

公司代码：603506

公司简称：南都物业

# 南都物业服务集团股份有限公司

## 2022 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人韩芳、主管会计工作负责人向显力及会计机构负责人（会计主管人员）华美娜声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内不进行利润分配或公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半年度报告内容中涉及的经营计划、发展战略等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“其他披露事项”中“可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	15
第五节	环境与社会责任.....	17
第六节	重要事项.....	18
第七节	股份变动及股东情况.....	34
第八节	优先股相关情况.....	36
第九节	债券相关情况.....	36
第十节	财务报告.....	37

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
	经现任法定代表人签字和公司盖章的本次半年报全文和摘要；
	报告期内在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《上海证券报》上披露过的公司文件正本及公告原稿。

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务集团股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元，中国法定流通货币单位
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，并维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
南都产发集团	指	浙江南都产业发展集团有限公司
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
大悦商业	指	浙江大悦商业经营管理有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤装饰	指	杭州乐勤装饰工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
包干制	指	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承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，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
资产管理服务	指	为客户提供公寓租赁、酒店运营、招商运营等资产管理类业务
物业增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内业主、住户等提供的个性化专项服务，如社区空间服务、美居服务、到家服务、零售服务、餐饮服务 etc
非业主增值服务	指	物业服务企业为开发商、承建商、其他物业服务企业等提供的案场服务、顾问咨询服务等业务
业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	南都物业服务集团股份有限公司
公司的中文简称	南都物业
公司的外文名称	Nacity Property Service Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Nacity Service
公司的法定代表人	韩芳

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	赵磊	倪瑶	陈苗苗

联系地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-87003086	0571-87003086	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司办公地址的邮政编码	310023
公司网址	http://www.nacityres.com/
电子信箱	IR@nacity.cn

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的网站地址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼战投证券中心

### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南都物业	603506	无

### 六、其他有关资料

适用 不适用

### 七、公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	896,817,165.08	764,159,864.42	17.36
归属于上市公司股东的净利润	90,385,810.57	84,687,289.50	6.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	79,050,124.83	71,145,864.02	11.11
经营活动产生的现金流量净额	73,266,409.20	47,517,122.22	54.19
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	972,344,615.13	947,068,871.65	2.67
总资产	2,367,123,161.93	2,115,456,424.02	11.90

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.48	0.45	6.67
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.45	6.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.42	0.38	10.53
加权平均净资产收益率(%)	9.11	9.83	减少0.72个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.97	8.26	减少0.29个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**九、非经常性损益项目和金额**

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-5,584.76	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	3,475,129.00	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,013,031.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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	9,915,001.44	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-313,000.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	3,524,031.91	
少数股东权益影响额（税后）	224,859.18	
合计	11,335,685.74	

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

##### （一）公司所处行业情况

报告期内，在房地产市场维稳、物业市场鼓励性政策推动下，物业行业市场竞争格局不断变化。物业服务企业把握机遇，围绕物业服务布局新赛道，实现服务空间拓宽、服务范围延伸及规模持续扩张，行业快速发展。

##### 1、物业赋能社区基层治理

随着物业行业在国内疫情防控常态化情况下所承担的社会责任被社会各界广泛认可，政府等多方从政策制定、财政支持等方面对物业行业给予了肯定。在中央发布的《“十四五”规划纲要和 2035 年远景目标纲要》中，多次提及物业管理行业，并将包含物业在内的服务业作为加快生活性服务业品质化发展重要方向，进一步推动物业融入社区治理。2022 年 5 月，住房和城乡建设

设部办公厅和国家邮政局办公室发布《关于进一步加强住宅物业服务项目疫情防控中从业人员防护的通知》，将物业服务企业纳入当地疫情防控体系，协助解决物业服务企业在防疫工作中遇到的实际困难。各地政府持续出台相关政策，加速推进物业行业融入社区治理体系，增强物业服务粘性，同时向社区其他公共服务领域延伸，开拓市场空间。

### 2、行业规模持续增长

据住房和城乡建设部统计，2021年，全国房地产开发投资完成额14.8万亿，同比增长4.4%，增速较前值回落2.6个百分点，房地产开发步入调整周期。根据中国指数研究院研究报告显示，2000-2021年，全国厂房及仓库用房、商业营业用房、科研及教育用房、办公楼、医疗用房、文化与体育用房的累计竣工总面积突破100亿，尽管房地产市场开发节奏有所放缓，但随着政府机关后勤服务市场化改革，非住宅业态市场空间仍具潜力，目前物业服务行业仍处于规模扩张的增量市场。根据研究显示，2021年，百强物业服务企业管理面积均值达5693万平方米，同比增长16.69%，高出同期全国商品房竣工面积增速(11.18%)5.51个百分点；合约面积增至7684万平方米，高出管理面积近2000万，奠定了未来规模增长基础。同时，根据克而瑞物管研究预测，预计到2025年底，物业行业管理规模将达到388亿平方米，经营总收入接近1.5万亿元，行业仍有巨大潜力。

### 3、物业服务边界延伸

近年来，越来越多物业服务企业除聚焦主营扩大规模外，不断拓展服务边界布局新的业务赛道，将服务空间从单项目延伸至社区乃至城市。横向拓展服务业态上，物业服务企业通过资源挖掘、市场拓展、战略合作、收并购等方式积极拓展商管、学校、医院、公建、物流工业园、工厂、文旅、城市服务等非住宅业态，多元化已成为物业服务行业布局的重点领域。根据中国指数研究院研究报告显示，2021年百强物业服务企业管理面积中非住宅业态管理面积占比已达33.89%，呈现逐年上升趋势。

纵向延伸服务空间上，自2021年商务部办公厅等12部门发布《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”。2022年1月，国务院办公厅发布《“十四五”城乡社区服务体系建设的规划的通知》，全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，鼓励有条件的地方引进专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制。在城市化进程加快、客户需求不断提高及多项支持性政策推动下，物业服务企业发挥服务黏性作用，围绕客户“全生命周期+全生活场景”布局保洁服务、社区零售、房屋经纪、空间运营、美居服务、养老服务、餐饮服务、教育服务和社区金融等各类增值服务。

#### (二) 主营业务情况说明

公司成立于1994年，是中国第一代、浙江省第一批注册成立的独立第三方物业服务企业，现为中国物业管理协会名誉副会长单位、浙江省物业管理协会会长单位。公司一直以来以“创百年卓越服务企业”为愿景，秉承“智慧管理、人文服务”的服务理念，以物业管理服务为基础，基于未来空间功能复合的发展趋势，建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系，主张以科技手段和工具应用创新，实现服务管理的数字化、智慧化；坚持以人为本，为客户提供全业态、全场景、全生命周期服务，致力于向国内领先的城市运营综合服务商转型升级。

**物业基础服务：**公司以“合理设计、高效提供、科学管理、质价相符”的服务质量方针为客户提供物业服务，兼顾各业态、各区域、不同物业费单价项目的共性及个性需求，设计服务内容及服务标准，包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等，公司融合多年服务经验，持续提升管理层次，丰富管理业态，目前已覆盖包括住宅类、商写类、城市服务类等全业态服务场景，住宅包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅；商写包括办公写字楼、商业综合体、产业园区、工业园区、市场等；城市服务包括学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、市政环卫等。目前公司已实行由总部、战区/子公司、项目组成的三级品质检查管控体系，对开展的物业服务全过程监控和检验，确保服务提供过程及结果令客户满意。

**物业增值服务：**公司积极探索实践城市空间运营和场景服务，围绕社区中的“人”与“房屋”，逐步完善和打造增值服务全链，为客户提供社区零售、社区空间运营、到家服务、美居服务、中介租售、餐饮服务、工程服务等个性化专项服务。

公司旗下悦都科技公司，为悦嘉家社区服务平台提供线上智慧平台技术支持，配合各社区邻里中心等线下服务场景，为住宅业主提供“一键开门、物业缴费、邻居圈、社区公告、入室维修、

公共维修、访客通行、邮包代管、家政服务、严选商品”等线上服务；为写字楼、园区等企业客户提供园区指引、新闻政策、场地预定、法律投融资服务、租赁服务等智能功能。

近年来公司陆续注册成立了乐勤系列等专业公司，输出“清洁”、“维修”、“装饰”、“餐饮”领域专业服务，满足未来物业场景下业主多元化服务需求。其中，乐勤清洁，多年商办、园区清洁服务经验，为各类办公楼宇、商业综合体、园区提供标准化、精细化清洁服务产品，针对住宅项目推出“小南阿姨”家政服务品牌。乐勤楼宇，专业从事智能化设施改造，集约化实现社区、园区各类设施设备安全运行，并能快速响应业主的入室维修服务需求。乐勤装饰，基于智慧化住宅发展趋势，整合装饰行业上下游资源，承接园区、中高端住宅等装修装饰业务，实现业主空间规划、智能家居与便捷生活的完美融合。爱如餐饮，打造定位于以服务各类企事业单位、学校、医院、写字楼的餐饮服务、后勤配套服务等为核心品类的专业化、规模化、品牌化餐饮服务平台。

**资产管理服务：**资产管理业务主要包括产商运营、住宿运营两大业务板块。公司旗下大悦商业打通存量资产行业的整个产业链条，以市场为依据构筑商业场景，深挖竞品及未来投资、消费客群，立志成为国内领先的特色主题商业全程运营商。

住宿运营板块，依据客户不同居住、办公室、社交等需求，以“产品+互联网+社群”为手段，推出“群岛”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、蓝领宿舍等公寓产品和杭州西溪群岛君亭酒店。产商运营板块，陆续推出全体系招商运营闭环服务，包括前期招商执行、开业筹备，到后期的商业运营、物业服务，进一步夯实公司在商业和产业园区类物业的竞争优势，与物业管理服务形成产业协同效应。

**非业主增值服务：**主要包括案场服务及顾问咨询服务两类业务。

**案场服务：**公司为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等。

**顾问咨询服务：**按服务对象可以分为前期物业顾问业务和物业管理顾问咨询业务两类。

1、前期物业顾问业务：主要面向房地产开发商、承建商，公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等，为今后物业的投入使用提供意见和建议。

2、物业管理顾问咨询业务：主要面向中小型物业公司，公司凭借多年的管理经验与健全的管理体系，向对方输出管理经验，提供专业化的培训，帮助其培养物业管理团队。

## 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司自 1994 年成立之初为房地产开发商下属的物业公司，公司较早发现了市场机会，开展市场化运营，2006 年后公司成为完全独立的市场化物业企业，2015 年完成股份制改革，2018 年上市成为首家登陆 A 股市场的物业服务企业。

近三十年的物业服务经验，使公司沉淀了机制优势、品牌优势、全业态服务优势、组织管理优势及智慧服务优势等核心竞争力。

### （一）机制优势

公司较早实现了市场化运作，能够基于标准化基础上为各类物业项目提供定制化的服务，在当前激烈的市场竞争环境下，能够做到快速反应、独立决策，始终保持与五大相关方（顾客、员工、股东、供应商、社会公众）的双向沟通，积极营造改进创新企业环境。公司的灵活机制优势，令公司更专注于客户体验和市场需求，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，确保公司持续发展，实现战略目标。

### （二）品牌优势

公司作为首家登陆 A 股的物业服务企业，已通过质量管理体系、信息安全管理、信息技术服务体系、诚信管理体系、社会责任管理体系、环境管理体系、职业健康安全体系、食品安全管理体系、能源管理体系、反贿赂管理体系、危害分析与关键控制点体系等一系列管理体系认证，多年来公司一直侧重于品质管理与标准化建设，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。

公司凭借较强的品牌影响力、不断提升的综合实力，近年来多次入围行业协会、中国指数研究院、上海易居房地产研究院等组织评选的全国物业服务企业综合实力前三十强，获评“2021 中国物业上市公司领先企业—投资价值领先”、“2021 中国物业服务品牌特色企业”、“商业模式创新企业”等荣誉。报告期内，公司再次荣获中国指数研究院、上海易居房地产研究院等组

织评选的“中国物业服务百强企业”综合排名第 13 位、“2022 物业服务企业上市公司 20 强”、“2022 物业服务力百强企业”等荣誉。

公司多年来坚持诚信经营的品牌形象，近年来获评浙江省信用管理示范企业、浙江省市场监督管理局评定的 AAA 级“守合同重信用”企业、浙江省住房和城乡建设厅评定的首批“AAA”物业服务信用企业、脱贫攻坚模范企业等多项荣誉。

公司在业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，曾获得浙江省服务业重点企业、杭州市十佳物业服务企业等称号，2022 年成为浙江省物业管理协会会长单位，对存量项目的续约及规模的扩张产生积极影响。

### （三）全业态服务优势

通过多年的服务产品研发及标准化服务体系建设，公司积累了规模住宅、商业、办公、园区、学校、医院、文旅、医院、场馆、交通枢纽、市政环卫等多种业态的专业服务能力，形成了各个业态的标准化服务手册。公司多个在管项目曾被评为国家、省、市级优秀示范项目，服务的主要业态领域多次获得行业协会等机构认可，曾在全国物业服务企业商业类排名位居第 4 位，荣获“中国物业服务商办物业管理 TOP10 称号”、“2022 城市服务 TOP10 企业”、“2022 商业物业服务力 TOP20 企业”、“2021 中国办公物业管理优秀企业”、“2020 中国产业园区物业管理领先企业”、“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”等多项荣誉。

近几年公司加快全国化布局，从浙江区域性物业公司向全国性物业公司转型，通过战略牵引，将美好生活的外延扩展至城市空间，尝试探索城市物业的服务产品开发，积极拓宽服务业态类型，形成了细分品类专业化的服务产品。同时，公司将清洁服务、维修服务、装饰装修、存量资产管理、餐饮服务等业务独立运行，提供更加标准化、专业化、精细化的服务。

### （四）组织管理优势

优秀的人才及团队是公司核心竞争力和支撑品牌的重要支撑因素，公司融合智能化科技系统，制定自身管理规范运营框架及流程并持续整合优化，形成统一、规范、智慧和相对稳定的组织管理体系，强调跨部门之间横向沟通、消除部门壁垒，为快速反应提供有力保障。同时，公司为实现规范管理，针对不同岗位制定标准工作流程，使所有员工均可根据对应的工作标准，实现日常工作的流程规范化、决策规范化、控制规范化。

公司非常重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化，根据发展战略和人力资源规划，建立人才培养流程和计划，鼓励员工主动参与企业管理，对有一定贡献的员工给予物质和精神奖励。

### 五、智慧服务优势

公司根据战略规划和长远发展，通过外部合作和自主开发建立了可根据特色的应用场景设计数据的大数据平台，并通过智能设施设备引入、移动互联网应用打造以实现多种生态设计理念和各类场景应用的智慧服务平台，通过智慧车管、远程监控等技术手段提高项目管理效率与经济效益。此外，公司组建了以光纤为主干的企业局域网，不断完善和改良各种设施设备传感设备可以全天候的对设施设备的运行情况进行监管，同时不断的引入各种新型设备和无人机械优化提升服务效率。

## 三、经营情况的讨论与分析

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，行稳致远战略方针，围绕“一体两翼”发展战略，覆盖“住宅、商办、城市服务”三大领域全业态发展，有序推进“1+N”区域布局。报告期内，公司整体经营业绩稳中有进，实现营业收入 89,681.72 万元，较上年同期增长 17.36%；实现归属于上市公司股东的净利润 9,038.58 万元，较上年同期增长 6.73%；归属于上市公司股东的扣非净利润 7,905.01 万元，较上年同期增长 11.11%；公司整体毛利率为 23.06%。

主营业务分行业情况				
分行业	主营业务收入（元）	主营业务成本（元）	收入占比	毛利率
物业管理服务	89,557.52	68,916.00	100%	23.05%
主营业务分产品情况				
分产品	主营业务收入（元）	主营业务成本（元）	收入占比	毛利率
物业基础服务	77,054.27	61,320.29	86.04%	20.42%

非业主增值服务	2,466.92	1,868.34	2.75%	24.26%
物业增值服务	7,997.95	3,750.33	8.93%	53.11%
资产管理服务	2,038.38	1,977.03	2.28%	3.01%

报告期内，公司以提升已进驻城市项目密度，持续巩固长三角区域优势为重点进行市场拓展。上半年新签项目 61 个，新签约面积 781.3 万平方米。截止报告期末，公司总签约项目 696 个，累计总签约面积 8306.87 万平方米，其中长三角区域（江浙沪皖四省）占比 85%，较 2021 年底上升 3 个百分点。

### （一）“一体”为本，物业管理规模持续提升

#### 1、业态布局

公司持续推进全业态布局，积极提升非住宅领域各细分业态核心竞争力。以签约面积为统计口径，从业态分布来看，总签约面积中，住宅项目占比 67%，商写项目占比 23%，城市服务项目占比 10%；上半年新签约面积中，住宅项目占比 40%，商写项目占比 21%，城市服务项目占比 39%。

2022 年公司各业态均新签多个项目，包括：城市服务领域的杭州萧山机场航站楼、杭州火车西站站房等交通枢纽类项目，西安高新区、梅李镇等市政环卫类项目，杭州净慈寺等文旅类项目；商写领域的西投银泰城、绍兴华联银泰城、丽水银泰城等商业类项目，养生堂双浦园区、普洛斯昆山花桥桦青园等园区类项目；住宅领域的新明丽江、滨湖苑小区、康桥人家等项目。

#### 2、合资合作

报告期内，公司将综合城市服务作为业务增长新的发力点，全业态综合服务能力获得市场认可，在原有环卫、河道治理等业务的基础上，2022 年上半年实现城市服务领域新突破，中标浙江乌镇战略合作项目，整体服务总面积 125 万方，年合同额 6000 余万元，服务内容包括物业基础服务、社会停车场管理等物业增值服务，商业综合体、产业园区招商运营等资产管理服务。公司已于 4 月完成与乌镇实业（桐乡）有限公司战略合作协议签署，并于 5 月完成双方合资公司桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司（简称“乌镇南都”）的设立。截止 6 月 30 日，乌镇南都已顺利接管包含住宅、商办、产业园区、农贸市场等多种业态项目，接管面积近百万方。

#### 3、战略合作

2022 年，公司先后与中铁建城市开发有限公司（简称“铁建城发”）、山东春泽华翰控股集团（简称“春泽华翰”）签署战略合作协议。

未来，公司将基于战略合作协议，与铁建城发聚焦城市更新领域，发挥协同优势，以城市运营业务为合作基础，开展文旅新城、科技产业园区、总部基地、未来社区等项目的合作，释放发展潜能，打造具有核心竞争力的产业生态圈；为春泽华翰开发建设的产业地产、文旅地产等综合项目提供专业化的物业管理服务，助力公司深耕江西、北京、山东等地区，强化文旅、产业园区等业态的核心竞争力。

### （二）“两翼”齐飞，多元增值业务持续向好

#### 1、物业增值服务

报告期内，公司按照“5+N”增值业务规划，以智慧生活服务平台“悦嘉家”开展社区零售，并链接线下到家服务、美居服务、中介租售、社区空间运营等增值服务板块，以“物业+”创新模式积极布局多元增值服务场景，不断丰富服务内容，搭建增值服务联盟，形成社区服务生态圈。其中，社区零售板块上半年累计销售产品 10 万余件，端午节销售额同比提升 60%，新上线“悦酒馆”频道，并推出定制酒类产品；到家服务板块上半年重点推广家电清洗、洗衣等业务，并实现利润增长；美居服务板块在自营业务有序开展的同时，成功承接 2 个外拓项目；中介租售以“直营+联营”模式同时开展，逐步覆盖公司旗下住宅、商办业态项目；社区空间运营板块通过提高资源点位覆盖率、多渠道引入柜体及广告类等业务合作伙伴、新推出快递驿站业务等方式多管齐下，实现经营收益提升。

#### 2、资产管理服务

报告期内，公司全资子公司大悦商业持续推进了一系列措施对该板块经营情况进行重点改善，提升整体经营效益。住宿运营领域，公司退出亏损的长租公寓项目，并转变运营策略，优先以委托运营模式承接新项目，对于投资回收期较长的新项目进行谨慎评估；西溪群岛酒店持续作为新冠疫情隔离酒店，维持稳定收益。除此之外，公司对酒店和公寓项目实行并轨管理，进一步推动两大板块持续降本增效。产商运营领域，作为公司资产管理服务重点发展方向，报告期内新接乌镇资产业务，并依托已承接的浙大校友总部经济园、天工艺苑等项目基础上，进一步加强现有招

商运营团队配置，未来公司将通过现有运营项目夯实基础，联动物业基础服务板块，不断优化“物业服务+资产管理”运营模式，发挥产业协同效应，作为公司发力商写和综合城市服务领域的重要支撑。

### （三）服务为本，管理体系优化提升

公司始终秉承“智慧管理、人文服务”的理念，将高品质服务和客户满意作为发展根基，并将人才梯队建设持续作为长期重点工作，为提供优质服务奠定基础。

#### 1、服务体系建设

报告期内公司优化了全生命周期的运营体系，加强节点把控、调节奖惩机制、强化培训赋能，提升了业务的标准化、服务的差异化、运营的数字化和能力的专业化；启动“客户聆听计划”，通过管家客户拜访、项目经理接待日、业主恳谈会等多渠道聆听客户心声；进一步加强品质检查、落实红黑榜评比、制定差异化服务标准；针对不同季节、不同主题策划“南都暖冬服务季”、“守护绿码、喜乐元宵”、“护绿行动、女神驾到”等人文服务提升行动落实“满意+惊喜”服务策略，提升业主服务体验。

#### 2、智慧平台建设

报告期内，为提高经营管理效能和项目服务效率，公司完成了集团数据决策系统的建设，实现“悦服务”智慧物业平台优化升级，对服务过程进行数据化管控；为提高集团垂直管理效能，上线领导视窗平台，实现五大看板数据实时化、在线化管控；在内部信息建设方面，逐步消除各系统间的信息孤岛，实现系统间信息共享，提高信息使用的及时性、准确性和有效性，为集团的互联互通以及大运营体系的运转添加了数字化活力。

#### 3、人才梯队建设

报告期内，公司持续推动人才建设工作，完善高质量人才供应链。包括持续引进行业高级管理人才，进一步细化人才画像，优化业务组织架构，完善人才考核体系，优化激励机制，加大力度激发人才潜能与积极性，释放人才活力和战斗力，加强企业文化输出和宣贯，组织“南都花木兰”、“全民健身打卡”、“五四青年节”等系列主题员工活动，增强员工的凝聚力。

**报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项**

适用 不适用

## 四、报告期内主要经营情况

### （一）主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	896,817,165.08	764,159,864.42	17.36
营业成本	689,976,315.91	583,095,057.84	18.33
销售费用	11,062,081.79	7,786,133.29	42.07
管理费用	61,431,906.58	54,311,856.22	13.11
财务费用	1,471,171.78	-1,934,613.12	176.04
研发费用	1,203,176.52	550,805.96	118.44
经营活动产生的现金流量净额	73,266,409.20	47,517,122.22	54.19
投资活动产生的现金流量净额	-308,868,784.54	23,081,327.20	-1,438.18
筹资活动产生的现金流量净额	-79,317,359.78	-57,141,550.26	-38.81

营业收入变动原因说明：营业收入较上年同期增长 17.36%，主要系公司本期进一步拓展业务，同时收购普惠物业和中大物业公司。

营业成本变动原因说明：营业成本较上年同期增长 18.33%，主要系公司本期进一步拓展业务，同时收购普惠物业和中大物业公司致营业成本增加。

销售费用变动原因说明：销售费用较上年同期增长 42.07%，主要系公司持续拓展业务。

管理费用变动原因说明：管理费用同比上年同期增长 13.11%，主要系本期收购普惠物业和中大

物业公司，同时物业管理服务项目增加导致管理费用正向增长。

财务费用变动原因说明：财务费用同比上年同期增长 176.04%，主要系公司上年预付房租未确认融资费用导致两年变动较大。

研发费用变动原因说明：研发费用同比上年同期上升 118.44%，主要系公司加强信息化建设。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比上年同期上升 54.19%，主要系公司加大物业费的催收力度。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比上年同期减少 1,438.18%，主要系公司本期理财产品赎回较少，收购普惠物业和中大物业公司。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比上年同期下降 38.81%，主要系公司本期分配现金股利较上年同期增长较多。

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

## 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	394,340,742.22	16.66	708,210,732.38	33.48	-44.32	主要系上年期末较多理财产品到期赎回
应收款项	606,616,821.09	25.63	409,530,696.76	19.36	48.12	主要系公司业务规模扩大
投资性房地产	25,098,839.86	1.06	7,935,064.60	0.38	216.30	主要系公司收购普惠物业并表所致
预付账款	11,171,055.82	0.47	5,001,182.06	0.24	123.37	主要系公司预付电费、油费增加
交易性金融资产	523,720,893.06	22.12	356,885,870.17	16.87	46.75	主要系公司本期理财产品增

产						加
其他 收款	125,240,120.40	5.29	95,837,119.62	4.53	30.68	主要系公司收购普惠物业和中大物业并表所致
合同 负债	281,201,632.20	11.88	185,016,689.13	8.75	51.99	主要系公司业务规模进一步扩大,加强收费

其他说明

无

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

报告期末银行存款包括冻结的银行存款 1,312,602.41 元,其他货币资金包括保函保证金 1,157,876.80 元,使用受限。

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 投资状况分析

### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

截止报告期末,公司对外股权投资总额 427,977,350.38 元,其中对子公司的投资 425,781,913.13 元,对联营企业投资 2,195,437.25 元。

#### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

公司名称	持股比例 (%)	投资金额	主要业务	注册资本
浙江中大普惠物业有限公司	80.00	12,552.67	物业管理	2,000.00
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	60.00	300.00	物业管理	1,000.00
杭州中大物业服务服务有限公司	100.00	658.88	物业管理	500.00

#### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

## (五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

	主要业务	注册资本 (万元)	资产总额 (万元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
杭州悦嘉家网络科技有限公司	商品贸易	500.00	649.11	167.21	859.44	-4.08
浙江大悦商业经营管理有限公司	资产管理	6,000.00	21,515.29	5,120.80	2,377.19	-66.04
上海采林物业管理有限公司	物业管理	500.00	9,361.72	3,039.19	4,491.66	257.71
江苏金枫物业服务 有限公司	物业管理	500.00	13,486.18	4,223.70	14,117.66	1,088.46

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**五、其他披露事项****(一) 可能面对的风险**

□适用 √不适用

**(二) 其他披露事项**

□适用 √不适用

**第四节 公司治理****一、 股东大会情况简介**

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022-1-11	详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 公司披露（编号：2022-003）公告	2022-1-12	本次会议共审议通过了 4 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》、上海证券交易所网站公告。
2021 年年度股东大会	2022-5-12	详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 公司披露（编号：2022-024）公告	2022-5-13	本次会议共审议通过 21 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》、上海证券交易所网站公告。

**表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会**

□适用 √不适用

股东大会情况说明

√适用 □不适用

公司股东大会均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，股东大会的召集、召开和决策程序符合《公司法》《公司章程》等相关法律法规的规定。上述股东大会所审议的议案均获通过。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
韩芳	董事长	选举
楼俊	董事兼总裁	选举
周宏伟	独立董事	选举
赵刚	独立董事	选举
王碧颖	监事	选举
崔炜	职工监事	选举
倪旭升	副总裁	聘任
黄瑜	独立董事	离任
蔡黛燕	独立董事	离任
余剑义	副总裁	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司第二届董事会、监事会任期届满，公司履行程序完成了换届选举工作。

公司于 2022 年 1 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》《关于公司监事会换届选举的议案》等相关议案，具体情况详见《南都物业服务集团股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2022-003）；

公司于 2022 年 1 月 17 日召开第三届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》《关于选举公司第三届董事会专门委员会委员的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》等相关议案，具体情况详见《南都物业服务集团股份有限公司第三届董事会第一次会议决议公告》（编号：2022-004）；

公司于 2022 年 1 月 17 日召开第三届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，具体情况详见《南都物业服务集团股份有限公司第三届监事会第一次会议决议公告》（编号：2022-005）。

## 三、利润分配或资本公积金转增预案

### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

## 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

公司积极响应消费扶贫，利用与社区紧密融合的自身资源优势，通过社区 020 平台上线多款助农产品，助力贫困地区农产品变现，推动贫穷地区产业发展。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	韩芳、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、余剑义、陈红、金新昌、韩保华	锁定期满后，在公司担任董事、监事、高级管理人员期间，每年转让直接或间接持有的南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份。	锁定期满后，担任董监高期间；离职半年内	是	是		
	股份限售	韩芳、南都产发集团、舟山五彩石、肖小凌、金涛	如在锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。	锁定期满后 2 年内	是	是		
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	韩芳、南都产发集团、舟山五彩石、上海南都、银泰置地、肖小凌、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、余剑义、陈红、金新昌、韩保华	自公司股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。	自公司股票上市至其减持期间	是	是		

与首次公开发行相关的承诺	其他	实际控制人韩芳	<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对南都物业实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求。</p> <p>(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		
与首次公开发行相关的承诺	其他	控股股东南都产发集团、股东舟山五彩石	<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若减持持有发行人的股</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		

			<p>份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。</p> <p>（4）将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。</p>					
与首次公开发行相关的承诺	其他	股东上海南都、银泰置地	<p>持股意向及减持意向：</p> <p>（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>（2）若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>（3）如在上述锁定期满后一年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		

			行的发行价。 (4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。					
	其他	实际控制人韩芳、控股股东南都产发集团、股东舟山五彩石、股东上海南都、银泰置地	由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。	不适用	否	是		
	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员	<b>信息披露重大违规方面的承诺：</b> <b>公司承诺：</b> 如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起30日内，本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序，回	不适用	否	是		

		<p>购价格按照回购时本公司的股票市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p><b>控股股东南都产发集团承诺：</b></p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时，如本公司已公开发售股份或转让原限售股的，本公司亦将按照回购时南都物业</p>					
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

		<p>股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格，依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本公司非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业取得股东分红，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p><b>实际控制人韩芳承诺：</b></p> <p>如南都物业服务集团股份有限公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认</p>					
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

		<p>定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在南都物业股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p><b>董事、监事和高级管理人员承诺：</b></p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚</p>					
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

			<p>假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p>					
	其他	公司、董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人	<p><b>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺：</b></p> <p><b>公司承诺：</b></p> <p>公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：</p> <p>1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；</p> <p>2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投</p>	不适用	否	是		

		<p>资者回报机制；</p> <p>3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。</p> <p><b>董事、高级管理人员承诺：</b></p> <p>为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：</p> <p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>2、对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p><b>控股股东、实际控制人承诺：</b></p> <p>公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。</p>					
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	<p><b>责任主体未能履行承诺时的约束措施：</b></p> <p><b>公司承诺：</b></p> <p>如公司在首次公开发行股票（A 股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；</li> <li>2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；</li> <li>3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；</li> <li>4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。</li> </ol> <p><b>控股股东、实际控制人的承诺：</b></p> <p>浙江南都房地产服务集团有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务集团股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</li> <li>2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；</li> </ol>	不适用	否	是		
--	----	------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---	---	--	--

			<p>3、有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p><b>公司董事、高级管理人员的承诺：</b></p> <p>南都物业服务集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p> <p>2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；</p> <p>3、有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。</p> <p><b>股东承诺：</b></p> <p>韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都产发集团、舟山五彩</p>					
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

			<p>石、银泰置地、上海南都、中城年代作为南都物业服务集团股份有限公司股东承诺，如违反其在中国首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</li> <li>2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失；</li> <li>3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；</li> <li>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</li> <li>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</li> </ol>					
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

## 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

## 三、违规担保情况

适用 不适用

**四、半年报审计情况**

适用 不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

适用 不适用

**六、破产重整相关事项**

适用 不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

适用 不适用

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

**十、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六) 其他重大关联交易**适用 不适用**(七) 其他**适用 不适用**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**适用 不适用**(1) 托管情况**适用 不适用**(2) 承包情况**适用 不适用

## (3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
浙江兽王控股集团有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017-11-01	2033-02-28	-139,659.53	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017-01-01	2028-12-31	-3,016,187.37	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017-03-20	2027-07-19	-763,806.61	市场价		否	
杭州欢乐城投资有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2018-07-01	2036-12-31	-1,072,753.97	市场价		否	
浙江崇文置业有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2019-06-15	2025-05-31	-1,739,559.09	市场价		否	
杭州天目艺术专修学校	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于酒店租赁服务项目		2017-07-15	2032-07-14	-1,486,376.60	市场价		否	
浙江大学创新创业研究院有限公司	浙江大悦商业经营管理有限公司	用于招商租赁		2021-08-01	2036-07-31	-1,068,421.95	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江绿城时代建设管理有限公司	写字楼出租		2022-05-31	2026-05-30	227,340.77	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	杭州图英网络科技有限公司	写字楼出租		2019-01-23	2023-02-19	162,498.00	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	上海万田国际贸易有限公司	写字楼出租		2020-11-10	2025-11-09	29,133.81	市场价		否	
南都物业服务集团	浙江宝龙星汇商	写字楼出租		2021-08-01	2026-07-31	341,333.40	市场价		否	

团股份有限公司	业管理有限公司									
南都物业服务集团 股份有限公司	郑州普若森孵化 器有限公司	写字楼出租		2019-07-22	2025-07-21	73,200.00	市场价		否	
南都物业服务集团 股份有限公司	郑州客赢房地产 营销策划有限公 司	写字楼出租		2022-01-15	2022-02-28	58,330.00	市场价		否	

#### 租赁情况说明

上述统计公司出租写字楼的租金收入、支出及下属全资子公司大悦商业为实施“公寓租赁服务项目”租入房产的租金支出为报告期内即 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日的金额，非租赁起始日至报告期末数据。

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

适用 不适用

## 3 其他重大合同

适用 不适用

## 十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	7,320
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
浙江南都产业发展集团有限公司	0	64,527,327	34.36	0	质押	16,000,000	境内非 国有法 人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无	0	境内自 然人
舟山五彩石投资合作企业（有限合伙）	0	9,356,465	4.98	0	无	0	境内非 国有法 人
全国社保基金四一三组合	+761,840	7,391,571	3.94	0	无	0	其他

中国农业银行股份有限公司—工银瑞信战略转型主题股票型证券投资基金	+208,800	6,774,180	3.61	0	无	0	其他
上海南都集团有限公司	-1,877,400	6,572,600	3.5	0	无	0	境内非国有法人
北京银泰置地商业有限公司	-1,354,800	6,572,301	3.5	0	无	0	境内非国有法人
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	0	2,816,667	1.5	0	无	0	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—工银瑞信美丽城镇主题股票型证券投资基金	+2,412,700	2,506,100	1.33	0	无	0	其他
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	+2,336,360	2,336,360	1.24	0	无	0	其他

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
浙江南都产业发展集团有限公司	64,527,327	人民币普通股	64,527,327
韩芳	40,329,534	人民币普通股	40,329,534
舟山五彩石投资合作企业（有限合伙）	9,356,465	人民币普通股	9,356,465
全国社保基金四一三组合	7,391,571	人民币普通股	7,391,571
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信战略转型主题股票型证券投资基金	6,774,180	人民币普通股	6,774,180
上海南都集团有限公司	6,572,600	人民币普通股	6,572,600
北京银泰置地商业有限公司	6,572,301	人民币普通股	6,572,301
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	2,816,667	人民币普通股	2,816,667
中国建设银行股份有限公司—工银瑞信美丽城镇主题股票型证券投资基金	2,506,100	人民币普通股	2,506,100

兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	2,336,360	人民币普通股	2,336,360
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2022 年 6 月 30 日，公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 21.48%的股权，通过浙江南都产业发展集团有限公司间接持有 34.33%的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.31%的股权，合计持有公司 57.12%的股权。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

□适用 √不适用

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		394,340,742.22	708,210,732.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		523,720,893.06	356,885,870.17
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		606,616,821.09	409,530,696.76
应收款项融资			
预付款项		11,171,055.82	5,001,182.06
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		125,240,120.40	95,837,119.62
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		13,627,880.69	11,875,664.31
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		139,788,224.33	96,011,819.05
流动资产合计		1,814,505,737.61	1,683,353,084.35
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,195,437.25	2,626,029.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		47,177,418.60	47,177,418.60
投资性房地产		25,098,839.86	7,935,064.60
固定资产		41,161,233.62	40,515,009.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		146,764,524.73	156,674,288.19
无形资产		747,890.92	832,646.18
开发支出			
商誉		234,981,371.97	117,956,032.66
长期待摊费用		43,867,389.13	48,321,887.06
递延所得税资产		10,623,318.24	10,064,963.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		552,617,424.32	432,103,339.67
资产总计		2,367,123,161.93	2,115,456,424.02
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		305,657,188.40	240,974,367.91
预收款项		1,426,875.22	1,207,212.47
合同负债		281,201,632.20	185,016,689.13
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		64,495,148.85	78,251,336.94
应交税费		74,592,474.42	63,876,221.52
其他应付款		479,547,715.14	414,361,900.76
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		21,444,348.99	11,093,296.74
其他流动负债		4,540.02	43,697.44
流动负债合计		1,228,369,923.24	994,824,722.91
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		136,322,667.92	155,922,098.48
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,989,929.63	1,722,588.17
递延所得税负债		4,037,519.34	
其他非流动负债			
非流动负债合计		142,350,116.89	157,644,686.65

负债合计		1,370,720,040.13	1,152,469,409.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		259,033,083.01	259,033,083.01
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		65,196,832.18	65,196,832.18
一般风险准备			
未分配利润		460,336,920.94	435,061,177.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		972,344,615.13	947,068,871.65
少数股东权益		24,058,506.67	15,918,142.81
所有者权益（或股东权益）合计		996,403,121.80	962,987,014.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,367,123,161.93	2,115,456,424.02

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

### 母公司资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		299,099,750.54	570,857,492.72
交易性金融资产		493,514,756.07	336,618,062.80
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		472,274,746.24	341,689,320.15
应收款项融资			
预付款项		6,876,025.58	3,194,712.25
其他应收款		99,115,445.79	83,277,124.94
其中：应收利息			
应收股利			
存货		12,709,986.77	10,460,554.20
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		112,324,082.56	83,920,341.82
流动资产合计		1,495,914,793.55	1,430,017,608.88
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		427,977,350.38	273,292,482.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		47,177,418.60	47,177,418.60
投资性房地产		7,705,978.66	7,935,064.60
固定资产		23,397,316.03	24,782,213.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		958,040.32	1,391,129.26
无形资产		633,578.12	681,071.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		232,576.77	364,059.97
递延所得税资产		8,888,525.39	8,959,983.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		516,970,784.27	364,583,423.31
资产总计		2,012,885,577.82	1,794,601,032.19
<b>流动负债：</b>			
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		255,025,054.84	201,384,794.83
预收款项			
合同负债		231,557,330.22	158,096,722.42
应付职工薪酬		38,225,130.70	47,155,791.31
应交税费		58,028,303.77	50,480,345.66
其他应付款		488,190,188.37	395,199,517.46
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		414,623.73	
其他流动负债			
流动负债合计		1,071,440,631.63	852,317,171.68
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		440,519.39	1,278,395.65
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		849,235.71	657,068.24
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计		1,289,755.10	1,935,463.89
负债合计		1,072,730,386.73	854,252,635.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		258,944,757.32	258,944,757.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		65,196,832.18	65,196,832.18
未分配利润		428,235,822.59	428,429,028.12
所有者权益（或股东权益）合计		940,155,191.09	940,348,396.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,012,885,577.82	1,794,601,032.19

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

### 合并利润表

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入		896,817,165.08	764,159,864.42
其中：营业收入		896,817,165.08	764,159,864.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		768,430,059.61	646,196,052.93
其中：营业成本		689,976,315.91	583,095,057.84
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		3,285,407.03	2,386,812.74
销售费用		11,062,081.79	7,786,133.29
管理费用		61,431,906.58	54,311,856.22
研发费用		1,203,176.52	550,805.96
财务费用		1,471,171.78	-1,934,613.12
其中：利息费用		3,261,221.26	22,741.52
利息收入		3,037,528.97	3,201,488.95
加：其他收益		5,498,345.69	8,280,046.71

投资收益（损失以“-”号填列）		1,414,841.17	6,296,294.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		8,149,822.30	2,938,248.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,640,674.47	-7,374,341.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,769.91	-20,740.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		132,811,210.07	128,083,318.97
加：营业外收入		58,295.35	300,011.71
减：营业外支出		387,484.65	129,686.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		132,482,020.77	128,253,643.78
减：所得税费用		37,384,223.61	38,846,765.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,097,797.16	89,406,877.89
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,097,797.16	89,406,877.89
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		90,385,810.57	84,687,289.50
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,711,986.59	4,719,588.39
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属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			
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		95,097,797.16	89,406,877.89
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		90,385,810.57	84,687,289.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		4,711,986.59	4,719,588.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.48	0.45
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.48	0.45

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

### 母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入		590,845,147.67	531,575,030.54
减：营业成本		442,818,601.43	382,581,887.26
税金及附加		2,289,846.39	1,689,705.71
销售费用		9,096,198.03	6,158,168.33
管理费用		48,411,348.66	37,991,141.75
研发费用			
财务费用		-1,441,532.82	-1,680,764.93
其中：利息费用		31,862.70	22,517.76
利息收入		2,276,472.41	2,582,043.84
加：其他收益		3,399,285.82	3,284,985.03
投资收益（损失以“-”号填列）		1,006,856.84	5,293,531.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”			

”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		7,943,685.31	2,956,482.79
信用减值损失(损失以“—”号填列)		-8,536,326.23	-5,705,250.18
资产减值损失(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			-29,965.13
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		93,484,187.72	110,634,676.71
加:营业外收入		51,810.64	15,532.27
减:营业外支出		69,860.82	65,444.66
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		93,466,137.54	110,584,764.32
减:所得税费用		28,549,275.98	33,444,035.07
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		64,916,861.56	77,140,729.25
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		64,916,861.56	77,140,729.25
(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			
(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		64,916,861.56	77,140,729.25
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人:韩芳主管会计工作负责人:向昱力会计机构负责人:华美娜

## 合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		872,314,405.42	704,482,063.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
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		254,906.10	576,748.92
收到其他与经营活动有关的现金		44,397,877.93	55,123,258.07
经营活动现金流入小计		916,967,189.45	760,182,070.44
购买商品、接受劳务支付的现金		414,688,976.20	326,210,565.58
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			
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			
支付给职工及为职工支付的现金		311,157,190.18	280,077,004.31
支付的各项税费		66,377,857.20	52,502,423.04
支付其他与经营活动有关的现金		51,476,756.67	53,874,955.29
经营活动现金流出小计		843,700,780.25	712,664,948.22
经营活动产生的现金流量净额		73,266,409.20	47,517,122.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		180,941,327.29	631,545,000.00
取得投资收益收到的现金		4,489,019.65	10,219,345.60

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,530.00	450.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		185,432,876.94	641,764,795.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,914,237.20	8,183,468.40
投资支付的现金		385,000,000.00	610,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		103,387,424.28	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		494,301,661.48	618,683,468.40
投资活动产生的现金流量净额		-308,868,784.54	23,081,327.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
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		65,110,067.09	41,378,398.64
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		14,452,292.69	15,763,151.62
筹资活动现金流出小计		79,562,359.78	57,141,550.26
筹资活动产生的现金流量净额		-79,317,359.78	-57,141,550.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-314,919,735.12	13,456,899.16
加：期初现金及现金等价物余额		706,789,998.13	308,059,483.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		391,870,263.01	321,516,382.80

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

## 母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		575,704,592.87	497,354,487.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		76,117,152.71	46,019,283.34
经营活动现金流入小计		651,821,745.58	543,373,770.54
购买商品、接受劳务支付的现金		299,847,701.28	259,662,408.89
支付给职工及为职工支付的现金		164,727,371.77	146,854,770.41
支付的各项税费		44,547,846.96	38,171,062.12
支付其他与经营活动有关的现金		25,975,638.14	45,840,390.87
经营活动现金流出小计		535,098,558.15	490,528,632.29
经营活动产生的现金流量净额		116,723,187.43	52,845,138.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		180,000,000.00	420,045,000.00
取得投资收益收到的现金		3,893,482.57	9,244,300.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		530.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		16,494,279.73	17,000,000.00
投资活动现金流入小计		200,388,292.30	446,289,300.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		650,639.87	439,407.78
投资支付的现金		383,000,000.00	420,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		132,115,460.73	
支付其他与投资活动有关的现金		7,541,578.99	4,500,000.00
投资活动现金流出小计		523,307,679.59	425,439,407.78
投资活动产生的现金流量净额		-322,919,387.29	20,849,892.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		65,110,067.09	41,378,174.88
支付其他与筹资活动有关的现金		454,975.23	454,975.23
筹资活动现金流出小计		65,565,042.32	41,833,150.11
筹资活动产生的现金流量净额		-65,565,042.32	-41,833,150.11
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		-271,761,242.18	31,861,881.00
加：期初现金及现金等价物余额		570,342,492.72	170,743,669.86
六、期末现金及现金等价物余额		298,581,250.54	202,605,550.86

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	187,777,779.00				259,033,083.01				65,196,832.18		435,061,177.46		947,068,871.65	15,918,142.81	962,987,014.46
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	187,777,779.00				259,033,083.01				65,196,832.18		435,061,177.46		947,068,871.65	15,918,142.81	962,987,014.46

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)											25,275,743.4 8		25,275,743.4 8	8,140,363.8 6	33,416,107.3 4
(一) 综合 收益 总额											90,385,810.5 7		90,385,810.5 7	4,711,986.5 9	95,097,797.1 6
(二) 所有 者投 入和 减少 资本														245,000.00	245,000.00
1. 所 有者 投入 的普 通股														245,000.00	245,000.00
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本															
3. 股															



内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留																			

存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他													3,183,377.27	3,183,377.27	
四、本期末余额	187,777,779.00				259,033,083.01			65,196,832.18	460,336,920.94	972,344,615.13	24,058,506.67		996,403,121.80		

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	134,126,985.00				312,689,551.18			50,670,429.13	328,194,880.27	825,681,845.58	14,160,515.16		839,842,360.74		
加：															

会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	134,126,985.00			312,689,551.18			50,670,429.13		328,194,880.27		825,681,845.58	14,160,515.16	839,842,360.74	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	53,650,794.00			53,652,845.07					43,309,114.62		43,307,063.55	4,766,639.46	48,073,703.01	
（一）综合收益总额									84,687,289.50		84,687,289.50	4,719,588.39	89,406,877.89	
（二）所												45,000.00	45,000.00	



取一 般风 险准 备														
3. 对 所有 者 (或 股 东) 的分 配										41,378,174.8 8		41,378,174.8 8		41,378,174.8 8
4. 其 他														
(四) )所 有者 权益 内部 结转	53,650,794.0 0				53,650,794.0 0									
1. 资 本公 积转 增资 本 (或 股 本)	53,650,794.0 0				53,650,794.0 0									
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)														

3. 盈 余公 积弥 补亏 损															
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益															
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益															
6. 其 他															
(五) 专项 储备															
1. 本 期提 取															
2. 本 期使 用															
(六) 其他					-2,051.07								-2,051.07	2,051.07	
四、															

本期期末余额	187,777,779.00			259,036,706.11			50,670,429.13		371,503,994.89		868,988,909.13	18,927,154.62	887,916,063.75
--------	----------------	--	--	----------------	--	--	---------------	--	----------------	--	----------------	---------------	----------------

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

### 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	187,777,779.00				258,944,757.32				65,196,832.18	428,429,028.12	940,348,396.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,944,757.32				65,196,832.18	428,429,028.12	940,348,396.62
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-193,205.53	-193,205.53
（一）综合收益总额										64,916,861.56	64,916,861.56
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-	-
										65,110,067.09	65,110,067.09
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-	-
										65,110,067.09	65,110,067.09
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	187,777,779.00				258,944,757.32				65,196,832.18	428,235,822.59	940,155,191.09

项目	2021 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	134,126,985.00				312,595,551.32				50,670,429.13	339,069,575.51	836,462,540.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	134,126,985.00				312,595,551.32				50,670,429.13	339,069,575.51	836,462,540.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	53,650,794.00				-53,650,794.00					35,762,554.37	35,762,554.37
（一）综合收益总额										77,140,729.25	77,140,729.25
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-41,378,174.88	-41,378,174.88
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-41,378,174.88	-41,378,174.88
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	53,650,794.00				-53,650,794.00						

					53,650,794.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,650,794.00				-						
					53,650,794.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	187,777,779.00				258,944,757.32			50,670,429.13	374,832,129.88	872,225,095.33	

公司负责人：韩芳主管会计工作负责人：向昱力会计机构负责人：华美娜

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于1994年4月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为14292494-6的企业法人营业执照，成立时注册资本200.00万元。南都有限公司以2015年10月31日为基准日，整体变更为股份有限公司，于2015年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330000142924946H的营业执照，注册资本187,777,779.00元，股份总数187,777,779股（每股面值1元），均系无限售条件流通股。公司股票于2018年2月1日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐饮服务；供暖服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家政服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；安防设备销售；文具用品零售；家具销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；劳动保护用品销售；专用设备修理；通用设备修理；工程管理服务；物联网应用服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；健身休闲活动；物业服务评估；水污染治理；居民日常生活服务；单位后勤管理服务；集贸市场管理服务；代驾服务；票务代理服务；病人陪护服务；护理机构服务（不含医疗服务）；市场营销策划；专业设计服务；食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；灯具销售；汽车装饰用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表业经公司2022年8月25日三届四次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将浙江大悦商业经营管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州信建大悦住房服务有限公司、杭州南郡商业经营管理有限公司、乌鲁木齐南都物业服务有限公司、杭州南诚智慧生活服务有限公司、南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、南都（嘉兴）智慧物业服务有限公司、南都正和（山东）物业服务有限公司、浙江南都智联物业服务有限公司、杭州南都悦萱养老服务有限公司、杭州悦嘉家网络科技有限公司、浙江南都爱如餐饮管理有限公司、宁波奉化南都智联物业服务有限公司、海宁南都智联物业服务有限公司、杭州悦郡商业运营管理有限公司、上海采林物业管理有限公司、江苏金枫物业服务有限责任公司、常熟市中远物业服务有限责任公司、新青云物业管理服务（新泰）有限公司、杭州中大物业服务有限责任公司、浙江中大普惠物业服务有限公司、杭州中大普惠保安服务有限公司、连云港中大普惠香溢物业服务有限公司、杭州悦房智慧科技有限公司、杭州悦享供应链管理有限公司和桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司等31家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2. 持续经营

适用 不适用

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

适用 不适用

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

##### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

###### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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。

###### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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；如果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。

##### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

#### （3）金融负债的后续计量方法

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。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。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定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

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 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、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，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资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，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。

公司利用可获得的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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具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。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

### 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损

		失
应收商业承兑汇票	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合		
应收账款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 15. 存货

适用 不适用

### 1. 存货的分类

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等。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，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。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。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。

公司将拥有的、无条件(即，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，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，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，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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) 除企业合并形成以外的：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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

1. 投资性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和已出租的建筑物。
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，并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。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
运输工具	直线法	3-5	5	31.67-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 24. 在建工程

适用 不适用

## 25. 借款费用

适用 不适用

**26. 生物资产**

□适用 √不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

√适用 □不适用

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。

该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
软件	5
车位使用权	5

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

□适用 √不适用

**30. 长期资产减值**

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 34. 租赁负债

适用 不适用

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### 35. 预计负债

适用 不适用

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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。履约进度不能合理确定时，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，在客户取得相关商品或服务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。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司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或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 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。

(3) 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或服务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或服务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。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，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。

## 3. 收入确认的具体方法

公司有两大业务板块，一是物业基础服务，二是物业增值服务。依据公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

### (1) 物业基础服务

公司提供物业基础服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

### (2) 物业增值服务

公司提供物业增值服务属于在某一时段内履行的履约义务，在合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分月确认收入；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的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。

公司对于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。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

## 40. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，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。

2. 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。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

4. 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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人

发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## (2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**43. 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**44. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

□适用 √不适用

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**45. 其他**

□适用 √不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
消费税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
营业税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	3%
企业所得税	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
浙江悦都物业服务服务有限公司	20.00
上海采林物业管理有限公司	20.00
常熟市中远物业服务有限责任公司	20.00
新青云物业管理服务（新泰）有限公司	20.00
杭州中大普惠保安服务有限公司	20.00
连云港中大普惠香溢物业服务服务有限公司	20.00
海宁南都智联物业服务服务有限公司	20.00
杭州信建大悦住房服务有限公司	20.00
杭州南郡商业经营管理有限公司	20.00
杭州南诚智慧生活服务有限公司	20.00
南都(嘉兴)智慧物业服务服务有限公司	20.00
浙江乐勤清洁服务有限公司	20.00

浙江悦都网络科技有限公司	20.00
杭州悦嘉家网络科技有限公司	20.00
杭州悦郡商业运营管理有限公司	20.00
杭州悦享供应链管理有限公司	20.00
南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司	20.00
南都正和（山东）物业服务有限公司	20.00

[注]根据财税〔2022〕5号《财政部 税务总局 关于小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》，符合财政部、税务总局规定的小型微利企业条件的企业（以下简称小型微利企业），按照相关政策规定享受小型微利企业所得税优惠政策。对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。浙江悦都物业服务有限公司、上海采林物业管理有限公司、常熟市中远物业服务有限责任公司、南都（嘉兴）智慧物业服务有限公司、杭州南诚智慧生活服务有限公司、南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、杭州悦嘉家网络科技有限公司、浙江南都爱如餐饮管理有限公司、杭州信建大悦住房服务有限公司、杭州南郡商业运营管理有限公司、南都正和（山东）物业服务有限公司、杭州悦郡商业运营管理有限公司、新青云物业管理服务（新泰）有限公司、杭州中大普惠保安服务有限公司、连云港中大普惠香溢物业服务有限公司、海宁南都智联物业服务有限公司适用小微企业所得税优惠政策。除上述以外的其他纳税主体企业所得税率为25%。

## 2. 税收优惠

适用 不适用

- 根据《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第7号）规定，《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第13号）规定的税收优惠政策，执行期限延长至2022年3月31日。自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。
- 根据《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第11号）的规定，《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）的规定执行期限延长至2022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。
- 根据《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财税〔2022〕4号）的规定，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. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	407,682.55	293,222.34
银行存款	382,432,712.36	706,785,216.43
其他货币资金	11,500,347.31	1,132,293.61
合计	394,340,742.22	708,210,732.38
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

报告期末银行存款包括冻结的银行存款 1,312,602.41 元，其他货币资金包括保函保证金 1,157,876.80 元，使用受限。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
理财产品	523,720,893.06	356,885,870.17
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	523,720,893.06	356,885,870.17

其他说明：

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

### (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### (5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

### (6) 坏账准备的情况

适用 不适用

### (7) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	557,519,597.87
1 至 2 年	52,077,161.18
2 至 3 年	32,009,651.51
3 年以上	
3 至 4 年	14,359,751.96
4 至 5 年	2,585,630.19
5 年以上	1,981,421.02
合计	660,533,213.73

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	660,533,213.73	100.00	53,916,392.64	8.16	606,616,821.09	452,412,350.81	100.00	42,881,654.05	9.48	409,530,696.76
其中：										
账龄组合	660,533,213.73	100.00	53,916,392.64	8.16	606,616,821.09	452,412,350.81	100.00	42,881,654.05	9.48	409,530,696.76
合计	660,533,213.73	/	53,916,392.64	/	606,616,821.09	452,412,350.81	/	42,881,654.05	/	409,530,696.76

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	557,519,597.87	27,875,979.92	5.00
1-2年	52,077,161.18	5,207,716.12	10.00
2-3年	32,009,651.51	9,602,895.45	30.00
3-4年	14,359,751.96	7,179,875.98	50.00
4-5年	2,585,630.19	2,068,504.15	80.00

5年以上	1,981,421.02	1,981,421.02	100.00
合计	660,533,213.73	53,916,392.64	8.16

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	42,881,654.05	11,034,738.59			53,916,392.64
合计	42,881,654.05	11,034,738.59			53,916,392.64

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
启东崇和置业有限公司	26,377,511.63	3.99	2,682,336.24
河南广海房地产开发有限公司	16,743,354.47	2.53	1,698,220.69
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	12,009,573.00	1.82	4,786,090.18
河南绿地牟山置业有限公司	10,611,693.07	1.61	1,273,885.54

---

上海虹翊置业有限公司	10,334,582.90	1.56	1,502,437.96
合计	76,076,715.07	11.52	11,942,970.61

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,742,158.28	96.16	4,783,818.25	95.66
1 至 2 年	383,629.43	3.43	116,178.08	2.32
2 至 3 年	45,268.11	0.41	101,185.73	2.02
3 年以上				
合计	11,171,055.82	100.00	5,001,182.06	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
中国石化销售股份有限公司 江苏苏州常熟石油分公司	1,060,869.61	9.50%
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	1,016,812.38	9.10%
常熟市芝友电梯安装工程有 限公司	1,000,000.00	8.95%
国网浙江杭州市余杭区供电 有限公司	947,816.57	8.48%
江苏省特种设备安全监督检 验研究院	928,515.00	8.31%
合计	4,954,013.56	44.35%

其他说明

□适用 √不适用

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	125,240,120.40	95,837,119.62
合计	125,240,120.40	95,837,119.62

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	112,370,383.16
1 至 2 年	11,894,348.73
2 至 3 年	8,736,323.35

3 年以上	
3 至 4 年	2,142,808.19
4 至 5 年	2,982,563.41
5 年以上	3,485,784.61
合计	141,612,211.45

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	101,135,009.6700	62,509,558.03
押金保证金	36,250,795.90	42,290,046.32
其他	4,226,405.88	4,805,306.79
合计	141,612,211.45	109,604,911.14

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	3,048,848.61	3,766,578.90	6,952,364.01	13,767,791.52
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-594,717.44	594,717.44		
--转入第三阶段		-873,632.34	873,632.34	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,164,388.37	-2,298,228.92	1,738,140.08	2,604,299.53
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	5,618,519.54	1,189,435.08	9,564,136.43	16,372,091.05

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变 动	
其他应收款	13,767,791.52	2,604,299.53				16,372,091.05
合计	13,767,791.52	2,604,299.53				16,372,091.05

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
杭州市江干区 东方润园第四 届业主委员会	履约保证 金、品质提 升资金	5,883,012.43	1-2 年	4.15	588,301.24
昆山枫庭物业 管理有限公司	往来款	400,000.00	1 年以内	1.21	20,000.00
昆山枫庭物业 管理有限公司	往来款	1,306,445.38	1-2 年		130,644.54
启东崇和置业 有限公司	应收暂付款	1,439,506.08	1 年以内	1.02	71,975.30
杭州市余杭区 人民政府闲林 街道办事处	应收暂付款	1,367,125.50	1 年以内	0.97	68,356.28
杭州兴耀商业 经营管理有限 公司	履约保证金	1,300,000.00	5 年以上	0.92	1,300,000.00
合计	/	11,696,089.39	/	8.26	2,179,277.36

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	610,602.96		610,602.96	641,522.57		641,522.57
在产品						
库存商品	13,293,611.04	276,333.31	13,017,277.73	11,510,475.05	276,333.31	11,234,141.74
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	13,904,214.00	276,333.31	13,627,880.69	12,151,997.62	276,333.31	11,875,664.31

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	276,333.31					276,333.31
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	276,333.31					276,333.31

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、 持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**13、 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
理财产品	125,000,000.00	81,409,041.10
待抵扣增值税	9,982,620.12	10,104,221.26
待摊房租	3,283,585.61	2,123,824.92
待摊财产保险费	1,214,011.30	606,868.86
预缴税金	64,975.87	22,629.01
其他	243,031.43	1,745,233.90
合计	139,788,224.33	96,011,819.05

其他说明：

无

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,365,081.81			54,456.76						1,419,538.57
江西国信南都商业管理有限公司	1,260,948.03			-485,049.35						775,898.68
小计	2,626,029.84			-430,592.59						2,195,437.25
合计	2,626,029.84			-430,592.59						2,195,437.25

其他说明

无

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：权益工具投资	47,177,418.60	47,177,418.60
合计	47,177,418.60	47,177,418.60

其他说明：

无

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	9,162,705.38			9,162,705.38
2. 本期增加金额	17,915,700.00			17,915,700.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加	17,915,700.00			17,915,700.00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	27,078,405.38			27,078,405.38
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	1,227,640.78			1,227,640.78
2. 本期增加金额	751,924.74			751,924.74
(1) 计提或摊销	664,784.94			664,784.94
(2) 企业合并增加	87,139.80			87,139.80
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,979,565.52			1,979,565.52
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	25,098,839.86			25,098,839.86
2. 期初账面价值	7,935,064.60			7,935,064.60

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	41,161,233.62	40,515,009.07
固定资产清理		
合计	41,161,233.62	40,515,009.07

其他说明:

无

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	46,965,197.36		34,528,565.40	13,124,188.67	94,617,951.43
2. 本期增加金额			5,329,208.01	3,470,872.75	8,800,080.76
(1) 购置			4,693,638.17	1,365,589.27	6,059,227.44
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			635,569.84	2,105,283.48	2,740,853.32
3. 本期减少金额			8,349.51	1,031,908.08	1,040,257.59
(1) 处置或报废			8,349.51	1,022,610.73	1,030,960.24
(2) 其他				9,297.35	9,297.35
4. 期末余额	46,965,197.36		39,849,423.90	15,563,153.34	102,377,774.60
二、累计折旧					
1. 期初余额	24,683,795.67		19,758,201.29	9,660,945.40	54,102,942.36
2. 本期增加金额	1,115,329.56		3,536,256.53	2,670,785.38	7,322,371.47
(1) 计提	1,115,329.56		2,982,081.38	781,002.85	4,878,413.79
(2) 企业合并增加			554,175.15	1,889,782.53	2,443,957.68
3. 本期减少金额			50,682.03	158,090.82	208,772.85
(1) 处置或报废			50,682.03	152,127.44	202,809.47
(2) 其他				5,963.38	5,963.38
4. 期末余额	25,799,125.23		23,243,775.79	12,173,639.96	61,216,540.98
三、减值准备					

1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	21,166,072.13		16,605,648.11	3,389,513.38	41,161,233.62
2. 期初账面价值	22,281,401.69		14,770,364.11	3,463,243.27	40,515,009.07

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	12,173,711.16

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

□适用 √不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资**

□适用 √不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目		合计
一、账面原值		
1. 期初余额	175,628,321.61	175,628,321.61
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	156,042.81	156,042.81
租赁到期	156,042.81	156,042.81
4. 期末余额	175,472,278.80	175,472,278.80
二、累计折旧		
1. 期初余额	18,954,033.42	18,954,033.42
2. 本期增加金额	9,753,720.65	9,753,720.65
(1) 计提	9,753,720.65	9,753,720.65
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	28,707,754.07	28,707,754.07
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	146,764,524.73	146,764,524.73
2. 期初账面价值	156,674,288.19	156,674,288.19

其他说明：

无

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				1,728,409.77	504,000.00	2,232,409.77
2. 本期增加金额				99,557.52		99,557.52
(1) 购置				99,557.52		99,557.52
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				18,500.00		18,500.00
(1) 处置				18,500.00		18,500.00
4. 期末余额				1,809,467.29	504,000.00	2,313,467.29
二、累计摊销						
1. 期初余额				1,357,763.59	42,000.00	1,399,763.59
2. 本期增加金额				165,812.78		165,812.78
(1) 计提				165,812.78		165,812.78
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				1,523,576.37	42,000.00	1,565,576.37
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				285,890.92	462,000.00	747,890.92
2. 期初账面价值				370,646.18	462,000.00	832,646.18

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
上海采林物业管理有限公司	43,596,660.85					43,596,660.85
江苏金枫物业服务有限责任公司	95,863,585.98					95,863,585.98
新青云物业管理服务（新泰）有限公司	1.00					1.00
浙江中大普惠物业有限公司		112,793,153.62				112,793,153.62
杭州中大物业服务有限责任公司		4,232,185.69				4,232,185.69
合计	139,460,247.83	117,025,339.31				256,485,587.14

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
上海采林物业管理有限公司	21,504,215.17					21,504,215.17
江苏金枫物业服务有限责任公司						
新青云物业管理服务（新泰）有限公司						
浙江中大普惠物业有限公司						
杭州中大物业服						

务有限公司					
合计	21,504,215.17				21,504,215.17

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

资产组的构成	上海采林物业管理有 限公司	江苏金枫物业服务有 限责任公司
资产组或资产组组合的账面价值	1,247,037.29	17,200,121.20
分摊至本资产组或资产组组合的商 誉账面价值及分摊方法	48,440,734.28	136,947,979.97
包含商誉的资产组或资产组组合的 账面价值	49,687,771.57	154,148,101.17
资产组或资产组组合是否与购买 日、以前年度商誉减值测试时所确 定的资产组或资产组组合一致	是	是

### (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

#### ① 上海采林物业管理有限公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率15.00%（2020年度：15.00%），预测期以后的现金流量采用确定不变的数值，该增长率和物业行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预测期收入增长率、经营期收入平均增长率、成本率、营业税金及附加率、营业费用率、管理费用率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据商誉减值测试结果，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为25,900,000.00元，高于扣除期初商誉减值后账面价值25,794,199.16元，商誉未出现减值损失。

#### ② 江苏金枫物业服务有限责任公司

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率15.00%（2020年度：15.00%），预测期以后的现金流量采用确定不变的数值，该增长率和物业行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预测期收入增长率、经营期收入平均增长率、成本率、营业税金及附加率、营业费用率、管理费用率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据商誉减值测试结果，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为186,000,000.00元，高于账面价值154,148,101.17元，商誉未出现减值损失。

#### 3) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

##### ① 上海采林物业管理有限公司

本公司并未与上海采林物业管理有限公司原股东约定业绩承诺事项。

##### ② 江苏金枫物业服务有限责任公司

本公司并未与江苏金枫物业服务有限责任公司原股东约定业绩承诺事项。

##### ③ 浙江中大普惠物业有限公司

本公司并未与浙江中大普惠物业有限公司原股东约定业绩承诺事项，普惠物业公司经营平稳。

④ 杭州中大物业服务有限公司

本公司并未与杭州中大物业服务有限公司原股东约定业绩承诺事项，中大物业公司经营平稳。

#### (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

① 上海采林物业管理有限公司

本公司并未与上海采林物业管理有限公司原股东约定业绩承诺事项。

② 江苏金枫物业服务有限责任公司

本公司并未与江苏金枫物业服务有限责任公司原股东约定业绩承诺事项。

③ 浙江中大普惠物业有限公司

本公司并未与浙江中大普惠物业有限公司原股东约定业绩承诺事项，普惠物业公司经营平稳。

④ 杭州中大物业服务有限公司

本公司并未与杭州中大物业服务有限公司原股东约定业绩承诺事项，中大物业公司经营平稳。

其他说明：

适用 不适用

#### 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
群岛服务式公寓装修工程（西溪店）	24,951,684.31	592,379.56	1,658,764.77		23,885,299.10
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	13,092,394.42		1,453,585.44		11,638,808.98
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	7,726,764.97		877,318.44		6,849,446.53
群岛国际青年社区装修工程（欢乐城店）					
群岛服务式公寓装修工程（朝晖兽王店）					
零星装修工程	2,551,043.36	236,051.05	1,293,259.89		1,493,834.52
合计	48,321,887.06	828,430.61	5,282,928.54		43,867,389.13

其他说明：

无

**30、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**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	53,853,680.55	10,623,318.24	41,624,526.25	10,388,485.35
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损			25,889.85	5,177.97
合计	53,853,680.55	10,623,318.24	41,650,416.10	10,393,663.32

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
非同一控制企业合并	16,150,077.36	4,037,519.34		
交易性金融资产公允价值变动			1,314,799.41	328,699.85
合计	16,150,077.36	4,037,519.34	1,314,799.41	328,699.85

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产			328,699.85	10,064,963.47
递延所得税负债			328,699.85	

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		

可抵扣亏损	50,202,472.14	63,250,975.45
资产减值准备	16,711,136.45	15,301,252.63
合计	66,913,608.59	78,552,228.08

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	9,624,427.95	12,363,439.44	
2023 年	15,096,112.07	9,624,427.95	
2024 年	6,355,948.81	15,088,435.90	
2025 年	17,807,434.11	6,462,251.28	
2026 年及以后	1,318,549.20	19,712,420.88	
合计	50,202,472.14	63,250,975.45	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 32、短期借款

## (1). 短期借款分类

□适用 √不适用

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 33、交易性金融负债

□适用 √不适用

## 34、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 35、应付票据

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
外包服务费	260,852,919.68	224,553,884.15
工程款	12,458,876.71	7,009,535.13
其他	32,345,392.01	9,410,948.63
合计	305,657,188.40	240,974,367.91

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,426,875.22	1,207,212.47
合计	1,426,875.22	1,207,212.47

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	280,371,303.74	184,877,530.49
其他	830,328.46	139,158.64
合计	281,201,632.20	185,016,689.13

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	78,055,108.07	281,037,912.69	294,668,898.35	64,424,122.41
二、离职后福利-设定提存计划	71,026.44	17,491,769.57	17,491,769.57	71,026.44
三、辞退福利	125,202.43		125,202.43	
四、一年内到期的其他福利				
合计	78,251,336.94	298,529,682.26	312,285,870.35	64,495,148.85

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	74,714,454.61	252,515,633.73	264,594,338.76	62,635,749.58
二、职工福利费	8,022.42	12,665,293.30	12,535,471.90	137,843.82
三、社会保险费	62,246.07	10,634,580.62	10,693,375.58	3,451.11
其中：医疗保险费	50,617.19	9,791,904.19	9,839,070.27	3,451.11
工伤保险费	9,966.02	507,842.72	517,808.74	0.00
生育保险费	1,662.86	334,833.71	336,496.57	0.00
四、住房公积金	16.00	3,726,806.88	3,316,993.10	409,829.78
五、工会经费和职工教育经费	3,270,368.97	1,495,598.16	3,528,719.01	1,237,248.12
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	78,055,108.07	281,037,912.69	294,668,898.35	64,424,122.41

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	70,829.08	16,926,422.77	16,926,422.77	70,829.08
2、失业保险费	197.36	565,346.80	565,346.80	197.36
3、企业年金缴费				
合计	71,026.44	17,491,769.57	17,491,769.57	71,026.44

其他说明：

√适用 □不适用

无

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	35,338,209.11	27,057,179.85
消费税		
营业税		
企业所得税	35,699,974.65	33,894,679.36
个人所得税	1,920,017.51	721,400.03
城市维护建设税	861,342.88	896,484.67
房产税	216,335.48	389,222.28
土地使用税	2,533.44	41,037.72
教育费附加	207,894.20	398,874.39
地方教育费附加	139,367.02	266,737.16
地方水利建设基金	2,707.25	4,384.45
其他	204,092.88	206,221.61
合计	74,592,474.42	63,876,221.52

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	479,547,715.14	414,361,900.76
合计	479,547,715.14	414,361,900.76

其他说明：

无

##### 应付利息

适用 不适用

##### 应付股利

适用 不适用

##### 其他应付款

###### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	345,199,929.06	293,418,455.92
押金保证金	117,059,487.76	104,692,205.65
股权转让款	3,751,951.73	3,751,951.73
其他	13,536,346.59	12,499,287.46
合计	479,547,715.14	414,361,900.76

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	21,444,348.99	11,093,296.74
合计	21,444,348.99	11,093,296.74

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	4,540.02	43,697.44
合计	4,540.02	43,697.44

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

**46、应付债券****(1)、应付债券**

□适用 √不适用

**(2)、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**

□适用 √不适用

**(3)、可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4)、划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**47、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房租	136,322,667.92	155,922,098.48
合计	136,322,667.92	155,922,098.48

其他说明：

无

**48、长期应付款****项目列示**

□适用 √不适用

**长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
增值税进项税加计扣除	1,722,588.17	3,795,794.24	3,528,452.78	1,989,929.63	
合计	1,722,588.17	3,795,794.24	3,528,452.78	1,989,929.63	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	187,777,779.00						187,777,779.00

其他说明：

无

**54、其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	259,033,083.01			259,033,083.01
其他资本公积				
合计	259,033,083.01			259,033,083.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

### 56、库存股

适用 不适用

### 57、其他综合收益

适用 不适用

### 58、专项储备

适用 不适用

### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	65,196,832.18			65,196,832.18
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	65,196,832.18			65,196,832.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	435,061,177.46	328,194,880.27
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	435,061,177.46	328,194,880.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	90,385,810.57	162,770,875.12

减：提取法定盈余公积		14,526,403.05
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	65,110,067.09	41,378,174.88
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	460,336,920.94	435,061,177.46

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	895,575,215.98	689,159,987.57	758,613,547.24	581,066,193.68
其他业务	1,241,949.10	816,328.34	5,546,317.18	2,028,864.16
合计	896,817,165.08	689,976,315.91	764,159,864.42	583,095,057.84

### (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
商品类型		
物业基础服务		770,542,730.85
物业增值服务		76,439,740.97
非业主增值服务		24,669,236.26
其他		10,163,464.40
按经营地区分类		
国内		881,815,172.48
市场或客户类型		
住宅		472,547,612.13
办公		141,956,230.71
产业园区		49,130,530.22
公众		17,941,132.19
商业		121,043,302.01
环卫		39,774,585.77
学校		8,465,254.64
医院		3,943,538.06
其他		27,012,986.75
按商品转让的时间分类		
服务（在某一时段内提供）		795,211,967.11

服务（在某一时刻提供）		86,603,205.37
合计		881,815,172.48

合同产生的收入说明：  
无

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：  
无

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,358,506.94	1,168,069.74
教育费附加	635,712.85	558,670.78
资源税		
房产税	748,598.38	247,907.47
土地使用税	4,912.90	1,443.88
车船使用税		
印花税	111,713.46	33,592.37
地方教育费附加	421,188.55	377,128.50
其他	4,773.95	
合计	3,285,407.03	2,386,812.74

其他说明：  
无

## 63、销售费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	1,057,798.77	237,385.36
办公费	469,856.10	772,006.28
业务招待费	682,628.38	788,130.78
职工薪酬	7,682,830.05	5,662,616.76
交通费	123,512.91	106,289.63
差旅费	31,698.83	174,576.79
通讯费	33,756.57	15,607.88
市场费用	754,576.94	

其他	225,423.24	29,519.81
合计	11,062,081.79	7,786,133.29

其他说明：

无

#### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,333,313.45	38,820,076.45
租赁费	821,485.64	821,019.74
办公费	5,014,871.12	2,526,522.89
折旧费与摊销	2,610,223.94	1,355,020.29
业务招待费	3,762,469.33	4,138,622.62
咨询费	1,326,243.66	2,676,030.21
交通费	899,969.23	429,576.53
差旅费	184,087.14	518,782.61
通讯费	268,093.71	73,613.61
其他	3,211,149.36	2,952,591.27
合计	61,431,906.58	54,311,856.22

其他说明：

无

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,051,550.51	393,375.19
其他	151,626.01	157,430.77
合计	1,203,176.52	550,805.96

其他说明：

无

#### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-3,037,528.97	-3,201,488.95
利息支出	3,261,221.26	22,741.52
其他	1,247,479.49	1,244,134.31
合计	1,471,171.78	-1,934,613.12

其他说明：

无

#### 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	2,008,110.23	5,578,457.78
增值税加计扣除或减免	3,480,050.23	2,683,384.72
代扣个人所得税手续费返还	10,185.23	18,204.21
合计	5,498,345.69	8,280,046.71

其他说明：

无

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-430,592.59	-388,648.85
处置长期股权投资产生的投资收益	80,254.62	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,437,449.43	1,491,935.46
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
理财产品收益	327,729.71	5,193,007.50
合计	1,414,841.17	6,296,294.11

其他说明：

无

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	8,149,822.30	2,938,248.38
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	8,149,822.30	2,938,248.38

其他说明：

无

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		-708,656.45
应收账款坏账损失	-8,514,937.52	-5,260,469.79
其他应收款坏账损失	-2,125,736.95	-1,405,215.35
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-10,640,674.47	-7,374,341.59

其他说明：

无

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	1,769.91	-20,740.13
合计	1,769.91	-20,740.13

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	530.00		530.00
其中：固定资产处置利得	530.00		530.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	1,000.00		1,000.00
政府补助			

赔款收入	19,320.06	5,899.23	19,320.06
无法支付款项			
罚没收入	5,769.12		5,769.12
其他	31,676.17	294,112.48	31,676.17
合计	58,295.35	300,011.71	58,295.35

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,525.38		3,525.38
其中：固定资产处置损失	3,525.38		3,525.38
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	220,000.00	29,500.00	220,000.00
地方水利建设基金	8,834.32	9,114.74	8,834.32
罚款支出	145,535.47	88,859.09	145,535.47
赔款支出			
其他	9,589.48	2,213.07	9,589.48
合计	387,484.65	129,686.90	387,484.65

其他说明：

无

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	37,311,161.67	40,155,563.63
递延所得税费用	73,061.94	-1,308,797.74
合计	37,384,223.61	38,846,765.89

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	132,482,020.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,120,505.19
子公司适用不同税率的影响	-1,752,840.53
调整以前期间所得税的影响	4,272,643.95
非应税收入的影响	107,648.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	520,692.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-153,581.48
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	534,405.36
研发费用加计扣除的影响	-19,800.86
适用税率变动对递延所得税费用的影响	754,551.60
所得税费用	37,384,223.61

其他说明：

适用 不适用**77、其他综合收益**适用 不适用**78、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	23,916,947.40	37,966,080.10
收到押金保证金	12,085,545.23	8,079,738.28
政府补助	3,879,460.30	5,578,457.78
利息收入	2,901,451.37	3,201,488.95
其他	1,614,473.63	297,492.96
合计	44,397,877.93	55,123,258.07

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	24,944,251.51	25,606,752.89
支付押金保证金	7,010,939.08	10,899,822.69
付现费用	18,790,995.35	17,247,807.55
对外捐赠	10,000.00	29,500.00
支付拆借款	621,035.93	
其他	99,534.80	91,072.16

合计	51,476,756.67	53,874,955.29
----	---------------	---------------

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债	14,452,292.69	15,763,151.62
合计	14,452,292.69	15,763,151.62

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	95,097,797.16	89,406,877.89
加：资产减值准备		
信用减值损失	10,640,674.47	7,374,341.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,543,198.73	4,272,566.02
使用权资产摊销	9,753,720.65	363,412.31
无形资产摊销	165,812.78	137,460.18
长期待摊费用摊销	5,282,928.54	6,887,351.23
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）	-1,769.91	20,740.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,995.38	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-8,149,822.30	-2,938,248.38

财务费用（收益以“-”号填列）	3,261,221.26	22,741.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,414,841.17	-6,268,576.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	85,911.24	-1,308,797.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,750,312.87	-969,010.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-170,876,159.58	-163,263,566.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	125,625,054.82	113,779,831.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	73,266,409.20	47,517,122.22
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	391,870,263.01	321,516,382.80
减：现金的期初余额	706,789,998.13	308,059,483.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-314,919,735.12	13,456,899.16

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	391,870,263.01	706,789,998.13
其中：库存现金	407,682.55	293,222.34
可随时用于支付的银行存款	381,120,109.95	705,464,482.18
可随时用于支付的其他货币资金	10,342,470.51	1,032,293.61
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、期末现金及现金等价物余额	391,870,263.01	706,789,998.13
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		

其他说明：

适用 不适用

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,470,479.21	银行存款冻结，保函保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	2,470,479.21	/

其他说明：

无

#### 82、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

##### (2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### 83、套期

适用 不适用

#### 84、政府补助

##### 1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	571,983.03	其他收益	571,983.03
上海市崇明区财政局企业扶持资金款	324,000.00	其他收益	324,000.00

上海市虹口区企业财政扶持款	200,000.00	其他收益	200,000.00
老旧小区财政补贴	210,628.26	其他收益	210,628.26
公益性岗位补贴	114,573.70	其他收益	114,573.70
其他零星补贴	586,925.24	其他收益	586,925.24

## 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

## 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	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
浙江中大普惠物业有限公司	2022年2月1日	125,526,662.73	80.00	支付现金	2022年2月1日	取得实质性控制权	59,297,178.18	3,300,783.13
杭州中大物业服务服务有限公司	2022年2月1日	6,588,798.00	100.00	支付现金	2022年2月1日	取得实质性控制权	5,784,072.63	134,606.95

其他说明：

无

#### (2). 合并成本及商誉

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	浙江中大普惠物业有限公司、杭州中大物业服务服务有限公司
--现金	132,115,460.73
--非现金资产的公允价值	

—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	132,115,460.73
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	15,090,121.42
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	117,025,339.31

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本的公允价值以购买方付出的现金资产金额确定。

大额商誉形成的主要原因：

被合并方拥有较好的市场前景及较强的盈利能力，其市场价值高于其可辨认净资产的公允价值。

其他说明：

无

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

适用 不适用

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明**

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
杭州悦享供应链管理 有限公司	设立	2022 年 4 月 21 日		100%
桐乡市乌镇南都智慧 城市服务有限公司	设立	2022 年 5 月 12 日	3,000,000.00	60%
杭州悦房智慧科技有 限公司	设立	2022 年 3 月 6 日	255,000.00	51%

#### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江大悦商业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
浙江乐勤清洁服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	100.00		设立
浙江悦都网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	网络技术	100.00		设立
浙江悦都物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下企业合并
杭州乐勤楼宇工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
杭州乐勤装饰工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
杭州信建大悦住房服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	60.00		设立
杭州南郡商业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		设立
乌鲁木齐南都物业服务有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	物业管理	100.00		设立
杭州南诚智慧生活服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		设立
南都悦通(杭州)智慧物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		设立
南都(嘉兴)智慧物业服务有	浙江嘉兴	浙江嘉兴	物业管理	51.00		设立

限公司						
南都正和 (山东) 物业服务 有限公司	山东菏泽	山东菏泽	物业管理	51.00		设立
浙江南都 智联物业 服务有限 公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		设立
杭州南都 悦萱养老 服务有限 公司	浙江杭州	浙江杭州	养老服务	100.00		设立
杭州悦嘉 家网络科 技有限公 司	浙江杭州	浙江杭州	批发业	100.00		设立
浙江南都 爱如餐饮 管理有限 公司	浙江杭州	浙江杭州	餐饮管理	51.00		设立
宁波奉化 南都智联 物业服务 有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	100.00		设立
海江南都 智联物业 服务有限 公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	物业管理	100.00		设立
杭州悦郡 商业运营 管理有限 公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业	100.00		设立
上海采林 物业管理 有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制 下合并
江苏金枫 物业服务 有限责任 公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理	70.00		非同一控制 下合并
常熟市中 远物业服 务有限责 任公司	江苏常熟	江苏常熟	物业管理		70.00	非同一控制 下合并
新青云物 业管理服 务(新泰) 有限公 司	山东泰安	山东泰安	物业管理		70.00	非同一控制 下合并
杭州悦享	浙江杭州	浙江杭州	批发业	100.00		设立

供应链管理 有限公司						
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	物业管理	60.00		设立
杭州悦房智慧科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	51.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏金枫物业服务有限责任公司	30.00%	3,592,706.85		14,808,429.92
上海采林物业管理有限公司	10.00%	257,712.67		3,039,191.71

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏金枫物业服务有限责任公司	122,100,716.23	19,403,671.79	141,504,388.02	91,139,449.25	1,003,505.71	92,142,954.96	113,684,377.38	17,926,086.13	131,610,463.51	93,655,899.80	568,820.16	94,224,719.96
上海采林物业管理	91,533,037.01	2,084,150.02	93,617,187.03	62,842,885.01	382,384.88	63,225,269.89	87,099,974.68	2,466,174.19	89,566,148.87	61,202,763.37	548,595.04	61,751,358.41

有 限 公 司													
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

子公 司名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金 流量
江苏 金枫 物业 服务 有限 责任 公司	146,690,546.69	11,975,689.51	11,975,689.51	- 13,333,516.10	128,187,137.44	14,617,178.53	14,617,178.53	9,973,477.01
上海 采林 物业 管理 有限 公司	44,916,572.62	2,577,126.68	2,577,126.68	-3,121,318.33	42,400,870.63	-1,048,586.37	-1,048,586.37	- 8,684,828.39

其他说明：  
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

#### 6、其他

适用 不适用

### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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，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。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 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。

##### 2. 预期信用损失的计量

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。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）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。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见财务报告七 5、8。

##### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

## (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

## (2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2022 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 11.73%（2021 年 12 月 31 日：16.83%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用企业信用等融资手段，优化融资结构，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

## 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	305,657,188.40	305,657,188.40	305,657,188.40		
其他应付款	479,547,715.14	479,547,715.14	479,547,715.14		
一年内到期的非流动负债	21,444,348.99	28,443,548.77	28,443,548.77		
租赁负债	136,322,667.92	172,291,858.16		27,223,316.78	145,068,541.38
小 计	942,971,920.45	985,940,310.47	813,648,452.31	27,223,316.78	145,068,541.38

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	240,974,367.91	240,974,367.91	240,974,367.91		
其他应付款	414,361,900.76	414,361,900.76	414,361,900.76		
一年内到期的非流动负债	11,093,296.74	18,074,124.29	18,074,124.29		
租赁负债	155,922,098.48	195,722,269.73		50,653,728.35	145,068,541.38
小 计	822,351,663.89	869,132,662.69	673,410,392.96	50,653,728.35	145,068,541.38

## 十一、 公允价值的披露

## 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		523,720,893.06	47,177,418.60	570,898,311.66
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		523,720,893.06	47,177,418.60	570,898,311.66
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			47,177,418.60	47,177,418.60
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品		523,720,893.06		523,720,893.06
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		523,720,893.06	47,177,418.60	570,898,311.66
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**适用 不适用**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用

对于持有的理财产品公允价值，根据本金加上截至资产负债表日的预期收益市场价值确定其公允价值。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用

对于权益工具投资公允价值，投资单位的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，因此按投资成本作为公允价值的参数估计进行计量。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8、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**适用 不适用**9、其他**适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江南都产业发展集团有限公司	浙江杭州	服务业	5,005 万元	34.36	34.36

**本企业的母公司情况的说明**

自然人韩芳直接持有本公司 21.48%股权。浙江南都产业发展集团有限公司持有本公司 34.36%股权，韩芳持有浙江南都产业发展集团有限公司 99.90%股权，故间接持有本公司 34.33%股权。舟

山五彩石投资合伙企业（有限合伙）持有本公司 4.98%股权，韩芳持有舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）26.32%股权，故间接持有本公司 1.31%股权。韩芳直接和间接持有本公司 57.12%股权，是本公司的实际控制人。

本企业最终控制方是韩芳

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报告九之说明

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

无

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	联营企业
江西国信南都商业管理有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江南都企业管理服务有限公司	母公司的控股子公司
杭州南郡溪景置业有限公司	母公司的全资子公司
杭州南迪幼儿园有限公司	母公司的控股子公司
浙江南都房地产营销策划有限公司	母公司的控股子公司
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	母公司的控股子公司
浙江南都教育科技有限公司	母公司的全资子公司
杭州丽郡置业有限公司	其他

其他说明

杭州丽郡置业有限公司已于 2021 年还款，自还款后不再认定为本公司的关联方。

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州南迪幼儿园有限公司	商品销售	10,776.44	
浙江南都产业发展集团有限公司	商品销售	366.98	353.98
浙江南都企业管理服务有限公司	商品销售	3,315.05	9,190.99
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	商品销售	36,935.33	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	保洁服务费	1,068,269.03	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	商品销售		32,154.33
杭州南郡溪景置业有限公司	商品销售	189.91	1,484.58
杭州南郡溪景置业有限公司	案场服务费	443,995.60	
杭州南郡溪景置业有限公司	房租费	165,944.65	
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品销售		19,469.03
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	商品销售		1,061.95
浙江南都教育科技有限公司	商品销售		2,761.06
杭州丽郡置业有限公司	商品销售		123.71

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州南郡溪景置业有限公司	房屋建筑物	165,944.65	

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	476.48	295.65

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州南郡溪景置业有限公司	803,685.26	40,184.26	387,742.93	19,387.15
应收账款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,483,674.17	74,183.71	400,045.00	20,002.25
应收账款	浙江南都企业管理服务有限公司			2,350.00	117.50

#### (2). 应付项目

适用 不适用

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**5、其他**

适用 不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(一) 大悦商业公司于 2016 年 12 月 27 日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦北楼 13-23 层、一层大堂及大厦配套的房屋，租赁期自 2017 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，租金及物业费合计

111,015,884.00 元。首年租金及物业费于 2017 年 8 月 1 日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 43,103,964.14 元租赁费。

(二) 大悦商业公司于 2016 年 12 月 29 日与杭州天瑞服饰有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市九环路 31-6 号 2 幢北楼整栋 1-5 层及南楼 4-5 层房屋，租赁期自 2017 年 3 月 20 日起至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 25,464,587.78 元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 12,512,505.44 元租赁费。

(三) 大悦商业公司于 2017 年 7 月 14 日与杭州天目艺术专修学校签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市西湖区天目山路 405 号的房屋，租赁期自 2017 年 7 月 15 日起至 2029 年 7 月 14 日止，租金及物业费合计 69,283,724.00 元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 28,613,666.02 元租赁费。

(四) 大悦商业公司于 2018 年 6 月 8 日与杭州欢乐城投资有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市余杭区闲林五常大道华元西溪欢乐城 5 号楼 5-9 层房屋，租赁期自 2018 年 7 月 1 日起至 2036 年 12 月 31 日止，租金合计 62,773,248.00 元，2022 年 1 月签订补充协议，约定 2022 年-2024 年减免租金共 1,931,798.40 元，减免后合同总金额为 60,841,449.60 元。租赁

期前六个月系免租期，第七租赁月起租金每季度支付一次。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 11,348,275.2 元租赁费。

(五) 大悦商业公司于 2019 年 4 月 10 日与浙江崇文置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市萧山区金惠路 318-324 号 19 层-24 层房屋，租赁期自 2019 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，租金合计 23,809,146.67 元。租赁期前两个月系免租期，第三租赁月起租金每半年支付一次。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 11,900,000.00 元租赁费。

(六) 大悦商业公司于 2021 年 8 月 1 日与浙江大学创新创业研究院有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市余杭区仓前街道仓兴街 397 号浙江大学校友企业总部经济园一期 A18、A19 的一层、二层、A20 商铺、A21 一层部分商铺，租赁期自 2021 年 8 月 1 日起至 2036 年 7 月 31 日止，含 9 个月免租装修期，租金合计 49,796,349.00 元。租金按季度支付，首季度租金应于 2022 年 4 月 20 日前支付，下一季度租金应于当季度最后一个月的 20 号前支付，以此类推。截至 2022 年 6 月 30 日，大悦商业公司累计已支付 740,794.00 元租赁费。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司主要业务为提供物业管理服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。

#### (4). 其他说明

适用 不适用

### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

(一) 公司为绿地控股集团股份有限公司（以下简称绿地控股）旗下部分房地产开发项目提供物业服务。绿地控股旗下宁波杭州湾新区盈海置业有限公司等项目公司与公司签订协议书，以其开发的房产物业（包括住宅、写字楼、商铺等）作价抵付绿地控股旗下项目公司应付公司的物业服务费。由于公司尚未与相应的项目公司签订正式商品房销售合同并办理过户，公司尚未就上述事项进行会计处理。截至 2022 年 6 月 30 日，公司已与绿地控股旗下项目公司签订协议但尚未进行会计处理涉及的应收账款金额合计 23,782,580.65 元。

(二) 为加快应收账款回款，公司本期进一步采取诉讼、仲裁等法律手段维护公司合法权益，截至 2022 年 6 月 30 日，公司对绿地控股旗下项目公司提起诉讼尚未收回金额共计 6,545.15 万元，已采取保全措施 2,324.06 万元。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	421,570,046.46
1 年以内小计	421,570,046.46
1 至 2 年	45,908,833.58
2 至 3 年	31,809,524.55
3 年以上	
3 至 4 年	14,002,338.16
4 至 5 年	1,890,492.41
5 年以上	591,297.95
合计	515,772,533.11

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	515,772,533.11	100.00	43,497,786.87	8.43	472,274,746.24	378,576,247.78	100.00	36,886,927.63	9.74	341,689,320.15
其中：										
账龄组合	499,386,190.19	96.82	43,497,786.87		455,888,403.32	362,036,243.66	95.63	36,886,927.63	10.19	325,149,316.03
合并范围内关联往来组合	16,386,342.92	3.18		8.71	16,386,342.92	16,540,004.12	4.37			16,540,004.12
合计	515,772,533.11	/	43,497,786.87	/	472,274,746.24	378,576,247.78	/	36,886,927.63	/	341,689,320.15

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	405,183,703.54	20,259,185.18	5.00
1-2年	45,908,833.58	4,590,883.36	10.00

2-3年	31,809,524.55	9,542,857.37	30.00
3-4年	14,002,338.16	7,001,169.08	50.00
4-5年	1,890,492.41	1,512,393.93	80.00
5年以上	591,297.95	591,297.95	100.00
合计	499,386,190.19	43,497,786.87	8.71

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

见第十节、五、10. 金融工具

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	36,886,927.63	6,610,859.24				43,497,786.87
合计	36,886,927.63	6,610,859.24				43,497,786.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
启东崇和置业有限公司	26,377,511.63	5.11	2,682,336.24
河南广海房地产开发有限公司	16,743,354.47	3.25	1,698,220.69
宁波杭州湾新区盈海置业有限公司	12,009,573.00	2.33	4,786,090.18
河南绿地牟山置业有限公司	10,611,693.07	2.06	1,273,885.54
上海虹翊置业有限公司	10,334,582.90	2.00	1,502,437.96
合计	76,076,715.07	14.75	11,942,970.61

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	99,115,445.79	83,277,124.94
合计	99,115,445.79	83,277,124.94

其他说明：无

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	87,869,027.65
1 至 2 年	8,284,393.07
2 至 3 年	8,373,695.34
3 年以上	
3 至 4 年	1,264,337.14
4 至 5 年	2,415,355.79
5 年以上	1,528,678.68
合计	109,735,487.67

**(2). 按款项性质分类**适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	80,544,712.50	58,400,624.56
押金保证金	26,822,399.98	32,010,750.48
其他	2,368,375.19	1,560,324.79
合计	109,735,487.67	91,971,699.83

**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	2,410,057.99	3,477,048.86	2,807,468.04	8,694,574.89
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-397,672.85	397,672.85		-
--转入第三阶段		-793,363.49	793,363.49	-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提	2,316,819.84	-2,286,012.53	1,894,659.68	1,925,466.99
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
2022年6月30日余额	4,329,204.98	795,345.69	5,495,491.21	10,620,041.88

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	8,694,574.89	1,925,466.99				10,620,041.88
合计	8,694,574.89	1,925,466.99				10,620,041.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	履约保证金、品质提升资金	5,883,012.43	1-2 年	5.36	588,301.24
启东崇和置业有限公司	代付电费	1,439,506.08	1 年以内	1.31	71,975.30
杭州市余杭区人民政府闲林街道办事处	应收暂付款	1,367,125.50	1 年以内	1.25	68,356.28
杭州市江干区江南御府第一届业主委员会	品质提升资金、押金	800,000.00	1-2 年	0.94	80,000.00
杭州市江干区江南御府第一届业主委员会	品质提升资金、押金	226,862.30	2-3 年		68,058.69
绍兴市越城区御和园小区业主委员会	履约保证金	955,000.00	2-3 年	0.87	286,500.00
合计	/	10,671,506.31	/	9.72	1,163,191.51

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	451,971,913.13	26,190,000.00	425,781,913.13	296,856,452.40	26,190,000.00	270,666,452.40

对联营、合营企业投资	2,195,437.25		2,195,437.25	2,626,029.84		2,626,029.84
合计	454,167,350.38	26,190,000.00	427,977,350.38	299,482,482.24	26,190,000.00	273,292,482.24

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江悦都物业服务有限公司	957,000.00			957,000.00		
浙江乐勤清洁服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00			500,000.00		
浙江悦都网络科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		40,000,000.00		
浙江大悦商业经营管理有限公司	117,858,000.00			117,858,000.00		
上海采林物业管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00		26,190,000.00
江苏金枫物业服务有限责任公司	100,800,000.00			100,800,000.00		
杭州乐勤装饰工程有限公司	603,452.40			603,452.40		
杭州南郡商业经营管理有限公司	1,275,000.00			1,275,000.00		
杭州信建大悦住房服务有限公司	200,000.00			200,000.00		
杭州南诚智慧生活服务有限公司	153,000.00			153,000.00		
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司	255,000.00			255,000.00		
浙江南都智联物业服务有限公司	500,000.00			500,000.00		
杭州南都悦营养老服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
浙江南都爱如餐饮管理有限公司	255,000.00			255,000.00		
浙江中大普惠物业有限公司		125,526,662.73		125,526,662.73		

桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
杭州中大物业服务集团有限公司		6,588,798.00		6,588,798.00		
合计	296,856,452.40	155,115,460.73		451,971,913.13		26,190,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,365,081.81			54,456.76						1,419,538.57	
江西国信南都商业管理有限公司	1,260,948.03			-485,049.35						775,898.68	
小计	2,626,029.84			-430,592.59						2,195,437.25	
合计	2,626,029.84			-430,592.59						2,195,437.25	

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	589,786,722.40	442,380,957.52	527,253,006.46	380,616,832.62
其他业务	1,058,425.27	437,643.91	4,322,024.08	1,965,054.64
合计	590,845,147.67	442,818,601.43	531,575,030.54	382,581,887.26

## (2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
商品类型		
物业基础服务		522,187,804.52
物业增值服务		41,224,210.55
非业主增值服务		23,312,177.04
按经营地区分类		
国内		586,724,192.11
市场或客户类型		
住宅		364,309,320.56
办公		78,121,169.97
产业园区		36,384,361.11
公众		2,365,174.18
商业		99,110,727.50
学校		2,384,430.49
医院		3,576,270.83
其他		472,737.47
按合同期限分类		
服务（在某一时段内提供）		545,499,981.56
服务（在某一时点提供）		41,224,210.55
合计		586,724,192.11

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	-430,592.59	-388,648.85
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,437,449.43	1,491,935.46
其他权益工具投资在持有期间取得的		

股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
理财产品收益		4,190,245.17
合计	1,006,856.84	5,293,531.78

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-5,584.76	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,475,129.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,013,031.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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	9,915,001.44	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-313,000.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	3,524,031.91	
少数股东权益影响额（税后）	224,859.18	
合计	11,335,685.74	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.11	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.97	0.42	0.42

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：韩芳

董事会批准报送日期：2022年8月25日

## 修订信息

适用 不适用