

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、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人韩芳、主管会计工作负责人向昱力及会计机构负责人（会计主管人员）华美娜声明：保证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

2022年度利润分配预案：拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.097元（含税）。截至2022年12月31日公司总股本为187,777,779股，以此计算合计派发现金红利总额为58,154,778.16元，当年现金分红数额占2022年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的40.01%，剩余未分配利润结转下一年度。本次利润分配不进行资本公积金转增股本，不进行其他形式利润分配。上述利润分配方案经2023年4月24日召开的第三届董事会第九次会议审议通过，尚待公司2022年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本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他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年度报告的真实性、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“六、（四）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	3
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.....	8
第四节	公司治理.....	27
第五节	环境与社会责任.....	44
第六节	重要事项.....	46
第七节	股份变动及股东情况.....	67
第八节	优先股相关情况.....	72
第九节	债券相关情况.....	72
第十节	财务报告.....	72

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（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

第一节 释义

一、 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 12 月 31 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
悦郡商业	指	浙江悦郡商业管理有限公司
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
铁建城发	指	中铁建城市开发有限公司
春泽华翰	指	山东春泽华翰控股集团有限公司
乌镇南都	指	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司
普惠物业	指	浙江中大普惠物业有限公司
中大物业	指	杭州中大物业服务服务有限公司
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，如社区空间运营服务、美居服务、到家服务、社区零售服务、中介服务等
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 Servic
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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

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、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市上城区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	宋鑫、李迎亚

七、 近三年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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	1,846,729,692.99	1,592,917,103.97	15.93	1,413,474,554.67
净利润	154,989,931.85	169,534,494.66	-8.58	145,311,294.73

归属于上市公司股东的净利润	145,353,493.70	162,770,875.12	-10.70	137,872,207.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	110,583,761.84	119,010,084.39	-7.08	106,701,435.55
经营活动产生的现金流量净额	156,088,703.98	191,028,341.42	-18.29	124,670,675.16
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	1,027,312,298.26	947,068,871.65	8.47	825,681,845.58
总资产	2,293,855,984.12	2,115,456,424.02	8.43	1,755,913,554.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.77	0.87	-11.49	0.73
稀释每股收益(元/股)	0.77	0.87	-11.49	0.73
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.59	0.63	-6.35	0.57
加权平均净资产收益率(%)	14.81	18.44	减少3.63个百分点	17.89
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.26	13.48	减少2.22个百分点	13.84

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内，公司努力开拓市场，物业管理服务项目持续增加，并购了普惠物业、中大物业，使公司营业收入同比增长 15.93%；对第一大客户的应收账款，基于谨慎性原则，单项计提了坏账准备，导致信用减值损失增加，使归属于上市公司股东的净利润下降 10.70%。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	414,670,311.37	482,146,853.71	480,755,782.72	469,156,745.19

归属于上市公司股东的净利润	37,625,918.04	52,759,892.53	52,268,945.80	2,698,737.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	33,907,253.19	45,142,871.64	45,522,279.88	-13,988,642.87
经营活动产生的现金流量净额	-43,122,076.16	116,388,485.36	-36,575,362.88	119,397,657.66

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	2,460,951.78		-17,636.37	-182,908.26
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	9,980,657.54		6,471,155.25	5,827,277.20
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	3,432,793.67		13,962,058.36	13,037,463.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			28,091,892.75	
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				21,772,282.22
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	28,296,691.62		12,473,651.64	1,451,612.88

负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,375,000.00			
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	301,013.04		-1,674,990.36	-598,903.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	68,742.87			
减：所得税影响额	10,301,617.02		14,821,860.89	8,963,272.21
少数股东权益影响额（税后）	844,501.64		723,479.65	1,172,779.35
合计	34,769,731.86		43,760,790.73	31,170,772.16

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

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	356,885,870.17	577,516,670.62	220,630,800.45	2,516,670.62
其他非流动金融资产	47,177,418.60	56,339,012.09	9,161,593.49	9,161,593.49
合计	404,063,288.77	633,855,682.71	229,792,393.94	11,678,264.11

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，“行稳致远”的战略方针，围绕“一体两翼”发展战略，覆盖“住宅、商写、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，公司实现营业收入184,672.97万元，较上年同期增长15.93%，主要系公司自身外拓水平加强及并购中大普惠、中大物业，物业管理服务项目增加；实现扣非归母净利润11,058.38万元，较去年同期下降7.08%，主要受外部环境影响，同时基于谨慎性原则考虑，应收账款按单项计提坏账准备，后续公司将加大应收账款催收力度；报告期末，公司毛利率为19.54%，净利率为8.39%，公司整体经营面保持稳健向好的态势。

（一）夯实发展基础，“一体”业务稳定增长

1、长三角区域持续深耕

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。全年新增签约项目 107 个，新增签约面积 1330.63 万平方米，较上年度增长 35.63%。截至报告期末，公司总签约项目 711 个，总签约面积 8490.91 万平方米，其中长三角区域（江浙沪皖四省）签约面积占比 87%，较 2021 年上升约 5 个百分点，长三角区域营收占比 91.70%，较上年同期增长 1.87%。

2、非住业态布局深化

公司近年来不断丰盛服务业态，已覆盖住宅、商业、办公、园区、学校、医院、交通枢纽、文旅、公建、市政环卫等各个业态，并积极提升非住宅领域各细分业态核心竞争力，已初步形成“住宅、商写、城市服务”三大领域全业态布局。以签约面积为统计口径，截至报告期末，公司总签约面积中，住宅项目占比 68%，商写项目占比 23%，城市服务项目占比 9%；全年新增签约面积中，住宅项目占比 48%，商写项目占比 25%，城市服务项目占比 27%，非住宅项目新拓面积占比过半。

报告期内，公司将交通枢纽类物业作为业务增长新的发力点，新增多个标志性项目，包括上半年新增的绍兴城际铁路项目、杭州萧山国际机场项目，下半年新增的杭州火车西站项目，成都地铁三号线项目、宁波栎社国际机场项目，其中覆盖杭州三大门户交通枢纽中两座，实现了从地铁到大型高铁站、城市间铁路、国际机场的布局。

除此之外，2022 年公司各业态均新签多个项目，包括：住宅领域的滨湖苑、新明丽江苑、湖著观邸等项目；商写领域的西投银泰、丰盛未来汇、丽水银泰等商业类项目，养生堂双浦工业园、普洛斯昆山千灯北园区、普洛斯昆山花桥樺青园区、普洛斯昆山华成园区、菜鸟网络太仓园区等园区类项目，乌镇超算中心、中国移动通信集团云南有限公司玉溪分公司等办公类项目；城市服务领域的扬州工业职业技术学院、杭州市三墩小学、杭州市双桥小学等学校类项目，杭州净慈寺等文旅类项目，西安高新区、赵市村环卫保洁及垃圾分类、杞县、梅李镇等环卫类项目等。

2、合资合作稳步推进

报告期内，公司全业态综合服务能力获得市场认可，在综合城市服务领域实现新突破，在原有环卫、河道治理等业务的基础上，成功中标浙江乌镇战略合作项目，中标服务总面积 125 万方，中标年合同额 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。截至报告期末，乌镇南都已顺利接管包括互联网之光博览中心、融媒体中心、智慧社区、东苑农贸市场、双桥北苑等各类业态近 20 个项目，接管面积近百万方。

3、战略合作有效落地

报告期内，公司与中铁建城市开发有限公司（以下简称“铁建城发”）签署战略合作协议。聚焦城市更新领域，发挥协同优势，拟以城市运营业务为合作基础，开展未来社区、文旅新城、科技产业园区、总部基地等项目的合作，打造具有核心竞争力的产业生态圈，截至披露日，铁建城发战略合作已落地金华石泄未来社区、宁波/上饶/温州案场等项目。7 月，公司与山东春泽华翰控股集团（以下简称“春泽华翰”）新签战略合作协议，拟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。

4、投后融合有序推动

2021 年公司与世界五百强、浙江省属特大型国企物产中大集团签订战略合作协议，并于 2021 年末通过浙江产权交易所竞得浙江中大普惠物业有限公司（以下简称“普惠物业”）80% 股权及杭州中大物业服务有限公司（以下简称“中大物业”）100% 股权。普惠物业及中大物业已于 2022 年 1 月完成签约及工商变更手续，并于 2 月并入公司财报。报告期内公司积极推进各项投后整合和提升工作，导入南都的运营体系、增值服务体系等，提升普惠物业与中大物业的管理水平及经营效益。同时保留其原有的业态特色和国企旗下品牌特色，积极开拓外部市场，年内新签约多个项目，新拓面积超百万方。报告期内，普惠物业实现营业收入 13,441.16 万元，净利润 1,090.49 万元；中大物业实现营业收入 1,067.24 万元，净利润 164.41 万元。

（二）拓展多元业务，“两翼”业务转型发展

1、物业增值服务

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。报告期内，该板块实现营业收入 17,552.01 万元，毛利率 44.61%。社区零售板块，2022 年进一步加强社区新零售生态链布局，通过对驿站、前置仓、售货柜、市集的落地试点摸索，新零售业务逐步实现仓、柜、集、站、店的业务规划，实现端午节销售额同比提升 60%，中秋销售额同比提升 50%；到家服务板块上半年重点推广家电清洗、洗衣等业务，下半年针对 B 端业主及客户推出泛行政服务，实现业务稳健经营；美居服务板块受房地产市场环境影响，从面向 B 端开发商客户向 C 端社区客户转型；中介租售以“直营+联营”模式同时开展，覆盖公司旗下住宅、商办业态项目；社区空间运营板块多维度发力，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、公区停车改造等业务。

2、资产管理服务

报告期内，公司持续推进了一系列措施对该板块经营情况进行重点改善。报告期内，该板块实现营业收入 4,212.47 万元，毛利率 5.92%，较上年同期增加 40.68 个百分点，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承租模式项目进行谨慎评估；西溪群岛酒店全年作为新冠疫情隔离点，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运营业务，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）构筑品质基础，服务竞争力持续提升

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，并将人才梯队建设作为长期重点工作，为提升服务竞争力奠定基础。

1、服务体系建设

报告期内，公司持续探索服务品质提升空间，优化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；建立快速响应处理客户诉求机制，启动“客户聆听计划”，邀请城市公司总经理、片区负责人等管理人员走进 400 客服热线主动回访客户，并多次组织项目经理接待日及业主恳谈会，开展 10 大主题人文服务行动，搭建与客户间零距离沟通平台，促进物业与邻里间友好关系，公司客户满意度较上年有效提升。

2、智慧平台建设

公司一直以降本提效为目标稳步推进智能化转型，旗下全资子公司悦都科技负责公司智慧平台建设，目前已获得“国家高新技术企业”认定。报告期内公司全新改版悦嘉家平台，发布悦嘉家 7.0 版本，重构原基础数据，同步新视窗客户数据，全新打造跳转微信小程序支付功能，优化账单展示方式；进一步推动车场管控平台建设，从项目实际需求出发，上线车位预约、共享功能，优化收费端操作界面，提升优惠券使用功能；有效利用云+私有化平台部署，建立数据灾备机制，完善数据备份功能。

为提高集团垂直管理效能，公司上线领导视窗平台，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

报告期内公司积极承担基层社会治理的责任，助力落实“六稳”工作、“六保”任务，持续推动人才建设工作，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，完善高质量人才供应链。公司打造“梦之生”高校计划，成立“东西部城市服务就业合作联盟”，不断深化校企合作模式，完善人才梯队建设体系；通过“季度管家行动学习工作坊”、“年度家圆桌俱乐部”，通过理论知识及案例研思破解等方式赋能，聚焦管家业务规范，提升悦管家、管理线管家岗位的综合能力；通过虎跃军计划、龙跃军计划、御林军计划等人才培养计划完善项目经理后备梯队，持续向项目输送高匹配管理人才。

二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，物业行业依旧坚守疫情防控第一线履行社会责任，彰显高效、专业服务水平。在

房地产市场维稳、行业鼓励性政策频出背景下，物业行业持续追求扩大服务规模，同时努力探索拓宽服务空间、延伸服务范围，实现稳定增长。

1、良好的政策环境利好行业发展

物业行业作为重要的民生服务行业，凭借疫情防控期间的良好表现，社会价值正在被重塑。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。此外，多项利好物业行业拓宽边界鼓励性政策发布。2022 年 1 月，国务院办公厅印发《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》，全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态，鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业；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。2022 年 2 月，国务院印发《“十四五”国家老龄化事业发展和养老服务体系规划的通知》，支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老服务机构合作提供居家养老服务。在政策的推动下，物业行业逐步奠定社区治理中的核心地位，行业向管理更规范、业务更多元方向探索。

2、行业规模持续扩张

2022 年中央经济工作会议明确要确保房地产市场平稳发展，但短期内房地产市场调整压力仍然存在。根据国家统计局数据显示，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，较上年同期下降 10.0%。商品房销售面积 13.60 亿平方米，较上年同期下降 24.3%。商品房销售额 133,308 亿元，较上年同期下降 26.7%。根据克而瑞物管研究数据显示，2022 年物业行业总规模为 353 亿平方米，较上年同期增长 3.22%；2022 年物业行业物管营收为 12437.2 亿元，较上年同期增长 4.5%。虽部分受房地产行业震荡影响，物业行业整体市场规模仍然保持稳健增长态势。

3、深化智慧社区建设提升服务水平

2022 年 5 月，民政部、中央政法委等九部门发布《关于深入推进智慧社区建设的意见》，提出了集约建设智慧社区平台、拓展智慧社区治理场景、构筑社区数字生活新图景、推进大数据在社区应用、加强智慧社区基础设施建设改造等推进智慧社区建设六个方面的重点任务。而在 2022 年 10 月党的二十大中也高频出现数字化、智能化等词。数字化时代背景下，作为基层社区的服务者，物业行业在推动智慧社区建设起着关键作用，如何加快智能化升级更好服务客户及提升管理效率更是行业在研究的课题。多家物业服务企业针对企业自身特点及需求利用互联网、物联网、大数据等技术打造智慧平台管理系统，以智慧化服务布局精细化管理，为客户提供更全面、多元化需求。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司成立于 1994 年，是一家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，秉承以“客户第一”为核心的“七色花”价值观和“智慧管理、人文服务”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。目前公司已实行由集团、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“5+N”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”等领域专业服务，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。

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。公司旗下悦郡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。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。

四、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，并于 2022 年获得西湖区人民政府为区里卓越绩效管理并取得显著经济效益和社会效益的各行业企业/组织授予的最高质量奖励“西湖区政府质量奖”。

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“2022 中国交通枢纽物业服务领先企业”、“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，已完成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，建立人才培育流程和计划，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。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 184,672.97 万元，同比增长 15.93%；实现营业成本 148,637.60 万元，同比增长 20.81%；实现归属于母公司净利润为 14,535.35 万元，同比下降 10.70%，总资产为 229,385.60 万元，同比增长 8.43%，其中归属于母公司所有者权益为 102,731.23 万元，同比增长 8.47%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量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	1,846,729,692.99	1,592,917,103.97	15.93

营业成本	1,486,375,972.41	1,230,294,638.96	20.81
销售费用	31,739,253.92	32,694,749.57	-2.92
管理费用	126,226,327.75	116,127,739.83	8.70
财务费用	3,356,194.73	1,072,068.71	213.06
研发费用	3,096,052.38	1,695,547.54	82.60
经营活动产生的现金流量净额	156,088,703.98	191,028,341.42	-18.29
投资活动产生的现金流量净额	-311,036,361.06	279,806,402.48	-211.16
筹资活动产生的现金流量净额	-89,770,790.94	-72,104,229.41	24.50

营业收入变动原因说明：营业收入较上年同期增长 15.93%，主要系公司并购普惠物业、中大物业及物业管理服务项目增加。

营业成本变动原因说明：营业成本较上年同期增长 20.81%，主要系公司并购普惠物业、中大物业及物业管理服务项目增加。

销售费用变动原因说明：销售费用较上年同期下降 2.92%，主要系公司优化费用支出的管理。

管理费用变动原因说明：管理费用较上年同期增长 8.70%，主要系公司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：财务费用较上年同期增长 213.06%，主要系公司长租公寓业务未确认融资费用摊销金额高于上年同期，同时利息收入减少。

研发费用变动原因说明：研发费用较上年同期增长 82.60%，主要系公司加大信息化投入。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期下降 18.29%，主要系公司缴纳税费。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期下降 211.16%，主要系公司并购普惠物业、中大物业。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期增长 24.50%，主要系公司本期分配现金股利高于上年同期。

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

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

2. 收入和成本分析

适用 不适用

营业收入较上期增加 25,381.26 万元，营业成本较上期增加 25,608.13 万元，系公司并购普惠物业、中大物业及物业管理服务项目增加。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理服务	1,844,178,120.44	1,483,813,583.89	19.54%	16.19%	20.96%	减少 3.17 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减

				(%)	(%)	(%)
物业基础服务	1,589,808,692.62	1,316,501,597.12	17.19%	21.64%	26.61%	减少 3.25 个百分点
非业主增值服务	36,724,707.30	30,465,120.04	17.04%	-36.94%	-27.85%	减少 10.46 个百分点
物业增值服务	175,520,053.24	97,216,855.22	44.61%	-7.86%	-4.96%	减少 1.69 个百分点
资产管理服务	42,124,667.28	39,630,011.51	5.92%	34.09%	-6.39%	增加 40.68 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
杭州市	864,815,433.64	689,695,221.30	20.25%	22.44%	24.57%	减少 1.36 个百分点
江苏省	376,214,221.90	307,390,344.39	18.29%	12.28%	22.05%	减少 6.54 个百分点
浙江省 (除杭州市)	312,689,859.58	258,766,072.57	17.25%	23.55%	36.25%	减少 7.71 个百分点
上海市	113,257,707.21	80,707,506.41	28.74%	6.98%	5.51%	增加 1.00 个百分点
河南省	47,861,464.79	36,868,669.18	22.97%	-27.72%	-31.96%	增加 4.79 个百分点
陕西省	33,109,933.11	26,951,100.10	18.60%	4.64%	-6.76%	增加 9.95 个百分点
安徽省	24,180,813.10	20,753,124.58	14.18%	-5.09%	0.99%	减少 5.16 个百分点
江西省	17,353,593.27	16,861,607.76	2.84%			
湖北省	15,436,641.97	13,152,024.66	14.80%	-8.89%	-4.74%	减少 3.71 个百分点
重庆市	12,101,627.26	11,335,761.47	6.33%	0.91%	7.95%	减少 6.11 个百分点
四川省	8,341,353.96	6,510,162.59	21.95%	-11.44%	-1.76%	减少 7.69 个百分点
山西省	8,218,527.53	5,495,056.17	33.14%	2.03%	5.30%	减少

						2.08 个百分点
湖南省	5,220,435.99	4,434,196.60	15.06%	-21.03%	-23.28%	增加 2.49 个百分点
其他省份	5,376,507.13	4,892,736.11	9.00%	-48.73%	-46.61%	减少 3.61 个百分点
合计	1,844,178,120.44	1,483,813,583.89	19.54%	16.19%	20.96%	减少 3.17 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司实现主营业务收入 184,417.81 万元，较上年同期收入增长 16.19%，浙江省（除杭州市）和杭州市营业收入分别增长 23.55%和 22.44%，系公司并购普惠物业、中大物业，浙江省内业务规模持续增长。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业管理服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗）	1,483,813,583.89	100	1,226,674,350.30	100	20.96	公司并购普惠物业、中大物业，同时物业管理服务项目持续增加。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业基础服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗）	1,316,501,597.12	88.73	1,039,821,295.88	84.77	26.61	公司并购普惠物业、中大物业，同时物业管理服务项目持续增加，相应成本增加
非业主增值服务	人工成本（自有员工、外包人员）	30,465,120.04	2.05	42,222,597.27	3.44	-27.85	公司案场业务量下降，成本相应减少
物业增值服务	增值服务成本	97,216,855.22	6.55	102,295,315.78	8.34	-4.96	公司增值收入减少，成本相应减少
资产管理服务	资产运作成本	39,630,011.51	2.67	42,335,141.37	3.45	-6.39	公司退出亏损的长租公寓项目，成本相应减少

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 10,425.62 万元，占年度销售总额 5.65%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 24,522.48 万元，占年度采购总额 16.50%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

2022 年和 2021 年销售费用占对应期间营业收入的比例分别为 1.72%、2.05%，主要系公司优化费用支出的管理。

2022 年和 2021 年管理费用占对应期间营业收入的比例分别为 6.84%、7.29%，主要系公司加强费用管控。

2022 年和 2021 年财务费用占对应期间营业收入的比例分别为 0.18%、0.07%，主要系公司长租公寓业务未确认融资费用高于上年同期及利息收入减少。

2022 年和 2021 年研发费用占对应期间营业收入的比例分别为 0.17%、0.11%，主要系公司加强在信息化系统上的投入。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	3,096,052.38
本期资本化研发投入	
研发投入合计	3,096,052.38
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.17
研发投入资本化的比重（%）	

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	20
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.21
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	3
本科	13
专科	4
高中及以下	
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下 (不含 30 岁)	9
30-40 岁 (含 30 岁, 不含 40 岁)	9
40-50 岁 (含 40 岁, 不含 50 岁)	2
50-60 岁 (含 50 岁, 不含 60 岁)	0
60 岁及以上	0

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

□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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	466,154,994.40	20.32	708,210,732.38	33.48	-34.18	主要系公司购买理财产品, 经营成

						果正向增长。
交易性金融资产	577,516,670.62	25.18	356,885,870.17	16.87	61.82	主要系公司理财业务增加
应收账款	533,639,320.38	23.26	409,530,696.76	19.36	30.31	主要系公司并购普惠物业、中大物业，业务规模扩大
其他流动资产	25,931,848.56	1.13	96,011,819.05	4.54	-72.99	主要系公司理财业务减少
长期股权投资	87,564,109.73	3.82	2,626,029.84	0.12	3,234.47	主要系公司收购谷尚智能科技有限公司股权
投资性房地产	24,748,379.00	1.08	7,935,064.60	0.38	211.89	主要系公司并购普惠物业
使用权资产	72,994,540.33	3.18	156,674,288.19	7.41	-53.41	主要系公司长租公寓项目退出
商誉	236,394,518.56	10.31	117,956,032.66	5.58	100.41	主要系公司并购普惠物业、中大物业
递延所得税资产	15,675,801.46	0.68	10,064,963.47	0.48	55.75	主要系公司计提坏账准备增加
应付账款	377,950,805.46	16.48	240,974,367.91	11.39	56.84	主要系公司业务规模扩大
应交税费	36,766,753.77	1.60	63,876,221.52	3.02	-42.44	主要系公司缴纳税费。
租赁负债	68,280,046.29	2.98	155,922,098.48	7.37	-56.21	主要系公司长租公寓项目退出

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 2,875,567.49 元，使用受限，其他货币资金中包含保证金 1,207,876.80 元，使用受限。

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见“第三节”六（一）行业格局和趋势。

房地产行业经营性信息分析**1. 报告期内房地产储备情况**

□适用 √不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

□适用 √不适用

3. 报告期内房地产销售和结转情况

□适用 √不适用

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	杭州	联合大厦	办公	1,789.04	179.18	100%	否	不适用
2	上海	浦创商务大厦	办公	149.44	16.65	100%	否	不适用
3	郑州	绿地新都会	办公	364.00	19.35	100%	否	不适用
4	杭州	中大广场	办公	532.02	22.99	100%	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

□适用 √不适用

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

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 24,037.53 万元。

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
浙江中大普惠物业有限公司	物业管理	否	收购	12,552.67	80%	是	长期股权投资	自有资金和募集资金	物产中大医疗健康投资有限公司	长期	资金到位	/	1,090.49	是	2021年12月31日	南都物业服务集团股份有限公司关于变更募资金投资项目的公告（2021-062）
杭州中大物业服务集团有限公司	物业管理	否	收购	658.88	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	/	164.41	是	2021年12月31日	南都物业服务集团股份有限公司关于变更募资金投资项

																目的公告 (2021-062)
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	物业管理	否	新设	300.00	60%	是	长期股权投资	自有资金	云享乌镇(桐乡)股权投资有限公司	长期	资金到位	/	29.95	否		
浙江谷尚智能科技有限公司	研究和实验发展	否	收购	8,525.98	17%	否	长期股权投资	自有资金	浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司、杭州紫金港科技城建设投资有	长期	资金到位	/	0	是	2022年11月9日和2022年11月11日	南都物业服务集团股份有限公司对外投资暨关联交易公告(2022-041)、南都物业服务集团股份有限公司对外投资暨关联交易的补充公告(2022-044)

									限公 司、浙 江栖江 科技有 限公司							
浙江悦都 网络科技 有限公司	网络 技术	否	增资	2,000.00	100%	是	长期股 权投资	募集 资金	无	长期	资金 到位	/	952.25	否		
合计	/	/	/	24,037.53	/	/	/	/	/	/	/	/	2,237.10	/	/	/

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

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	主要业务	注册资本	资产总额	净资产	营业收入	净利润
上海采林物业管理有限公司	物业管理	500.00	8,436.61	3,031.01	9,129.05	249.53
江苏金枫物业服务集团有限公司	物业管理	500.00	15,252.83	3,892.29	30,510.39	2,304.98
杭州悦嘉家网络科技有限公司	商品贸易	500.00	991.60	268.95	2,371.05	97.66
浙江悦郡商业管理有限公司	资产管理	6,000.00	17,206.18	6,685.50	11,845.35	1,474.66
浙江中大普惠物业有限公司	物业管理	2,000.00	11,342.84	2,498.82	13,441.16	1,090.49
杭州中大物业服务集团有限公司	物业管理	500.00	1,209.62	405.44	1,067.24	164.41

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

党的二十大报告指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。物业行业作为重要的民生行业、落实“城市三分建七分管”理念的重要领域，以实现高质量发展为主基调，积极应对市场变化，探索新的发展空间。

根据国家统计局数据显示，2022 年全国房地产开发企业房屋新开工面积 12.06 亿平方米，下降 39.4%；竣工面积 8.62 亿平方米，下降 15%。房地产开发数据的下降趋势意味着物业行业潜在规模将持续扩张，但增速有所放缓。为保持高增速规模增长，越来越多特别是房地产旗下物业公司积极开展市场化拓展，未来行业规模竞争将更加激烈，物业企业分化程度进一步提高。

基于良好的政策环境及新型城镇化实施推进，物业行业顺应城市发展新理念新趋势，主动融入城市更新行动，布局城市服务业务，围绕空间和人的日常生活需求及全生命周期需求延伸服务边界，布局养老、托幼、亲子、教育、社区零售、美居、餐饮、资产管理、房屋经纪等领域，并根据服务内容及时迭代服务模式。

此外，物业行业积极引入物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等科技，通过有效手段探索降本增效空间，落实打造建设智慧物业管理服务平台，推进与城市运行管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和运营服务，整合社区到家服务，链接社区周边生活性服务业资源，建设便民惠民智慧生活服务圈。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，主动寻求发展战略升级，始终围绕“客户第一”为中心，以“平台整合能力、联盟共赢能力、空间运营能力、数字化管理能力、人才建设能力、品牌引领能力”六大能力为主要支撑，重点布局“住宅、商写、城市服务”三大业态，实现“一体两翼”——物业基础服务、社区增值服务、资产管理服务三大赛道协同发展，推动公司做强做优，积极向国内领先的城市运营综合服务商转型。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2023 年，公司将继续围绕“一体两翼”业务组合模型，深度链接“物业管理服务+社区增值服务+资产管理服务”，稳步推进各项经营管理工作，完成董事会下达的各项指标和任务，助力公司发展战略顺利落地实现。

1、品质提升计划

2023 年是公司“品质服务提升年”，公司将以星服务、心满意为服务口号，推动品质提升、客关维护、专业赋能三大主线落地，继续推广客户聆听计划，覆盖更多管理层，健全客户投诉管理机制，从“客户”层面提升客诉上线率，并建立客诉上线倒查考核机制，确保客户诉求得到有效闭环、对结果满意。公司将从客户的角度思考工作完善方向，建立级管家专业序列认证管理体系，开展管家分级专业培训、认证工作，提升管家人才梯队的能力素质。在年度主题下，公司将围绕 11 个主题月策划 82 项提升服务品质行动，推动美颜行动、最美回家路、萌芽计划、桑榆计划等九大计划落地，通过上述行动让客户感受星级服务体验。

2、市场拓展计划

为深化全国化战略布局，公司将持续推动全员营销奖励机制实施，拓宽信息渠道来源；加快推进合伙人机制，完善合伙人合作模式，按照“1+N”区域布局，深耕“1”个长三角经济圈，挖掘已进驻区域属地资源，深度链接客户，同时辐射至周边“N”个城市，加大新的战略客户的维护和开发，提升已进入区域项目密度，持续发力非住宅细分业态挖掘市场空间，扩大服务规模。

3、多元发展计划

社区增值服务与资产管理服务作为公司“两翼”业务，公司在持续拓展基础物业服务规模同时，将围绕社区中的“人”开展社区零售、到家、美居、中介租售、空间运营等社区增值业务，围绕“资产”开展产商运营、住宿运营等资产管理业务。

在社区增值服务方面，基于 2022 年已初步构建增值联盟生态圈，2023 年公司将重新盘点在管项目社区资源，针对项目特点匹配可落地业务，提高资源点位利用率。公司将打造专业服务产品化，围绕美居服务落地厨房系统、卫浴系统、墙面系统、收纳系统和阳台系统等方案，围绕到家服务针对小业主提供家政保洁、家电清洗、洗护服务、居家维修等业务，针对 B 类客户以及政府客户提供开荒保洁、空调清洗、绿植租摆和地面系统清洗等业务。公司将联动悦嘉家严选商城线上平台及驿站、自动售卖柜、社区体验馆、飘流体验馆、业主分享官等线下资源打造新零售生态链，加大扶贫基地开发，布局更多新零售产品，融合到家服务、美居业务等专业服务，积极承担社会责任同时提高增值服务规模。

在资产管理服务方面，公司将通过促进现有酒店、公寓等项目出租率提高或现有写字楼驻点开拓公寓租售、商铺招商等业务提升存量项目坪效；将建立委管服务和人员培训体系，重点开发底商、产业园、小型综合体等项目轻资产委托管理业务；多产业资源挖掘，根据客户需求定制方案提供集合咨询、商业策划、招商战略等咨询服务。资产管理板块将与物业服务板块协作，获取项目信息，打造以物业+产商运营为主，轻资运营为辅的模式，提升营收目标。

4、团队建设计划

公司致力于通过建设一支高素质、高效能、高创新的人才队伍，为企业持续发展提供优质的人才支撑，不断探索与实践人才培养、梯队建设、组织变革等方面的最佳实践，以适应商业环境快速变化和客户需求的多元化。公司将持续优化管理人才培养体系，持续强化管理干部的能力与素质，注重发掘和培养青年高潜人才，为企业的长期发展提供有力的人才保障，丰富业务实践场景，围绕项目经理画像，启动“淬锋计划”，提升项目经理的履职能力。此外，公司将逐步完善

集团内训师、人才导师、人才教练队伍，持续提升一线员工的能力，规范业务操作标准，不断优化客户体验，支持集团重点经营任务。

5、科技赋能计划

公司以对内提质增效，对外增强客户体验为目标，持续推进智慧系统建设。2023 年公司将优化运营驾驶舱看板，运营管理核心指标、服务数据全面上线；推进业财一体化 2.0 建设，实现缴费后自动开票，多渠道解决移动支付对账功能，提升办公效率；打造集约化报表平台，解决多端报表统计需求，降低填报错误率，提升效率；建立一户一档平台，为客户建立电子化档案，有效保存各类信息，保障数据安全可靠。

公司将进一步完善车场管理系统功能，上线智慧消防系统，提升小区消防安全管理实时性，实现“传统消防”向“智慧消防”的转变；全面推进机器替代人工落地，引进外围、车库、楼道等多个场景清洁设备，实现“降本、增效、保质、提优”目标。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、市场风险

近几年随着市场竞争愈加激烈，物业服务行业集中度明显加速提升，越来越多的物业企业在香港联合交易所或 A 股上市、在新三板挂牌，许多开发商旗下的物业公司将目光转向了存量项目。物业企业追求规模化、品牌化发展将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

2、经营风险

公司主营业务为物业服务，属于劳动密集型行业。公司除了自有服务人员，还将部分秩序服务、保洁等业务委托给该领域的专业外包公司，以提高服务效率，灵活适应市场需求。因此，如果人力成本上升或者外包公司不能按合同约定提供外包服务，或将影响公司业务运营和品牌声誉。

此外，公司虽近年来积极拓展全国市场，但由于房地产开发市场影响，行业进入存量市场，一旦出现市场竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营产生不利影响。

3、财务风险

公司管理项目多数采用包干制收费方式，即业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担。大部分业主能够按期或者在一定期限内缴纳物业费，但也存在部分物业费无法收回的情形，对公司经营造成不利影响。

4、管理风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，保持核心业务人员的稳定性、实现人员的标准化管理是保证公司核心竞争力的关键。公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》（2023 年修订）及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治

理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。公司治理的实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，基本情况如下：

1、股东与股东大会

报告期内，公司维护全体股东合法权益，公平对待所有股东，认真对待股东来访、来电。公司严格根据《公司法》《证券法》《上市公司股东大会规则》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司章程指引》等最新法律法规规定，结合公司实际情况，及时修订《公司章程》《股东大会议事规则》，并严格按照最新法规和公司新修订规则的有关要求召集、召开，同时股东大会采取现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东特别是中小股东充分行使表决权。

2、董事与董事会

公司董事会成员 7 名，其中独立董事 3 名；董事会下设有审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略决策委员会四个委员会，董事会人数及构成符合法律法规最新要求。公司严格根据《公司法》《证券法》《上市公司股东大会规则》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司章程指引》等最新法律法规规定，及时修订《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等制度。公司董事勤勉履行职责，严格遵守承诺，按时出席董事会、董事会专门委员会和股东大会相关会议，为公司日常经营和重大事项发表了专业意见，确保了董事会的规范化运作和决策的合法、科学和高效。

3、监事与监事会

公司监事会设监事 3 名，其中职工代表监事 1 名，监事会的人数和构成符合法律、法规的要求。公司监事会按照《公司法》《证券法》及其他相关法律法规、《公司章程》《监事会议事规则》的规定，对公司财务工作、公司董事及高级管理人员的工作、公司重大生产经营决策等重大事项实施了有效监督，充分发挥了监事会的监督作用。

4、信息披露及透明度

公司严格按照相关法律法规要求，及时修订《信息披露管理制度》《关联交易管理制度》等相关制度进行不断完善，并及时通过《上海证券报》及上海证券交易所网站披露有关信息，切实履行上市公司信息披露义务，有效防止选择性信息披露和内幕交易的情形发生，保证公司信息披露的真实、准确、完整、公平、及时、公正，积极维护公司和广大股东的合法权益。

5、投资者关系及利益相关者

公司严格按照相关法律法规要求，及时修订《募集资金管理制度》《对外担保管理制度》《投资者关系管理制度》《内幕信息知情人登记管理制度》等相关制度进行不断完善。报告期内，公司注重投资者关系管理，通过电话、互动平台、现场等线上线下相结合多种方式与投资者保持沟通，解答投资者反馈的信息与问题，与投资者形成良好的互动互信关系，增强了投资者对公司的理解和信心。公司充分尊重和维护投资者及利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康地发展。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、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	2022-01-11	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/ 公司披露（编号：2022-003）公告	2022-01-12	本次会议共审议通过 5 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	2022-05-12	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/ 公司披露（编号：2022-024）公告	2022-05-13	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。
2022 年第二次临时股东大会	2022-11-24	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn/ 公司披露（编号：2022-045）公告	2022-11-25	本次会议审议通过《关于对外投资暨关联交易的议案》，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。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
韩芳	董事长	女	52	2018/12/19	2025/1/11	40,329,534	40,329,534	0	-	116.16	否
楼俊	董事、总裁	男	54	2022/1/11	2025/1/11	0	0	0	-	122.16	否
阙建华	董事、执行总裁	男	49	2018/12/19	2025/1/11	0	0	0	-	119.28	否
沈慧芳	副总裁(离任)、董事	女	51	2018/12/19	2025/1/11	0	0	0	-	52.34	否
贾生华	独立董事	男	61	2018/12/19	2025/1/11	0	0	0	-	10.00	否
周宏伟	独立董事	男	48	2022/1/11	2025/1/11	0	0	0	-	9.56	否
赵刚	独立董事	男	46	2022/1/11	2025/1/11	0	0	0	-	9.56	否
金新昌	监事会主席	男	55	2018/12/19	2025/1/11	0	0	0	-	30.41	否
崔炜	职工代表监事	男	42	2022/1/11	2025/1/11	0	0	0	-	55.51	否
王碧颖	监事	女	41	2022/1/11	2025/1/11	500	500	0	-	26.39	否
徐静	副总裁	女	51	2018/12/24	2025/1/11	0	0	0	-	114.75	否
王华明	副总裁	男	49	2021/3/22	2025/1/11	0	0	0	-	96.47	否
倪旭升	副总裁	男	50	2022/1/11	2025/1/11	0	0	0	-	110.08	否
王海群	副总裁	男	52	2022/8/25	2025/1/11	0	0	0	-	34.21	否
王黎	副总裁	女	40	2022/10/10	2025/1/11	0	0	0	-	10.82	否
赵磊	副总裁、董事会秘书	男	46	2018/12/24	2025/1/11	0	0	0	-	71.61	否
向昱力	财务负责人	男	36	2021/9/8	2025/1/11	0	0	0	-	61.22	否
余剑义	副总裁(离任)	女	46	2018/12/24	2022/1/11	0	0	0	-	0.00	否
蔡黛燕	独立董事(离任)	女	52	2018/12/19	2022/1/11	0	0	0	-	0.44	否

黄瑜	独立董事（离任）	女	56	2018/12/19	2022/1/11	0	0	0	-	0.44	否
韩保华	监事（离任）	男	46	2018/12/19	2022/1/11	0	0	0	-	11.63	否
陈彩萍	监事（离任）	女	39	2020/05/23	2022/1/11	236	236	0	-	0.00	否
吁悦	副总裁（离任）	男	48	2021/3/22	2022/8/25	0	0	0	-	26.22	否
金鹰	副总裁（离任）	女	54	2020/4/29	2022/10/10	0	0	0	-	38.51	否
合计	/	/	/	/	/	40,330,270	40,330,270	0	/	1,127.77	/

姓名	主要工作经历
韩芳	1993年2月至2006年12月，就职于浙江南都房产集团有限公司，担任集团副总裁等职；2001年9月至今于公司任职，现任公司董事长。
楼俊	曾任西湖区商务局、西湖区财政局党委书记、局长等职，现任公司董事及总裁。
阙建华	1992年12月至1996年12月，服役于上海武警总队；1998年8月至今就职于南都物业，现任公司董事及执行总裁。
沈慧芳	曾任浙江绿城都宾馆、杭州海外海宾馆房务总监，2003年11月进入南都物业，现任公司董事。
贾生华	曾任浙江大学社会科学学部副主任、校学位委员会委员、浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA教育中心主任等职务。现任浙江大学房地产研究中心主任，浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，“世界华人不动产学会”常务理事，绿城中国控股有限公司独立董事，广宇集团股份有限公司独立董事，滨江集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
周宏伟	曾任上海市公房经营管理办公室科长，上海市物业管理事务中心办公室主任、中心副主任，现任上海市物业管理行业协会常务副会长及本公司独立董事。
赵刚	曾任香港城市大学助理研究员、香港中文大学助理研究员、常州大学商学院副教授，现任浙江财经大学会计学院副教授、会计信息与宏观经济政策研究中心主任、福建省星源农牧科技股份有限公司独立董事、浙江龙盛集团股份有限公司独立董事、浙江横店影视股份有限公司独立董事及本公司独立董事。
金新昌	2007年12月至2009年9月任杭州全向科技有限公司副总经理；2009年10月加入南都物业，现任公司物业运营中心品质督导部总监、监事会主席。
王碧颖	2013年1月至2015年5月任新奥燃气杭州公司市场与战略绩效部经理；2016年5月至2018年6月任浙江宏岱能源科技有限公司市场部部长；现任公司董事长秘书。
崔炜	曾就职于浙江中烟、阿里巴巴（中国）网络技术有限公司、姚生记食品等企业。2013年6月加入南都物业，历任公司多种经营中心经理、子公司浙江悦都网络科技有限公司总监、信息技术中心总监，现任公司总裁助理兼市场营销中心客户总监。
徐静	曾任海外海酒店房务总监、总经理助理；2005年7月至今，就职于南都物业，现任公司副总裁。
王华明	1996年9月至2003年10月任职于常熟尚湖风景区开发公司担任副经理，2003年11月至今，任江苏金枫物业服务有限责任公司董事长，现任公司副总裁。

倪旭升	曾任上海高地物业管理有限公司总裁，现任公司副总裁。
王海群	1995 年 7 月至 2019 年 2 月期间曾任上海万科物业服务有限公司副总经理、杭州万科物业服务有限公司中心城市公司总经理、浙江万科南都房地产有限公司客户关系部经理、浙江万科南都房地产有限公司绍兴事业部总经理。2019 年 3 月至 11 月任世茂天成物业服务集团有限公司副总裁。2019 年 12 月至 2021 年 5 月任禹洲物业服务集团有限公司董事长兼总经理。2021 年 6 月至 2022 年 5 月任天阳地产有限公司总经理助理兼物业公司总经理。2022 年 6 月加入南都物业，现任公司副总裁。
王黎	曾任阿里巴巴（中国）网络技术有限公司人力资源 HRG，2010 年 10 月起至今任职于南都物业，现任公司副总裁。
赵磊	曾任盾安控股集团董事局秘书、安徽江南化工股份有限公司董事会秘书，现任公司副总裁兼董事会秘书。
向昱力	2011 年 8 月至 2017 年 3 月，历任立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计员、高级审计员、项目经理及业务经理；2017 年 3 月至 2018 年 12 月，担任深圳市帕拉丁股权投资有限公司高级投资经理；2019 年 1 月至 2020 年 6 月，担任深圳市碧桂园创新投资有限公司高级投资总监；2020 年 6 月至 2021 年 4 月，担任上海中梁物业发展有限公司财务专业总经理；现任公司财务负责人。
余剑义 （离任）	历任浙江东阳五洲大酒店前厅部经理、浙江文化大酒店前厅部副经理；2018 年 12 月至 2022 年 1 月，曾任公司副总裁。
蔡黛燕 （离任）	历任浙江之江资产评估有限公司副总经理、董事；浙江之江会计师事务所有限公司副所长、董事；杭州杭瑞税务师事务所有限公司执行董事兼所长；江苏宏马科技股份有限公司独立董事；2016 年 3 月至 2022 年 1 月，曾任公司独立董事。
黄瑜（离任）	曾就职于北京住宅建设开发集团总公司，历任技术员、主任、项目经理；香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理；威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问；现任北京搜房网网络技术有限公司副总裁；中指控股 CEO 兼总裁。2016 年 3 月至 2022 年 1 月，担任公司独立董事。
韩保华 （离任）	曾任浙江万科南都房产营销专业经理，2010 年 4 月加入南都物业，曾任公司案场片区总监、公司监事。
陈彩萍 （离任）	2010 年 7 月至 2015 年 11 月，历任上海日产康奈可研发中心实验部部长助理，味全食品有限公司大陆事业群总经办科长。2015 年 12 月至 2022 年 1 月，历任公司行政副总监、董事长秘书、公司监事。
吁悦（离任）	曾任中国舰船研究院武汉科技开发中心科员、广东长青（集团）股份有限公司总办主管、万科物业发展有限公司总监、新城悦物业服务集团有限公司副总经理、华润物业科技服务有限公司运营管理部总经理；2021 年 3 月至 2022 年 8 月，曾任公司副总裁。
金鹰（离任）	曾任杭州卓盛物业管理有限公司总经理助理、浙江野风物业管理有限公司总经理、浙江天一物业服务集团有限公司董事长；2017 年 4 月至 2022 年 10 月，曾任公司副总裁。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江南都产业发展集团有限公司	执行董事	2010-09-19	
	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2015-08-25	
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江未来科技股份有限公司	监事	2021-01-28	
	浙江南郡房地产开发有限公司	执行董事	2021-11-17	
	杭州南郡溪景置业有限公司	执行董事	2021-11-17	
	浙江南郡悦盛投资管理有限公司	执行董事	2019-01-25	
	浙江南郡房地产营销策划有限公司	执行董事	2007-12-27	
	浙江南郡企业管理服务有限公司	执行董事	2004-06-08	
	乌鲁木齐南郡物业服务有限公司	执行董事	2020-01-06	
	杭州南郡广告策划有限公司	执行董事	2011-06-17	
楼俊	浙江悦郡商业管理有限公司	执行董事	2020-10-27	
	杭州楠烁实业投资有限公司	监事	2020-03-12	
	浙江中大普惠物业有限公司	董事长	2022-01-26	
	浙江悦郡网络科技有限公司	执行董事	2022-05-12	
	桐乡市乌镇南郡智慧城市服务有限公司	董事长	2022-11-23	
	浙江南郡教育科技有限公司	执行董事	2021-01-14	
	杭州乐勤装饰工程有限公司	执行董事	2020-09-11	
	杭州中大物业服务有限公司	执行董事	2022-01-26	
	杭州悦嘉文化艺术有限公司	执行董事	2020-04-14	
阙建华	桐乡市乌镇南郡智慧城市服务有限公司	董事，总经理	2022-11-23	
	杭州南郡商业经营管理有限公司	董事	2021-01-18	
	江西国信南郡商业管理有限公司	董事长，总经理	2020-08-28	
	杭州信建大悦住房服务有限公司	执行董事	2019-09-05	
	江苏金枫物业服务有限责任公司	董事	2018-06-15	
	杭州南诚智慧生活服务有限公司	董事长	2020-03-27	
	南都正和（山东）物业服务有限公司	董事长	2020-09-09	
	南都悦通（杭州）智慧物业服务服务有限公司	董事	2020-06-19	
沈慧芳	浙江南郡爱如餐饮管理有限公司	董事	2021-08-20	
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	董事，总经	2020-08-26	

	司	理		
	南都（嘉兴）智慧物业服务有限公 司	董事长	2020-08-03	2022-12-13
	浙江乐勤清洁服务有限公司	执行董事	2012-12-26	2022-06-24
贾生华	杭州滨江房产集团股份有限公司	独立董事	2015-05-25	
	广宇集团股份有限公司	独立董事	2021-06-16	
	德信服务集团有限公司	独立董事	2021-06-21	
	浙江大学	教授	1995-02-28	
	绿城中国控股有限公司	独立董事	2006-03-25	
周宏伟	上海卓训教育科技有限公司	董事长	2019-08-01	
	上海物协信息科技有限公司	执行董事	2018-08-13	2022-09-08
赵刚	横店影视股份有限公司	独立董事	2017-06-09	
	浙江龙盛集团股份有限公司	独立董事	2021-03-19	
	沃太能源股份有限公司	独立董事	2012-09-12	
	福建省星源农牧科技股份有限公司	独立董事	2020-09-29	
	浙江舒友仪器设备股份有限公司	独立董事	2020-08-20	
	长育教育咨询常州有限责任公司	执行董事， 总经理	2020-02-12	
金新昌	杭州南郡商业经营管理有限公司	董事	2019-06-27	2022-12-12
	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公 司	监事	2022-11-23	
王碧颖	浙江南都教育科技有限公司	经理	2021-01-14	
	杭州南迪幼儿园有限公司	董事	2021-05-20	
	杭州悦嘉文化艺术有限公司	总经理	2022-01-06	
崔炜	浙江中大普惠物业有限公司	监事	2022-01-26	
	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公 司	监事	2022-11-23	
	杭州中大物业服务有限公司	监事	2022-01-26	
	上海采林物业管理有限公司	监事	2022-08-24	
	上海南都悦郡物业服务服务有限公司	监事	2022-08-31	
赵磊	安邦护卫集团股份有限公司	董事	2021-10-19	
徐静	浙江悦都物业服务服务有限公司	执行董事， 经理	2019-09-30	
	浙江南都智联物业服务服务有限公司	执行董事， 总经理	2021-01-19	
	海宁南都智联物业服务服务有限公司	执行董事	2021-12-09	
	杭州乐勤楼宇工程有限公司	执行董事	2020-11-16	
	海宁南都悦郡物业服务服务有限公司	执行董事	2021-12-09	
	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公 司	董事	2022-11-23	
倪旭升	上海采林物业管理有限公司	董事长	2022-02-08	
	上海南都悦郡物业服务服务有限公司	执行董事， 总经理	2022-02-15	
王华明	江苏金枫物业服务有限责任公司	董事长	1997-12-10	
	常熟市锦星宾馆有限公司	监事	2004-01-09	
	苏州万进人力资源管理有限公司	执行董事	2019-11-07	
	常熟市尚湖房产开发有限公司	董事	1993-03-02	
	常熟市中远物业服务有限责任公司	执行董事， 总经理	2014-03-20	

	常熟中南美豪酒店管理有限公司	执行董事	2021-08-09	
王海群	杭州中大物业服务有限公司	经理	2022-07-26	
王黎	杭州悦嘉家网络科技有限公司	执行董事、 总经理	2021-03-19	
	杭州乐勤装饰工程有限公司	监事	2021-01-11	
	杭州悦享供应链管理有限公司	执行董事、 总经理	2022-04-21	
	杭州麦肃服装有限公司	执行董事、 总经理	2021-06-16	
黄瑜	华远地产股份有限公司	独立董事	2021-05-25	
	天津中指数据信息技术有限公司	经理, 执行董 事	2019-07-12	
	守正信用评级有限公司	董事长, 经理	2020-09-03	
	新疆中指数据信息技术有限公司	执行董事, 总经理	2017-08-10	
	北京中指实证数据信息技术有限公司	执行董事, 总 经理	2019-05-09	
	北京中指讯博数据信息技术有限公司	经理, 执行董 事	2019-03-06	
	北京中锐行房地产土地评估有限公司	经理	2017-03-16	
	北京中指宏远数据信息技术有限公司	经理, 执行董 事	2018-06-11	
蔡黛燕	钛和检测认证集团股份有限公司	董事	2020-12-22	
	江苏宏马科技股份有限公司	董事	2017-11-23	
	好利来(中国)电子科技股份有限公司	董事	2021-06-23	
	浙江之江资产评估有限公司	董事	2008-07-08	
	浙江之江会计师事务所有限公司	董事	1999-09-29	
	杭州杭瑞税务师事务所有限公司	董事长兼总 经理	2016-08-11	
陈彩萍	江西国信南都商业管理有限公司	监事	2020-08-21	2022-06-10
	杭州南诚智慧生活服务有限公司	监事	2020-03-27	
	南都悦通(杭州)智慧物业服务有 限公司	监事	2020-06-19	2022-09-02
韩保华	乌鲁木齐南都物业服务有限公司	总经理	2020-01-06	2022-07-21
余剑义	上海采林物业管理有限公司	董事长、经 理	2017-01-16	2022-02-08
吁悦	浙江中大普惠物业有限公司	董事, 总经理	2022-01-26	2023-02-16
	杭州中大物业服务有限公司	经理	2022-01-26	2022-07-26
金鹰	江苏金枫物业服务有限责任公司	董事	2017-12-12	
	杭州南诚智慧生活服务有限公司	董事	2020-03-27	
在其他 单位任 职情况 的说明				

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司《薪酬管理制度》及《绩效管理制度》确定高级管理人员薪酬，经董事会、薪酬与考核委员会审议，股东大会审批
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据外部市场或行业环境、地区薪酬水平，结合岗位价值、个人履职情况，确定月度工资。 根据绩效考核方案、考核结果、考核周期，发放季度、半年度、年度绩效。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，根据上述原则，董事、监事、高级管理人员薪酬按时、足额发放。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，董事、监事和高级管理人员报酬合计 1,127.77 万元

(四) 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	变动原因
韩芳	董事长	选举	董事会换届
楼俊	董事长兼总裁	选举	董事会换届
周宏伟	独立董事	选举	董事会换届
赵刚	独立董事	选举	董事会换届
王碧颖	监事	选举	监事会换届
崔炜	职工监事	选举	监事会换届
倪旭升	副总裁	聘任	董事会聘任
王海群	副总裁	聘任	董事会聘任
王黎	副总裁	聘任	董事会聘任
黄瑜	原独立董事	离任	任期届满
蔡黛燕	原独立董事	离任	任期届满
沈慧芳	原副总裁	离任	退休
吁悦	原副总裁	离任	个人原因
金鹰	原副总裁	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第三届董事会第一次会议	2022-01-17	审议通过了如下议案： 1、关于选举公司董事长的议案； 2、关于选举公司第三届董事会专门委员会委员的议案； 3、关于聘任公司高级管理人员的议案； 4、关于聘任公司证券事务代表的议案。
第三届董事会第二次会议	2022-04-15	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2021 年度董事会工作报告的议案； 2、关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案；

		<p>3、关于公司 2021 年度财务决算报告的议案；</p> <p>4、关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案；</p> <p>5、关于公司 2021 年度利润分配预案的议案；</p> <p>6、关于公司 2021 年度独立董事述职报告的议案；</p> <p>7、关于公司 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；</p> <p>8、关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案；</p> <p>9、关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案；</p> <p>10、关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；</p> <p>11、关于调整部分募集资金投资项目内部投资结构的议案；</p> <p>12、关于使用募集资金向全资子公司增资的议案；</p> <p>13、关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案；</p> <p>14、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；</p> <p>15、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；</p> <p>16、关于制定公司<未来三年（2022 年-2024 年）股东分红回报规划>的议案；</p> <p>17、关于修改<公司章程>办理工商变更登记的议案；</p> <p>18、关于修改<股东大会议事规则>的议案；</p> <p>19、关于修改<董事会议事规则>的议案；</p> <p>20、关于修改<独立董事工作制度>的议案；</p> <p>21、关于修改<信息披露管理制度>的议案；</p> <p>22、关于修改<关联交易管理制度>的议案；</p> <p>23、关于修改<募集资金管理制度>的议案；</p> <p>24、关于修改<对外担保管理制度>的议案；</p> <p>25、关于修改<投资者关系管理制度>的议案；</p> <p>26、关于修改<内幕信息知情人登记管理制度>的议案；</p> <p>27、关于提请召开公司 2021 年年度股东大会的议案。</p> <p>同意将以上第 1 至 3、第 5 至 9、第 11 至 12、第 14 至 20、第 22 至 24 项议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。</p>
第三届董事会第三次会议	2022-04-28	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于公司 2022 年第一季度报告的议案。</p>
第三届董事会第四次会议	2022-08-25	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于公司 2022 年半年度报告及其摘要的议案；</p> <p>2、关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；</p> <p>3、关于聘任公司高级管理人员的议案。</p>
第三届董事会第五次会议	2022-09-10	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于聘任公司高级管理人员的议案。</p>
第三届董事会第六次会议	2022-10-27	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于公司 2022 年第三季度报告的议案。</p>
第三届董事会第七次会议	2022-11-08	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于对外投资暨关联交易的议案。</p>

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
韩芳	否	7	7	0	0	0	否	3
楼俊	否	7	7	0	0	0	否	1
阙建华	否	7	7	0	0	0	否	3
沈慧芳	否	7	7	0	0	0	否	3
贾生华	是	7	7	0	0	0	否	2
赵刚	是	7	7	0	0	0	否	2
周宏伟	是	7	7	0	0	0	否	1
蔡黛燕 (离任)	是	0	0	0	0	0	否	1
黄瑜 (离任)	是	0	0	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	赵刚(召集人)、贾生华、楼俊
提名委员会	周宏伟(召集人)、赵刚、阙建华
薪酬与考核委员会	贾生华(召集人)、赵刚、韩芳
战略委员会	韩芳(召集人)、楼俊、周宏伟

(2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-04-15	第三届董事会	审议通过了如下议案：	审计委员会一致同

	审计委员会第一次会议	1、关于公司 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案； 2、关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案； 3、关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案； 4、关于公司 2021 年度财务决算报告的议案； 5、关于公司 2021 年度利润分配预案的议案； 6、关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案； 7、关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告。	意 7 个议案并提交董事会审议。
2022-04-28	第三届董事会审计委员会第二次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年第一季度报告的议案。	审计委员会同意议案并将公司 2022 年第一季度报告提交董事会审议。
2022-08-25	第三届董事会审计委员会第三次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年半年度报告的议案； 2、关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告。	审计委员会一致同意议案并提交董事会审议。
2022-10-27	第三届董事会审计委员会第四次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年第三季度报告的议案。	审计委员会一致同意议案并提交董事会审议。
2022-11-8	第三届董事会审计委员会第五次会议	审议通过了如下议案： 1、关于对外投资暨关联交易的议案	审计委员会一致同意议案并提交董事会审议。

(3). 报告期内提名委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-01-17	第三届董事会提名委员会第一次会议	审议通过了如下议案： 1、关于选举公司董事长的议案； 2、关于聘任公司高级管理人员的议案； 3、关于聘任公司证券事务代表的议案。	提名委员会一致同意 3 个议案并提交董事会审议。
2022-04-15	第三届董事会提名委员会第二次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2021 年度董事会提名委员会履职情况报告的议案。	提名委员会一致同意此议案。
2022-08-25	第三届董事会提名委员会第三次会议	审议通过了如下议案： 1、关于聘任公司高级管理人员的议案。	提名委员会一致同意此议案并提交董事会审议。
2022-10-09	第三届董事会提名委员会第四次会议	审议通过了如下议案： 1、关于聘任公司高级管理人员的议案。	提名委员会一致同意此议案并提交董事会审议。

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-04-15	第三届董事会薪酬与考核委员会第一次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2021 年度董事会薪酬与考核委员会履职情况报告的议案；	薪酬与考核委员会一致同意议案并将关于确认公司董

		2、关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案。	事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案提交董事会审议。
--	--	------------------------------------	----------------------------------

(5). 报告期内战略决策委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-04-15	第三届董事会战略决策委员会第一次会议	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2021 年度董事会战略决策委员会履职情况报告的议案。	战略决策委员会一致同意此议案。
2022-11-08	第三届董事会战略决策委员会第二次会议	审议通过了如下议案： 1、关于对外投资暨关联交易的议案。	战略决策委员会一致同意此议案并提交董事会审议。

(6). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	3,792
主要子公司在职员工的数量	5,905
在职员工的数量合计	9,697
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,254
客服人员	1,477
维修人员	1,375
秩序人员	1,564
保洁/绿化人员	3,267
其他人员	760
合计	9,697
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	32
本科	600
大专	1,462
高中/中专及以下	7,603
合计	9,697

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司严格遵照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，参照宏观政策的变化、行业及地区的薪酬水平，遵循对外具有竞争性、对内兼顾公平与价值体现的薪酬理念、建立科学与公平的薪酬机制，体现集团价值导向，助力公司战略目标和年度工作目标的全面实现。

公司秉承对员工持续改进的原则，以薪酬体系为主，以岗位绩效为导向，与个人成长密切相关，遵循“为岗位价值付薪、为业绩贡献付薪、为个人能力付薪”，不断提高薪酬科学化水平，实现与员工共同进步、共同富裕。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

为了迎合行业趋势和满足客户消费升级的多元服务需求，公司不断开展人才培训工作的，包括以下几个方面：

1、针对不同层次的管理干部，进行了人才盘点包括专项测评和 BEI 访谈，优化企业的人才培养模型，并根据业务需求开展针对性的焦点赋能集训、能力资格认证、大咖有约等系列培训，以提升干部的综合管理能力和市场拓展能力。

2、重视人才梯队的建设，通过多重手段打造多层次青年高潜人才队伍，积极吸引优秀人才加盟，并为其搭建能力提升场景，持续打造内部人才供应链。

3、推动数字化培训，结合数字化时代的特点，通过智能化技术手段，将传统的培训方式进一步转换为数字化培训，推动培训的效率和质量的提升，E 学院课程量和学时大幅提升。

4、强化培训师资队伍的建设，加强培训师资队伍的建设，选拔和培养优秀的培训师，注重其实践经验和教学技能的提升，提高培训的专业性和针对性。

5、加强培训与业务的结合，将培训与业务紧密结合，根据业务需求和员工能力，制定个性化的培训计划，将培训与业务目标相结合，提高培训的实效性和针对性。

6、积极推动学习型组织建设，通过组织学习、知识管理等方式，建立学习型组织文化，不断推动员工的学习和成长，促进员工的创新和发展。

7、为了满足客户的多元化服务需求，开展了一系列定制化的培训工作的，以提高员工的综合素质和专业技能，为客户提供更高效、更专业、更贴心的服务。针对客户对我们服务的不同需求，根据不同客户的服务标准和业务需求，制定相应的培训计划，并在培训前广泛调研客户的反馈意见和需求，确保培训计划的有效性和针对性。充分利用内外部资源，邀请行业的专家，结合实际操作和业务应用场景，实施一系列的课堂授课、案例分析、模拟演练和实践操作等形式的培训，帮助员工加深对业务的理解和掌握，并提高服务品质和服务态度。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	30997321
劳务外包支付的报酬总额	616241312

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

根据《公司章程》，公司利润分配政策为：

(1) 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性、稳定性和合理性并兼顾公司的可持续发展，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

(2) 公司的利润分配方案由董事会根据公司业务发展情况、经营业绩情况拟定并提请股东大会审议批准。公司可以采取现金、股票或现金股票相结合的方式分配利润；公司一般按照年度进行利润分配，在具备现金分红条件下，应当优先采用现金分红方式分配利润；在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

公司进行利润分配时，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

2022 年度，公司根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》等有关规定，拟定 2022 年度利润分配预案为：拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.097 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日公司总股本为 187,777,779 股，以此计算合计派发现金红利总额为 58,154,778.16 元，当年现金分红数额占 2022 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 40.01%，剩余未分配利润结转下一年度。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.097
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	58,154,778.16
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	145,353,493.70
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.01
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	58,154,778.16
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.01

十一、 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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

依据公司的使命、愿景、战略规划及年度经营目标等，结合客户与市场的变化，建立高级管理人员的绩效考核评价体系。董事会下设薪酬委员会，通过内部评价形式，对高级管理人员进行业绩指标、管理指标的综合评价，并以此为依据实施奖惩。

报告期内，各高级管理人员能够按照《公司法》、公司《章程》及国家有关法律法规认真履职，积极落实股东大会及董事会各项决议，在董事会的指导下较好地完成了本年度的各项工作任务。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会等有关部门的相关最新法律法规基础上，结合公司实际经营情况，共新增或修订 46 项管理制度，优化审批流程，完善公司制度体系，使制度建设紧跟形势变化和发展需要，为公司合法、合规、持续发展提供了有效保障。公司对内控制度进行持续完善与细化，有序开展内控监督与体系优化工作，有力防范化解各类风险，确保公司内部控制有效，促进公司高质量发展，保障了公司及全体股东的利益。

同时，公司积极响应证监会、上交所等有关部门组织监管合规培训，及时组织董事、监事及高级管理人员参加学习，提高管理层的公司治理水平。围绕经营管理中的主要业务循环及重点关注的高风险领域，有针对性地开展面向职能中心、子公司的合规培训，督促各部门严格按照相关规定履程序，以提高风险防范意识，强化合规经营意识，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司结合行业特点和业务拓展实际经营情况，通过制度化手段、向控股子公司委派董事、监事行使表决权，委派高级管理人员参与子公司的日常经营与管理，实现加强对子公司的有效管理，持续强化内部控制监督检查机制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准的无保留意见的内部控制审计报告，《公司内部控制审计报告》详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

（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）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

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司在保持高质量发展的同时，坚持以回报社会、为城市创造更高的价值为信念，践行“让生活更美好”的服务初心。

1、党建引领，践行社会公益。通过党建引领这条“红线”，党工团妇联，四建联动，共同履行社会责任，践行社会公益。与政府及社会组织联动积极参加公益献爱心活动、党建助农、公益助力等。锦尚名苑、翰林世家、庆春御府、中大吴庄等多个项目荣获年度省级“红色物业”项目切实为红色力量的传递、行业“红色物业”的建设增智添彩，通过党建工作推进物业服务水平的不断提高。

2、就业解民忧，携手助共富，积极参与各类公益招聘会，其中有就业管理服务中心联合山西、广元、洛阳、湘西等地举办的深化东西部劳务协作，余杭区举办的援助暖民心就业解民忧的直播待岗系列活动、上海总工会等组织举办的直播招聘会等。切实帮助高校毕业生、退伍军人，脱贫劳动力、本地失业人员就业等各类求职人员实现再就业。为社会稳定提供了超过3万个就业岗位，关注弱势群体，与社保局、街道、社区、残疾人联合会等组织保持密切联系，提供就业岗位与岗位培训机会。

3、积极响应国家政策，深化校企合作，产教融合，与专业高校展深度合作，以实习生培训、脱岗实践、订单班、共建班、专业学院等多种形式开展学生培养，多次赴校送教，每年对数百名应届大学生进行就业指导，提供职业规划咨询。创新开展“混合所有制”办学试点探索，双主体教学，共同培养物业管理及城市服务专业高素质技术技能型人才，为物业管理及城市服务行业转型升级提供人才支撑；共同开展技术研发和社会服务等活动，持续拓展校企合作，深化产教融合，推动形成校企命运共同体。

4、保障员工权益，打好组合拳，用心让更多的员工满意。丰富的员工活动、特别的员工体验、全面的员工关怀，用心设计了员工职业全生命周期的文化体验行动，从1月到12月，从入职到离职实现了全覆盖。坚持文化引领，通过七化法，创新文化落地形式，系统落地，建立了标准和流程。重视管理者、员工、合作伙伴、其他相关方等意见和建议，建立多种沟通方式，积极听取，倡导沟通有道的理念，咨询热线、员工意见邮箱、员工恳谈会、高管面对面、满意度调查、公众号、钉钉等八大沟通渠道，积极倾听员工声音，建立了畅通的员工沟通机制。作为企业职业技能等级认定单位，积极组织员工进行职业技能培训及参加认定，让员工技能得到切实提升获得社会认可。

三、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

具体说明

适用 不适用

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、金新昌	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		
	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、金新昌	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		
	其他	实际控制人韩芳	持股意向及减持意向： (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。 (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	锁定期届满后 1 年内	是	是		

			<p>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>					
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>	锁定期届满后 1 年内	是	是			
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>	锁定期届满后 1 年内	是	是			

		<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。</p>					
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	<p>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。</p>	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	<p>信息披露重大违规方面的承诺：</p> <p>公司承诺：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</p>	不适用	否	是		

			<p>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>控股股东南都产发集团承诺: 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。</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</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>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>实际控制人韩芳承诺：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。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>董事、监事和高级管理人员承诺：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</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>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>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺：</p> <p>公司承诺：公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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； 2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制； 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>董事、高级管理人员承诺：</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> <ol style="list-style-type: none"> 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； 2、对本人的职务消费行为进行约束； 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； 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； 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 	不适用	否	是			

			<p>司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>控股股东、实际控制人承诺： 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>责任主体未能履行承诺时的约束措施：</p> <p>公司承诺： 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： 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； 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； 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议； 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。</p> <p>控股股东、实际控制人的承诺： 浙江南都产业发展集团有限公司、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： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 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>	不适用	否	是			

			<p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。 公司董事、高级管理人员的承诺： 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： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 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。 股东承诺： 韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都产发集团、舟山五彩石、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，如违反其在公司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： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 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； 3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况□适用 不适用**(四) 其他说明**□适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	950,000.00
境内会计师事务所审计年限	7 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	宋鑫、李迎亚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	宋鑫(2 年)、李迎亚(4 年)

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	200,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明□适用 不适用**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**□适用 不适用**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**□适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**□适用 不适用**(三) 面临终止上市的情况和原因**□适用 不适用**八、破产重整相关事项**□适用 不适用**九、重大诉讼、仲裁事项**

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2022 年 12 月 23 日，公司披露了《南都物业服务集团股份有限公司关于累计涉及诉讼、仲裁	具体参见公司于 2022 年 12 月 23 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）上刊登的公告（公

的公告》，公司及子公司近 12 个月累计涉及诉讼、仲裁金额合计 12,575.03 万元。	告编号：2022-046)
---	---------------

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况适用 不适用**(三) 其他说明**适用 不适用**十、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**十一、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**十二、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

公司第三届董事会第七次会议、第三届监事会第六次会议、2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，具体内容详见公司在上海证券交易所网站的相关公告（公告编号：2022-041）。报告期内，公司已向浙江南都产发集团支付股权转让款 8,525.98 万元。

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**适用 不适用**十三、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****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
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		2019/5/1	2026/5/30	575,790.76	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		2019/1/23	2023/2/19	257,933.32	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	杭州南郡溪景置业有限公司	写字楼出租		2021/6/21	2023/7/20	331,174.93	市场价		是	
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	2025/11/9	166,478.94	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江宝龙星汇商业管理有限公司	写字楼出租		2021/8/1	2026/7/31	626,935.48	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	郑州客赢房地产营销策划有限公司	写字楼出租		2022/1/15	2028/2/29	88,883.78	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	郑州普若森孵化器有限公司	写字楼出租		2021/12/22	2022/9/21	104,571.45	市场价		否	
上海聚龙水泵有限公司	南都物业服务集团股份有限公司上海分公司	写字楼出租		2021/2/1	2023/1/30	-448,236.24	市场价		否	
苏州茜娜瑞服饰有限公司	江苏金枫物业服务有限责任公司	办公楼出租		2021/9/1	2022/8/31	-434,294.52	市场价		否	
林峭巍	南都物业服务集团股份有限公司	办公楼出租		2022/1/1	2024/2/22	-470,670.09	市场价		否	

浙江中大普惠物业有限公司	杨忠岭	写字楼出租		2022/1/1	2022/12/31	65,142.87	市场价		否	
浙江中大普惠物业有限公司	姚家发	写字楼出租		2022/1/1	2022/12/31	33,333.34	市场价		否	
浙江中大普惠物业有限公司	叶玲涛	写字楼出租		2022/1/1	2022/12/31	65,142.87	市场价		否	
浙江中大普惠物业有限公司	叶佳茹	写字楼出租		2022/6/20	2023/7/19	21,714.29	市场价		否	
浙江中大普惠物业有限公司	潘幼彬	写字楼出租		2022/1/1	2022/12/31	44,571.42	市场价		否	
浙江兽王控股集团有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/7/15	2022/1/21	0.00	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/1/1	2028/12/31	- 7,958,188.98	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/3/20	2027/7/19	- 1,222,118.90	市场价		否	
杭州欢乐城投资有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2018/7/1	2036/12/31	- 2,405,412.58	市场价		否	
浙江崇文置业有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2019/8/15	2025/5/31	- 3,769,541.23	市场价		否	
杭州天目艺术专修学校	浙江悦郡商业管	用于酒		2017/11/14	2032/7/14	-	市场价		否	

	理有限公司	店租赁服务项目				3,852,380.78				
浙江大学创新创业研究院有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于招商租赁		2021/8/1	2036/7/31	-1,725,697.36	市场价		否	

租赁情况说明

1、上述统计公司出租写字楼的租金收入及下属全资子公司悦郡商业为实施“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 12 月 31 日的金额，非租赁起始日至报告期末数据。

2、悦郡商业实施“公寓租赁服务项目”的江陵店、红普店、运河店、欢乐城、糖朝店等 5 个公寓租赁项目，于 2022 年 1 月 1 日起，在报告期内共获得租金收益 2006.83 万元。悦郡商业实施的西溪群岛君亭酒店在报告期内共获得租金收益 1721.70 万元。

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币
逾期未收回金额

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财	募集资金	75,000,000	45,000,000	
券商产品	自有资金	430,000,000	270,000,000	
其他	自有资金	270,000,000	200,000,000	
信托产品	自有资金	390,000,000	60,000,000	
银行理财	自有资金	90,000,000	10,000,000	

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	30,000,000	2022.1.25	2025.1.25	募集资金		本金保障				尚未到期	是		
中国建设银行股份有限公司	银行理财产品	15,000,000	2022.4.29	2022.7.29	募集资金		本金保障			119,671.23	全部收回	是		
中国建设银行股份有限公司	银行理财产品	15,000,000	2022.9.21	2022.12.20	募集资金		本金保障			107,260.27	全部收回	是		
中国建设银行股份有限公司	银行理财产品	15,000,000	2022.12.26	2023.2.24	募集资金		本金保障				尚未到期	是		
长江证券(上海)资产管理有限公司	券商理财产品	60,000,000	2021.9.8	2022.3.22	自有资金		非保本浮动收益			1,780,811.33	全部收回	是		
长江证券(上海)资产管理有限公司	券商理财产品	60,000,000	2022.3.23	2022.9.20	自有资金		非保本浮动收益			1,136,828.57	全部收回	是		
长江证券(上海)资产管理有限公司	券商理财产品	60,000,000	2022.9.21	2023.3.21	自有资金		非保本浮动收益				尚未到期	是		

长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2021.9.8	2022.3.22	自有资金		非保本浮动收益			307,738.41	全部收回	是		
长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2022.3.23	2022.9.20	自有资金		非保本浮动收益			189,553.76	全部收回	是		
长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2022.9.21	2023.3.21	自有资金		非保本浮动收益				尚未到期	是		
长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2021.10.20	2022.4.19	自有资金		非保本浮动收益			287,798.67	全部收回	是		
长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2022.4.20	2022.10.18	自有资金		非保本浮动收益			234,924.26	全部收回	是		
长江证券（上海）资产管理有限公司	券商理财产品	10,000,000	2022.10.19	2023.4.25	自有资金		非保本浮动收益				尚未到期	是		
东吴证券股份有限公司	券商理财产品	50,000,000	2022.7.20	2023.1.17	自有资金		非保本浮动收益				尚未到期	是		
东吴证券股份有限公司	券商理财产品	20,000,000	2022.9.20	2023.3.21	自有资金		非保本浮动收益				尚未到期	是		

东兴基金管理 有限公司	其他	50,000,000	2022.7.20	无固定期限	自有资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
华安基金管理 有限公司	其他	30,000,000	2021.7.2	2023.1.2	自有资金		非保 本浮 动收 益		438,440.26	全部 收回	是			
中信期货有限 公司	其他	20,000,000	2021.9.7	2022.11.28	自有资金		非保 本浮 动收 益		851,875.11	全部 收回	是			
嘉实资本管理 有限公司	其他	20,000,000	2021.11.24	2022.11.30	自有资金		非保 本浮 动收 益		426,645.62	全部 收回	是			
嘉实资本管理 有限公司	其他	30,000,000	2022.4.14	无固定期 限	自有资金		非保 本浮 动收 益			尚未 到期	是			
嘉实资本管理 有限公司	其他	30,000,000	2022.5.26	无固定期 限	自有资金		非保 本浮 动收 益			尚未 到期	是			
华夏资本管理 有限公司	其他	50,000,000	2022.7.26	无固定期 限	自有资金		非保 本浮 动收 益			尚未 到期	是			
华夏资本管理 有限公司	其他	20,000,000	2022.8.16	无固定期 限	自有资金		非保 本浮 动收 益			尚未 到期	是			

易方达基金管理 有限公司	其他	20,000,000	2021.11.26	无固定期限	自有资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
上海海通证券 资产管理有限 公司	券商理 财产品	30,000,000	2022.7.20	无固定 期限	自有 资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
上海海通证券 资产管理有限 公司	券商理 财产品	20,000,000	2022.7.20	无固定 期限	自有 资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
上海海通证券 资产管理有限 公司	券商理 财产品	20,000,000	2022.8.15	无固定 期限	自有 资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
上海海通证券 资产管理有限 公司	券商理 财产品	20,000,000	2022.9.19	无固定 期限	自有 资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
上海海通证券 资产管理有限 公司	券商理 财产品	30,000,000	2022.9.21	无固定 期限	自有 资金		非保 本浮 动收 益				尚未 到期	是		
中融国际信托 有限公司	信托产 品	60,000,000	2021.11.25	2022.11.3	自有 资金		非保 本固 定收 益			4,397,917. 81	全部 收回	是		
中融国际信托 有限公司	信托产 品	30,000,000	2021.11.26	2022.2.24	自有 资金		非保 本固 定收 益			503,013.7	全部 收回	是		

中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 2. 25	2022. 5. 26	自有资金		非保本固定收益			466,027.40	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 5. 25	2022. 8. 23	自有资金		非保本固定收益			443,835.62	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 8. 24	2022. 11. 22	自有资金		非保本固定收益			429,041.1	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 11. 10	2023. 2. 8	自有资金		非保本固定收益				尚未到期	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	60,000,000	2022. 1. 28	2022. 7. 28	自有资金		非保本固定收益			2,082,739.73	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 1. 28	2022. 3. 29	自有资金		非保本固定收益			281,095.89	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 3. 23	2022. 6. 21	自有资金		非保本固定收益			466,027.4	全部收回	是		
中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022. 6. 22	2022. 9. 20	自有资金		非保本固定收益			429,041.1	全部收回	是		

中融国际信托有限公司	信托产品	30,000,000	2022.9.21	2023.1.19	自有资金		非保本固定收益				尚未到期	是		
杭州银行股份有限公司	银行理财产品	20,000,000	2020.11.23	2023.11.23	自有资金		本金保障		551,452.05		全部收回	是		
杭州银行股份有限公司	银行理财产品	20,000,000	2021.3.25	2024.3.25	自有资金		本金保障		1,159,671.23		全部收回	是		
杭州银行股份有限公司	银行理财产品	30,000,000	2021.3.30	2024.3.30	自有资金		本金保障		1,724,301.37		全部收回	是		
杭州银行股份有限公司	银行理财产品	10,000,000	2020.9.3	2023.7.30	自有资金		本金保障		309,246.58		全部收回	是		
中国工商银行股份有限公司	银行理财产品	5,000,000	2022.2.25	无固定期限	自有资金		非保本浮动收益		87,662.01		尚未到期	是		
中国工商银行股份有限公司	银行理财产品	5,000,000	2022.3.14	无固定期限	自有资金		非保本浮动收益		74,572.05		尚未到期	是		

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

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、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	7,821
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	8,646
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月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	27,000,000	境内非国有法人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无	0	境内自然人
舟山五彩石投资合伙企业(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
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
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	-2,164,500	4,400,880	2.34	0	无	0	其他

上海南都集团有限公司	-5,629,600	2,820,400	1.5	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
光大证券股份有限公司	1,211,827	1,211,827	0.65	0	无	0	国有法人
肖小凌	-114,638	983,914	0.52	0	无	0	境内自然人
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				
舟山五彩石投资合伙企业（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				
北京银泰置地商业有限公司	6,572,301	人民币普通股	6,572,301				
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	4,400,880	人民币普通股	4,400,880				
上海南都集团有限公司	2,820,400	人民币普通股	2,820,400				
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				
光大证券股份有限公司	1,211,827	人民币普通股	1,211,827				
肖小凌	983,914	人民币普通股	983,914				
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 12 月 31 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 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	浙江南都产业发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	韩芳
成立日期	2010年9月19日
主要经营业务	一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财务咨询；供应链管理服务；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售；金属材料销售；通讯设备销售；照明器具销售；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；办公用品销售；家用电器销售；投资管理、资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务）（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）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

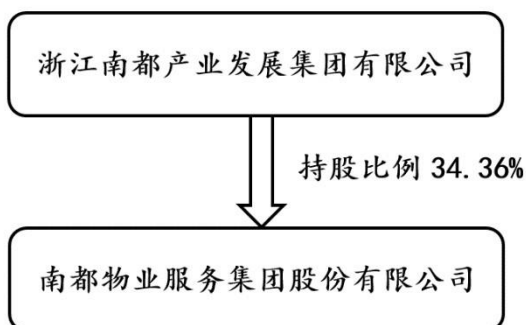
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

√适用 □不适用

姓名	韩芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	南都物业董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

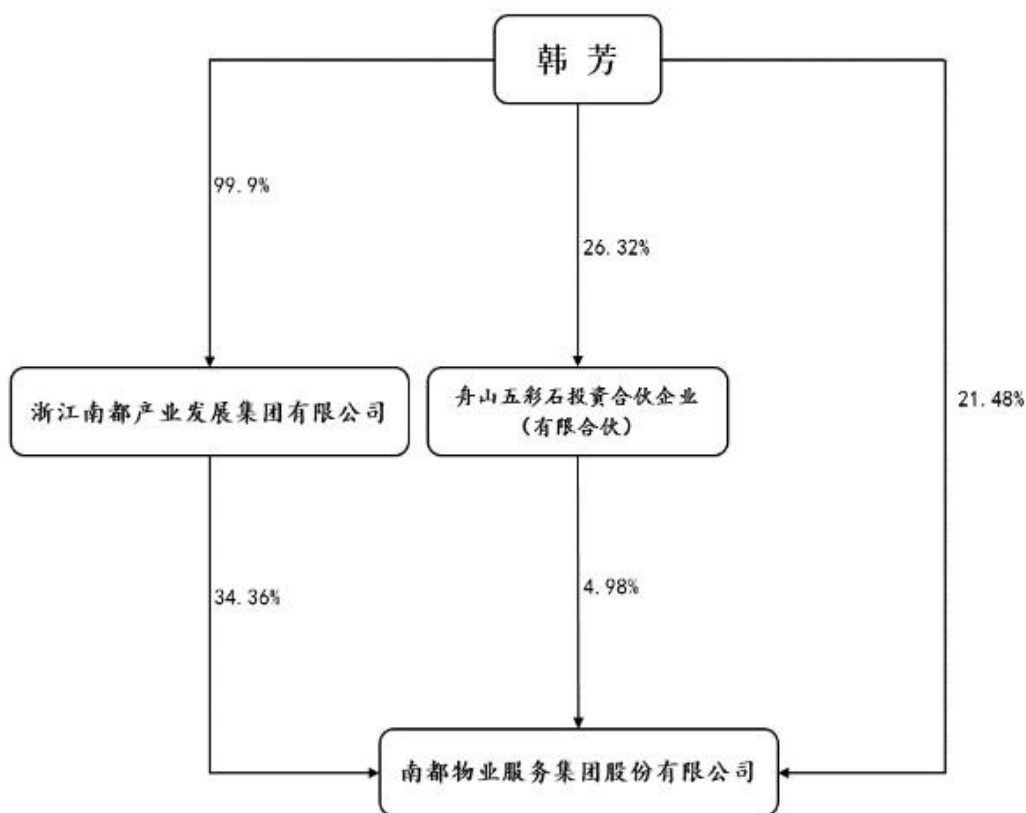
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

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

南都物业服务集团股份有限公司全体股东：

天健审（2023） 号

一、审计意见

我们审计了南都物业服务集团股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南都物业公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报告五(38)及七(61)。

南都物业公司的营业收入主要来自于物业管理服务。2022 年度,南都物业公司营业收入金额为人民币 184,672.97 万元,其中物业基础服务的营业收入为人民币 158,980.87 万元,占营业收入的 86.09%。

由于营业收入是南都物业公司关键业绩指标之一,可能存在南都物业公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时,收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此,我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 检查销售合同,了解主要合同条款或条件,评价收入确认方法是否适当;

(3) 对营业收入及毛利率按项目实施分析程序,识别是否存在重大或异常波动,并查明波动原因;

(4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实,检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况;

(5) 获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对,对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试,评价收入是否在恰当期间确认;

(6) 对于新增重要客户在核查公司档案的情况下,通过网络等渠道收集对方资料,核查其经营状况是否存在异常;

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报告五(12)及七(5)所述。

截至 2022 年 12 月 31 日,南都物业公司应收账款账面余额为人民币 61,255.92 万元,坏账准备为人民币 7,891.99 万元,账面价值为人民币 53,363.93 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征,以单项应收账款或应收账款组合为基础,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款,管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息,估计预期收取的现金流量,据此确定应计提的坏账准备;对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款,管理层以账龄为依据划分组合,参照历史信用损失经验,并根据前瞻性估计予以调整,编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表,据此确定应计提的坏账准备。

由于应收账款金额重大,且应收账款减值涉及重大管理层判断,我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况,评价管理层过往预测的准确性;

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据,评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征;

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款,获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测,评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性,并与获取的诉讼进展情况、抵房协议及诉讼保全等进行核对;

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款,评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性;评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性;测试管理层使用数据(包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等)的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确;

(6) 检查应收账款的期后回款情况,评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性;

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报告五(30)及七(28)。

截至 2022 年 12 月 31 日, 南都物业公司商誉账面原值为人民币 25,789.87 万元, 减值准备为人民币 2,150.42 万元, 账面价值为人民币 23,639.45 万元。

当与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象时, 以及每年年度终了, 管理层对商誉进行减值测试。管理层将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, 相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值计算确定。减值测试中采用的关键假设包括: 详细预测期收入增长率、永续预测期增长率、毛利率、折现率等。

由于商誉金额重大, 且商誉减值测试涉及重大管理层判断, 我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与商誉减值相关的关键内部控制, 评价这些控制的设计, 确定其是否得到执行, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果, 评价管理层过往预测的准确性;

(3) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性;

(4) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性;

(5) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性, 复核相关假设是否与行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、预测期收入增长率与公司历史收入增长率、折现率及管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符;

(6) 复核管理层对关键假设执行的敏感性分析, 评价关键假设的变化对减值测试结果的影响, 识别在选择关键假设时可能存在的管理层偏向的迹象;

(7) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性, 并复核减值测试中有关信息的内在一致性;

(8) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确;

(9) 基于管理层所使用的方法和假设, 作出对未来现金流量现值的区间估计, 并评价与管理层的点估计是否存在重大差异;

(10) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时, 管理层负责评估南都物业公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

南都物业公司治理层(以下简称治理层)负责监督南都物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审

计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		466,154,994.40	708,210,732.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		577,516,670.62	356,885,870.17
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		533,639,320.38	409,530,696.76

应收款项融资			
预付款项		5,922,636.73	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		96,606,517.67	95,837,119.62
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		13,955,175.84	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		25,931,848.56	96,011,819.05
流动资产合计		1,719,727,164.20	1,683,353,084.35
非流动资产：			
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		87,564,109.73	2,626,029.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		56,339,012.09	47,177,418.60
投资性房地产		24,748,379.00	7,935,064.60
固定资产		41,974,927.49	40,515,009.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		72,994,540.33	156,674,288.19
无形资产		593,480.12	832,646.18
开发支出			
商誉		236,394,518.56	117,956,032.66
长期待摊费用		37,844,051.14	48,321,887.06
递延所得税资产		15,675,801.46	10,064,963.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		574,128,819.92	432,103,339.67
资产总计		2,293,855,984.12	2,115,456,424.02
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		377,950,805.46	240,974,367.91
预收款项		1,010,623.83	1,207,212.47
合同负债		238,148,067.67	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		81,624,539.61	78,251,336.94
应交税费		36,766,753.77	63,876,221.52
其他应付款		420,362,563.25	414,361,900.76
其中：应付利息			
应付股利		3,453,797.02	
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		12,944,197.28	11,093,296.74
其他流动负债		202,563.69	43,697.44
流动负债合计		1,169,010,114.56	994,824,722.91
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		68,280,046.29	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		1,293,196.58	1,722,588.17
递延所得税负债		3,797,884.89	
其他非流动负债			
非流动负债合计		73,371,127.76	157,644,686.65
负债合计		1,242,381,242.32	1,152,469,409.56
所有者权益（或股东权益）：			
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		75,844,932.56	65,196,832.18
一般风险准备			
未分配利润		504,656,503.69	435,061,177.46
归属于母公司所有者权益 （或股东权益）合计		1,027,312,298.26	947,068,871.65
少数股东权益		24,162,443.54	15,918,142.81
所有者权益（或股东权益） 合计		1,051,474,741.80	962,987,014.46
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,293,855,984.12	2,115,456,424.02

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向显力 会计机构负责人：华美娜

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		323,247,364.23	570,857,492.72
交易性金融资产		542,753,363.56	336,618,062.80
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		392,007,942.87	341,689,320.15
应收款项融资			
预付款项		4,611,595.76	3,194,712.25
其他应收款		88,981,191.00	83,277,124.94
其中：应收利息			
应收股利		8,058,859.69	
存货		12,750,566.98	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		21,822,755.47	83,920,341.82
流动资产合计		1,386,174,779.87	1,430,017,608.88
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		513,346,022.86	273,292,482.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		56,339,012.09	47,177,418.60
投资性房地产		7,791,216.80	7,935,064.60
固定资产		22,279,269.42	24,782,213.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		524,951.38	1,391,129.26
无形资产		512,404.38	681,071.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			364,059.97
递延所得税资产		13,465,734.93	8,959,983.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		614,258,611.86	364,583,423.31
资产总计		2,000,433,391.73	1,794,601,032.19
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		296,035,521.53	201,384,794.83
预收款项			
合同负债		195,255,042.33	158,096,722.42
应付职工薪酬		48,528,965.11	47,155,791.31
应交税费		18,244,239.29	50,480,345.66
其他应付款		459,370,669.94	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		421,708.87	
其他流动负债			
流动负债合计		1,017,856,147.07	852,317,171.68
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			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		857,911.35	657,068.24
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		857,911.35	1,935,463.89
负债合计		1,018,714,058.42	854,252,635.57
所有者权益（或股东权益）：			
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		75,844,932.56	65,196,832.18
未分配利润		459,151,864.43	428,429,028.12
所有者权益（或股东权益）合计		981,719,333.31	940,348,396.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,000,433,391.73	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		1,846,729,692.99	1,592,917,103.97
其中:营业收入		1,846,729,692.99	1,592,917,103.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,657,846,375.02	1,387,714,913.32
其中:营业成本		1,486,375,972.41	1,230,294,638.96
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		7,052,573.83	5,830,168.71
销售费用		31,739,253.92	32,694,749.57
管理费用		126,226,327.75	116,127,739.83
研发费用		3,096,052.38	1,695,547.54
财务费用		3,356,194.73	1,072,068.71
其中:利息费用		6,274,322.43	4,777,052.39
利息收入		5,559,009.37	6,334,628.83
加:其他收益		13,482,194.08	20,496,184.55
投资收益(损失以“-”号填列)		16,418,130.75	40,719,920.90
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-323,525.16	-22,759.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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)		11,678,264.11	1,314,799.41
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-35,556,580.60	-16,025,635.45
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-16,616,518.52
资产处置收益(损失以“-”号填列)		2,365,443.88	24,575.73
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		197,270,770.19	235,115,517.27
加:营业外收入		1,440,567.69	530,816.68
减:营业外支出		1,192,479.37	2,278,307.52
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		197,518,858.51	233,368,026.43

号填列)			
减：所得税费用		42,528,926.66	63,833,531.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		154,989,931.85	169,534,494.66
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		154,989,931.85	169,534,494.66
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）		145,353,493.70	162,770,875.12
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		9,636,438.15	6,763,619.54
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		154,989,931.85	169,534,494.66
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		145,353,493.70	162,770,875.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额		9,636,438.15	6,763,619.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.77	0.87
（二）稀释每股收益(元/股)		0.77	0.87

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		1,187,696,971.08	1,112,857,582.94
减：营业成本		950,657,859.32	823,507,315.08
税金及附加		4,811,650.50	3,944,499.96
销售费用		25,303,988.63	27,541,631.40
管理费用		111,754,925.63	90,695,882.13
研发费用			
财务费用		-2,983,278.55	-2,931,845.14
其中：利息费用		53,263.68	38,048.93
利息收入		4,861,222.31	4,851,148.17
加：其他收益		8,196,827.09	13,031,516.49
投资收益（损失以“-”号填列）		44,463,209.99	51,900,790.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-321,720.11	-22,759.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		11,914,957.05	1,046,992.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-31,567,453.46	-14,648,731.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-26,190,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			15,275.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		131,159,366.22	195,255,942.98
加：营业外收入		829,645.74	29,997.25
减：营业外支出		194,243.10	374,207.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		131,794,768.86	194,911,732.73
减：所得税费用		25,313,765.08	49,647,702.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		106,481,003.78	145,264,030.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		106,481,003.78	145,264,030.54
（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		106,481,003.78	145,264,030.54
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,885,771,218.56	1,601,157,730.73
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		8,549,684.07	90,402.27
收到其他与经营活动有关的现金		74,940,379.04	80,446,049.72
经营活动现金流入小计		1,969,261,281.67	1,681,694,182.72
购买商品、接受劳务支付的现金		887,356,598.92	699,551,371.61
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		616,582,575.92	563,666,035.08
支付的各项税费		154,391,109.52	94,602,839.62
支付其他与经营活动有关的现金		154,842,293.33	132,845,594.99
经营活动现金流出小计		1,813,172,577.69	1,490,665,841.30
经营活动产生的现金流量净额		156,088,703.98	191,028,341.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		616,512,398.05	910,928,929.24
取得投资收益收到的现金		19,342,268.02	15,242,654.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		261,579.00	28,060.73
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			259,777,406.20
投资活动现金流入小计		636,116,245.07	1,185,977,050.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,505,381.85	10,670,647.31
投资支付的现金		840,259,800.00	895,500,000.00
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		93,387,424.28	1.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		947,152,606.13	906,170,648.31
投资活动产生的现金流量净额		-311,036,361.06	279,806,402.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,245,000.00	294,000.00
其中：子公司吸收少数股东		2,245,000.00	294,000.00

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			45,000.00
筹资活动现金流入小计		2,245,000.00	339,000.00
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		68,110,067.09	46,728,840.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,000,000.00	5,350,666.06
支付其他与筹资活动有关的现金		23,905,723.85	25,714,388.47
筹资活动现金流出小计		92,015,790.94	72,443,229.41
筹资活动产生的现金流量净额		-89,770,790.94	-72,104,229.41
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		-244,718,448.02	398,730,514.49
加：期初现金及现金等价物余额		706,789,998.13	308,059,483.64
六、期末现金及现金等价物余额		462,071,550.11	706,789,998.13

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,238,344,786.42	1,101,948,806.81
收到的税费返还		94,562.86	
收到其他与经营活动有关的现金		124,081,982.52	99,402,410.62
经营活动现金流入小计		1,362,521,331.80	1,201,351,217.43
购买商品、接受劳务支付的现金		662,974,982.24	590,502,241.00
支付给职工及为职工支付的现金		326,245,944.72	289,798,929.34
支付的各项税费		111,141,523.42	63,483,054.73
支付其他与经营活动有关的现金		130,079,322.80	92,429,103.92
经营活动现金流出小计		1,230,441,773.18	1,036,213,328.99
经营活动产生的现金流量净额		132,079,558.62	165,137,888.44
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		575,571,070.76	679,428,929.24
取得投资收益收到的现金		39,182,103.55	26,112,509.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			18,510.73
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			259,777,406.20
投资活动现金流入小计		614,753,174.31	965,337,356.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		361,730.68	1,832,798.77
投资支付的现金		808,259,800.00	686,755,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		122,115,460.73	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		930,736,991.41	688,587,798.77
投资活动产生的现金流量净额		-315,983,817.10	276,749,557.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			45,000.00
筹资活动现金流入小计			45,000.00
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	41,378,174.88
支付其他与筹资活动有关的现金		955,448.00	955,447.98
筹资活动现金流出小计		66,065,515.09	42,333,622.86
筹资活动产生的现金流量净额		-66,065,515.09	-42,288,622.86
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			
		-249,969,773.57	399,598,822.86
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			
		320,372,719.15	570,342,492.72

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	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

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				259,033,083.01			75,844,932.56	504,656,503.69	1,027,312,298.26	24,162,443.54	1,051,474,741.80		

项目	2021 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、上年年末余额	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	134,126,985.0 0			312,689,551.1 8			50,670,429.1 3	328,194,880.2 7		825,681,845.5 8	14,160,515.1 6	839,842,360.7 4		
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)	53,650,794.00			- 53,656,468.17			14,526,403.0 5	106,866,297.1 9		121,387,026.0 7	1,757,627.65	123,144,653.7 2		
(一) 综 合收 益总 额								162,770,875.1 2		162,770,875.1 2	6,763,619.54	169,534,494.6 6		
(二) 所 有者 投入 和减											294,000.00	294,000.00		

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					-5,674.17						-5,674.17	50,674.17	45,000.00
四、本期期末余额	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	

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	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)									10,648,100.38	30,722,836.31	41,370,936.69
(一) 综合收益总额										106,481,003.78	106,481,003.78
(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									10,648,100.38	-	-
1. 提取盈余公积									10,648,100.38	-	
2. 对所有者(或股东)的分配										75,758,167.47	65,110,067.09
3. 其他										10,648,100.38	
(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				75,844,932.56	459,151,864.43	981,719,333.31

项目	2021 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、上年年末余额	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				14,526,403.05	89,359,452.61	103,885,855.66
（一）综合收益总额										145,264,030.54	145,264,030.54
（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									14,526,403.05	-55,904,577.93	-41,378,174.88
1. 提取盈余公积									14,526,403.05	-14,526,403.05	
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						
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				65,196,832.18	428,429,028.12	940,348,396.62

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。致力于向城市运营综合服务商转型升级。主要为住宅类、商业类及城市服务类等客户提供物业基础服务、物业增值服务。

本财务报表业经公司 2023 年 4 月 24 日三届九次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将浙江悦郡商业管理有限公司（原名浙江大悦商业经营管理有限公司，以下简称浙江悦郡公司）、浙江悦郡网络科技有限公司、浙江南都智联物业服务有限公司、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、浙江中大普惠物业有限公司和杭州中大物业服务有限公司等 34 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报告八和九之说明。

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、收入确认等交易成本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。

对于租赁应收款由《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并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

(3) 采用简化计量方法，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商品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**(1). 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**(1). 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**(1). 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：

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、17	5	5.59-4.75
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

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

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

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

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

(1). 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

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√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

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

在租赁期开始日，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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目)
--------------	------	----------------

		名称和金额)
公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定	无需审批	该项会计政策变更对公司财务报表无影响
公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定	无需审批	该项会计政策变更对公司财务报表无影响
公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定	无需审批	该项会计政策变更对公司财务报表无影响
公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定	无需审批	该项会计政策变更对公司财务报表无影响

其他说明

无

(2). 重要会计估计变更适用 不适用**(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**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%
房产税	从价计征的，按房产原值一次	1.2%或 12%

	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	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

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 (%)
杭州乐勤清洁服务有限公司	20%
浙江悦都物业服务服务有限公司	20%
杭州南诚智慧生活服务有限公司	20%
杭州乐勤装饰工程有限公司	20%
杭州乐勤楼宇工程有限公司	20%
杭州南郡商业经营管理有限公司	20%
浙江南都爱如餐饮管理有限公司	20%
杭州信建大悦住房服务有限公司	20%
南都(嘉兴)智慧物业服务服务有限公司	20%
南都正和(山东)物业服务服务有限公司	20%
杭州南都悦萱养老服务有限公司	20%
南都悦通(杭州)智慧物业服务服务有限公司	20%
杭州悦嘉家网络科技有限公司	20%
杭州悦享供应链管理服务有限公司	20%
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	20%
杭州悦歆商业运营管理有限公司	20%
杭州悦房智慧科技有限公司	20%
常熟市中远物业服务有限责任公司	20%
新青云物业管理服务(新泰)有限公司	20%
杭州中大普惠保安服务有限公司	20%
连云港中大普惠香溢物业服务服务有限公司	20%
杭州中大物业服务服务有限公司	20%
上海南都悦郡物业服务服务有限公司	20%
海宁南都智联物业服务服务有限公司	20%
浙江悦都网络科技有限公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2. 税收优惠

适用 不适用

1. 根据浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，浙江悦都网络科技有限公司被认定为高新技术企业，资格有效期 3 年，企业所得税优惠期为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，按 15%的税率计缴企业所得税。

2. 根据《财政部 税务总局 关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）、《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2021〕12 号）和《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税〔2022〕13 号），对月销售额 10 万元以下（含）的增值税小规模纳税人免征增值税，小型微利

企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分减按 12.5% 计入应纳税所得额；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。

3. 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额；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)，该优惠政策执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

4. 根据《财政部 税务总局关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号)规定，《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)第一条规定的税收优惠政策“自 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，湖北省增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税”，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。

5. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2019〕21 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。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》(财政部 税务总局公告 2022 年第 4 号)的规定，该优惠政策执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

6. 根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年 10 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户按照税额的 50% 减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

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	358,662.30	293,222.34
银行存款	464,086,838.28	706,785,216.43
其他货币资金	1,709,493.82	1,132,293.61
合计	466,154,994.40	708,210,732.38

其他说明

期末银行存款包括冻结的银行存款 2,875,567.49 元，使用受限，其他货币资金中包含保证金 1,207,876.80 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：		

合计	577,516,670.62	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

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

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

(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	402,752,492.19
1 年以内小计	402,752,492.19
1 至 2 年	130,141,232.31
2 至 3 年	39,006,725.94
3 年以上	
3 至 4 年	25,406,781.86
4 至 5 年	13,267,333.72
5 年以上	1,984,632.48
合计	612,559,198.50

(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	102,237,116.58	16.69	34,246,880.14	33.50	67,990,236.44						
其中:											
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	510,322,081.92	83.31	44,672,997.98	8.75	465,649,083.94	452,412,350.81	100.00	42,881,654.05	9.48	409,530,696.76	
其中:											
合 计	612,559,198.50	100.00	78,919,878.12	12.88	533,639,320.38	452,412,350.81	100.00	42,881,654.05	9.48	409,530,696.76	

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绿地地产	101,455,915.36	33,465,678.92	32.99	按预计可收回金额计提
上海燕堡仕体育咨询管理有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00	预计难以收回
中大房地产集团上虞有限公司	81,201.22	81,201.22	100.00	预计难以收回
合计	102,237,116.58	34,246,880.14	33.50	

按单项计提坏账准备的说明：

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

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	400,774,239.66	20,038,712.01	5.00
1-2 年	78,277,014.25	7,827,701.43	10.00
2-3 年	11,907,396.91	3,572,219.09	30.00
3-4 年	8,844,353.08	4,422,176.54	50.00
4-5 年	8,534,445.54	6,827,556.43	80.00
5 年以上	1,984,632.48	1,984,632.48	100.00
合计	510,322,081.92	44,672,997.98	8.75

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	其他变动	
单项计提坏账准备		33,465,678.92	1,375,000.00		2,156,201.22	34,246,880.14
按组合计提坏账准备	42,881,654.05	-125,337.76		70,051.93	1,986,733.62	44,672,997.98
合计	42,881,654.05	33,340,341.16	1,375,000.00	70,051.93	4,142,934.84	78,919,878.12

[注]系收购杭州中大物业服务集团有限公司期初已单项计提坏账，本期收回金额

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无锡中大营销策划有限公司	1,375,000.00	本期回款转回
合计	1,375,000.00	/

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	70,051.93

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

√适用 □不适用

本期实际核销应收账款 70,051.93 元。

(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：元 币种：人民币

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
第一名	20,563,619.06	3.36	11,808,611.73
第二名	13,473,766.15	2.20	4,070,717.58
第三名	12,368,198.84	2.02	7,763,827.42
第四名	9,622,998.00	1.57	1,174,347.30
第五名	9,466,967.53	1.55	
合计	65,495,549.58	10.70	24,817,504.03

其他说明

无

(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	5,758,427.34	97.23	4,783,818.25	95.66
1 至 2 年	146,692.97	2.48	116,178.08	2.32
2 至 3 年	17,516.42	0.29	101,185.73	2.02
3 年以上				
合计	5,922,636.73	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 (%)
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	1,037,381.60	17.52
国网浙江杭州市余杭区供电有限公司	622,997.78	10.52
江苏省特种设备安全监督检验研究院	414,480.00	7.00
浙江华诚建设工程招标代理有限公司	313,363.25	5.29
杭州兴业电梯有限公司	200,000.00	3.38
合计	2,588,222.63	43.71

其他说明

无

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	96,606,517.67	95,837,119.62
合计	96,606,517.67	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	
	74,481,270.40
1 年以内小计	74,481,270.40
1 至 2 年	13,647,645.53
2 至 3 年	17,369,925.48
3 年以上	
3 至 4 年	2,135,056.61
4 至 5 年	1,699,768.60
5 年以上	5,248,012.35
合计	114,581,678.97

(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	69,463,342.48	62,509,558.03
押金保证金	36,901,281.78	42,290,046.32
其他	8,217,054.71	4,805,306.79
合计	114,581,678.97	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	-682,382.28	682,382.28		
--转入第三阶段		-1,736,992.55	1,736,992.55	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,382,918.58	-1,423,889.67	3,650,238.33	3,609,267.24
本期转回				
本期转销				
本期核销	70,000.00			70,000.00
其他变动	44,678.63	76,685.61	546,738.30	668,102.54
2022年12月31日余额	3,724,063.54	1,364,764.57	12,886,333.19	17,975,161.30

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	3,609,267.24		70,000.00	668,102.54	17,975,161.30
合计	13,767,791.52	3,609,267.24		70,000.00	668,102.54	17,975,161.30

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	70,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

√适用 □不适用

本期实际核销其他应收款 70,000.00 元。

(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
江苏枫庭物业管理有限公司	拆借款	400,000.00	1-2 年	1.31	371,483.61
		1,104,945.38	2-3 年		
传富置业（成都）有限公司	押金保证金	1,300,000.00	2-3 年	1.13	390,000.00
杭州兴耀商业经营管理有限公司	押金保证金	1,300,000.00	5 年以上	1.13	1,300,000.00
成都轨道资源经营管理有限公司	押金保证金	1,288,018.40	1 年以内	1.12	64,400.92
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	应收暂付款	390,000.00	1 年以内	0.91	216,104.56
		300,000.00	2-3 年		
		355,348.52			
合计	/	6,438,312.30		5.60	2,341,989.09

(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	613,178.37		613,178.37	641,522.57		641,522.57
在产品						
库存商品	13,358,497.47	16,500.00	13,341,997.47	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	13,971,675.84	16,500.00	13,955,175.84	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			259,833.31		16,500.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	276,333.31			259,833.31		16,500.00

(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

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

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

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		
预缴税金	19,127,368.27	22,629.01
待抵扣增值税	1,574,201.16	10,104,221.26
待摊房租及物业费	2,079,685.06	2,123,824.92
待摊财产保险费	684,916.60	606,868.86
其他	1,140,801.81	903,197.27
待摊维保费	1,324,875.66	842,036.63
理财产品		81,409,041.10
合计	25,931,848.56	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

本期减值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

其他说明

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

本期减值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

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

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

(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	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			153,975.96						1,519,057.77	
江西国信南都商业管理有限公司	1,260,948.03			-475,696.07						785,251.96	
浙江谷尚智能科技有限公司[注]		85,259,800.00								85,259,800.00	
小计	2,626,029.84	85,259,800.00		-321,720.11						87,564,109.73	
合计	2,626,029.84	85,259,800.00		-321,720.11						87,564,109.73	

其他说明

浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称谷尚智能公司）于2022年12月26日办妥工商变更

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	56,339,012.09	47,177,418.60
合计	56,339,012.09	47,177,418.60

其他说明：

□适用 √不适用

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
一、账面原值				
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
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,227,640.78			1,227,640.78
2. 本期增加金额	1,102,385.60			1,102,385.60
(1) 计提或摊销	1,102,385.60			1,102,385.60
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,330,026.38			2,330,026.38
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	24,748,379.00			24,748,379.00
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	41,974,927.49	40,515,009.07
固定资产清理		
合计	41,974,927.49	40,515,009.07

其他说明：

□适用 √不适用

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	2,034,062.46		8,385,438.52	3,517,174.29	13,936,675.27
(1) 购置	2,034,062.46		7,935,568.68	1,390,451.61	11,360,082.75
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			449,869.84	2,095,986.13	2,545,855.97
(4) 其他				30,736.55	30,736.55
3. 本期减少金额			712,835.51	532,659.01	1,245,494.52
(1) 处置			712,835.51	532,659.01	1,245,494.52

或报废					
4. 期末余额	48,999,259.82		42,201,168.41	16,108,703.95	107,309,132.18
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	2,555,174.67		6,504,554.89	3,223,243.32	12,282,972.88
(1) 计提	2,555,174.67		6,130,508.74	1,338,822.96	10,024,506.37
(2) 企业合并增加			374,046.15	1,884,420.36	2,258,466.51
3. 本期减少金额			658,255.17	393,455.38	1,051,710.55
(1) 处置或报废			658,255.17	393,455.38	1,051,710.55
4. 期末余额	27,238,970.34		25,604,501.01	12,490,733.34	65,334,204.69
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	21,760,289.48		16,596,667.40	3,617,970.61	41,974,927.49
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	9,239,700.14
小 计	9,239,700.14

(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：

□适用 √不适用

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**(1). 工程物资情况**

□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	房屋及建筑物	运输工具	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	420,772.72	231,089.24	651,861.96
(1) 租入	420,772.72	231,089.24	651,861.96

3. 本期减少金额	72,440,141.20		72,440,141.20
(1) 处置	72,440,141.20		72,440,141.20
4. 期末余额	103,608,953.13	231,089.24	103,840,042.37
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	19,441,123.50	77,029.74	19,518,153.24
(1) 计提	19,441,123.50	77,029.74	19,518,153.24
3. 本期减少金额	7,626,684.62		7,626,684.62
(1) 处置	7,626,684.62		7,626,684.62
4. 期末余额	30,768,472.30	77,029.74	30,845,502.04
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	72,840,480.83	154,059.50	72,994,540.33
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						
(1) 处置						
4. 期末余额				1,827,967.29	504,000.00	2,331,967.29
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				229,521.24	109,202.34	338,723.58
(1) 计 提				229,521.24	109,202.34	338,723.58
3. 本期减少 金额						
(1) 处 置						
4. 期末余额				1,587,284.83	151,202.34	1,738,487.17
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				240,682.46	352,797.66	593,480.12
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	95,863,585.98					95,863,585.98

有限责任公司					
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		114,260,024.33			114,260,024.33
杭州中大物业服务集团有限公司		4,178,461.57			4,178,461.57
合计	139,460,247.83	118,438,485.90			257,898,733.73

(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						
杭州中大物业服务集团有限公司						
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	浙江中大普惠物业有限公司	杭州中大物业服务集团有限公司
资产组或资产组组合的账面价值	2,282,885.57	19,168,446.07	436,085.26	86,446.16
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	24,547,161.87	136,947,979.97	142,825,030.41	4,178,461.57
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	26,830,047.44	156,116,426.04	143,261,115.67	4,264,907.73
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	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 14.85%（2021 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。

根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（万隆评财字（2023）第 40077 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 27,300,000.00 元，账面价值 26,830,047.44 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 14.15%（2021 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 207,400,000.00 元，高于账面价值 156,116,426.04 元，商誉未出现减值损失。

③浙江中大普惠物业有限公司

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 14.00%，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。根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（万隆评财字（2023）第 40075 号）），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 145,700,000.00 元，高于账面价值 143,261,115.67 元，商誉未出现减值损失。

④杭州中大物业服务有限公司

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 14.40%，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。根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（根据公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（万隆评财字（2023）第 40076 号）），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 4,300,000.00 元，高于账面价值 4,264,907.73 元，商誉未出现减值损失。

(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。

④ 杭州中大物业服务有限责任公司

本公司并未与杭州中大物业服务有限责任公司原股东约定业绩承诺事项。

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	617,432.65	3,194,706.75		22,374,410.21
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	13,092,394.42		2,907,170.88		10,185,223.54
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	7,726,764.97		1,852,135.73	1,690,078.71	4,184,550.53
零星装修工程	2,551,043.36	6,885.78	1,094,880.32	363,181.96	1,099,866.86
合计	48,321,887.06	624,318.43	9,048,893.68	2,053,260.67	37,844,051.14

其他说明：

本期项目存在部分退租，相关装修工程计入资产处置收益

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	75,532,975.01	18,593,579.81	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	75,532,975.01	18,593,579.81	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	15,191,539.57	3,797,884.89		
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				
交易性金融资产公允价值变动	11,671,113.43	2,917,778.35	1,314,799.41	328,699.85
合计	26,862,653.00	6,715,663.24	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	2,917,778.35	15,675,801.46	328,699.85	10,064,963.47
递延所得税负债	2,917,778.35	3,797,884.89	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	55,777,584.34	63,250,975.45
资产减值准备	21,378,564.41	15,301,252.63
公允价值变动	7,150.68	
合计	77,163,299.43	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		12,363,439.44	
2023 年	7,145,830.05	9,624,427.95	
2024 年	15,096,112.07	15,088,435.90	
2025 年	6,934,350.19	6,462,251.28	
2026 年	24,499,761.25	19,712,420.88	
2027 年及以后	2,101,530.78		
合计	55,777,584.34	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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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****(1). 应付票据列示**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	350,063,658.04	224,553,884.15
工程款	5,996,782.15	7,009,535.13
水电费	8,643,255.67	4,370,171.58
其他	13,247,109.60	5,040,777.05
合计	377,950,805.46	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	1,010,623.83	1,207,212.47
合计	1,010,623.83	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	229,745,955.42	184,877,530.49
餐饮服务	8,097,411.77	
其他	304,700.48	139,158.64
合计	238,148,067.67	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	584,760,369.04	581,254,031.97	81,561,445.14
二、离职后福利-设定提存计划	71,026.44	34,802,093.17	34,810,025.14	63,094.47
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	619,562,462.21	616,189,259.54	81,624,539.61

(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	519,992,457.00	515,866,313.59	78,840,598.02
二、职工福利费	8,022.42	31,187,559.91	31,195,582.33	
三、社会保险费	62,246.07	21,783,357.93	21,791,522.40	54,081.60
其中：医疗保险费	50,617.19	19,185,938.31	19,216,762.06	19,793.44
工伤保险费	9,966.02	1,693,738.07	1,671,011.63	32,692.46
生育保险费	1,662.86	893,248.67	893,771.59	1,139.94
补充医疗保险费		10,432.88	9,977.12	455.76
四、住房公积金	16.00	6,861,976.96	6,856,040.96	5,952.00
五、工会经费和职工教育经费	3,270,368.97	4,935,017.24	5,544,572.69	2,660,813.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	78,055,108.07	584,760,369.04	581,254,031.97	81,561,445.14

(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	33,445,429.85	33,480,637.81	35,621.12
2、失业保险费	197.36	1,126,844.41	1,125,483.41	1,558.36
3、企业年金缴费		229,818.91	203,903.92	25,914.99
合计	71,026.44	34,802,093.17	34,810,025.14	63,094.47

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	25,411,170.15	27,057,179.85
消费税		
营业税		
企业所得税	9,013,790.67	33,894,679.36
个人所得税	473,327.07	721,400.03
城市维护建设税	754,501.05	896,484.67
房产税	397,570.61	389,222.28
土地使用税	9,164.96	41,037.72
教育费附加	337,339.32	398,874.39

地方教育附加	224,718.36	266,737.16
地方水利建设基金	1,429.18	4,384.45
其他	143,742.40	206,221.61
合计	36,766,753.77	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	3,453,797.02	
其他应付款	416,908,766.23	414,361,900.76
合计	420,362,563.25	414,361,900.76

其他说明：

适用 不适用

无

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

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	261,821,554.39	293,418,455.92
押金保证金	126,917,983.72	104,692,205.65
股权转让款	3,751,951.73	3,751,951.73
其他	24,417,276.39	12,499,287.46
合计	416,908,766.23	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	12,944,197.28	11,093,296.74
合计	12,944,197.28	11,093,296.74

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	202,563.69	43,697.44
合计	202,563.69	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	68,280,046.29	155,922,098.48
合计	68,280,046.29	155,922,098.48

其他说明：

无

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

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	9,037,388.87	9,466,780.46	1,293,196.58	财政部、税务总局、海关总署公告（2019）第39号、财政部 税务总局公告（2022）第11号
合计	1,722,588.17	9,037,388.87	9,466,780.46	1,293,196.58	/

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	10,648,100.38		75,844,932.56
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	65,196,832.18	10,648,100.38		75,844,932.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：本期增加系按母公司实现净利润的10%提取法定盈余公积10,648,100.38元。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
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	145,353,493.70	162,770,875.12
减：提取法定盈余公积	10,648,100.38	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	504,656,503.69	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	1,844,178,120.44	1,483,813,583.89	1,587,141,744.96	1,226,674,350.30
其他业务	2,551,572.55	2,562,388.52	5,775,359.01	3,620,288.66
合计	1,846,729,692.99	1,486,375,972.41	1,592,917,103.97	1,230,294,638.96

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	2,956,771.36	2,758,111.85
教育费附加	1,389,576.88	1,302,252.61
资源税		
房产税	1,563,229.47	781,072.07
土地使用税	68,327.38	49,430.28
车船使用税	1,380.00	1,500.00
印花税	144,639.26	65,882.50
地方教育附加	928,461.49	871,919.40
其他	187.99	
合计	7,052,573.83	5,830,168.71

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
职工薪酬	8,833,874.37	8,137,780.04
办公费	8,350,782.42	8,133,981.48
业务招待费	2,057,408.52	6,412,312.18
广告宣传费	3,086,866.37	3,593,970.70
交通费	3,352,363.29	2,017,293.28
差旅费	1,734,452.25	1,373,492.34
通讯费	1,109,116.13	1,134,762.07
其他	3,214,390.57	1,891,157.48
合计	31,739,253.92	32,694,749.57

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	85,411,861.24	82,876,345.73
办公费	8,728,347.71	7,177,888.26
业务招待费	9,713,972.24	5,187,621.55
折旧费与摊销	2,530,480.30	3,931,881.36

咨询费	4,472,061.46	3,965,591.26
交通费	2,931,450.34	1,747,046.51
租赁费	1,834,008.63	1,741,100.44
差旅费	897,656.50	1,307,695.91
通讯费	583,488.13	785,428.83
其他	9,123,001.20	7,407,139.98
合计	126,226,327.75	116,127,739.83

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	2,428,514.94	1,263,302.27
服务费	132,747.46	271,761.86
其他	534,789.98	160,483.41
合计	3,096,052.38	1,695,547.54

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	-5,559,009.37	-6,334,628.83
手续费	2,640,881.67	2,629,645.15
未确认融资费用	6,274,322.43	4,777,052.39
合计	3,356,194.73	1,072,068.71

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[注]	3,432,793.67	13,962,058.36
增值税加计扣除或减免	9,980,657.54	6,471,155.25
代扣个人所得税手续费返还	68,742.87	62,970.94
合计	13,482,194.08	20,496,184.55

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报告七 84 之说明

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	-321,720.11	-22,759.54
处置长期股权投资产生的投资收益	121,423.35	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	16,618,427.51	11,158,852.23
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		1,491,935.46
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		28,091,892.75
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		
合计	16,418,130.75	40,719,920.90

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	2,516,670.62	1,314,799.41
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		
权益工具投资	9,161,593.49	
合计	11,678,264.11	1,314,799.41

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		
应收账款坏账损失	-35,556,580.60	-16,025,635.45

其他应收款坏账损失		
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	-35,556,580.60	-16,025,635.45

其他说明：
无

72、资产减值损失

√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
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-178,641.99
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		-16,437,876.53
十二、其他		
合计		-16,616,518.52

其他说明：
无

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	-31,566.23	24,575.73
使用权资产处置收益	2,397,010.11	
合计	2,365,443.88	24,575.73

其他说明：
无

74、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置利得合计		700.00	
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
赔款收入	74,806.89	444,269.39	74,806.89
罚没收入	1,259,264.28	13,052.05	1,259,264.28
无法支付款项	1,650.33	28,054.32	1,650.33
其他	104,846.19	44,740.92	104,846.19
合计	1,440,567.69	530,816.68	1,440,567.69

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	25,915.45	42,912.10	25,915.45
其中：固定资产处置损失	25,915.45	42,912.10	25,915.45
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
非常损失		1,685,000.00	
对外捐赠	377,759.00	270,575.00	377,759.00
罚款支出	642,707.49	173,042.40	642,707.49
地方水利建设基金	27,009.27	30,288.38	27,009.27
赔款支出	89,340.90	200.00	89,340.90
其他	29,747.26	76,289.64	29,747.26
合计	1,192,479.37	2,278,307.52	1,192,479.37

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	47,976,049.34	66,529,384.73
递延所得税费用	-5,447,122.68	-2,695,852.96
合计	42,528,926.66	63,833,531.77

(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	197,518,858.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,379,714.61
子公司适用不同税率的影响	-3,536,167.05
调整以前期间所得税的影响	-1,967,535.32
非应税收入的影响	80,430.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,246,249.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,805,732.26
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,384,570.92
研发费用加计扣除的影响	-320,958.49
适用税率变动对递延所得税费用的影响	68,354.40
所得税费用	42,528,926.66

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	26,292,991.86	31,182,991.41
收到押金保证金	24,079,951.10	21,173,418.90
政府补助	5,081,301.67	13,962,058.36
利息收入	5,559,009.37	6,334,628.83
收回拆借款	282,599.62	1,928,255.00
其他	13,644,525.42	5,864,697.22
合计	74,940,379.04	80,446,049.72

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
付现费用	61,117,646.29	60,191,557.95
代收代付款	69,100,646.20	34,545,052.44
支付押金保证金	16,343,335.25	24,923,676.18
支付拆借款		1,928,000.00
对外捐赠	377,759.00	270,575.00
其他	7,902,906.59	10,986,733.42
合计	154,842,293.33	132,845,594.99

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到杭州丽郡置业有限公司往来款及利息		259,777,406.20
合计		259,777,406.20

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向少数股东转让股权收到的现金		45,000.00
合计		45,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(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
新租赁准则支付的长期租赁租赁费	23,905,723.85	25,714,388.47
合计	23,905,723.85	25,714,388.47

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	154,989,931.85	169,534,494.66
加：资产减值准备	35,556,580.60	32,642,153.97
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,126,891.97	8,949,141.06
使用权资产摊销	19,518,153.24	18,954,033.42
无形资产摊销	338,723.58	319,692.28
长期待摊费用摊销	9,048,893.68	19,455,026.16
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）	-2,365,443.88	-24,575.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,915.45	42,212.10
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-11,678,264.11	-1,314,799.41
财务费用（收益以“-”号填列）	6,274,322.43	4,777,052.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,418,130.75	-40,719,920.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,207,488.23	-2,695,852.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-239,634.45	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,079,511.53	-1,231,233.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-160,942,793.36	-96,509,939.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	118,140,557.49	78,850,857.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	156,088,703.98	191,028,341.42
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	462,071,550.11	706,789,998.13
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	-244,718,448.02	398,730,514.49
--------------	-----------------	----------------

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	122,115,460.73
其中：浙江中大普惠物业有限公司	115,526,662.73
杭州中大物业服务服务有限公司	6,588,798.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	28,728,036.45
其中：浙江中大普惠物业有限公司	23,102,563.42
杭州中大物业服务服务有限公司	5,625,473.03
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	93,387,424.28

其他说明：

合并成本与本期支付差异系上期支付的 1,000.00 万保证金抵减股权收购款。

(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	462,071,550.11	706,789,998.13
其中：库存现金	358,662.30	293,222.34
可随时用于支付的银行存款	461,211,270.79	705,464,482.18
可随时用于支付的其他货币资金	501,617.02	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	462,071,550.11	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	1,207,876.80	保证金
货币资金	2,875,567.49	银行存款冻结
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	4,083,444.29	/

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	1,142,284.20	其他收益	1,142,284.20
区楼宇经济专项资金扶持	803,700.00	其他收益	803,700.00
留工培训补贴	637,000.00	其他收益	637,000.00
电瓶车充电桩补贴款	367,537.74	其他收益	367,537.74
企业扶持资金	354,000.00	其他收益	354,000.00
绩效奖励	200,000.00	其他收益	200,000.00
物业服务补贴	181,646.53	其他收益	181,646.53
其他零星补助	1,395,133.20	其他收益	1,395,133.20

(2). 政府补助退回情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	原因
2020 中央财政保证性安居工程专项资金	848,508.00	不符合（杭房局 [2021] 43 号）与（杭房局 [2022] 11 号）中运营管理类申报项目条件第 3 条：“房源申报量多于 1000 套或房源建筑面积在 3 万平方米以上”的规定
2021 城镇保障性安居工程补贴	800,000.00	

其他说明：

本期计入当期损益的政府补助金额为 3,432,793.67 元。

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1月26日	125,526,662.73	80.00%	货币出资 (收购)	2022年1月26日	工商变更登记日	134,411,578.91	10,904,859.23
杭州中大物业服务有限公司	2022年1月26日	6,588,798.00	100.00%	货币出资 (收购)	2022年1月26日	工商变更登记日	10,672,400.55	1,644,062.57

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	浙江中大物业服务有限公司
--现金	125,526,662.73	6,588,798.00
--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	125,526,662.73	6,588,798.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	11,266,638.40	2,410,336.43
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	114,260,024.33	4,178,461.57

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

根据物产中大医疗健康投资有限公司在浙江产权交易所的挂牌公告，浙江中大普惠物业有限公司 54.20% 股权挂牌价为 8,504.4314 万元；杭州中大物业服务有限公司 100.00% 股权挂牌价为 658.8798 万元。若股权成交价高于挂牌价，则各股权同比例溢价。

大额商誉形成的主要原因：

商誉是由收购对价抵减可辨认净资产公允价值份额计算得出。被购买方主要是从事物业服务行业相关的公司，且均属于轻资产公司，净资产公允价值份额的金额较小。与同行业的收购案例相比较，商誉金额在合理范围内。

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

单位：元 币种：人民币

	浙江中大普惠物业有限公司		浙江中大物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	65,721,808.35	65,721,808.35	9,117,505.48	9,117,505.48
货币资金	23,102,563.42	23,102,563.42	5,625,473.03	5,625,473.03
应收款项	17,218,100.04	17,218,100.04	2,824,063.61	2,824,063.61
存货				
固定资产	170,460.42	170,460.42	122,500.04	122,500.04
无形资产				
预付款项	31,811.47	31,811.47	126.45	126.45
其他应收款	6,059,919.30	6,059,919.30	545,342.35	545,342.35
长期股权投资	819,903.94	819,903.94		

投资性房地产	17,915,700.00	17,915,700.00		
递延所得税资产	403,349.76	403,349.76		
负债：	51,638,510.35	51,638,510.35	6,707,169.05	6,707,169.05
借款				
应付款项	14,770,134.63	14,770,134.63	386,364.84	386,364.84
递延所得税负债	4,037,519.34	4,037,519.34		
合同负债	11,013,386.50	11,013,386.50	681,923.44	681,923.44
应付职工薪酬	461,482.73	461,482.73	505,737.16	505,737.16
应交税费	3,941,894.76	3,941,894.76	230,504.48	230,504.48
其他应付款	17,365,737.43	17,365,737.43	4,902,109.68	4,902,109.68
递延收益	48,354.96	48,354.96	529.45	529.45
净资产	14,083,298.00	14,083,298.00	2,410,336.43	2,410,336.43
减：少数股东权益				
取得的净资产	14,083,298.00	14,083,298.00	2,410,336.43	2,410,336.43

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

账面价值

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(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

单位：元 币种：人民币

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
上海南都悦郡物业服务有 限公司	设立	2022年2月15日		100%
杭州悦房智慧科技有限公 司	设立	2022年3月8日	255,000.00	51%
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%
丽水南都智联物业服务有 限公司	设立	2022年8月3日		100%
海宁南都悦郡物业服务有 限公司	设立	2022年11月23日		100%

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	
浙江悦郡商业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
杭州悦歆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
杭州悦房智能科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	软件和技术服务		51.00	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)智慧物业服务有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	物业管理	51.00		设立
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
杭州悦享供应链管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务		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	批发业	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

海宁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
丽水南都智联物业服务有 限公司	浙江丽 水	浙江丽水	物业管理	100.00		设立
上海南都悦郡物业服务有 限公司	上海	上海	物业管理	100.00		设立
海宁南都悦郡物业服务有 限公司	浙江嘉 兴	浙江嘉兴	物业管理	100.00		设立
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
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
浙江中大普惠物业有限公 司	浙江杭 州	浙江杭州	物业管理	80.00		非同一控 制下合并
连云港中大普惠香溢物业 服务有限公司	江苏连 云港	江苏连云 港	物业管理		80.00	非同一控 制下合并
杭州中大普惠保安服务有 限公司	浙江杭 州	浙江杭州	商务服务		80.00	非同一控 制下合并
杭州中大物业服务有限公 司	浙江杭 州	浙江杭州	物业管理	100.00		非同一控 制下合并

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	30.00%	6,914,933.42	6,453,797.02	11,676,859.47

服务有限责任公司				
上海采林物业管理有限公司	10.00%	249,533.52		3,031,012.56
浙江中大普惠物业有限公司	20.00%	2,180,971.85		4,997,631.45

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	132,379,054.19	20,149,233.95	152,528,288.14	113,494,151.90	111,271.33	113,605,423.23	113,684,377.38	17,926,086.13	131,610,463.51	93,655,899.80	568,820.16	94,224,719.96
上海采林物业管理有限公司	81,897,185.59	2,468,951.55	84,366,137.14	53,608,424.53	447,586.92	54,056,011.45	87,099,974.68	2,466,174.19	89,566,148.87	61,202,763.37	548,595.04	61,751,358.41
浙江中大普惠物业有限公司	92,307,271.77	21,121,143.81	113,428,415.58	83,906,872.91	4,533,385.44	88,440,258.35						

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	305,103,949.70	23,049,778.07	23,049,778.07	24,145,963.13	271,599,785.09	20,966,769.88	20,966,769.88	27,081,436.43
上海采林物业管理有限公司	91,290,465.18	2,495,335.23	2,495,335.23	-3,300,292.59	93,787,883.81	2,612,994.01	2,612,994.01	-2,878,865.94
浙江中大普惠物业有限公司	134,411,578.91	10,904,859.23	10,904,859.23	-9,221,197.04				

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

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	40.00		权益法核算
江西国信南都商业管理有限公司	江西景德镇	江西景德镇	物业管理	49.00		权益法核算
浙江谷尚智能科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	研究和试验发展	17.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:公司在谷尚智能公司持股比例低于 20%,但在该公司拥有董事会席位,参与经营决策,能够对其生产经营活动产生重大影响

(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

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	江西国信南都商业管理有限公司	浙江谷尚智能科技有限公司	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	江西国信南都商业管理有限公司	浙江谷尚智能科技有限公司
流动资产	12,228,228.87	6,481,109.35	35,532,376.46	15,214,102.71	9,410,180.95	91,157,546.85
非流动资产	75,715.34	128,777.82	606,314,649.44	65,766.16	123,472.09	307,367,365.10
资产合计	12,303,944.21	6,609,887.17	641,847,025.90	15,279,868.87	9,533,653.04	398,524,911.95
流动负债	8,487,178.61	5,007,332.16	8,676.50	11,834,142.91	6,960,289.73	12,330.24
非流动负债	19,121.17			33,021.43		
负债	8,506,299.78	5,007,332.16	8,676.50	11,867,164.34	6,960,289.73	12,330.24

合计						
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	3,797,644.43	1,602,555.01	641,838,349.40	3,412,704.53	2,573,363.31	398,512,581.71
按持股比例计算的净资产份额	1,519,057.77	785,251.95	109,112,519.40	1,365,081.81	1,260,948.02	
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	1,519,057.77	785,251.95	85,259,800.00	1,365,081.81	1,260,948.02	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	23,969,815.13	8,523,818.24		22,376,285.24	6,958,424.85	659,776.91
净利润	384,939.90	-970,808.30	-4,674,232.31	408,888.63	-382,751.17	-2,332,603.58
终止经营的净利润						
其他综合收益						

综合收益总额	384,939.90	-970,808.30	-4,674,232.31	408,888.63	-382,751.17	-2,332,603.58
本年度收到的来自联营企业的股利						

其他说明

无

(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本财务报表附注五(一)3、五(一)5。

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 12 月 31 日，本公司应收账款的 10.70%（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	377,950,805.46	377,950,805.46	377,950,805.46		
其他应付款	420,362,563.25	420,362,563.25	420,362,563.25		
一年内到期的非流动负债	12,944,197.28	16,802,886.85	16,802,886.85		
租赁负债	68,280,046.29	77,532,331.84		33,524,465.37	44,007,866.47
小 计	879,537,612.28	892,648,587.40	815,116,255.56	33,524,465.37	44,007,866.47

(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	第二层次公允价	第三层次公允	合计

	价值计量	值计量	价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		577,516,670.62	56,339,012.09	633,855,682.71
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		577,516,670.62	56,339,012.09	633,855,682.71
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			56,339,012.09	56,339,012.09
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品		577,516,670.62		577,516,670.62
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				
持续以公允价值计量的资产总额		577,516,670.62	56,339,012.09	633,855,682.71
(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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

非持续以公允价值计量的负债总额				
-----------------	--	--	--	--

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

未在交易所上市的其他权益工具投资，以其最近一期经审计的账面净资产进行计量。

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

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位：万元 币种：人民币	
				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	房地产综合服务	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

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

适用 不适用

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

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
杭州南迪幼儿园有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州南郡溪景置业有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都教育科技有限公司	同受实际控制人控制
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制

其他说明

无

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费、水电费等	136,637.46			
浙江南都企业管理服务有限公司	电费	7,691.70			3,376.13
浙江南都企业管理服务有限公司	场地费				1,321.10

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
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	保洁费	2,701,419.94	2,557,069.02
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	人工费	361,539.94	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	商品款	78,706.29	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费	22,678.18	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	道闸改造工程		15,600.92
杭州南郡溪景置业有限公司	案场服务费	816,227.92	365,795.22
杭州南郡溪景置业有限公司	商品款	4,050.09	9,326.11
杭州南郡溪景置业有限公司	水电能耗费		40,079.65
杭州南郡溪景置业有限公司	住宿费		2,299.06
杭州南郡溪景置业有限公司	保洁费		2,401.89
杭州南迪幼儿园有限公司	商品款	14,555.21	
浙江南都企业管理服务有限公司	商品款	11,331.72	18,592.76
浙江南都企业管理服务有限公司	水电能耗费		16,122.20
浙江南都产业发展集团有限公司	商品款	366.98	619.47
浙江南都教育科技有限公司	保洁费		7,938.68
浙江南都教育科技有限公司	商品款		8,918.58
浙江南都房地产营销策划有限公司	商品款		19,469.03
杭州南郡房友房地产经纪有限公司	商品款		1,061.95

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	331,174.93	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	1,127.77	875.16

(8). 其他关联交易

适用 不适用

根据 2022 年 11 月 25 日公司第二次临时股东大会决议审议通过的关于对外投资暨关联交易的议案，公司拟以 8,525.98 万元受让南都产发集团持有的谷尚智能公司 17% 股权，公司已与南都产发集团签订《股权转让协议》，并于 2022 年 11 月 28 日支付股权转让款 8,525.98 万元。

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	1,490,055.73	82,443.19	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	807,823.86	40,391.19	400,045.00	20,002.25
应收账款	杭州南迪幼儿园有限公司	3,168.00	158.40		
应收账款	浙江南都企业管理服务有限公司			2,350.00	117.50
其他应收款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	45,154.14	2,257.71		

(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) 浙江悦郡公司于 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 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 47,752,996.39 元租赁费。

(二) 浙江悦郡公司于 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。浙江悦郡公司于 2022 年与杭州天瑞服饰有限公司签订《关于房屋租赁合同之补充协议》，自 2022 年 5 月 1 日公司退租南楼 4-5 楼房屋，租赁期自 2022 年 5 月 1 日至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 7,139,009.95 元。截至 2022 年 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 13,187,369.76 元租赁费。

(三) 浙江悦郡公司于 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 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 31,508,666.02 元租赁费。

(四) 浙江悦郡公司于 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 月浙江悦郡公司与杭州欢乐城投资有限公司签订《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。2022 年 9 月公司已与杭州欢乐城投资有限公司提前终止合同，并于 2022 年 7 月 25 日完成退租及水电费清算。

(五) 浙江悦郡公司于 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 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 13,916,000.00 元租赁费。

(六) 浙江悦郡公司于 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。2022 年 12 月，浙江悦郡公司与浙江大学创新创业研究院有限公司双方发函表明需提前终止合同，并于 2023 年 1 月 13 日协议解约。

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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	58,173,555.93
-----------	---------------

经审议批准宣告发放的利润或股利	58,173,555.93
-----------------	---------------

根据 2023 年 4 月 24 日召开的第三届董事会第九次会议审议通过的 2022 年度利润分配预案，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每 10 股派发现金 3.097 元（含税）。

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

根据 2022 年 11 月 25 日公司第二次临时股东大会决议审议通过的关于对外投资暨关联交易的议案，公司拟以 8,525.98 万元受让南都产发集团持有的谷尚智能公司 17% 股权，股权受让后将根据项目进度，按股权比例增资等方式分步投资谷尚智能公司及后续自行装修费用，上述投资总额不超过 30,000 万元。公司已分别于 2023 年 1 月 5 日、2023 年 1 月 10 日支付 6,800 万元、3,400 万元。

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

(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

(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。绿地控股旗下部分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 12 月 31 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 33,405,578.65 元。

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 12 月 31 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 10,145.59 万元，已采取保全措施 3,657.68 万元，期末已根据风险敞口单项计提坏账 3,346.57 万元。

(二) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报告七 25 之说明。

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报告五 42 之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	1,845,888.66	1,752,568.33
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）		
合 计	1,845,888.66	1,752,568.33

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	6,274,322.43	4,777,052.39
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	25,751,612.51	25,714,388.47
售后租回交易产生的相关损益		

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报告十(二)之说明。

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	30,072,927.36	30,094,757.27

其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		
2) 经营租赁资产		
项 目	期末数	上年年末数
固定资产	9,239,700.14	10,554,358.74
投资性房地产	24,748,379.00	7,935,064.60
使用权资产	70,694,487.49	129,935,334.00
小 计	104,682,566.63	148,424,757.34

经营租出固定资产详见本财务报告七（21）之说明。

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	11,098,954.36	20,650,571.69
1-2 年	3,257,023.26	6,130,741.38
2-3 年	2,350,653.40	3,986,744.17
3-4 年	1,275,062.94	3,051,112.35
4-5 年	820,404.00	2,299,550.18
5 年以后		4,701,960.00
合 计	18,802,097.96	40,820,679.77

8、其他

适用 不适用

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	251,050,843.34
1 年以内小计	251,050,843.34
1 至 2 年	135,748,722.40
2 至 3 年	34,761,806.52
3 年以上	
3 至 4 年	23,127,906.26
4 至 5 年	11,882,373.26
5 年以上	1,214,187.86
合计	457,785,839.64

(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	101,455,915.36	22.16	33,465,678.92	32.99	67,990,236.44					
其中：										
单项计提坏账准备	101,455,915.36	22.16	33,465,678.92	32.99	67,990,236.44					
按组合计提坏账准备	356,329,924.28	77.84	32,312,217.85	9.07	324,017,706.43	378,576,247.78	100.00	36,886,927.63	9.74	341,689,320.15
其中：										
按组合计提坏账准备	356,329,924.28	77.84	32,312,217.85	9.07	324,017,706.43	378,576,247.78	100.00	36,886,927.63	9.74	341,689,320.15
合计	457,785,839.64	100.00	65,777,896.77	14.37	392,007,942.87	378,576,247.78	100.00	36,886,927.63	9.74	341,689,320.15

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绿地地产	101,455,915.36	33,465,678.92	32.99	根据风险敞口计提
合计	101,455,915.36	33,465,678.92	32.99	

按单项计提坏账准备的说明：

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：按组合计提坏账准备

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	248,707,090.21	12,435,354.51	5.00
1-2 年	67,610,048.21	6,761,004.82	10.00
2-3 年	7,662,477.49	2,298,743.25	30.00
3-4 年	6,646,678.70	3,323,339.35	50.00
4-5 年	7,849,485.08	6,279,588.06	80.00
5 年以上	1,214,187.86	1,214,187.86	100.00
合计	339,689,967.55	32,312,217.85	9.51

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	
单项计提坏账准备		33,465,678.92				33,465,678.92
按组合计提坏账准备	36,886,927.63	-4,504,657.85		70,051.93		32,312,217.85
合计	36,886,927.63	28,961,021.07		70,051.93		65,777,896.77

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	70,051.93

其中重要的应收账款核销情况

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：元 币种：人民币

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
第一名	20,563,619.06	4.49	11,808,611.73
第二名	16,274,456.13	3.56	
第三名	13,473,766.15	2.94	4,070,717.58
第四名	12,368,198.84	2.70	7,763,827.42
第五名	9,622,998.00	2.10	1,174,347.30
合计	72,303,038.18	15.79	24,817,504.03

其他说明

无

(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	8,058,859.69	
其他应收款	80,922,331.31	83,277,124.94
合计	88,981,191.00	83,277,124.94

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

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
普通股股利	8,058,859.69	
合计	8,058,859.69	

(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	
	63,222,498.75
1年以内小计	63,222,498.75
1至2年	8,667,036.83
2至3年	15,118,277.70
3年以上	
3至4年	1,641,119.15
4至5年	820,971.00
5年以上	2,753,435.16
合计	92,223,338.59

(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	63,414,781.19	58,400,624.56
押金保证金	26,567,196.23	32,010,750.48

其他	2,241,361.17	1,560,324.79
合计	92,223,338.59	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	-393,493.98	393,493.98		
--转入第三阶段		-1,470,749.15	1,470,749.15	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,087,866.78	-1,612,805.73	3,131,371.34	2,606,432.39
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	3,104,430.79	786,987.96	7,409,588.53	11,301,007.28

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	8,694,574.89	2,606,432.39				11,301,007.28
合计	8,694,574.89	2,606,432.39				11,301,007.28

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
传富置业（成都）有限公司	押金保证金	1,300,000.00	2-3年	1.41	390,000.00
成都轨道资源经营管理有限公司	押金保证金	1,288,018.40	1年以内	1.40	64,400.92
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	应收暂付款	390,000.00	1年以内	1.13	216,104.56
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	应收暂付款	355,348.52	2-3年		
杭州市江干区东方润园第四届业主委员会	押金保证金	300,000.00	2-3年		
湖州吴兴兴城市政工程有限公司	押金保证金	900,000.00	2-3年	0.98	270,000.00
余杭区春天家园第一届业主委员会	押金保证金	100,000.00	1年以内	0.90	539,000.00
余杭区春天家园第一届业主委员会	押金保证金	280,000.00	2-3年		
余杭区春天家园第一届业主委员会	押金保证金	450,000.00	5年以上		
合计	/	5,363,366.92	/	5.82	1,479,505.48

(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	87,564,109.73		87,564,109.73	2,626,029.84		2,626,029.84
合计	539,536,022.86	26,190,000.00	513,346,022.86	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		
浙江悦郡公司	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		

杭州南都悦萱养老服务有限公司	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		
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		
浙江中大普惠物业有限公司		125,526,662.73		125,526,662.73		
杭州中大物业服务有限公司		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			153,975.96						1,519,057.77	
江西国信南都商业管理有限公司	1,260,948.03			-475,696.07						785,251.96	
浙江谷尚智能科技有限公司		85,259,800.00								85,259,800.00	
小计	2,626,029.84	85,259,800.00		-321,720.11						87,564,109.73	
合计	2,626,029.84	85,259,800.00		-321,720.11						87,564,109.73	

其他说明：

无

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	1,185,572,740.80	949,054,008.60	1,109,606,360.88	821,112,270.19
其他业务	2,124,230.28	1,603,850.72	3,251,222.06	2,395,044.89
合计	1,187,696,971.08	950,657,859.32	1,112,857,582.94	823,507,315.08

(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		1,063,207,657.60
物业增值服务		81,335,649.45
非业主增值服务		34,841,297.26
按经营地区分类		
国内		1,179,384,604.31
市场或客户类型		
办公		154,732,655.73
产业园区		81,947,112.53
公众		19,540,591.36
其他		586,941.49
商业		223,024,508.48
学校		5,257,079.99
医院		7,949,063.06
住宅		686,346,651.67
合同类型		
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入		61,675,311.60
在某一时段内确认收入		1,117,709,292.71
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计		1,179,384,604.31

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	29,583,855.48	12,484,887.48
权益法核算的长期股权投资收益	-321,720.11	-22,759.54
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	15,201,074.62	9,854,834.06
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		1,491,935.46
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		28,091,892.75
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		
合计	44,463,209.99	51,900,790.21

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	2,460,951.78	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	9,980,657.54	
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	3,432,793.67	

受的政府补助除外)		
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	28,296,691.62	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,375,000.00	
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	301,013.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	68,742.87	
减：所得税影响额	10,301,617.02	
少数股东权益影响额	844,501.64	
合计	34,769,731.86	

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	14.81	0.77	0.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.26	0.59	0.59

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：2023 年 4 月 24 日

修订信息

适用 不适用