

铂美物业

铂美物业

NEEQ : 839955

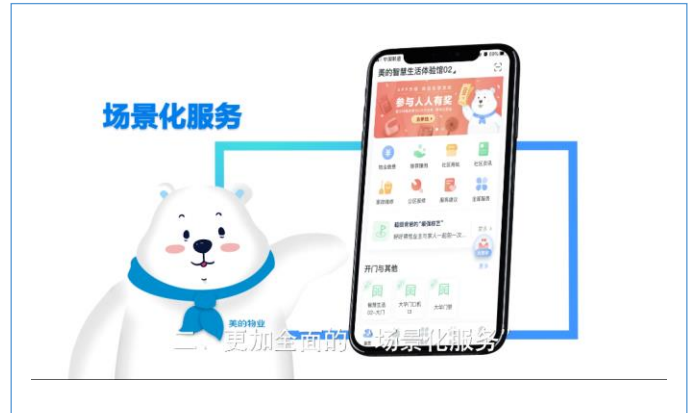
广东铂美物业服务股份有限公司



半年度报告

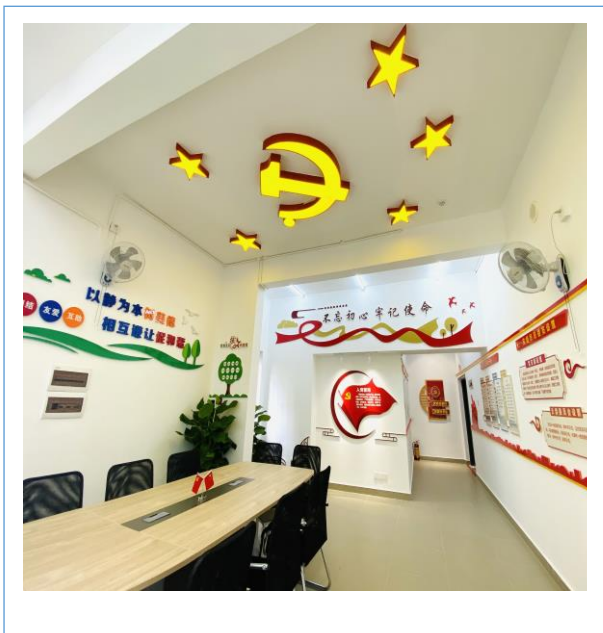
2020

公司半年度大事记



云朵社区 APP 全面升级为云邻社区：

2020 年 6 月，全新升级 3.0 版本“云朵社区”APP 正式更名为“云邻社区”，云邻社区 APP 成功打通智能家居和智慧社区两大系统，实现智能家居与公区智能设备场景联动，让业主更加轻松智享美好生活。



红色物业开启社区服务新模式：

公司积极探索社区服务新模式，凝聚社区红色力量，2020 年上半年成立多个社区党支部，开放党员学习及活动中心和设置社区共享书屋各超过 10 处，鼓励业主支持环保和分享阅读，营造全民学习的书香社区。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和经营情况	11
第四节	重大事件	21
第五节	股份变动和融资	26
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	30
第七节	财务会计报告	34
第八节	备查文件目录	144

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人綦海生、主管会计工作负责人马超群及会计机构负责人（会计主管人员）刘发银保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告未经会计师事务所审计。

本半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当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
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、关联方业务依赖风险	公司存在为关联方提供物业服务的行为，主要包括地产前期销售配合服务和物业管理服务。
2、劳务成本较高风险	公司所处的物业服务行业属劳动密集型行业，主营业务成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资也有所上涨。
3、现金收款的资金管理风险	公司与业主间存在现金收款交易，尽管公司制定了严格的会计核算管理规范及资金结算管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各物业服务项目积极推广非现金支付方式，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。
4、公司治理及实际控制人不当控制的风险	有限公司期间，公司的法人治理结构不尽完善，内部控制有待改进。股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展、经营规模不断扩大、业务范围不断扩展，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要的风险。其次，虽然公司已逐步健全内部治理结构，但鉴于公司股权较为集中，

	公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。
5、业务分包协作风险	公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
6、资产负债率偏高影响公司偿债能力的风险	公司属于物业管理行业，属于轻资产行业，业主装修需向物业公司缴纳相应的保证金、物业公司为代收代付水电费等款项均在其他应付款核算，形成公司负债；同时，部分地区物业管理费预交 1 年，这些款项在合同负债核算，导致公司负债总额较大。
本期重大风险是否发生重大变化：	否
本期重大风险因素分析：	<p>1、关联方业务依赖风险</p> <p>2020 年上半年，公司为关联方提供物业服务的金额为 177,085,132.41 元，占报告期内公司主营业务收入的比例为 35.07%。随着公司近年来在业内的影响力不断扩大，公司正积极与非关联方公司开展业务合作，但仍在一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。</p> <p>应对措施：持续夯实内功，强化市场拓展能力，大力扩充第三方外拓面积；及时捕捉政策和市场机会，理性开展高质量并购，实现高效扩张。</p> <p>2、劳务成本较高风险</p> <p>2020 年上半年，人工成本占主营业务成本的比例为 51.91%。人工成本占营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的经营业绩造成不利影响。尽管公司积极采取标准化、自动化管理等措施应对该风险，但是人工成本的增长仍可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。</p> <p>应对措施：专注打造企业管理平台、物业集团化管理平台、E 控中心，为企业提供信息化建设、“互联网+”战略、智慧物业平台等专业化服务，帮助企业实现管理智能化。在深化科技应用，强化内部管理建设，突破管理瓶颈，把握规模扩张与管理品质的平衡，提高综合管理效率，保证服务质量，增强创收能力，在成本承压的市场环境下，提升盈利水平。</p> <p>3、现金收款的资金管理风险</p> <p>应对措施：公司已制定并逐步完善符合公司实际情况的现金收款内控制度，努力开发新的物业管理费收款方式（如：APP 缴费、</p>

银行托收、POS 机刷卡支付等），控制收款环节的管理漏洞，保证现金收款的安全性和完整性。

4、公司治理及实际控制人不当控制的风险

应对措施：公司已制定关联交易等管理制度，并建立了较为完善的治理体系，在日常经营管理过程中，涉及关联交易等事项严格按照现行法律法规、公司章程和公司制度执行，确保程序到位，充分披露，切实保护中小投资者利益。公司将进一步健全公司内部控制程序，加强内部监督和管理，提升管理层的规范运作意识，不断提高公司的规范运作和管理水平。

5、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。

应对措施：公司在选择第三方服务提供商时，通过招投标程序严格审查其规模、声誉和服务质量等；在合同中对服务质量标准和管理规范等相关条款进行严格规定；在业务执行过程中对外包服务提供商进行严格监管。

6、资产负债率偏高影响公司偿债能力的风险

截至 2020 年 6 月末，公司资产负债率（合并）为 62.05%，与 2019 年年末相比下降 3.02 个百分点，但公司资产负债率仍相对偏高，如果公司未合理规划现金流的支配，将对公司的整体偿债能力带来一定影响。

应对措施：公司将不断增强运营能力，降低资产负债率，逐步优化自身的资本结构。

释义

释义项目	指	释义
公司、股份公司、铂美物业	指	广东铂美物业服务股份有限公司
美的物业	指	广东美的物业管理股份有限公司
控股股东、美的置业	指	美的置业集团有限公司
美悦嘉、美悦嘉投资	指	宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司章程》	指	《广东铂美物业服务股份有限公司公司章程》
三会	指	股东(大)会、董事会、监事会
物业管理	指	物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

备注：本报告任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	广东铂美物业服务股份有限公司
证券简称	铂美物业
证券代码	839955
法定代表人	綦海生

二、 联系方式

董事会秘书	马超群
联系地址	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区
电话	0757-26607102
传真	0757-26607056
电子邮箱	macq@midea.com.cn
办公地址	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区
邮政编码	528311
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2000 年 1 月 31 日
挂牌时间	2016 年 12 月 2 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K-70-702-7020 物业管理
主要业务	物业管理服务、地产开发前期销售配合服务、其他物业增值服务
主要产品与服务项目	物业管理服务、地产开发前期销售配合服务、其他物业增值服务
普通股股票交易方式	做市交易
普通股总股本（股）	51,200,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	2
控股股东	美的置业集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为卢德燕，一致行动人为何享健与卢德燕

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	914406067224733527	否
注册地址	广东省佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区	否
注册资本（元）	51,200,000.00	否
公司注册资本与总股本一致		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	中信证券
主办券商办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	中信证券

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

一、关于报告期后公司中文全称，证券简称，联系地址，办公地址及注册地址的更新情况

公司于 2020 年 4 月 20 日召开 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于变更公司注册地址的议案》等议案，具体内容详见 2020 年 4 月 20 日于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www. neeq. com. cn）披露的《2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-029）。另外，公司于 2020 年 8 月 10 日召开了 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于修改公司经营范围的议案》、《关于变更公司名称及证券简称的议案》等议案，具体内容详见 2020 年 8 月 10 日于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www. neeq. com. cn）披露的《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-053）。

公司于 2020 年 8 月 14 日已完成工商变更登记手续，并取得了佛山市顺德区市场监督管理局换发的《营业执照》，最终注册登记情况如下：

公司名称：广东铂美物业服务股份有限公司

统一社会信用代码：914406067224733527

公司类型：股份有限公司（非上市，外商投资企业投资，私营）

住所：广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 3201 室（住所申报）

法定代表人：綦海生

注册资本：伍仟壹佰贰拾万元人民币

营业期限：长期

经营范围：物业管理咨询及服务，商务代理服务、家政服务、承接环境绿化工程，物业租赁服务；停车场管理服务；洗衣服务；软件技术服务；设计、制作、发布广告；家电维修、家电销售及空调安装；

销售：花木；零售：预包装食品（持有有效的食品流通许可证经营）；以下由分支机构经营：游泳池经营管理及服务；租售代理及管理咨询服务。（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）。

具体内容详见公司 2020 年 8 月 14 日披露于全国中小企业股份转让系统官网(www.neeq.com.cn)的《关于完成工商变更登记并取得营业执照的公告》（公告编号：2020-055）。

公司于 2020 年 8 月 19 日正式在全国中小企业股份转让系统进行公司名称及证券简称变更，变更前本公司全称为“广东美的物业管理股份有限公司”，变更后全称为“广东铂美物业服务股份有限公司”；证券简称为“美的物业”，变更后证券简称为“铂美物业”，证券代码保持不变。具体内容详见公司 2020 年 8 月 18 日披露于全国中小企业股份转让系统官网(www.neeq.com.cn)的《证券简称变更公告》（公告编号：2020-057）及《公司全称变更公告》（公告编号：2020-058）。

二、关于报告期后公司做市商数量的更新情况

2020 年 7 月 13 日中信证券公告，经全国股份转让系统公司同意，自 2020 年 7 月 14 日起，退出为公司提供做市报价服务。同日，公司发布《关于因做市商不足两家被停牌的公告》，根据《全国中小企业股份转让系统股票交易方式确定及变更指引》之规定，公司因做市商不足 2 家，公司股票自 2020 年 7 月 14 日起暂停转让。公司于 2020 年 7 月 20 日、2020 年 7 月 27 日、2020 年 8 月 3 日、2020 年 8 月 10 日及 2020 年 8 月 17 日披露了《关于因做市商不足两家被停牌的进展公告》，截止目前，公司股票尚未恢复 2 家以上的做市商。根据《全国中小企业股份转让系统股票交易方式确定及变更指引》之规定，如果股票未在 30 个转让日内恢复为 2 家以上做市商，且如果公司未提出股票转让方式变更申请，股票转让方式将强制变更为集合竞价交易方式。具体内容详见公司于 2020 年 7 月 13 日披露的《关于因做市商不足两家被停牌的公告》（公告编号:2020-042），并分别于 2020 年 7 月 20 日、2020 年 7 月 27 日、2020 年 8 月 3 日，2020 年 8 月 10 日及 8 月 17 日披露了《关于因做市商不足两家被停牌的进展公告》（公告号:2020-043、2020-050、2020-051，2020-052 及 2020-056）。

第三节 会计数据和经营情况

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	504,945,132.06	381,008,715.86	32.53%
毛利率%	12.96%	19.86%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	43,618,762.05	41,807,009.71	4.33%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	39,597,651.37	41,130,520.02	-3.73%
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）	14.95%	21.00%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	13.57%	20.66%	-
基本每股收益	0.85	0.82	3.66%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	850,626,047.28	801,931,118.83	6.07%
负债总计	527,811,897.76	521,851,164.67	1.14%
归属于挂牌公司股东的净资产	313,666,276.64	270,047,514.59	16.15%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.13	5.27	16.15%
资产负债率%（母公司）	60.46%	65.94%	-
资产负债率%（合并）	62.05%	65.07%	-
流动比率	1.5458	1.4752	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-36,570,397.07	-1,113,211.76	-
应收账款周转率	3.63	3.88	-
存货周转率	101.47	179.10	-

（四） 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	6.07%	13.47%	-
营业收入增长率%	32.53%	42.87%	-
净利润增长率%	1.63%	15.25%	-

（五） 补充财务指标

□适用 √不适用

二、 主要经营情况回顾**（一） 商业模式**

公司系一家拥有国家一级资质的物业服务企业。公司凭借自身多年积累的物业管理经验、专业的物业综合管理能力、较高的品牌认可度、严格品质服务控制体系、以及专业化的运营管理团队等关键因素，一直为客户提供“满意+惊喜”的物业服务。“关爱无所不在”是公司一直秉承的服务理念，公司坚守物业服务本质，拥抱“互联网+”，不断强化对“物”的管理到对“人”的服务，快速响应客户需求，持续为客户创造长期价值。本着“精品服务，细心体贴”的服务宗旨，公司传承工业品质精神是一如既往的匠心追求。

公司的主营业务为物业管理服务、地产开发前期销售配合服务、其他物业增值服务。公司客户类型有：房地产开发企业、小业主、政府单位、旅游景区管理单位等。

公司品牌影响力和市场口碑已经为公司市场拓展奠定了良好基础。公司主要通过招投标程序或商务谈判获取业务订单。招投标包含公开招标和邀请招标两种方式，公司一般通过参与投标获取物业项目的物业服务合同，而获取开发商的前期销售配合业务以及其他业务订单一般采用商务谈判模式。

公司的采购包括物资采购和服务外包两种需求。物业管理行业是一个劳动力密集型的行业，日常的环境卫生管理、绿化和家政等服务需要大量的人力资源，公司将部分技术含量相对较低，附加值不高的服务业务进行外包。

物业管理行业收费模式主要分为包干制和酬金制。根据《物业服务收费管理办法》，业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。公司大部分物业管理项目的收费模式为包干制。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

(二) 经营情况回顾

2020年初，新冠疫情无情袭来，物业管理行业作为防护的一线，面临的是机遇与挑战并存的开局。2020年1月下旬，公司迅速反应，积极担当抗击疫情的使命，紧急启动防疫物资采买和储备，运用AI系统连结的无接触服务手段，全面打响疫情防控保卫战，坚守一线保障业主的健康与安全。报告期内，公司全国各社区累计消毒近8万次，配备口罩超100万个、酒精超1万瓶，消毒水近3万公斤。

在此背景下，公司管理层紧密围绕年初制定的年度工作计划，贯彻执行董事会的战略安排，结合公司优势，积极开展各项工作。2020年上半年，实现营业收入504,945,132.06元，同比增长32.53%。本期公司受疫情影响，收入结构上，前期销售配合收入比例下降，零售业务规模增大，收入占比提升。另外，伴随企业的规模化发展，对人员数量和质量的需求日益增长，叠加工资的刚性上涨趋势，人力成本成为公司面临的一大挑战。2020年上半年，营业总成本458,516,796.10元，同比增长42.20%。2020年上半年，公司实现归属于挂牌公司股东的净利润43,618,762.05元，同比增长4.33%。

不忘初心，服务为本，公司将聚焦主业，提高服务能力作为工作重心，为业主提供更高标准的服务，公司报告期内继续在人力资源、信息技术、现场品质提升上大量投入。报告期内，公司实施多项品质提升专项工作，覆盖出入口人脸识别、车牌识别改造、车场照明改造、设备设施管理维护、园区环境提升等。2020年3月，公司慧管家体系启动管家网格化建设工作，经过5级严苛考核，首批网格管家近1000人完成认证，正式上岗。另外，公司亦紧跟互联网、物联网、大数据等新技术的应用，在不断研究行业服务新模式的前提下，着力于从服务本质出发，解决业主需求及痛点。2020年6月，公司全新升级3.0版本“云朵社区”APP正式更名为“云邻社区”，这款服务于业主的手机应用，致力于业主提供全方位、一站式智能社区及智能家居生活解决方案，打通智慧家居和智慧社区两大系统，实现智能家居与公区智能设备的场景联动。

(三) 财务分析**1、资产负债结构分析**

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期期末		本期期初		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	610,085,478.42	71.72%	171,756,297.31	21.41%	255.20%
交易性金融资产	-	-	473,864,336.44	59.09%	-100.00%
应收票据	500,000.00	0.06%	700,000.00	0.09%	-28.57%
应收账款	174,817,667.41	20.55%	85,046,627.46	10.61%	105.56%
预付款项	7,693,411.20	0.90%	3,972,901.03	0.50%	93.65%
其他应收款	9,752,080.92	1.15%	22,764,921.44	2.84%	-57.16%
存货	3,736,274.34	0.44%	4,926,394.29	0.61%	-24.16%
其他流动资产	5,231,821.27	0.62%	2,684,827.19	0.33%	94.87%
固定资产	12,524,235.81	1.47%	11,697,404.97	1.46%	7.07%
无形资产	10,477,800.00	1.23%	11,059,900.00	1.38%	-5.26%
商誉	7,095,480.13	0.83%	7,095,480.13	0.88%	-
长期待摊费用	999,017.29	0.12%	1,410,377.34	0.18%	-29.17%
递延所得税资	5,437,799.72	0.64%	4,051,010.07	0.51%	34.23%

产					
其他非流动资产	2,274,980.77	0.27%	900,641.16	0.11%	152.60%
应付账款	94,427,973.31	11.10%	79,016,943.27	9.85%	19.50%
合同负债	172,010,553.41	20.22%	150,485,341.22	18.77%	14.30%
应付职工薪酬	69,916,541.21	8.22%	88,330,909.77	11.01%	-20.85%
应交税费	19,421,546.25	2.28%	15,317,405.39	1.91%	26.79%
其他应付款	169,415,833.58	19.92%	185,894,505.91	23.18%	-8.86%
递延所得税负债	2,619,450.00	0.31%	2,806,059.11	0.35%	-6.65%
资产合计	850,626,047.28	100.00%	801,931,118.83	100.00%	6.07%

项目重大变动原因：

- 1、货币资金：期末货币资金余额为 610,085,478.42 元，同比期初增加 438,329,181.11 元。主要为本期期末赎回理财产品，导致货币资金余额增加较多。
- 2、交易性金融资产：期末交易性金融资产余额为 0 元，同比期初减少 473,864,336.44 元，为理财产品赎回导致。
- 3、应收账款：期末应收账款余额为 174,817,667.41 元，同比期初增加 89,771,039.95 元。主要为上半年受疫情影响回款较慢导致。

2、营业情况分析

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期		上年同期		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	504,945,132.06	100.00%	381,008,715.86	100.00%	32.53%
营业成本	439,490,372.81	87.04%	305,324,023.34	80.14%	43.94%
毛利率	12.96%	-	19.86%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	16,649,410.77	3.30%	14,784,567.90	3.88%	12.61%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	332,408.92	0.07%	677,872.51	0.18%	-50.96%
其他收益	4,271,857.95	0.85%	858,834.24	0.23%	397.40%
投资收益	8,167,449.63	1.62%	-1,576,356.39	-0.41%	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
信用减值损失	-3,866,059.82	-0.77%	-1,604,465.97	-0.42%	-
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	-11,575.79	0.00%	-18,334.29	0.00%	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	54,990,007.93	10.89%	56,213,622.06	14.75%	-2.18%
营业外收入	1,517,002.03	0.30%	987,330.79	0.26%	53.65%

营业外支出	360,628.79	0.07%	67,010.24	0.02%	438.17%
净利润	42,489,195.36	8.41%	41,807,009.71	10.97%	1.63%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入：本期营业收入为 504,945,132.06 元，同比上期增幅为 32.53%，增加原因为承接新项目及滚动开发项目新增交付面积，导致收入增加。
- 2、营业成本：本期营业成本 439,490,372.81 元，同比上期增加 43.94%，为随着业务规模的扩大，成本也同步上升。
- 3、毛利率：本期毛利率为 12.96%，毛利率较上期下降 6.90%，主要为收入结构发生变动，本期受疫情影响，毛利率较高的前期销售配合收入比例下降，同时毛利率较低的零售业务规模增大，收入占比提升，拉低了整体毛利率。

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	-36,570,397.07	-1,113,211.76	-
投资活动产生的现金流量净额	474,654,578.18	1,104,779.10	42,863.75%
筹资活动产生的现金流量净额	245,000.00	-	-

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额为-36,570,397.07 元，同比上期经营活动产生的现金流量净额减少 35,457,185.31 元，原因为受疫情影响，应收催缴回款进度较慢。同时为应对业务规模的扩大，公司在人力资源、信息技术、现场品质提升上做了大量投入。
- 2、投资活动产生的现金流量净额为 474,654,578.18 元，同比上期投资活动产生的现金流量净额增加 473,549,799.08 元，增加原因为本期收回理财投资 473,864,336.44 元。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额为 245,000.00 元，同比上期增加 245,000.00 元，增加的原因为本期控股子公司铂美物业顾问（北京）有限公司收到少数股东投资款 245,000.00 元。

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-11,575.79
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,667,079.00
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	2,593.23
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	2,776,349.92
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变	-

动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,790.96
非经常性损益合计	5,416,655.40
所得税影响数	1,354,163.85
少数股东权益影响额（税后）	41,380.87
非经常性损益净额	4,021,110.68

四、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

（一） 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

（二） 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)，本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本次会计政策变更，仅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。

对期初数据影响见下表：

科目/指标	上年期末（上年同期）	
	调整重述前	调整重述后
预收账款	150,485,341.22	-
合同负债	-	150,485,341.22

五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

六、 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	与公司从事业务的关联	持有目的	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润

		性							
贵 阳 市 美 的 物 业 管 理 有 限 公 司	子 公 司	物 业 管 理 服 务	-	-	3,000,000.0 0	82,393,181.2 3	20,985,891.0 8	44,975,495.6 8	4,749,113.2 2

主要控股参股公司指单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10%以上。

合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

八、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

适用 不适用

“关爱医护，共抗疫情”公益活动：

2月下旬，公司在全国社区发起“关爱医护，共抗疫情”公益活动，公司提取活动期间预存费用的2.5%（共计约34万元）作为一线医护邻里的“社区关爱基金”，完成超过1000户“能量补给包”的发放，解决约400户医护家庭“无忧生活管家”需求。



《为爱战“疫”》MV 首发：

3月上旬，公司发布《为爱战“疫”》MV，致敬中国物业人，同时记录下疫情期间多个城市，成千上万名一线物业人，7x24小时守护业主的点点滴滴。园区消杀、体温测量、物资代购、作业打印、买菜直播……一个个孤独而坚毅的身影，共同构筑成社区防疫的安全网，成为这个冬天让人心安的微光。



“众志成城·共同抗疫”书画摄影文学作品征集公益活动：

3月上旬，公司携手中国关心下一代工作委员会健康体育发展中心（以下简称中国关工委），面向全国住户，发起“众志成城·共同抗疫”书画摄影文学作品征集公益活动，以摄影、书画、文学等形式，记录抗疫正能量，歌颂全民抗疫的点滴感动。最终，公司选送的作品中，42组获得中国关工委表彰，公司也凭借广泛发动、积极组织、优质报送获得“优秀组织单位”荣誉称号。



“健康进万家，好礼进万家”致敬社区守护者暖心公益活动：

4月中旬，公司西南分公司携手美的置业，在贵阳、遵义、昆明三个城市，开展致敬社区守护者公益活动，为疫情期间数以百计奔忙在一线的街道、居委会、社区工作者送上智能微波炉、养生壶、饭盒等爱心健康礼包，感谢他们不惧个人安危共同筑牢社区防疫安全网。本次活动在为社区守护者们送上关怀和问候的同时，也传播了绿色健康的智慧生活理念。



开展青少年心理疏导公益直播课：

5 月下旬，针对返校复课，青少年的心理焦虑以及与家长的沟通问题，公司携手未名心晴，邀请北京大学资深心理咨询师，围绕“返校复课，父母如何帮助孩子快速适应学校生活”及相关亲子沟通技巧，面向全国业主和网友，在公司官方抖音展开青少年心理疏导公益直播课，活动获得广泛好评，许多业主反馈“很实用、很贴心，学到了不少与孩子沟通的技巧”。



过瘾欢乐 Go，一起趣摆摊：

6 月下旬，公司在全国多个社区开启“过瘾欢乐 GO，一起趣摆摊！”首届地摊文化节，在给予物业合作商家、中小微企业、地摊主支持和帮扶，积极履行社会责任的同时，也为邻里朋友们建立一个以物易物的跳蚤市场，弘扬了社区人情味和烟火气，激发社区活力。



第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(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	77,000,000.00	7,415,190.11
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务	663,300,000.00	177,085,132.41
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
4. 其他	27,275,000.00	2,594,081.57

备注 1：公司于 2020 年 4 月 20 日召开 2019 年年度股东大会，审议通过《关于预计 2020 年度日常性关联交易》议案，并在全国中小企业股份转让系统发布《2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-029）。

备注 2：“其他”发生金额 2,594,081.57 元，包括与广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品产生的理财产品利息收入 977,596.60 元、活期利息收入 46,550.02 元、手续费 34,494.38 元、与株洲市美的高科房地产发展有限公司的租赁停车场租赁费用 71,428.57 元，关键管理人员薪酬 1,464,012.00 元。

备注 3：公司于 2020 年 8 月 20 日召开第二届董事会第十一次会议审议通过《关于追加 2020 年度日常性关联交易的议案》，追加接受劳务类别关联交易金额 3,650,000.00 元，并于全国中小企业股份转让系统官网(www.neeq.com.cn)披露了《第二届董事会第十一次会议决议公告》(公告编号：2020-060)。公司于 2020 年 5 月 6 日与关联方广州赛意信息科技股份有限公司签订了接受其 IT 服务的合同，合同金额为 3,560,000.00 元，此关联方为公司关联自然人担任董事的企业。截止 2020 年 6 月 30 日，公司累计接受关联方劳务的金额为 1,007,547.17 元，并披露于上表“购买原材料、燃料、动力”中。

(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
董监高	2017/4/12	-	发行	限售承诺	2017 年第一次股票发行的限售安排或发行对象自愿锁定的承诺	正在履行中
其他股东	2017/4/12	-	发行	限售承诺	2017 年第一次股票发行的限售安排或发行对象自愿锁定的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/8/25	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2016/8/25	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016/8/25	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/8/25	-	挂牌	一致行动承诺	为保障公司持续、稳定发展，提高公司经营、决策的效率，何享健与卢德燕就在公司重大事项决议、决策中采取相同的意思表示达成了《一致行动协议》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/8/25	-	挂牌	资金占用承诺	保证不非法转移公司的资金、利润	正在履行中
董监高	2016/8/25	-	挂牌	其他承诺	减少和规范关联	正在履行中

				(规范关联交易)	交易的具体安排	
实际控制人或控股股东	2016/8/25	-	挂牌	其他承诺 (规范关联交易)	减少和规范关联交易的具体安排	正在履行中
其他股东	2016/8/25	-	挂牌	其他承诺 (规范关联交易)	减少和规范关联交易的具体安排	正在履行中
其他	2019/6/27	-	收购	业绩补偿承诺	北京金颐都物业管理有限责任公司原股东作出的业绩承诺	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、2017 年第一次股票发行的限售安排或发行对象自愿锁定的承诺

本次参与公司股票发行的董事、高级管理人员及核心员工自愿承诺将其通过本次股票发行取得的公司股份，自取得股份之日起至 2017 年 12 月 31 日前不转让其所持有的公司股份，自 2018 年 1 月 1 日起在其任职期间每年转让的股份不超过其所持有的公司股份总数的百分之二十五，离职半年内不转让其所持有的公司股份。本次股票发行限售安排已在《股份认购协议》中明确约定。

履行情况：报告期内，上述公司股东均未违规转让所持有的公司股份，未违反承诺，正常履行。

2、避免同业竞争

实际控制人何享健先生、卢德燕女士已作出说明：“实际控制人控制的地产系企业中虽存在部分企业的经营范围与公司及其下属子公司重合的情况，但地产系企业自成立起均未实际开展“物业管理服务”、“房地产中介服务”等与公司及其下属子公司构成同业竞争的业务。”

鉴于实际控制人控制的部分企业中存在经营范围中为“物业管理、物业服务、房地产中介服务”等与公司及其下属子公司相重合的情况，为避免潜在同业竞争，实际控制人何享健先生、卢德燕女士作出承诺：“对地产系部分企业的经营范围进行调整，并于 2017 年 4 月 30 日前完成 28 家企业经营范围的变更。”截至 2017 年 4 月 30 日，28 家企业经营范围完成调整，已经全部办理完毕工商登记变更手续。根据实际控制人确认，实际控制人控制的其他企业与公司不存在同业竞争的情形。公司控股股东美的置业（以下简称“本企业”），实际控制人何享健先生、卢德燕女士（以下简称“本人”）已作出关于避免同业竞争的承诺函，承诺：

(1) 本企业/本人目前不存在通过投资关系、协议或其他安排，控制其他与美的物业业务有竞争关系的企业的情形；

(2) 除公司外，本企业/本人不控制与公司构成同业竞争的企业或业务经营；如公司进一步拓展业务范围，本企业/本人承诺不与公司拓展后的业务构成同业竞争；

(3) 在作为公司实际控制人期间，若本企业/本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与公司相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；

(4) 若本企业/本人或本企业/本人控制的其他企业产品或服务与公司发生竞争的，本企业/本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与公司的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到公司经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方；

(5) 本企业/本人承诺不会通过任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或企业的权益）直接或间接参与或从事与公司经营业务范围相同或相类似的构成同业竞争的业务或项目，也不为其自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与公司进行直接或间接的竞争。承诺其自身及其控制的其他企业将不在中国境内及境外直接或间接参与或从事与公司经营业务范围相同或相类似的构成同业竞争的业务；

(6) 本企业/本人承诺不利用其对公司的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与公司相竞争的商业活动，并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或已知悉的可能损害公司利益的其他竞争行为。

本企业控制的公司与公司存在关联关系期间/本人作为本公司实际控制人期间，本承诺函为有效之承诺。如果因未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本企业/本人愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接、间接的经济损失。

为避免未来发生同业竞争的可能，公司持股 5%以上的股东、高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺：

(1) 本企业/本人未直接或间接经营任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；

(2) 自承诺函出具之日起，本企业/本人将不直接或间接经营任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他经营实体；

(3) 如果因未能履行上述承诺而给公司及其下属子公司造成损失的，其本企业/本人愿意承担由于违反上述承诺给公司及其下属子公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

履行情况：未发生同业竞争事项，未违反承诺。

3、公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

公司控股股东美的置业、实际控制人何享健、卢德燕作出承诺：“除非公司的经营发展所必须，其自身及其控制的其他企业不与公司进行任何非法交易。承诺对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，将严格遵照有关法律法规、规章及其他规范性文件以及公司关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照公司与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。承诺在关联交易的情况下，依据有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移公司的资金、利润，不利用关联交易损害公司及公司其他股东的合法利益。”

履行情况：公司控股股东美的置业、实际控制人何享健、卢德燕作出承诺后至报告期末，未违反承诺。

4、减少和规范关联交易的具体安排

为了进一步减少和规范关联交易的发生，公司全体股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺：“本人/单位及关联方将尽量避免与公司发生关联交易，如果将来公司不可避免的与关联方发生任何关联交易，则本人（或公司）承诺将促使上述交易按照公平合理和正常商业交易的条件进行，关联方将不会要求或接受公司给予其任何一项违背市场公平交易原则的交易条款或条件。本人/单位对上述承诺的真实性及合法性负全部法律责任，如果关联方违反上述承诺，并造成公司经济损失的，本人/单位同意赔偿相应的损失。”

履行情况：公司发生的关联交易均履行了相应的董事会或股东大会审议程序，未违反承诺，正常履行。

5、兴阳（北京）投资管理有限公司对北京金颐都物业管理有限责任公司 5 年内（2019 年下半年至 2024 年上半年，以下简称“承诺年度”）经营情况作出业绩承诺如下：

税后净利润承诺：5 年累计税后净利润不低于 1,500 万元。2019 年下半年不低于 130 万元，截至 2020 年累计不低于 390 万元，截至 2021 年累计不低于 650 万元，截至 2022 年累计不低于 1,000 万元，截至

2023 年累计不低于 1,350 万元，截至 2024 年上半年累计不低于 1,500 万元。北京金颐都物业管理有限责任公司税后净利润无法达到上述承诺净利润之要求的，则兴阳（北京）投资管理有限公司应于外审报告出具之日起 15 个工作日内，以公司认可的方式给予北京金颐都物业管理有限责任公司等额补偿（补偿款计入税后净利润承诺范围，前期已补偿利润不能退回）。

履行情况：未违反承诺，正常履行中。

第五节 股份变动和融资

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售 条件股 份	无限售股份总数	50,145,500	97.94%	253,875	50,399,375	98.44%	
	其中：控股股东、实际控制人	41,934,000	81.90%	-	41,934,000	81.90%	
	董事、监事、高管	136,000	0.27%	-93,500	42,500	0.08%	
	核心员工	27,000	0.05%	-17,000	10,000	0.02%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	1,054,500	2.06%	-253,875	800,625	1.56%	
	其中：控股股东、实际控制人	-	0.00%	-	-	0.00%	
	董事、监事、高管	577,500	1.13%	-42,375	535,125	1.05%	
	核心员工	477,000	0.93%	-211,500	265,500	0.52%	
总股本		51,200,000	-	0	51,200,000	-	
普通股股东人数							109

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押或司法冻结股份数量
1	美的置业集团有限公司	41,934,000	-	41,934,000	81.90%	-	41,934,000	-
2	宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	7,200,000	-	7,200,000	14.06%	-	7,200,000	-
3	綦海生	610,000	-110,000	500,000	0.98%	457,500	42,500	-
4	李洪波	127,000	13,000	140,000	0.27%	-	140,000	-
5	广发证券股份有限	51,500	51,450	102,950	0.20%	-	102,950	-

	公司做市 专用证券 账户							
6	朱秀伟	63,000	18,006	81,006	0.16%	-	81,006	-
7	鲁俊三	60,000	-	60,000	0.12%	-	60,000	-
8	何智强	58,000	-	58,000	0.11%	-	58,000	-
9	唐成林	75,000	-18,750	56,250	0.11%	56,250	-	-
10	牟美蔼	-	55,000	55,000	0.11%	-	55,000	-
合计		50,178,500	-	50,187,206	98.02%	513,750	49,673,456	-

普通股前十名股东间相互关系说明：

綦海生和唐成林为宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司为美的置业集团有限公司 100%持股的企业。美的置业集团有限公司间接控制宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）。除此之外，前十名股东间之间不存在关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一） 控股股东情况

控股股东名称：美的置业集团有限公司

法定代表人：郝恒乐

成立日期：1995 年 01 月 13 日

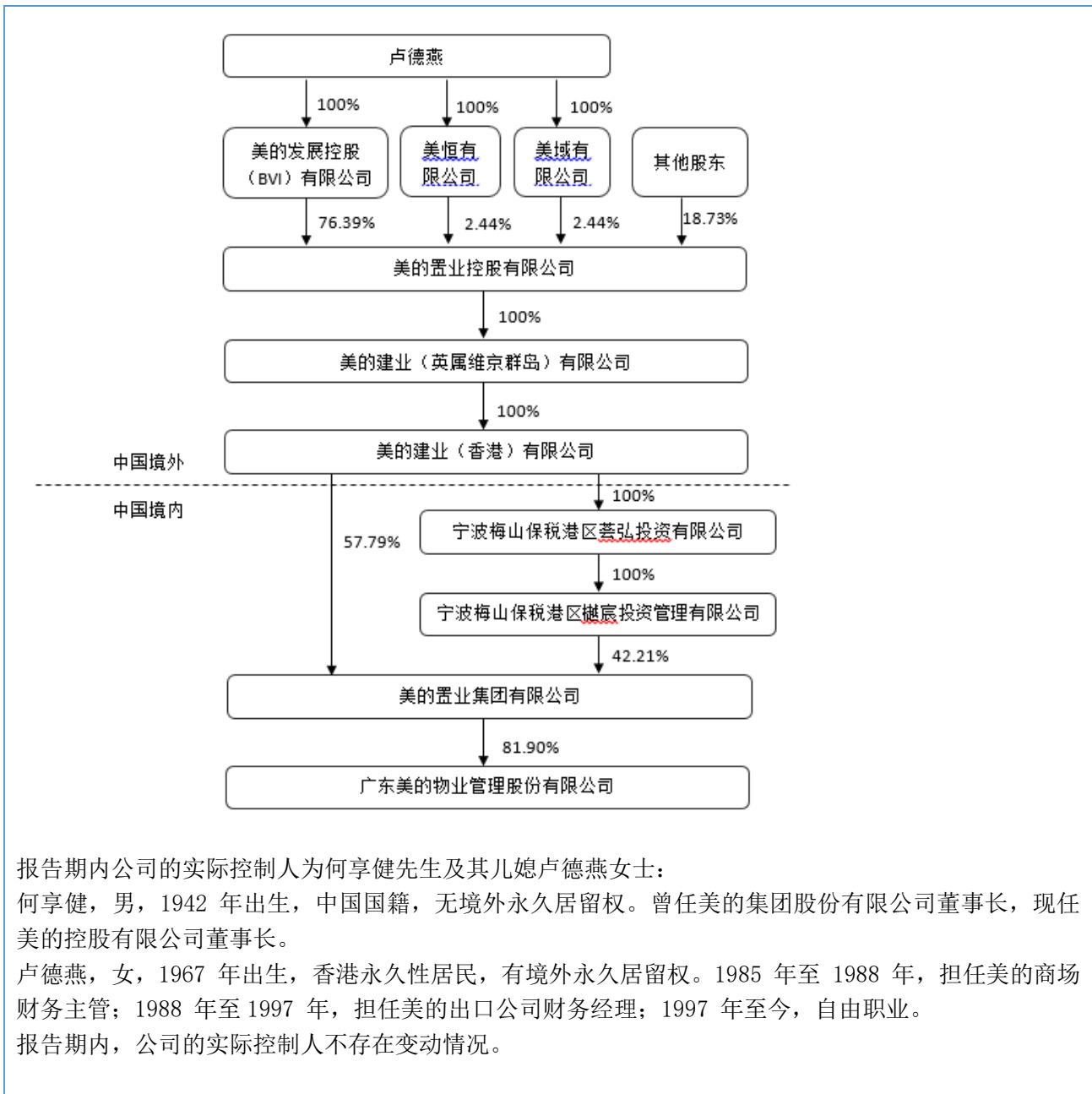
统一社会信用代码：914406066176547680

注册资本：380749.3668 万元人民币

截至 2020 年 6 月 30 日，美的置业直接持有公司 41,934,000 股的股份，通过美悦嘉投资间接持有公司 190,800 股的股份，合计持有公司 42,124,800 股的股份，占公司总股本比例为 82.28%。

报告期内，公司的控股股东不存在变动情况。

(二) 实际控制人情况



报告期内公司的实际控制人为何享健先生及其儿媳卢德燕女士：

何享健，男，1942 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。曾任美的集团股份有限公司董事长，现任美的控股有限公司董事长。

卢德燕，女，1967 年出生，香港永久性居民，有境外永久居留权。1985 年至 1988 年，担任美的商场财务主管；1988 年至 1997 年，担任美的出口公司财务经理；1997 年至今，自由职业。

报告期内，公司的实际控制人不存在变动情况。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

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	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
蔡海生	董事长	男	1970 年 4 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
蔡海生	总经理	男	1970 年 4 月	2019 年 6 月 14 日	2020 年 7 月 9 日
郝恒乐	董事	男	1969 年 5 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
姚嵬	董事	男	1970 年 4 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
林戈	董事	男	1972 年 12 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
杜玲令	董事	女	1979 年 9 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
刘建勤	监事会主席	女	1967 年 6 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
胡文强	监事	男	1985 年 11 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
王东禹	职工监事	男	1988 年 1 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
朱念宁	副总经理	男	1970 年 4 月	2020 年 3 月 30 日	2020 年 7 月 9 日
马超群	董事会秘书、财务总监	男	1982 年 5 月	2019 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 13 日
马超群	副总经理	男	1982 年 5 月	2020 年 1 月 10 日	2022 年 6 月 13 日
马超群	总经理助理	男	1982 年 5 月	2019 年 6 月 14 日	2020 年 1 月 10 日
刘江龙	副总经理	男	1982 年 11 月	2020 年 3 月 30 日	2020 年 7 月 9 日
刘江龙	总经理助理	男	1982 年 11 月	2019 年 6 月 14 日	2020 年 3 月 30 日
董事会人数:					5
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					4

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司董事、监事、高级管理人员相互间不存在亲属关系，公司董事、监事、高级管理人员与实际控制人之间不存在亲属关系。

董事郝恒乐在控股股东美的置业担任法定代表人、董事长、总经理。

董事姚嵬在控股股东美的置业担任董事。

董事林戈在控股股东美的置业担任董事。

监事会主席刘建勤在控股股东美的置业担任监事。

(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	期末被授予的限制性股票数量
蔡海生	董事长、总	610,000	-110,000	500,000	0.98%	0	0

	经理						
郝恒乐	董事	0	0	0	0%	0	0
姚嵬	董事	0	0	0	0%	0	0
林戈	董事	0	0	0	0%	0	0
杜玲令	董事	36,000	-9,000	27,000	0.05%	0	0
刘建勤	监事会主席	0	0	0	0%	0	0
胡文强	监事	0	0	0	0%	0	0
王东禹	职工监事	0	0	0	0%	0	0
朱念宁	副总经理	0	0	0	0%	0	0
马超群	副总经理、 董事会秘书、财务总监	67,500	-16,875	50,625	0.10%	0	0
刘江龙	副总经理	0	0	0	0%	0	0
合计	-	713,500	-	577,625	1.13%	0	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
马超群	总经理助理、 董事会秘书、财务总监	新任	副总经理、董事会秘书、财务总监	选举新任
朱念宁	-	新任	副总经理	选举新任
刘江龙	总经理助理	新任	副总经理	选举新任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

√适用 □不适用

<p>1、马超群，男，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2013 年至 2016 年，担任美的物业有限公司财务部部长；2016 年至 2017 年 1 月，担任广东美的物业管理股份有限公司财务总监兼董事会秘书；2017 年 1 月至 2019 年 12 月担任广东美的物业管理股份有限公司总经理助理、财务总监、董事会秘书。</p> <p>2、朱念宁，男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，1998 年 10 月至 2019 年 9 月，历任万科物业发展股份有限公司城市公司品质部经理、总经理办公室主任、助理总经理、副总经理、总经理；2019 年 10 月加入广东美的物业管理股份有限公司。</p>
--

3、刘江龙，男，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2004 年 10 月至 2006 年 5 月，任职浙江金厦控股集团董事长助理；2006 年 5 月至 2011 年 2 月，任职深圳万科物业人力资源负责人；2011 年 3 月至 2014 年 2 月，任职佳兆业物业管理集团行政及人力资源部总经理；2014 年 2 月至 2017 年 5 月，任职华润置地有限公司物业综合运营总监。2017 年 6 月至 2020 年 3 月，担任广东美的物业管理股份有限公司总经理助理。

(四) 董事、监事、高级管理人员股权激励情况

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	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	552	53	-	605
物业服务人员	5,772	-	228	5,544
财务人员	178	17	-	195
员工总计	6,502	70	228	6,344

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	21	22
本科	821	842
专科	1,662	1,709
专科以下	3,998	3,771
员工总计	6,502	6,344

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

项目	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
核心员工	10	0	0	10

核心员工的变动情况：

无变动

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

1、2020 年 7 月 9 日公司收到副总经理刘江龙先生的辞职报告，自 2020 年 7 月 9 日起辞职生效，刘江龙先生辞职后不再担任公司其他职务。

2、2020 年 7 月 9 日公司收到总经理綦海生先生的辞职报告，自 2020 年 7 月 9 日起辞职生效，綦海生先生辞职后继续担任公司董事长职务。

3、2020 年 7 月 9 日召开第二届董事会第九次会议审议通过《关于高级管理人员任命的议案》，朱念宁先生的职位由副总经理调整为总经理，任期自本次董事会决议通过之日起至第二届董事会届满之日止。

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2020年1月1日
流动资产：			
货币资金	五(一)	610,085,478.42	171,756,297.31
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	五(二)	-	473,864,336.44
衍生金融资产		-	-
应收票据	五(三)	500,000.00	700,000.00
应收账款	五(四)	174,817,667.41	85,046,627.46
应收款项融资		-	-
预付款项	五(五)	7,693,411.20	3,972,901.03
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(六)	9,752,080.92	22,764,921.44
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	五(七)	3,736,274.34	4,926,394.29
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(八)	5,231,821.27	2,684,827.19
流动资产合计		811,816,733.56	765,716,305.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
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(九)	12,524,235.81	11,697,404.97
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)	10,477,800.00	11,059,900.00
开发支出		-	-
商誉	五(十一)	7,095,480.13	7,095,480.13
长期待摊费用	五(十二)	999,017.29	1,410,377.34
递延所得税资产	五(十三)	5,437,799.72	4,051,010.07
其他非流动资产	五(十四)	2,274,980.77	900,641.16
非流动资产合计		38,809,313.72	36,214,813.67
资产总计		850,626,047.28	801,931,118.83
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五(十五)	94,427,973.31	79,016,943.27
预收款项		-	-
合同负债	五(十六)	172,010,553.41	150,485,341.22
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(十七)	69,916,541.21	88,330,909.77
应交税费	五(十八)	19,421,546.25	15,317,405.39
其他应付款	五(十九)	169,415,833.58	185,894,505.91
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		525,192,447.76	519,045,105.56
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	五(十三)	2,619,450.00	2,806,059.11
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,619,450.00	2,806,059.11
负债合计		527,811,897.76	521,851,164.67
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五(二十)	51,200,000.00	51,200,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五(二十一)	1,578,130.46	1,578,130.46
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	五(二十二)	24,624,551.28	24,624,551.28
一般风险准备		-	-
未分配利润	五(二十三)	236,263,594.90	192,644,832.85
归属于母公司所有者权益合计		313,666,276.64	270,047,514.59
少数股东权益		9,147,872.88	10,032,439.57
所有者权益合计		322,814,149.52	280,079,954.16
负债和所有者权益总计		850,626,047.28	801,931,118.83

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2020年1月1日
流动资产：			
货币资金		534,272,306.34	133,920,275.20
交易性金融资产		-	471,164,336.44
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十四(一)	123,790,582.87	62,862,640.68
应收款项融资		-	-
预付款项		2,693,934.42	1,146,117.92
其他应收款	十四(二)	18,272,939.54	23,154,375.47
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-

买入返售金融资产		-	-
存货		2,785,167.37	1,740,935.67
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		4,887,902.84	2,568,844.39
流动资产合计		686,702,833.38	696,557,525.77
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十四(三)	46,174,904.88	45,919,903.88
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		10,024,365.84	8,972,445.24
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		999,017.29	1,410,377.34
递延所得税资产		1,974,558.05	1,582,731.39
其他非流动资产		2,274,980.77	900,641.16
非流动资产合计		61,447,826.83	58,786,099.01
资产总计		748,150,660.21	755,343,624.78
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		70,663,696.86	51,924,133.12
预收款项		-	-
合同负债		129,858,095.27	116,083,045.71
卖出回购金融资产款		-	-
应付职工薪酬		56,788,062.35	70,958,075.77
应交税费		16,389,416.07	13,562,701.78
其他应付款		178,645,624.71	245,541,037.17
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
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		452,344,895.26	498,068,993.55
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	41,084.11
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	41,084.11
负债合计		452,344,895.26	498,110,077.66
所有者权益（或股东权益）：			
股本		51,200,000.00	51,200,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		748,034.34	748,034.34
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		24,624,551.28	24,624,551.28
一般风险准备		-	-
未分配利润		219,233,179.33	180,660,961.50
所有者权益合计		295,805,764.95	257,233,547.12
负债和所有者权益总计		748,150,660.21	755,343,624.78

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
一、营业总收入		504,945,132.06	381,008,715.86
其中：营业收入	五(二十四)	504,945,132.06	381,008,715.86
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		458,516,796.10	322,454,771.39
其中：营业成本	五(二十四)	439,490,372.81	305,324,023.34
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(二十五)	2,044,603.60	1,668,307.64
销售费用		-	-
管理费用	五(二十六)	16,649,410.77	14,784,567.90
研发费用		-	-
财务费用	五(二十七)	332,408.92	677,872.51
其中：利息费用		-	-
利息收入		643,193.74	146,785.39
加：其他收益	五(二十八)	4,271,857.95	858,834.24
投资收益（损失以“-”号填列）	五(二十九)	8,167,449.63	-1,576,356.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-5,054,996.24
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）	五(三十)	-3,866,059.82	-1,604,465.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五(三十)	-11,575.79	-18,334.29

	一)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		54,990,007.93	56,213,622.06
加：营业外收入	五(三十二)	1,517,002.03	987,330.79
减：营业外支出	五(三十三)	360,628.79	67,010.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,146,381.17	57,133,942.61
减：所得税费用	五(三十四)	13,657,185.81	15,326,932.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,489,195.36	41,807,009.71
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）		42,489,195.36	41,807,009.71
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		-1,129,566.69	-
2.归属于母公司所有者的净利润		43,618,762.05	41,807,009.71
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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（7）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		42,489,195.36	41,807,009.71
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		43,618,762.05	41,807,009.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,129,566.69	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.85	0.82
（二）稀释每股收益（元/股）		0.85	0.82

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	十四(四)	403,868,312.65	308,232,818.09
减：营业成本	十四(四)	345,059,962.97	241,445,948.86
税金及附加		1,536,186.77	1,400,937.26
销售费用		-	-
管理费用		15,924,057.87	14,768,987.33
研发费用		-	-
财务费用		166,047.47	555,702.05
其中：利息费用		-	-
利息收入		611,224.22	48,473.79
加：其他收益		3,435,370.39	749,413.44
投资收益（损失以“-”号填列）	十四(五)	7,822,997.27	12,653,355.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,567,306.68	-1,089,162.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,309.39	-11,126.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		50,863,809.16	62,363,721.78
加：营业外收入		994,847.58	962,156.96
减：营业外支出		328,626.69	61,375.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,530,030.05	63,264,503.44
减：所得税费用		12,957,812.22	13,791,837.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,572,217.83	49,472,666.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		38,572,217.83	49,472,666.27
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		38,572,217.83	49,472,666.27
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：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		468,044,073.79	356,185,911.38
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		-	-
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(三十五)1	80,192,743.80	135,314,149.21
经营活动现金流入小计		548,236,817.59	491,500,060.59
购买商品、接受劳务支付的现金		181,087,444.47	112,882,255.75
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		296,351,678.87	229,180,930.50

支付的各项税费		25,483,924.04	26,512,827.62
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十五)2	81,884,167.28	124,037,258.48
经营活动现金流出小计		584,807,214.66	492,613,272.35
经营活动产生的现金流量净额		-36,570,397.07	-1,113,211.76
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	五(三十五)3	482,196,122.51	3,478,639.85
投资活动现金流入小计		482,196,122.51	3,478,639.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,443,716.14	2,373,860.75
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		2,097,828.19	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		7,541,544.33	2,373,860.75
投资活动产生的现金流量净额		474,654,578.18	1,104,779.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		245,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		245,000.00	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		245,000.00	-
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		-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		245,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	五(三十六)	438,329,181.11	-8,432.66
加：期初现金及现金等价物余额		171,756,297.31	407,357,816.85
六、期末现金及现金等价物余额	五(三十六)	610,085,478.42	407,349,384.19

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
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		375,714,498.30	277,959,094.93
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		17,824,107.21	90,470,073.74
经营活动现金流入小计		393,538,605.51	368,429,168.67
购买商品、接受劳务支付的现金		124,078,202.70	79,761,151.30
支付给职工以及为职工支付的现金		243,729,822.86	191,986,592.39
支付的各项税费		20,675,498.44	23,758,202.73
支付其他与经营活动有关的现金		73,567,898.68	88,305,038.41
经营活动现金流出小计		462,051,422.68	383,810,984.83
经营活动产生的现金流量净额		-68,512,817.17	-15,381,816.16
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		-	14,229,711.51
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		479,151,670.15	3,478,639.85
投资活动现金流入小计		479,151,670.15	17,708,351.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,031,821.84	1,729,363.99
投资支付的现金		5,255,000.00	5,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		10,286,821.84	7,229,363.99
投资活动产生的现金流量净额		468,864,848.31	10,478,987.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		400,352,031.14	-4,902,828.79

加：期初现金及现金等价物余额		133,920,275.20	390,863,162.77
六、期末现金及现金等价物余额		534,272,306.34	385,960,333.98

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

三、 财务报表附注

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三（四十一）
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	十
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	六
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不适用

(二) 报表项目注释

广东铂美物业服务股份有限公司

财务报表附注

2020 年 1-6 月

一、公司基本情况

(一) 公司概况

广东铂美物业服务股份有限公司(以下简称公司或本公司)系于 2016 年 6 月 28 日经佛山市顺德区市场监督管理局批准,在佛山市美的物业管理有限公司(以下简称美的物业有限)的基础上整体变更设立。公司注册地:佛山市顺德区。法定代表人:綦海生。公司现有注册资本为人民币 5,120 万元,总股本为 5,120 万股,每股面值人民币 1 元。其中:有限售条件的流通股份 80.06 万股;无限售条件的流通股份 5,039.94 万股。公司股票于 2016 年 12 月 2 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

本公司的基本组织架构:根据国家法律法规和公司章程的规定,建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构;公司下设业务及品质管理部、财务部、管理部、服务中心等主要职能部门。

本公司属服务行业。经营范围为:物业管理咨询及服务,商务代理服务、家政服务、承接环境绿化工程,物业租赁服务;停车场管理服务;洗衣服务;软件技术服务;设计、制作、发布广告;家电维修、家电销售及空调安装;销售:花木;零售:预包装食品(持有有效的食品流通许可证经营);以下由分支机构经营:游泳池经营管理及服务;租售代理及管理咨询服务。(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)。

本财务报表及财务报表附注已于 2020 年 8 月 20 日经公司董事会批准对外报出。

(二) 合并范围

本公司 2020 年上半年纳入合并范围的子公司共 11 家,详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比,本公司本期合并范围增加 1 家,详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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(以下合称“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) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项预期信用损失的确认、固定资产折旧、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三(十二)、附注三(十三)、附注三(十四)、附注三(二十四)、附注三(三十五)等相关说明。

(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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。公司取得的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；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同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其

他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业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。

公司在购买日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；对于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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

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

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相

关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三(二十二)“长期股权投资”或本附注三(十)“金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三(二十二)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司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. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情

况，本公司按承担的份额确认该损失。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、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) 外币业务折算和外币报表的折算

1. 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：(1)属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；(2)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及(3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(十) 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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三（三十五）的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产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。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司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；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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 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其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。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。

该类金融资产在初始确认后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。

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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回

部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)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,计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外,本公司将其余所有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。在初始确认时,如果能够消除或显著减少会计错配,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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益,除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。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,计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(十)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同,是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时,要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1)或 2)情形的财务担保合同,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:①按照本附注三(十)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额;②初始确认金额扣除按照本附注三(三十五)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3)情形外,本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量,产生的利得或损失在终止确认或在按

照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分:

金融负债,是指符合下列条件之一的负债:

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 2) 在潜在不利条件下,与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同,且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同,但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是本公司的金融负债;如果是后者,该工具是本公司的权益工具。

(5) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具,包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于初始确认时以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

嵌入衍生工具,是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同,若主合同属于金融资产的,本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具,而将该混合合同作为一个整体适用本公司关于金融资产分类的会计政策。若混合合同包含的主合同不属于金融资产,且同时符合下列条件的,本公司将嵌入衍生工具从混合合同中分拆,作为单独的衍生工具处理:

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征及风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- 2) 与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的,本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的,该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后,该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的,本公司将该混合合同整体

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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；(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的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原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之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

5. 金融工具的减值

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、租赁应收款以及本附注三(十)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

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及租赁应收款，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。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，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已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十一) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关

资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最底层输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十二) 应收票据减值

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

(十三) 应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合一	按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后减值风险极小的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
组合二	除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项	账龄分析法

(十四)其他应收款减值

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合一	按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后减值风险极小的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
组合二	除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项	账龄分析法

(十五)存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。(3)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存货通常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存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

(1) 产成品、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；

(2) 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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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、具有相同或者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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十六) 合同资产

合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产的减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。

(十七) 合同成本

合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用或(类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。

1. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

2. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时, 公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产, 其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的, 超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失。

计提减值准备后, 如果以前期间减值的因素发生变化, 使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十八) 持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 在满足下列条件时, 将其划分为持有待售类别:

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

(2) 出售极可能发生, 即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的, 公司已经获得批准。确定的购买承诺, 是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议, 该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款, 使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的, 当拟出售的子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的, 公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的, 处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的, 公司将新组成的处置组划分为持有待售类别, 否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组, 不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十九）债权投资减值

本公司按照本附注三（十）5 所述的一般方法确定债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量债权投资的信用损失。

（二十）其他债权投资减值

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定其他债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项其他债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他债权投资的信用损失。

（二十一）长期应收款减值

本公司对租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的长期应收款项按照本附注三(十)5 所述的简化原则确定预期信用损失，对其他长期应收款按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项长期应收款应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量长期应收款的信用损失。

（二十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账

面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，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；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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，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直接转入留存收益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有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和应支付的相关税费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，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。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也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权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其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按

金融工具确认和计量准则核算，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，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；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、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(二十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 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。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形

资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

(二十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	平均年限法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子及其他设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

说明：

(1) 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2) 已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3) 公司至少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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够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。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(二十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(二十六) 借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十七) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入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和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，

除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。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	期限(年)
客户关系	预计受益期限	10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运

用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十八)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和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(十一)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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，以资产组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，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收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者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者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十九) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果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。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(三十) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(三十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并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，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司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。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与

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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(三十二) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1. 该义务是承担的现时义务；2. 该义务的履行很可能导致经济利益流出；3. 该义务的金额能够可靠地计量。

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。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(三十三) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 股份支付的会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积，在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额（将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积）。职工或者其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予权益工具用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对被授予的替代权益工具进行处理。

5. 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

(三十四) 股份回购

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积(其他资本公积)累计金额，同时，按照其差额调整资本公积(股本溢价)。

(三十五) 收入

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。

1. 收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否

已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 销售商品收入

当商品运送至客户且客户已接受该商品时，客户取得商品的控制权，本公司确认收入。

(2) 提供劳务收入

本公司在提供物业服务的过程中确认收入。对于合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日即按照各单项服务的单独售价的相对比例将交易价格分摊至各项服务。各项服务的单独售价依据本集团单独销售各项服务的价格得出。

(三十六) 政府补助

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。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。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政

府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；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，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(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企业提供贷款的，本公司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本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- (2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- (3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(三十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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。

确认递延所得税资产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。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(三十八) 租赁

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(二十四)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(三十九) 终止经营

1. 终止经营的条件

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(四十) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

2. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

3. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

4. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

5. 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

6. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

7. 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

8. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十一)“公允价值”披露。

(四十一)主要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号），本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	本次变更经公司第二届董事会第八次会议审议通过。	[注]

[注]原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单

项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	150,485,341.22	-	-150,485,341.22
合同负债	-	150,485,341.22	150,485,341.22

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按1%、3%、5%、6%、9%、13%等税率计缴[注1]
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%[注2]

[注1]公司部分分公司为小规模纳税人，增值税税率为3%；租赁不动产采用简易征收方式，增值税税率为5%；物业管理服务增值税税率为6%。

根据财政部税务总局公告【2020】年13号文《关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》规定，自2020年3月1日至5月31日，除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。根据财政部税务总局公告【2020】年24号文《关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》规定，财政部税务总局公告【2020】年13号文规定的税收优惠政策实施期限延长到2020年12月31日。

[注2]不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
贵阳市美的物业管理有限公司	15%
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	20%
株洲市美的物业管理有限公司	20%
北京金颐都物业管理有限责任公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠及批文

1. 2016 年 12 月 22 日，贵阳市观山湖区地方税务局同意子公司贵阳市美的物业管理有限公司根据财政【2011】58 号《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条提交的企业所得税减免申请，并下发观地税通【2016】15873 号通知书，同意贵阳市美的物业管理有限公司 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日企业所得税按 15% 计缴。

2. 公司根据财税【2019】21 号《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》第二条企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

3. 佛山市南海区昭信物业管理有限公司、株洲市美的物业管理有限公司、北京金颐都物业管理有限责任公司根据财税【2019】13 号《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》第二条自 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。

4. 根据财政部、税务总局、海关总署公告【2019】39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》第七条，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2020 年 1 月 1 日，期末系指 2020 年 6 月 30 日；本期系指 2020 年 1-6 月，上期系指 2019 年 1-6 月。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	2,126.00	-
银行存款	607,318,314.06	167,975,757.07
其他货币资金	2,765,038.36	3,780,540.24
合 计	610,085,478.42	171,756,297.31
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2. 期末无抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 交易性金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	473,864,336.44
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	-	473,864,336.44
合 计	-	473,864,336.44

(三) 应收票据

1. 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	500,000.00	700,000.00
商业承兑汇票	-	-
账面余额小计	500,000.00	700,000.00
减：坏账准备	-	-
账面价值合计	500,000.00	700,000.00

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	500,000.00	100.00	-	-	500,000.00
合 计	500,000.00	100.00	-	-	500,000.00

续上表：

种类	期初数				
	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	-	-	-	-	-

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	700,000.00	100.00	-	-	700,000.00
合计	700,000.00	100.00	-	-	700,000.00

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末无按单项计提坏账准备的应收票据。

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收票据

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	500,000.00	-	-

4. 期末公司无已质押的应收票据。

5. 期末公司无已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

6. 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

项目	期末数
1 年以内	177,326,786.48
1-2 年	5,565,412.86
2-3 年	2,343,157.41
3-4 年	732,396.05
4-5 年	156,505.89
5 年以上	67,321.78
账面余额小计	186,191,580.47
减：坏账准备	11,373,913.06
账面价值合计	174,817,667.41

2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按单项计提坏账准备	4,607,222.60	2.47	4,607,222.60	100.00	-
按组合计提坏账准备	181,584,357.87	97.53	6,766,690.46	3.73	174,817,667.41
合计	186,191,580.47	100.00	11,373,913.06	6.11	174,817,667.41

续上表：

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,248,440.86	4.62	4,248,440.86	100.00	-
按组合计提坏账准备	87,615,846.36	95.38	2,569,218.90	2.93	85,046,627.46
合计	91,864,287.22	100.00	6,817,659.76	7.42	85,046,627.46

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
物业业主	4,607,222.60	4,607,222.60	100.00	预计无法收回

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合一	55,807,146.60	-	-
组合二	125,777,211.27	6,766,690.46	5.38
小计	181,584,357.87	6,766,690.46	3.73

其中，组合二按账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	122,251,932.68	6,112,596.63	5.00
1-2年	2,373,398.26	237,339.83	10.00
2-3年	870,497.01	261,149.10	30.00
3-4年	187,476.51	74,990.60	40.00
4-5年	26,585.03	13,292.52	50.00
5年以上	67,321.78	67,321.78	100.00
小计	125,777,211.27	6,766,690.46	5.38

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	4,248,440.86	766,714.18	407,932.44	-	4,607,222.60
按组合计提坏账准备	2,569,218.90	4,197,471.56	-	-	6,766,690.46
小计	6,817,659.76	4,964,185.74	407,932.44	-	11,373,913.06

5. 本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为19,588,000.30元，占应收账款期末余额合计数的比例为10.52%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为419,871.75元。

(五) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,693,411.20	100.00	3,729,737.32	93.88
1-2年	-	-	243,163.71	6.12
合计	7,693,411.20	100.00	3,972,901.03	100.00

2. 本公司期末预付款项余额前五名累计金额为4,261,426.95元，占预付款项余额的比例为55.39%。

3. 期末无账龄超过1年且金额重大的预付款项。

4. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(六) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	9,858,235.27	106,154.35	9,752,080.92
合计	9,858,235.27	106,154.35	9,752,080.92

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	23,561,269.27	796,347.83	22,764,921.44
合计	23,561,269.27	796,347.83	22,764,921.44

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

项 目	期末数
1 年以内	8,850,007.74
1-2 年	414,562.40
2-3 年	593,665.13
账面余额小计	9,858,235.27
减：坏账准备	106,154.35
账面价值合计	9,752,080.92

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
代垫费用	4,198,044.58	20,273,033.34
押金保证金	4,781,291.55	2,633,244.97
其他	878,899.14	654,990.96
账面余额小计	9,858,235.27	23,561,269.27
减：坏账准备	106,154.35	796,347.83
账面价值合计	9,752,080.92	22,764,921.44

(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	小计
	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)	
2020 年 1 月 1 日余额	796,347.83	-	-	796,347.83
2020 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	-	-	-	-
本期收回或转回	690,193.48	-	-	690,193.48
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年6月30日余额	106,154.35	-	-	106,154.35

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	7,802,581.57	-	-
组合二	2,055,653.70	106,154.35	5.16
小计	9,858,235.27	106,154.35	1.08

其中，组合二按账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,988,220.50	99,411.03	5.00
1-2年	67,433.20	6,743.32	10.00
小计	2,055,653.70	106,154.35	5.16

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	796,347.83	-	690,193.48	-	106,154.35
小计	796,347.83	-	690,193.48	-	106,154.35

(6) 本公司本期末按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为2,869,250.00元，占其他应收款期末余额合计数的比例为29.11%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为32,187.50元。

(七) 存货

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,284,279.68	-	3,284,279.68

发出商品	221,195.14	-	221,195.14
原材料	-	-	-
建造合同形成的资产	230,799.52	-	230,799.52
合计	3,736,274.34	-	3,736,274.34

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,920,137.11	-	1,920,137.11
发出商品	2,745,878.37	-	2,745,878.37
原材料	29,035.04	-	29,035.04
建造合同形成的资产	231,343.77	-	231,343.77
合计	4,926,394.29	-	4,926,394.29

[注]期末存货中不存在用于债务担保。

2. 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。
3. 期末存货余额中无资本化利息金额。

(八) 其他流动资产

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
待摊费用	3,379,300.48	2,568,844.39
待转税项	1,852,520.79	115,982.80
合计	5,231,821.27	2,684,827.19

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 固定资产

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
固定资产	12,524,235.81	11,697,404.97
固定资产清理	-	-
合计	12,524,235.81	11,697,404.97

2. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	企业合并增加	其他增加	处置或报废	其他	
(1) 账面原值							
机器设备	139,463.94	87,620.72	165,069.23	-	-	-	392,153.89
运输工具	3,237,228.12	114,027.21	4,543.69	-	6,400.00	-	3,349,399.02
电子及其他设备	17,062,942.11	2,858,213.52	54,244.54	-	207,512.19	-	19,767,887.98
合计	20,439,634.17	3,059,861.45	223,857.46	-	213,912.19	-	23,509,440.89
(2) 累计折旧							
		计提					
机器设备	33,379.45	24,870.88	102,596.31	-	-	-	160,846.64
运输工具	1,371,742.29	339,845.73	839.30	-	6,080.00	-	1,706,347.32
电子及其他设备	7,337,107.46	1,936,802.54	38,184.52	-	194,083.40	-	9,118,011.12
合计	8,742,229.20	2,301,519.15	141,620.13	-	200,163.40	-	10,985,205.08
(3) 账面价值							
机器设备	106,084.49						231,307.25
运输工具	1,865,485.83						1,643,051.70
电子及其他设备	9,725,834.65						10,649,876.86
合计	11,697,404.97						12,524,235.81

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无用于借款抵押的固定资产。

(十) 无形资产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他转出	
(1) 账面原值							
客户关系	11,642,000.00	-	-	-	-	-	11,642,000.00

(2) 累计摊销		计提	其他		处置	其他	
客户关系	582,100.00	582,100.00	-	-	-	-	1,164,200.00
(3) 账面价值							
客户关系	11,059,900.00						10,477,800.00

2. 无形资产系通过非同一控制下的控股合并形成的客户关系。

3. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

4. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

(十一) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
北京金颐都物业管理有限责任公司	7,095,480.13	-	-	-	-	7,095,480.13

2. 本期形成的商誉说明

公司商誉系通过非同一控制下的控股合并形成。

3. 商誉减值测试

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。根据减值测试的结果，收购北京金颐都物业管理有限责任公司形成的商誉不存在减值。

(十二) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
IT系统更新费用	1,410,377.34	-	411,360.05	-	999,017.29

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
未弥补亏损	2,658,504.73	10,731,268.31	2,172,539.27	8,887,654.42
坏账准备	2,779,294.99	11,480,067.41	1,835,007.00	7,614,007.59
业务费及广告宣传费	-	-	43,463.80	289,758.67
合计	5,437,799.72	22,211,335.72	4,051,010.07	16,791,420.68

2. 未经抵销的递延所得税负债

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
评估增值的所得税影响	2,619,450.00	10,477,800.00	2,764,975.00	11,059,900.00
公允价值变动的所得税影响	-	-	41,084.11	164,336.44
合计	2,619,450.00	10,477,800.00	2,806,059.11	11,224,236.44

(十四) 其他非流动资产

1. 明细情况

种类	期末数	期初数
预付软件款	2,274,980.77	900,641.16

(十五) 应付账款

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	94,427,973.31	78,238,221.02
1-2 年	-	778,722.25
合计	94,427,973.31	79,016,943.27

2. 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

(十六) 合同负债

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	172,010,553.41	150,485,341.22

2. 期末无账龄超过 1 年的大额合同负债。

(十七) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	87,946,959.48	266,202,561.26	284,550,933.74	69,598,587.00
(2) 离职后福利—设定提存计划	383,950.29	10,300,386.12	10,366,382.20	317,954.21
合计	88,330,909.77	276,502,947.38	294,917,315.94	69,916,541.21

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	87,210,433.63	251,780,343.08	270,004,843.49	68,985,933.22
(2)职工福利费	-	821,581.78	821,581.78	-
(3)社会保险费	164,550.12	3,514,968.57	3,537,489.48	142,029.21
其中：医疗保险费	137,125.11	2,674,432.61	2,691,568.08	119,989.64
工伤保险费	10,970.00	76,412.36	76,901.95	10,480.41
生育保险费	16,455.01	764,123.60	769,019.45	11,559.16
(4)住房公积金	571,975.73	8,706,199.21	8,807,550.37	470,624.57
(5)工会经费和职工教育经费	-	1,072,132.27	1,072,132.27	-
(6)其他	-	307,336.35	307,336.35	-
小 计	87,946,959.48	266,202,561.26	284,550,933.74	69,598,587.00

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	372,980.29	9,933,606.79	9,997,252.86	309,334.22
(2)失业保险费	10,970.00	366,779.33	369,129.34	8,619.99
小计	383,950.29	10,300,386.12	10,366,382.20	317,954.21

(十八) 应交税费

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
企业所得税	14,440,156.83	11,246,399.43
增值税	4,061,272.55	3,330,602.73
城市维护建设税	312,506.23	261,598.48
教育费附加	135,451.59	117,543.65
地方教育附加	90,206.39	78,231.29
代扣代缴个人所得税	381,952.66	283,029.81
合 计	19,421,546.25	15,317,405.39

(十九) 其他应付款

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	169,415,833.58	185,894,505.91
合计	169,415,833.58	185,894,505.91

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
暂借款	2,865,954.46	1,432,733.67
股权转让款	1.00	5,000,000.00
押金保证金	75,718,036.23	69,408,606.54
暂收应付款	85,802,487.87	106,885,469.93
其他	5,029,354.02	3,167,695.77
合计	169,415,833.58	185,894,505.91

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
暂收应付款	2,998,959.70	代管业主公共基金
押金保证金	4,647,527.63	业主水电、卡证、装修押金
合计	7,646,487.33	

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
A 服务中心业主	11,904,648.70	暂收应付款
B 服务中心业主	14,578,850.47	押金保证金
合计	26,483,499.17	

(二十) 股本

1. 明细情况

股东名称	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	资本公积转股	其他	小计	
美的置业集团有限公司	41,934,000.00	-	-	-	-	-	41,934,000.00

宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	7,200,000.00	-	-	-	-	-	7,200,000.00
綦海生	610,000.00	-	-	-	-110,000.00	-110,000.00	500,000.00
李洪波	127,000.00	-	-	-	13,000.00	13,000.00	140,000.00
广发证券股份有限公司做市专用证券账户	51,500.00	-	-	-	51,450.00	51,450.00	102,950.00
朱秀伟	63,000.00	-	-	-	18,006.00	18,006.00	81,006.00
鲁俊三	60,000.00	-	-	-	-	-	60,000.00
何智强	58,000.00	-	-	-	-	-	58,000.00
唐成林	75,000.00	-	-	-	-18,750.00	-18,750.00	56,250.00
牟美蔼	-	-	-	-	55,000.00	55,000.00	55,000.00
其他	1,021,500.00	-	-	-	-8,706.00	-8,706.00	1,012,794.00
合计	51,200,000.00	-	-	-	-	-	51,200,000.00

2. 本期股权变动情况说明

本期股本变动主要系股转系统交易形成。

(二十一) 资本公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	1,578,130.46	-	-	1,578,130.46

(二十二) 盈余公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	24,624,551.28	-	-	24,624,551.28

(二十三) 未分配利润

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
上年年末余额	192,644,832.85	110,400,410.05
加：年初未分配利润调整	-	-
同一控制下企业合并	-	-

调整后本年年年初余额	192,644,832.85	110,400,410.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	43,618,762.05	91,859,665.83
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	-	9,615,243.03
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股利润	-	-
期末未分配利润	236,263,594.90	192,644,832.85

(二十四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	504,945,132.06	439,490,372.81	381,008,715.86	305,324,023.34

2. 公司前五名客户的营业收入情况

项目	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户的营业收入总额	27,375,947.29	5.42

(二十五) 税金及附加

项目	本期数	上期数
城建税	1,184,686.99	936,620.13
教育费附加	513,076.31	408,898.62
地方教育附加	342,131.14	271,344.98
其他	4,709.16	51,443.91
合计	2,044,603.60	1,668,307.64

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十六)管理费用

项目	本期数	上期数
职工薪酬	13,274,715.61	11,550,977.34
差旅费	701,160.12	984,484.63
IT 维护费	73,824.86	487,150.61
折旧与摊销	1,323,683.45	578,108.28
职工教育培训费	164,443.50	274,057.80
咨询费	74,948.65	188,923.60
办公费	418,542.04	314,819.49
业务招待费	249,629.36	342,642.71
宣传费	347,733.47	41,543.28
其他	20,729.71	21,860.16
合计	16,649,410.77	14,784,567.90

(二十七)财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出	-	-
减：利息资本化	-	-
减：利息收入	643,193.74	146,785.39
银行手续费及其他	975,602.66	824,657.90
合计	332,408.92	677,872.51

(二十八)其他收益

项目	本期数	上期数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
加计抵减进项税	1,290,914.23	398,535.88	不适用	1,290,914.23
退伍军人税收优惠	1,257,408.90	385,409.09	不适用	1,257,408.90
附加税减免	63,335.36	-	不适用	63,335.36
个税返还	164,691.43	-	不适用	164,691.43
稳岗补贴	1,212,679.33	-	与收益相关	1,212,679.33

金颐都垃圾补贴款	133,545.00	-	与收益相关	133,545.00
其他	149,283.70	74,889.27	与收益相关	149,283.70
合计	4,271,857.95	858,834.24		4,271,857.95

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十七)“政府补助”之说明。

(二十九) 投资收益

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-5,054,996.24
理财产品及其他	8,167,449.63	3,478,639.85
合计	8,167,449.63	-1,576,356.39

2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

被投资单位	本期数	上期数
广东睿住智能科技有限公司	-	-5,054,996.24

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三十) 信用减值损失

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
应收账款坏账损失	-4,556,253.30	-899,390.36
其他应收款坏账损失	690,193.48	-705,075.61
合计	-3,866,059.82	-1,604,465.97

(三十一) 资产处置收益

项目	本期数	上期数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-11,575.79	-18,334.29
其中：固定资产	-11,575.79	-18,334.29

(三十二) 营业外收入

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
政府补助	1,171,570.97	900,000.00
受让股权支付对价收益	2,593.23	-
罚没赔偿及违约金收入	74,102.97	12,409.39
其他	268,734.86	74,921.40
合计	1,517,002.03	987,330.79

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

补助项目	本期数	上期数	与资产相关/与收益相关
宁波财政补贴款	520,000.00	100,000.00	与收益相关
宁波防疫补助	391,570.97	-	与收益相关
贵阳防疫补助	260,000.00	-	与收益相关
广东省产业发展专项资金补助	-	800,000.00	与收益相关
合计	1,171,570.97	900,000.00	

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(三十七)“政府补助”之说明。

(三十三) 营业外支出

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
赔偿金、违约金	16,417.00	50,021.80
罚款支出	22,200.00	1,892.11
对外捐赠	300,600.00	-
税收滞纳金	3,850.42	-
其他	17,561.37	15,096.33
合计	360,628.79	67,010.24

(三十四) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
----	-----	-----

本期所得税费用	15,230,584.57	15,213,098.46
递延所得税费用	-1,573,398.76	113,834.44
合计	13,657,185.81	15,326,932.90

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	56,146,381.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	14,036,595.29
子公司适用不同税率的影响	-672,107.37
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	292,697.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
所得税费用	13,657,185.81

(三十五) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
暂收款	48,633,042.72	121,077,472.00
保证金	26,464,746.46	12,813,161.90
政府补助	2,667,079.00	900,000.00
其他	2,427,875.62	523,515.31
合计	80,192,743.80	135,314,149.21

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
代付款	56,134,096.09	101,314,427.16
保证金	22,303,363.35	18,378,358.66
管理费用	1,886,568.21	3,189,756.67
利息及手续费	975,602.66	677,872.51
其他	584,536.97	476,843.48
合计	81,884,167.28	124,037,258.48

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
理财产品	473,864,336.44	-
理财产品利息收入	8,331,786.07	3,478,639.85
合计	482,196,122.51	3,478,639.85

(三十六)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	42,489,195.36	41,807,009.71
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	3,866,059.82	1,604,465.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,301,519.15	1,295,950.10
无形资产摊销	582,100.00	-
长期待摊费用摊销	411,360.05	91,490.76
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)	11,575.79	-
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	11,948.31	18,334.29
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	-	-
投资损失(收益以“－”号填列)	-8,167,449.63	1,576,356.39
净敞口套期损失(收益以“－”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-1,386,789.65	113,834.44
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-186,609.11	-
存货的减少(增加以“－”号填列)	1,190,119.95	182,104.97
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-80,730,456.59	-76,019,137.13
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	3,037,029.48	28,216,378.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-36,570,397.07	-1,113,211.76
(2)现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	607,320,440.06	400,899,382.86

减：现金的期初余额	167,975,757.07	404,372,654.91
加：现金等价物的期末余额	2,765,038.36	6,450,001.33
减：现金等价物的期初余额	3,780,540.24	2,985,161.94
现金及现金等价物净增加额	438,329,181.11	-8,432.66

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
其中：邯郸市世邦百根物业服务有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,902,171.81	-
其中：邯郸市世邦百根物业服务有限公司	2,902,171.81	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,000,000.00	-
其中：北京金颐都物业管理有限责任公司	5,000,000.00	-
取得子公司支付的现金净额	2,097,828.19	-

3. 现金和现金等价物

项目	期末数	期初数
(1) 现金	607,320,440.06	167,975,757.07
其中：库存现金	2,126.00	-
可随时用于支付的银行存款	607,318,314.06	167,975,757.07
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	2,765,038.36	3,780,540.24
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	610,085,478.42	171,756,297.31
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	-	-

(三十七) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金额
稳岗补贴	2020年度	1,212,679.33	损益	其他收益	1,212,679.33
宁波财政补贴款	2020年度	520,000.00	损益	营业外收入	520,000.00

宁波防疫补助	2020 年度	391,570.97	损益	营业外收入	391,570.97
贵阳防疫补助	2020 年度	260,000.00	损益	营业外收入	260,000.00
金颐都垃圾补贴款	2020 年度	133,545.00	损益	其他收益	133,545.00
其他	2020 年度	149,283.70	损益	其他收益	149,283.70
合计		2,667,079.00			2,667,079.00

(1) 根据《佛山市人力资源和社会保障局佛山市财政局转发关于进一步做好受影响企业失业保险费返还工作有关问题的通知》，宁波市海曙区人民政府社会保险费返还稳岗补贴，以及贵州省人社厅发布的《关于进一步做好贵阳市参保企业稳岗返还工作的通知》：由失业保险基金给予符合条件的企业稳定岗位补贴。企业 2020 年上半年共获得稳岗补贴 1,212,679.33 元，系与公司日常经营活动有关的政府补助，已全额计入 2020 年上半年其他收益。

(2) 根据甬梅保经【2018】3 号《2018 年宁波梅山保税港区商贸服务业发展实施办法》，广东美的物业管理股份有限公司宁波分公司 2020 年上半年收到 520,000.00 元宁波梅山保税港区政府补助，系产业发展专项资金，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2020 年上半年营业外收入。

(3) 根据《宁波市人民政府关于有效应对疫情促进服务业平稳健康发展的意见》第十二条，加大对物业服务企业扶持力度，应对参与属地疫情防控工作的物业服务企业，按在管面积每月每平方米 0.5 元的标准给予 2 个月财政补助，企业 2020 年上半年收到 391,570.97 元，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2020 年上半年营业外收入。

(4) 根据贵阳市《观山湖区住房和城乡建设局关于对在疫情防控期间严格执行小区封闭管理的物业企业购置防护和宣传用品费用进行补助的通知》，物业企业积极配合属地镇（街道办事处）、相关部门落实小区疫情防控各项措施、认真履行小区疫情防控主体责任的物业企业可申报补助；2020 年上半年贵阳市美的物业管理有限公司共收到 260,000.00 元补助款，与公司日常经营活动无关，已全额计入 2020 年上半年营业外收入。

(5) 根据北京市人大常委会新修定的《北京市生活垃圾管理条例》第十一条规定：本市对在生活垃圾管理工作中做出突出贡献和取得优异成绩的单位和个人给予奖励。北京金颐都物业 2020 年上半年获得 133,545.00 元的垃圾补贴款，系与公司日常经营活动有关的政府补助，已全额计入 2020 年上半年其他收益。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
邯郸市世邦百根物业服务 服务有限公司	2020-5-29	0.0001	100.00	收购

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买 方的收入	购买日至期末被购买 方的净利润
邯郸市世邦百根物业服务 服务有限公司	2020-5-30	[注 1]	100.01	-13.41

[注 1]本公司与北京恒通信诚投资咨询有限公司、王亚煌签订《股权转让协议》，本公司以 1 元受让上述公司/人员持有的邯郸市世邦百根物业服务服务有限公司合计 100%股权。邯郸市世邦百根物业服务服务有限公司于 2020 年 5 月 29 日办妥工商变更登记手续。公司董事会于 2020 年 5 月 24 日完成人员变更，本公司在 2020 年 5 月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2020 年 5 月 30 日确定为购买日，自 2020 年 6 月 1 日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

合并成本	邯郸市世邦百根物业服务服务有限公司
—现金	0.0001
合并成本合计	0.0001
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	0.26
商誉/合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-0.26

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	邯郸市世邦百根物业服务服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	290.22	290.22
应收款项	576.08	576.08
存货	0.10	0.10
其他应收款	33.26	33.26
固定资产	8.22	8.22
减：合同负债	400.66	400.66
应付款项	87.90	87.90
应付职工薪酬	7.60	7.60
应交税费	18.04	18.04
其他应付款	393.42	393.42
净资产	0.26	0.26

(1) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

收购标的公司邯郸市世邦百根物业服务有限公司无形资产客户关系的价值已经仲量联行企业评估及咨询有限公司进行评估，并于 2020 年 8 月 14 日出具了 CON100360926BV-1 号资产评估报告。无形资产价值为 0。

(2) 企业合并中未承担被购买方的或有负债。

(二) 其他原因引起的合并范围的变动

本期本公司无此类事项。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
株洲市美的物业管理有限公司	一级	株洲	株洲	服务业	100.00	-	设立
贵阳市美的物业管理有限公司	一级	贵阳	贵阳	服务业	100.00	-	设立
宁波智元家建筑装饰有限公司	一级	宁波	宁波	建筑装饰装修	100.00	-	同一控制下合并
广东美的物业发展有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	-	设立
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	-	非同一控制下合并
广东美商物业管理有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	-	设立
广东美煜机电科技有限公司	一级	佛山	佛山	合同能源管理	55.00	-	设立
北京金颐都物业管理有限责任公司	一级	北京	北京	服务业	51.00	-	非同一控制下合并
铂美物业顾问(北京)有限公司	一级	北京	北京	服务业	51.00	-	设立
宁波市美的物业管理有限公司	一级	宁波	宁波	服务业	100.00	-	设立
邯郸市世邦百根物业服务有限公司	一级	邯郸	邯郸	服务业	100.00	-	非同一控制下合并

本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

八、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收账款、应付账款等，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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和客户中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

(1) 合同付款已逾期超过 30 天。

(2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。

- (3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。
- (2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。
- (3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

(二) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对

未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计
应付账款	9,442.80	-	-	-	9,442.80
其他应付款	16,941.58	-	-	-	16,941.58
金融负债合计	26,384.38	-	-	-	26,384.38

续上表：

项目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计
应付账款	7,823.82	77.87	-	-	7,901.69
其他应付款	18,589.45	-	-	-	18,589.45
金融负债合计	26,413.27	77.87	-	-	26,491.14

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(三) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 62.05%(2019 年 12 月 31 日：65.07%)。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

(二)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一)关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本(万元)	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(%)
美的置业集团有限公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	佛山顺德	380,749.3668	81.90	95.96

本公司的实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，截至 2020 年 6 月 30 日，美的置业集团有限公司直接持有公司 41,934,000 股的股份，通过美悦嘉投资间接持有公司 190,800 股的股份，合计持有公司 42,124,800.00 股的股份，占公司总股本比例为 82.28%。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
成都市美的房地产开发有限公司	受同一母公司控制
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市美的房地产发展有限公司	受同一母公司控制
广东睿住智能科技有限公司	受同一母公司控制
佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	受同一母公司控制
佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	受同一母公司控制
广东睿住住工科技有限公司	受同一母公司控制
广东美的商业管理有限公司	受同一母公司控制
广东天元建筑设计有限公司	受同一母公司控制
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	受同一母公司控制
合肥美富房地产发展有限公司	受同一母公司控制
美的西南房地产发展有限公司	受同一母公司控制
南昌市美的房地产开发有限公司	受同一母公司控制

宁波美颐广告有限公司	受同一母公司控制
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	受同一母公司控制
徐州美彰房地产开发有限公司	受同一母公司控制
长沙市美的房地产开发有限公司	受同一母公司控制
郴州市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
成都市美府房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
成都市美曜房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
东阳市东铭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市名胜投资有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市南海区扬正房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区桂美房产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区捷高房产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美畔房产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美智房产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区天美房产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	受同一最终控制方控制

佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
阜阳聚辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
赣州慧谷房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
赣州鑫群置业有限公司	受同一最终控制方控制
广州美峻房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳国龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳恒祥房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳智兴房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市金铂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美的房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美兴房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市顺美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
杭州美煜房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
合肥悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
河源市铜人铜业发展有限公司	受同一最终控制方控制
衡阳市鼎华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湖南中宁置业有限公司	受同一最终控制方控制
江门市美溢房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

江门市美卓房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江西嘉丽房地产有限公司	受同一最终控制方控制
江西荣旭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江西省冶电能源配送有限公司	受同一最终控制方控制
金华市美辰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
金华市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
金华市瑞麟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
靖江市美誉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
九江美置房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
开封市美豫房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
昆明城业房地产有限公司	受同一最终控制方控制
乐山美嘉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
茂名市电白区美航房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
眉山美川房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南京天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
南宁市美曦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞奕房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁乡君健房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市聚龙远南房地产有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市美智房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

上饶市美宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳嘉美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳嘉铭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳品睿房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳谦益房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳睿博房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳市美的房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳正汇房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
四会市潮创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
苏州美居房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
苏州悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
台州嘉豪置业有限公司	受同一最终控制方控制
台州市美泰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市美商骏房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
梧州市美骏置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭公元房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美盛房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美信房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美誉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美智房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
徐州工润城开置业有限公司	受同一最终控制方控制
徐州聚辉房地产有限公司	受同一最终控制方控制

徐州君辉置业有限公司	受同一最终控制方控制
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州美的酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
徐州美的时代房地产有限公司	受同一最终控制方控制
徐州美的置业有限公司	受同一最终控制方控制
徐州美誉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市恩辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市美的新城房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市腾辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州跃辉置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市美嘉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
阳江市宏阳置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	受同一最终控制方控制
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长沙市桂和房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长沙天宁置业有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
镇江美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
镇江美新房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
郑州隼翔房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
中山市美锋房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
中山市美昊房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制

中山市美耀房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
重庆美骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
重庆美荣房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
重庆美颂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
舟山市瑞海房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲鼎淦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎泰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市九洲四维置业有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市美的高科房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美滨房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美云房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市义行房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区北滘镇和园文化发展中心	此关联方的发起人、捐赠人为公司实际控制人直接或者间接控制的企业或者其他组织
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美和门诊部有限公司	受同一实际控制人控制
广东美和健康医疗管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳美云智数科技有限公司	受同一实际控制人控制
合肥美的电冰箱有限公司	受同一实际控制人控制
合肥美的智能科技有限公司	受同一实际控制人控制
和的美术馆有限公司	受同一实际控制人控制

廉江市绿色东方新能源有限公司	关联自然人控制的企业
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
邯郸市美融房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
常州市美茂房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
佛山市顺德区悦美房产有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
广东顺德农村商业银行股份有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
邯郸市美畅房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
河北兆基房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
江门市美顺房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
江门市雅新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
江西省飞鸿置业有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
金华市瑞盈房地产有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
九江金晨房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
九江中房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
南昌市地美房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
南京美业房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
南通美弘房地产有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
宁乡鼎业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
长沙市乾升实业有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
重庆美科房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
舟山市瑞云房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业

北京美好愿景物业管理有限公司	过去 12 个月内, 为本公司子公司的少数股东
北京中嘉禾物业管理有限公司	过去 12 个月内, 为本公司子公司的少数股东
广东顺域机电工程有限公司	本公司子公司的少数股东
佛山市顺德区北滘镇君荟中医诊所有限公司	过去 12 个月内, 与本公司受同一实际控制人控制
东莞市招美房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
广州赛意信息科技股份有限公司	关联自然人担任董事的企业
佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的生活电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的制冷设备有限公司	受同一实际控制人控制
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业
邯郸市美祥房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湖南旺华置业有限公司	受同一最终控制方控制
金华市美润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
南宁市美嘉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市美睿房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市摩米时尚科技有限公司	关联自然人控制的企业
苏州美正房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
天津和通房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
天津市美昌房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
重庆金嘉美房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上期数
北京中嘉禾物业管理有限公司	采购材料	协议价	3,254,150.94	-
广东睿住智能科技有限公司	采购材料	协议价	1,575,040.48	67,270.77
广州赛意信息科技股份有限公司	采购商品	市场价	1,007,547.17	-
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	采购商品	市场价	880,820.37	688,892.36
广东顺域机电工程有限公司	采购商品	协议价	504,537.92	-
其他关联方	其他		193,093.23	359,471.14
小 计			7,415,190.11	1,115,634.27

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上期数
佛山市皇朝房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	6,732,383.13	7,309,697.13
金华市瑞盈房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	4,100,677.23	1,248,356.31
南通美弘房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	3,545,048.30	-
南京天辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,810,335.58	1,787,700.60
江西省飞鸿置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,655,586.23	2,918,330.54
佛山市美的文化旅游发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,547,109.57	1,141,024.24
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,537,139.96	1,560,040.56
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,409,613.94	2,721,571.15
杭州美煜房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,379,386.98	-
南京美业房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,158,848.48	-
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,100,615.58	3,120,401.64
常州市美茂房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,045,569.59	-
赣州慧谷房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价		-

			2,007,976.73	
江门市雅新房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	2,006,749.98	-
邯郸市美融房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,990,430.95	1,212,896.35
阜阳聚辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,939,698.33	-
苏州悦辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,930,708.36	2,198,776.81
镇江美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,899,954.21	2,001,899.32
沈阳市美的房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,828,151.94	1,670,735.97
沈阳正汇房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,797,223.30	-
郑州隼翔房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,782,190.01	464,511.50
开封市美豫房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,773,377.41	1,374,251.62
赣州鑫群置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,718,082.84	1,736,825.12
徐州美彰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,660,128.12	-
河北兆基房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,634,002.56	918,201.73
长沙天宁置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,612,146.08	1,004,744.98
泉州市聚龙远南房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,587,543.90	-
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,579,926.24	2,914,471.63
邯郸市美创房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,520,430.69	1,451,058.34
佛山市顺德区天美房产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,519,601.70	2,321,774.50
泉州市美智房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,519,048.96	-
沈阳睿博房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,512,074.36	1,625,307.43

福建省美置智能家居科技发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,480,765.47	63,788.26
邯郸市美的房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,419,851.72	2,406,919.94
徐州跃辉置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,392,066.49	1,615,961.94
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,385,787.80	2,511,986.05
阳江市宏阳置业发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,351,450.91	49,864.08
苏州美居房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,335,598.89	-
九江金晨房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,334,833.48	-
梧州市美骏置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,334,323.61	1,992,175.06
无锡市美商骏房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,258,076.41	2,105,200.41
沈阳嘉铭房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,241,666.55	-
佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,229,581.28	-
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,224,641.73	1,536,961.83
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,221,091.93	1,196,338.92
佛山市南海区扬正房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,211,367.55	3,280,149.66
东阳市东铭房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,208,267.56	1,178,563.69
邯郸市美畅房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,205,495.33	-
沈阳谦益房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,196,467.89	-
河源市铜人铜业发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,168,889.32	1,428,317.80
金华市美辰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,162,726.92	-
宁波市梅山美的房地产发展有限	物业管理及增值服务费	协议价		

公司			1,154,425.39	3,638,424.12
乐山美嘉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,141,977.03	1,217,770.44
常州市美业房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,123,090.13	1,613,671.06
沈阳品睿房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,115,588.67	959,988.34
中山市美锋房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,083,632.06	905,534.52
茂名市电白区美航房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,076,504.41	-
徐州市恩辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,076,449.20	1,136,105.37
遵义市美滨房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,070,941.57	-
广州美峻房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,054,952.46	1,144,691.34
株洲市美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,054,791.09	1,931,054.38
江门市美顺房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,026,316.16	1,092,519.69
合肥悦辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,022,381.86	751,240.71
眉山美川房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,020,831.51	1,227,713.39
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,018,628.32	880,022.35
重庆美骏房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,012,040.48	654,775.01
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,006,791.07	1,037,616.83
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,006,538.51	1,306,137.08
江门市美溢房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	1,004,853.51	-
佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	997,269.54	124,777.67
天津市美昌房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	969,822.40	-

江门市美卓房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	945,349.88	1,346,172.79
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	943,575.51	1,318,031.87
台州嘉豪置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	940,787.36	612,212.41
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	936,809.03	2,433,607.16
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	934,797.60	1,560,290.55
舟山市瑞海房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	933,450.97	1,071,980.16
常州市美阳房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	930,995.79	1,285,221.00
台州市美泰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	927,926.51	-
徐州美跃房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	890,516.92	-
长沙市乾升实业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	888,586.25	799,676.38
沈阳嘉美房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	887,060.41	2,028,778.97
上饶市美宸房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	882,756.77	832,737.40
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	858,094.20	-
邢台市美盛房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	854,091.07	970,584.65
佛山市顺德区美畔房产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	850,398.60	822,912.63
靖江市美誉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	848,182.89	1,104,108.64
重庆美荣房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	842,640.58	1,207,741.75
镇江美新房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	826,121.22	-
重庆美颂房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	799,264.10	-
常州市翔辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价		

			745,960.59	2,020,484.27
扬州市美嘉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	745,424.91	-
苏州美正房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	732,039.13	-
肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	731,882.47	-
无锡天辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	727,670.88	1,927,476.53
佛山市美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	723,399.98	950,158.90
南宁市美曦房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	719,542.63	1,550,740.93
金华市瑞麟房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	717,080.95	861,784.12
宁乡君健房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	704,135.39	1,077,328.18
湖南中宁置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	700,224.51	1,124,994.17
株洲市鼎业房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	699,650.35	1,029,341.64
邢台市美誉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	693,279.50	744,005.74
宁波市美睿房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	675,284.47	-
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	669,466.23	2,326,273.61
江西荣旭房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	663,143.07	1,279,649.60
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	654,849.35	1,518,874.24
佛山市顺德区北滘镇和园文化发展中心	物业管理及增值服务费	协议价	653,653.78	801,310.38
江西省冷电能源配送有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	642,433.01	1,662,956.57
邢台市美智房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	640,568.33	970,584.65
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	629,906.04	940,455.35

长沙市桂和房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	627,990.96	-
美的置业集团有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	593,117.49	1,539,425.74
湘潭公元房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	583,155.61	-
盘锦美的置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	577,714.10	682,016.30
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	568,580.25	902,481.36
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	565,965.74	929,497.48
株洲鼎绿房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	559,843.31	1,093,928.40
株洲市鼎泰房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	548,859.01	-
郴州市鼎辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	547,185.40	363,969.11
株洲市九洲四维置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	533,983.04	763,788.27
佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	533,858.59	-
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	529,749.00	399,382.91
广东美和健康医疗管理有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	500,942.99	410,537.88
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	467,435.21	878,435.54
徐州聚辉房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	456,944.48	966,895.63
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	448,000.58	926,982.59
江门市美拓房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	447,178.21	1,025,465.91
广东天元建筑设计有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	429,771.60	513,490.92
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	392,067.92	898,942.11
关联自然人	物业管理及增值服务费	协议价		

			382,700.08	385,282.08
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	360,802.42	999,058.81
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	358,750.97	619,198.13
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	348,862.89	532,891.12
美的西南房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	293,597.97	1,581,199.34
九江美置房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	262,170.63	1,419,702.78
九江中房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	258,153.20	1,626,513.56
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	240,293.26	1,312,213.06
江西嘉丽房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	186,458.31	1,606,804.87
金华市美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	185,166.12	1,634,445.67
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	177,617.70	1,346,308.61
中山市美耀房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	87,946.26	634,176.89
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	79,418.21	859,710.78
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	79,298.26	2,032,155.43
无锡市悦辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	76,548.41	2,230,742.12
徐州君辉置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	70,792.62	1,121,889.54
贵阳国龙置业有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	66,545.13	1,345,658.15
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	40,403.34	757,133.74
合肥美富房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	18,871.64	832,304.19
舟山市瑞云房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	17,408.84	815,060.90

贵阳恒祥房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	17,126.61	563,183.25
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	4,643.57	1,734,076.99
昆明城业房地产有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	2,563,897.20
贵阳智兴房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	2,439,847.99
遵义市美的房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	1,536,952.30
遵义市美云房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	1,297,848.52
遵义市美创房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	1,056,364.96
四会市潮创房地产开发有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	911,423.24
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	862,786.75
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	物业管理及增值服务费	协议价	-	846,209.30
其他关联方	物业管理及增值服务费	协议价	6,871,426.36	8,524,610.47
小计			167,430,884.97	178,196,213.54

2. 物业赠送情况表[注]

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上期数
美的西南房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,845,879.65	964,889.82
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,324,764.79	235,510.68
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	694,801.45	-
美的置业集团有限公司	物业管理费赠送	协议价	616,425.45	608,138.97
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	379,514.02	558,938.40
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	物业管理费赠送	协议价	87,474.33	576,741.56
其他关联方	物业管理费赠送	协议价	4,705,387.75	2,160,702.07
小计			9,654,247.44	5,104,921.50

[注]关联方地产公司促销时承诺赠送业主一定期间的物业管理费，地产公司、业主、物业公司确认一致后，地产公司先行代业主支付该期间物业管理费金额给物业公司，物业公司根据受益期分期确认收入。

3. 关联租赁情况

(1) 公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
株洲市美的高科房地产发展有限公司	停车场	71,428.57	107,892.42
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
美的集团股份有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
徐州美的置业有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
株洲市美的高科房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
南京天辉房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
美的置业集团有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
四会市潮创房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
盘锦美的置业有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
邯郸市美的房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
株洲市美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
遵义市美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
美的西南房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
阜阳聚辉房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	-

4. 金融机构关联方交易

关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上期发生额
广东顺德农村商业银行股份有限公司	理财产品利息收入	977,596.60	220,010.98
广东顺德农村商业银行股份有限公司	活期存款利息收入	46,550.02	74,414.29
广东顺德农村商业银行股份有限公司	手续费	34,494.38	76,804.03
小计		1,058,641.00	371,229.30

5. 代收代付资金

关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上期发生额
佛山市顺德区美智房产有限公司	接受关联方委托向装修委托人收取装修款	-	3,912,791.44
中山市美耀房地产发展有限公司	接受关联方委托向装修委托人收取装修款	-	2,370,174.30

其他关联方	接受关联方委托向装修委托人收取装修款	-	283,837.79
小计		-	6,566,803.53

6. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上期数
关键管理人员人数	11	11
在本公司领取报酬人数	6	6
报酬总额(万元)	146.40	150.53

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	镇江美的房地产发展有限公司	4,836,346.93	-	4,846,061.82	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	2,717,228.82	-	2,173,525.80	-
	南京美业房地产发展有限公司	1,829,328.61	-	-	-
	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	1,807,660.94	-	-	-
	美的置业集团有限公司	1,735,840.12	-	-	-
	郑州隽翔房地产开发有限公司	1,705,157.47	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	1,661,077.63	-	273,693.68	-
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	1,349,561.98	-	418,353.83	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	1,231,185.15	-	-	-
	江门市雅新房地产开发有限公司	1,202,772.00	-	311,392.48	-
	邯郸市美畅房地产开发有限公司	1,161,659.13	-	-	-
	佛山市顺德区天美房产有限公司	969,133.46	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	942,905.59	-	8,550.00	-
	金华市美的房地产发展有限公司	926,466.77	-	2,401,339.95	-
	南宁市美曦房地产开发有限公司	748,646.00	-	-	-
	邢台市美誉房地产开发有限公司	678,774.60	-	-	-

	南京天辉房地产发展有限公司	644,132.54	-	-	-
	赣州慧谷房地产开发有限公司	641,264.99	-	19,240.00	-
	上饶市美宸房地产开发有限公司	623,764.75	-	542,271.00	-
	贵阳恒祥房地产开发有限公司	621,750.00	-	944,827.77	-
	东阳市东铭房地产开发有限公司	593,927.24	-	1,024,673.68	-
	茂名市电白区美航房地产开发有限公司	569,810.44	-	239,883.63	-
	邢台市美智房地产开发有限公司	540,786.18	-	-	-
	九江美置房地产开发有限公司	507,000.00	-	2,000.00	-
	长沙天宁置业有限公司	478,053.68	-	741,178.16	-
	金华市美辰房地产开发有限公司	248,217.80	-	828,761.03	-
	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	236,722.46	-	1,354,645.13	-
	台州嘉豪置业有限公司	186,044.56	-	695,379.90	-
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	158,989.16	-	534,192.39	-
	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	127,481.98	-	2,130,030.80	-
	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	63,464.58	-	999,941.30	-
	徐州美的酒店管理有限公司	48,264.18	-	656,188.54	-
	徐州跃辉置业有限公司	16,300.00	-	577,152.04	-
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	14,539.26	-	3,296,678.96	-
	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	10,000.00	-	1,930,367.82	-
	遵义市美的房地产发展有限公司	6,909.35	-	579,530.54	-
	昆明城业房地产有限公司	-	-	693,404.21	-
	遵义市美创房地产开发有限公司	-	-	660,292.17	-
	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	-	-	646,495.14	-
	茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	-	-	539,309.45	-
	其他关联方	23,965,978.25	-	16,524,512.96	-
	小计	55,807,146.60	-	46,593,874.18	-
(2) 其他应收款					
	其他关联方	76,100.00	-	6,000.00	-

	小计	76,100.00	-	6,000.00	-
(3) 预付款项					
	其他关联方	362,641.50	-	365,618.71	-
	小计	362,641.50	-	365,618.71	-
(4) 其他非流动资产					
	广州赛意信息科技股份有限公司	1,007,547.17	-	-	-
	小计	1,007,547.17	-	-	-

[注]其他应收款系未到期的应收业务押金；其他非流动资产为广州赛意信息科技股份有限公司提供软件开发服务。

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款			
	广东睿住智能科技有限公司	3,877,665.62	6,994,404.33
	株洲市美的房地产发展有限公司	1,173,558.80	329,916.56
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	910,346.80	474,753.12
	北京中嘉禾物业管理有限公司	-	515,000.00
	其他关联方	654,209.79	55,243.72
	小计	6,615,781.01	8,369,317.73
(2) 预收款项			
	其他关联方	-	8,130.92
	小计	-	8,130.92
(3) 其他应付款			
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	1,089,976.50	-
	遵义市美的房地产发展有限公司	801,295.25	801,295.25
	其他关联方	1,035,328.29	631,438.42
	小计	2,926,600.04	1,432,733.67

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

(二)或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

本期公司无应披露的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

本期公司无应披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2020 年 1 月 1 日，期末系指 2020 年 6 月 30 日；本期系指 2020 年 1-6 月，上期系指 2019 年 1-6 月。金额单位为人民币元。

(一)应收账款**1. 按账龄披露**

项目	期末数
1 年以内	123,060,358.91
1-2 年	5,463,312.14
2-3 年	2,309,522.29
3-4 年	569,587.68
4-5 年	144,094.63
5 年以上	67,321.78
账面余额小计	131,614,197.43
减：坏账准备	7,823,614.56
账面价值合计	123,790,582.87

2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,607,222.60	3.50	4,607,222.60	100.00	-
按组合计提坏账准备	127,006,974.83	96.50	3,216,391.96	2.53	123,790,582.87
合计	131,614,197.43	100.00	7,823,614.56	5.94	123,790,582.87

续上表：

种类	期初数				
	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	4,248,440.86	6.20	4,248,440.86	100.00	-
按组合计提坏账准备	64,299,924.64	93.80	1,437,283.96	2.24	62,862,640.68
合计	68,548,365.50	100.00	5,685,724.82	8.29	62,862,640.68

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
物业业主	4,607,222.60	4,607,222.60	100.00	预计无法收回

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款：

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	66,637,004.09	-	-
组合二	60,369,970.74	3,216,391.96	5.33
小计	127,006,974.83	3,216,391.96	2.53

其中，组合二按账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	59,617,255.55	2,980,862.78	5.00
1-2 年	213,560.99	21,356.10	10.00
2-3 年	432,990.51	129,897.15	30.00
3-4 年	24,668.14	9,867.26	40.00
4-5 年	14,173.77	7,086.89	50.00
5 年以上	67,321.78	67,321.78	100.00
小计	60,369,970.74	3,216,391.96	5.33

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	4,248,440.86	766,714.18	407,932.44	-	4,607,222.60
按组合计提坏账准备	1,437,283.96	1,779,108.00	-	-	3,216,391.96
小计	5,685,724.82	2,545,822.18	407,932.44	-	7,823,614.56

5. 本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 34,286,689.04 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 26.05%，相应计提的坏账准备期末余额为 419,817.75 元。

6. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
广东美的物业发展有限公司	子公司	16,506,349.68	12.54
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	2,717,228.82	2.06
镇江美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	2,469,252.93	1.88
南京美业房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业	1,829,328.61	1.39
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,807,660.94	1.37
郑州隽翔房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,705,157.47	1.30
金华市瑞盈房地产有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业	1,661,077.63	1.26
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,349,561.98	1.03
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业	1,231,185.15	0.94
江门市雅新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业	1,202,772.00	0.91
邯郸市美畅房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业	1,161,659.13	0.88
邯郸市美融房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的合营企业	942,905.59	0.72
金华市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	926,466.77	0.70
佛山市顺德区天美房产有限公司	受同一最终控制方控制	901,822.05	0.69
南宁市美曦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	748,646.00	0.57
邢台市美誉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	678,774.60	0.52
南京天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	644,132.54	0.49
赣州慧谷房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	641,264.99	0.49
上饶市美宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	623,764.75	0.47
东阳市东铭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	593,927.24	0.45
茂名市电白区美航房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	569,810.44	0.43
邢台市美智房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	540,786.18	0.41

九江美置房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	507,000.00	0.39
其他关联方		24,676,468.60	18.74
合计		66,637,004.09	50.63

(二)其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	18,347,557.19	74,617.65	18,272,939.54
合计	18,347,557.19	74,617.65	18,272,939.54

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	23,799,576.18	645,200.71	23,154,375.47
合计	23,799,576.18	645,200.71	23,154,375.47

2. 其他应收款

(1)按账龄披露

项目	期末数
1年以内	17,241,886.15
1-2年	672,224.04
2-3年	433,447.00
账面余额小计	18,347,557.19
减：坏账准备	74,617.65
账面价值合计	18,272,939.54

(2)按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方往来款	10,092,295.81	6,498,659.05
代垫费用	3,199,087.45	14,581,244.25
押金保证金	4,249,666.55	2,215,323.05
其他	806,507.38	504,349.83
账面余额小计	18,347,557.19	23,799,576.18
减：坏账准备	74,617.65	645,200.71
账面价值合计	18,272,939.54	23,154,375.47

(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	小计
	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)	
2020 年 1 月 1 日余额	645,200.71	-	-	645,200.71
2020 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	-	-	-	-
本期收回或转回	570,583.06	-	-	570,583.06
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020 年 6 月 30 日余额	74,617.65	-	-	74,617.65

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合一	16,867,893.36	-	-
组合二	1,479,663.83	74,617.65	5.04
小计	18,347,557.19	74,617.65	0.41

其中，组合二按账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,466,974.62	73,348.73	5.00
1-2 年	12,689.21	1,268.92	10.00
小计	1,479,663.83	74,617.65	5.04

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	645,200.71	-	570,583.06	-	74,617.65
小计	645,200.71	-	570,583.06	-	74,617.65

(6) 本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 11,517,295.81 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 62.77%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 71,500 元。

(7) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
广东美商物业管理有限公司	子公司	3,517,422.79	19.17
宁波市美的物业管理有限公司	子公司	3,470,066.28	18.91
邯郸市世邦百根物业服务有限公司	子公司	2,388,697.77	13.02
广东美的物业发展有限公司	子公司	711,108.97	3.88
其他关联方		5,000.00	0.03
小计		10,092,295.81	55.01

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	46,174,904.88	-	46,174,904.88	45,919,903.88	-	45,919,903.88

2. 子公司情况

被投资单位名称	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
宁波智元家建筑装饰有限公司	1,169,903.88	-	-	1,169,903.88	-	-
贵阳市美的物业管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
株洲市美的物业管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
广东美的物业发展有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
广东美商物业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
广东美煜机电科技有限公司	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00	-	-
北京金颐都物业管理有限责任公司	12,750,000.00	-	-	12,750,000.00	-	-
铂美物业顾问（北京）有限公司	-	255,000.00	-	255,000.00	-	-
宁波市美的物业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
邯郸市世邦百根物业服务有限责任公司	-	1.00	-	1.00	-	-
合计	45,919,903.88	255,001.00	-	46,174,904.88	-	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	403,868,312.65	345,059,962.97	308,232,818.09	241,445,948.86

2. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户的营业收入总额	20,151,809.08	4.99

(五) 投资收益

1. 明细情况

项目	本期数	上期数
成本法核算的长期股权投资收益	-	14,229,711.51
权益法核算的长期股权投资收益	-	-5,054,996.24
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
理财产品及其他	7,822,997.27	3,478,639.85
合计	7,822,997.27	12,653,355.12

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上期数
贵阳市美的物业管理有限公司	-	6,981,388.37
株洲市美的物业管理有限公司	-	2,945,628.42
广东美的物业发展有限公司	-	4,302,694.72
小计	-	14,229,711.51

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-11,575.79	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,667,079.00	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,593.23	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	2,776,349.92	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,790.96	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	5,416,655.40	-
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	1,354,163.85	-
非经常性损益净额	4,062,491.55	-
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	4,021,110.68	-
归属于少数股东的非经常性损益	41,380.87	-

(二)净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据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9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	14.95	0.85	0.85
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.57	0.77	0.77

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	43,618,762.05
非经常性损益	2	4,021,110.68
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	39,597,651.37
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	270,047,514.59
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	-
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	-
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	-
报告期月份数	11	6
加权平均净资产	12[注]	291,856,895.62
加权平均净资产收益率	13=1/12	14.95
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	13.57

[注] $12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11\pm 9*10/11$

(2) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	43,618,762.05
非经常性损益	2	4,021,110.68
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	39,597,651.37
期初股份总数	4	51,200,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-

报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	6
发行在外的普通股加权平均数	12	51,200,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.85
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.77

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

广东铂美物业服务股份有限公司

2020 年 8 月 20 日

第八节 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）报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）关于公司董事、监事及高级管理人员对《2020 年半年度报告》的书面确认意见。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室