



美的物业

NEEQ : 839955

广东美的物业管理股份有限公司

Guangdong Midea Property Management Co., Ltd.



年度报告

2018

公司年度大事记



2018年11月18日，美的物业佛山君兰江山、邯郸美的城、遵义美的城、江西南部美的城四个项目荣获“中国幸福社区范例奖——物业服务范例奖”。本次评选由《住宅与房地产》杂志社主办，获得新浪乐居、腾讯大粤网、凤凰房产、今日头条等媒体的大力支持，用以表彰全国范围内在物业行业表现突出的单位或个人。

目 录

第一节	声明与提示	8
第二节	公司概况	10
第三节	会计数据和财务指标摘要	12
第四节	管理层讨论与分析	15
第五节	重要事项	25
第六节	股本变动及股东情况	29
第七节	融资及利润分配情况	32
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	34
第九节	行业信息	38
第十节	公司治理及内部控制	39
第十一节	财务报告	46

释义

释义项目	指	释义
公司、股份公司、美的物业	指	广东美的物业管理股份有限公司
有限公司、美的物业有限	指	佛山市美的物业管理有限公司（包括其前身“顺德市美的物业经营管理有限公司”、“顺德市威尚物业管理有限公司”）
株洲美的物业	指	株洲市美的物业管理有限公司
贵阳美的物业、都匀经济开发区分公司、贵阳美的物业花溪分公司	指	贵阳市美的物业管理有限公司、贵阳市美的物业管理有限公司都匀经济开发区分公司、贵阳市美的物业管理有限公司花溪分公司
美的物业发展	指	佛山市顺德区美的物业发展有限公司
美家智能	指	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司
美商物业、美商物业株洲分公司、美商物业徐州分公司、美商物业贵阳分公司、美商物业镇江分公司、美商物业邯郸分公司	指	佛山市美商物业管理有限公司（2018 年 7 月 6 日更名为“广东美商物业管理有限公司”）、佛山市美商物业管理有限公司株洲分公司（2018 年 8 月 6 日更名为“广东美商物业管理有限公司株洲分公司”）、佛山市美商物业管理有限公司徐州分公司（2018 年 8 月 6 日更名为“广东美商物业管理有限公司徐州分公司”）、佛山市美商物业管理有限公司贵阳分公司（2018 年 8 月 6 日更名为“广东美商物业管理有限公司贵阳分公司”）、广东美商物业管理有限公司镇江分公司、广东美商物业管理有限公司邯郸分公司
昭信物业、昭信广场管理处、富景花园管理处	指	佛山市南海区昭信物业管理有限公司、佛山市南海区昭信物业管理有限公司昭信广场管理处、佛山市南海区昭信物业管理有限公司富景花园管理处
宁波智元家	指	宁波智元家建筑装饰有限公司
衡阳分公司、佛山南海分公司、佛山三水分公司、湘潭分公司、宁乡分公司、合肥分公司、无锡分公司、常州分公司、肇庆分公司、中山分公司、江门分公司、南京分公司、湖南分公司、岳阳分公司、九江分公司、昆明分公司、扬州分公司、高明分公司、盘锦分公司、邯郸分公司、河北分公司、株洲分公司、宁波分公司、宁波海曙分公司、金华分公司、东阳分公司、徐州分公司、镇江分公司、江西分公司、辽宁分公司、遵义分公司、邢台分公司、郴州分公司、重庆分公司、望城分公司、上饶分公司、苏州分公司、义乌分公司、成都分公司、宁夏分公司、阳江分公司、河源分公司、宁波江北分公司、舟山分公司、	指	广东美的物业管理股份有限公司衡阳分公司、广东美的物业管理股份有限公司佛山南海分公司、广东美的物业管理股份有限公司佛山三水分公司、广东美的物业管理股份有限公司湘潭分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁乡分公司、广东美的物业管理股份有限公司合肥分公司、广东美的物业管理股份有限公司无锡分公司、广东美的物业管理股份有限公司常州分公司、广东美的物业管理股份有限公司肇庆分公司、广东美的物业管理股份有限公司中山分公司、广东美的物业管理股份有限公司江门分公司、广东美的物业管理股份有限公司南京分公司、广东美的物业管理股份有限公司湖南分公司、广东美的物业管理股份有限公司岳阳分公司、广东美的物业管理股份有限公司九江分公司、广东美的物业管理股份有限公司昆明分公司、广东美的物业管理股份有限公司扬州分公司、广东美的物业管理股份有限公司高明分公司、广东美的物业管理股份有限公司盘锦分公司、广东美的物业管理股份有限公司

梧州分公司、眉山分公司、乐山分公司、广州分公司、南宁分公司、九江浔阳分公司、石嘴山分公司、宁乡历经铺分公司、赣州分公司、大理分公司、杜阮分公司、台州路桥分公司、鼎湖分公司、浏阳分公司、开封分公司		理股份有限公司邯郸分公司、广东美的物业管理股份有限公司河北分公司、广东美的物业管理股份有限公司株洲分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁波分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁波海曙分公司、广东美的物业管理股份有限公司金华分公司、广东美的物业管理股份有限公司东阳分公司、广东美的物业管理股份有限公司徐州分公司、广东美的物业管理股份有限公司镇江分公司、广东美的物业管理股份有限公司江西分公司、广东美的物业管理股份有限公司辽宁分公司、广东美的物业管理股份有限公司遵义分公司、广东美的物业管理股份有限公司邢台分公司、广东美的物业管理股份有限公司郴州分公司、广东美的物业管理股份有限公司重庆分公司、广东美的物业管理股份有限公司望城分公司、广东美的物业管理股份有限公司上饶分公司、广东美的物业管理股份有限公司苏州分公司、广东美的物业管理股份有限公司义乌分公司、广东美的物业管理股份有限公司成都分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁夏分公司、广东美的物业管理股份有限公司阳江分公司、广东美的物业管理股份有限公司河源分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁波江北分公司、广东美的物业管理股份有限公司舟山分公司、广东美的物业管理股份有限公司梧州分公司、广东美的物业管理股份有限公司眉山分公司、广东美的物业管理股份有限公司乐山分公司、广东美的物业管理股份有限公司广州分公司、广东美的物业管理股份有限公司南宁分公司、广东美的物业管理股份有限公司九江浔阳分公司、广东美的物业管理股份有限公司石嘴山分公司、广东美的物业管理股份有限公司宁乡历经铺分公司、广东美的物业管理股份有限公司赣州分公司、广东美的物业管理股份有限公司大理分公司、广东美的物业管理股份有限公司杜阮分公司、广东美的物业管理股份有限公司台州路桥分公司、广东美的物业管理股份有限公司鼎湖分公司、广东美的物业管理股份有限公司浏阳分公司、广东美的物业管理股份有限公司开封分公司
控股股东、美的置业	指	美的置业集团有限公司（2018 年 1 月 9 日企业名称由“广东美的置业有限公司”更名为“美的置业集团有限公司”）
美悦嘉、美悦嘉投资	指	宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）
美的建业(香港)	指	美的建业（香港）有限公司
美的建业（BVI）	指	美的建业（英属维京群岛）有限公司
美的发展（BVI）	指	美的发展控股（BVI）有限公司
美的集团	指	美的集团股份有限公司（股票代码：SZ.000333）
美恒	指	美恒有限公司

美域	指	美域有限公司
美的置业控股	指	美的置业控股有限公司(股票代码: 3990.HK)
汇致咨询	指	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
律师事务所	指	北京大成(广州)律师事务所
会计师事务所	指	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系,以及可能导致公司利益转移的其他关系。
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《系统业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
《公司章程》	指	《广东美的物业管理股份有限公司公司章程》
《关联交易管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司关联交易管理制度》
《对外投资管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司对外投资管理制度》
《对外担保管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司对外担保管理制度》
《承诺管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司承诺管理制度》
《利润分配管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司利润分配管理制度》
《防范关联方资金占用制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司防范关联方资金占用制度》
《总经理工作细则》	指	《广东美的物业管理股份有限公司总经理工作细则》
《董事会秘书工作细则》	指	《广东美的物业管理股份有限公司董事会秘书工作细则》
《信息披露管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司信息披露管理制度》
《内部审计制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司内部审计制度》
《投资者关系管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司投资者关系管理制度》
《股东大会议事规则》	指	《广东美的物业管理股份有限公司股东大会议事规则》
《董事会议事规则》	指	《广东美的物业管理股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指	《广东美的物业管理股份有限公司监事会议事规则》

《子公司、分公司管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司子公司、分公司管理制度》
《募集资金管理制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司募集资金管理制度》
《年报信息披露重大差错责任追究制度》	指	《广东美的物业管理股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
物业管理	指	指物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。
绿化	指	栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等。
清洁	指	物业环境和卫生的清理和保持。
安保	指	维护物业公共秩序和安全、消防等方面的管理。
住宅类物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业。
商业物业	指	用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等。
APP	指	指的是安装在手机上的应用程序软件。
O2O	指	即 Online To Offline（在线离线/线上到线下），是指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。O2O 的概念非常广泛，既可涉及到线上，又可涉及到线下，可以通称为 O2O。
E 控中心	指	指的是公司打造的智能后台监控管理系统。

备注：除特别说明外，金额单位均为人民币。本报告任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、关联方业务依赖风险	报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的行为，主要包括地产前期配合服务和物业管理服务，2018 年度，公司为关联方提供物业服务的金额为 338,232,645.78 元，占当年主营业务收入的比例为 52.18%。随着公司近年来在业内的影响力不断扩大，公司正积极与非关联方公司开展业务合作，但仍在一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。
2、劳务成本较高风险	公司所处的物业服务行业属劳动密集型行业，主营业务成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资也有所上涨，2018 年度，人工成本占主营业务成本的比例为 65.05%。人工成本占营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的经营业绩造成不利影响。尽管公司积极采取标准化、自动化管理等措施应对该风险，但是人工成本的增长仍可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。
3、现金收款的资金管理风险	公司与业主间存在现金收款交易，尽管公司制定了严格的会计核算管理规范及资金结算管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各物业项目积极推广非现金支付方式，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
4、公司治理及实际控制人不当控制的风险	有限公司期间，公司的法人治理结构不尽完善，内部控制有待改进。股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定

	<p>了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展、经营规模不断扩大、业务范围不断扩展，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要的风险。其次，虽然公司已逐步健全内部治理结构，但鉴于公司股权较为集中，公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。</p>
5、业务分包协作风险	<p>报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。</p>
6、资产负债率偏高影响公司偿债能力的风险	<p>公司属于物业管理行业，属于轻资产行业，业主装修需向物业公司缴纳相应的保证金、物业公司为代收代付水电费等款项均在其他应付款核算，形成公司负债；同时，部分地区物业管理费预交 1 年，这些款项在预收账款核算，导致公司负债总额较大。2018 年 12 月 31 日，公司资产负债率（合并）为 65.61%，与 2017 年相比有所下降，但公司资产负债率仍相对偏高，如果公司未合理规划现金流的支配，将对公司的整体偿债能力带来一定影响。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	广东美的物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Guangdong Midea Property Management Co., Ltd. (英文名称缩写：无)
证券简称	美的物业
证券代码	839955
法定代表人	綦海生
办公地址	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	马超群
职务	总经理助理、财务总监、董事会秘书
电话	0757-26607102
传真	0757-26607056
电子邮箱	macq@midea.com.cn
公司网址	-
联系地址及邮政编码	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区(邮政编码：528311)
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

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

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	914406067224733527	否
注册地址	佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会美的大道 6 号美的总部大楼写字楼 D 区 10 楼 C 区	否
注册资本（元）	人民币 51,200,000.00	是
-		

五、 中介机构

主办券商	中信证券
主办券商办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	熊树蓉、李娜
会计师事务所办公地址	杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	648,228,585.52	446,622,712.39	45.14%
毛利率%	20.09%	20.23%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	87,626,059.25	56,027,222.35	56.40%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	85,295,037.71	53,654,786.17	58.97%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	61.36%	68.64%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	60.23%	70.04%	-
基本每股收益	1.71	1.12	52.68%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	518,183,100.52	377,281,328.11	37.35%
负债总计	339,995,251.76	267,629,634.72	27.04%
归属于挂牌公司股东的净资产	178,187,848.76	109,651,693.39	62.50%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.48	2.14	62.62%
资产负债率%（母公司）	67.82%	74.21%	-
资产负债率%（合并）	65.61%	70.94%	-
流动比率	1.45	1.39	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	171,352,678.16	57,715,269.25	196.89%
应收账款周转率	8.36	6.50	-
存货周转率	109.78	70.05	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	37.35%	42.08%	-
营业收入增长率%	45.14%	63.84%	-
净利润增长率%	56.40%	102.37%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	51,200,000	25,600,000	100%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-88,400.91
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照 国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,780,162.27
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	-458,777.13
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资 产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负 债产生的公允价值变动损益,以及处置以公允价值计 量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计 量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融 资产取得的投资收益	1,489,562.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	387,405.18
非经常性损益合计	3,109,951.83
所得税影响数	778,930.29
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	2,331,021.54

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	-	86,045,486.88	-	-
应收账款	86,045,486.88	-	-	-
应付票据及应付账款	-	35,144,640.99	-	-
应付账款	35,144,640.99	-	-	-
财务费用	992,138.18	992,138.18	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	126,477.06	-	-

财政部于 2018 年度颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），公司按照企业会计准则和通知附件 1 的要求进行编制财务报表，对比较报表的列报进行了相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

美的物业系一家拥有国家一级资质物业服务企业，公司凭借依托自身多年积累的物业管理经验、专业的物业综合管理能力、较高的品牌认可度、严格品质服务控制体系、以及专业化的运营管理团队等关键因素，一直为客户提供“满意+惊喜”的物业服务。“关爱无所不在”是公司一直秉承的服务理念，公司坚守物业服务本质，不断强化对“物”的管理到对“人”的服务，快速响应客户需求，持续为客户创造长期价值。

1、公司的产品与服务

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

2、经营模式

（1）前期物业管理服务与物业管理服务

物业管理主要分为前期物业管理服务与物业管理服务两类，前者为根据《物业管理条例》，在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业。在我国，建设单位一般为房地产开发企业。房地产开发企业通过招投标或其他方式选聘物业服务企业，并与之签署前期物业服务合同。后者为物业管理区域已成立业主大会并选聘物业服务企业的情况下，由业主委员会代表业主大会与物业服务企业签署物业服务合同。

（2）市场开发模式

公司主要通过招投标程序或商务谈判获取业务订单。招投标包含公开招标和邀请招标两种方式，公司一般通过参与投标获取物业项目的物业服务合同，少量物业项目采用商务谈判模式。获取开发商的前期销售配合业务以及其他业务订单采用商务谈判模式。公司通过商务谈判模式获取合同订单不存在商业贿赂情况。

（3）采购模式

公司的采购包括物资采购和服务外包两种需求。物业管理行业是一个劳动力密集型的行业，日常的环境卫生管理、秩序维护、绿化、维修和家政等服务需要大量的人力资源，并且由于管理的项目分处全国不同区域，容易导致物业管理公司的人员管理效率低下，影响经营的毛利率。公司将部分技术含量相对较低，附加值不高的服务业务进行外包。

（4）行业收费模式

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

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。未来公司始终坚持以客户满意为根本，契合客户的多元化需求，不断提升基础服务品质，全面拓展延伸服务和创新垂直细分市场，大力推进市场化战略布局，积极寻求战略合作机遇，借助资源共享和互补，快速提升市场份额，进一步夯实行业领先地位。

报告期内变化情况：

事项	是或否
----	-----

所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

公司管理层紧密围绕年初制定的年度工作计划，贯彻执行董事会的战略安排，结合公司优势，积极开展各项工作，报告期内，公司总体经营情况如下：

2018 年，美的物业继续将客户需求作为服务导向，立足物业基础服务，以客户满意为核心，夯实物业基础服务，强化提升客户满意度，提高客户认同感，保障优质服务品质，打造公司品牌效益，坚持健康、科学、可持续发展的发展战略。美的物业 2018 年沿着快速发展的跑道前行，在经营层面，各项经营数据和利润指标稳步增长，公司进一步打造美的物业雇主品牌，增强美的物业品牌影响力，提升客户体验。在组织层面，积极推动管理模式创新变革，驱动管理服务规范化，整合管理资源，提速提效；在业务方面，推动卓越品质月度考核和专项奖励考核，快速推进业务关键指标管理，持续开展现场管理的微创新并推行试错管理机制，完成业务流程的迭代和创新；在经营方面，覆盖多样化经营业务，丰富和完善激励机制，以机制拉动业绩提升，实现公司内推力。2018 年，公司实现营业收入 648,228,585.52 元，同比增长 45.14%，主要系随着公司业务规模增长，收入随之增加。总资产达 518,183,100.52 元，同比增长 37.35%，主要系物业管理服务产生的其他应收款、固定资产、货币资金等增加。净利润 87,626,059.25 元，同比增长 56.40%，主要系公司营业收入增长迅速、成本管控加强等导致。

(二) 行业情况

2018 年是中国改革开放 40 周年，我国经济正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。经济发展进入新常态，增长速度从高速增长转为中高速增长；经济结构不断优化升级，第三产业消费需求逐步成为主体；增长动力从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。2018 年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。而作为现代服务业的组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方关注。

1. 行业规模持续发展

物业行业管理规模持续快速发展，行业集中度进一步提升。截止 2017 年，全国百强物业管理企业的管理面积均值达 3164 万平方米，市场占有率超三成，实现连续 5 年不断增加。这一方面是由于国家新型城镇化规划推进实施和存量房时代来临所产生的契机，据国家统计局数据显示，2012-2017 年连续三年全国房屋竣工量高达 10 亿平方米左右；部分地区地方政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐渐引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方，居民可支配收入和支出的增加，人均消费潜力释放所创造的商机。根据国家统计局数据显示，2018 年城镇居民人均可支配收入 39251 元，比上年名义增长 7.8%，扣除价格因素影响，实际增长 6.6%。农村居

民人均可支配收入 14617 元，比上年名义增长 8.8%，扣除价格因素影响，实际增长 6.6%。农村居民人均可支配收入实际增速高于城镇居民 1.0 个百分点。城乡居民收入比由上年的 2.71 下降为 2.69，城乡居民收入差距继续缩小。增长的消费鼓励人民追求更高生活水准，物业服务用户趋于成熟，用户对物业服务尤其是优质服务的购买意愿显著增强。

2. 多种经营盈利能力凸显，利润结构不断优化

目前各物业企业更加注重与时俱进、开拓创新，探寻新业务、发展新模式，加速规模扩张，提升盈利能力。部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求不断扩充物业增值服务市场规模，并逐步构建能满足业主需求和消费升级的智能型社区服务平台。以物业管理百强企业为例，根据全国物业管理协会的数据，基础物业服务收入占总收入的比例达 83%，但仅贡献了 69% 的利润；而收入占比为 17% 的增值服务则能贡献 31% 的利润。因此各物管公司纷纷挖掘基础物业服务的附加值，延伸服务领域，开展多种经营业务及资源整合，嫁接移动互联网、大数据、云计算等新技术，收集、整理和分析业主的衣食住行等生活需求数据，促进营业收入及利润的增长。未来，随着互联网应用的进一步推广以及人均可支配收入的持续增加，增值服务的市场规模预计仍将持续增长。预计 2022 年增值服务市场的市场规模可达到人民币 8468 亿元。

3. 资本市场助推行业发展

继 2017 年新三板的扩容、地方股权中心的建立，促进物业行业形成快速发展的新格局后，2018 年争相登陆港股市场成了国内物业服务企业的高频动作。据统计，2015 年至 2017 年，港股物业服务及管理的新上市公司分别为 2 家、2 家、1 家。今年以来节奏在加速，2018 年雅生活服务、碧桂园服务、新城悦、佳兆业物业、永升生活服务成功在香港交易所上市，同时不少物业管理公司也在加速进入资本市场的步伐，奥园物业、滨江服务等已递交港交所上市申请。物业企业在不断走向资本市场，同时借助资本力量积极推进收购、兼并、重组，有力助推企业规模的扩张和资源的整合。资本已经成为促进物业行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	407,357,816.85	78.61%	43,228,255.22	11.46%	842.34%
应收票据与应收账款	63,987,173.53	12.35%	86,045,486.88	22.81%	-25.64%
存货	1,795,834.11	0.35%	7,641,167.15	2.03%	-76.50%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	14,704,070.01	2.84%	-	-	-
固定资产	7,853,027.21	1.52%	4,484,750.48	1.19%	75.11%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
预付款项	2,092,810.93	0.40%	4,890,630.73	1.30%	-57.21%
其他应收款	14,919,094.25	2.88%	8,295,196.21	2.20%	79.85%
其他流动资产	1,589,855.99	0.31%	221,301,738.55	58.66%	-99.28%
长期待摊费用	182,981.52	0.04%	415,696.48	0.11%	-55.98%

递延所得税资产	1,747,605.98	0.34%	978,406.41	0.26%	78.62%
其他非流动资产	1,952,830.14	0.38%	-	-	-
应付票据及应付账款	43,213,241.48	8.34%	35,144,640.99	9.32%	22.96%
预收款项	84,611,846.48	16.33%	67,462,683.83	17.88%	25.42%
应付职工薪酬	63,464,014.33	12.25%	39,869,878.36	10.57%	59.18%
应交税费	11,090,274.28	2.14%	10,467,050.97	2.77%	5.95%
其他应付款	137,615,875.19	26.56%	114,685,380.57	30.40%	19.99%
资产总额	518,183,100.52	100.00%	377,281,328.11	100.00%	37.35%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金：2018 年末货币资金余额 407,357,816.85 元，较 2017 年末增加 364,129,561.63 元，同比增长 842.34%，主要原因为：2017 年末有 2.19 亿资金用于理财，2018 年末赎回全部理财产品作为流动资金。另外由于本期经营性现金持续流入，经营性现金流增加导致。
- 2、其他流动资产：2018 年末其他流动资产余额 1,589,855.99 元，较 2017 年末减少 219,711,882.56 元，同比减少 99.28%，主要原因为：2017 年末有 2.19 亿银行理财作为其他流动资产，2018 年末已全部赎回。
- 3、应付职工薪酬：2018 年末应付职工薪酬余额为 63,464,014.33 元，较 2017 年末增加 23,594,135.97 元，同比上升 59.18%。主要由于接管项目规模的扩大导致人员的增加，期末应付工资及奖金增加。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例
	金额	占营业收入 的比重	金额	占营业收入 的比重	
营业收入	648,228,585.52	-	446,622,712.39	-	45.14%
营业成本	517,989,967.79	79.91%	356,250,149.47	79.77%	45.40%
毛利率%	20.09%	-	20.23%	-	-
管理费用	25,994,317.97	4.01%	22,712,060.84	5.09%	14.45%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
财务费用	893,632.98	0.14%	992,138.18	0.22%	-9.93%
资产减值损失	3,419,968.85	0.53%	472,772.21	0.11%	623.39%
其他收益	540,992.46	0.08%	470,833.33	0.11%	14.90%
投资收益	13,407,698.81	2.07%	6,251,076.45	1.40%	114.49%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-88,400.91	-0.01%	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	110,766,007.20	17.09%	70,707,344.69	15.83%	56.65%

营业外收入	1,656,104.54	0.26%	3,468,997.91	0.78%	-52.26%
营业外支出	29,529.55	0.00%	154,627.43	0.03%	-80.90%
净利润	87,626,059.25	13.52%	56,027,222.35	12.54%	56.40%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入：本期营业收入为 648,228,585.52 元，同比上期增幅为 45.14%，增加原因为承接新项目及滚动开发项目新增交付面积，导致收入增加。
- 2、营业成本：本期营业成本 517,989,967.79 元，同比上期增长 45.40%，为随着业务规模的扩大，成本也同步上升，毛利率与上期基本持平。
- 3、营业利润：本期营业利润 110,766,007.20 元，较上年增加 40,058,662.51 元，增长 56.65%，原因为①物业管理面积及项目增加，经营规模扩大，毛利率与上期基本持平，毛利增加 39,866,054.81 元。②因规模扩大，管理成本上升，管理费用增长 14.45%，同比上期增加 3,282,257.13 元。③因计提坏账导致资产减值损失增加 2,947,196.64 元。④因本期丧失对美家智能控制权，对其采用权益法核算，故投资收益较上期增加 7,156,622.36 元。综上营业利润增加。
- 4、净利润：本期净利润 87,626,059.25 元，较上期增加 31,598,836.90 元，同比上升 56.40%，主要为营业利润增加导致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	648,228,585.52	446,622,712.39	45.14%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	517,989,967.79	356,250,149.47	45.40%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理服务	627,735,652.65	96.84%	393,991,681.93	88.22%
其中：常规物业管理服务	301,251,928.12	46.47%	215,702,486.31	48.30%
前期销售配合服务	319,968,746.89	49.36%	170,280,935.85	38.13%
其他	6,514,977.64	1.01%	8,008,259.77	1.79%
物业增值服务	20,492,932.87	3.16%	52,631,030.46	11.78%
小计	648,228,585.52	100.00%	446,622,712.39	100.00%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

从收入来源上看，物业管理服务收入占总收入的比重有所上升，主要原因为受益于地产行业的迅猛发展，在 2018 年公司承接了较多的开盘项目，故前期销售配合服务占比上升。2018 年度增值服务收入占总收入比重较上期下降 8.62%，原因为公司在 2018 年丧失对美家智能的控制权，美家智能不再纳入公司合并范围，故导致物业增值服务收入下降。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	美的系公司	337,324,055.91	52.04%	是
2	河北鼎鑫房地产开发有限公司	2,493,559.80	0.38%	否
3	湖南中库投资有限公司	1,997,766.21	0.31%	否
4	株洲诚建房地产开发有限公司	1,650,343.00	0.25%	否
5	张家界鼎盛置业有限责任公司	1,447,398.30	0.22%	否
合计		344,913,123.22	53.20%	-

注：“美的系公司”是指与美的物业有关联交易的所有实际控制人控制或参股的企业。

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	广州晶东贸易有限公司	8,397,379.22	7.70%	否
2	广东新美丽环境工程有限公司	7,149,550.37	6.56%	否
3	广东业盛民安物业管理有限公司	5,069,478.70	4.65%	否
4	中山市卓尔清洁服务有限公司	3,393,146.56	3.11%	否
5	豪爵（北京）制衣有限公司	3,088,689.75	2.83%	否
合计		27,098,244.60	24.85%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	171,352,678.16	57,715,269.25	196.89%
投资活动产生的现金流量净额	210,696,883.47	-56,682,880.70	-
筹资活动产生的现金流量净额	-17,920,000.00	3,947,358.50	-

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额为 17,135.27 万元，同比上期经营活动产生的现金流量净额增加 11,363.74 万元，增加的原因因为本期收入规模扩大导致经营利润成果较大，同时公司在收入回款方面采取了措施，在收入规模扩大的情况下应收账款余额下降，故经营活动产生的现金流量净额增加较多。
- 2、投资活动产生的现金流量净额为 21,069.69 万元，同比上期投资活动产生的现金流量净额增加 26,737.98 万元，其中投资活动现金流入增加 21,851.93 万元。主要为理财产品投出净额同比上期减少 21,900.00 万元。投资活动现金流出减少 4,886.05 万元，其中：购买固定资产等长期资产同比上期增加投入 429.18 万元；对美家智能公司增加投资 200.00 万元；因丧失对美家智能公司的控制权，美家智能公司不纳入合并范围导致现金流出增加 417.78 万元；本期为取得子公司宁波智元家建筑装饰有限公司股权支付股权款 116.99 万元；上年理财产品投出净额 6,050.00 万元，本期为理财产品赎回净额为 21,900.00 万元，反映在投资活动流入。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额为-1,792.00 万元，为本期分红导致的资金流出。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、报告期内，公司全资子公司情况如下：

①子公司“贵阳市美的物业管理有限公司”：成立日期 2010 年 11 月 11 日，注册资本 300 万元，持股比例 100%，注册资本已实缴到位。

②子公司“佛山市顺德区美的物业发展有限公司”：成立日期 2015 年 12 月 7 日，注册资本 200 万元，持股比例 100%，注册资本已实缴到位。

③子公司“株洲市美的物业管理有限公司”：成立日期 2010 年 12 月 8 日，注册资本 300 万元，持股比例 100%，注册资本已实缴到位。

④子公司“广东美商物业管理有限公司”：成立日期 2017 年 7 月 4 日，注册资本 1000 万元，持股比例 100%，注册资本已实缴到位。

⑤子公司“佛山市南海区昭信物业管理有限公司”：成立日期 1996 年 4 月 28 日，注册资本 50 万元，持股比例 100%。

⑥子公司“宁波智元家建筑装饰有限公司”：成立日期 2017 年 10 月 9 日，注册资本 200 万元，持股比例 100%。

2、报告期内，公司新增子公司情况如下：

2018 年 11 月 28 日公司召开 2018 年第六次临时股东大会审议通过《关于收购宁波智元家建筑装饰有限公司暨关联交易》议案，新增全资子公司“宁波智元家建筑装饰有限公司”。收购对价为人民币 1,169,903.88 元。

3、报告期内，因公司原全资子公司佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司增资扩股，美家智能公司注册资本由 1,000 万元人民币变更为 2,500 万元人民币，美的物业持有的股权比例变更为 40%，美家智能公司将不再是美的物业合并财务报表范围内子公司，导致公司本期丧失对美家智能的控制权。

4、报告期内，除了丧失对美家智能控制权外，不存在其他处置子公司的情况。

2、委托理财及衍生品投资情况

为进一步提高资金使用效率、增加资金收益，实现股东利益最大化，在确保资金安全、不影响公司正常生产经营、有效控制风险的前提下，公司充分利用闲置自有资金购买安全性高的银行理财产品，以增加公司投资收益。

公司召开 2017 年第六次临时股东大会审议通过《关于 2018 年度授权利用闲置资金购买理财产品的议案》，2018 年度，公司利用自有闲置资金在银行购买银行理财产品最高余额为 1.97 亿元人民币，实现投资收益 6,221,024.76 元。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

参见“第十一节 财务报告”、“财务报表附注”之“三、主要会计政策和会计估计”之“(三十三) 主要会计政策和会计估计变更说明”。

(七) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本报告期因原全资子公司佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司增资扩股，导致本期丧失对其控制权，通过收购股权方式取得宁波智元家建筑装饰有限公司 1 家全资子公司。详见“第十一节 财务报告”、“财务报表附注”之“六、合并范围的变更”相关内容。

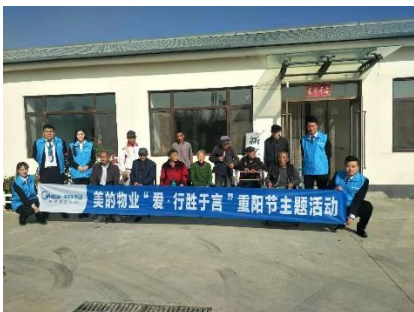
(八) 企业社会责任



2018 年 7 月由韶关市乡村振兴公益基金会出资，美的物业协办韶关风物节。本次活动通过重塑韶关风物的包装和故事卖点，打开风物全国宣传渠道，售卖所得利润全部用于支持韶关市精准扶贫。杏汇银杏面、大佬匡辣椒酱、角湾村大米、荆花蜂蜜等韶关风物在美的的什物、云朵之家、物业大管家、各物业服务中心等线上平台和线下平台进行宣传和销售，此次活动获得了当地社会的好评。



2018 年 8 月，美的物业各服务中心在社区组织儿童夏令营活动，夏令营活动精彩纷呈，除了基础军事训练外，同事还为小朋友们安排绘画、演讲、篮球。活动得到了各社区小朋友和家长的认可与支持，让孩子们过一个安全、有意义的暑假。



2018 年 10 月，美的物业各服务中心“蓝马甲”爱心小队，各自组织慰问老人院活动，为当地老人送去关爱活动，用实际行动践行新时代青年尊老爱老的良好风尚。

三、 持续经营评价

公司具有持续经营的能力，报告期内，公司经营情况稳定、经营活动产生的现金流净额持续保持较大规模，具备持续经营能力。公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项，不存在连续三个会计年度亏损的情形；不存在债券违约、债务无法按期偿还的情况；不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职的情况；不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款的情况；不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期的情况；不存在无法获得主要生产、经营要素（人员、土地、设备、原材料）的情况等。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、 关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的行为，主要包括地产前期配合服务和物业管理服务，2018 年度，公司为关联方提供物业服务的金额为 338,232,645.78 元，占当年主营业务收入的比例为 52.18%。随着公司近年来在业内的影响力不断扩大，公司正积极与非关联方公司开展业务合作，但仍一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。

应对措施：公司将进一步加强开拓非关联方市场，增强业主满意度，逐步减少对关联方业务的依赖，并且服务好现有项目，进一步增强公司的盈利性。

2、 劳务成本较高风险

公司所处的物业服务行业属劳动密集型行业，主营业务成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资也有所上涨，2018 年度，人工成本占主营业务成本的比例为 65.05%。人工成本占营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的经营业绩造成不利影响。尽管公司积极采取标准化、自动化管理等措施应对该风险，但是人工成本的增长仍可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

应对措施：公司将继续加强推进以信息化、标准化为核心的管理提升，通过搭建信息化管理平台（E 控中心）对客户关系管理、现场质量监督、成本管控等内部管理流程进行梳理和再造，优化服务流程，建立服务标准，提升管理效率；另一方面，深化以自动化、智能化为特征的技术革新，通过互联网的应用、智能设备的投入实现对设施设备实时监控、建筑和能源节能提升、基础管理自动化等，减低对劳动人手的依赖，压缩可替代性的人工成本。

3、 现金收款的资金管理风险

公司与业主间存在现金收款交易，尽管公司制定了严格的会计核算管理规范及资金结算管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各物业项目积极推广非现金支付方式，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司已制定并逐步完善符合公司实际情况的现金收款内控制度，努力开发新的物业管理费收款方式（如：APP 缴费、银行托收、POS 机刷卡支付等），控制收款环节的管理漏洞，保证现金收款的安全性和完整性。

4、公司治理及实际控制人不当控制的风险

有限公司期间，公司的法人治理结构不尽完善，内部控制有待改进。股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展、经营规模不断扩大、业务范围不断扩展，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要的风险。其次，虽然公司已逐步健全内部治理结构，但鉴于公司股权较为集中，公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

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

5、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司将进一步加强业务外包的第三方公司的甄选力度，在选择时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，对外包公司提供服务质量进行监督。

6、资产负债率偏高影响公司偿债能力的风险

公司属于物业管理行业，属于轻资产行业，业主装修需向物业公司缴纳相应的保证金、物业公司为代收代付水电费等款项均在其他应付款核算，形成公司负债；同时，部分地区物业管理费预交 1 年，这些款项在预收账款核算，导致公司负债总额较大。2018 年 12 月 31 日，公司资产负债率（合并）为 65.61%，与 2017 年相比有所下降，但公司资产负债率仍相对偏高，如果公司未合理规划现金流的支配，将对公司的整体偿债能力带来一定影响。

应对措施：公司将不断增强运营能力，降低资产负债率，逐步优化自身的资本结构。

（二） 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	57,000,000.00	5,931,726.32
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	400,100,000.00	338,232,645.78
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	100,000,000.00	1,771,622.37
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	11,110,000.00	7,856,039.97

备注 1：公司于 2017 年 12 月 11 日召开第一届董事会第十四次会议审议《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》，并于同日在全国中小企业股份转让系统发布《关于预计 2018 年度日常性关联交易的公

告》（公告编号：2017-107）。《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》于 2017 年 12 月 27 日召开的 2017 年第六次临时股东大会获得审议通过。

备注 2：“投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）”发生金额为委托理财的期末余额 0.00 元及理财产品利息收入 1,771,622.37 元，合计 1,771,622.37 元。其中报告期内累计购买理财产品 439,500,000.00 元，累计赎回理财产品 538,500,000.00 元。2017 年 12 月 27 日，公司召开 2017 年第六次临时股东大会审议通过《关于 2018 年度授权利用闲置资金购买理财产品的议案》，公司可以使用额度不超过人民币 3.5 亿元的闲置资金购买收益稳定、风险可控、流动性好的理财产品，在上述额度内，资金可以滚动使用，并进一步授权公司董事长对相应额度内的理财产品的购买及赎回等相关事宜进行审批，由公司财务部门负责具体实施，授权有效期从 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。公司实际控制人之一何享健为关联方广东顺德农村商业银行股份有限公司董事。

备注 3：“其他”发生金额 7,856,039.97 元，包括活期利息收入 92,244.95 元、手续费 188,029.15 元、与株洲市美的高科房地产发展有限公司的租赁停车场租赁费用 497,597.14 元、与佛山市顺德区盈茂房地产有限公司的办公室租赁费 96,800.00 元以及关键管理人员薪酬 6,981,368.73 元。

（三） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
美的集团股份有限 公司	公司租赁关 联方房屋	0.00	已事前及时履 行	2018 年 1 月 15 日	2018-004
徐州美的置业有限 公司	徐州分公司 租赁关联方 房屋	0.00	已事前及时履 行	2018 年 1 月 15 日	2018-004
美的西南房地产发 展有限公司	美商物业贵 阳分公司租 赁关联方房 屋	0.00	已事前及时履 行	2018 年 6 月 8 日	2018-047
美的置业集团有限 公司	公司购买关 联方资产	1,169,903.88	已事前及时履 行	2018 年 11 月 13 日	2018-092

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、关联方无偿租赁房屋给公司使用，是公司业务发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的。不存在损害公司及其他股东利益的行为。上述交易能够保证公司的持续经营，稳定发展。

2、公司收购关联方资产符合公司开展多种经营的发展战略，宁波智元家的主要业务为建筑装饰装修工程，对公司增值服务具有补充和扩展性及较强的协同性，从而实现优势互补，增强公司综合竞争力，促进公司长期持续发展，公司将为客户提供更全面、优质的物业及相关服务，对公司未来业绩和收入增长具有积极作用。本次收购不会对公司财务状况和经营成果造成不利影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

（四） 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

公司召开 2017 年第六次临时股东大会审议通过《关于 2018 年度授权利用闲置资金购买理财产品的议案》，2018 年度，公司利用自有闲置资金在银行购买银行理财产品最高余额为 1.97 亿元人民币，实现

投资收益 6,221,024.76 元。

2018 年 11 月 28 日公司召开 2018 年第六次临时股东大会审议通过《关于收购宁波智元家建筑装饰有限公司暨关联交易》议案，拟使用自有资金收购美的置业持有的宁波智元家建筑装饰有限公司合计 100%的股权，总价款为人民币 1,169,903.88 元。收购完成后，公司将持有宁波智元家 100%的股权。

(五) 承诺事项的履行情况

1、 股东所持股份的限售安排

公司控股股东美的置业、股东美悦嘉投资作出承诺，“承诺其在挂牌前直接或间接持有公司的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

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

2、 2017 年第一次股票发行的限售安排或发行对象自愿锁定的承诺

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

3、 避免同业竞争

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

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

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

（2）除美的物业外，本企业/本人不控制与美的物业构成同业竞争的企业或业务经营；如美的物业进一步拓展业务范围，本企业/本人承诺不与美的物业拓展后的业务构成同业竞争；

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

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

（5）本企业/本人承诺不会通过任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或

企业的权益)直接或间接参与或从事与公司经营业务范围相同或相类似的构成同业竞争的业务或项目,也不为其自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与公司进行直接或间接的竞争。承诺其自身及其控制的其他企业将不在中国境内及境外直接或间接参与或从事与公司经营业务范围相同或相类似的构成同业竞争的业务;

(6)本企业/本人承诺不利用其对公司的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与公司相竞争的商业活动,并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或已知悉的可能损害公司利益的其他竞争行为。本企业控制的公司与美的物业存在关联关系期间/本人作为本公司实际控制人期间,本承诺函为有效之承诺。如果因未能履行上述承诺而给美的物业造成损失的,本企业/本人愿意承担由于违反上述承诺给美的物业造成的直接、间接的经济损失。

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

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

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

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

履行情况:未发生同业竞争事项,未违反承诺。

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

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

5、 减少和规范关联交易的具体安排

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

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

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售股份总数	9,033,666	35.29%	40,921,834	49,955,500	97.57%	
其中：控股股东、实际控制人	7,633,666	29.82%	34,300,334	41,934,000	81.90%	
董事、监事、高管	-	0.00%	170,000	170,000	0.33%	
核心员工	-	0.00%	161,500	161,500	0.32%	
有限售股份总数	16,566,334	64.71%	-15,321,834	1,244,500	2.43%	
其中：控股股东、实际控制人	13,333,334	52.08%	-13,333,334	-	0.00%	
董事、监事、高管	420,000	1.64%	220,000	640,000	1.25%	
核心员工	413,000	1.61%	191,500	604,500	1.18%	
总股本	25,600,000	-	25,600,000	51,200,000	-	
普通股股东人数						42

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	美的置业集团有限公司	20,967,000	20,967,000	41,934,000	81.90%	-	41,934,000
2	宁波美悦嘉投资管理合伙企业(有限合伙)	3,600,000	3,600,000	7,200,000	14.06%	-	7,200,000
3	綦海生	320,000	320,000	640,000	1.25%	480,000	160,000
4	朱春晨	100,000	100,000	200,000	0.39%	150,000	50,000
5	广发证券股份有限公司做市专用证券账户	44,000	87,000	131,000	0.26%	-	131,000
合计		25,031,000	25,074,000	50,105,000	97.86%	630,000	49,475,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

綦海生为宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司为美的置业集团有限公司 100% 持股的企业。美的置业集团有限公司间接控制宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）。除此之外，前五名股东间之间不存在关联关系。

备注：控股股东企业名称于 2018 年 1 月由“广东美的置业有限公司”变更为“美的置业集团有限公司”，内容详见于 2018 年 1 月 15 日公司在全国中小企业股份转让系统发布的《关于公司控股股东企业名称变更的公告》（公告编号：2018-002）。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一） 控股股东情况

控股股东名称：美的置业集团有限公司

法定代表人：郝恒乐

成立日期：1995 年 01 月 13 日

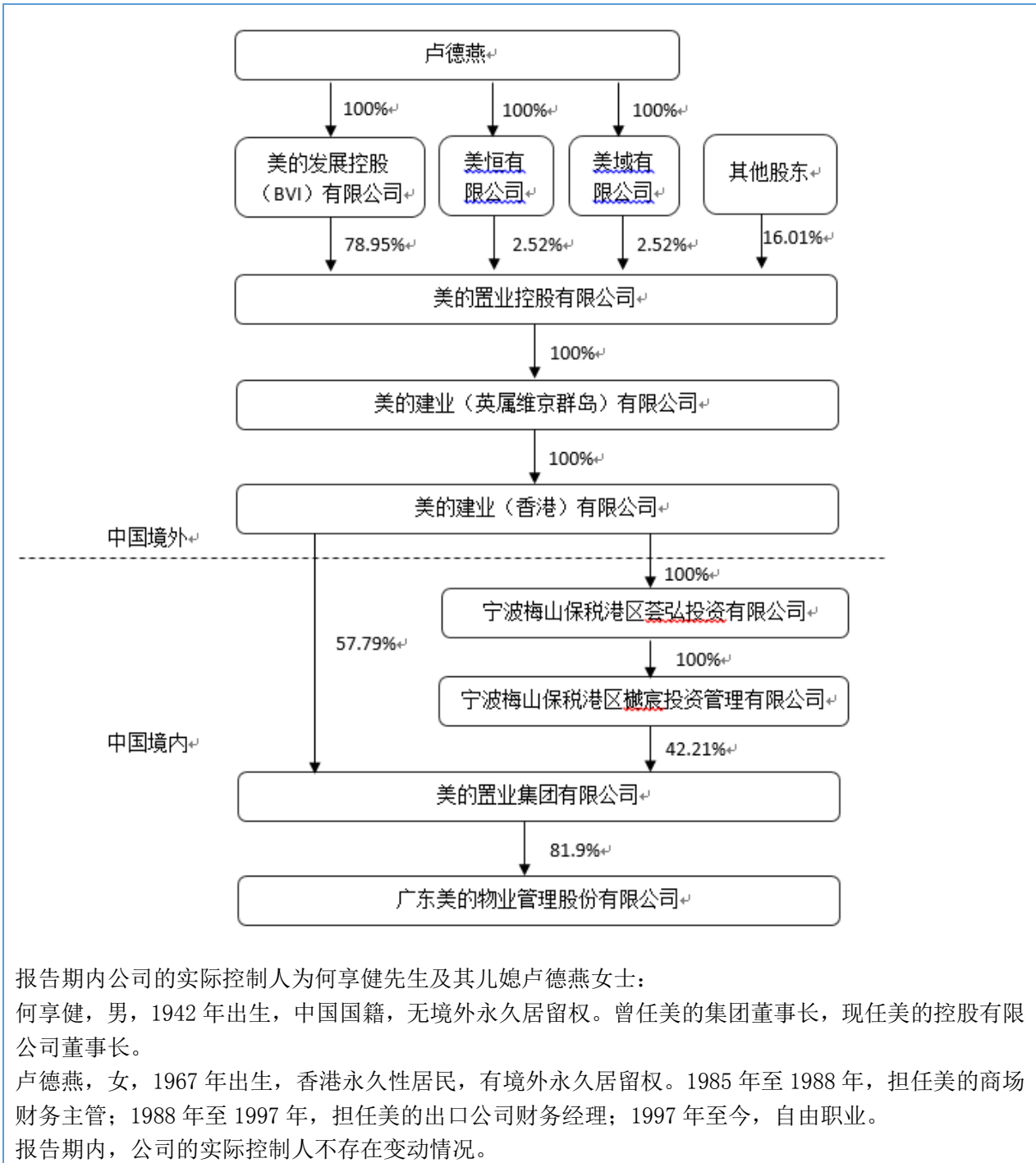
统一社会信用代码：914406066176547680

注册资本：380749.3668 万元人民币

截至 2018 年 12 月 31 日，美的置业直接持有公司 41,934,000 股的股份，通过美悦嘉投资间接持有公司 190,800 股的股份，合计持有公司 42,124,800 股的股份，占公司总股本比例为 82.28%。

报告期内，公司的控股股东不存在变动情况。

(二) 实际控制人情况



报告期内公司的实际控制人为何享健先生及其儿媳卢德燕女士：
 何享健，男，1942 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。曾任美的集团董事长，现任美的控股有限公司董事长。
 卢德燕，女，1967 年出生，香港永久性居民，有境外永久居留权。1985 年至 1988 年，担任美的商场财务主管；1988 年至 1997 年，担任美的出口公司财务经理；1997 年至今，自由职业。
 报告期内，公司的实际控制人不存在变动情况。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

√适用 □不适用

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集资金	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中市商家数	发行对象中外自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2017年1月24日	2017年4月13日	5.00	2,000,000	10,000,000	21	2	-	-	-	否

募集资金使用情况：

2017年第一次股票发行募集资金1,000万元人民币全部用于支付供应商款项，主要包括支付清洁绿化等外包服务费、购买物料等。公司于2017年3月23日取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司下发的《关于广东美的物业管理股份有限公司股票发行股份登记的函》，截至2018年年末，公司已经按照募集资金使用用途使用完毕1000万元人民币募集资金，使用情况与公开披露的募集资金用途一致，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。详情可见公司2018年4月16日在全国中小企业股份转让系统披露《2017年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号：2018-027）。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

三、债券融资情况

√适用 □不适用

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
-	-	其他	0.00	-	-	否
合计	-	-	-	-	-	-

公司于2017年11月17日召开2017年第五次临时股东大会审议通过《关于设立“物业费资产支持专项计划”的议案》等议案，为开拓融资渠道，提高资产的流动性，公司拟以拥有的物业费合同债权作为基础资产，设立物业费资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），向证券交易所申请非公开发行。发行期限不超过9年（含9年），在总额度内分优先级和次级发行，优先级投资者为合格投资者、次级投资者为美的物业或其子分公司。2018年2月23日，公司在全国中小企业股份转让系统披露《关于取得资产支持专项计划符合深交所挂牌条件的无异议函的公告》，本次资产支持证券的发行总额不超过人民币4.5

亿元，公司应当自无异议函出具之日（2018 年 2 月 13 日）起 6 个月内正式向深交所提交挂牌申请文件，逾期未提交的，无异议函自动失效。

截止本年报披露日，该无异议函已到期自动失效。详情可见公司 2018 年 8 月 15 日在全国中小企业股份转让系统披露《关于资产支持专项计划无异议函到期的公告》（公告编号：2018-066）。

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、 间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、 权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 22 日	7.00	6	4
合计	7.00	6	4

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
綦海生	董事长、总经理	男	1970 年 4 月	硕士研究生	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日	是
郝恒乐	董事	男	1969 年 5 月	EMBA	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日	否
姚崑	董事	男	1970 年 4 月	硕士研究生	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日	否
林戈	董事	男	1972 年 12 月	大专	2017 年 6 月 19 日至 2019 年 6 月 14 日	否
杜玲令	董事、总经理助理	女	1979 年 9 月	本科	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日	是
张子良	监事会主席	男	1981 年 8 月	本科	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 2 月 15 日	否
廖小明	监事	男	1973 年 1 月	本科	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 3 月 21 日	否
王东禹	职工监事	男	1988 年 1 月	本科	2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日	是
马超群	董事会秘书、财务总监、总经理助理	男	1982 年 5 月	硕士研究生	董事会秘书、财务总监任期：2016 年 6 月 15 日至 2019 年 6 月 14 日；总经理助理任期：2017 年 1 月 24 日至 2019 年 6 月 14 日	是
刘江龙	总经理助理	男	1982 年 11 月	本科	2017 年 8 月 21 日至 2019 年 6 月 14 日	是
关瑜	管理部经理	女	1979 年 6 月	本科	2016 年 6 月 15 日至 2018 年 9 月 4 日	是

董事会人数:	5
监事会人数:	3
高级管理人员人数:	5

备注:

- 1、公司监事会于 2019 年 1 月 21 日收到监事会主席张子良递交的辞职报告，张子良先生由于个人原因自愿辞去公司监事会主席职务，张子良的辞职导致公司监事会人数低于法定人数，根据《公司法》、《公司章程》等法律法规的规定，补选监事会成员。2019 年 2 月 15 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于选举刘建勤女士为第一届监事会监事》议案。2019 年 2 月 15 日，监事会召开第一届监事会第十次会议审议通过《关于选举刘建勤女士担任监事会主席》议案，选举刘建勤女士为广东美的物业管理股份有限公司监事会主席，任期自第一届监事会第十次会议决议之日起至公司第一届监事会届满之日止。内容详见公司 2019 年 2 月 15 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台上发布的《监事任免公告》（公告编号：2019-011）。
- 2、公司监事会于 2019 年 2 月 28 日收到监事廖小明递交的辞职报告，廖小明先生由于个人原因自愿辞去公司监事职务，廖小明的辞职导致公司监事会人数低于法定人数，根据《公司法》、《公司章程》等法律法规的规定，补选监事会成员。2019 年 3 月 21 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会审议通过《关于选举胡文强先生为第一届监事会监事》议案。

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

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

董事郝恒乐在控股股东美的置业担任法定代表人、董事长、总经理。

董事姚嵬在控股股东美的置业担任董事。

董事林戈在控股股东美的置业担任董事。

监事会主席张子良在控股股东美的置业担任监事。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
綦海生	董事长、总经理	320,000	320,000	640,000	1.25%	-
郝恒乐	董事	-	-	-	-	-
姚嵬	董事	-	-	-	-	-
林戈	董事	-	-	-	-	-
杜玲令	董事、总经理助理	20,000	20,000	40,000	0.08%	-
张子良	监事会主席	-	-	-	-	-
廖小明	监事	-	-	-	-	-
王东禹	职工监事	-	-	-	-	-
马超群	董事会秘书、财务总监、总经理助理	60,000	30,000	90,000	0.18%	-
刘江龙	总经理助理	-	-	-	-	-

关瑜	管理部经理 (已离任)	20,000	20,000	40,000	0.08%	-
合计	-	420,000	390,000	810,000	1.59%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
关瑜	管理部经理	离任	-	因公司对高级管理人员指定范围做出调整，管理部经理不再属于高级管理人员职位。

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	402	408
物业服务人员	3,171	4,654
财务人员	93	124
员工总计	3,666	5,186

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	13
本科	356	573
专科	842	1,250
专科以下	2,466	3,350
员工总计	3,666	5,186

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1、员工薪酬政策：公司根据市场薪资水平及公司发展战略规划，以资源分配模式带动绩效模式变革，以绩效模式的变革带动运营能力的提升，进而实现企业管理的提速增效。同时完善公司的福利体系，

稳步提升员工满意度、增强员工的归属感及凝聚力。

2、员工培训计划：为支持业务规模快速扩张，美的物业持续强化人才体系建设，系统实施从新员工、主管、经理到总监各层级的人才培养，通过 A 计划、P 计划、M 计划等培养项目推动专业技能、管理技能、制度文化在各层级的落地，推动员工通过学习不断发展自身技能，提升绩效。

2018 年，集团成功完成线上共享学习平台的建设和运行，并取得显著效果，员工月均覆盖率达到 97%，月人均在线学习时长 2 小时以上，实现全员随时随地学习和实时监管培训进度，极大地提高了培训效率。同时，公司强化对关键人才的培养，共完成专项培训十余次，共计 600 多人，其中 A 计划覆盖全国工程、秩序、案场、客服主管人员，P 计划覆盖全国采购、财务、环境专业人员，M 计划覆盖全国项目经理和区域负责人。2018 应届生新生力训练营成功实施，为组织输入新力量并夯实人才梯队基础。讯跑学习季、技能等级考试等全员推广学习项目实现全员覆盖。

2019 年，公司将继续以业务发展为导向，围绕核心人才需求实施全方位、多角度的培养策略，进一步深化内部人才系统培养，致力打造持续输出的人才供应链，为美的物业的战略实施提供持续稳定的人才保障。

3、需公司承担费用的离退休职工人数：0 人。

（二） 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	16	13
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	0	0

核心人员的变动情况

1、公司于 2018 年 7 月 5 日在全国中小企业股份转让系统披露《核心员工辞职公告》（公告编号：2018-051），叶多果先生因个人原因辞去公司现有职务，辞职后不再担任公司其他职务。叶多果先生辞职前任湖南区域公司项目经理职务，公司已完成了与叶多果先生所负责工作的平稳对接，而且其任职的团队结构完善，人员充足，其辞职不会对公司生产、经营产生不利影响。

2、公司于 2018 年 9 月 4 日在全国中小企业股份转让系统披露《核心员工辞职公告》（公告编号：2018-078），陈晓军先生因个人原因辞去公司现有职务，辞职后不再担任公司其他职务。陈晓军先生辞职前任分公司负责人，公司已完成了与陈晓军先生所负责工作的平稳对接，而且其任职的团队结构完善，人员充足，其辞职不会对公司生产、经营产生不利影响。

3、公司于 2018 年 9 月 27 日在全国中小企业股份转让系统披露《核心员工辞职公告》（公告编号：2018-084），王峰先生因个人原因辞去公司现有职务，辞职后不再担任公司其他职务。王峰先生辞职前任区域公司项目经理，公司已完成了与王峰先生所负责工作的平稳对接，而且其任职的团队结构完善，人员充足，其辞职不会对公司生产、经营产生不利影响。

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等有关法律法规的要求规范运作，公司的运作和管理符合中国证监会有关治理规范性文件的要求以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

(1) 关于股东和股东大会

公司股东大会的召开严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等有关文件的要求履行相应的召集、召开表决程序，平等对待所有股东，保证每位股东参加会议并充分行使咨询权和表决权。报告期内，公司召开的股东大会均由公司董事会召集召开，董事长主持，在股东大会上能够保证各位股东有充分的发言权，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力。公司未发生单独或合并持有公司有表决权股份总数 10%以上的股东请求召开的临时股东大会或应监事会提议召开股东大会的情况；未发生单独或合计持有 3%以上股份的股东提出临时提案的情况；不存在重大事项绕过股东大会或先实施后审议的情况；召开股东大会不存在违反《股东大会议事规则》的其他情形。

(2) 关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定程序选举董事。公司董事会由 5 名董事组成，公司董事会的人数和人员构成符合有关法律、法规的要求。公司董事会根据《公司章程》、《董事会议事规则》等制度的规定行使职权，并保证董事会会议严格按照程序进行。公司制定了《董事会秘书工作细则》，董事会秘书负责股东大会和董事会会议的筹备、文件的保管以及股东资料的管理，办理信息报送或者信息披露等事宜。报告期内，公司董事参加了相关培训，通过进一步学习、熟悉有关法律法规，切实提高履行董事职责的能力。

(3) 关于监事和监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定选举和变更监事，监事人数和人员构成符合法律、法规的规定。公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，职工代表监事由职工代表大会选举产生。公司监事会会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的相关规定。监事会行使对公司定期报告进行审核并提出书面意见、检查公司财务、对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等职权。报告期内，公司监事能够及时了解公司经营以及规范运作情况，认真检查公司财务状况，列席董事会，参加股东大会，对重大问题提出审核意见，勤勉尽责，发挥了法定的监督作用，维护了公司及股东的合法权益。

(4) 关于公司控股股东

公司具有独立的业务经营能力及完备的运营体系，在业务、人员、资产、财务上均独立于控股股东。公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，通过股东大会依法行使其权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。报告期内，公司没有为控股股东提供担保，亦不存在控股股东非经营性占用公司资金的行为。

(5) 关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）为公司信息披露网站，公司真实、准确、及时、完整的披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会评估认为，公司治理机制完善，制定了《信息披露管理制度》、《防范关联方资金占用制度》、《关联交易管理制度》等一系列制度，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集召开和表决程序符合有关法律法规的要求，董事、监事均按照相关法律法规履行各自的权利和义务，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项均按照《公司章程》及有关内部控制制度的程序和规则进行，截止报告期末，三会依法运作，履行了相应的决策程序。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司对《公司章程》进行了三次修改。

1、2018年6月8日公司召开2018年第三次临时股东大会审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》，本次公司章程修改鉴于公司2017年年度股东大会审议通过了《2017年度利润分配预案》：以权益分派实施时股权登记日当天的总股本为基数，向全体股东每10股派发人民币7.00元（含税）的股利红利，送红股6.00股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增4.00股。2018年5月15日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露《2017年年度权益分派实施公告》（公告编号：2018-040），分红前本公司总股本为25,600,000股，分红后总股本增至51,200,000股。同时，根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规的有关规定，结合业务发展情况，对相关条款做出了修改。2018年7月13日完成工商变更登记手续，同时取得佛山市顺德区市场监督管理局换发的《营业执照》。

2、2018年9月4日公司召开2018年第五次临时股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉》议案，主要因公司对高级管理人员指定范围进行修改。高级管理人员原指公司总经理、总经理助理、董事会秘书、财务总监、管理部经理，修改后公司高级管理人员是指公司总经理、副总经理、总经理助理、董事会秘书、财务总监。以此对《公司章程》第九条、第一百二十四条、第一百二十八条、第一百三十二条、第二百〇五条等相关条款做出修订。

3、2018年12月28日公司召开2018年第七次临时股东大会审议通过《关于增加公司经营范围并修改〈公司章程〉》，因公司拟在原经营范围中增加“房地产经纪服务及管理咨询服务”，并以此修改《公司章程》第十一条、第二百〇五条。2019年1月22日完成经营范围工商变更登记手续，同时取得佛山市顺德区市场监督管理局换发的《营业执照》。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	9	<p>第一届董事会第十六次会议审议通过：《关于拟设立东源分公司的议案》、《关于拟设立上饶分公司的议案》、《关于拟设立佛山市顺德区美的物业发展有限公司宁夏分公司的议案》、《关于拟设立阳江分公司的议案》、《关于佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司增资扩股的议案》等议案</p> <p>第一届董事会第十七次会议审议通过：《关于拟设立望城分公司的议案》</p> <p>第一届董事会第十八次会议审议通过：《2017 年年度报告及摘要》、《关于会计政策变更的议案》、《2017 年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于拟设立佛山市美商物业管理有限公司贵阳分公司的议案》、《关于拟设立佛山市美商物业管理有限公司邯郸分公司的议案》、《关于拟设立佛山市美商物业管理有限公司镇江分公司的议案》、《关于拟设立宁夏分公司的议案》、《关于拟设立苏州分公司的议案》、《关于拟设立梧州分公司的议案》、《关于拟设立义乌分公司的议案》、《关于拟设立成都分公司的议案》等议案</p> <p>第一届董事会第十九次会议审议通过：《公司 2018 年第一季度报告的议案》</p> <p>第一届董事会第二十次会议审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于修改〈子公司、分公司管理制度〉的议案》、《关于修改〈信息披露管理制度〉的议案》、《关于修改〈投资者关系管理制度〉的议案》、审议《关于修改〈总经理工作细则〉的议案》、《关于向关联方美的西南房地产发展有限公司租赁房屋的议案》、《关于向关联方镇江美的房地产发展有限公司租赁房屋的议案》等议案</p> <p>第一届董事会第二十一次会议审议通过：《拟使用自有资金进行证券投资》等议案</p> <p>第一届董事会第二十二次会议审议通过：《2018 年半年度报告》、《关于会计政策变</p>

		<p>更》、《关于修订〈公司章程〉》、《关于修订〈董事会议事规则〉》、《关于修订〈总经理工作细则〉》等议案</p> <p>第一届董事会第二十三次会议审议通过：《关于收购宁波智元家建筑装饰有限公司暨关联交易》等议案</p> <p>第一届董事会第二十四次会议审议通过：《关于公司向关联方美的集团股份有限公司租赁房屋》、《关于续聘会计师事务所》、《关于 2019 年度授权利用闲置资金进行证券投资》、《关于增加公司经营范围并修改〈公司章程〉》、《关于预计 2019 年度日常性关联交易》等议案</p>
监事会	3	<p>第一届监事会第六次会议审议通过：《2017 年年度报告及摘要》、《关于会计政策变更的议案》、《2017 年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》等议案</p> <p>第一届监事会第七次会议审议通过：《公司 2018 年第一季度报告的议案》</p> <p>第一届监事会第八次会议审议通过：《2018 年半年度报告》、《关于会计政策变更》议案</p>
股东大会	8	<p>2018 年第一次临时股东大会审议通过：《关于向关联方南京美的房地产发展有限公司租赁房屋的议案》、《关于公司向关联方美的集团股份有限公司租赁房屋的议案》、《关于向关联方徐州美的置业有限公司租赁房屋的议案》、《关于向关联方扬州市鑫辉房地产发展有限公司租赁房屋的议案》</p> <p>2018 年第二次临时股东大会审议通过：《关于佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司增资扩股的议案》</p> <p>2017 年年度股东大会审议通过：《2017 年年度报告及摘要》等议案</p> <p>2018 年第三次临时股东大会审议通过：《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于修改〈子公司、分公司管理制度〉的议案》、《关于向关联方美的西南房地产发展有限公司租赁房屋的议案》、《关于向关联方镇江美的房地产发展有限公司租赁房屋的议案》</p> <p>2018 年第四次临时股东大会审议通过：《拟使用自有资金进行证券投资》议案</p>

		<p>2018 年第五次临时股东大会审议通过：《关于修订〈公司章程〉》议案、《关于修订〈董事会议事规则〉》议案</p> <p>2018 年第六次临时股东大会审议通过：《关于收购宁波智元家建筑装饰有限公司暨关联交易》议案</p> <p>2018 年第七次临时股东大会审议通过：《关于续聘会计师事务所》议案、《关于 2019 年度授权利用闲置资金进行证券投资》议案、《关于增加公司经营范围并修改〈公司章程〉》议案、《关于预计 2019 年度日常性关联交易》议案</p>
--	--	--

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

2018 年度公司召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司不断改善规范公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司严格按照《公司法》、中国证监会、全国中小企业股份转让系统相关规定的要求不断改进公司治理。

(四) 投资者关系管理情况

公司严格按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等法律法规及指引、《公司章程》，真实、准确、完整、及时地编制并披露各期定期报告与临时报告，确保投资者能够及时了解公司经营状况及财务指标等重要信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作，协调公司与投资者的关系，接待股东来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料；并指定在全国中小企业股份转让系统（www.neeq.com.cn）为公司信息披露的指定网站，确保公司所有股东能够公平地获取公司信息。公司与投资者建立了良好的沟通渠道，公司设有投资者热线并保持畅通，及时解答投资者关心的问题，广泛听取投资者关于公司经营和管理的意见与建议，与广大投资者保持了良好的沟通关系，积极做好投资者来访接待工作，合理、妥善地安排个人投资者、机构投资者等人员到公司进行调研，并切实做好相关信息的保密工作。作为非上市公众公司，在资本市场需要与投资者建立良性互动的关系，公司仍需要进一步加强投资者关系管理工作，以提高公司信息透明度，保障全体股东的合法权益。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制**(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

报告期内，依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，公司建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定；公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立完整的业务体系以及独立面向市场自主经营的能力。

1、 资产独立情况

公司由有限公司整体变更设立，原有限公司的资产全部由公司承继。公司拥有独立的采购、销售系统，合法拥有或租赁与经营有关的场地、设施以及商标、专利、非专利技术等的所有权或者使用权。公司资产独立，不存在股东占用公司资产的情况。

2、 人员独立情况

公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘用高级管理人员。公司不存在超越公司董事会和股东大会职权做出人事任免决定的情形，不存在由董事、高级管理人员兼任监事的情形。公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均属专职，并在公司领薪，不存在公司高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务或领薪的情形。公司财务人员亦不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪的情形。公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事、社会保障及工资管理体系。

3、 财务独立情况

公司及下属子公司均设立了独立的财务会计部门，配备专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了完善的财务管理制度。公司及下属子公司均开设了独立的银行账户，并作为独立的纳税主体进行纳税申报，履行纳税义务。公司按照《公司章程》及有关会计制度的要求，独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人占用公司资金及干预公司资金使用的情况，也不存在资金或其他资产被控股股东或其他关联方以任何形式占用的情况。

4、 机构独立情况

公司建立了健全的内部经营管理机构，通过股东大会、董事会、监事会，强化公司分权管理与监督职能，形成了有效的法人治理结构。在内部机构设置上，公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确机构职能，定岗定员，并制定了相应的内部管理与控制制度。公司各职能部门均独立履行其职能，不存在控股股东及其控制的其他企业直接干预公司经营活动、混合经营或合署办公等情形。

5、 业务独立情况

公司已形成完整独立的采购、销售体系。公司独立经营，自主开展业务，不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均未实际从事与公司业务同类或相近的业务，与公司之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

综上所述，本公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有完整的业务体系和独立经营的能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要，不存在上述管理制度重大缺陷的情况。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司制定的《信息披露管理制度》，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/>持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	中汇会审[2019]0143 号
审计机构名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室
审计报告日期	2019 年 3 月 28 日
注册会计师姓名	熊树蓉、李娜
会计师事务所是否变更	否
<p>审计报告正文：</p> <p>中汇会审[2019]0143 号</p> <p>广东美的物业管理股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了广东美的物业管理股份有限公司(以下简称美的物业公司)财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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财务报表附注。</p> <p>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，公允反映了美的物业公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>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，我们独立于美的物业公司，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。</p> <p>三、 其他信息</p> <p>美的物业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、 管理层和治理层对财务报表的责任</p> <p>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</p>	

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，管理层负责评估美的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，除非管理层计划清算美的物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

美的物业公司治理层(以下简称治理层)负责监督美的物业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对美的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美的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(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就美的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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：熊树蓉

中国·杭州

中国注册会计师：李娜

报告日期：2019年3月28日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	第十一节五(一)	407,357,816.85	43,228,255.22
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	第十一节五(二)	63,987,173.53	86,045,486.88
预付款项	第十一节五(三)	2,092,810.93	4,890,630.73
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	第十一节五(四)	14,919,094.25	8,295,196.21
买入返售金融资产		-	-
存货	第十一节五(五)	1,795,834.11	7,641,167.15
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	第十一节五(六)	1,589,855.99	221,301,738.55
流动资产合计		491,742,585.66	371,402,474.74
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	第十一节五(七)	14,704,070.01	-
投资性房地产		-	-
固定资产	第十一节五(八)	7,853,027.21	4,484,750.48
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	第十一节五(九)	182,981.52	415,696.48
递延所得税资产	第十一节五(十)	1,747,605.98	978,406.41
其他非流动资产	第十一节五(十一)	1,952,830.14	-
非流动资产合计		26,440,514.86	5,878,853.37

资产总计		518,183,100.52	377,281,328.11
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款	第十一节 五(十二)	43,213,241.48	35,144,640.99
预收款项	第十一节 五(十三)	84,611,846.48	67,462,683.83
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	第十一节 五(十四)	63,464,014.33	39,869,878.36
应交税费	第十一节 五(十五)	11,090,274.28	10,467,050.97
其他应付款	第十一节 五(十六)	137,615,875.19	114,685,380.57
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		339,995,251.76	267,629,634.72
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		339,995,251.76	267,629,634.72
所有者权益（或股东权益）：			

股本	第十一节 五(十七)	51,200,000.00	25,600,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	第十一节 五(十八)	1,578,130.46	12,988,034.34
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	第十一节 五(十九)	15,009,308.25	6,359,338.33
一般风险准备		-	-
未分配利润	第十一节 五(二十)	110,400,410.05	64,704,320.72
归属于母公司所有者权益合计		178,187,848.76	109,651,693.39
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		178,187,848.76	109,651,693.39
负债和所有者权益总计		518,183,100.52	377,281,328.11

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		390,863,162.77	22,443,113.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	第十一节 十三(一)	49,126,259.06	65,227,843.99
预付款项		112,196.45	-
其他应收款	第十一节 十三(二)	14,392,745.92	17,872,701.49
存货		1,084,401.81	1,836,928.91
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		944,043.88	219,146,250.00
流动资产合计		456,522,809.89	326,526,837.41
非流动资产：			

可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	第十一节 十三（三）	34,373,973.89	25,838,985.45
投资性房地产		-	-
固定资产		6,430,009.94	3,126,073.75
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		182,981.52	415,696.48
递延所得税资产		1,084,517.34	269,265.87
其他非流动资产		1,952,830.14	-
非流动资产合计		44,024,312.83	29,650,021.55
资产总计		500,547,122.72	356,176,858.96
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款		33,426,200.88	25,910,498.84
预收款项		61,777,730.66	47,887,078.43
应付职工薪酬		54,321,639.21	31,613,149.95
应交税费		8,873,635.97	8,535,999.51
其他应付款		181,066,799.14	150,389,729.21
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		339,466,005.86	264,336,455.94
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-

非流动负债合计		-	-
负债合计		339,466,005.86	264,336,455.94
所有者权益：		-	-
股本		51,200,000.00	25,600,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		748,034.34	10,988,034.34
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		15,009,308.25	6,293,236.87
一般风险准备		-	-
未分配利润		94,123,774.27	48,959,131.81
所有者权益合计		161,081,116.86	91,840,403.02
负债和所有者权益合计		500,547,122.72	356,176,858.96

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		648,228,585.52	446,622,712.39
其中：营业收入	第十一节 五(二十一)	648,228,585.52	446,622,712.39
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		551,322,868.68	382,509,671.05
其中：营业成本	第十一节 五(二十一)	517,989,967.79	356,250,149.47
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	第十一节 五(二十二)	3,024,981.09	2,082,550.35
销售费用		-	-
管理费用	第十一节 五(二十三)	25,994,317.97	22,712,060.84
研发费用		-	-

财务费用	第十一节 五(二十四)	893,632.98	992,138.18
其中：利息费用		-	-
利息收入		513,842.04	126,477.06
资产减值损失	第十一节 五(二十五)	3,419,968.85	472,772.21
加：其他收益	第十一节 五(二十六)	540,992.46	470,833.33
投资收益（损失以“-”号填列）	第十一节 五(二十七)	13,407,698.81	6,251,076.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,697,111.63	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	第十一节 五(二十八)	-88,400.91	-127,606.43
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		110,766,007.20	70,707,344.69
加：营业外收入	第十一节 五(二十九)	1,656,104.54	3,468,997.91
减：营业外支出	第十一节 五(三十)	29,529.55	154,627.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		112,392,582.19	74,021,715.17
减：所得税费用	第十一节 五(三十一)	24,766,522.94	17,994,492.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		87,626,059.25	56,027,222.35
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-458,777.13	-371,318.99
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		87,626,059.25	56,027,222.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益		-	-
2.归属于母公司所有者的净利润		87,626,059.25	56,027,222.35
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的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		-	-
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产		-	-

产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
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		87,626,059.25	56,027,222.35
归属于母公司所有者的综合收益总额		87,626,059.25	56,027,222.35
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益		1.71	1.12
（二）稀释每股收益		1.67	1.08

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	第十一节 十三（四）	514,301,929.47	316,505,790.01
减：营业成本	第十一节 十三（四）	404,527,655.52	246,953,257.43
税金及附加		2,407,662.98	1,543,931.17
销售费用		-	-
管理费用		25,023,305.92	20,631,429.34
研发费用		-	-
财务费用		585,596.42	729,959.30
其中：利息费用		-	-
利息收入		451,820.45	102,249.78
资产减值损失		3,265,645.59	221,156.95
加：其他收益		524,403.04	470,833.33
投资收益（损失以“-”号填列）	第十一节 十三（五）	27,066,045.86	11,158,010.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,365,084.56	154,209.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-18,281.94	-128,783.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		106,064,230.00	57,926,115.91
加：营业外收入		1,532,025.25	3,440,542.36
减：营业外支出		22,811.87	149,063.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		107,573,443.38	61,217,595.24

减：所得税费用		20,412,729.54	14,267,934.81
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		87,160,713.84	46,949,660.43
（一）持续经营净利润		87,160,713.84	46,949,660.43
（二）终止经营净利润		-	-
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		-	-
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
六、综合收益总额		87,160,713.84	46,949,660.43
七、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		719,316,297.35	447,030,647.37
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		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	第十一节五 (三十二)	192,620,193.17	162,474,496.68
经营活动现金流入小计		911,936,490.52	609,505,144.05
购买商品、接受劳务支付的现金		177,820,821.62	163,117,168.80

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		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		331,255,592.80	202,918,136.84
支付的各项税费		46,461,070.68	31,576,978.50
支付其他与经营活动有关的现金	第十一节五 (三十二)	185,046,327.26	154,177,590.66
经营活动现金流出小计		740,583,812.36	551,789,874.80
经营活动产生的现金流量净额	第十一节五 (三十三)	171,352,678.16	57,715,269.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		127,474.05	44,076.20
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	第十一节五 (三十二)	225,221,024.76	6,785,132.57
投资活动现金流入小计		225,348,498.81	6,829,208.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,303,861.53	3,012,089.47
投资支付的现金		2,000,000.00	-
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		1,169,903.88	-
支付其他与投资活动有关的现金	第十一节五 (三十二)	4,177,849.93	60,500,000.00
投资活动现金流出小计		14,651,615.34	63,512,089.47
投资活动产生的现金流量净额		210,696,883.47	-56,682,880.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	12,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,920,000.00	7,680,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	第十一节五 (三十二)	-	372,641.50
筹资活动现金流出小计		17,920,000.00	8,052,641.50

筹资活动产生的现金流量净额		-17,920,000.00	3,947,358.50
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		364,129,561.63	4,979,747.05
加：期初现金及现金等价物余额		43,228,255.22	38,248,508.17
六、期末现金及现金等价物余额		407,357,816.85	43,228,255.22

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		573,068,870.63	319,909,306.70
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		158,217,581.68	135,925,662.94
经营活动现金流入小计		731,286,452.31	455,834,969.64
购买商品、接受劳务支付的现金		130,754,715.25	87,681,605.16
支付给职工以及为职工支付的现金		271,676,139.12	161,558,084.62
支付的各项税费		43,411,790.69	22,708,019.28
支付其他与经营活动有关的现金		130,001,844.21	128,846,462.00
经营活动现金流出小计		575,844,489.27	400,794,171.06
经营活动产生的现金流量净额		155,441,963.04	55,040,798.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		15,523,470.79	4,752,724.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	41,751.20
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		225,177,490.51	6,251,076.45
投资活动现金流入小计		240,700,961.30	11,045,551.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,632,970.71	2,148,694.21
投资支付的现金		3,169,903.88	10,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	60,500,000.00
投资活动现金流出小计		9,802,874.59	73,148,694.21
投资活动产生的现金流量净额		230,898,086.71	-62,103,142.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	10,000,000.00
取得借款收到的现金		-	-

发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,920,000.00	7,680,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	372,641.50
筹资活动现金流出小计		17,920,000.00	8,052,641.50
筹资活动产生的现金流量净额		-17,920,000.00	1,947,358.50
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		368,420,049.75	-5,114,985.32
加：期初现金及现金等价物余额		22,443,113.02	27,558,098.34
六、期末现金及现金等价物余额		390,863,162.77	22,443,113.02

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	25,600,000.00	-	-	-	10,988,034.34	-	-	-	6,359,338.33	-	65,075,639.71	-	108,023,012.38
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-371,318.99	-	1,628,681.01
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	25,600,000.00	-	-	-	12,988,034.34	-	-	-	6,359,338.33	-	64,704,320.72	-	109,651,693.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	25,600,000.00	-	-	-	-11,409,903.88	-	-	-	8,649,969.92	-	45,696,089.33	-	68,536,155.37
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,626,059.25	-	87,626,059.25
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-1,169,903.88	-	-	-	-	-	-	-	-1,169,903.88
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-1,169,903.88	-	-	-	-	-	-	-	-1,169,903.88
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,649,969.92	-	-26,569,969.92	-	-17,920,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,649,969.92	-	-8,649,969.92	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,920,000.00	-	-17,920,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	25,600,000.00	-	-	-	-10,240,000.00	-	-	-	-	-	-15,360,000.00	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	10,240,000.00	-	-	-	-10,240,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
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	15,360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,360,000.00	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	51,200,000.00	-	-	-	1,578,130.46	-	-	-	15,009,308.25	-	110,400,410.05	-	178,187,848.76

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	23,600,000.00	-	-	-	3,360,675.84	-	-	-	1,679,793.26	-	21,036,643.44	-	49,677,112.54
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	23,600,000.00	-	-	-	3,360,675.84	-	-	-	1,679,793.26	-	21,036,643.44	-	49,677,112.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,000,000.00	-	-	-	9,627,358.50	-	-	-	4,679,545.07	-	43,667,677.28	-	59,974,580.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,027,222.35	-	56,027,222.35
（二）所有者投入和减少资本	2,000,000.00	-	-	-	9,627,358.50	-	-	-	-	-	-	-	11,627,358.50
1. 股东投入的普通股	2,000,000.00	-	-	-	7,627,358.50	-	-	-	-	-	-	-	9,627,358.50
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	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	4,679,545.07	-	-12,359,545.07	-	-7,680,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	4,679,545.07	-	-4,679,545.07	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,680,000.00	-	-7,680,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	25,600,000.00	-	-	-	12,988,034.34	-	-	-	6,359,338.33	-	64,704,320.72	-	109,651,693.39

法定代表人：綦海生

主管会计工作负责人：马超群

会计机构负责人：刘发银

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	25,600,000.00	-	-	-	10,988,034.34	-	-	-	6,359,338.33	-	49,554,044.90	92,501,417.57
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-66,101.46	-	-594,913.09	-661,014.55
二、本年期初余额	25,600,000.00	-	-	-	10,988,034.34	-	-	-	6,293,236.87	-	48,959,131.81	91,840,403.02
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	25,600,000.00	-	-	-	-10,240,000.00	-	-	-	8,716,071.38	-	45,164,642.46	69,240,713.84
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,160,713.84	87,160,713.84
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,716,071.38	-	-26,636,071.38	-17,920,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,716,071.38	-	-8,716,071.38	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,920,000.00	-17,920,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	25,600,000.00	-	-	-	-10,240,000.00	-	-	-	-	-	-15,360,000.00	-
1.资本公积转增资本（或股本）	10,240,000.00	-	-	-	-10,240,000.00	-	-	-	-	-	-	-
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	15,360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,360,000.00	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	51,200,000.00	-	-	-	748,034.34	-	-	-	15,009,308.25	-	94,123,774.27	161,081,116.86

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	23,600,000.00	-	-	-	3,360,675.84	-	-	-	1,679,793.26	-	15,118,139.32	43,758,608.42
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-81,522.43	-	-733,701.90	-815,224.33
二、本年期初余额	23,600,000.00	-	-	-	3,360,675.84	-	-	-	1,598,270.83	-	14,384,437.42	42,943,384.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,000,000.00	-	-	-	7,627,358.50	-	-	-	4,694,966.04	-	34,574,694.39	48,897,018.93
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,949,660.43	46,949,660.43
(二) 所有者投入和减少资本	2,000,000.00	-	-	-	7,627,358.50	-	-	-	-	-	-	9,627,358.50
1. 股东投入的普通股	2,000,000.00	-	-	-	7,627,358.50	-	-	-	-	-	-	9,627,358.50
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	-	-	-	-	-	-	-	-	4,694,966.04	-	-12,374,966.04	-7,680,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	4,694,966.04	-	-4,694,966.04	-

2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,680,000.00	-7,680,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	25,600,000.00	-	-	-	10,988,034.34	-	-	-	6,293,236.87	-	48,959,131.81	91,840,403.02

广东美的物业管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

广东美的物业管理股份有限公司(以下简称公司或本公司)系于2016年6月28日经佛山市顺德区市场监督管理局批准,在佛山市美的物业管理有限公司(以下简称美的物业有限)的基础上整体变更设立。公司注册地:佛山市顺德区。法定代表人:綦海生。公司现有注册资本为人民币5,120万元,总股本为5,120万股,每股面值人民币1元。其中:有限售条件的流通股份124.45万股;无限售条件的流通股份4,995.55万股。公司股票于2016年12月2日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

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

本公司属服务行业。经营范围为:物业租售代理、管理咨询及服务,康乐健身服务、商务代理服务、家政服务,承接环境绿化工程,销售:花木;物业租赁服务;停车场管理服务;建筑智能化系统工程,综合布线系统工程,计算机网络系统工程,通讯系统工程,安全防范系统工程,停车场管理系统工程,广播、会议系统工程,智能化小区综合物业管理系统工程的设计、安装和维护;零售:预包装食品(持有有效的食品流通许可证经营);贸易代理;洗衣服务;软件技术服务;设计、制作、发布广告;酒店管理;家电维修、家电销售及空调安装;以下由分支机构经营:游泳池经营管理及服务。提供的主要劳务为物业管理服务。

本财务报表及财务报表附注已于2019年3月28日经公司董事会批准对外报出。

(二) 合并范围

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共6家,详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比,本公司本年度合并范围增加1家,因其他投资方增资丧失控股股权的子公司1家,详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

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

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备的确认、固定资产折旧、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三（十二）、附注三（十七）、附注三（二十七）等相关说明。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企

业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

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

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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

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

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

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

4. 丧失控制权的处置子公司股权

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

丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十五）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（十）“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三（十五）3（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

4. 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务折算和外币报表的折算

1. 外币交易业务

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

2. 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

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

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

（十）金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1) 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2) 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交

易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期

损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同

将交付可变数量的自身权益工具。

(4)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

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

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

8. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1)发行方或债务人发生严重财务困难；(2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3)本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；(4)债务人很可能倒闭或者进行其他财

务重组；(5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7)债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；(8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；(9)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类

似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

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

(十一) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 100 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 100 万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

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

账龄分析法的计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年, 下同)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	40	40
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十三) 存货的确认和计量

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

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的

存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3)在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 工程施工成本的具体核算方法：以工程项目为核算对象，按支出分别核算各工程项目的“工程施工——合同成本”。各期按工程项目的完工百分比确认当期主营业务收入和成本，差额借记或贷记“工程施工——合同毛利”。期末，工程施工与工程结算科目的余额之差，若为借方差额表示已完工尚未结算款，在资产负债表的存货项目中列示；若为贷方差额表示已结算尚未完工工程，在资产负债表的预收款项项目中列示。

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

(1) 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

(2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最

终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

7. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十四) 持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

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

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

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

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

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

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

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

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

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

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

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

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

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

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

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

（十五）长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的

长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(十)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发

生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

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

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

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

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

定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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

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

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

综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

(十六) 投资性房地产的确认和计量

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

(十七) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

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

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认

条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

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

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	平均年限法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子设备及其他	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

说明：

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

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

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

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

(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

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

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

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

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

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

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

(十八) 在建工程的确认和计量

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

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

(十九) 借款费用的确认和计量

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

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

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

(二十) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

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

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

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	2—10
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	20-70

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

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理;预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

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

内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3)无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,可证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的,于发生时计入当期损益;无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十一) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产,存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

1. 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(十一)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十二) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

（二十三）职工薪酬

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

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

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

（1）设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认

条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十四）预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

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

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

（二十五）股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

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

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质

上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 股份支付的会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的

权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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

5. 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

(二十六) 股份回购

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

(二十七) 收入确认原则

1. 收入的总确认原则

(1) 销售商品

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

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 当期未完成的建造合同,按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入,确认当期合同收入;按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用,确认当期合同费用。当期完成的建造合同,按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入,确认为当期合同收入;按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用,确认当期合同费用。

5) 资产负债表日,合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同,按其差额计提存货跌价准备;待执行的亏损合同,按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

本公司在物业管理/增值服务已经提供,物业管理/增值服务相关的经济利益能够流入企业,相关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理/增值收入。

本公司在建造合同完工进度经双方确认,与合同相关的经济利益能够流入企业,相关的成本能够可靠地计量时,按完工百分比法确认工程收入。

(二十八) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

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

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助,包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为:

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

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助,划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助: 1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对

该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

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

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

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

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

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

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

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

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

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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

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

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

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

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

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

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

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

(三十) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(十七)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

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

(2) 承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

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

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（三十一）终止经营

1. 终止经营的条件

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报

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

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列

报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

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

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

(三十二) 重大会计判断和估计说明

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

1. 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

2. 存货跌价准备

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

估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

3. 非金融非流动资产减值

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

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

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

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

4. 折旧和摊销

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

5. 递延所得税资产

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

6. 所得税

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

7. 预计负债

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

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

(三十三) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

(1) 因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，该事项对本公司财务报表无影响。

2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，该事项对本公司财务报表无影响。

(2) 企业自行变更会计政策

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税[注1]	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%等
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税[注2]	应纳税所得额	25%、20%、15%

[注 1] 2016 年 5 月份全面试行营业税改征增值税后，部分分公司为小规模纳税人，增值税税率为 3%；租赁不动产采用简易征收方式，增值税税率为 5%；物业管理服务增值税税率为 6%；另根据财税[2018]年 32 号文规定，从 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%，即工程安装服务增值税税率 2018 年 1—4 月为 11%，2018 年 5—12 月为 10%；电费销售增值税税率 2018 年 1—4 月为 17%，2018 年 5—12 月为 16%。

[注 2] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
贵阳市美的物业管理有限公司	15%
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠及批文

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

2. 2016 年 12 月，广东美的物业管理股份有限公司根据财税[2016]36 号附件 3《财政部 国家税务总局关于全国推开营业税改征增值税试点的通知》第三条第（一）款第 2 项申请企业招用退役士兵扣减增值税优惠事项，经主管税务机关同意。

3. 2016 年 12 月，广东美的物业管理股份有限公司根据财税[2016]36 号附件 3《财政部 国家税务总局关于全国推开营业税改征增值税试点的通知》第一条第（三十一）款申请家政服务企业由员工制家政服务员提供家政服务取得的收入免征增值税优惠，经主管税务机关同意。

4. 2018 年 7 月，佛山市南海区昭信物业管理有限公司根据财税[2018]77 号《财政部、税务总局于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》第一条第（二）款自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2018 年 1 月 1 日，期末系指 2018 年 12 月 31 日；本期系指 2018 年度，上年系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

（一）货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	148,658.00	1,933.07
银行存款	404,223,996.91	41,715,817.86
其他货币资金	2,985,161.94	1,510,504.29
合 计	407,357,816.85	43,228,255.22
其中：存放在境外的款项总额	-	-

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

（二）应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	68,100,612.76	4,113,439.23	63,987,173.53	86,853,526.60	808,039.72	86,045,486.88
合 计	68,100,612.76	4,113,439.23	63,987,173.53	86,853,526.60	808,039.72	86,045,486.88

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	65,267,867.91	95.84	1,280,694.38	1.96	63,987,173.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	2,832,744.85	4.16	2,832,744.85	100.00	-
小 计	68,100,612.76	100.00	4,113,439.23	6.04	63,987,173.53

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	86,853,526.60	100.00	808,039.72	0.93	86,045,486.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	86,853,526.60	100.00	808,039.72	0.93	86,045,486.88

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	45,687,453.65	-	-
组合二	19,580,414.26	1,280,694.38	6.54
小 计	65,267,867.91	1,280,694.38	1.96

其中，组合二用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,592,129.27	829,606.47	5.00
1-2 年	2,467,459.61	246,745.96	10.00
2-3 年	319,884.11	95,965.23	30.00
3-4 年	131,099.19	52,439.68	40.00
4-5 年	27,810.08	13,905.04	50.00
5 年以上	42,032.00	42,032.00	100.00
小 计	19,580,414.26	1,280,694.38	6.54

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
物业业主	2,832,744.85	2,832,744.85	100.00	预计无法收回
小 计	2,832,744.85	2,832,744.85	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,330,742.40 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(4) 本期无通过债务重组等其他方式收回的应收账款。

(5) 本期无实际核销的应收账款。

(6) 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 14,478,761.63 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 21.26%，年末未计提相应的坏账准备。

(7) 期末无外币应收账款。

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	账面价值
1年以内	2,092,810.93	100.00	-	2,092,810.93	4,873,506.28	99.65	-	4,873,506.28
1-2年	-	-	-	-	17,124.45	0.35	-	17,124.45
合 计	2,092,810.93	100.00	-	2,092,810.93	4,890,630.73	100.00	-	4,890,630.73

2. 本公司期末预付款项余额前五名累计金额为 1,925,819.38 元，占预付款项余额的比

例为 92.02%。

3. 期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。
4. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	15,608,608.70	689,514.45	14,919,094.25	8,944,216.49	649,020.28	8,295,196.21
合 计	15,608,608.70	689,514.45	14,919,094.25	8,944,216.49	649,020.28	8,295,196.21

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	15,608,608.70	100.00	689,514.45	4.42	14,919,094.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	15,608,608.70	100.00	689,514.45	4.42	14,919,094.25

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,944,216.49	100.00	649,020.28	7.26	8,295,196.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	8,944,216.49	100.00	649,020.28	7.26	8,295,196.21

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	1,833,958.42	-	-
组合二	13,774,650.28	689,514.45	5.01
小 计	15,608,608.70	689,514.45	4.42

其中，组合二用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,764,451.84	688,222.58	5.00
1-2 年	8,838.35	883.84	10.00
2-3 年	1,360.09	408.03	30.00
小 计	13,774,650.28	689,514.45	5.01

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 89,226.45 元；本期无收回或转回坏账准备。

(4) 本期无通过债务重组等其他方式收回其他应收款的情况。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
核销 2012 年宿舍押金款	9,250.00
核销林城时代项目 A26-A28 栋改管费往来账款	25,472.00
小 计	34,722.00

(6) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代垫费用	13,390,425.84	7,109,957.50
押金保证金	1,538,559.23	1,292,886.04
关联方往来	-	290,000.00
其他	679,623.63	251,372.95
小 计	15,608,608.70	8,944,216.49

(7) 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 3,146,296.33

元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 20.16%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 117,500.00 元。

(五) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	27,157.86	-	27,157.86	50,655.01	-	50,655.01
库存商品	1,299,084.77	-	1,299,084.77	2,513,461.58	-	2,513,461.58
建造合同形成的资产	469,591.48	-	469,591.48	5,077,050.56	-	5,077,050.56
合 计	1,795,834.11	-	1,795,834.11	7,641,167.15	-	7,641,167.15

2. 期末存货未发生减值风险，故未计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额中无资本化利息金额。

4. 期末无建造合同形成的已完工未结算资产。

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
待摊费用	1,205,992.28	178,079.00
待转税项	215,361.62	890,766.25
待抵企业所得税	168,502.09	1,232,893.30
理财产品	-	219,000,000.00
合 计	1,589,855.99	221,301,738.55

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	14,704,070.01	-	14,704,070.01	-	-	-

2. 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
佛山市顺德区美家智能科技管理服务服务有限公司	10,000,000.00	-	2,000,000.00		5,697,111.63	

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
佛山市顺德区美家智能科技管理服务服务有限公司	-	-	-	7,006,958.38[注]	14,704,070.01	-

[注]其他系因其他投资方增资导致本公司持股比例下降,从而丧失控制权但能对被投资单位实施重大影响,按照新的持股比例视同投资时即采用权益法核算确认长期股权投资成本8,000,000元及损益调整-993,041.62元。

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

(八) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	7,853,027.21	4,484,750.48
固定资产清理	-	-
合 计	7,853,027.21	4,484,750.48

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他	处置或报废	其他	
1) 账面原值								
房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
机器设备	21,080.00	46,474.12	-	-	-	-	-	67,554.12
运输工具	1,881,509.23	821,910.45	-	-	-	485,921.00	-	2,217,498.68
电子及其他设备	7,262,027.77	4,568,969.88	-	-	-	249,662.25	152,157.34	11,429,178.06

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他	处置或报废	其他	
小 计	9,164,617.00	5,437,354.45	-	-	-	735,583.25	152,157.34	13,714,230.86
2) 累计折旧		计提						
房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
机器设备	18,972.00	2,005.60	-	-	-	-	-	20,977.60
运输工具	668,428.06	248,938.69	-	-	-	185,112.83	-	732,253.92
电子及其他设备	3,992,466.46	1,515,935.41	-	-	-	334,595.46	65,834.28	5,107,972.13
小 计	4,679,866.52	1,766,879.70	-	-	-	519,708.29	65,834.28	5,861,203.65
3) 账面价值								
房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
机器设备	2,108.00	-	-	-	-	-	-	46,576.52
运输工具	1,213,081.17	-	-	-	-	-	-	1,485,244.76
电子及其他设备	3,269,561.31	-	-	-	-	-	-	6,321,205.93
小 计	4,484,750.48	-	-	-	-	-	-	7,853,027.21

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无暂时闲置的固定资产。

(4) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(5) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(6) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

(7) 期末无用于借款抵押的固定资产。

(九) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
装修费	49,733.44	-	49,733.44	-	-	-
E 控中心	365,963.04	-	182,981.52	-	182,981.52	-
合 计	415,696.48	-	232,714.96	-	182,981.52	

(十) 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

项 目	期末数		期初数	
	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
坏账准备的所得税影响	4,802,953.68	1,161,883.25	1,457,060.00	343,501.33
预提费用	583,964.91	145,991.23	-	-
未来可抵扣的成本	589,220.12	88,383.02	-	-
未弥补亏损的所得税影响	1,405,393.92	351,348.48	2,044,528.32	634,905.08
合 计	7,381,532.63	1,747,605.98	3,501,588.32	978,406.41

(十一) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
物业管理及服务系统预付款	1,952,830.14	-

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十二) 应付票据及应付账款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	-	-
应付账款	43,213,241.48	35,144,640.99
合 计	43,213,241.48	35,144,640.99

2. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	42,345,281.61	34,306,660.07
1-2 年	867,959.87	837,980.92
小 计	43,213,241.48	35,144,640.99

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款情况。

(十三) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	79,974,366.52	64,248,527.01
1-2 年	4,637,479.96	3,214,156.82
合 计	84,611,846.48	67,462,683.83

2. 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(十四) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	39,566,731.93	325,777,830.65	302,134,445.55	63,210,117.03
(2) 离职后福利—设定提存计划	303,146.43	29,710,718.25	29,759,967.38	253,897.30
(3) 辞退福利	-	-	-	-
(4) 其他一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	39,869,878.36	355,488,548.90	331,894,412.93	63,464,014.33

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	39,068,406.81	260,596,712.45	236,904,755.50	62,760,363.76
(2) 职工福利费	-	43,058,854.28	43,058,854.28	-
(3) 社会保险费	130,545.13	12,826,366.32	12,847,942.81	108,968.64
其中：医疗保险费	102,861.39	10,877,356.79	10,887,905.08	92,313.10
工伤保险费	11,817.49	772,809.88	778,023.21	6,604.16
生育保险费	15,866.25	1,176,199.65	1,182,014.52	10,051.38
(4) 住房公积金	367,779.99	8,894,946.37	8,921,941.73	340,784.63
(5) 工会经费和职工教育经费	-	400,951.23	400,951.23	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
小 计	39,566,731.93	325,777,830.65	302,134,445.55	63,210,117.03

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	289,151.64	28,691,628.30	28,735,591.42	245,188.52
(2) 失业保险费	13,994.79	1,019,089.95	1,024,375.96	8,708.78
(3) 企业年金缴费	-	-	-	-
小 计	303,146.43	29,710,718.25	29,759,967.38	253,897.30

(十五) 应交税费

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	1,569,057.01	1,166,742.64
城市维护建设税	168,041.65	188,477.67
企业所得税	9,042,035.15	8,747,766.56
教育费附加	79,195.38	80,328.37
地方教育附加	50,544.16	53,702.88
代扣代缴个人所得税	181,400.93	219,635.62
其他	-	10,397.23
合 计	11,090,274.28	10,467,050.97

(十六) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	137,615,875.19	114,685,380.57
合 计	137,615,875.19	114,685,380.57

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	53,039,967.13	44,659,188.20
暂收应付款	80,186,143.55	59,602,702.82

项 目	期末数	期初数
预提费用	-	85,000.00
关联方代付款	1,306,535.12	8,110,550.41
其他	3,083,229.39	2,227,939.14
小 计	137,615,875.19	114,685,380.57

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
暂收应付款	21,436,558.46	代管业主公共基金
押金保证金	13,383,232.07	业主水电、装修押金
小 计	34,819,790.53	

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
业主	24,380,151.18	暂收应付款
业主	28,537,768.49	押金保证金
小 计	52,917,919.67	

期末金额较大的其他应付款款项中不存在应付关联方款项。

(十七) 股本

1. 明细情况

股东名称	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	资本公积转股	其他	小计	
美的置业集团有限公司	20,967,000.00	-	12,580,200.00	8,386,800.00	-	20,967,000.00	41,934,000.00
宁波美悦嘉投资管理合伙企业(有限合伙)	3,600,000.00	-	2,160,000.00	1,440,000.00	-	3,600,000.00	7,200,000.00
广发证券股份有限公司做市专用证券账户	44,000.00	-	43,800.00	29,200.00	14,000.00	87,000.00	131,000.00
中信证券股份有限公司做市专用证券账户	58,000.00	-	22,200.00	14,800.00	-40,000.00	-3,000.00	55,000.00
綦海生	320,000.00	-	192,000.00	128,000.00	-	320,000.00	640,000.00
朱春晨	100,000.00	-	60,000.00	40,000.00	-	100,000.00	200,000.00
唐成林	50,000.00	-	30,000.00	20,000.00	-	50,000.00	100,000.00

股东名称	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	资本公积转股	其他	小计	
马超群	60,000.00	-	27,000.00	18,000.00	-15,000.00	30,000.00	90,000.00
查俊	40,000.00	-	24,000.00	16,000.00	-	40,000.00	80,000.00
其他	361,000.00	-	220,800.00	147,200.00	41,000.00	409,000.00	770,000.00
合计	25,600,000.00	-	15,360,000.00	10,240,000.00	-	25,600,000.00	51,200,000.00

2. 本期股权变动情况说明

2018年5月7日，经公司2017年年度股东大会决议以权益分派实施时股权登记日当天的总股本为基数，向全体股东每10股送红股6股，以资本公积向全体股东每10股转增4股。其中由未分配利润转增1,536.00万元，由资本公积转增1,024.00万元。变更后注册资本为人民币5,120.00万元。公司已于2018年5月22日完成股本变更手续。

(十八) 资本公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	12,988,034.34	-	11,409,903.88	1,578,130.46

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

(1) 本期资本公积（股本溢价）减少1,169,903.88元系同一控制下企业合并，股权并购款按照并购日净资产为支付对价结转而成。

(2) 本期资本公积（股本溢价）减少10,240,000.00元系2018年5月7日，经公司2017年年度股东大会决议以权益分派实施时股权登记日当天的总股本为基数，以资本公积向全体股东每10股转增4股。

(十九) 盈余公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	6,359,338.33	8,649,969.92	-	15,009,308.25

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

本期盈余公积增加系按母公司实现净利润的10%提取法定盈余公积。

(二十) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	65,075,639.71	21,036,643.44
加：年初未分配利润调整	-	-
同一控制下企业合并	-371,318.99	-
调整后本年年初余额	64,704,320.72	21,036,643.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	87,626,059.25	56,027,222.35
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-458,777.13	
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	8,649,969.92	4,679,545.07
已分配普通股股利	17,920,000.00	7,680,000.00
转作股本的普通股利润	15,360,000.00	-
期末未分配利润	110,400,410.05	64,704,320.72

2. 调整期初未分配利润明细

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-371,318.99 元。

3. 利润分配情况说明

根据公司2018年5月7日2017年度股东大会通过的2017年度利润分配方案，以公司现有总股本2,560万股为基数，每10股派发现金股利7.00元(含税)，合计派发现金股利1,792.00万元；同时向全体股东每10股送红股6股，以资本公积向全体股东每10股转增4股。其中由未分配利润转增1,536.00万元，由资本公积转增1,024.00万元。

(二十一) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	648,228,585.52	517,989,967.79	446,622,712.39	356,250,149.47

2. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户的营业收入总额	52,438,446.11	8.09

(二十二) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	1,736,109.26	1,202,455.34
教育费附加	753,410.23	519,069.69
地方教育附加	502,442.51	345,287.58
其他	33,019.09	15,737.74
合 计	3,024,981.09	2,082,550.35

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十三) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	18,116,188.86	14,175,260.99
差旅费	1,487,866.91	1,613,150.88
咨询费	2,127,376.51	1,987,986.47
IT 维护费	920,277.81	919,534.84
办公费	855,675.58	642,107.07
业务招待费	765,541.12	765,967.79
职工教育培训费	557,837.01	396,034.77
宣传费	548,327.83	161,329.23
折旧与摊销	363,818.77	1,317,827.86
残疾人就业保障金	204,900.00	417,716.23
其他	46,507.57	315,144.71
合 计	25,994,317.97	22,712,060.84

(二十四) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	-	-
减：利息收入	513,842.04	127,221.07
手续费及其他	1,407,475.02	1,119,359.25

项 目	本期数	上年数
合 计	893,632.98	992,138.18

(二十五) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	3,419,968.85	472,772.21

(二十六) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
退伍军人税收优惠	469,940.00	470,833.33	与收益相关	469,940.00
个税返还	71,052.46	-	与收益相关	71,052.46
合 计	540,992.46	470,833.33		540,992.46

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十四)“政府补助”之说明。

(二十七) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	5,697,111.63	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,489,562.42	-
理财产品投资收益	6,221,024.76	6,251,076.45
合 计	13,407,698.81	6,251,076.45

2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

被投资单位	本期数	上年数	本期比上年增减变动的的原因
佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	5,697,111.63	-	失去控制权由成本法转为权益法核算

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(二十八) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-88,400.91	-127,606.43	-88,400.91

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
其中：固定资产	-88,400.91	-127,606.43	-88,400.91
合 计	-88,400.91	-127,606.43	-88,400.91

(二十九) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助[注]	1,239,169.81	3,100,000.00	1,239,169.81
罚没及违约金收入	83,983.62	201,375.59	83,983.62
赔偿费	82,709.42	59,223.76	82,709.42
生育津贴返还	39,301.37	65,897.98	39,301.37
其他	210,940.32	42,500.58	210,940.32
合 计	1,656,104.54	3,468,997.91	1,656,104.54

[注] 本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(三十四)“政府补助”之说明。

(三十) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	1,550.00	50,000.00	1,550.00
赔偿金、违约金	6,125.00	81,959.59	6,125.00
滞纳金	7,508.60	9,375.32	7,508.60
其他	14,345.95	13,292.52	14,345.95
合 计	29,529.55	154,627.43	29,529.55

(三十一) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	26,056,682.95	18,072,598.33
递延所得税费用	-1,290,160.01	-78,105.51
合 计	24,766,522.94	17,994,492.82

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	112,392,582.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	28,098,145.55
子公司适用不同税率的影响	-926,791.47
调整以前期间所得税的影响	-466,871.98
非应税收入的影响	-1,796,668.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	66,226.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-207,516.92
所得税费用	24,766,522.94

(三十二) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
暂收款	153,173,890.46	126,078,662.40
保证金	36,773,085.48	32,267,087.23
政府补助	1,310,222.27	3,100,000.00
员工借支	432,218.19	302,485.57
其他	930,776.77	726,261.48
合 计	192,620,193.17	162,474,496.68

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
代付款	147,381,041.79	115,822,613.92
保证金	28,763,461.88	27,974,766.56
管理费用	7,032,117.49	4,491,878.30
利息及手续费	1,407,475.02	1,119,359.25
往来款	-	4,391,052.30
其他	462,231.08	377,920.33

项 目	本期数	上年数
合 计	185,046,327.26	154,177,590.66

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
理财产品	219,000,000.00	—
理财产品利息收入	6,221,024.76	6,251,076.45
收购子公司净现金流入	—	534,056.12
合 计	225,221,024.76	6,785,132.57

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
理财产品	—	60,500,000.00
处置子公司净现金流出	4,177,849.93	—
合 计	4,177,849.93	60,500,000.00

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
发行新股中介费	—	372,641.50

(三十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	87,626,059.25	56,027,222.35
加: 资产减值准备	3,419,968.85	472,772.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,766,879.70	1,274,381.81
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	232,714.96	238,415.63
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)	88,400.91	127,606.43
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	—	—
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	—	—

项 目	本期数	上年数
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-13,407,698.81	-6,251,076.45
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,290,160.01	-78,105.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	5,845,333.04	-5,111,449.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	15,524,148.82	-38,540,656.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	71,547,031.45	49,566,680.41
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“-”号填列)	-	-
其他	-	-10,521.65
经营活动产生的现金流量净额	171,352,678.16	57,715,269.25
(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	404,372,654.91	41,717,750.93
减: 现金的期初余额	41,717,750.93	37,416,222.62
加: 现金等价物的期末余额	2,985,161.94	1,510,504.29
减: 现金等价物的期初余额	1,510,504.29	832,285.55
现金及现金等价物净增加额	364,129,561.63	4,979,747.05

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	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	1,169,903.88
其中: 宁波智元家建筑装饰有限公司	1,169,903.88
取得子公司支付的现金净额	1,169,903.88

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,177,849.93
其中：佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	4,177,849.93
处置子公司收到的现金净额	-4,177,849.93

4. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	404,372,654.91	41,717,750.93
其中：库存现金	148,658.00	1,933.07
可随时用于支付的银行存款	404,223,996.91	41,715,817.86
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	2,985,161.94	1,510,504.29
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	407,357,816.85	43,228,255.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(三十四) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
宁波梅山发展扶持基金	2018 年度	1,180,000.00	损益	营业外收入	1,180,000.00
“四上”企业奖励资金	2018 年度	2,000.00	损益	营业外收入	2,000.00
贵阳服务业引导资金	2018 年度	47,169.81	损益	营业外收入	47,169.81
株洲市节水型居民小区奖励	2018 年度	10,000.00	损益	营业外收入	10,000.00
退伍军人税收优惠	2018 年度	469,940.00	损益	其他收益	469,940.00
个税返还	2018 年度	71,052.46	损益	其他收益	71,052.46
合 计		-			-

(1) 根据《2018 年宁波梅山保税港区商贸服务业发展实施办法》(甬梅保经【2018】3

号)等文件,广东美的物业管理股份有限公司宁波分公司 2018 年度收到 118 万元宁波梅山保税港区政府补助,系产业发展专项资金,与公司日常经营活动无关,已全额计入 2018 年营业外收入。

(2)根据《关于下达贵阳市 2018 年服务业发展引导资金支持项目投资计划及资金预算(第 1 批)的通知》(筑发改三产[2018]348 号)文件,贵阳市美的物业管理有限公司 2018 年度收到 47,169.81 元(已扣税)贵阳市人民政府补助,系产业发展引导资金,与公司日常经营活动无关,已全额计入 2018 年营业外收入。

(3)根据《天元区“四上”企业申报入统激励方案(试行)》文件,株洲市美的物业管理有限公司 2018 年度收到天元区发展和改革局 0.2 万元新入统“四上”企业奖励资金,与公司日常经营活动无关,已全额计入 2018 年营业外收入。

(4)根据《关于授予学府港湾等十个小区“株洲市节水型居民小区”称号并予以奖励的决定》(株水发[2018]31 号)文件,株洲市美的物业管理有限公司 2018 年度收到株洲市政府 1 万元奖励,与公司日常经营活动无关,已全额计入 2018 年营业外收入。

(5)根据财税[2016]36 号附件 3《财政部 国家税务总局关于全国推开营业税改征增值税试点的通知》第三条第(一)款第 2 项申请企业招用退役士兵扣减增值税优惠事项,公司 2018 年度获得 46.99 万元税收扣减,系与公司日常经营活动有关的政府补助,已全额计入 2018 年其他收益。

(6)2018 年度公司收到个人所得税返还金额总计 71,052.46 元,系与公司日常经营活动有关的政府补助,已全额计入 2018 年其他收益。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明,金额单位为人民币万元。

(一) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
宁波智元家建筑装修有限公司	100%	[注 1]	2018 年 11 月 1 日	[注 1]

续上表:

被合并方名称	同一控制的实际控制人	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
宁波智元家建筑装修有限公司	何享健、卢德燕	96.21	-45.88	-	-37.13

[注1]根据公司股东会决议，美的置业集团有限公司（以下简称“美的置业”）与本公司于2018年11月13日签订《股权转让协议》，本公司以116.99万元受让美的置业持有的宁波智元家建筑装饰有限公司（以下简称“智元家”）100%股权。由于本公司和智元家同受美的置业最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜智元家已于2018年12月6日办妥工商变更登记手续，截止2018年12月13日，本公司已支付100%的股权转让价款，且于2018年11月已控制了智元家的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。故将2018年11月1日确定为合并日。本期，本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

2. 合并成本

合并成本	智元家
--现金	116.99

3. 被合并方的资产、负债

	智元家	
	合并日	上年末
货币资金	49.80	158.49
预付账款	22.18	-
存货	12.23	-
递延所得税资产	27.71	12.38
减：应交税费	-5.67	-
其他应付款	0.6	8.00
净资产	116.99	162.87
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	116.99	162.87

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限 公司	-	60.00	其他股东增资	2018年3月1日	[注1]

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司	[注 2]	40.00	900.70	900.70

续上表：

子公司名称	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司	-	[注 2]	-

[注 1]子公司新增股东增资导致丧失控制权而减少子公司的情况说明

2018 年 2 月 26 日，经股东会决议，佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司（以下简称“美家智能公司”）注册资本增加至人民币 2,500 万元，即美家智能公司新增注册资本 1,500 万元，美的置业以货币方式认缴出资 1,500 万元，于 2019 年 12 月 31 日前缴足，认缴比例占总注册资本的 60%。根据决议及章程规定，于 2018 年 3 月 1 日起，美的置业已控制了美家智能公司的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险，本公司对美家智能公司不再具有控制权。美家智能公司已于 2018 年 3 月 8 日办妥上述注册资本变更的工商登记手续。美的置业于 2018 年 3 月 15 日缴足上述注册资本，该增资业经佛山市智信会计师事务所有限公司审验，并于 2018 年 3 月 15 日出具智信验字（2018）第 N1007 号验资报告。至此，本公司对其持股比例由 100%变更为 40%，本公司自 2018 年 3 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 2]在丧失控制权日，本公司按所丧失股权比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额 7,517,395.96 元之间的差额 2,482,604.04 元，计入 2018 年投资收益。

对于 40%的剩余股权，按照其在 2018 年 3 月 1 日（丧失控制权日）的账面价值 22,517,395.96 元进行重新计量。对于剩余股权账面价值，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额 9,006,958.38 元之间的差额 993,041.62 元，计入 2018 年度投资收益。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
株洲市美的物业管理有限公司	一级	株洲	株洲	服务业	100.00	—	设立
贵阳市美的物业管理有限公司	一级	贵阳	贵阳	服务业	100.00	—	设立
宁波智元家建筑装饰有限公司	一级	宁波	宁波	建筑装饰装修	100.00	—	收购
佛山市顺德区美的物业发展有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	—	设立
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	—	收购
广东美商物业管理有限公司	一级	佛山	佛山	服务业	100.00	—	设立

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
美家智能公司	佛山	佛山	服务业	40.00	—	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	美家智能公司	
	期末数	期初数
流动资产	6,748.15	—
其中：现金和现金等价物	707.18	—
非流动资产	10.47	—
资产合计	6,758.62	—
流动负债	3,082.60	—
非流动负债	—	—
负债合计	3,082.60	—
少数股东权益	—	—
归属于母公司股东权益	3,676.02	—

项目	美家智能公司	
	期末数	期初数
按持股比例计算的净资产份额	1,470.41	-
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	1,470.41	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	12,231.05	-
财务费用	69.63	-
所得税费用	452.57	-
净利润	1,341.27	-
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	1,341.27	-
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变，同时及时有效地对各种风险进行监督，将风险控制在限

定的范围之内。

(二) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

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

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(三) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

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

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
应付账款	4,321.32	-	-	-	4,321.32
应付职工薪酬	6,346.40				6,346.40
其他应付款	13,761.59				13,761.59
金融负债合计	24,429.31	-	-	-	24,429.31

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
应付账款	3,514.46	-	-	-	3,514.46
应付职工薪酬	3,986.99	-	-	-	3,986.99
其他应付款	11,468.54				11,468.54
金融负债合计	18,969.99				18,969.99

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于2018年12月31日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

(二) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司/实际控制人	业务性质	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比(%)
美的置业集团有限公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	佛山顺德	380,749.3668	81.90	95.96

本公司的实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，截至2018年年末，美的置业集团有限公司直接持有公司41,934,000股的股份，通过美悦嘉投资间接持有公司190,800股的股份，合计持有公司42,124,800.00股的股份，占公司总股本比例为82.28%。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
美的置业集团有限公司	控股股东
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	受同一母公司控制
镇江美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳市美的房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
美的西南房地产发展有限公司	受同一母公司控制
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	受同一母公司控制
邯郸市美的房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区捷高房产有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美的房产有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞奕房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州跃辉置业有限公司	受同一最终控制方控制
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
昆明城业房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	受同一母公司控制
江西省冶电能源配送有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州美的时代房地产有限公司	受同一最终控制方控制
金华市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
沈阳嘉美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市恩辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
东阳市东铭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳智兴房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市顺美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江西嘉丽房地产有限公司	受同一最终控制方控制
重庆美荣房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
中山市美锋房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市金铂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江门市美拓房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湖南中宁置业有限公司	受同一最终控制方控制
常州市翔辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	受同一最终控制方控制
南京天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江西荣旭房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市美的新城房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
四会市潮创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
河源市铜人铜业发展有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美智房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邢台市美盛房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳睿博房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长沙天宁置业有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州聚辉房地产有限公司	受同一最终控制方控制
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁乡君健房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市南海区扬正房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区天美房产有限公司	受同一最终控制方控制
中山市美耀房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
江门市美卓房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	受同一最终控制方控制
上饶市美宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳恒祥房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
九江美置房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
中山市美昊房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
遵义市美云房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
眉山美川房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市鼎业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
沈阳品睿房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳国龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
广州美峻房地产开发有限公司	受同一母公司控制
佛山市顺德区美畔房产有限公司	受同一最终控制方控制
合肥美富房地产发展有限公司	受同一母公司控制
金华市瑞麟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
舟山市瑞海房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州市腾辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
徐州君辉置业有限公司	受同一最终控制方控制
长沙市乾升实业有限公司	受同一最终控制方控制
乐山美嘉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
梧州市美骏置业有限公司	受同一最终控制方控制
株洲鼎绿房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
广东天元建筑设计有限公司	受同一母公司控制
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南宁市美曦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭公元房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区桂美房产有限公司	受同一最终控制方控制
苏州悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
重庆美骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美的房地产发展有限公司	受同一母公司控制
宁波联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区益丰房产有限公司	受同一母公司控制
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	受同一母公司控制
佛山市顺德区安源投资有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
宁波美颐广告有限公司	受同一母公司控制
广东美的商业管理有限公司	受同一母公司控制
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
赣州鑫群置业有限公司	受同一最终控制方控制
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	受同一最终控制方控制
广东顺德农村商业银行股份有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	联营企业/受同一母公司控制
佛山市名胜投资有限公司	受同一最终控制方控制
徐州工润城开置业有限公司	控股股东合营企业
株洲市美的高科房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	受同一母公司控制
徐州美的置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市美的文化旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
金华市瑞盈房地产有限公司	受同一最终控制方控制
九江中房地产发展有限公司	控股股东合营企业
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江门市美顺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	受同一最终控制方控制
河北兆基房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	受同一实际控制人控制
广东美和健康医疗管理有限公司	受同一实际控制人控制
徐州美的酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
重庆贵晟房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
美的控股有限公司	受同一实际控制人控制
重庆美科房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
重庆金美碧房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的公司的联营企业
和的美术馆有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	受同一实际控制人控制
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
邯郸市美辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
广东美的制冷设备有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区北滘镇和园文化发展中心	此关联方的发起人、捐赠人为公司实际控制人直接或者间接控制的企业或者其他组织
合肥美的智能科技有限公司	受同一实际控制人控制
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
美的智慧家居科技有限公司	采购材料	协议价	-	1,576,069.72
宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	采购材料	协议价	-	326,440.08
宁波美美家园电器服务有限公司	家电维修	协议价	-	229.08
佛山市顺德区美家智能科技管理服务服务有限公司	采购材料	协议价	4,285,566.52	-
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	采购水电费	市场价	1,646,159.80	2,827,103.58
合计			5,931,726.32	4,729,842.46

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
佛山市皇朝房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	10,958,932.12	13,822,924.80
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	8,126,277.27	7,787,501.85
镇江美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	6,760,627.25	5,641,480.86
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	6,642,793.15	2,661,259.88
美的置业集团有限公司	物业管理费	协议价	6,013,262.62	7,592,090.57
徐州市美的新城房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	5,640,183.13	3,095,256.22
邯郸市美的房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	5,115,681.76	4,906,496.20
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	4,908,984.57	1,936,411.13
遵义市美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	4,599,826.21	4,139,241.34
宁波市瑞奕房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	4,392,979.62	4,342,162.64
徐州跃辉置业有限公司	物业管理费	协议价	4,350,792.40	2,508,937.28
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	4,329,539.47	3,308,860.58
沈阳市美的房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	4,248,093.31	2,701,548.47
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	4,245,898.49	1,352,292.94
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	4,203,264.34	2,011,210.32
昆明城业房地产有限公司	物业管理费	协议价	4,052,395.35	1,835,701.66
株洲市美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,868,838.89	10,745,083.33
江西省冶电能源配送有限公司	物业管理费	协议价	3,856,160.43	4,765,363.49
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,835,994.67	1,927,256.88
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,804,912.17	1,422,185.87
美的西南房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,772,660.18	10,434,417.33
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	3,638,050.82	2,256,160.55
金华市美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,572,991.19	1,928,916.18
沈阳嘉美房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	3,521,434.57	2,286,347.11
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,488,187.64	5,432,257.60
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	3,350,133.83	-
徐州市恩辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,309,502.01	99,027.00
金华市瑞盈房地产有限公司	物业管理费	协议价	3,250,436.53	-

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
东阳市东铭房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	3,248,135.84	-
无锡市悦辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	3,153,866.18	2,240,911.55
贵阳智兴房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	3,127,222.89	-
合肥悦辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,993,447.08	999,658.91
邯郸市顺美房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,957,328.65	4,815,967.62
江西嘉丽房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,927,311.26	1,256,831.83
重庆美荣房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,892,375.56	-
九江中房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,865,288.73	-
中山市美锋房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,815,661.26	94,339.62
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,808,232.03	2,263,147.78
邯郸市金铂房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,775,793.18	-
江门市美拓房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,758,913.50	2,471,960.05
湖南中宁置业有限公司	物业管理费	协议价	2,733,018.96	-
常州市翔辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,729,236.88	244,986.97
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,709,509.38	1,613,572.29
南京天辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,685,805.82	429,694.77
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,665,098.84	-
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	物业管理费	协议价	2,641,592.71	2,260,125.72
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,621,813.20	3,031,495.44
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,568,435.52	1,922,330.10
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,567,420.95	-
江西荣旭房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,564,415.32	1,752,361.12
四会市潮创房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,538,561.99	2,047,234.24
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,531,144.43	3,793,809.09
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,505,189.16	3,069,335.85
河源市铜人铜业发展有限公司	物业管理费	协议价	2,501,026.69	-
遵义市美创房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,370,218.42	-
邢台市美智房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,368,738.74	-

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
邢台市美盛房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,343,052.67	-
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,310,994.43	-
江门市美顺房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,300,195.69	-
沈阳睿博房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,263,814.38	-
徐州美的时代房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,234,148.45	4,751,068.62
长沙天宁置业有限公司	物业管理费	协议价	2,225,500.42	1,279,902.91
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	2,165,553.44	-
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,160,429.92	-
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	物业管理费	协议价	2,080,603.25	589,581.64
无锡天辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	2,051,955.38	-
徐州聚辉房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,014,359.10	-
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,932,065.14	1,588,737.86
宁乡君健房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,879,476.21	-
佛山市南海区扬正房地产有限公司	物业管理费	协议价	1,874,610.44	2,090,785.22
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	物业管理费	协议价	1,832,178.33	1,109,584.76
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	物业管理费	协议价	1,827,718.70	-
佛山市顺德区天美房产有限公司	物业管理费	协议价	1,806,969.37	-
中山市美耀房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,780,663.91	684,838.67
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	物业管理费	协议价	1,777,343.06	-
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,741,132.28	1,608,240.80
江门市美卓房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,658,182.15	-
佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	物业管理费	协议价	1,640,520.75	-
上饶市美宸房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,614,989.46	-
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,614,913.33	-
贵阳恒祥房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,596,402.81	1,280,431.26
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,564,735.68	-
河北兆基房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,550,467.69	-
邯郸市美创房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,537,156.55	-

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,517,485.95	1,089,196.14
九江美置房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,472,221.13	-
中山市美昊房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,460,218.56	443,360.11
遵义市美云房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,458,791.52	-
眉山美川房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,458,522.87	-
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,406,081.70	-
佛山市顺德区捷高房产有限公司	物业管理费	协议价	1,375,594.50	2,240,324.19
株洲市鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,358,490.57	-
沈阳品睿房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,301,831.70	-
贵阳国龙置业有限公司	物业管理费	协议价	1,298,225.94	-
广州美峻房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,240,064.58	-
佛山市顺德区美畔房产有限公司	物业管理费	协议价	1,209,516.95	-
合肥美富房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,137,731.75	-
金华市瑞麟房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	1,119,398.07	-
舟山市瑞海房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,112,508.39	-
徐州市腾辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	1,082,555.11	498,684.50
徐州君辉置业有限公司	物业管理费	协议价	1,080,010.07	-
长沙市乾升实业有限公司	物业管理费	协议价	1,055,825.24	-
乐山美嘉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	987,931.81	-
关键管理人员	物业管理费	协议价	908,589.87	303,784.23
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	物业管理费	协议价	905,070.83	217,329.90
梧州市美骏置业有限公司	物业管理费	协议价	896,226.41	-
盘锦美的置业有限公司	物业管理费	协议价	886,947.24	2,990,043.72
株洲鼎绿房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	844,515.91	-
广东天元建筑设计有限公司	物业管理费	协议价	815,006.44	-
徐州工润城开置业有限公司	物业管理费	协议价	790,751.95	1,804,352.89
佛山市顺德区美的房产有限公司	物业管理费	协议价	743,411.83	3,134,882.25
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	695,024.12	-

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
南宁市美曦房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	659,947.17	-
湘潭公元房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	570,705.72	-
佛山市顺德区桂美房产有限公司	物业管理费	协议价	562,881.17	-
广东美和健康医疗管理有限公司	物业管理费	协议价	518,263.77	-
苏州悦辉房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	496,189.78	-
徐州美的酒店管理有限公司	物业管理费	协议价	433,845.44	-
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	371,748.87	-
重庆美骏房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	355,759.39	-
宁波联城住工科技有限公司	物业管理费	协议价	252,749.78	-
佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	252,710.61	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	物业管理费	协议价	213,905.48	-
重庆贵晟房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	192,963.38	-
佛山市顺德区美的发展有限公司	物业管理费	协议价	160,225.65	-
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	147,350.67	-
重庆美科房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	129,518.06	-
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	物业管理费	协议价	117,032.58	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	116,566.25	-
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	105,825.92	-
佛山市美的房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	58,136.46	252,742.74
佛山市顺德区安源投资有限公司	物业管理费	协议价	57,467.97	610,294.67
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	物业管理费	协议价	55,559.09	-
宁波美颐广告有限公司	物业管理费	协议价	49,027.09	15,217.77
和的美术馆有限公司	物业管理费	协议价	41,773.53	-
广东美的商业管理有限公司	物业管理费	协议价	31,601.34	10,245.67
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	25,748.95	-
赣州鑫群置业有限公司	物业管理费	协议价	23,894.91	-
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	22,150.07	-
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	物业管理费	协议价	18,198.11	-

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	物业管理费	协议价	2,583.30	761,408.09
徐州美的置业有限公司	物业管理费	协议价	-	2,305,946.74
株洲市美的高科房地产发展有限公司	物业管理费	协议价	-	1,369,480.06
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	-	1,037,592.35
邯郸市美辉房地产开发有限公司	物业管理费	协议价	-	647,953.21
佛山市名胜投资有限公司	物业管理费	协议价	-	159,249.11
佛山市美的文化旅游发展有限公司	物业管理费	协议价	-	28,301.89
小计			299,526,651.67	180,151,717.00
美的置业集团有限公司	物业增值服务费	协议价	7,685,846.15	5,865,526.47
株洲市美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	2,132,374.47	3,495,835.37
镇江美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	1,886,646.18	2,896,525.53
徐州美的时代房地产有限公司	物业增值服务费	协议价	544,432.91	3,743,432.06
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	物业增值服务费	协议价	23,228.30	-
江西嘉丽房地产有限公司	物业增值服务费	协议价	19,655.17	239,033.74
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	11,767.24	3,099.10
佛山市皇朝房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	11,620.69	5,666,205.59
合肥美的智能科技有限公司	物业增值服务费	协议价	9,716.88	-
江西荣旭房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	6,369.83	337,024.14
贵阳恒祥房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	4,913.79	378,853.78
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	4,655.17	32,097.27
广东天元建筑设计有限公司	物业增值服务费	协议价	3,702.83	-
佛山市顺德区北滘镇和园文化发展中心	物业增值服务费	协议价	1,981.90	-
美的西南房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	3,185,916.11
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	物业增值服务费	协议价	-	2,772,102.63
徐州美的置业有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,591,361.75
邯郸市美的房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,578,836.63
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,571,050.45
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,512,258.67

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
佛山市顺德区捷高房产有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,432,236.50
宁波市瑞奕房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	1,389,302.70
广东天元建筑设计有限公司	物业增值服务费	协议价	-	957,792.46
江西省冶电能源配送有限公司	物业增值服务费	协议价	-	950,837.73
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	751,918.02
遵义市美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	665,528.93
沈阳市美的房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	628,867.52
沈阳嘉美房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	597,167.66
盘锦美的置业有限公司	物业增值服务费	协议价	-	556,107.21
佛山市美的房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	533,117.53
无锡市悦辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	477,296.55
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	460,302.68
合肥悦辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	390,953.05
宁波美美家园电器服务有限公司	物业增值服务费	协议价	-	377,466.09
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	335,371.21
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	320,492.14
昆明城业房地产有限公司	物业增值服务费	协议价	-	314,009.01
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	284,123.76
邯郸市顺美房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	282,899.45
南京天辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	206,742.66
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	204,776.58
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	200,189.19
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	194,668.83
长沙天宁置业有限公司	物业增值服务费	协议价	-	109,336.94
江门市美拓房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	95,840.07
徐州跃辉置业有限公司	物业增值服务费	协议价	-	54,959.86
佛山市美的文化旅游发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	53,950.39
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	50,315.92

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
佛山市南海区扬正房地产有限公司	物业增值服务费	协议价	-	47,089.70
广东美的制冷设备有限公司	物业增值服务费	协议价	-	45,448.72
徐州工润城开置业有限公司	物业增值服务费	协议价	-	27,639.00
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	物业增值服务费	协议价	-	18,712.82
中山市美锋房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	18,601.71
宁波美颐广告有限公司	物业增值服务费	协议价	-	13,284.70
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	物业增值服务费	协议价	-	8,500.85
徐州市美的新城房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	8,470.94
佛山市顺德区天美房产有限公司	物业增值服务费	协议价	-	6,861.54
美的智慧家居科技有限公司	物业增值服务费	协议价	-	6,277.43
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	物业增值服务费	协议价	-	4,289.74
广东美的商业管理有限公司	物业增值服务费	协议价	-	347.57
小 计			12,346,911.51	47,951,254.65

2. 物业赠送情况表[注]

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
			金额	占同类交易金额比例 (%)	金额	占同类交易金额比例 (%)
佛山市顺德区捷高房产有限公司	物业管理费赠送	协议价	4,398,868.58	0.69	-	-
佛山市顺德区美的房产有限公司	物业管理费赠送	协议价	3,783,446.02	0.59	2,627,880.87	0.59
沈阳市美的房地产开发有限公司	物业管理费赠送	协议价	3,498,429.15	0.55	-	-
美的西南房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	3,375,272.81	0.53	3,626,975.24	0.81
株洲市美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	2,189,855.08	0.34	2,104,994.82	0.47
美的置业集团有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,744,086.33	0.27	2,135,411.46	0.48
盘锦美的置业有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,354,356.41	0.21	771,157.25	0.17
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,259,332.07	0.20	1,181,244.91	0.26
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	1,120,591.33	0.18	-	-
徐州美的时代房地产有限公司	物业管理费赠送	协议价	859,468.84	0.13	-	-
邯郸市美的房地产开发有限公司	物业管理费赠送	协议价	753,366.32	0.12	877,756.81	0.2

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
			金额	占同类交易金额比例 (%)	金额	占同类交易金额比例 (%)
遵义市美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	666,220.08	0.10	85,808.99	0.02
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	544,363.76	0.09	611,559.16	0.14
佛山市美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	254,045.12	0.04	-	-
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	205,782.23	0.03	-	-
徐州市美的新城房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	184,572.60	0.03	591,122.84	0.13
徐州美的置业有限公司	物业管理费赠送	协议价	90,622.06	0.01	114,351.47	0.03
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	物业管理费赠送	协议价	58,806.48	0.01	-	-
沈阳嘉美房地产开发有限公司	物业管理费赠送	协议价	17,597.33	-	-	-
佛山市名胜投资有限公司	物业管理费赠送	协议价	-	-	481,769.58	0.11
镇江美的房地产发展有限公司	物业管理费赠送	协议价	-	-	350,068.61	0.08
小 计			26,359,082.60	4.12	15,560,102.01	3.49

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

3. 公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
株洲市美的高科房地产发展有限公司	停车场	497,597.14	633,669.72
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	办公室	96,800.00	-
美的集团股份有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
徐州美的置业有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
南京天辉房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
美的置业集团有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
四会市潮创房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
盘锦美的置业有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
邯郸市美的房地产开发有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
株洲市美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
遵义市美的房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	无偿使用
美的西南房地产发展有限公司	办公室	无偿使用	-

4. 金融机构关联方交易

关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上年发生额
广东顺德农村商业银行股份有限公司	理财产品利息收入	1,771,622.37	4,484,672.16
广东顺德农村商业银行股份有限公司	活期存款利息收入	92,244.95	67,645.61
广东顺德农村商业银行股份有限公司	手续费	188,029.15	293,207.03

5. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	11	11
在本公司领取报酬人数	6	6
报酬总额(万元)	698.14	313.40

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	镇江美的房地产发展有限公司	6,636,834.75	-	6,205,226.62	-
	徐州跃辉置业有限公司	2,085,813.72	-	579,898.50	-
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	2,050,850.16	-	493,661.83	-
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	1,916,491.25	-	252,282.82	-
	徐州市恩辉房地产发展有限公司	1,788,771.75	-	104,968.61	-
	徐州美的时代房地产有限公司	1,770,512.22	-	5,620,889.77	-
	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	1,658,619.82	-	-	-
	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	1,540,476.00	-	1,165,914.83	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	遵义市美创房地产开发有限公司	1,287,590.22	-	-	-
	昆明城业房地产有限公司	1,285,001.43	-	471,087.53	-
	广州美峻房地产开发有限公司	1,277,266.52	-	-	-
	遵义市美云房地产开发有限公司	1,107,615.69	-	-	-
	株洲市美的房地产发展有限公司	1,039,720.70	-	2,043,880.54	-
	美的置业集团有限公司	1,016,460.44	-	3,523,907.92	-
	佛山市美的房地产发展有限公司	959,162.95	-	-	-
	江西省冶电能源配送有限公司	930,880.50	-	351,249.88	-
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	914,998.36	-	-	-
	重庆美荣房地产开发有限公司	880,795.34	-	-	-
	遵义市美的房地产发展有限公司	838,910.34	-	876,530.66	-
	佛山市南海区扬正房地产有限公司	813,839.76	-	743,886.26	-
	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	792,924.33	-	-	-
	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	763,123.31	-	-	-
	贵阳智兴房地产开发有限公司	716,585.26	-	-	-
	上饶市美宸房地产开发有限公司	656,985.00	-	-	-
	南宁市美曦房地产开发有限公司	635,949.00	-	-	-
	美的西南房地产发展有限公司	592,681.70	-	4,730,311.41	-
	舟山市瑞海房地产发展有限公司	520,777.17	-	-	-
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	492,382.00	-	158,586.52	-
	中山市美锋房地产发展有限公司	483,282.71	-	-	-
	佛山市顺德区天美房产有限公司	443,605.77	-	-	-
	盘锦美的置业有限公司	443,131.23	-	2,257,149.83	-
	乐山美嘉房地产开发有限公司	394,195.86	-	-	-
	佛山市顺德区美的房产有限公司	370,679.74	-	99,325.72	-
	重庆美骏房地产开发有限公司	366,432.18	-	-	-
	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	339,768.13	-	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中山市美耀房地产发展有限公司	307,510.03	-	625,928.99	-
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	304,572.80	-	410,157.70	-
	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	302,023.30	-	795,617.18	-
	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	293,739.82	-	823,368.08	-
	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	281,601.77	-	-	-
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	269,083.46	-	2,664,467.63	-
	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	263,886.25	-	601,398.21	-
	徐州君辉置业有限公司	252,362.81	-	-	-
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	246,243.98	-	-	-
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	241,653.80	-	-	-
	贵阳恒祥房地产开发有限公司	233,734.90	-	263,776.52	-
	徐州工润城开置业有限公司	220,237.81	-	464,558.43	-
	九江中房地产发展有限公司	214,620.00	-	-	-
	徐州聚辉房地产有限公司	207,619.03	-	-	-
	合肥悦辉房地产发展有限公司	204,035.21	-	1,054,542.98	-
	中山市美昊房地产发展有限公司	200,641.98	-	419,961.72	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	158,027.68	-	-	-
	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	156,440.85	-	376,525.00	-
	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	151,771.19	-	-	-
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	114,976.47	-	-	-
	合肥美富房地产发展有限公司	113,076.22	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	104,969.52	-	-	-
	徐州美的酒店管理有限公司	94,672.53	-	-	-
	东阳市东铭房地产开发有限公司	91,808.94	-	-	-
	株洲市美的高科房地产发展有限公司	79,230.10	-	548,074.65	-
	常州市翔辉房地产发展有限公司	73,352.00	-	252,336.58	-
	广东美的商业管理有限公司	62,160.32	-	412,038.94	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	无锡市悦辉房地产发展有限公司	59,989.01	-	452,314.89	-
	金华市美的房地产发展有限公司	59,725.13	-	1,579,958.10	-
	南京天辉房地产发展有限公司	51,425.00	-	369,581.45	-
	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	47,269.91	-	736,309.32	-
	邯郸市美的房地产开发有限公司	44,465.76	-	4,358,536.58	-
	株洲市鼎业房地产开发有限公司	41,568.93	-	-	-
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	37,863.37	-	-	-
	宁波美美家园电器服务有限公司	36,164.40	-	36,164.40	-
	宁波市瑞洋房地产发展有限公司	27,250.17	-	-	-
	邢台市美智房地产开发有限公司	25,581.60	-	-	-
	赣州鑫群置业有限公司	25,328.60	-	-	-
	沈阳嘉美房地产开发有限公司	24,823.51	-	323,752.28	-
	株洲鼎绿房地产开发有限公司	22,924.85	-	-	-
	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	22,246.00	-	1,636,400.00	-
	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	18,943.00	-	-	-
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	17,857.00	-	1,985,000.00	-
	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	15,206.00	-	-	-
	湖南中宁置业有限公司	15,076.00	-	-	-
	苏州悦辉房地产发展有限公司	14,450.00	-	-	-
	宁乡君健房地产开发有限公司	10,376.00	-	-	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	7,175.33	-	196,745.28	-
	长沙天宁置业有限公司	2,576.00	-	84,954.00	-
	九江美置房地产开发有限公司	2,000.00	-	-	-
	徐州美的置业有限公司	-	-	3,874,612.83	-
	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	-	-	2,187,548.65	-
	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	-	-	1,954,901.99	-
	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	-	-	1,873,100.82	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	-	-	1,663,378.74	-
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	-	-	1,401,069.28	-
	邯郸市顺美房地产开发有限公司	-	-	1,393,092.03	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	-	-	1,298,344.42	-
	邯郸市冀顺房地产开发有限公司	-	-	1,010,947.90	-
	江西嘉丽房地产有限公司	-	-	912,840.90	-
	佛山市顺德区捷高房产有限公司	-	-	824,457.24	-
	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	-	-	813,374.03	-
	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	-	-	803,346.78	-
	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	-	-	728,357.57	-
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	-	-	683,698.96	-
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	-	-	413,540.00	-
	佛山市顺德区安源投资有限公司	-	-	325,522.69	-
	沈阳市美的房地产开发有限公司	-	-	325,037.02	-
	邯郸市美辉房地产开发有限公司	-	-	150,990.61	-
	江西荣旭房地产开发有限公司	-	-	116,189.99	-
	江门市美拓房地产开发有限公司	-	-	33,481.65	-
	宁波美颐广告有限公司	-	-	16,130.84	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	8,293.00	-
	广东天元建筑设计有限公司	-	-	5,360.25	-
	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	-	-	2,500.00	-
	四会市潮创房地产开发有限公司	-	-	0.75	-
	小 计	45,687,453.65	-	73,971,347.10	-
(2) 其他应收款					
	宁波美美家园电器服务有限公司	-	-	160,000.00	-
	芜湖美的厨房电器制造有限公司	-	-	100,000.00	-
	广东美的制冷设备有限公司	-	-	20,000.00	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	—	—	10,000.00	—
	小 计	—	—	290,000.00	—

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付账款			
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	333,013.03	459,170.74
	株洲市美的房地产发展有限公司	712,324.94	—
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	3,728,169.64	—
	小 计	4,773,507.61	459,170.74
(2) 预收款项			
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	667,915.41	—
	沈阳市美的房地产开发有限公司	345,380.36	—
	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	273,242.13	—
	佛山市美的房地产发展有限公司	156,300.00	6,150.00
	徐州美的置业有限公司	61,776.00	—
	无锡天辉房地产发展有限公司	5,432.78	—
	中山市美耀房地产发展有限公司	3,000.00	—
	中山市美锋房地产发展有限公司	2,000.00	—
	中山市美昊房地产发展有限公司	2,000.00	—
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	—	557,345.01
	广东美的商业管理有限公司	—	2,590.00
	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	—	1,044.19
	小 计	1,517,046.68	567,129.20
(3) 其他应付款			
	盘锦美的置业有限公司	946,164.58	949,140.48
	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	360,370.54	1,534,158.70

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	—	213,375.51
	美的置业集团有限公司	—	18,133.66
	佛山市美的房地产发展有限公司	—	156,300.00
	徐州美的置业有限公司	—	61,776.00
	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	—	427,840.46
	沈阳市美的房地产开发有限公司	—	601,092.00
	徐州美的时代房地产有限公司	—	370,482.00
	遵义市美的房地产发展有限公司	—	614,378.02
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	—	55,803.00
	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	—	208,484.00
	无锡市悦辉房地产发展有限公司	—	46,041.00
	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	—	86,769.00
	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	—	24,456.00
	金华市美的房地产发展有限公司	—	56,845.77
	合肥悦辉房地产发展有限公司	—	6,261.83
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	—	11,753.50
	广东美的商业管理有限公司	—	352,798.18
	美的西南房地产发展有限公司	—	677,094.86
	株洲市美的房地产发展有限公司	—	1,626,603.44
	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	—	963.00
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	—	10,000.00
	小 计	1,306,535.12	8,110,550.41

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2018 年 1 月 1 日，期末系指 2018 年 12 月 31 日；本期系指 2018 年度，上年系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	52,828,002.16	3,701,743.10	49,126,259.06	65,745,311.81	517,467.82	65,227,843.99
合 计	52,828,002.16	3,701,743.10	49,126,259.06	65,745,311.81	517,467.82	65,227,843.99

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	49,995,257.31	94.64	868,998.25	1.74	49,126,259.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	2,832,744.85	5.36	2,832,744.85	100.00	-
小 计	52,828,002.16	100.00	3,701,743.10	7.01	49,126,259.06

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	65,745,311.81	100.00	517,467.82	0.79	65,227,843.99
单项金额虽不重大但单	-	-	-	-	-

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
项计提坏账准备					
小 计	65,745,311.81	100.00	517,467.82	0.79	65,227,843.99

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	37,561,279.03	-	-
组合二	12,433,978.28	868,998.25	6.99
小 计	49,995,257.31	868,998.25	1.74

其中，组合二用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,036,883.76	501,844.19	5.00
1-2 年	1,979,821.94	197,982.19	10.00
2-3 年	257,373.68	77,212.10	30.00
3-4 年	90,056.82	36,022.73	40.00
4-5 年	27,810.08	13,905.04	50.00
5 年以上	42,032.00	42,032.00	100.00
小 计	12,433,978.28	868,998.25	6.99

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
物业业主	2,832,744.85	2,832,744.85	100.00	预计无法收回
小 计	2,832,744.85	2,832,744.85	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,184,275.28 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(4) 本期无通过债务重组等其他方式收回的应收账款。

(5) 本期无实际核销的应收账款情况。

(6) 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 12,221,045.20

元，占应收账款年末余额合计数的比例为 23.13%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0 元。

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
镇江美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	4,636,989.75	8.78
徐州跃辉置业有限公司	受同一最终控制方控制	2,085,813.72	3.95
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	2,050,850.16	3.88
徐州市恩辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,788,771.75	3.39
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,658,619.82	3.14
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,540,476.00	2.92
遵义市美创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,287,590.22	2.44
昆明城业房地产有限公司	受同一最终控制方控制	1,285,001.43	2.43
广州美峻房地产开发有限公司	受同一母公司控制	1,277,266.52	2.42
徐州美的时代房地产有限公司	受同一最终控制方控制	1,193,413.32	2.26
遵义市美云房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,107,615.69	2.10
株洲市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,039,720.70	1.97
美的置业集团有限公司	控股股东	976,460.44	1.85
江西省冶电能源配送有限公司	受同一最终控制方控制	930,880.50	1.76
重庆美荣房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	880,795.34	1.67
遵义市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	838,910.34	1.59
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	受同一最终控制方控制	792,924.33	1.50
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	763,123.31	1.44
佛山市南海区扬正房地产有限公司	受同一最终控制方控制	753,059.84	1.43
上饶市美宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	656,985.00	1.24
南宁市美曦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	635,949.00	1.20
舟山市瑞海房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	520,777.17	0.99
徐州市腾辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	492,382.00	0.93
中山市美锋房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	483,282.71	0.91
佛山市顺德区天美房产有限公司	受同一最终控制方控制	443,605.77	0.84

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制	443,131.23	0.84
乐山美嘉房地产开发有 限公司	受同一最终控制方控制	394,195.86	0.75
佛山市顺德区美的房产 有限公司	受同一最终控制方控制	370,679.74	0.70
重庆美骏房地产开发有 限公司	受同一最终控制方控制	366,432.18	0.69
阳江市阳东瑞阳置业有 限公司	受同一最终控制方控制	339,768.13	0.64
中山市美耀房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	307,510.03	0.58
佛山市顺德区美家智能 科技管理服务有限公司	联营企业/受同一母公司 控制	302,225.93	0.57
宁波市瑞晨房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	302,023.30	0.57
佛山市顺德区恒广裕置 业投资有限公司	受同一最终控制方控制	281,601.77	0.53
宁波市瑞奕房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	269,083.46	0.51
徐州君辉置业有限公司	受同一最终控制方控制	252,362.81	0.48
佛山市顺德区美畔房产 有限公司	受同一最终控制方控制	246,243.98	0.47
宁波市瑞甬房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	241,653.80	0.46
佛山市顺德区绀恒美的 房产有限公司	受同一最终控制方控制	228,597.90	0.43
徐州工润城开置业有限 公司	控股股东合营企业	220,237.81	0.42
九江中房地产发展有限 公司	控股股东合营企业	214,620.00	0.41
徐州聚辉房地产有限公 司	受同一最终控制方控制	207,619.03	0.39
合肥悦辉房地产发展有 限公司	受同一最终控制方控制	204,035.21	0.39
佛山市顺德区万荟人才 服务有限公司	受同一最终控制方控制	202,569.94	0.38
中山市美昊房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	200,641.98	0.38
佛山市顺德区越诚房地 产发展有限公司	受同一最终控制方控制	187,911.35	0.36
金华市瑞盈房地产有限 公司	受同一最终控制方控制	158,027.68	0.30
株洲市鼎辉房地产发展 有限公司	受同一最终控制方控制	156,440.85	0.30
浏阳市鼎辉房地产开发 有限公司	受同一最终控制方控制	151,771.19	0.29
佛山市顺德区桂美房产 有限公司	受同一最终控制方控制	114,976.47	0.22
合肥美富房地产发展有 限公司	受同一母公司控制	113,076.22	0.21
宁波联城住工科技有限 公司	受同一最终控制方控制	104,969.52	0.20
东阳市东铭房地产开发 有限公司	受同一最终控制方控制	91,808.94	0.17

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
常州市翔辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	73,352.00	0.14
广东美的商业管理有限公司	受同一母公司控制	62,160.32	0.12
无锡市悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	59,989.01	0.11
金华市美的房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	59,725.13	0.11
南京天辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	51,425.00	0.10
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	47,269.91	0.09
邯郸市美的房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	44,465.76	0.08
株洲市鼎业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	41,568.93	0.08
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	受同一最终控制方控制	37,863.37	0.07
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制	36,164.40	0.07
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	受同一母公司控制	27,250.17	0.05
邢台市美智房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	25,581.60	0.05
赣州鑫群置业有限公司	受同一最终控制方控制	25,328.60	0.05
沈阳嘉美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	24,823.51	0.05
株洲鼎录房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	22,924.85	0.04
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	22,246.00	0.04
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	18,943.00	0.04
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	17,857.00	0.03
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	15,206.00	0.03
湖南中宁置业有限公司	受同一最终控制方控制	15,076.00	0.03
苏州悦辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	14,450.00	0.03
宁乡君健房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	10,376.00	0.02
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	7,175.33	0.01
长沙天宁置业有限公司	受同一最终控制方控制	2,576.00	0.00
九江美置房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	2,000.00	0.00
小计		37,561,279.03	71.11

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	15,029,072.16	636,326.24	14,392,745.92	18,432,297.14	559,595.65	17,872,701.49
合 计	15,029,072.16	636,326.24	14,392,745.92	18,432,297.14	559,595.65	17,872,701.49

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	15,029,072.16	100.00	636,326.24	4.23	14,392,745.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	15,029,072.16	100.00	636,326.24	4.23	14,392,745.92

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	18,432,297.14	100.00	559,595.65	3.04	17,872,701.49
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	18,432,297.14	100.00	559,595.65	3.04	17,872,701.49

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
-----	------	------	----------

组合一	2,307,547.33	-	-
组合二	12,721,524.83	636,326.24	5.00
小计	15,029,072.16	636,326.24	4.23

其中，组合二用账龄分析法计提坏账准备的其他应收账：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	12,720,524.83	636,026.24	5.00
2-3年	1,000.00	300.00	30.00
小计	12,721,524.83	636,326.24	5.00

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 111,452.59 元；无收回或转回坏账准备。

(4) 本期无通过债务重组等其他方式收回的其他应收款。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
核销 2012 年宿舍押金款	9,250.00
核销林城时代项目 A26-A28 栋改管费往来账款	25,472.00
小计	34,722.00

(6) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代垫费用	12,689,743.34	5,558,499.29
押金保证金	1,425,842.63	1,077,653.90
关联方往来	595,305.51	11,779,705.43
其他	318,180.68	16,438.52
合计	15,029,072.16	18,432,297.14

(7) 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 3,146,296.33 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 20.93%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 117,500.00 元。

(8) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
贵阳市美的物业管理有限公司	子公司	556,316.87	3.70

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例 (%)
广东美商物业管理有限公司	子公司	38,988.64	0.26
小 计		595,305.51	3.96

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	19,669,903.88	-	19,669,903.88	18,500,000.00	-	18,500,000.00
对联营企业投资	14,704,070.01	-	14,704,070.01	7,338,985.45	-	7,338,985.45
合 计	34,373,973.89	-	34,373,973.89	25,838,985.45	-	25,838,985.45

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宁波智元家建筑装修有限公司	-	1,169,903.88	-	1,169,903.88	-	-
贵阳市美的物业管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
株洲市美的物业管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
佛山市顺德区美的物业发展有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
广东美商物业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
小 计	18,500,000.00	1,169,903.88	-	19,669,903.88	-	-

3. 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
(1) 联营企业						
佛山市顺德区美家智能科技管理服务服务有限公司	10,000,000.00	7,338,985.45	2,000,000.00	-	5,697,111.63	-

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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		
(2) 联营企业						
佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限 公司	-	-	-	-332,027.07	14,704,070.01	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	514,301,929.47	404,527,655.52	316,505,790.01	246,953,257.43

2. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户的营业收入总额	41,505,310.81	8.07

(五) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	15,523,470.79	4,752,724.16
权益法核算的长期股权投资收益	5,697,111.63	154,209.78
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-332,027.07	-
其他投资收益	6,177,490.51	6,251,076.45
合 计	27,066,045.86	11,158,010.39

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
贵阳市美的物业管理有限公司	6,677,367.97	4,752,724.16	本年收入规模扩大
株洲市美的物业管理有限公司	1,884,870.01	-	2018 年子公司分红
佛山市顺德区美的物业发展有限公司	6,961,232.81	-	2018 年子公司分红
小 计	15,523,470.79	4,752,724.16	

3. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原 因
佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	5,697,111.63	154,209.78	本期联营公司收入规模扩大，利润增长所致。

4. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十四、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

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

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-88,400.91	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,780,162.27	-
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	-458,777.13	-
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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,489,562.42	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-

项 目	金 额	说 明
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	387,405.18	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小 计	3,109,951.83	-
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	778,930.29	-
非经常性损益净额	2,331,021.54	-
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	2,331,021.54	-
归属于少数股东的非经常性损益	-	-

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	61.36	1.71	1.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	60.23	1.67	1.67

2. 计算过程

(1) 归属于公司普通股股东的净利润加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	87,626,059.25
归属于公司普通股股东的期初净资产	2	109,651,693.39
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	3	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	4	-

项 目	序号	本期数
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	5	17,920,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	7.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	7	-1,169,903.88
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	8	2
报告期月份数	9	12
加权平均净资产	10[注]	142,816,405.70
加权平均净资产收益率	11=1/10	61.36

[注]10=2+1*0.5+3*4/9-5*6/9±7*8/9

(2) 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	87,626,059.25
非经常性损益	2	2,331,021.54
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	85,295,037.71
归属于公司普通股股东的净利润(不包含被收购方 1—12 月净利润)	4	88,097,966.99
归属于公司普通股股东的期初净资产	5	108,023,012.38
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	6	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	8	17,920,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	9	7.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	10	-13,130.61
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	11	2.00
报告期月份数	12	12
加权平均净资产	13[注]	141,617,568.32
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	60.23

[注]13=5+4*0.5+6*7/12-8*9/12±10*11/12

(3) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	87,626,059.25
非经常性损益	2	2,331,021.54
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	85,295,037.71
期初股份总数	4	25,600,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	25,600,000.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-
报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	51,200,000.00
基本每股收益	13=1/12	1.71
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	1.67

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(4) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

广东美的物业管理股份有限公司

2019年3月28日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室