控股股东王广军直接持有股份公司 14,000,000 股股份，占公司股本总额的 57.0451%。另外，王广军持有公司股东创盈投资 14.26% 的出资额；尹诗锦系王广军配偶，其持有创盈投资 14.97% 的出资额。尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东，王广军系创盈投资的董事长，尹诗锦担任创盈投资的董事。同时，创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》，约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权，并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此，二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时，公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任，二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任。综上，王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份 75.5521% 的表决权，二人为公司共同实际控制人。未来不排除两人通过行使表决权、管理职能或其他方式对公司发展战略、经营决策、人事安排等方面进行不当控制并造成公司及其他股东权益受损的风险。

应对措施：严格执行公司章程及制度、规章。日常经营事项执行，按照制度规定的各级管理权限完成审批流程；重大事项的决策，则按公司章程规定，召开三会，经相关各方审议通过后方能执行。降低因实际控制人不当控制造成公司及其他股东权益受损的风险。

（二）公司对分支机构的管理风险

公司业务开展主要采取属地经营的模式,即通过在所承接项目所在区域设立分公司的形式开展物业管理服务。截止报告期末,公司处于存续状态的分公司共有 24 家,数量较多。目前,公司仍积极在其他城市开拓市场,不断扩大物业项目的数量、规模,而分散在全国多个城市的物业项目对多元化、本土化的项目人员的需求不断加大,由此可能会导致公司对分支机构管理效率的降低及运营风险的增加。若公司不能对散布各地的分支机构形成高效率的管控,可能存在因分支机构未能有效落实公司内控制度而对公司未来盈利及战略发展带来不利影响的风险。

应对措施: 公司下设监察管理中心及财务审计人员,以定期、不定期巡查的方式,对分公司的日常经营、业务开展、现场品质、经营数据等进行检查及考核,控制分公司分散管理风险。

(三) 市场竞争加剧风险

目前我国物业管理行业的集中度较低,竞争比较激烈,国内物业服务企业超过 10 万家,其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。随着市场竞争日益激烈,物业业主对物业服务的选择权增加,物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化,提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下,公司虽然具备了较强的服务能力,但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。

应对措施: 公司未来将以业主需求为导向,通过第三方调研机构进行需求调研,针对不同群体的客户需要向业主提供更加专业化、人性化、特色化的服务。以提升品牌知名度作为公司未来发展的出路,同时通过差异化发展自己的核心竞争力,提升竞争能力,以应对激烈的市场竞争环境。

(四) 业务分包协作风险

报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化、电梯维保等委托于第三方公司,成本占比较大。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的信誉、资质等因素,并在合同中对服务质量等相关条款进行了严格规定,同时制定了相关质量标准和管理规范,且在业务实际执行中对第三方公司进行严格的监管,但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生一定不良影响。

应对措施: 严格审定外包方资信。专人跟踪第三方公司服务质量,对不合格风险隐患要求其进行整改。定期对市场同类服务公司的服务成本进行比对。

（五）服务质量稳定性风险

公司是一家拥有国家物业服务企业一级资质、环卫、安保一级资质、高空外墙清洗、有害生物防治甲级资质的专业物业管理企业,先后获得优秀物业服务企业(2011)、中国物业行业优秀服务管理企业称号(2011)、中国物业管理品牌标杆企业(2014)、2015 业主满意明星单位等荣誉称号,形成一定的品牌。公司高度重视服务体系建设,成立了监察管理中心,制定了《龙能物业标准 1.0》、《员工培训管理规定》、《门岗值班制度》、《监控中心值班制度》等系列制度,不断提高服务质量,提高业主满意度,取得了良好效果。但随着社会发展和人们生活水平的提升,业主的观念及市场需求不断发生变化,公司需要对市场需求变化具有足够的敏感性,及时根据业主需求优化服务。如果公司不能稳定有效地保证服务质量、未能持续不断提升服务品质,则会对公司的业务产生不利影响。

应对措施：保证各服务单位与业主的面对面沟通通道的畅通，监察部门及时对业主反映的相关问题进行过滤和反馈，敦促各项目不断优化服务质量。

（六）员工管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景、素质等方面存在较大差异，员工管理难度较大。公司虽然制定了《龙能物业标准 1.0》，建立了标准化服务流程，以规范提供服务人员能够达到公司和业主要求。但是，如果公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容和质量，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

应对措施：提高公司对基层管理及服务人员业务培训力度，强化服务意识，同时落实岗位网格化监管，实施绩效考核制度。

（七）现金收款资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。如果针对现金交易的管理措施落实不到位，存在一定的资金管控风险，从而给公司带来收入方面的损失和管理成本。

应对措施：为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在各物业服务中心处增加 POS 机，增加了微信、支付宝、手机端收费等多种收款方式，以减少现金收取物业费及能源费等的比例等。

（八）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

应对措施：将催费工作制度化，由上至下，层层落实，责任到人，以确保及时收回欠款，提高应收账款收缴率。

（九）劳务成本上升风险

公司所属物业管理行业属于劳动密集型产业，主营业务成本主要以人工成本和清洁绿化等外包费用为主。近年来我国劳动用工成本面临持续刚性上涨，且由于公司签订的物业服务合同多为长期物业服务协议，合同期间物业服务价格是相对固定的，而人工成本的上升在合同期内转移给客户的难度较大。因此，人力成本的上涨将给行业内企业带来一定的运营压力并对公司的盈利水平造成不利影响。

应对措施：公司近年致力于物业服务相关的各类科技产品研发，今年已取得 12 项专利发明。节能降耗，由劳动密集型企业转型为科技密集型企业，一直是公司的未来发展方向之一。公司希望在未来能够通过智慧社区解决方案，达到企业减员增效的目的。

（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	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	√是 □否	五.二.(二)
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	五.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	□是 √否	
是否存在偶发性关联交易事项	√是 □否	五.二.(四)
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.(五)
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	五.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	五.二.(七)
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	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一)重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	1,819,178.51	956,444.81	2,775,623.32	18.14%

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时报告披露时间
广州市龙能城市运营管	深圳市唯办公企业	被告拖欠我公司借	1,819,178.51	17.83%	否	2019年10月22日

理股份有限公司	管 理 有 限 公 司、蒋冬妮	款到期未归还。				
长沙华湘房地产开发有限公司	广 州 市 龙 能 城 市 运 营 管 理 股 份 有 限 公 司	经济合同纠纷	956,444.81	9.37%	否	
总计	-	-	2,775,623.32	27.20%	-	-

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

公司资金使用未受到影响，对公司正常经营不造成影响。

1、我公司与深圳市唯办公企业管理有限公司、蒋冬妮诉讼已经开庭审理完毕，截止至公告日前，法院已出具判决书，判定我公司胜诉；

2、我公司与长沙华湘房地产开发有限公司诉讼目前尚处于调解阶段。

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 公司发生的对外担保事项

报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☒是 ☐否

单位：元

担保对象	担保对象是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	担保金额	担保余额	实际履行担保责任的金额	担保期间		担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序
					起始日期	终止日期			
姜敏	是	2,000,000	1,466,666.72	0	2018年7月25日	2020年7月25日	抵押	连带	已事前及时履行
总计	-	2,000,000	1,466,666.72	0	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

项目汇总	担保金额	担保余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不	0	0

含对控股子公司的担保)		
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	9,000,000	8,466,666.72
直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保对象提供的债务担保金额	0	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0

清偿和违规担保情况：

报告期内公司无违规担保事项，为其提供担保的被担保对象，还款正常，无违约情况，公司对外担保事项无担保风险。

（三） 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期							
龙腾运营	2 年	否	2018 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 10 日	200,000	0	0	200,000	5%	已事前及时履行	否
唯办公	4 年	否	2017 年 2 月 14 日	2021 年 1 月 20 日	1,953,125.00	0	734,375	1,218,750.00	4.75%	已事前及时履行	否
达成房地产	2 年	是	2019 年 2 月 22 日	2021 年 2 月 21 日	375,000	0	0	375,000	5%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	2,52		734,3	1,79	-	-	-

					8,125		75	3,750			
--	--	--	--	--	-------	--	----	-------	--	--	--

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

- 1、深圳市龙腾运营管理有限公司系公司控股子公司，因经营需要股东借用运营资金，是日常经营需要，该借款不会对公司的生产经营造成重大影响。
- 2、广州市龙能物业管理有限公司委托平安银行股份有限公司广州分行向深圳市汉腾投资咨询有限公司贷款，龙能物业管理有限公司与平安银行股份有限公司、深圳市汉腾投资咨询有限公司签署《委托贷款合同》（合同编号：平银穗羊城委贷字 20170124001 第 001 号），该《委托贷款合同》正在履行当中，但本年度出现了违约及逾期的情形，公司已经采取了诉讼措施，截止至报告日，法院尚未出判决书，已按要求计提坏账损失，上述委托贷款不会对公司的生产经营造成重大不利影响。
- 3、临沂市达成房地产营销策划有限公司系公司参股子公司，因经营需要股东借用运营资金，是日常经营需要，该借款不会对公司的生产经营造成重大影响。
- 上述委托贷款不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

（四） 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
达成房地产	我公司借款关联公司资金周转	375,000	375,000	已事前及时履行	2019年2月27日
王广军	为公司向工商银行贷款提供连带担保	1,600,000	1,600,000	已事前及时履行	2020年1月23日
王广军	为公司向建设银行贷款提供连带担保	1,000,000	1,000,000	已事前及时履行	2019年8月30日
王广军	借款予公司经营周转	70,000	70,000	已事前及时履行	根据公司章程规定，对于公司单方受益的关联交易，可以豁免关联交易审议程序，经董事长批准后执行，此项关联交易已经董事长批准。

汤军	借款予公司经营周转	70,000	70,000	已事前及时履行	根据公司章程规定，对于公司单方受益的关联交易，可以豁免关联交易审议程序，经董事长批准后执行，此项关联交易已经董事长批准。
刘媛	借款予公司经营周转	60,000	60,000	已事前及时履行	根据公司章程规定，对于公司单方受益的关联交易，可以豁免关联交易审议程序，经董事长批准后执行，此项关联交易已经董事长批准。

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：

上述关联交易符合《公司法》、《公司章程》及公司《关联交易管理制度》等规定，遵循公平、公正、公开原则，不存在损害公司及其他股东利益的情形，不会对公司日常生产经营以及公司的独立性产生不利影响。

（五） 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	2017年8月11日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺避免资金占用	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年8月11日	-	挂牌	其他承诺（请自行填写）	承诺避免同业竞争、关联交易、竞业禁止、承诺承担社保和公积金补缴义务。	正在履行中

董监高	2017 年 8 月 11 日	-	挂牌	其他承诺（请自行填写）	承诺避免同业竞争、关联交易、竞业禁止。	正在履行中
-----	-----------------	---	----	-------------	---------------------	-------

承诺事项详细情况：

公司控股股东、实控人、管理层均签署了《关于避免同业竞争的承诺书》、《避免关联交易承诺函》、《关于避免竞业禁止的承诺》、《关于避免资源（资金）占用的承诺》。

公司控股股东及实际控制人均签署了《关于承担社会保险和住房公积金补缴义务的专项承诺》。

报告期内，上述承诺事项均依约履行。

（六） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
总公司交通银行账户	货币资金	冻结	956,444.81	9.37%	合同纠纷被冻结
房屋建筑物-鲁商中心	房屋	抵押	3,077,365.21	30.16%	为股东提供抵押担保贷款用于公司经营使用。
房屋建筑物-齐鲁园广场	房屋	抵押	9,614,887.18	94.24%	为关联公司提供抵押担保贷款。
总计	-	-	13,648,697.2	133.77%	-

（七） 失信情况

报告期后，临沂分公司及临沂分公司负责人王广振先生因公司经济合同纠纷被列为失信被执行人，截止至报告日，该失信被执行已经解除。

第六节 股本变动及股东情况

一、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	24,542,000	100.00%	0	24,542,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	14,000,000	57.05%	0	14,000,000	57.05%
	董事、监事、高管	6,000,000	24.45%	0	6,000,000	24.45%
	核心员工					
总股本		24,542,000	-	0	24,542,000	-
普通股股东人数		5				

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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王广军	14,000,000	0	14,000,000	57.04%	14,000,000	0
2	广州市创盈投资管理有限公司	4,542,000	0	4,542,000	18.51%	4,542,000	0
3	姜敏	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	2,000,000	0
4	汤军	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	2,000,000	0
5	涂三毛	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	2,000,000	0
合计		24,542,000	0	24,542,000	100.00%	24,542,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股前五名股东均无关联关系。

二. 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三. 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一） 控股股东情况

王广军，男，1978年11月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。主要工作经历：1995年11月至2000年11月，驻港部队服役；2000年12月至2003年02月，任深圳市华鼎物业管理顾问有限公司保安队长；2003年03月至2004年12月，任东莞市新天美地建造有限公司项目主管；2005年01月至2006年07月，任深圳市新华电线电缆有限公司物业经理；2006年08月至2010年01月，任广州金碧华府物业有限公司总经理；2008年10月至2009年05月，任广州市龙能物业管理发展有限公司董事长、总经理兼法定代表人；2009年05月至2016年06月，任广州市龙能物业管理发展有限公司董事长；2010年10月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司深圳分公司负责人；2011年04月至2016年06月，任广州市龙能房地产代理有限公司监事；2011年05月至2014年04月，任广州市龙拓电梯有限公司监事；2013年02月至2016年06月，任广州市创盈投资管理有限公司董事长兼法定代表人；2016年06月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2016年06月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司董事长、总经理兼法定代表人；2017年07月至今，任深圳市前海龙腾企业管理有限公司监事；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事长兼法定代表人。2018年12月至今，任创能投资咨询（广州合伙企业（有限合伙））法定代表人。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

（二） 实际控制人情况

公司控股股东王广军直接持有股份公司 14,000,000 股股份，占公司股本总额的 57.0451%。另外，王广军持有公司股东创盈投资 14.26% 的出资额；尹诗锦系王广军配偶，其持有创盈投资 14.97% 的出资额。尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东，王

广军系创盈投资的董事长，尹诗锦担任创盈投资的董事。同时，创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》，约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权，并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此，二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时，公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任，二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任。王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份 75.5521%的表决权，二人为公司共同实际控制人。王广军情况详见“本节、三、（一）控股股东情况”。

尹诗锦，女，1977 年 06 月生，汉族，中国国籍，无境外永居居留权。本科学历，毕业于暨南大学物业管理专业。

主要工作经历：2004 年 07 月至 2008 年 12 月，自由职业；2009 年 01 月至 2014 年 06 月，就职于广州市龙能园林设计有限公司，担任总经理及执行董事；2010 年 09 月至今，就职于广州市龙能物业管理发展有限公司南沙分公司，担任负责人；2011 年 05 月至 2014 年 06 月，就职于广州市龙拓电梯有限公司，担任总经理及执行董事；2009 年 05 月至 2016 年 05 月，就职于广州市龙能物业管理有限公司，担任经理及法定代表人；2016 年 05 月至 2016 年 06 月，就职于广州市龙能物业管理有限公司，担任董事、经理及法定代表人；2017 年 09 月至今，就职于广州市创盈投资管理有限公司，担任董事。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、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

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☐适用 ☒不适用

四、可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率%
					起始日期	终止日期	
1	信用贷款	中国工商银行股份有限公司	银行	1,600,000	2020年1月6日	2021年1月6日	5.0025%
2	信用贷款	中国建设银行股份有限公司	银行	1,000,000	2019年8月28日	2020年8月28日	4.15%
合计	-	-	-	2,600,000	-	-	-

六、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	
王广军	董事长	男	1978年11月	大专	2017年7月1日	2020年7月1日	是
涂三毛	总经理兼董事	男	1971年7月	本科	2017年7月1日	2020年7月1日	是
汤军	监事会主席	男	1979年1月	本科	2017年7月1日	2020年7月1日	是
姜敏	董事	男	1977年9月	大专	2017年7月1日	2020年7月1日	是
程成	董事	男	1972年12月	硕士	2017年7月1日	2020年7月2日	是
刘媛	董事会秘书兼财务总监兼董事	女	1981年3月	大专	2017年7月2日	2020年7月1日	是
王广振	监事	男	1978年5月	大专	2017年7月2日	2020年1月22日	是
石小基	监事	男	1982年9月	大专	2017年7月1日	2020年7月1日	是
董事会人数：							5
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							2

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：

公司董事、监事、高级管理人员相互间不存在亲属关系，除董事长外，公司董事、监事、高级管理人员与实际控制人间不存在亲属关系。董事长为实际控制人，同时与另一实际控制人尹诗锦为夫妻关系。

(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
王广军	董事长	14,000,000	0	14,000,000	57.05%	0

姜敏	董事	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	0
汤军	监事会主席	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	0
涂三毛	董事兼总经理	2,000,000	0	2,000,000	8.15%	0
程成	董事	0	0	0		0
刘媛	董事会秘书 兼财务总监 兼董事	0	0	0		0
王广振	监事	0	0	0		0
石小基	监事	0	0	0		0
合计	-	20,000,000	0	20,000,000	81.50%	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

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	22	18
综合保障人员	33	23
物业服务人员	213	235
员工总计	268	276

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	2
本科	28	26
专科	92	84
专科以下	144	164
员工总计	268	276

(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

报告期后监事王广振因临沂分公司诉讼被列入失信被执行人，不符合董监高任职资格，被安排离任。至本报告披露日，监事王广振失信被执行人状态已经解除，已被监事会重新提名为监事，尚需股东大会审议。

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

公司严格按照中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制系，进一步规范公司运作提高治理水平。

报告期内，公司整体运作规范，独立性强，信息披露规范，公司治理实际情况基本符合中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的有关公司治理规范性文件的要求。

公司股改时通过了《总经理工作细则》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理办法》。

公司挂牌时通过了《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》、《投资者关系管理制度》、《委托理财管理制度》、《信息披露管理办法》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》。

公司 2017 年年度股东大会通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》

公司将上述制度在全国中小企业股份转让系统（以下简称“股转系统”）信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露，供投资者查阅。

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

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》要求召集、召开股东大会，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保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

公司制定的《公司章程》内容符合《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》有关规定，相关规则、制度等能够完善公司治理结构；公司建立的股东大会、董事会、监事会职责清晰、运行规范，能够保障股东合法权利；公司自挂牌至今，董事会、股东大会的会议召开程序、审议事项、决议情况等均合《公司法》、《公司章程》和有关法律、法规的规定。公司不存在违反《非上市公众公司监督管理办法》第二章规定的情形。公司依据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》制定《公司章程》；公司建立了股东大会、董事会、监事会制度，明晰了各机构职责和议事规则；公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定，会议记录完整的保存；公司强化内部管理，完善了内控制度，按照相关规定建立会计核算体系、财务管理和风险控制等制度，从而在制度基础上能够有效地保证公司经营业务的有效进行，保护资产的安全和完整，保证公司财务资料的真实、合法、完整，保证公司重大决策履行规定的程序。

4、公司章程的修改情况

1、2019年1月19日,公司召开了2019年第一次临时股东大会,审议通过《关于拟变更公司经营范围暨启用新章程》，该章程在旧章程的基础上，增加了公司的经营范围，是公司日常经营的需要。

2、2019年8月24日,公司召开了2019年第二次临时股东大会,审议通过《关于拟变更公司住所暨修改公司章程》议案，根据公司经营需要，申请该章程在旧章程的基础上，变更公司注册地址。

（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	13	1、2019年1月4日，公司召开了第一届董事会第十八次会议，审议通过了《关于拟变更公司经营范围暨启用新章程》、《关于提请公司召开2019年第一次临时股东大会》议案

		2、2019年1月23日，公司召开了第一届董事会第十九次会议，审议通过了《关于拟向银行借款暨关联方提供担保的议案》 3、2019年1月28日，公司召开了第一届董事会第二十次会议，审议通过了《关于与自然人张学平、胡金玉、王雪松共同设立临沂市达成房地产营销策划有限公司的议案》 4、2019年2月27日，公司召开了第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于追认提供借款给参股子公司日常经营使用的议案》 5、2019年3月14日，公司召开了第一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于与山东云麓信息科技有限公司共同出资设立控股子公司山东龙能云麓城市运营科技有限公司的议案》、《关于与自然人刘本芬、王雪松共同出资设立参股子公司临沂市邻家汽车养护服务有限公司的议案》、《关于公司拟在北京成立分支机构的议案》 6、2019年4月29日，公司召开了第一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于<2018年度总经理工作报告>的议案》、《2018年度董事会工作报告的议案》、《关于<2018年度财务决算报告>的议案》、《关于<2019年度财务预算报告>的议案》、《关于<2018年年度报告及年度报告摘要>的议案》、《关于<2018年度利润分配方案>的议案》、《关于公司拟在枣庄成立分支机构的议案》、《关于提议召开2018年年度股东大会的议案》 7、2019年7月23日，公司召开了第一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司发生偶发性关联交易的议案》、《关于公司拟在黑龙江成立分支机构的议案》 8、2019年8月9日，公司召开了第一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于拟变更公司住所暨修改公司章程》、《同意注销广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司》、《提请公司召开2019年第二次临时股东大会》 9、2019年8月23日，公司召开了第一届
--	--	---

		董事会第二十六次会议，审议通过了《关于<2019年半年度报告>》、《关于公司拟在山东省郯城县成立分支机构》 10、2019年8月30日，公司召开了第一届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于拟向银行借款暨关联方提供担保》、《提请公司召开2019年第三次临时股东大会》 11、2019年9月3日，公司召开了第一届董事会第次二十八会议，审议通过了《关于同意推荐王广军同志作为本公司高级人才引进的落户对象》、《关于公司拟在湖北省襄阳市成立分支机构》 12、2019年11月18日，公司召开了第一届董事会第二十九次会议，审议通过了《变更会计师事务所的议案》、《关于公司拟在黑龙江省牡丹江市成立分支机构的议案》、《关于公司拟在内蒙古自治区呼和浩特市成立分支机构的议案》《关于公司拟在内蒙古自治区锡林浩特市成立分支机构的议案》 13、2019年12月5日，公司召开了第一届董事会第三十次会议，审议通过了《公司拟在江苏省成立分支机构》
监事会	2	1、2019年4月29日，公司召开了第一届监事会第二次会议，审议通过了《2018年度监事会工作报告的议案》、《关于<2018年度财务决算报告>的议案》、《关于<2019年度财务预算报告>的议案》、《关于<2018年年度报告及年度报告摘要>的议案》、《关于<2018年度利润分配方案>的议案》 1、2019年8月23日，公司召开了第一届监事会第二次会议，审议通过了《关于<2019年半年度报告>》议案
股东大会	5	1、2019年1月19日，公司召开了2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟变更公司经营范围暨启用新章程》 2、2019年8月24日，公司召开了2019年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟变更公司住所暨修改公司章程》 3、2019年9月14日，公司召开了2019年第三次临时股东大会，审议通过了《关

		于拟向银行借款暨关联方提供担保》 4、2019 年 12 月 4 日，公司召开了 2019 年第四次临时股东大会，审议通过了《变更会计师事务所的议案》 5、2019 年 5 月 20 日，公司召开了 2019 年年度股东大会，审议通过了《2018 年度董事会工作报告的议案》、《2018 年度监事会工作报告的议案》、《关于<2018 年度财务决算报告>的议案》、《关于<2019 年度财务预算报告>的议案》、《关于<2018 年年度报告及年度报告摘要>的议案》、审议通过《关于<2018 年度利润分配方案>的议案》
--	--	--

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 2 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，公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制

等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行，也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，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，保证公司正确开展会计核算工作，有效的保护了投资者的利益。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司遵守国家的法律法规及政策，严格贯彻和落实公司各项财务管理制度，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险管理体系

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，多方位进行风险控制。

后期，公司还将继续从企业规范的角度继续完善会计核算体系、财务管理和风险控制体系等重大内部管理制度。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司认真执行信息披露业务及管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况，同时严格按照全国中小企业股份转让系统公司规定健全内部约束和责任追究机制。

公司建立了《年度信息披露重大差错责任追究制度》，同时对公司董监高及其它管理人员进行相关制度的培训，保证公司的重大信息准确、及时的公布。

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 ☐ 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	大信审字[2020]第 22-00022 号
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层
审计报告日期	2020 年 4 月 21 日
注册会计师姓名	夏玲、温靖
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	1
会计师事务所审计报酬	280,000
审计报告正文：	

审计报告

大信审字[2020]第 22-00022 号

广州市龙能城市运营管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州市龙能城市运营管理股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，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，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 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并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：夏玲

中 国 · 北 京

中国注册会计师：温靖

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	五、（一）	6,426,822.23	4,376,641.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、（二）	1,840,000.00	
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	五、（三）	10,746,513.62	11,900,254.85
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	3,577,491.08	3,686,130.89
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（五）	5,308,666.81	3,798,666.45
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	58,964.77	516,662.87
流动资产合计		27,958,458.51	24,278,356.96
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	五、（七）	383,030.95	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	9,614,887.18	10,121,782.42
固定资产	五、（九）	5,748,558.14	7,856,270.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十）	3,584,155.72	4,002,327.90

开发支出			
商誉	五、(十一)		
长期待摊费用	五、(十二)	857,013.67	4,073,150.53
递延所得税资产	五、(十三)	178.21	
其他非流动资产	五、(十四)	231,816.97	1,953,125.00
非流动资产合计		20,419,640.84	28,006,656.51
资产总计		48,378,099.35	52,285,013.47
流动负债：			
短期借款	五、(十五)	1,100,000.00	
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	五、(十六)	7,060,031.20	4,656,712.10
预收款项	五、(十七)	9,786,918.17	7,857,445.67
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	五、(十八)	1,924,245.24	1,718,339.53
应交税费	五、(十九)	478,213.69	931,184.00
其他应付款	五、(二十)	16,359,348.11	18,058,102.55
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	五、(二十一)	399,999.96	399,999.96
其他流动负债	五、(二十二)		2,186,541.92
流动负债合计		37,108,756.37	35,808,325.73
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		0.00	
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、(二十三)	1,066,666.76	1,466,666.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计		1,066,666.76	1,466,666.72
负债合计		38,175,423.13	37,274,992.45
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（二十四）	24,542,000.00	24,542,000.00
其他权益工具			
其中：优先股		0.00	
永续债			
资本公积	五、（二十五）	13,172,605.71	13,172,605.71
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	五、（二十六）	-27,239,612.89	-22,411,460.37
归属于母公司所有者权益合计		10,474,992.82	15,303,145.34
少数股东权益		-272,316.60	-293,124.32
所有者权益合计		10,202,676.22	15,010,021.02
负债和所有者权益总计		48,378,099.35	52,285,013.47

法定代表人：王广军 主管会计工作负责人：刘媛 会计机构负责人：刘媛

（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		6,236,739.41	4,254,357.01
交易性金融资产		1,840,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	10,664,543.55	11,877,985.90
应收款项融资			
预付款项		3,577,491.08	3,686,130.89
其他应收款	十二、（二）	5,802,942.46	4,220,702.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		58,964.77	516,662.87
流动资产合计		28,180,681.27	24,555,839.09
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	十二、(三)	614,119.80	142,674.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		9,614,887.18	10,121,782.42
固定资产		5,730,079.48	7,827,664.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,584,155.72	4,002,327.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		857,013.67	4,073,150.53
递延所得税资产			
其他非流动资产		231,816.97	1,953,125.00
非流动资产合计		20,632,072.82	28,120,724.12
资产总计		48,812,754.09	52,676,563.21
流动负债：			
短期借款		1,100,000.00	
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		7,032,773.37	4,597,266.97
预收款项		9,780,668.17	7,857,445.67
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,863,544.12	1,680,002.33
应交税费		467,313.51	922,044.74
其他应付款		16,086,967.86	17,788,565.46
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		399,999.96	399,999.96
其他流动负债			2,186,541.92
流动负债合计		36,731,266.99	35,431,867.05
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		1,066,666.76	1,466,666.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,066,666.76	1,466,666.72
负债合计		37,797,933.75	36,898,533.77
所有者权益：			
股本		24,542,000.00	24,542,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		13,172,605.71	13,172,605.71
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		-26,699,785.37	-21,936,576.27
所有者权益合计		11,014,820.34	15,778,029.44
负债和所有者权益合计		48,812,754.09	52,676,563.21

法定代表人：王广军

主管会计工作负责人：刘媛

会计机构负责人：刘媛

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入	五、(二十七)	82,017,620.29	74,348,108.77
其中：营业收入		82,017,620.29	74,348,108.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		86,683,284.39	88,464,510.20
其中：营业成本	五、(二十七)	68,067,768.45	64,862,619.17
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	五、(二十八)	264,795.44	337,093.79
销售费用	五、(二十九)	1,420.00	
管理费用	五、(三十)	14,293,942.66	19,981,165.78
研发费用	五、(三十一)	3,613,397.68	3,029,757.57
财务费用	五、(三十二)	441,960.16	253,873.89

其中：利息费用		185,645.32	44,768.76
利息收入		11,193.89	8,183.98
加：其他收益	五、(三十三)	191,405.51	11,452.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十四)	81,392.07	-112,326.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		73,030.95	-112,326.85
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）		0	0
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）		0	0
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十五)	-1,204,566.09	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十六)	0	-1,663,910.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(三十七)	-343,234.02	203,612.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,940,666.63	-15,677,574.32
加：营业外收入	五、(三十八)	884,832.80	1,641,037.44
减：营业外支出	五、(三十九)	209,480.18	600,327.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,265,314.01	-14,636,863.97
减：所得税费用	五、(四十)	-385,629.91	578,757.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,879,684.10	-15,215,621.17
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,879,684.10	-15,215,621.17
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）		-51,531.58	-447,274.00
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,828,152.52	-14,768,347.17
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		-4,879,684.10	-15,215,621.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,828,152.52	-14,768,347.17
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-51,531.58	-447,274.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.20	-0.60
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.20	-0.60

法定代表人：王广军 主管会计工作负责人：刘媛 会计机构负责人：刘媛

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	十二、（四）	81,526,623.89	74,279,834.02
减：营业成本	十二、（四）	67,648,137.41	64,510,077.56
税金及附加		264,036.11	336,950.42
销售费用			
管理费用		14,112,241.01	19,361,277.46
研发费用		3,613,397.68	3,029,757.57
财务费用		441,675.88	251,913.75
其中：利息费用		185,645.32	44,768.76
利息收入		10,696.67	7,988.12
加：其他收益		191,344.07	11,452.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	81,392.07	-112,326.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		73,030.95	-112,326.85
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）		-1,201,423.93	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,649,571.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-343,234.02	203,612.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,824,786.01	-14,756,977.21
加：营业外收入		880,900.72	1,640,917.32
减：营业外支出		209,480.18	600,327.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,153,365.47	-13,716,386.98
减：所得税费用		-390,156.37	577,076.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,763,209.10	-14,293,463.07

（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,763,209.10	-14,293,463.07
（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		-4,763,209.10	-14,293,463.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：王广军 主管会计工作负责人：刘媛 会计机构负责人：刘媛

（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		89,711,618.60	78,217,688.38
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	五、（四十一）	37,545,160.79	39,936,834.11
经营活动现金流入小计		127,256,779.39	118,154,522.49
购买商品、接受劳务支付的现金		51,526,477.54	51,849,779.69
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		24,866,385.46	22,983,149.37
支付的各项税费		2,081,021.49	1,962,651.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、(四十一)	45,623,144.91	41,911,924.14
经营活动现金流出小计		124,097,029.40	118,707,504.25
经营活动产生的现金流量净额		3,159,749.99	-552,981.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,361.12	
取得投资收益收到的现金		420,936.62	1,408,970.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、(四十一)	734,375.00	
投资活动现金流入小计		1,163,672.74	1,408,970.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		709,936.42	4,871,777.61
投资支付的现金		2,150,000.00	
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			52,324.54
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,859,936.42	4,924,102.15
投资活动产生的现金流量净额		-1,696,263.68	-3,515,131.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		72,339.30	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		72,339.30	
取得借款收到的现金		2,600,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			2,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,672,339.30	2,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		185,645.32	
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	五、(四十一)	399,999.96	178,102.08
筹资活动现金流出小计		2,085,645.28	178,102.08
筹资活动产生的现金流量净额		586,694.02	1,821,897.92
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	五、(四十二)	2,050,180.33	-2,246,215.27
加：期初现金及现金等价物余额	五、(四十二)	4,376,641.90	6,622,857.17
六、期末现金及现金等价物余额	五、(四十二)	6,426,822.23	4,376,641.90

法定代表人：王广军 主管会计工作负责人：刘媛 会计机构负责人：刘媛

(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：			
销售商品、提供劳务收到的现金		89,695,129.62	78,170,806.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		37,670,192.96	39,630,511.04
经营活动现金流入小计		127,365,322.58	117,801,317.42
购买商品、接受劳务支付的现金		51,313,399.32	51,728,214.63
支付给职工以及为职工支付的现金		24,584,923.85	22,397,374.17
支付的各项税费		2,066,792.73	1,961,189.97
支付其他与经营活动有关的现金		45,413,125.62	41,792,147.65
经营活动现金流出小计		123,378,241.52	117,878,926.42
经营活动产生的现金流量净额		3,987,081.06	-77,609.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,361.12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		420,936.62	1,408,970.72
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		429,297.74	1,408,970.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		709,936.42	4,839,795.11
投资支付的现金		2,238,414.70	255,001.00
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			426,963.69
投资活动现金流出小计		2,948,351.12	5,521,759.80
投资活动产生的现金流量净额		-2,519,053.38	-4,112,789.08
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		2,600,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			2,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,600,000.00	2,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		185,645.32	
支付其他与筹资活动有关的现金		399,999.96	178,102.08
筹资活动现金流出小计		2,085,645.28	178,102.08
筹资活动产生的现金流量净额		514,354.72	1,821,897.92
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		1,982,382.40	-2,368,500.16
加：期初现金及现金等价物余额		4,254,357.01	6,622,857.17
六、期末现金及现金等价物余额		6,236,739.41	4,254,357.01

法定代表人：王广军

主管会计工作负责人：刘媛

会计机构负责人：刘媛

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 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	24,542,000.00				13,172,605.71						-22,411,460.37	-293,124.32	15,010,021.02
加：会计政策变更													0.00
前期差错更正													0.00
同一控制下企业合并													
其他													0.00
二、本年期初余额	24,542,000.00				13,172,605.71						-22,411,460.37	-293,124.32	15,010,021.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,828,152.52	20,807.72	-4,807,344.80
（一）综合收益总额											-4,828,152.52	-51,531.58	-4,879,684.10
（二）所有者投入和减少资本												72,339.30	72,339.30
1. 股东投入的普通股												72,339.30	72,339.30
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
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	24,542,000.00				13,172,605.71						-27,239,612.89	-272,316.60	10,202,676.22

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	24,542,00 0.00				13,172, 605.71						-7,643, 113.20		30,071,4 92.51
加：会计政策变更													0.00
前期差错更正													0.00
同一控制下企业合并													
其他													0.00
二、本年期初余额	24,542,00 0.00				13,172, 605.71						-7,643, 113.20	0.00	30,071,4 92.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-14,76 8,347.1 7	-293,124. 32	-15,061, 471.49
（一）综合收益总额											-14,76 8,347.1 7	-447,274. 00	-15,215, 621.17
（二）所有者投入和减少资本												154,149.6 8	154,149. 68
1. 股东投入的普通股												245,000.0 0	245,000. 00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00

4. 其他												-90,850.32	-90,850.32
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
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	24,542,000.00				13,172,605.71						-22,411,460.37	-293,124.32	15,010,021.02

法定代表人：王广军 主管会计工作负责人：刘媛 会计机构负责人：刘媛

(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	24,542,000.00				13,172,605.71						-21,936,576.27	15,778,029.44
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	24,542,000				13,172,605.71						-21,936,576.27	15,778,029.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,763,209.10	-4,763,209.10
（一）综合收益总额											-4,763,209.10	-4,763,209.10
（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．提取盈余公积												

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	24,542,000				13,172,605.71						-26,699,785.37	11,014,820.34

项目	2018 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	24,542,000.00				13,172,605.71						-7,643,113.20	30,071,492.51
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	24,542,000.00				13,172,605.71						-7,643,113.20	30,071,492.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-14,293,463.07	-14,293,463.07
（一）综合收益总额											-14,293,463.07	-14,293,463.07
（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．提取盈余公积												
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	24, 542, 000. 00				13, 172, 605. 71						-21, 93 6, 576. 2 7	15, 778, 029. 44

法定代表人：王广军

主管会计工作负责人：刘媛

会计机构负责人：刘媛

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）历史沿革

广州市龙能城市运营管理股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2017 年 7 月 25 日由广州市龙能物业管理发展有限公司（以下简称“龙能物业管理”）整体变更设立，企业社会信用代码为 91440101681314565U。

公司前身龙能物业管理成立于 2008 年 10 月 21 日，由刘粤芳、王广军、徐爱学共同出资组建，注册资本 80 万元。经过历次的增资和股权变更，截至 2017 年 3 月 31 日，龙能物业管理注册资本为人民币 2,400 万元。

（二）行业及经营范围

电子元器件批发；电子产品批发；电子商务信息咨询；电子产品设计服务；信息电子技术服务；人工智能算法软件的技术开发与技术服务；环保技术开发服务；物业管理；以服务外包方式从事职能管理服务和项目管理服务以及人力资源服务和管理；市政设施管理；河涌治理净化工程建筑；智能化安装工程服务；智能卡系统工程服务；智能机器系统技术服务；餐饮管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务；能源技术咨询服务；能源技术研究、技术开发服务；能源管理服务；新能源发电工程咨询服务；多媒体设计服务；电子、通信与自动控制技术研究、开发；电子自动化工程安装服务；电子设备工程安装服务；市政公用工程施工；市政工程设计服务；垃圾处理技术转让服务；城市水域垃圾清理；污水处理及其再生利用；电梯维修；汽车维修工具设计服务；其他办公设备维修；洗衣服务；家具安装；代收代缴水电费；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务；人才培养；人才择业咨询指导；职业指导；职业信息服务；汽车修理与维护；汽车清洗服务。

（三）主要产品及提供的劳务

本公司主要提供物业服务、物业管理咨询等。

（四）注册地址

公司注册地址：广州市天河区黄埔大道中 199 号 908 室。

（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 20 日决议批准报出。

（六）本年度合并财务报表范围

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司共 8 户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权

而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余

股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产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资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下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）之和。

（2）金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

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显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增

加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便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，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、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，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

① 应收账款

组 合	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
账龄组合	除已单项评估计提坏账准备的应收账款以外的应收账款	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

② 应收票据

组 合	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
低风险票据组合	银行承兑汇票的承兑人具有较高的风险评级，信用损失风险可能性极低	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损失准备
账龄组合	除低风险票据组合之外的银行承兑汇票和商业承兑汇票	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

③ 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00
1-2 年	30.00
2-3 年	50.00

账龄	预期信用损失率（%）
3-4 年	80.00
4 年以上	100.00

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质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，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

组合	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
关联方组合	应收关联方款项	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损失准备
保证金、押金组合	押金、保证金、代扣代缴员工社保及公积金	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损失准备
账龄组合	除关联方和质保金、押金组合之外的其他款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十一）长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行

权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

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，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

（十二） 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十三） 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类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。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	3-5	5.00	19.00-31.67
运输设备	3-5	3.00-5.00	19.00-32.33
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十四） 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5-10	直线法

（十五） 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十六） 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十七） 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十八）收入

1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

2. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3. 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

本公司收入确认的具体方法：

公司收入主要包括物业管理服务收入、代收代支水电费收入、车位管理收入、城市垃圾处理收入等。

①物业管理服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供相应物业管理服务，且服务收入金额已确定，已经收回服务款或取得了收款权利且相关的经济利益很可能流入，

提供物业服务相关的成本能够可靠地计量；

②代收代支电费收入确认条件：按照实际收到的电费确认收入；

③代收代支水费收入确认条件：按照收取水费与缴纳水费的差额确认当期收入；

④车位管理收入：按照每个车位每年固定金额，并于实际收到款项时确认收入；

⑤城市垃圾处理收入：按照每户每年固定金额，并于实际收到款项时确认收入。

（十九） 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，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；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明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时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（二十） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

（二十一） 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

（二十二） 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据

（1）财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（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。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，

本公司具体会计政策见附注三、（十）（十一）。

（2）财政部于 2019 年 4 月发布了《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）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

2. 会计政策变更的影响

（1）执行新金融工具准则的影响

本公司执行新金融工具准则，对报告期内报表项目无影响。

（2）执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、6%、9%、13%（2019 年 4 月 1 日前 10%、16%）
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税	2%
地方水利建设基金	按实际缴纳的流转税	0.5%
企业所得税	按应纳税所得额	详见下表

（二）企业所得税税率

纳税主体名称	所得税税率
广州市龙能城市运营管理股份有限公司	25%
其他子公司	5%

（三）重要税收优惠及批文

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）规定，自 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。

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	31,025.88	101,942.24
银行存款	6,395,796.35	4,007,087.72
其他货币资金		267,611.94
合 计	6,426,822.23	4,376,641.90

（二）交易性金融资产

类 别	期末余额	期初余额
1. 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,840,000.00	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	1,840,000.00	
2. 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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	1,840,000.00	

（三）应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	557,104.16	4.19	557,104.16	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	12,738,490.19	95.81	1,991,976.57	15.64
合 计	13,295,594.35	100.00	2,549,080.73	19.17

类 别	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	445,048.23	3.14	445,048.23	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	13,725,493.35	96.86	1,825,238.50	13.30
合 计	14,170,541.58	100.00	2,270,286.73	16.02

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
丰庭花园业主	158,655.93	158,655.93	4-5 年	100.00	预计无法收回
檀香山项目业主	398,448.23	398,448.23	2-3 年	100.00	项目已撤盘，预计无法收回
合 计	557,104.16	557,104.16			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合：

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	9,942,702.60	5.00	497,135.15	10,234,540.98	5.00	511,721.81
1 至 2 年	845,142.69	30.00	253,542.81	2,698,341.87	30.00	809,502.56
2 至 3 年	1,263,631.97	50.00	631,815.99	491,793.41	50.00	245,896.72
3 至 4 年	387,651.54	80.00	310,121.23	213,498.41	80.00	170,798.73
4 年以上	299,361.39	100.00	299,361.39	87,318.68	100.00	87,318.68
合 计	12,738,490.19		1,991,976.57	13,725,493.35		1,825,238.50

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 325,394.00 元；本期收回或转回坏账准备金额为 46,600.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	收回方式
檀香山项目业主	46,600.00	加强了催收，收回了部分欠款
合 计	46,600.00	

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
交通银行股份有限公司武汉分公司	1,879,436.40	14.14	93,971.82
临沂鲁邦房地产开发有限公司平邑分公司	666,068.79	5.01	192,719.89
日照心脏病医院	436,651.62	3.28	21,832.58
广汽丰田汽车有限公司	354,391.04	2.67	18,327.05

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
叶集试验区金悦房地产开发有限责任公司	243,601.03	1.83	119,880.82
合计	3,580,148.88	26.93	446,732.16

5. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

6. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(四) 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	3,553,031.08	99.32	3,686,130.89	100.00
1 至 2 年	24,460.00	0.68		
合 计	3,577,491.08	100.00	3,686,130.89	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
临沂市正达物业管理有限公司	2,586,527.96	72.30
国电山东临沂分公司	332,282.20	9.29
临沂市金猴房地产开发有限公司	138,000.00	3.86
韩婉群	101,910.90	2.85
龚水冰	70,000.00	1.96
合 计	3,228,721.06	90.25

(五) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,239,631.19	5,844,444.07
减：坏账准备	2,930,964.38	2,045,777.62
合 计	5,308,666.81	3,798,666.45

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	2,747,240.00	1,544,760.00
代扣代缴社保、公积金	132,027.08	133,951.29

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	433,498.77	1,240,864.16
其他往来款	4,197,888.43	2,554,553.24
其他	728,976.91	370,315.38
减：坏账准备	2,930,964.38	2,045,777.62
合计	5,308,666.81	3,798,666.45

(2) 其他应收款项账龄分析

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	2,946,634.23	35.77	1,383,060.92	23.67
1 至 2 年	1,004,533.28	12.19	2,766,310.53	47.33
2 至 3 年	2,729,896.77	33.13	8,065.81	0.14
3 至 4 年	5,004.50	0.06	1,429,200.00	24.45
4 年以上	1,553,562.41	18.85	257,806.81	4.41
合 计	8,239,631.19	100.00	5,844,444.07	100.00

(3) 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	57,822.02	607,955.60	1,380,000.00	2,045,777.62
期初余额在本期重新评估后				
本期计提	-18,250.45	138,516.87	724,335.01	844,601.43
本期转回				
本期核销		40,585.33		40,585.33
其他变动				
期末余额	39,571.57	787,057.80	2,104,335.01	2,930,964.38

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
临沂市正达物业管理有限公司	其他往来款	2,374,553.24	2-3 年	28.82	587,276.62
临沂盛唐置业有限公司	其他往来款	1,380,000.00	4 年以上	16.75	1,380,000.00

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
深圳市汉腾投资咨询有限公司	其他往来款	1,218,750.00	2-3 年	14.79	609,375.00
冠鲁房地产开发有限公司济宁分公司	押金保证金	620,140.00	1 年以内	7.53	
山东鼎益建设项目管理有限公司	押金保证金	410,000.00	1 年以内	4.98	
合 计		6,003,443.24		72.86	2,576,651.62

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交税金	58,684.77	508,598.04
待抵扣进项税额	280.00	8,064.83
合 计	58,964.77	516,662.87

(七) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业											
临沂市达成房地产营 销策划有限公司		250,000.00		116,462.57						366,462.57	
临沂市邻家汽车养护 服务有限公司		60,000.00		-43,431.62						16,568.38	
小 计		310,000.00		73,030.95						383,030.95	
合 计		310,000.00		73,030.95						383,030.95	

(八) 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	10,658,589.90	10,658,589.90
2.本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 固定资产\在建工程转入		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	10,658,589.90	10,658,589.90
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	536,807.48	536,807.48
2.本期增加金额	506,895.24	506,895.24
(1) 计提或摊销	506,895.24	506,895.24
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,043,702.72	1,043,702.72
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	9,614,887.18	9,614,887.18
2.期初账面价值	10,121,782.42	10,121,782.42

(九) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	5,748,558.14	7,856,270.66
固定资产清理		
减：减值准备		
合 计	5,748,558.14	7,856,270.66

1. 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	办公设备	合 计
一、账面原值					
1.期初余额	3,584,781.41	1,391,320.52	5,440,310.81	2,546,775.22	12,963,187.96
2.本期增加金 额	173,044.00	50,899.64	163,380.00	153,712.78	541,036.42
（1）购置	173,044.00	50,899.64	163,380.00	153,712.78	541,036.42
3.本期减少金 额		7,700.00	1,807,402.52	46,990.59	1,862,093.11
（1）处置或报 废		7,700.00	1,807,402.52	46,990.59	1,862,093.11
4.期末余额	3,757,825.41	1,434,520.16	3,796,288.29	2,653,497.41	11,642,131.27
二、累计折旧					
1.期初余额	256,167.72	681,621.36	2,657,150.05	1,511,978.17	5,106,917.30
2.本期增加金 额	102,135.27	255,233.16	1,082,253.84	444,956.03	1,884,578.30
（1）计提	102,135.27	255,233.16	1,082,253.84	444,956.03	1,884,578.30
3.本期减少金 额		4,422.65	1,054,319.28	39,180.54	1,097,922.47
（1）处置或报 废		4,422.65	1,054,319.28	39,180.54	1,097,922.47
4.期末余额	358,302.99	932,431.87	2,685,084.61	1,917,753.66	5,893,573.13
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金 额					
（1）计提					
3.本期减少金 额					
（1）处置或报 废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价 值	3,399,522.42	502,088.29	1,111,203.68	735,743.75	5,748,558.14
2.期初账面价 值	3,328,613.69	712,399.16	2,783,160.76	1,032,097.05	7,856,270.66

（2）截止 2019 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产情况

无。

（3）截止 2019 年 12 月 31 日，通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

（4）截止 2019 年 12 月 31 日，通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

（十）无形资产

1. 无形资产情况

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	5,033,447.26	5,033,447.26
2.本期增加金额	100,000.00	100,000.00
(1) 购置	100,000.00	100,000.00
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	5,133,447.26	5,133,447.26
二、累计摊销		
1.期初余额	1,031,119.36	1,031,119.36
2.本期增加金额	518,172.18	518,172.18
(1) 计提	518,172.18	518,172.18
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,549,291.54	1,549,291.54
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,584,155.72	3,584,155.72
2.期初账面价值	4,002,327.90	4,002,327.90

(十一) 商誉

1. 商誉账面原值

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳市龙腾运营管理有限公司	14,977.92					14,977.92
合 计	14,977.92					14,977.92

2. 商誉减值准备

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
深圳市龙腾运营管理有限公司	14,977.92					14,977.92

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
合计	14,977.92					14,977.92

3. 商誉减值情况

项 目	深圳市龙腾运营管理有限公司
商誉账面余额①	14,977.92
商誉减值准备余额②	14,977.92
商誉的账面价值③=①-②	
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	
调整后整体商誉的账面价值⑤=④+③	
资产组的账面价值⑥	
包含整体商誉的资产组的账面价值⑦=⑤+⑥	
资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）⑧	
商誉减值损失（大于0时）⑨=⑦-⑧	

(十二) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
停车场改造	1,376,946.25		899,275.43		477,670.82
消防设施费	567,172.29		309,366.60		257,805.69
装修费用	904,827.10		835,450.21		69,376.89
清洁整修费	800,504.14		779,543.87		20,960.27
培训费	423,700.75		423,700.75		
其他		36,000.00	4,800.00		31,200.00
合 计	4,073,150.53	36,000.00	3,252,136.86		857,013.67

(十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	178.21	3,564.20		
合 计	178.21	3,564.20		

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,476,480.90	4,331,042.27
可抵扣亏损	29,685,512.95	26,918,120.33
合 计	35,161,993.85	31,249,162.60

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情况

年 度	期末余额	期初余额	备注
2019		867,746.93	
2020	1,081,287.32	1,081,287.32	
2021	434,490.48	434,490.48	
2022	8,703,706.64	8,703,706.64	
2023	15,830,888.96	15,830,888.96	
2024	3,635,139.55		
合 计	29,685,512.95	26,918,120.33	

(十四) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付软件款	231,816.97	
委托贷款		1,953,125.00
合 计	231,816.97	1,953,125.00

(十五) 短期借款

1. 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	1,100,000.00	
合 计	1,100,000.00	

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

(十六) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,541,260.39	4,181,689.10
1 年以上	518,770.81	475,023.00
合 计	7,060,031.20	4,656,712.10

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
临沂正达消防工程有限公司	172,100.00	维修进度未完成
合 计	172,100.00	

(十七) 预收款项

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	9,517,766.38	7,803,277.07

项 目	期末余额	期初余额
1 年以上	269,151.79	54,168.60
合 计	9,786,918.17	7,857,445.67

2. 账龄超过 1 年的大额预收账款

无。

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	1,718,339.53	23,416,348.23	23,214,014.40	1,920,673.36
离职后福利-设定提存计划		1,619,093.77	1,615,521.89	3,571.88
辞退福利		7,500.00	7,500.00	
一年内到期的其他福利				
合 计	1,718,339.53	25,042,942.00	24,837,036.29	1,924,245.24

2. 短期职工薪酬情况

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	1,669,853.90	21,108,245.96	20,871,476.86	1,906,623.00
职工福利费	48,485.63	560,358.09	595,843.72	13,000.00
社会保险费		830,574.11	829,354.75	1,219.36
其中：医疗保险费		713,390.94	712,294.55	1,096.39
工伤保险费		28,111.70	28,062.08	49.62
生育保险费		89,071.47	88,998.12	73.35
住房公积金		489,369.32	489,538.32	-169.00
工会经费和职工教育经费		427,800.75	427,800.75	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合 计	1,718,339.53	23,416,348.23	23,214,014.40	1,920,673.36

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,561,356.48	1,557,864.80	3,491.68
失业保险费		57,737.29	57,657.09	80.20
企业年金缴费				
合 计		1,619,093.77	1,615,521.89	3,571.88

(十九) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	286,162.59	274,246.98
企业所得税	2,115.95	360,223.23
房产税	81,530.01	134,931.10
个人所得税	40,295.25	80,824.44
城市维护建设税	14,474.57	17,734.04
教育费附加	11,064.22	13,806.18
印花税	40,899.86	47,863.51
其他税费	1,671.24	1,554.52
合 计	478,213.69	931,184.00

(二十) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	16,359,348.11	18,058,102.55
合 计	16,359,348.11	18,058,102.55

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	9,555,578.09	12,620,322.86
关联往来款	439,585.27	396,581.97
代收代付款	1,460,281.13	1,896,627.54
其他往来款	2,020,975.87	248,156.00
其他	2,882,927.75	2,896,414.18
合 计	16,359,348.11	18,058,102.55

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
丰庭花园业主	2,334,954.38	押金待业主退租时退回
合 计	2,334,954.38	—

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款	399,999.96	399,999.96
合 计	399,999.96	399,999.96

(二十二) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
保洁保安费		986,720.82
公共用电费		438,500.00
其他外包费		761,321.10
合 计		2,186,541.92

(二十三) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
姜敏借款	1,466,666.72	1,866,666.68

款项性质	期末余额	期初余额
减：一年内到期部分	399,999.96	399,999.96
合 计	1,066,666.76	1,466,666.72

(二十四) 股本

项 目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
王广军	14,000,000.00						14,000,000.00
广州市创盈投资管理 有限公司	4,542,000.00						4,542,000.00
涂三毛	2,000,000.00						2,000,000.00
汤军	2,000,000.00						2,000,000.00
姜敏	2,000,000.00						2,000,000.00
合 计	24,542,000.00						24,542,000.00

(二十五) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价（股本溢价）	13,172,605.71			13,172,605.71
合 计	13,172,605.71			13,172,605.71

(二十六) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-22,411,460.37	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-22,411,460.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,828,152.52	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-27,239,612.89	

(二十七) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	81,360,967.84	67,532,208.43	73,338,748.28	64,310,040.53
二、其他业务小计	656,652.45	535,560.02	1,009,360.49	552,578.64
合 计	82,017,620.29	68,067,768.45	74,348,108.77	64,862,619.17

(二十八) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	84,578.01	112,320.28
城市维护建设税	97,239.19	120,963.10
教育费附加	69,163.54	88,808.72
印花税	4,220.55	5,193.60
其他	9,594.15	9,808.09

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	264,795.44	337,093.79

(二十九) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,420.00	
合 计	1,420.00	

(三十) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,836,720.16	8,208,616.94
折旧摊销	3,399,355.98	4,176,159.61
办公费	1,735,294.30	2,073,544.20
中介服务费	1,603,731.54	2,327,741.97
业务招待费	1,242,109.00	1,032,014.85
交通差旅费	729,659.65	1,331,644.04
其他	747,072.03	831,444.17
合 计	14,293,942.66	19,981,165.78

(三十一) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,290,482.05	2,791,120.24
折旧费用	130,861.84	116,127.91
其他	192,053.79	122,509.42
合 计	3,613,397.68	3,029,757.57

(三十二) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	185,645.32	44,768.76
减：利息收入	11,193.89	8,183.98
手续费支出	267,508.73	217,289.11
合 计	441,960.16	253,873.89

(三十三) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税进项税加计扣除	188,819.45		与收益相关
免征增值税额	2,524.62		与收益相关
附加税优惠	61.44		与收益相关
稳岗补贴		11,452.00	与收益相关
合 计	191,405.51	11,452.00	与收益相关

(三十四) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	73,030.95	-112,326.85
银行理财产品持有期间的投资收益	8,361.12	--
合 计	81,392.07	-112,326.85

(三十五) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-278,794.00	--
其他应收款信用减值损失	-925,772.09	--
合 计	-1,204,566.09	--

(三十六) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	--	-1,434,239.19
其他应收款坏账损失	--	-214,693.03
商誉减值损失		-14,977.92
合 计		-1,663,910.14

(三十七) 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	-343,234.02	203,612.10
合 计	-343,234.02	203,612.10

(三十八) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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
与日常活动无关的政府补助	810,000.00	1,500,000.00	810,000.00
罚款违约赔偿	23,647.20		23,647.20
其他	51,185.60	141,037.44	51,185.60
合 计	884,832.80	1,641,037.44	884,832.80

2. 计入营业外收入的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
广州市天河区产业发展专项资金	800,000.00		与收益相关
广州市天河区“四上”企业经费补贴	10,000.00		与收益相关
对新三板挂牌企业给与奖励		1,500,000.00	与收益相关
合 计	810,000.00	1,500,000.00	

(三十九) 营业外支出

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
对外捐赠	2,000.00	199,750.00	2,000.00
非流动资产损坏报废损失		9,521.50	
其他	207,480.18	391,055.59	207,480.18
合 计	209,480.18	600,327.09	209,480.18

(四十) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	-385,451.70	544,908.65
递延所得税费用	-178.21	33,848.55
合 计	-385,629.91	578,757.20

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	-5,265,314.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,316,328.50
子公司适用不同税率的影响	22,389.71
调整以前期间所得税的影响	-390,153.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	130,388.31
使用前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	-58.60
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,168,132.96
所得税费用	-385,629.91

(四十一) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金：		
往来款项	28,585,333.03	28,622,039.44
保证金及押金	8,139,131.09	9,795,158.69
政府补助	810,000.00	1,511,452.00
利息收入	10,696.67	8,183.98
合 计	37,545,160.79	39,936,834.11
支付其他与经营活动有关的现金：		
支付的往来款	29,781,512.33	22,911,236.30
押金及保证金	9,114,074.86	10,968,484.19
支付的管理费用	6,057,876.52	7,052,817.30
支付的银行手续费	262,592.23	217,289.11
支付的研发费用	192,053.79	122,509.42
其他	215,035.18	639,587.82
合 计	45,623,144.91	41,911,924.14

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金：		
收回对深圳市汉腾投资咨询有限公司的委托贷款	734,375.00	
合 计	734,375.00	

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金：		
归还姜敏借款	399,999.96	178,102.08
合 计	399,999.96	178,102.08

(四十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-4,879,684.10	-15,215,621.17
加：信用减值损失	1,204,566.09	--
资产减值准备		1,663,910.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	2,391,473.54	2,692,174.80
无形资产摊销	518,172.18	501,505.53
长期待摊费用摊销	3,252,136.86	6,505,893.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	343,234.02	-203,612.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		9,521.50
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	185,645.32	44,768.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-81,392.07	112,326.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-178.21	33,848.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,062.69	1,052,153.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	218,713.67	2,250,147.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,159,749.99	-552,981.76
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	6,426,822.23	4,376,641.90
减：现金的期初余额	4,376,641.90	6,622,857.17
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	2,050,180.33	-2,246,215.27

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	6,426,822.23	4,376,641.90
其中：库存现金	31,025.88	101,942.24
可随时用于支付的银行存款	6,395,796.35	4,007,087.72
可随时用于支付的其他货币资金		267,611.94
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	6,426,822.23	4,376,641.90

(四十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	3,077,365.21	注 1
合计	3,077,365.21	

注 1：本公司临沂分公司以自有房产-鲁商中心为股东姜敏的浦发银行借款 200.00 万元提供抵押担保，姜敏取得借款供临沂分公司使用，借款期限为五年，每月按等额本金支付本息

六、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	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
滨州紫海龙能运营管理有限公司	滨州	滨州	物业管理	51.00		设立
枣庄润念物业管理有限公司	枣庄	枣庄	物业管理	51.00		设立
深圳市龙腾运营管理有限公司	深圳	深圳	企业管理	51.00		非同一控制下企业合并
深圳市前海龙腾企业管理有限公司	深圳	深圳	企业管理		51.00	非同一控制下企业合并
益阳龙能金泽物业管理有限公司	益阳	益阳	物业管理	55.00		设立
枣庄卓悦物业管理有限责任公司	枣庄	枣庄	物业管理	60.00		设立
临沂家驿物业管理有限公司	临沂	临沂	物业管理	51.00		设立
临沂田野物业管理有限公司	临沂	临沂	物业管理	51.00		设立

2. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
一、合营企业		
投资账面价值合计	366,462.57	
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	116,462.57	
其他综合收益		
综合收益总额	116,462.57	
二、联营企业		

项 目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
投资账面价值合计	16,568.38	
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	-43,431.62	
其他综合收益		
综合收益总额	-43,431.62	

七、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、其他应收款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

（一）风险管理目标和政策

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

1、信用风险

2019 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

（1）已逾期未减值的金融资产的账龄分析

无。

(2) 已发生单项减值的金融资产的分析，包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素
无。

2、流动风险

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

具体应对措施：(1) 公司本部及各分子公司成立催款领导小组，对欠费业主及时催缴，并发告知函，让业主及时缴纳欠费。对多次催缴还未缴纳的业主启动法律诉讼程序。(2) 凭借品牌优势大力拓展业务，不断增加收入，增加流动性。

(二) 金融资产转移

无。

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无。

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司实际控制人的情况

名 称	与本公司的关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
王广军、尹诗锦	实际控制人	57.05	61.36

注：股东王广军直接持有本公司 57.05%股份，另通过广州市创盈投资管理有限公司间接持有本公司 1.54%股份，合计持股比例 58.59%。尹诗锦通过广州市创盈投资管理有限公司间接持有龙能 2.77%股份，两人系夫妻关系，合计持有本公司 61.36%股份。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
涂三毛	持股 5%以上股份的股东、董事、总经理
汤军	持股 5%以上股份的股东、监事会主席
刘蓉	股东汤军配偶
姜敏	持股 5%以上股份的股东、董事
程成	董事
刘媛	董事、董事会秘书

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
王广振	监事
石小基	监事
临沂市广东商会	股东王广军担任会长
临沂诺诚园林工程有限公司	股东王广军亲属控股公司
王广波	股东王广军兄弟
张体传	股东王广军姐夫

(四) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

3. 关联租赁情况

无。

4. 关联担保情况

① 本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	姜敏	2,000,000.00	2018-8-10	2023-8-10	否

② 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王广军、尹诗锦	本公司	1,670,000.00	2019-1-25	2020-1-25	否
王广军	本公司	1,000,000.00	2019-8-28	2020-8-28	否

5. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日	说明
姜敏	拆出	399,999.96	2018-8-10	2019-8-10	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

7. 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合 计	2,094,020.36	1,353,814.04

8. 其他关联交易

无。

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	汤军			18,000.00	900.00
其他应收款	姜敏			10,566.32	528.32
其他应收款	王广波			2,000.00	100.00
合 计				30,566.32	1,528.32

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	王广波	1,554.00	7,210.00
其他应付款	汤军	120,000.00	
其他应付款	刘蓉	70,000.00	
其他应付款	王广军	99,494.04	88,130.52
其他应付款	刘媛	63,954.10	10,000.00
其他应付款	石小基	36,438.20	27,018.50
其他应付款	涂三毛	30,000.00	
其他应付款	姜敏	17,506.29	
其他应付款	王广振		9,035.00
其他应付款	王广波	2,192.64	262,397.95
一年内到期的非流动负债	姜敏	399,999.96	399,999.96
长期应付款	姜敏	1,066,666.76	1,466,666.72
合 计		1,907,805.99	2,270,458.65

(六) 关联方承诺

无。

九、 承诺及或有事项

无。

十、 资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

(一)分部报告

1. 分部报告的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 4 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 4 个报告分部，分别为华南、华东、华中和华北。这些报告分部是以地区分部为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

2. 分部报告的财务信息

项 目	华南	华东	华中	华北	分部间抵消	合 计
一、营业收入	27,120,195.21	51,687,057.71	3,210,367.37			82,017,620.29
二、营业成本	23,297,346.58	42,428,840.74	2,341,581.13			68,067,768.45
三、资产总额	35,472,668.56	47,935,313.98	1,872,282.48	73,073.36	-36,975,239.03	48,378,099.35
四、负债总额	14,486,572.43	58,525,108.67	1,529,283.94	217,423.27	-36,582,965.18	38,175,423.13

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一)应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	557,104.16	4.22	557,104.16	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	12,652,205.91	95.78	1,987,662.36	15.71
合 计	13,209,310.07	100.00	2,544,766.52	19.26

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	445,048.23	3.15	445,048.23	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	13,702,052.35	96.85	1,824,066.45	13.31
合 计	14,147,100.58	100.00	2,269,114.68	16.04

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
丰庭花园业主	158,655.93	158,655.93	4-5 年	100.00	预计无法收回
檀香山项目业主	398,448.23	398,448.23	2-3 年	100.00	项目已撤盘，预计无法收回
合 计	557,104.16	557,104.16			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合：

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	9,856,418.32	5.00	492,820.94	10,211,099.98	5.00	510,549.76
1 至 2 年	845,142.69	30.00	253,542.81	2,698,341.87	30.00	809,502.56
2 至 3 年	1,263,631.97	50.00	631,815.99	491,793.41	50.00	245,896.72
3 至 4 年	387,651.54	80.00	310,121.23	213,498.41	80.00	170,798.73
4 年以上	299,361.39	100.00	299,361.39	87,318.68	100.00	87,318.68
合 计	12,652,205.91		1,987,662.36	13,702,052.35		1,824,066.45

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 322,251.84 元；本期收回或转回坏账准备金额为 46,600.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	收回方式
檀香山项目业主	46,600.00	加强了催收，收回了部分欠款
合 计	46,600.00	

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
交通银行股份有限公司武汉分公司	1,879,436.40	14.23	93,971.82
临沂鲁邦房地产开发有限公司平邑分公司	666,068.79	5.04	192,719.89

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
日照心脏病医院	436,651.62	3.31	21,832.58
广汽丰田汽车有限公司	354,391.04	2.68	18,327.05
叶集试验区金悦房地产开发有限责任公司	243,601.03	1.84	119,880.82
合计	3,580,148.88	27.10	446,732.16

5. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

6. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(二) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,733,906.84	6,266,480.04
减：坏账准备	2,930,964.38	2,045,777.62
合 计	5,802,942.46	4,220,702.42

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	2,744,240.00	1,544,760.00
代扣代缴社保、公积金	129,787.13	133,951.29
备用金	433,498.77	1,240,864.16
其他往来款	4,197,888.43	2,554,553.24
其他	1,228,492.51	370,315.38
减：坏账准备	2,930,964.38	2,045,777.62
合 计	5,802,942.46	3,798,666.45

(2) 其他应收款项账龄分析

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	3,018,457.19	34.56	1,808,096.89	28.85
1 至 2 年	1,429,985.97	16.37	2,763,310.53	44.10
2 至 3 年	2,726,896.77	31.22	8,065.81	0.13
3 至 4 年	5,004.50	0.06	1,429,200.00	22.81
4 年以上	1,553,562.41	17.79	257,806.81	4.11
合 计	8,733,906.84	100.00	6,266,480.04	100.00

(3) 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	57,822.02	607,955.60	1,380,000.00	2,045,777.62
期初余额在本期重新评估后				
本期计提	-18,250.45	138,516.87	724,335.01	844,601.43
本期转回				
本期核销		40,585.33		40,585.33
其他变动				
期末余额	39,571.57	787,057.80	2,104,335.01	2,930,964.38

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
临沂市正达物业管理有限公司	其他往来款	2,374,553.24	2-3 年	27.19	587,276.62
临沂盛唐置业有限公司	其他往来款	1,380,000.00	4 年以上	15.80	1,380,000.00
深圳市汉腾投资咨询有限公司	其他往来款	1,218,750.00	2-3 年	13.95	609,375.00
冠鲁房地产开发有限公司济宁分公司	押金保证金	620,140.00	1 年以内	7.10	
山东鼎益建设项目管理有限公司	押金保证金	410,000.00	1 年以内	4.69	
合 计		6,003,443.24		68.73	2,576,651.62

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	231,088.85		231,088.85	142,674.15		142,674.15
对联营、合营企业投资	383,030.95		383,030.95			
合 计	614,119.80		614,119.80	142,674.15		142,674.15

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市龙腾运营管理有限公司	142,674.15			142,674.15		
益阳龙能金泽物业管理有限公司		88,414.70		88,414.70		
枣庄卓悦物业管理有限公司						
临沂家驿物业管理有限公司						
临沂田野物业管理有限公司						
滨州紫海龙能运营管理有限公司						
枣庄润念物业管理有限公司						
合 计	142,674.15	88,414.70		231,088.85		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业											
临沂市达成房地产营 销策划有限公司		250,000.00		116,462.57						366,462.57	
临沂市邻家汽车养护 服务有限公司		60,000.00		-43,431.62						16,568.38	
小 计		310,000.00		73,030.95						383,030.95	
合 计		310,000.00		73,030.95						383,030.95	

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	80,869,971.44	67,112,577.39	73,270,473.53	63,957,498.92
二、其他业务小计	656,652.45	535,560.02	1,009,360.49	552,578.64
合 计	81,526,623.89	67,648,137.41	74,279,834.02	64,510,077.56

(五) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	73,030.95	-112,326.85
银行理财产品持有期间的投资收益	8,361.12	--
合 计	81,392.07	-112,326.85

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备 注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-343,234.02	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 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）	810,000.00	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 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		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 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		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 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		
12. 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		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 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、其他非流动金融资产、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、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	46,600.00	
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 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		
18. 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		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-134,647.38	

项 目	金 额	备 注
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	-93,893.23	
23. 少数股东影响额	-1,680.97	
合 计	283,144.40	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	-38.88	-65.10	-0.20	-0.60	-0.20	-0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-40.10	-70.63	-0.21	-0.65	-0.21	-0.65

广州市龙能城市运营管理股份有限公司
二〇二〇年四月二十二日

:

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：

公司总部办公室