



实力物业

NEEQ : 872548

云南实力物业服务股份有限公司



年度报告

— 2019 —

公司年度大事记



（或）致投资者的信

云南实力物业服务股份有限公司荣获 2019 年中国物业服务百强企业，公司自 2012 年至今连续八年位列百强。

目 录

第一节	声明与提示.....	5
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	20
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	25
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	26
第九节	行业信息	28
第十节	公司治理及内部控制	28
第十一节	财务报告	33

释义

释义项目		释义
公司、本公司、实力物业、股份公司	指	云南实力物业服务股份有限公司
有限公司、实力有限	指	云南实力物业服务有限公司
股东大会	指	云南实力物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	云南实力物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	云南实力物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
公司章程	指	云南实力物业服务股份有限公司章程
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
主办券商、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
会计师事务所、兴华会计所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	国浩律师（北京）事务所
报告期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日
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。

公司负责人胡奕、主管会计工作负责人张弢及会计机构负责人（会计主管人员）张雅婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（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	彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。
公司治理的风险	股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司管理深化和业务发展的需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。
市场竞争风险	我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸

	引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争格局呈现新的发展态势。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中侧重保持品牌优势、平台优势、和商业模式、管理优势、成本优势等，如果未能抓住机遇，提高公司的市场竞争力，将无法在未来市场竞争中保持足够的竞争优势。
接管物业来源集中风险	截至 2019 年 12 月 31 日，公司在管面积达 484.28 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 68.31%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。
关联交易比重较大的风险	2019 年度公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 23.1%，关联交易比重，关联交易主要为云南浙商投资开发有限公司、大理实力夏都置业有限公司、云南滇滇置业有限公司、云南汇力联行商业管理有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。
应收账款回收风险	公司 2019 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重为 74.63%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但是总体占比较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。
现金收款资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易现象，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
关联方资金占用风险	报告期内公司不存在资金占用的情况，2019 年 12 月 31 日期末占用余额为 0 元，占期末资产比例为 0%，公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。
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	云南实力物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	
证券简称	实力物业
证券代码	872548
法定代表人	胡奕
办公地址	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张弢
职务	财务总监、董事会秘书
电话	0871-65655095
传真	0871-65708508
电子邮箱	ynslwy@126.com
公司网址	http://www.ynslwy.com/
联系地址及邮政编码	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层 650000
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	2000 年 7 月 13 日
挂牌时间	2018 年 1 月 22 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702 物业管理-7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务、房屋租赁。 （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）
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	11,000,000.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	云南爱悦家生活服务集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	彭宇兴、张娅

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	91530000709820874X	否
注册地址	云南省昆明市东风东路 14 号 11 层	否
注册资本	11,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	新时代证券
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	吴秀英、李晓政
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 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	102,720,814.88	91,609,108.89	12.13%
毛利率%	19.01%	19.89%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	9,047,643.88	8,130,269.47	11.28%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,679,259.07	8,147,551.11	-5.75%
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)	26.98%	32.60%	-
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)	22.9%	32.67%	-
基本每股收益	0.82	0.74	

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	99,386,273.29	80,714,675.85	23.13%
负债总计	61,333,911.03	51,709,957.47	18.61%
归属于挂牌公司股东的净资产	38,052,362.26	29,004,718.38	31.19%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.46	2.64	31.06%
资产负债率%(母公司)	61.71%	64.07%	-
资产负债率%(合并)	61.71%	64.07%	-
流动比率	1.47	1.37	-
利息保障倍数	25.54	-	-

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	-704,802.94	-2,536,055.09	-72.21%
应收账款周转率	1.59	0.47	-
存货周转率	2,363.67	2,827.92	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	23.13%	16.22%	-
营业收入增长率%	12.13%	18.12%	-
净利润增长率%	11.28%	19.54%	-

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	11,000,000	11,000,000.00	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
非流动资产处置损益	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	186,330.12
除上述各项之外的其他营业收入和支出	1,390,652.58
非经常性损益合计	1,576,982.70
所得税影响数	208,597.89
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	1,368,384.81

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 ☐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
应收票据及应收账款	-	54,571,288.94	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	54,571,288.94	-	-	-
应付票据及应付账款	-	11,018,402.18	-	-
应付账款	11,018,402.18	-	-	-
资产减值损失	-	1,486,729.08	-	-
信用减值损失	1,486,729.08	-	-	-

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《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），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则，结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。本次会计政策变更，仅限对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司的主营业务为住宅物业提供物业综合经营管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所从事的物业管理业务属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所从事业务属于公司所属行业为 K7020 物业管理业。

公司为国家一级资质物业管理企业，主要是依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为住宅、商业物业等提供物业管理服务，公司的口碑在云南省本土企业处于行业前列。一般通过招投标方式，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，实现公司规模化增长和持续盈利。

（一）盈利模式

报告期内公司主要的盈利来源于物业管理服务，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、车位及商铺管理费，其他有偿服务费等费用，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。公司签订物业服务合同时，主要约定未来物业管理面积和服务单价，在物业竣工交付后开始向业主收取物业服务费。公司根据客户的类型，综合调配企业的各种资源，为客户提供满意的物业管理服务。

（二）采购模式

公司采购主要包括材料采购和服务外包两种形式。

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、秩序维护、维修等物业服务都需要大量的人力，且近年来用工成本逐步上升。公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目中的技术含量较低、附加值不高的业务，公司采用业务外包的形式控制公司主营业务成本。报告期内，公司主要采购保洁、秩序维护等外包服务。目前，行业上游保安、保洁公司较多，竞争较为充分，因此公司对业务承包方不存在依赖性。

公司对于外包业务的管理主要采用定期培训的方式，保证服务质量。同时，公司通过月度评审工作，评估承包方的服务质量。公司按合同约定日期与承包方进行费用结算。公司根据月度评审工作质量对承包方进行适度的奖惩，并将评审记录表发送至承包方联系人，待其确定无误并取得承包方提供的符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到承包方指定账户。

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要分为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。公司对物资购置、使用调拨等相关作业管理进行明确规定，并对各项费用支出分类别编制年度预算，由人力行政部负责指导和审核物资相关的预算编制，财务部对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，并对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，需根据《采购管理制度》提报采购申请。

（三）销售模式物业管理服务一般分为两个阶段：第一阶段主要指业主委员会成立之前，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；第二阶段主要指当小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核，如获得业主委员会的认可，则物业管理公司与业主委员会或者具体的单个业主签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

公司的销售模式属于直销模式，不通过经销商或者其他商业中介机构，而是主要通过招投标的方式直接与房地产开发商、业主管理委员会或其他委托方订立物业服务合同，向消费者提供物业服务。

公司住宅类物业管理项目所投标的来源主要为关联方房地产开发企业开发的项目以及通过市场拓展开发的非关联方项目。其中，关联方房地产开发企业自主开发项目的招标模式为：关联方置业公司获

得《建筑规划许可证》之后，向当地房管局物业处进行招标备案，公司负责招投标管理职能的相关人员获取信息之后按照要求进行招投标工作，通过报名、支付投标保证金、买标书、制作招标文件、开标、竞标、中标获得中标通知书等流程签署合同，然后开展中标业务。

通过市场拓展获得非关联方项目的招标模式为：公司通过网络投标、市场开发等形式获得非关联方组织的物业项目招标信息。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观的感受公司提供物业服务的质量。

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

公司管理层依照年初制定的经营计划，在稳健发展的基础上加强品质服务，努力提高业主满意度；在强调有效风险把控的同时完善和拓展外部市场，2019 年昆明成功接盘晨光大道小区，继续拓展外接盘项目。

报告期内，公司实现营业收入 102,72.08 万元，同比增长 12.13%，营业成本 8,319.11 万元，同比增长 13.35%，净利润 904.76 万元，同比增长 11.28%。公司在扩大营收规模的同时，同时为了保持和提升服务品质从而加大了部分运营投入，使得公司毛利率从去年同期 19.89%下降至 19.01%。

公司持续完善法人治理结构，保障风险管控体系有效执行，经营管理和风险预防水平全面提升。报告期内荣获“2019 年中国物业服务百强企业”、实力心城荣获“中国五星物业服务项目称号”、云南实力物业股份有限公司总经理胡奕荣获“2019 中国物业经理人 100 强”。

（二）财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	12,528,139.35	12.61%	10,468,768.62	12.97%	19.67%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	74,168,992.60	74.63%	54,571,288.94	67.61%	35.91%
存货	35,802.28	0.04%	34,589.22	0.04%	3.51%

投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	6,691,542.75	6.73%	7,202,330.05	8.92%	-7.09%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	3,000,000.00	3.02%	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-

资产负债项目重大变动原因:

1、货币资金本期期末余额 125,281,439.35 元,较 2018 年期末增加了 2,059,370.73 元,同比增长了 19.67%,主要原因为公司 2019 年 6 月向昆明市盘龙区农村信用合作联社龙泉信用社流动资金信用贷款 3,000,000.00 万元。

2、应收账款本期期末余额 74,168,992.60 元,较 2018 年期末增加了 19,597,703.66 元,同比增长了 35.91%,一方面是实际接管的管理规模增加所导致,另一方面房屋空置现象增加导致无法及时缴纳物业费用。

3、固定资产 6,691,542.75 元,较 2018 年末减少了 694,672.43 万元,同比减少了 7.09%,系固定资产折旧原因。

4、短期借款本期期末 3,000,000.00 元,较 2018 年期末增加了 3,000,000.00 元,同比增长了 300%,为企业向农村信用合作联社借入的一年期流动资金贷款,用以补充日常运营使用资金。

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	102,720,814.88	-	91,609,108.89	-	12.13%
营业成本	83,191,090.48	80.99%	73,390,095.97	80.11%	13.35%
毛利率	19.01%	-	19.89%	-	-
销售费用	0	-	-	-	-
管理费用	11,046,421.71	10.75%	6,414,725.15	7.00%	72.20%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	449,394.40	0.44%	232,089.95	0.25%	93.63%
信用减值损失	1,886,914.59	1.84%	-	-	-
资产减值损失	-	-	-1,486,729.08	1.62%	-
其他收益	186,330.12	0.18%	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	9,641,593.33	9.39%	9,607,266.70	10.49%	0.36%
营业外收入	1,505,690.00	1.47%	668.66	0.00%	225,080.21%
营业外支出	115,037.42	0.11%	21,000.00	0.02%	447.8%

净利润	9,047,643.88	8.81%	8,130,269.47	8.87%	11.28%
-----	--------------	-------	--------------	-------	--------

项目重大变动原因:

1、营业收入 10,272.08 万元，较 2018 年同期增加了 1,111.17 万元，同比上升了 12.13%，主要系实际管理规模增加所致。

2、营业成本 8319.11 万元，较 2018 年同期增加了 980.1 万元，同比上升了 13.35%，主要是随管理规模增长而增长，并且 2019 年持续加强服务品质增加运营投入所致。

3、管理费用 1,104.64 万元，较 2018 年同期增加了 463.17 万元，同比上升了 72.2%，增加的主要是人工成本。公司为了加强公司管理水平以及品质管控能力，同时更好落实智能社区科技化落地，引进了专业人才并进行了公司管理架构调整，导致人工成本增高。

4、财务费用 44.94 万元，较 2018 年同期增加了 21.73 万元，同比上升了 93.63%，主要系 2019 年支付的银行 300 万贷款利息所致。

5、营业外收入 150.57 万元，较 2018 年同期增加了 150.5 万元，同比上升了 225,080.21%，主要系新三板奖励。

6、营业外支出 11.5 万元，较 2018 年同期增加了 9.4 万元，同比上升了 447.8%，主要是部分项目二次供水逾期、消防检查不合格罚款所致。

7、净利润 904.76 万元，较 2018 年同期增加了 91.74 万元，同比上升了 11.28%，主要系管理规模增长，营业收入增长所致。

(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	102,720,814.88	91,598,579.62	12.14%
其他业务收入	-	10,529.27	-
主营业务成本	83,191,090.48	73,385,617.00	13.36%
其他业务成本	-	4,478.97	-

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%	
前期案场服务	3,385,655.30	3.3%	3,644,827.03	3.98%	-7.11%
物业管理服务	99,335,159.58	96.7%	87,953,752.59	96.02%	12.94%

按区域分类分析:

□适用 √不适用

收入构成变动的原因:

从收入构成来看，物业管理服务所占营业收入比例增幅 0.68%。2019 年物业管理服务收入是 9,933.52 万元，较 2018 年同期增加了 1138.14 万元，同比上升了 12.94%，物业管理服务收入主要是由于管理面

积增加所致；案场项目的合同签订减少导致案场收入进一步减少；其他业务收入系公司社区便民服务减少所致。以上原因综合导致营业收入的结构发生变化。

(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	东盟森林业主	23,744,013.01	18.47%	否
2	实力心城业主	11,144,391.45	8.67%	否
3	实力锦城业主	10,488,716.63	8.16%	否
4	壹方城业主	9,605,004.27	7.47%	否
5	玖如堂业主	5,824,801.72	4.53%	否
合计		60,806,927.08	47.30%	-

(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	云南互卫保安服务有限公司	16,602,801.21	31.27%	否
2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	13,336,438.48	25.11%	否
3	云南安华保安服务有限公司	2,932,558.27	5.52%	否
4	云南金盾保安集团有限公司	2,321,833.91	4.37%	否
5	云南润佳装饰设计工程有限公司	1,597,516.96	3.01%	否
合计		36,791,148.83	69.28%	-

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	-704,802.94	-2,536,055.09	-72.21%
投资活动产生的现金流量净额	-178,805.08	-2,133,099.25	-91.62%
筹资活动产生的现金流量净额	2,942,978.75	-	-

现金流量分析：

2019 年公司期初货币资金余额 1,046.87 万元，期末货币资金余额 1,252.81 万元，本期现金净流入 205.94 万元。现金流入、流出情况如下：

经营活动产生的现金流量为流出-70.48 万元，主要原因是 2019 年经营活动现金流入较 2018 年经营活动现金流入增加 645.3 万元，流入增加的原因系应收账款的催收效果情况较 2018 年有所提高；

投资活动产生的现金流量净额为流出-17.88 万元，较 2018 年同期减少流出 195.43 万元，同比下降 91.62%，主要是 2018 年支付购买房产尾款以及科技化资产改造投资所致；

筹资活动产生的现金流量流入为 294.2 万，2018 年的筹资活动现金流是 0，系 2019 年 6 月 5 日向昆明市盘龙区农村信用合作社龙泉信用社贷入流动资金贷款 300 万所致。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

无

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

无

(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

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《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），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则，结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。除因执行新金融工具准则相应调整的报表项目不调整可比期间信息，仅调整首次执行日及当期报表项目外，变更的其他列报项目和内容，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。

将期初应收票据及应收账款 54,571,288.94 元计入应收账款，金额 54,571,288.94 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

在资产负债表中将“应付票据及应付账款”项目，调整为应付账款，将期初应付票据及应付账款项目 11,018,402.18 元计入应付账款，金额 11,018,402.18 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

将利润表中期初“资产减值损失”项目，调整为“信用资产减值损失”，将期初资产减值损失项目 1,486,729.08 元计入信用资产减值损失，金额 1,486,729.08 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（统称“新金融工具准则”）。根据衔接规定，本公司追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

三、持续经营评价

报告期内，公司主营业务是为住宅提供专业的物业管理服务，公司的经营管理层、核心基础人员队伍稳定，未发生重大变动；服务客户稳定、经营良好；公司和全体员工未发生违法、违规行为；未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、实际控制人不当控制的风险

彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。

针对上述风险，为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

2、公司治理的风险

股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司管理深化和业务发展需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

针对上述风险，公司变更为股份公司后，重新制定了公司章程、三会议事规则及其他规章制度，公司章程中对关联交易决策程序制定了相关的回避制度。公司目前内部控制完善，法人治理结构健全有效，可有效防范公司治理风险。

3、市场竞争风险

我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

针对上述风险，中国物业管理服务市场空间大，增长也较快，但市场也相对比较分散，目前并没有某个物业公司占据绝对的市场份额。基于这样的市场格局，作为行业综合实力排名靠前尤其是云南昆明地区较大的物业服务企业，公司未来会在服务管理服务市场持续进行差异化的定位和发展，以创新的理念和精致的服务避开竞争红海。

4、接管物业来源集中风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司在管面积达 484.28 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 68.31%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。

针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

5、关联交易比重较大的风险

2019 年度公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 23.15%，关联交易主要为云南浙商投资开

发有限公司、大理万象置业有限公司、大理夏都置业有限公司、云南汇力联行商业管理有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

6、应收账款回收风险

公司 2019 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重为 74.63%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

7、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在部份现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对上述风险，公司实行严格的现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并大力推广通过 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款。

8、关联方资金占用风险

报告期内公司不存在资金占用的情况，2019 年 12 月 31 日期末占用余额为 0 元，占期末资产比例分别为 0%，公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

（二） 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素

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	
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.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项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	五.二.(四)
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	

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

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

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）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	7,000,000.00	2,504,132.97
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	39,500,000.00	23,778,178.49
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	-	-

(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	2017年9月27日		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	2017年9月27日		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	2017年9月27日		挂牌	规范关联交易承诺	承诺减少及规范关联交易	正在履行中
董监高	2017年9月27日		挂牌	诚信状况承诺	承诺合法合规	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、关于避免同业竞争的承诺

(1) 承诺人及承诺人控制的其他企业目前与股份公司之间未从事相同或相似业务，不存在同业竞争；

(2) 今后作为股份公司董事、监事、高级管理人员期间：不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动；不会利用对股份公司的监事地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益；保证关系密切的家庭成员在承诺人作为股份公司监事期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》。

2、关于规范关联交易的承诺

公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。

报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》。

3、关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，不存在不合法合规的情形。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《关于合法合规的承诺函》。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员均无发生违背承诺事项。

(四) 调查处罚事项

1、2018年9月24日，公司收到云南省昆明市中级人民法院民事判决书（（2018）云01民终1792号），对于东盟C05-202室业主财产损失赔偿纠纷案进行上诉，法院驳回上诉请求。云南省昆明市中级人民法院对实力物业做出如下判决：给予云南实力物业服务股份有限公司支付55025元赔偿款。公司于2019年1月28日缴纳55025元赔偿款。

2、2017 年 12 月 10 日，公司收到云南省昆明市呈贡区人民法院民事判决书（（2017）云 0114 民初 3318 号），关于东盟 F11-203 室业主财产损害赔偿纠纷案。云南省昆明市呈贡区人民法院对实力物业做出如下判决：给予云南实力物业服务股份有限公司支付 23555 赔偿款。公司于 2019 年 3 月 28 日缴纳 23012 元赔偿款。

3、2019 年 5 月 23 日，公司收到昆明市公安消防救援支队呈贡区大队《行政处罚决定书》（昆呈消防罚决字 [2019]第 0005 号），发现云南实力物业服务股份有限公司管理的实力心城小区消防设施器材未保持完好有效；消防控制室未实行 24 小时值班制度。昆明市公安消防救援支队呈贡区大队对实力物业做出如下行政处罚：给予云南实力物业服务股份有限公司处罚款陆千元整。公司于 2019 年 6 月 6 日缴纳 6000 元罚款。

4、2019 年 6 月 10 日，公司收到昆明市公安消防救援支队盘龙区大队《行政处罚决定书》（昆盘消防罚决字 [2019]第 0035 号），发现云南实力物业服务股份有限公司管理的实力上筑小区占用消防车通道，妨碍消防车通行。鉴于该单位整改态度良好，积极配合工作，给予较轻处罚。昆明市公安消防救援支队盘龙区大队对实力物业做出如下行政处罚：给予云南实力物业服务股份有限公司处罚款伍千元整。公司于 2019 年 6 月 27 日缴纳 5000 元罚款。

5、2019 年 11 月 25 日，公司收到昆明市公安消防救援支队五华区大队《行政处罚决定书》（昆五消防缴字 [2019]第 0124 号），发现云南实力物业服务股份有限公司管理的实力郡城小区占用消防车通道，室内消防栓无水（水压不足），消防控制室未实行 24 小时值班制度。昆明市公安消防救援支队五华区大队对实力物业做出如下行政处罚：给予云南实力物业服务股份有限公司处罚款贰万元整。公司于 2019 年 11 月 25 日缴纳 20000 元罚款。

6、2019 年 11 月 6 日，昆明市盘龙区卫生健康局对云南实力物业服务股份有限公司管理的实力北岸与实力上筑小区进行现场检查，发现云南实力物业服务股份有限公司管理的实力北岸小区与实力上筑小区《二次供水证》已逾期。昆明市盘龙区卫生健康局对实力物业做出如下意见：给予云南实力物业服务股份有限公司处罚款陆千元罚款。公司于 2019 年 11 月 21 日缴纳 6000 元罚款。

公司在接受处罚决定后，实力物业积极进行整改，主动消除违法行为危害后果，并按时缴纳了罚款及赔偿款。鉴于实力物业上述违规行为并未造成任何事故或重大后果，情节较轻，根据《昆明市滇池管理综合行政执法处罚自由裁量权规范细化标准》的规定，该违规行为属于一般程序性处罚，不属于重大违法违规行为，不会对公司经营造成严重不利后果。

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	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		11,000,000	-	0	11,000,000	-
普通股股东人数		2				

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	期末持有有限售股份数量
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000	0	7,370,000	67%	7,370,000	0
2	西藏仁捷实业有限公司	3,630,000	0	3,630,000	33%	3,630,000	0
合计		11,000,000	0	11,000,000	100%	11,000,000	0
普通股前十名股东间相互关系说明：云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司为实际控制人彭宇兴、张娅实际控制的企业。除此之外，公司不存在其他股东。							

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

报告期末，公司的控股股东是云南爱悦家生活服务集团有限公司，持有公司 67%的股份，成立于 2012 年 9 月 24 日，法人代表是张娅，注册资本为 2000 万人民币，统一社会信用代码为 91530121054656398U。

公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

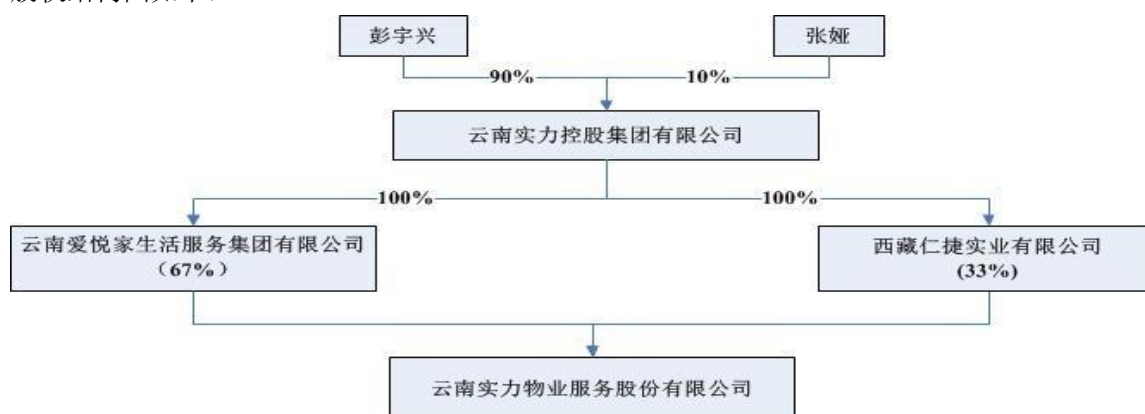
报告期末，公司的实际控制人是彭宇兴和张娅，二人直接和间接控制公司股权累计 100%。2017 年 8 月 1 日二人签订《一致行动协议》，二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故彭宇兴、张娅为公司实际控制人。

1、彭宇兴，男，白族，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国社会科学院研究生院，硕士研究生学历。1988 年 8 月至 1994 年 12 月，任大理州鹤庆裕达供销公司总经理；1995 年 1 月至 1998 年 8 月，任迪庆州规划勘测设计院院长；1998 年 8 月至 2000 年 7 月，任迪庆房地产开发经营有限公司总经理；2000 年 7 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司董事长；2009 年 4 月至今，任云南实力控股集团有限公司董事长，2013 年 8 月至 2016 年 8 月，任云南园林绿化（集团）有限公司董事。

2、张娅，女，汉族，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长江商学院 EMBA 专业，硕士研究生学历。1992 年 8 月至 1999 年 12 月，任四川攀枝花市规划建筑设计研究院总建筑师；2000 年 1 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司总裁，2013 年 8 月至今，云南园林绿化股份有限公司董事；2017 年 7 月至今，任股份公司董事长。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

股权结构图如下：



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	昆明市盘龙区农村信用合作社龙泉信用社	金融机构	3,000,000	2019年8月22日	2020年6月22日	5.655%
合计	-	-	-	3,000,000	-	-	-

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	
张娅	董事长	女	1970年6月	研究生	2017年8月9日	2020年4月8日	否
胡奕	董事、总经理	男	1972年4月	本科	2017年8月9日	2020年3月18日	是
彭励	董事	男	1987年6月	本科	2017年8月9日	2020年8月8日	否
高勇	董事	男	1974年11月	本科	2017年8月9日	2020年3月18日	否
王晓艳	董事	女	1974年5月	研究生	2017年8月9日	2020年8月8日	否
代绍友	监事会主席	男	1971年11月	本科	2017年8月9日	2020年4月8日	否
卢丽娟	监事	女	1974年9月	本科	2018年3月28日	2020年3月18日	否
李丽婷	职工代表监事	女	1976年1月	本科	2017年8月9日	2020年3月18日	是
张弢	财务总监、董事会秘书	男	1978年3月	本科	2017年8月9日	2020年3月18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:

- 1、公司实际控制人彭宇兴和张娅是夫妻关系；二人间接持有公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司 100%的股份。
- 2、公司董事彭励是实际控制人彭宇兴之子。
- 3、其他董事、监事、高级管理人员除担任职务之外，相互间以及与控股股东、实际控制人间不存在关系。

(二) 持股情况

单位：股

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

胡奕	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0
彭励	董事	0	0	0	0.00%	0
高勇	董事	0	0	0	0.00%	0
王晓艳	董事	0	0	0	0.00%	0
代绍友	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
卢丽娟	监事	0	0	0	0.00%	0
李丽婷	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张弢	财务总监、董 事会秘书	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

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
行政管理人员	25	22
财务人员	15	7
客服人员	82	80
工程技术人员	36	78
综合服务人员	89	147
员工总计	247	334

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	0
本科	58	28
专科	87	88
专科以下	101	218
员工总计	247	334

(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

公司一直把严格规范运作作为公司发展的基础与根本，并按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关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，建立行之有效的内控管理体系，不断提高公司规范运作水平，确保公司规范运作。

除上述情况外，截至报告期末，公司依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，符合相关法律法规的要求。

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

公司建立了具有股东大会、董事会、监事会的现代企业治理制度，与治理机制相配套，公司还制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列的规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序，实现了制度建设上的完善。按照《公司法》、《公司章程》的规定，股东大会、董事会、监事会均按照规定履行了决策程序，充分保证公司股东行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，也便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的需求。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策均依据《公司章程》及有关的内部控制制度进行，根据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论和审议通过。

4、 公司章程的修改情况

无

(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	5	1、2019年1月4日第一届董事会第八次会议审议通过《关于设立“物业费资产支持专项计划”》议案；《关于提请公司股东大会授权公司董事会及董事会获授权人士办理本次“物业费资产支持专项计划”设立及发行相关事宜》议案；《关于提请召开云南实力物业服务股份有限公司2019年第一次临时股东大会》议案；《关于关联公司为“物业费资产支持专项计划”提供担保暨偶发性关联交易》议案。 2、2019年2月26日第一届董事会第九次会议审议通过《关于预计2019年度公司日常性关联交易的议案》；《关于提请召开云南实力物业服务股份有限公司2019年第二次临时股东大会的议案》；《关于补充审议2018年度公司日常性关联交易的议案》； 3、2019年4月24日第一届董事会第十次会议审议通过《公司2018年度总经理工作报告的议案》；《公司2018年度董事会工作报告的议案》；《公司2018年年度报告及其摘要的议案》；《公司2018年度财务决算报告的议案》；《公司2018年度利润分配预案的议案》；《公司2019年度财务预算方案的议案》；《2018年度审计报告的议案》；《关于续聘2019年度财务审计机构的议案》；《关于提议召开2018年年度股东大会的议案》； 4、2019年8月26日第一届董事会第十一次会议审议通过《公司2019年半年度报告》；
监事会	2	1、2019年4月24日第一届监事会第五次会议审议通过了《公司2018年度监事会工作报告的议案》、《公司2018年年度报告及其摘要的议案》、《公司2018年度财务决算报告的议案》、《公司2018年度利润分配预案的议案》、《公司2019年度财务预算方案的议案》、《2018年

		度审计报告的议案》、《关于续聘 2019 年度财务审计机构的议案》； 2、2019 年 8 月 26 日第一届监事会第六次会议审议通过了《公司 2019 年半年度报告》；
股东大会	3	1、2019 年 1 月 21 日召开 2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于设立“物业费资产支持专项计划”》；《关于提请公司股东大会授权公司董事会及董事会获授权人士办理本次“物业费资产支持专项计划”设立及发行相关事宜》；《关于关联公司为“物业费资产支持专项计划”提供担保暨偶发性关联交易》议案； 2、2019 年 3 月 15 日召开 2019 年第二次临时股东大会审议通过《关于预计 2019 年度公司日常性关联交易的议案》；《关于补充审议 2018 年度公司日常性关联交易的议案》； 3、2019 年 5 月 17 日召开 2018 年股东大会审议通过了《公司 2018 年度总经理工作报告的议案》；《公司 2018 年度董事会工作报告的议案》；《公司 2018 年年度报告及其摘要的议案》；《公司 2018 年度财务决算报告的议案》；《公司 2018 年度利润分配预案的议案》；《公司 2019 年度财务预算方案的议案》；《2018 年度审计报告的议案》；《关于续聘 2019 年度财务审计机构的议案》；

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

公司治理机制符合有关法律法规及规范性文件要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利的保障。公司治理机制完善，严格按照《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和《公司章程》的相关规定召集、召开三会，信息披露及时、准确、充分，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

二、内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会机构能够独立运作，在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务分开情况

公司具有完整的业务流程，公司有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。报告期内，公司持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资

质和许可，独立开展业务，具备直接面向市场独立经营的能力。公司的采购、销售等重要职能完全由公司承担，具有完整的业务流程以及采购渠道、物业管理人员。同时，公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅出具了避免同业竞争的承诺函，避免与公司发生同业竞争。

2、资产分开情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司拥有与日常生产经营所必需的生产设备、办公设备及其他资产的权属，拥有经营所需的办公场所的使用权。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

3、人员分开情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举、聘任产生；公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司财务人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司员工均由公司自行聘用、管理，独立执行劳动、人事及工资管理制度。公司已建立了规范的法人治理结构，健全了相关的决策规则，保证公司及股东的利益不受侵害。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在人员方面分开。

4、财务分开情况

公司设立独立的财务会计部门，设财务负责人一名并配备了专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在财务方面分开。

5、机构分开情况

公司依法设立了股东大会、董事会、监事会，根据公司章程的规定聘任了管理层，同时根据公司业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司各组织机构的设置、运行和管理完全独立，不存在与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构方面分开。

（三） 对重大内部管理制度的评价

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，并按照要求进行独立核算，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，在国家政策及制度的指引下，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，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。本年度内公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守相关制度，执行情况良好。

公司于第一届董事会第六次会议决议审议通过了《关于拟制定并实施年报信息披露重大差错责任追究

究制度的议案》。

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]京会兴审字第 69000183 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
审计报告日期	2020 年 4 月 27 日
注册会计师姓名	吴秀英、李晓政
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	3 年
会计师事务所审计报酬	120,000.00

审计报告

[2020]京会兴审字第 69000183 号

云南实力物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了云南实力物业服务股份有限公司（以下简称实力物业）的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了实力物业公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的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，我们独立于实力物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

实力物业管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括实力物业 2019 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

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,管理层负责评估实力物业的持续经营能力,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实力物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督实力物业的财务报告过程。

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，就可能导致对实力物业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实力物业不能持续经营。

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。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）

北京兴华会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴秀英

中国·北京

中国注册会计师：李晓政

二〇二〇年四月二十七日

二、 财务报表

（一） 资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	12,528,139.35	10,468,768.62
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	五、(二)	74,168,992.60	54,571,288.94
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	2,661,306.2	898,031.87
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、(四)	565,114.54	4,903,803.61
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	35,802.28	34,589.22
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			
流动资产合计		89,959,354.97	70,876,482.26
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			
固定资产	五、(六)	6,691,542.75	7,202,330.05
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、(七)	104,810.14	187,488.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(八)	2,229,369.04	1,456,658.21
递延所得税资产	五、(九)	401,196.39	991,716.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,426,918.32	9,838,193.59
资产总计		99,386,273.29	80,714,675.85
流动负债：			

短期借款	五、(十)	3,000,000.00	-
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、(十一)	15,018,796.06	11,018,402.18
预收款项	五、(十二)	25,636,747.95	20,714,517.75
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、(十三)	2,413,740.10	2,607,110.52
应交税费	五、(十四)	2,032,522.75	2,732,508.84
其他应付款	五、(十五)	13,232,104.17	14,637,418.18
其中：应付利息		4,712.50	
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			
流动负债合计		61,333,911.03	51,709,957.47
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		61,333,911.03	51,709,957.47
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、(十六)	11,000,000.00	11,000,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（十七）	4,148,458.52	3,243,694.13
一般风险准备			
未分配利润	五、（十八）	22,903,903.74	14,761,024.25
归属于母公司所有者权益合计		38,052,362.26	29,004,718.38
少数股东权益			
所有者权益合计		38,052,362.26	29,004,718.38
负债和所有者权益总计		99,386,273.29	80,714,675.85

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入	五、（十九）	102,720,814.88	91,609,108.89
其中：营业收入		102,720,814.88	91,609,108.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	五、（十九）	95,152,466.26	80,515,113.11
其中：营业成本		83,191,090.48	73,390,095.97
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）	465,559.67	478,202.04
销售费用		0	-
管理费用	五、（二十一）	11,046,421.71	6,414,725.15
研发费用		0	
财务费用	五、（二十二）	449,394.40	232,089.95
其中：利息费用		61,733.75	
利息收入		14,552.42	32,964.75

加：其他收益		186,330.12	
投资收益（损失以“-”号填列）		0	
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）		0	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(二十三)	1,886,914.59	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0	-1,486,729.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,641,593.33	9,607,266.70
加：营业外收入	五、(二十四)	1,505,690.00	668.66
减：营业外支出	五、(二十五)	115,037.42	21,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,032,245.91	9,586,935.36
减：所得税费用	五、(二十六)	1,984,602.03	1,456,665.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,047,643.88	8,130,269.47
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）		9,047,643.88	8,130,269.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 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）		9,047,643.88	8,130,269.47
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		9,047,643.88	8,130,269.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（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）		0.82	0.74
（二）稀释每股收益（元/股）		0.82	0.74

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

（三） 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		97,381,456.34	81,465,299.45
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、（二十七）	19,761,400.95	29,224,557.17
经营活动现金流入小计		117,142,857.29	110,689,856.62
购买商品、接受劳务支付的现金		67,120,186.31	72,532,358.15
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		25,298,065.08	20,706,664.18
支付的各项税费		6,162,668.05	13,815,249.69
支付其他与经营活动有关的现金	五、(二十七)	19,266,740.79	6,171,639.69
经营活动现金流出小计		117,847,660.23	113,225,911.71
经营活动产生的现金流量净额		-704,802.94	-2,536,055.09
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		178,805.08	2,133,099.25
投资支付的现金			
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		0	
投资活动现金流出小计		178,805.08	2,133,099.25
投资活动产生的现金流量净额		-178,805.08	-2,133,099.25
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		3,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		57,021.25	
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		57,021.25	
筹资活动产生的现金流量净额		2,942,978.75	-
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		2,059,370.73	-4,669,154.34
加：期初现金及现金等价物余额		10,468,768.62	15,137,922.96
六、期末现金及现金等价物余额		12,528,139.35	10,468,768.62

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

(四) 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	11,000,000.00								3,243,694.13		14,761,024.25		29,004,718.38
加：会计政策变更													0.00
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	11,000,000.00								3,243,694.13		14,761,024.25		29,004,718.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									904,764.39		8,142,879.49		9,047,643.88
（一）综合收益总额											9,047,643.88		9,047,643.88
（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									904,764.39		－904,764.39		0.00

1. 提取盈余公积									904,764.39		-904,764.39		0.00
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	11,000,000.00								4,148,458.52		22,903,903.74		38,052,362.26

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	11,000,000.00								2,430,667.18		7,443,781.73		20,874,448.91
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	11,000,000.00							2,430,667.18		7,443,781.73		20,874,448.91	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								813,026.95		7,317,242.52		8,130,269.47	
（一）综合收益总额										8,130,269.47		8,130,269.47	
（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								813,026.95		-813,026.95			
1．提取盈余公积								813,026.95		-813,026.95			
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	11,000,000.00								3,243,694.13		14,761,024.25		29,004,718.38

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

云南实力物业服务股份有限公司

2019年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、地址、经营范围、股权结构

云南实力物业服务股份有限公司（以下简称为“公司”或“本公司”），于 2000 年 7 月 13 日在云南省工商行政管理局登记成立，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），统一社会信用代码为：91530000709820874X，法定代表人是胡奕，公司住所位于云南省昆明市东风东路 14 号 11 层，注册资本为人民币 1100 万元，实收资本为人民币 1100 万元。

经营范围：物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务、房屋租赁、停车场服务。（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）。

经营期限为：2000 年 7 月 13 日至无固定期限。

公司初始设立时的注册资本是人民币 300 万元，由自然人彭宇兴和彭文德认缴出资，出资情况由云南云岭会计师事务所进行验资，并出具(2000)岭会验字第 20691 号《验资报告》，验证截至 2000 年 7 月 7 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 300 万元，其中彭宇兴出资 270 万元，彭文德出资 30 万元，双方均以货币形式出资。

公司设立时的出资情况如下：

股东名称	认缴情况		设立时实际缴付情况		持股比例（%）
	出资额（万元）	出资方式	出资额（万元）	出资方式	
彭宇兴	270.00	货币	270.00	货币	90.00
彭文德	30.00	货币	30.00	货币	10.00
总计	300.00	-	300.00	-	100.00

2000 年 9 月 15 日，公司股东会作出决议，同意彭宇兴将其持有的本公司 153 万元出资额转让给云南实力房地产开发经营有限公司（后更名为“云南实力房地产开发经营集团有限公司”），将其持有的本公司 117 万元出资额转让给彭文德，并且同日通过公司章程修正案。2000 年 9 月 28 日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601）。

第一次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）	
云南实力房地产开发经营有限公司			153.00	51.00	货币
彭文德	30.00	10.00	147.00	49.00	货币
彭宇兴	270.00	90.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2004 年 6 月 16 日，公司股东会作出决议，同意彭文德将其持有的本公司 147 万元出资额全部转让给张娅，并且同日修改公司章程。2004 年 6 月 23 日，云南省工商局核准了此次

变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601）。

第二次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	153.00	51.00	货币
张娅			147.00	49.00	货币
彭文德	147.00	49.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2009年6月23日，公司股东会作出决议，同意张娅将其持有的本公司全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司，并且同日修改公司章程。2009年7月6日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：530000100015048）。

第三次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	300.00	100.00	货币
张娅	147.00	49.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2010年11月17日，云南实力房地产开发经营集团有限公司对公司增资800万元，新增出资情况由昆明博扬会计师事务所进行审验，并于2010年11月17日出具昆博会验字[2010]第2-24号《验资报告》。2010年7月13日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了新的《企业法人营业执照》（注册号：530000100015048）。

本次增资完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	增资前		增资后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	300.00	100.00	1100.00	100.00	货币
总计	300.00	100.00	1100.00	100.00	-

2016年7月15日，公司股东作出决定，同意云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的本公司全部股权平价转让给云南爱悦家生活服务集团有限公司，并且同日通过公司章程修正案。2016年8月1日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《营业执照》（统一社会信用代码：91530000709820874X）。

本次变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南爱悦家生活服务集团有限公司			1100.00	100.00	货币

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	1100.00	100.00			货币
总计	1100.00	100.00	1100.00	100.00	-

2017年5月24日,公司股东作出决定,同意云南爱悦家生活服务集团有限公司将其持有的本公司33%的股权平价转让给西藏仁捷实业有限公司,并且次日修改公司章程。2017年5月27日,云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《营业执照》(统一社会信用代码:91530000709820874X)。

本次股权转让后,公司股东出资情况如下:

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南爱悦家生活服务集团有限公司	1100.00	100.00	737.00	67.00	货币
西藏仁捷实业有限公司			363.00	33.00	货币
总计	1100.00	100.00	1100.00	100.00	-

(二) 财务报表批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2020年04月27日批准报出。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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(统称“企业会计准则”),以及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)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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。

三、重要会计政策及会计估计

(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。本报告期间为2019年1月1日至2019年12月31日。

(三) 营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）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。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常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。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司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。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

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、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(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

①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

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。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转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。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。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可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，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计

入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(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。

（2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

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。

对于租赁应收款、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的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果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，本公司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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司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。

1、信用风险显著增加的判断标准

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。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 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；
- 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；
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过(含)30 日。

2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产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:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 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;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 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;
- 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。

3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

- 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;
- 对于租赁应收款项,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;
- 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。

(十一) 存货

1、存货的分类

存货分类为:库存商品、周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

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。

（十二）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还

需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司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。合并成本为购买日购买方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。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

（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。

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，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

3、长期股权投资的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。

采用成本法核算的长期股权投资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。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。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。

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；本公司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；本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司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。

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。

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；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。

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，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。

（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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备。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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	25.00
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公及电子设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十四）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10 年	

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。

经复核，本年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。

3、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十五）长期待摊费用

对于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，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十六）职工薪酬

职工薪酬是指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。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、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以

折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于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。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十七）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（十八）收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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、提供劳务收入的确认

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。

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

（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。

（十九）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

（1）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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(二十一) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；

8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《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)，财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)同时废止。

本公司执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《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)，财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)同时废止。因公司已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则，结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。除因执行新金融工具准则相应调整的报表项目不调整可比期间信息，仅调整首次执行日及当期报表项目外，变更的其他列报项目和内容，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。	2018 年度影响金额
	应收票据及应收账款：-54,571,288.94
	应收票据：
	应收账款：54,571,288.94
	应付票据及应付账款：-11,018,402.18
	应付票据：
	应付账款：11,018,402.18
	资产减值损失：1,486,729.08
	信用减值损失：-1,486,729.08

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（统称“新金融工具准则”）。根据衔接规定，本公司追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。	金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业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，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。 金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及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、租赁应收款、应收账款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。
财政部于 2019 年 5 月 16 日颁布修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号），自 2019 年 6 月 17 日起施行。对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的债务重组，应根据修订后的准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要追溯调整。	无

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部于 2019 年 5 月 9 日颁布修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），自 2019 年 6 月 10 日起施行。对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据修订后的准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要追溯调整。	无

2、重要会计估计变更

本报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

3、执行新金融工具准则的影响

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表无影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城建税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

注：本公司根据《国务院办公厅转发国务院西部开发办关于西部大开发若干政策措施实施意见的通知》（国办发〔2001〕73 号）、《财政部、国家税务总局、海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》（财税〔2001〕202 号）于 2018 年 1 月 1 日起按照 15% 的税率缴纳企业所得税。

五、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。）

（一）货币资金

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	10,965.61	67,674.49
银行存款	12,517,173.74	10,401,094.13
合计	12,528,139.35	10,468,768.62

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	67,926,321.20
1 至 2 年	8,880,722.57
2 至 3 年	-
3 至 4 年	2,600.00
合计	76,809,643.77

2、按坏账计提方法分类披露

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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	76,809,643.77	100.00	2,640,651.17	3.44	74,168,992.60
其中：无风险组合	28,429,305.53	37.01			28,429,305.53
账龄组合	48,380,338.24	62.99	2,640,651.17	5.46	45,739,687.07
合计	76,809,643.77	/	2,640,651.17	/	74,168,992.60

续表

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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	58,864,332.94	100.00	4,293,044.00	7.29	54,571,288.94
其中：无风险组合	19,457,749.92	33.06			19,457,749.92
账龄组合	39,406,583.02	66.94	4,293,044.00	10.89	35,113,539.02
合计	58,864,332.94	/	4,293,044.00	/	54,571,288.94

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	43,968,453.02	2,198,422.65	5.00
1 至 2 年	4,409,285.22	440,928.52	10.00
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	2,600.00	1,300.00	50.00
合计	48,380,338.24	2,640,651.17	/

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	4,293,044.00		1,652,392.83			2,640,651.17

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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
大理实力夏都置业有限公司	7,235,782.85	9.42	-
云南浙商投资开发有限公司	5,680,304.96	7.40	-
云南汇力联行商业管理有限公司	5,384,766.84	7.01	-
大理论坛投资管理有限公司	5,022,871.45	6.54	349,880.26
大理万象置业有限公司	4,032,489.48	5.25	-
合计	27,356,215.58	35.62	349,880.26

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	2,619,043.17	98.41	897,271.87	99.92
1-2 年	42,263.03	1.59	760.00	0.08
合计	2,661,306.20	100.00	898,031.87	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
昆明杭奥电梯安装公司	非关联方	1,549,660.00	58.23	1 年以内	尚未办理结算
云南电网有限责任公司昆明供电局	非关联方	247,315.20	9.29	1 年以内	尚未办理结算
云南电网有限责任公司	非关联方	165,843.06	6.23	1 年以内	尚未办理结算
上海熠聚信息科技有限公司	非关联方	95,660.38	3.59	1 年以内	尚未办理结算
云南省特种设备安全检测研究院	非关联方	57,843.30	2.17	1 年以内	尚未办理结算
合计		2,116,321.94	79.52		

(四) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	565,114.54	4,903,803.61
合计	565,114.54	4,903,803.61

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	532,051.35
1 至 2 年	63,637.62
2 至 3 年	3,417.00
合计	599,105.97

(2) 按坏账计提方法分类披露

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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	599,105.97	100.00	33,991.43	5.67	565,114.54
其中：无风险组合					
账龄组合	599,105.97	100.00	33,991.43	5.67	565,114.54
合计	599,105.97	/	33,991.43	/	565,114.54

续表

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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,172,316.80	100.00	268,513.19	5.19	4,903,803.61
其中：无风险组合					
账龄组合	5,172,316.80	100.00	268,513.19	5.19	4,903,803.61
合计	5,172,316.80	/	268,513.19	/	4,903,803.61

①按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	532,051.35	26,602.57	5.00
1 至 2 年	63,637.62	6,363.76	10.00
2 至 3 年	3,417.00	1,025.10	30.00
合计	599,105.97	33,991.43	/

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来12个月 预期信用损 失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	合计
2019年1月1日 余额		268,513.19		268,513.19
2019年1月1日 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				
本期转回		234,521.76		234,521.76
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31 日余额		33,991.43		33,991.43

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核 销	其他变动	
账龄组合	268,513.19		234,521.76			33,991.43

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额比(%)	坏账准 备余额
倪晓梅	备用业务款	54,959.50	1年以内	9.17	2,747.98
张馨文	备用业务款	51,000.00	1年以内	8.51	2,550.00
关昱	备用业务款	12,385.00	1年以内	2.07	619.25
深圳市格局商学物业 教育科技有限公司	押金	10,000.00	1年以内	1.67	500.00
陈康	备用业务款	10,000.00	1年以内	1.67	500.00
合计	-	138,344.50	-	23.09	6,917.23

(五) 存货

1、存货分类

项目	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	35,802.28		35,802.28

续表 1

项目	2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	34,589.22		34,589.22

2、存货跌价准备

本期末公司存货无减值迹象，无需计提跌价准备。

(六) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	6,534,021.75	488,981.68	2,112,381.88	45,080.00	9,180,465.31
2.本期增加金额		40,056.12	112,524.34	31,304.67	183,885.13
(1)购置		40,056.12	112,524.34	31,304.67	183,885.13
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额	6,534,021.75	529,037.80	2,224,906.22	76,384.67	9,364,350.44
二、累计折旧					
1.期初余额	155,182.98	394,433.71	1,386,804.07	41,714.50	1,978,135.26
2.本期增加金额	310,365.96	27,481.81	354,613.27	2,211.39	694,672.43
(1)计提	310,365.96	27,481.81	354,613.27	2,211.39	694,672.43
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额	465,548.94	421,915.52	1,741,417.34	43,925.89	2,672,807.69
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	6,068,472.81	107,122.28	483,488.88	32,458.78	6,691,542.75
2.期初账面价值	6,378,838.77	94,547.97	725,577.81	3,365.50	7,202,330.05

(七) 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2018 年 12 月 31 日余额	544,762.08	544,762.08
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2019 年 12 月 31 日余额	544,762.08	544,762.08
二、累计摊销		
1.2018 年 12 月 31 日余额	357,273.14	357,273.14

项目	软件	合计
2.本期增加金额	82,678.80	82,678.80
计提	82,678.80	82,678.80
3.本期减少金额		
4.2019年12月31日余额	439,951.94	439,951.94
三、减值准备		
1.2018年12月31日余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2019年12月31日余额		
四、账面价值		
1.2019年12月31日账面价值	104,810.14	104,810.14
2.2018年12月31日账面价值	187,488.94	187,488.94

(八) 长期待摊费用

项目	2018年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019年12月31日
装修费	290,427.08	462,354.17	110,305.76		642,475.49
工程费	927,188.66	261,572.81	254,608.82		934,152.65
品控中心监控设备	239,042.07		51,223.32		187,818.75
智能巡检系统		29,505.17	14,752.92		280,305.25
品控中心一期拓展建设		187,746.00	3,129.10		184,616.90
合计	1,456,657.81	1,206,731.15	434,019.92		2,229,369.04

(九) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,674,642.60	401,196.39

注：本公司按15%的税率缴纳企业所得税。

续表 1

项目	2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,561,557.19	991,716.39

(十) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,000,000.00	-
合计	3,000,000.00	-

短期借款分类的说明：本期新增与昆明市盘龙区农村信用合作联社龙泉信用社借款3,000,000.00元，利率5.655%。

（十一）应付账款

1、应付账款列示

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	13,408,298.14	10,419,183.74
1-2 年	1,298,543.87	415,822.63
2-3 年	233,673.27	6,974.00
3 年以上	78,280.78	176,421.81
合计	15,018,796.06	11,018,402.18

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

截至 2019 年 12 月 31 日，期末应付账款余额的前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例（%）
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	2,610,795.63	1 年以内	17.38
云南互卫保安服务有限公司	非关联方	1,982,908.37	1 年以内	13.20
云南金盾保安集团有限公司	非关联方	1,142,166.85	1 年以内	7.60
昆明志高保洁有限公司	非关联方	1,092,374.87	1 年以内	7.27
云南安华保安服务有限公司	非关联方	989,929.23	1 年以内	6.59
合计		7,818,174.95		52.06

（十二）预收款项

1、预收账款项列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
1 年以内	24,629,134.48	20,714,517.75
1-2 年	1,007,613.47	-
合计	25,636,747.95	20,714,517.75

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预收款项情况

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例（%）
江东花城住宅物业管理费	2,192,625.99	1 年以内	8.55
实力郡城住宅物业管理费	955,604.33	1 年以内	3.73
实力心城住宅物业管理费	2,468,489.84	1 年以内	9.63
实力心城商业街商铺物业管理费	979,026.65	1-2 年	3.82
壹方城住宅物业管理费	1,195,827.27	1 年以内	4.66
	7,791,574.08		30.39

（十三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	2,607,110.52	23,533,234.29	23,726,604.71	2,413,740.10
二、离职后福利-设定提存计划		1,571,460.37	1,571,460.37	
三、设定收益计划				

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
合计	2,607,110.52	25,104,694.66	25,298,065.08	2,413,740.10

2、短期薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,607,110.52	20,992,088.17	21,185,458.59	2,413,740.10
二、职工福利费		1,406,145.40	1,406,145.40	
三、社会保险费		853,234.97	853,234.97	
其中：医疗保险费		820,010.46	820,010.46	
工伤保险费		15,841.70	15,841.70	
生育保险费		17,382.81	17,382.81	
四、商业保险费		73,764.38	73,764.38	
五、住房公积金		198,487.00	198,487.00	
六、工会经费和职工教育经费		9,514.37	9,514.37	
合计	2,607,110.52	23,533,234.29	23,726,604.71	2,413,740.10

3、设定提存计划列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
1、基本养老保险		1,536,117.26	1,536,117.26	
2、失业保险费		35,343.11	35,343.11	
合计		1,571,460.37	1,571,460.37	

（十四）应交税费

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	582,976.34	957,989.40
企业所得税	1,045,983.89	1,332,697.06
个人所得税	343.83	63.48
城市维护建设税	231,595.86	256,768.90
教育费附加	99,299.57	112,252.23
地方教育费附加	65,545.48	72,737.77
土地使用税	1,775.02	-
房产税	4,573.82	-
印花税	428.94	-
合计	2,032,522.75	2,732,508.84

（十五）其他应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	4,712.50	
其他应付款	13,227,391.67	14,637,418.18
合计	13,232,104.17	14,637,418.18

2、应付利息

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	4,712.50	
合计	4,712.50	

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
代收代付款	1,968,795.88	6,288,298.06
单位及个人往来款	4,121,123.57	2,555,374.19
押金、保证金	7,137,472.22	5,793,745.93
合计	13,227,391.67	14,637,418.18

(2) 按账龄列示其他应付款

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	11,701,373.58	6,739,405.94
1-2年	1,369,609.44	4,628,956.06
2-3年	97,681.55	2,942,729.08
3年以上	58,727.10	326,327.10
合计	13,227,391.67	14,637,418.18

(3) 重要的账龄超过1年的其他应付款

项目	2018年12月31日	未偿还或结转的原因
吴家营街道办事处	40,281.00	暂未结算款项
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	暂未结算款项
昆明昊仓经贸有限公司	1,500.00	暂未结算款项
昆明华亮窗业有限公司	10,000.00	暂未结算款项
云南若丽商贸有限公司	5,000.00	暂未结算款项
大理隆瑞电力工程有限公司	9,000.00	暂未结算款项
合计	109,508.10	

(4) 按应付对象归集的期末余额前五名的应付款款情况

截至2019年12月31日，期末其他应付款余额的前五名单位情况

债权人名称	款项性质	账面余额	占期末其他应付款比例(%)
大理沃德佳置业有限公司	往来款	2,120,000.00	16.03
云南汇力联行商业管理有限公司	往来款	339,595.05	2.57
云南昊达农业投资有限公司	往来款	43,727.10	0.33
吴家营街道办事处	往来款	40,281.00	0.30
昆明华亮窗业有限公司	其他保证金	10,000.00	0.08
合计		2,553,603.15	19.31

(十六) 股本

股东名称	2018年12月31日		本期增减变动	2019年12月31日	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)

股东名称	2018 年 12 月 31 日		本期增减变动	2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000.00	67.00		7,370,000.00	67.00
西藏仁捷实业有限公司	3,630,000.00	33.00		3,630,000.00	33.00
合计	11,000,000.00	100.00		11,000,000.00	100.00

(十七) 盈余公积

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	3,243,694.13	904,764.39		4,148,458.52

(十八) 未分配利润

项目	2019 年度	2018 年度
调整前上期末未分配利润	14,761,024.25	7,443,781.73
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	14,761,024.25	7,443,781.73
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	9,047,643.88	8,130,269.47
减: 提取法定盈余公积	904,764.39	813,026.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	22,903,903.74	14,761,024.25

(十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	102,720,814.88	83,191,090.48	91,598,579.62	73,385,617.00
其他业务收入	-	-	10,529.27	4,478.97
合计	102,720,814.88	83,191,090.48	91,609,108.89	73,390,095.97

2、主营业务收入明细

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
前期案场服务	3,385,655.30	3,117,405.87	3,644,827.03	3,388,438.47
物业管理服务	99,335,159.58	80,073,684.61	87,953,752.59	69,997,178.53
合计	102,720,814.88	83,191,090.48	91,598,579.62	73,385,617.00

3、其他业务收入明细

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售				
其他服务			10,529.27	4,478.97

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计			10,529.27	4,478.97

(二十) 税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	231,438.79	262,910.43
教育费附加	97,023.82	113,282.38
地方教育费附加	66,125.36	76,675.01
土地使用税	8,875.10	1,775.02
房产税	59,459.66	18,295.28
车船使用税	1,380.00	1,442.97
印花税	1,256.94	3,820.95
合计	465,559.67	478,202.04

(二十一) 管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	6,217,835.33	4,141,635.75
折旧及摊销费	264,962.64	320,661.34
业务招待费	239,243.75	186,675.48
差旅费	181,961.13	166,988.94
车辆使用费	170,965.11	129,967.34
办公及通讯费	442,451.39	288,179.96
中介服务费	537,735.84	851,477.67
残疾人保障金	94,275.74	90,742.25
劳务费	2,804,082.24	
其他	92,908.54	238,396.42
合计	11,046,421.71	6,414,725.15

(二十二) 财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息支出	61,733.75	
利息收入	-14,552.42	-32,964.75
手续费	402,213.07	265,054.70
合计	449,394.40	232,089.95

(二十三) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
缴纳增值税-加计扣除	186,330.12	-

(二十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,652,392.83	/
其他应收款坏账损失	234,521.76	/
合计	1,886,914.59	/

(二十五) 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	/	-1,486,729.08

(二十六) 营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助收入	1,502,690.00	-	1,502,690.00
其他-节水奖励	3,000.00	668.66	3,000.00
合计	1,505,690.00	668.66	1,505,690.00

(二十七) 营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金及赔偿款	115,037.42	21,000.00	115,037.42
合计	115,037.42	21,000.00	115,037.42

(二十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	1,394,082.03	1,679,675.25
递延所得税费用	590,520.00	-223,009.36
合计	1,984,602.03	1,456,665.89

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2019 年度	2018 年度
利润总额	11,032,245.91	9,586,935.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,654,836.89	1,438,040.30
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	329,765.14	18,625.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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		
所得税费用	1,984,602.03	1,456,665.89

(二十九) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	14,552.42	32,964.75
营业外收入	1,505,690.00	668.66
往来款项	18,241,158.53	29,190,923.76
合计	19,761,400.95	29,224,557.17

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
手续费支出	402,213.07	265,054.70
其他期间费用	8,987,918.02	2,006,029.52
营业外支出	115,037.42	21,000.00
往来款项	9,761,572.28	3,879,555.47
合计	19,266,740.79	6,171,639.69

(三十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	9,047,643.88	8,130,269.47
加: 资产减值准备	-1,886,914.59	1,486,729.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	694,672.43	543,504.45
无形资产摊销	82,678.80	100,880.04
长期待摊费用摊销	434,019.92	335,915.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	61,733.75	
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	590,520.00	-223,009.36
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)	-1,213.06	-4,389.41
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-15,135,374.33	-9,888,503.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,407,430.26	-3,017,451.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-704,802.94	-2,536,055.09
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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	12,528,139.35	10,468,768.62
减: 现金的期初余额	10,468,768.62	15,137,922.96
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	2,059,370.73	-4,669,154.34

2、现金和现金等价物的构成

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	12,528,139.35	10,468,768.62

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：库存现金	10,965.61	67,674.49
可随时用于支付的银行存款	12,517,173.74	10,401,094.13
可随时用于支付的其他货币资金		
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	12,528,139.35	10,468,768.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、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	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
云南爱悦家生活服务集团有限公司	云南	投资管理	20,000,000.00	67.00	67.00

注：本企业最终控制方为彭宇兴、张娅。

（二）其他关联方情况

1、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及实际控制人、自然人股东关系密切的家庭成员

关联方名称	关联方与本企业关系
西藏仁捷实业有限公司	持股 5%以上股东
云南实力控股集团有限公司	间接持股 5%以上的股东
彭宇兴	间接持股 5%以上的股东、实际控制人
张娅	间接持股 5%以上的股东、实际控制人、与实际控制人彭宇兴为夫妻关系
刘庆生	实际控制人彭宇兴的父亲
彭惠珍	实际控制人彭宇兴的母亲
彭励	实际控制人彭宇兴的大儿子
施卉	实际控制人彭宇兴的大儿媳
彭杰	实际控制人彭宇兴的二儿子
杨恬	实际控制人彭宇兴的二儿媳
彭文德	实际控制人彭宇兴的二弟
彭文亮	实际控制人彭宇兴的三弟
杜艳丽	实际控制人彭宇兴的三弟媳
张工永	实际控制人张娅的父亲
钟淑芬	实际控制人张娅的母亲
张剑宇	实际控制人张娅的哥哥
李玉珍	实际控制人张娅的嫂子
张莉	实际控制人张娅的大姐
王忠明	实际控制人张娅的大姐夫

2、实际控制人、持股 5%以上股东、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或施加重大

影响的其他企业

关联方名称	关联方与本企业关系
云南实力房地产开发经营集团有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理实力双廊旅游开发置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
北京银丰汇资本控股有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨广吉实业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
丽江实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
迪庆实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南汇力联行商业管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南创客科技投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力国际酒店管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南联创投资咨询有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理万象置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力路特斯汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
昆明协丰汽车销售有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南沿创实业发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨瀚飞科技发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理榆泽商业运营管理有限公司	大理实力夏都置业有限公司全资子公司
西藏云尧创业投资合伙企业（有限合伙）	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
西藏达信成信息科技有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、拉萨实信投资有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区五口金投资管理有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 26.67%、彭杰担任执行董事兼总经理、高勇担任监事
拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
大理实力夏都置业有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、交银国际信托有限公司持股 49%
云南朗观汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、上海意拓工程设计有限公司持股 49%
云南联锦房地产开发投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司全资子公司
云南贝倍优教育投资管理有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 40%、云南联创投资咨询有限公司持股 18%、云南银创投资有限公司持股 16%、云南汇宇商贸有限公司持股 11%、云南昊达农业投资有限公司持股 15%
云南赛跑科技有限公司	云南创客科技投资有限公司全资子公司
迪庆财盛投资经营有限公司	迪庆实力大酒店有限公司全资子公司
云南上鸿投资有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南实力置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力远信置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力海东开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南谐源房地产开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司

关联方名称	关联方与本企业关系
云南宝源丰房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、彭励持股 20%
云南七彩荣达置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、七彩国际投资集团有限公司持股 17.7%、郁晓冬持股 1.3%、陈绍华持股 1%
云南浙商投资开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 77%、云南佳贝达商贸有限公司 持股 23%
云南金实力房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 50%、KOZAGI LIMITED 持股 50%
昆明致品房屋拆迁有限公司	高勇持股 10%并担任执行董事
云南浙滇置业有限公司	云南浙商投资开发有限公司全资子公司
云南恒德文化传播有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南优悦假期旅行社有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南品悦家餐饮管理有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
拉萨实信投资有限公司	北京银丰汇资本控股有限公司全资子公司
大理璞轩酒店管理有限公司	云南实力国际酒店管理有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区伟谦合投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司全资子公司
云南立财股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	拉萨实信投资有限公司持股 90%、云南博得企业管理咨询有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、张娅出资比例 10%
拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、彭励出资比例 10%；
昆明熊帮帮汽车服务有限公司	云南实力路特斯汽车销售服务有限公司全资子公司
迪庆新实力大酒店有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆房地产开发经营有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆和泰工贸有限公司	彭宇兴持股 89.9978%、张娅持股 5.0011%、李树军持股 5.0011%
云南双全房地产开发有限公司	彭宇兴任总经理、代绍友任监事
云南银创投资有限公司	彭惠珍持股 90%、彭励持股 10%
昆明润尧商贸有限公司	彭惠珍持股 90%、张娅持股 10%；
昆明博尧汽车销售服务有限公司	彭惠珍持股 50%、张娅持股 47.1401%、胡文岳持股 1.4299%、云南实力控股集团有限公司持股 1.4299%
云南通卓商贸有限公司	彭文亮持股 90%、刘树英持股 10%
云南天地行节能科技有限公司	彭文德持股 61%、黄红英持股 39%
云南俊尧混凝土有限公司	彭励持股 49%、彭杰持股 51%
云南南诏投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司持股 22.5%、彭励担任执行董事兼总经理、彭杰担任监事
拉萨经济技术开发区道口金创业投资有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 33.89%、彭杰担任执行董事兼总经理
北京汉和映画影视文化投资管理有限公司	彭杰担任执行董事兼经理
北京破风网络科技有限公司	张娅持股 23%、担任董事
云南隆瑞祥工贸有限公司	张莉持股 90%、洪浩琴持股 10%
成都浩鼎房地产开发有限公司	张莉控股子公司

关联方名称	关联方与本企业关系
云南力庆投资有限公司	刘庆生控股子公司
云南腾跃商贸有限公司	刘庆生持股 95%、李玉珍持股 5%
云南合创商贸有限公司	张工永持股 95%、李树军持股 5%
云南万基商贸有限公司	张剑宇持股 80%、刘树兴持股 20%
大理实力文旅发展有限公司	云南银创投资有限公司全资子公司
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南云悦养老服务管理有限责任公司	云南银创投资有限公司全资子公司
云南昊达农业投资有限公司	云南银创投资有限公司持股 70%、云南万基商贸有限公司持股 30%
昆明嘉利宝科技有限责任公司	云南银创投资有限公司 持股 64%、洪浩琴持股 36%
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南顺昊农牧发展有限公司	云南万基商贸有限公司持股 40%、云南银创投资有限公司 持股 60%
大理兴实混凝土有限公司	云南俊尧混凝土有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区恒贵投资管理有限公司	云南合创商贸有限公司持股 90、李树军持股 10%
云南汇宇商贸有限公司	云南力庆投资有限公司全资子公司
大理千里置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理千玺置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理新泽置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
云南园林绿化股份有限公司	云南沿创实业发展有限公司持股 67%、彭宇兴持股 13.5%、拉萨瀚飞科技发展有限公司持股 13%、张剑宇持股 5%、张娅持股 1.5%
云南漫格园林景观规划设计有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南茵悦河环保科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南碧景科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
昆明伊骐房地产经纪有限公司	王忠明控股子公司
拉萨泰岩商贸有限公司	王忠明持股 50%、钟淑芬持股 50%
云南泰运旅游度假投资有限公司	成都鼎霖房地产开发有限公司持股 100%、王忠明担任执行董事兼经理
云南顺驰装饰工程有限公司	杜艳丽持股 90%、彭文亮持股 10%。
云南茶马山珍网络有限公司	彭文亮担任董事长
云南佳贝达商贸有限公司	杜艳丽持股 90%、刘树英持股 10%
云南实力工贸有限公司	洪月琴持股 90.0722%、彭杰持股 9.9278%
昆明沐北商贸有限公司	李玉珍持股 90%、张剑宇持股 10%
云南博得企业管理咨询有限公司	施卉控股子公司
胡奕	担任公司董事兼总经理
马俊丽	与公司董事胡奕为夫妻关系
胡兴	公司董事胡奕的大哥
高勇	担任公司董事
王晓燕	担任公司董事
赵伟	与董事王晓燕为夫妻关系
代绍友	担任公司监事会主席
云南尚鼎荟餐饮管理有限公司	胡奕持股 60%、李自成持股 40%
云南星澜酒店管理有限公司	胡奕持股 51%、马骏骊持股 49%
西藏怡格实业有限公司	高勇持股 50%、刘树英持股 50%

关联方名称	关联方与本企业关系
西藏德森实业有限公司	代绍友持股 50%、洪浩琴持股 50%
上海诚佑服饰有限公司	胡兴持股 40%、陈丽景持股 30%、詹建雄持股 30%
安宁滇垦农业有限公司	胡兴担任总经理
云南泛亚工程设计院有限公司	赵伟担任董事

(三) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	2018 年度
云南园林绿化股份有限公司	绿化服务	公允价格	2,023,000.89	4,217,219.79
大理实力夏都置业有限公司	绿化服务	公允价格	481,132.08	
云南金实力房地产开发经营有限公司	购买房屋	公允价格		650,090.00
合计			2,504,132.97	4,867,309.79

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	2018 年度
大理实力海东开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格		1,415.09
大理实力夏都置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	3,438,061.79	2,357,311.58
大理万象置业有限公司	物业管理服务收入	公允价格	2,974,046.68	830188.68
大理星汉置业有限公司	物业管理服务收入	公允价格		11945.66
西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	物业管理服务收入	公允价格	20,061.00	7651.62
云南金实力房地产开发经营有限公司	前期案场服务收入	公允价格	521,056.52	708,477.66
云南实力房地产开发经营集团有限公司	前期案场服务收入	公允价格	891,184.37	1,655,865.99
云南浙滇置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	1,390,223.08	1,280,483.38
云南浙商投资开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格	958,912.44	
大理实力夏都置业有限公司	物业管理服务收入	公允价格		2,099,756.11
云南实力房地产开发经营集团有限公司	物业管理服务收入	公允价格	655,925.50	702,510.96
云南浙商投资开发有限公司	物业管理服务收入	公允价格	4,475,337.48	5,416,359.03
云南金实力房地产开发经营有限公司	物业管理服务收入	公允价格	596,721.30	790596.69

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	2018 年度
云南汇力联行商业管理有限公司	物业管理服务收入	公允价格	6,428,936.07	5286915.49
云南浙滇置业有限公司	物业管理服务收入	公允价格	1,427,712.26	1662325.56
合计			23,778,178.49	22,811,803.50

2、关联方资金拆借

(1) 资金拆入情况

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日	本期拆入	本期归还	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司	43,727.10			43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公司	2,134,654.75	2,151,005.31	3,946,065.01	339,595.05

(四) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	大理实力夏都置业有限公司	7,235,782.85	4,647,500.17
应收账款	云南浙商投资开发有限公司	5,680,304.96	4,581,415.83
应收账款	云南汇力联行商业管理有限公司	5,384,766.84	2,181,896.44
应收账款	大理万象置业有限公司	4,032,489.48	880,000.00
应收账款	云南浙滇置业有限公司	2,787,011.46	3,069,928.42
应收账款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	2,083,871.96	2,499,879.58
应收账款	云南金实力房地产开发经营有限公司	1,084,844.49	1,589,018.76
应收账款	大理璞轩酒店管理有限公司	140,233.49	
应收账款	西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司		8,110.72
总计		28,429,305.53	19,457,749.92

2、应付项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公司	339,595.05	2134654.75
小计		383,322.15	2,178,381.85
应付账款	昆明博尧汽车销售服务有限公司		84,853.03
应付账款	丽江实力大酒店有限公司	3,526.00	3,526.00
应付账款	云南园林绿化股份有限公司	1,116,351.39	2,335,676.94
小计		1,119,877.39	2,424,055.97
总计		1,503,199.54	4,602,437.82

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在重大应披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至本财务报表对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

九、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	2019 年度	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）	186,330.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,390,652.58	
所得税影响额	208,597.89	
合计	1,368,384.81	

（二）净资产收益率及每股收益

2019 年度	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	26.98	0.82	0.82
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.90	0.70	0.70

云南实力物业服务股份有限公司
二〇二〇年四月二十七日

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：

云南实力物业服务股份有限公司实力心城 11 栋 3 楼