深圳市特发服务股份有限公司

审计报告

目　录

一、审计报告…… 第1—7页

二、财务报表…… 第8—15页

（一）合并及母公司资产负债表…… 第8—9页

（二）合并及母公司利润表…… 第10页

（三）合并及母公司现金流量表…… 第11页

（四）合并及母公司所有者权益变动表……第12—15页

三、财务报表附注…… 第16—121页

审 计 报 告

天健审〔2020〕3-271 号

深圳市特发服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市特发服务股份有限公司（以下简称特发服务公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特发服务公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2017 年度、2018 年度、2019 年

诚信 公正 务实 专业

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关会计年度：2017 年度、2018 年度、2019 年度。

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及五(二)1 所述。

特发服务公司的营业收入主要来自于提供综合物业服务、政务服务和增值服务。2017 年度、2018 年度、2019 年度，特发服务公司营业收入分别为 50,759.60 万元、69,901.50 万元和 89,121.99 万元，其中物业服务、政务服务和增值服务分别为 50,569.47 万元、69,518.85 万元和 88,655.40 万元，分别占营业收入的 99.63%、99.45%和 99.48%。

特发服务公司在物业管理服务已提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理服务相关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

由于营业收入是特发服务公司关键业绩指标之一，可能存在特发服务公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险；同时，特发服务公司管理项目较多，提供基础物业的同时额外提供较多增值服务，导致收入确认的固有风险较高，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 了解特发服务公司的收入确认政策，结合实际经营情况、相关合同条款，检查主营业务收入的确认条件、方法是否符合企业会计准则的规定，判断在收入确认时点上与物业服务相关的主要风险和报酬是否发生转移；

(3) 结合服务类型对收入及毛利率情况进行分析，判断报告期收入金额是否出现异常波动的情况；

(4) 获取主要客户合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，特别关注资产负债表日前后的记录是否在正确的会计期间；

(5) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证销售额；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 成本确认

1. 事项描述

相关会计年度：2017 年度、2018 年度、2019 年度

相关信息披露详见财务报表附注五(二)1 所述。

特发服务公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度主营业务成本分别为 39,486.72 万元、54,939.12 万元、72,164.77 万元，主要包括人工成本、服务采购费及材料费。由于特发服务公司按物业项目归集成本，且物业项目数量较多并分散于全国各地，分包商较多，导致成本确认固有风险较高，因此，我们将成本确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

针对成本确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 检查主营业务成本的核算内容和计算方法是否符合企业会计准则的规定，前后期是否一致；

(3) 结合主要服务外包合同，复核特发服务公司是否足额确认了外包服务成本；

(4) 抽取成本结转分录，与该笔采购相关的合同、发票及付款做交叉核对，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间；

(5) 了解特发服务公司薪酬政策，分析年度薪酬总额的变动，关注变动与业务情况是否匹配，检查薪酬期后的支付情况，特别关注资产负债表日后薪酬发放数与计提数是否有重大偏差；

(6) 检查与营业成本相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 应收账款减值

1. 2019 年度

(1) 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)、附注三(十一)及附注五(一)2 所述。

截至 2019 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款账面余额为人民币 21,633.27 万元，坏账准备为人民币 1,089.20 万元。

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

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

(2) 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

3) 复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价管理层是否充分识别已发生减值的应收账款；

4) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计评价管理层编制的应收账款账龄表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

5) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

6）检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 2017年度、2018年度

(1) 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)及附注五(一)2所述。

截至 2017 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款账面余额为人民币11,272.45万元，坏账准备为人民币563.62万元，账面价值为人民币10,708.83万元；截至 2018 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款账面余额为人民币15,970.94 万元，坏账准备为人民币802.11 万元，账面价值为人民币15,168.83万元；

对于采用组合方式进行减值测试的应收账款，管理层根据账龄依据划分组合，以与该等组合具有类似信用风险特征组合的历史损失率为基础，结合现实情况进行调整，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备。

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

(2) 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

3）复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价管理层是否充分识别已发生减值的应收账款；

4）对于采用组合方式进行减值测试的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史损失率及反映当前情况的相关可观察数据等，评价管理层减值测试方法的合理性（包括各组合坏账准备的计提比例）；测试管理层使用数据的准确性和完整性以及对应计提坏账准备的计算是否准确；

5）检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合

理性；

6）检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

特发服务公司治理层（以下简称治理层）负责监督特发服务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，就可能导致对特发服务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特发服务公司不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二〇年四月二十八日

资 产 负 债 表（资产）

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　会企01表　　单位：人民币元

资产	注释号	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：							
货币资金	1	179,135,841.16	108,107,178.55	118,238,393.00	60,066,414.36	83,818,198.76	57,084,486.81
交易性金融资产							
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产							
衍生金融资产							
应收票据							
应收账款	2	205,440,623.29	172,234,647.83	151,688,292.44	119,404,508.44	107,088,259.35	97,684,511.62
应收款项融资							
预付款项	3	3,810,346.33	3,004,983.98	2,678,192.67	2,042,518.75	1,537,395.73	1,310,076.31
其他应收款	4	10,490,038.03	54,898,207.90	7,937,359.64	89,929,957.59	10,243,183.68	80,957,644.59
存货	5	3,051,679.69	3,051,679.69	2,323,863.35	2,323,863.35	2,334,644.88	2,334,644.88
合同资产							
持有待售资产							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产	6	2,499,247.27	1,159,844.71	5,785,290.56	5,064,327.19	1,349,252.60	
流动资产合计		404,427,775.77	342,456,542.66	288,651,391.66	278,831,589.68	206,370,935.00	239,371,364.21
非流动资产：							
债权投资							
可供出售金融资产							
其他债权投资							
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资	7	9,603,397.71	36,532,459.96	3,856,128.41	28,705,190.66	1,758,034.65	15,992,096.90
其他权益工具投资							
其他非流动金融资产							
投资性房地产	8	58,070,356.09		60,549,761.05		63,029,166.01	
固定资产	9	7,813,887.14	5,780,908.95	7,852,453.70	5,638,005.60	6,452,345.64	4,915,100.57
在建工程							
生产性生物资产							
油气资产							
使用权资产							
无形资产	10	100,184.37	100,184.37				
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	11	1,919,247.38	1,673,802.05	2,765,394.92	2,281,087.36	3,591,224.97	3,001,483.39
递延所得税资产	12	2,676,887.01	2,285,768.45	1,984,693.68	1,549,882.61	1,342,435.30	1,274,608.21
其他非流动资产							
非流动资产合计		80,183,959.70	46,373,123.78	77,008,431.76	38,174,166.23	76,173,206.57	25,183,289.07
资产总计		484,611,735.47	388,829,666.44	365,659,823.42	317,005,755.91	282,544,141.57	264,554,653.28

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章(深)

资 产 负 债 表（负债和所有者权益）

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　会企01表　　单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：							
短期借款							
交易性金融负债							
以公允价值计量且其变动							
计入当期损益的金融负债							
衍生金融负债							
应付票据							
应付账款	13	57,228,409.38	54,951,892.36	46,490,259.40	65,334,347.72	29,533,314.31	46,730,603.09
预收款项	14	10,162,124.65	5,268,842.12	6,525,680.49	3,766,877.93	1,191,801.36	349,715.23
合同负债							
应付职工薪酬	15	90,119,403.39	64,821,848.09	70,367,635.27	48,337,819.23	53,308,221.81	43,826,629.34
应交税费	16	19,546,666.99	15,077,226.67	17,143,220.91	12,031,261.80	17,490,342.83	13,733,051.04
其他应付款	17	33,565,049.43	32,490,207.44	29,389,922.45	27,618,788.58	50,625,934.56	46,901,918.74
持有待售负债							
一年内到期的非流动负债	18	1,037,735.85	1,037,735.85	1,037,735.85	1,037,735.85		
其他流动负债							
流动负债合计		211,659,389.69	173,647,752.53	170,954,454.37	158,126,831.11	152,149,614.87	151,541,917.44
非流动负债：							
长期借款							
应付债券							
其中：优先股							
永续债							
租赁负债							
长期应付款							
长期应付职工薪酬							
预计负债							
递延收益							
递延所得税负债							
其他非流动负债	19	5,597,484.27	5,597,484.27	3,805,031.45	3,805,031.45		
非流动负债合计		5,597,484.27	5,597,484.27	3,805,031.45	3,805,031.45		
负债合计		217,256,873.96	179,245,236.80	174,759,485.82	161,931,862.56	152,149,614.87	151,541,917.44
所有者权益(或股东权益)：							
实收资本(或股本)	20	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00	15,384,615.00	15,384,615.00
其他权益工具							
其中：优先股							
永续债							
资本公积	21	52,054,206.41	52,281,776.71	45,141,153.29	45,368,723.59	13,374,532.52	13,602,102.82
减：库存股							
其他综合收益	22	13,675.95		5,501.16		2,772.81	
专项储备							
盈余公积	23	8,872,253.15	7,780,540.67	4,112,504.83	3,020,792.35	7,305,380.35	6,213,667.87
一般风险准备							
未分配利润		118,586,894.40	74,522,112.26	58,017,949.19	31,684,377.41	89,910,380.54	77,812,350.15
归属于母公司所有者权益合计		254,527,029.91		182,277,108.47		125,977,681.22	
少数股东权益		12,827,831.60		8,623,229.13		4,416,845.48	
所有者权益合计		267,354,861.51	209,584,429.64	190,900,337.60	155,073,893.35	130,394,526.70	113,012,735.84
负债和所有者权益总计		484,611,735.47	388,829,666.44	365,659,823.42	317,005,755.91	282,544,141.57	264,554,653.28

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

3-2-1-11

利润表

会企02表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	2019年度		2018年度		2017年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	1	891,219,944.33	677,644,241.76	699,014,994.91	547,186,797.17	507,595,986.63	434,405,001.21
减：营业成本	1	725,026,923.01	556,188,227.76	551,870,615.79	437,927,536.63	396,106,929.02	347,413,121.23
税金及附加	2	5,846,462.27	4,206,672.67	4,931,631.70	3,837,039.74	4,247,868.71	3,246,127.83
销售费用	3	9,619,549.24	6,898,645.70	6,901,953.28	5,579,808.55	5,643,446.73	4,309,010.65
管理费用	4	64,701,078.31	50,576,309.74	58,150,126.03	47,078,072.84	49,644,711.47	38,135,494.61
研发费用							
财务费用	5	386,871.37	227,361.30	176,733.87	193,004.94	706,517.40	700,068.74
其中：利息费用						562,600.00	562,600.00
利息收入		329,914.09	178,288.70	214,968.25	129,393.92	156,636.68	108,664.79
加：其他收益	6	2,903,762.41	1,941,455.86	661,264.14	584,530.81	852,475.32	790,706.96
投资收益（损失以“-”号填列）	7	3,623,556.97	3,623,556.97	-163,335.02	-163,335.02	50,663.42	50,663.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,497,269.30	3,497,269.30	-351,906.24	-351,906.24	8,034.65	8,034.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益							
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）							
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）							
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8	-3,213,257.21	-3,268,316.34				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9			-2,272,969.35	-1,022,322.74	638,101.64	316,861.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10			-5,229.67	-5,229.67	89,051.46	89,051.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		88,953,122.30	61,843,721.08	75,203,664.34	51,964,977.85	52,876,805.14	41,848,461.49
加：营业外收入	11	2,331,049.58	2,063,035.68	33,556.07	29,888.73	9,982.64	9,433.13
减：营业外支出	12	128,140.45	66,755.61	140,300.08	91,956.55	2,674,259.61	209,703.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		91,156,031.43	63,840,001.15	75,096,920.33	51,902,910.03	50,212,528.17	41,648,191.43
减：所得税费用	13	23,542,735.43	16,242,517.98	19,826,084.06	14,338,998.80	13,538,735.23	11,426,081.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		67,613,296.00	47,597,483.17	55,270,836.27	37,563,911.23	36,673,792.94	30,222,109.95
（一）按经营持续性分类：							
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		67,613,296.00	47,597,483.17	55,270,836.27	37,563,911.23	36,673,792.94	30,222,109.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
（二）按所有权归属分类：							
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		65,328,693.53		51,799,452.62		34,781,163.60	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,284,602.47		3,471,383.65		1,892,629.34	
五、其他综合收益的税后净额	14	8,174.79		2,728.35		2,772.81	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		8,174.79		2,728.35		2,772.81	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益							
1.重新计量设定受益计划变动额							
2.权益法下不能转损益的其他综合收益							
3.其他权益工具投资公允价值变动							
4.企业自身信用风险公允价值变动							
5.其他							
（二）将重分类进损益的其他综合收益		8,174.79		2,728.35		2,772.81	
1.权益法下可转损益的其他综合收益							
2.其他债权投资公允价值变动							
3.可供出售金融资产公允价值变动损益							
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
6.其他债权投资信用减值准备							
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）							
8.外币财务报表折算差额		8,174.79		2,728.35		2,772.81	
9.其他							
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额							
六、综合收益总额		67,621,470.79	47,597,483.17	55,273,564.62	37,563,911.23	36,676,565.75	30,222,109.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		65,336,868.32		51,802,180.97		34,783,936.41	
归属于少数股东的综合收益总额		2,284,602.47		3,471,383.65		1,892,629.34	
七、每股收益：							
（一）基本每股收益		0.87		0.69			
（二）稀释每股收益		0.87		0.69			

2017年5月31日发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：-88,895.90元。

法定代表人：陈宏建　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章(深)

现 金 流 量 表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　会企03表　　单位：人民币元

项　　目	注释号	2019年度		2018年度		2017年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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		902,958,387.25	677,336,844.79	718,305,576.56	579,053,259.68	546,440,337.44	472,602,534.26
收到的税费返还		62,722.62	62,722.62	913.86			
收到其他与经营活动有关的现金	1	28,645,720.74	59,688,520.74	21,393,249.04	14,379,458.95	18,245,371.24	8,860,536.72
经营活动现金流入小计		931,666,830.61	737,088,088.15	739,699,739.46	593,432,718.63	564,685,708.68	481,463,070.98
购买商品、接受劳务支付的现金		251,219,262.75	249,660,744.00	200,599,065.27	181,682,539.95	148,751,421.99	126,191,690.09
支付给职工以及为职工支付的现金		519,190,776.50	361,645,205.86	382,656,613.39	284,468,337.74	281,609,931.71	231,754,169.52
支付的各项税费		66,379,192.29	48,404,798.14	56,743,963.67	45,229,954.17	39,611,002.78	34,213,771.12
支付其他与经营活动有关的现金	2	37,448,960.78	29,661,079.99	49,503,472.63	52,938,885.48	30,869,758.77	36,939,315.85
经营活动现金流出小计		874,238,192.32	689,371,827.99	689,503,114.96	564,319,717.34	500,842,115.26	429,098,946.58
经营活动产生的现金流量净额		57,428,638.29	47,716,260.16	50,196,624.50	29,113,001.29	63,843,593.43	52,364,124.40
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		5,000,000.00	5,000,000.00	49,430,000.00	49,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
取得投资收益收到的现金		126,287.67	126,287.67	188,571.22	188,571.22	196,396.33	189,599.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		188,905.69	188,905.69	54,806.75	70,436.09	177,855.33	177,855.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		5,315,193.36	5,315,193.36	49,673,377.97	49,259,007.31	8,374,251.66	8,367,454.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,080,684.04	2,449,498.83	3,825,671.57	2,413,216.04	6,817,634.87	4,595,319.49
投资支付的现金		2,250,000.00	4,330,000.00	56,450,000.00	68,623,000.00	9,903,767.56	24,053,767.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流出小计		5,330,684.04	6,779,498.83	60,275,671.57	71,036,216.04	16,721,402.43	28,649,087.05
投资活动产生的现金流量净额		-15,490.68	-1,464,305.47	-10,602,293.60	-21,777,208.73	-8,347,150.77	-20,281,632.49
三、筹资活动产生的现金流量：							
吸收投资收到的现金		4,329,479.94	2,409,479.94	735,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,920,000.00		735,000.00			
取得借款收到的现金						20,000,000.00	20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金							
筹资活动现金流入小计		4,329,479.94	2,409,479.94	735,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
偿还债务支付的现金						40,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,683.74		4,353,865.01	4,353,865.01	562,600.00	562,600.00
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	3	783,000.00	783,000.00	1,558,000.00		14,150,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,015,683.74	783,000.00	5,911,865.01	4,353,865.01	54,712,600.00	40,562,600.00
筹资活动产生的现金流量净额		3,313,796.20	1,626,479.94	-5,176,865.01	-4,353,865.01	-34,712,600.00	-20,562,600.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		8,174.79		2,728.35		2,772.81	
五、现金及现金等价物净增加额		60,735,118.60	47,878,434.63	34,420,194.24	2,981,927.55	20,786,615.47	11,519,891.91
加：期初现金及现金等价物余额		118,238,393.00	60,066,414.36	83,818,198.76	57,084,486.81	63,031,583.29	45,564,594.90
六、期末现金及现金等价物余额		178,973,511.60	107,944,848.99	118,238,393.00	60,066,414.36	83,818,198.76	57,084,486.81

法定代表人：陈宝志　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章（深）

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

项目	2019年度												2018年度											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他										优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	75,000,000.00				45,141,153.29		5,501.16		4,112,504.83		58,017,949.19	8,623,229.13	190,900,337.60	15,384,615.00				13,374,532.52		2,772.81		7,305,380.35		89,910,380.54	4,416,845.48	130,394,526.70
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	75,000,000.00				45,141,153.29		5,501.16		4,112,504.83		58,017,949.19	8,623,229.13	190,900,337.60	15,384,615.00				13,374,532.52		2,772.81		7,305,380.35		89,910,380.54	4,416,845.48	130,394,526.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,913,053.12		8,174.79		4,759,748.32		60,568,945.21	4,204,602.47	76,454,523.91	59,615,385.00				31,766,620.77		2,728.35		-3,192,875.52		-31,892,431.35	4,206,383.65	60,505,810.90
（一）综合收益总额							8,174.79				65,328,693.53	2,284,602.47	67,621,470.79							2,728.35				51,799,452.62	3,471,383.65	55,273,564.62
（二）所有者投入和减少资本					6,913,053.12							1,920,000.00	8,833,053.12					4,497,246.28							735,000.00	5,232,246.28
1. 所有者投入的普通股					2,409,479.94							1,920,000.00	4,329,479.94												735,000.00	735,000.00
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					4,503,573.18								4,503,573.18					4,497,246.28								4,497,246.28
4. 其他																										
（三）利润分配									4,759,748.32		-4,759,748.32											3,020,792.35		-3,020,792.35		
1. 提取盈余公积									4,759,748.32		-4,759,748.32											3,020,792.35		-3,020,792.35		
2. 提取一般风险准备																										
3. 对所有者（或股东）的分配																										
4. 其他																										
（四）所有者权益内部结转														59,615,385.00				27,269,374.49				-6,213,667.87		-80,671,091.62		
1. 资本公积转增资本（或股本）																										
2. 盈余公积转增资本（或股本）																										
3. 盈余公积弥补亏损																										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																										
5. 其他综合收益结转留存收益																										
6. 其他														59,615,385.00				27,269,374.49				-6,213,667.87		-80,671,091.62		
（五）专项储备																										
1. 本期提取																										
2. 本期使用																										
（六）其他																										
四、本期期末余额	75,000,000.00				52,054,206.41		13,675.95		8,872,253.15		118,586,894.40	12,827,831.60	267,354,861.51	75,000,000.00				45,141,153.29		5,501.16		4,112,504.83		58,017,949.19	8,623,229.13	190,900,337.60

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章（深）

合并所有者权益变动表

会合04表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　2017年度　　单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	15,384,615.00				24,310,879.85				4,283,169.35		58,396,814.34	2,524,216.14	104,899,694.68
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	15,384,615.00				24,310,879.85				4,283,169.35		58,396,814.34	2,524,216.14	104,899,694.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-10,936,347.33		2,772.81		3,022,211.00		31,513,566.20	1,892,629.34	25,494,832.02
（一）综合收益总额							2,772.81				34,781,163.60	1,892,629.34	36,676,565.75
（二）所有者投入和减少资本					-10,936,347.33								-10,936,347.33
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,213,652.67								3,213,652.67
4. 其他					-14,150,000.00								-14,150,000.00
（三）利润分配									3,022,211.00		-3,267,597.40		-245,386.40
1. 提取盈余公积									3,022,211.00		-3,022,211.00		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-245,386.40		-245,386.40
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	15,384,615.00				13,374,532.52		2,772.81		7,305,380.35		89,910,380.54	4,416,845.48	130,394,526.70

法定代表人：陈宝生　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

3-2-1-15

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　会企04表　　单位：人民币元

项目	2019年度										2018年度									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	75,000,000.00				45,368,723.59				3,020,792.35	31,684,377.41	155,073,893.35	15,384,615.00				13,602,102.82				6,213,667.87	77,812,350.15	113,012,735.84
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年期初余额	75,000,000.00				45,368,723.59				3,020,792.35	31,684,377.41	155,073,893.35	15,384,615.00				13,602,102.82				6,213,667.87	77,812,350.15	113,012,735.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,913,053.12				4,759,748.32	42,837,734.85	54,510,536.29	59,615,385.00				31,766,620.77				-3,192,875.52	-46,127,972.74	42,061,157.51
（一）综合收益总额										47,597,483.17	47,597,483.17										37,563,911.23	37,563,911.23
（二）所有者投入和减少资本					6,913,053.12						6,913,053.12					4,497,246.28						4,497,246.28
1. 所有者投入的普通股					2,409,479.94						2,409,479.94											
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					4,503,573.18						4,503,573.18					4,497,246.28						4,497,246.28
4. 其他																						
（三）利润分配									4,759,748.32	-4,759,748.32										3,020,792.35	-3,020,792.35	
1. 提取盈余公积									4,759,748.32	-4,759,748.32										3,020,792.35	-3,020,792.35	
2. 对所有者（或股东）的分配																						
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转												59,615,385.00				27,269,374.49				-6,213,667.87	-80,671,091.62	
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他												59,615,385.00				27,269,374.49				-6,213,667.87	-80,671,091.62	
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	75,000,000.00				52,281,776.71				7,780,540.67	74,522,112.26	209,584,429.64	75,000,000.00				45,368,723.59				3,020,792.35	31,684,377.41	155,073,893.35

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章（深）

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市特发服务股份有限公司　　会企04表　　单位：人民币元

项目	2017年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	15,384,615.00				16,423,185.00				3,191,456.87	50,612,451.20	85,611,708.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	15,384,615.00				16,423,185.00				3,191,456.87	50,612,451.20	85,611,708.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,821,082.18				3,022,211.00	27,199,898.95	27,401,027.77
（一）综合收益总额										30,222,109.95	30,222,109.95
（二）所有者投入和减少资本					-2,821,082.18						-2,821,082.18
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,213,652.67						3,213,652.67
4. 其他					-6,034,734.85						-6,034,734.85
（三）利润分配									3,022,211.00	-3,022,211.00	
1. 提取盈余公积									3,022,211.00	-3,022,211.00	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	15,384,615.00				13,602,102.82				6,213,667.87	77,812,350.15	113,012,735.84

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章（深）

深圳市特发服务股份有限公司

财务报表附注

2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身是原深圳市特发物业管理有限公司（以下简称特发物业公司），系由深圳市特发集团有限公司（以下简称特发集团公司）投资设立，于 1993 年 5 月 31 日在深圳市工商行政管理局登记注册，取得注册号为深企法字 03531 号的企业法人营业执照。特发物业公司成立时注册资本 1,000 万元。特发物业公司以 2018 年 2 月 28 日为基准日，整体变更为股份有限公司，于 2018 年 11 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 914403001922285356 的营业执照，注册资本 7,500.00 万元，股份总数 7,500 万股（每股面值 1 元）。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为物业管理。

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 28 日一届七次董事会批准对外报出。

本公司将深圳市特发物业资产经营有限公司（以下简称资产经营公司）、深圳市特发楼宇科技有限公司（以下简称楼宇科技公司）、深圳市特发政务服务有限公司（以下简称特发政务公司）、深圳特发商务有限公司（以下简称特发商务公司）、深圳市特发特力物业管理有限公司（以下简称特力物业公司）、深圳市特发餐饮管理有限公司（以下简称特发餐饮公司）、CONGO TEFA TECHNOLOGIE SARL（以下简称特发刚果金公司）、深圳市特发鑫润资产经营有限公司（以下简称特发鑫润公司）、特发政务服务（天津）有限公司（曾用名：天津市特发华政务服务有限公司，以下简称特发政务（天津）公司）、山东省特发商务服务有限公司（以下简称山东特发公司）和深圳特发东部服务有限公司（以下简称东部服务公司）共 11 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核之章（深）

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、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。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

除子公司特发刚果金公司以美元为记账本位币外，公司及其他子公司均采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）金融工具

1. 2019年度

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，

除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3）金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

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

4）金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——应收往来款组合		
其他应收款——应收员工备用金组合		
其他应收款——应收其他组合		
其他应收款——合并范围内关联往来组合		
其他应收款——非合并范围内关联往来组合		

3）按组合计量预期信用损失的应收款项

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	合并范围内关联往来	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

② 应收账款——账款组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

且该种法定权利是当前可执行的；2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

2. 2017 年度和 2018 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2）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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2）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，按照成本计量；3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下

方法处理：1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1）所转移金融资产的账面价值；2）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。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）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，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。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除

报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，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，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

3）可供出售金融资产

① 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

A. 债务人发生严重财务困难；

B. 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；

C. 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；

D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

F. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

② 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

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，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率

等，判断该权益工具投资是否发生减值。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。

（十一）应收款项

1. 2019 年度

详见本财务报表附注三(十)1(5)之说明。

2. 2017 年度和 2018 年度

(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	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备
其他应收款中非合并范围内关联往来组合	按期末余额的 5%计提坏账准备

2) 账龄分析法

账　龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1 年以内（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10

2-3 年	30	30
3-4 年	100	50
4-5 年	100	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

应收商业承兑汇票坏账准备计提方法参照上述应收账款坏账准备计提政策，应收商业承兑汇票的账龄起算点追溯至对应的应收款项账龄起始日。

对应收银行承兑汇票、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用一次转销法进行摊销。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其

他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

（十四）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5.00	3.17-4.75
运输工具	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

（十六）借款费用

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用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) 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。

(3) 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可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限(年)
软件	5.00

（十八）部分长期资产减值

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

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

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十一) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，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换取职工服务的以权益结算的股份支付，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。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果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；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的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

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，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。

(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。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十二) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（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的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(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、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

公司主要提供物业管理服务。收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定为客户提供物业管理服务，且收入金额已确定，已经收回款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，服务相关的成本能够可靠地计量。

(二十三) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在

相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十四）递延所得税资产、递延所得税负债

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

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）租赁

经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%或12%
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%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	30%、25%、20%、1%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	2019年度	2018年度	2017年度
特发刚果金公司[注]	30%、1%	30%、1%	30%、1%
楼宇科技公司	20%	25%	20%
特发商务公司	25%	25%	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

[注]：根据刚果（金）2014年1月31日第14/002号法律《财政法》的规定，企业所得税最低不得低于营业收入的1%，即自2014年申报2013财年企业所得税开始按营业收入的1%与应纳税所得额的30%孰高者缴纳。

（二）税收优惠

1. 根据企业所得税法第二十八条和财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，对符合条件的小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，2019

年度楼宇科技公司符合小微企业认定，因此当年减按25%计入应纳税所得额后按20%的税率计缴。

2. 根据企业所得税法第二十八条和财政部、税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43号），符合条件的小型微利企业所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，2017年度楼宇科技公司、特发商务公司符合小微企业认定，因此当年减按50%计入应纳税所得额后按20%的税率计缴。

3. 根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。根据以上规定，本公司、楼宇科技公司、特力物业公司、特发商务公司、特发政务公司、资产经营公司及特发鑫润公司等2019年度享受该增值税加计扣除的优惠政策。

4. 根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，特力物业公司分支机构（停车场、汽车大厦停车场及服务中心停车场）、资产经营公司分支机构（发展中心分公司及沙井分公司）、山东特发公司及特发政务（天津）公司等2019年度享受增值税减免优惠政策。

5. 根据财政部、税务总局和退役军人部《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号）的规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6,000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。根据以上规定，本公司和特发政务公司2019年度享受该税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31

库存现金	236,755.69	499,053.08	248,556.96
银行存款	174,743,689.77	115,894,437.28	81,550,946.98
其他货币资金	4,155,395.70	1,844,902.64	2,018,694.82
合　计	179,135,841.16	118,238,393.00	83,818,198.76
其中：存放在境外的款项总额	1,153,456.63	994,415.16	378,813.58

(2) 其他说明

2019年末其他货币资金包括公司支付宝账户和微信账户结存余额3,993,066.14元和投标及履约保证金账户余额162,329.56元，其中投标及履约保证金账户资金使用受限；2018年末和2017年末其他货币资金为公司支付宝账户资金。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	216,332,668.46	100.00	10,892,045.17	5.03	205,440,623.29
合　计	216,332,668.46	100.00	10,892,045.17	5.03	205,440,623.29

种　类	2018.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	159,709,422.92	100.00	8,021,130.48	5.02	151,688,292.44
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	159,709,422.92	100.00	8,021,130.48	5.02	151,688,292.44

（续上表）

种　类	2017.12.31		
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	112,724,483.53	100.00	5,636,224.18	5.00	107,088,259.35
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	112,724,483.53	100.00	5,636,224.18	5.00	107,088,259.35

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 2019 年 12 月 31 日

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	214,824,433.42	10,741,221.67	5.00
1-2 年	1,508,235.04	150,823.50	10.00
小　计	216,332,668.46	10,892,045.17	5.03

② 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	158,996,236.98	7,949,811.89	5.00	112,724,483.53	5,636,224.18	5.00
1-2 年	713,185.94	71,318.59	10.00			
小　计	159,709,422.92	8,021,130.48	5.02	112,724,483.53	5,636,224.18	5.00

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2019 年度

项　目	期初数[注]	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	8,021,130.48	2,870,914.69						10,892,045.17
小　计	8,021,130.48	2,870,914.69						10,892,045.17

[注]：2019 年度期初数与 2018 年度期末数的差异调节表详见本财务报表附注十三(二)

之说明。

② 2018 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,636,224.18	2,384,906.30						8,021,130.48
小　计	5,636,224.18	2,384,906.30						8,021,130.48

③ 2017 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,802,307.99	-166,083.81						5,636,224.18
小　计	5,802,307.99	-166,083.81						5,636,224.18

(3) 应收账款金额前 5 名情况

① 2019 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
华为[注 1]	67,028,176.52	30.98	3,351,408.83
阿里巴巴[注 2]	56,891,677.43	26.30	2,844,583.87
腾讯[注 3]	9,365,473.44	4.33	468,273.67
特发集团公司[注 4]	6,474,293.20	2.99	323,714.66
武汉东湖新技术开发区政务服务局	3,438,904.97	1.59	171,945.25
小　计	143,198,525.56	66.19	7,159,926.28

[注 1]：表中华为数据是对华为技术有限公司、深圳慧通商务有限公司和华为刚果金有限公司等由华为投资控股有限公司控制公司的应收账款或销售金额的汇总披露，下同。

[注 2]：表中阿里巴巴数据是对阿里巴巴（中国）有限公司及其关联公司、蚂蚁金服（杭州）网络技术有限公司及其关联公司的应收或销售金额的汇总披露，下同。

[注 3]：表中腾讯数据是对腾讯科技（深圳）有限公司及其关联方深圳前海微众银行股份有限公司的应收账款或销售金额的汇总披露，下同。

[注 4]：表中特发集团公司数据是对深圳市特发信息股份有限公司、深圳市中天实业有

限公司和深圳市特发地产有限公司等由特发集团公司控制公司的应收账款、其他应收款或销售金额的汇总披露，下同。

② 2018 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
华为	56,855,465.19	35.60	2,842,773.26
阿里巴巴	40,954,044.22	25.64	2,047,702.21
特发集团公司	6,972,137.43	4.37	348,606.87
中国电子工程设计院有限公司	5,488,014.73	3.44	274,400.74
中国移动[注 5]	4,197,176.77	2.63	209,858.84
小　计	114,466,838.34	71.67	5,723,341.92

[注 5]：表中中国移动数据是对中国移动通信集团湖北有限公司、中国移动通信集团广东有限公司、中国移动通信集团终端有限公司等由中国移动通信集团有限公司控制公司的应收账款或销售金额的汇总披露，下同。

③ 2017 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
华为	54,660,149.38	48.49	2,733,007.47
阿里巴巴	20,192,013.63	17.91	1,009,600.68
深圳市地铁三号线投资有限公司运营商分公司	6,774,541.20	6.01	338,727.06
特发集团公司	6,206,469.37	5.51	310,323.47
武汉东湖新技术开发区管理委员会	5,025,576.57	4.46	251,278.83
小　计	92,858,750.15	82.38	4,642,937.51

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	2019.12.31				2018.12.31			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,810,346.33	100.00		3,810,346.33	2,678,192.67	100.00		2,678,192.67
合　计	3,810,346.33	100.00		3,810,346.33	2,678,192.67	100.00		2,678,192.67

（续上表）

账　龄	2017.12.31			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,537,395.73	100.00		1,537,395.73
合　计	1,537,395.73	100.00		1,537,395.73

(2) 预付款项金额前 5 名情况

1) 2019 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
姜爱娟[注]	618,000.00	16.22
川岚（武汉）商业运营管理有限公司	150,280.54	3.94
中国人民财产保险股份有限公司	135,441.47	3.55
文娟[注]	100,000.00	2.62
张银娟[注]	91,666.63	2.41
小　计	1,095,388.64	28.74

[注]：上述预付个人款项系预付房租款。

2) 2018 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
武汉光众创科技有限公司	302,188.66	11.28
四川绿益康环保科技有限公司	268,510.22	10.03
杭州港华燃气有限公司	164,331.72	6.14
深圳市联众网网络科技有限公司	112,618.87	4.21
中国人民财产保险股份有限公司	96,205.00	3.59
小　计	943,854.47	35.25

3) 2017 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
成都盛和机电设备工程有限公司	610,000.00	39.68
深圳市联众网网络科技有限公司	124,304.82	8.09
国网湖南省电力公司岳阳县供电分公司	31,928.64	2.08
湖北荐杰人力资源有限公司	20,000.00	1.30

中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司	15,431.79	1.00
小　计	801,665.25	52.14

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	53,120.00	0.46	53,120.00	100.00	
其中：其他应收款	53,120.00	0.46	53,120.00	100.00	
按组合计提坏账准备	11,511,579.46	99.54	1,021,541.43	8.87	10,490,038.03
其中：其他应收款	11,511,579.46	99.54	1,021,541.43	8.87	10,490,038.03
合　计	11,564,699.46	100.00	1,074,661.43	9.29	10,490,038.03

（续上表）

种　类	2018.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,605,600.34	99.27	668,240.70	7.77	7,937,359.64
单项金额不重大但单项计提坏账准备	63,120.00	0.73	63,120.00	100.00	
合　计	8,668,720.34	100.00	731,360.70	8.44	7,937,359.64

（续上表）

种　类	2017.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,020,516.15	99.43	777,332.47	7.05	10,243,183.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备	63,120.00	0.57	63,120.00	100.00	
合　计	11,083,636.15	100.00	840,452.47	7.58	10,243,183.68

2) 单项计提坏账准备的其他应收款

① 2019 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他应收款				
深圳市东兴实业有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
杨泽辉	2,200.00	2,200.00	100.00	预计无法收回
雅信铁器制品厂	920.00	920.00	100.00	预计无法收回
小　计	53,120.00	53,120.00		

② 2018 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他应收款				
深圳市东兴实业有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市政府采购中心	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
杨泽辉	2,200.00	2,200.00	100.00	预计无法收回
雅信铁器制品厂	920.00	920.00	100.00	预计无法收回
小　计	63,120.00	63,120.00		

③ 2017 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他应收款				
深圳市东兴实业有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市政府采购中心	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
杨泽辉	2,200.00	2,200.00	100.00	预计无法收回
雅信铁器制品厂	920.00	920.00	100.00	预计无法收回
小　计	63,120.00	63,120.00		

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

① 2019 年 12 月 31 日

组合名称	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收暂付款	2,828,104.01	317,284.52	11.22

押金保证金	6,706,583.21	532,549.58	7.94
员工备用金	87,578.57	9,666.68	11.04
往来款	145,095.10	7,254.76	5.00
其他	1,744,218.57	154,785.89	8.87
小　计	11,511,579.46	1,021,541.43	8.87

② 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日

A. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	7,012,229.89	350,611.49	5.00	8,324,800.84	416,240.03	5.00
1-2 年	903,581.68	90,358.17	10.00	153,383.08	15,338.31	10.00
2-3 年	76,209.82	22,862.94	30.00	74,966.37	22,489.91	30.00
3-4 年	55,793.21	27,896.61	50.00	226,006.79	113,003.40	50.00
4-5 年	67,239.11	53,791.29	80.00			
5 年以上	103,360.91	103,360.91	100.00	103,360.91	103,360.91	100.00
小　计	8,218,414.62	648,881.41	7.90	8,882,517.99	670,432.56	7.55

B. 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
非合并范围内关联往来款	387,185.72	19,359.29	5.00	2,137,998.16	106,899.91	5.00
小　计	387,185.72	19,359.29	5.00	2,137,998.16	106,899.91	5.00

(2) 账龄情况

项　目	2019.12.31 账面余额
1 年以内	8,138,303.16
1-2 年	2,362,920.76
2-3 年	773,300.90
3-4 年	49,930.01
4-5 年	52,632.71
5 年以上	187,611.92

小　计	11,564,699.46

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2019 年度

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数[注]	369,970.78	90,358.17	271,031.75	731,360.70
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-112,926.84	112,926.84		
--转入第三阶段		-57,330.09	57,330.09	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	165,090.44	79,898.76	108,311.53	353,300.73
本期收回			10,000.00	10,000.00
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	422,134.38	225,853.68	426,673.37	1,074,661.43

[注]：2019 年度期初数与 2018 年度期末数的差异调节表详见本财务报表附注十三(二)之说明。

② 2018 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
其他应收款	840,452.47	-109,091.77						731,360.70
小　计	840,452.47	-109,091.77						731,360.70

③ 2017 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
其他应收款	1,313,510.24	-473,057.77						840,452.47

小　计	1,313,510.24	-473,057.77						840,452.47

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款			
应收暂付款	2,828,104.01	2,288,824.41	1,948,975.17
押金保证金	6,706,583.21	4,607,128.44	4,782,156.30
往来款	145,095.10	159,478.98	2,380,768.68
员工备用金	87,578.57	65,361.29	554,444.40
股权转让款			430,000.00
其他	1,797,338.57	1,547,927.22	987,291.60
合　计	11,564,699.46	8,668,720.34	11,083,636.15

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

1) 2019 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
深圳置锦物业发展有限公司	保证金	1,740,000.00	1 年以内	15.05	87,000.00
成都高投世纪物业服务有限公司	保证金	549,283.28	1 年以内	4.75	27,464.16
特发集团公司	保证金、往来款及应收暂付款	396,582.83	1 年以内、1-2 年和 2-3 年	3.43	19,829.14
海门市住房和城乡建设局	保证金	323,945.59	1 年以内和 1-2 年	2.80	17,205.53
湖北民族大学	保证金	251,993.43	1 年以内	2.18	12,599.67
小　计		3,261,805.13		28.21	164,098.50

2) 2018 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
中国电子工程设计院有限公司	保证金	1,587,300.00	1 年以内	18.31	79,365.00
国网浙江浙电招标咨询有限公司	保证金	460,000.00	1 年以内	5.31	23,000.00

特发集团公司	保证金、往来款及应收暂付款	377,781.36	1年以内和1-2年	4.36	18,889.07
待社保报销的员工工伤款	代垫款	346,921.49	1年以内	4.00	17,346.07
永通大厦业主	暂付电梯购置款	229,000.00	1年以内	2.64	11,450.00
小　计		3,001,002.85		34.62	150,050.14

3）2017年12月31日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
特发集团公司	保证金、往来款及应收暂付款	2,088,962.55	1年以内、1-2年和3年以上	18.85	104,448.13
湖北信通通信有限公司	保证金	1,650,000.00	1年以内	14.89	82,500.00
深圳市特发物业管理有限公司工会委员会	往来款	1,119,351.24	1年以内	10.10	55,967.56
宁德时代新能源科技股份有限公司	保证金	260,000.00	1年以内	2.35	13,000.00
国网浙江浙电招标咨询有限公司	保证金	200,000.00	1年以内	1.80	10,000.00
小　计		5,318,313.79		47.98	265,915.69

5. 存货

项　目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	3,051,679.69		3,051,679.69	2,323,863.35		2,323,863.35
合　计	3,051,679.69		3,051,679.69	2,323,863.35		2,323,863.35

（续上表）

项　目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,334,644.88		2,334,644.88
合　计	2,334,644.88		2,334,644.88

6. 其他流动资产

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31

理财产品		5,000,000.00	
待抵扣增值税进项税额	1,746,618.18	774,913.73	1,349,252.60
预缴企业所得税	13,949.84	10,376.83	
预付上市辅导费用	738,679.25		
合　计	2,499,247.27	5,785,290.56	1,349,252.60

7. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	9,603,397.71		9,603,397.71	3,856,128.41		3,856,128.41
合　计	9,603,397.71		9,603,397.71	3,856,128.41		3,856,128.41

（续上表）

项　目	2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,758,034.65		1,758,034.65
合　计	1,758,034.65		1,758,034.65

(2) 明细情况

1) 2019年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发物业服务有限公司（以下简称河南特发公司）	1,715,192.03			-25,470.37	
武汉紫光特发商务服务有限公司（以下简称武汉紫光公司）	2,140,936.38			3,522,739.67	
深圳市特发建设物业管理有限公司（以下简称特发建设公司）		2,250,000.00			
小　计	3,856,128.41	2,250,000.00		3,497,269.30	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,689,721.66	
武汉紫光公司					5,663,676.05	
特发建设公司					2,250,000.00	
小　计					9,603,397.71	

2）2018 年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发公司	1,758,034.65			-42,842.62	
武汉紫光公司		2,450,000.00		-309,063.62	
小　计	1,758,034.65	2,450,000.00		-351,906.24	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,715,192.03	
武汉紫光公司					2,140,936.38	
小　计					3,856,128.41	

3）2017 年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发公司		1,750,000.00		8,034.65	
小　计		1,750,000.00		8,034.65	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,758,034.65	
小　计					1,758,034.65	

8. 投资性房地产

(1) 2019 年度

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	66,335,043.60	66,335,043.60
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	66,335,043.60	66,335,043.60
累计折旧和累计摊销		
期初数	5,785,282.55	5,785,282.55
本期增加金额	2,479,404.96	2,479,404.96
1) 计提或摊销	2,479,404.96	2,479,404.96
本期减少金额		
期末数	8,264,687.51	8,264,687.51
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	58,070,356.09	58,070,356.09
期初账面价值	60,549,761.05	60,549,761.05

(2) 2018 年度

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	66,335,043.60	66,335,043.60
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	66,335,043.60	66,335,043.60
累计折旧和累计摊销		
期初数	3,305,877.59	3,305,877.59
本期增加金额	2,479,404.96	2,479,404.96
1）计提或摊销	2,479,404.96	2,479,404.96
本期减少金额		
期末数	5,785,282.55	5,785,282.55
账面价值		
期末账面价值	60,549,761.05	60,549,761.05
期初账面价值	63,029,166.01	63,029,166.01

(3) 2017 年度

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	66,335,043.60	66,335,043.60
本期增加金额	2,411,790.10	2,411,790.10
1）外购（装修）	2,411,790.10	2,411,790.10
本期减少金额	2,411,790.10	2,411,790.10
1）其他转出（拆除装修）	2,411,790.10	2,411,790.10
期末数	66,335,043.60	66,335,043.60
累计折旧和累计摊销		
期初数	826,469.40	826,469.40
本期增加金额	2,517,594.87	2,517,594.87
1）计提或摊销	2,517,594.87	2,517,594.87

本期减少金额	38,186.68	38,186.68
1）其他转出（拆除装修）	38,186.68	38,186.68
期末数	3,305,877.59	3,305,877.59
账面价值		
期末账面价值	63,029,166.01	63,029,166.01
期初账面价值	65,508,574.20	65,508,574.20

9. 固定资产

（1）2019 年度

项　目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合　计
账面原值				
期初数	1,960,956.10	4,926,658.13	8,010,281.92	14,897,896.15
本期增加金额		408,370.13	2,007,037.02	2,415,407.15
1）购置		408,370.13	2,007,037.02	2,415,407.15
本期减少金额		203,000.00	511,306.23	714,306.23
1）处置或报废		203,000.00	511,306.23	714,306.23
期末数	1,960,956.10	5,132,028.26	9,506,012.71	16,598,997.07
累计折旧				
期初数	277,803.12	2,867,867.17	3,899,772.16	7,045,442.45
本期增加金额	65,365.44	711,973.63	1,517,721.93	2,295,061.00
1）计提	65,365.44	711,973.63	1,517,721.93	2,295,061.00
本期减少金额		192,850.00	362,543.52	555,393.52
1）处置或报废		192,850.00	362,543.52	555,393.52
期末数	343,168.56	3,386,990.80	5,054,950.57	8,785,109.93
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				

账面价值				
期末账面价值	1,617,787.54	1,745,037.46	4,451,062.14	7,813,887.14
期初账面价值	1,683,152.98	2,058,790.96	4,110,509.76	7,852,453.70

(2) 2018 年度

项　目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合　计
账面原值				
期初数	1,960,956.10	4,613,942.70	6,388,713.14	12,963,611.94
本期增加金额		312,715.43	3,041,414.67	3,354,130.10
1) 购置		312,715.43	3,041,414.67	3,354,130.10
本期减少金额			1,419,845.89	1,419,845.89
1) 处置或报废			1,419,845.89	1,419,845.89
期末数	1,960,956.10	4,926,658.13	8,010,281.92	14,897,896.15
累计折旧				
期初数	212,437.68	2,258,937.40	4,039,891.22	6,511,266.30
本期增加金额	65,365.44	608,929.77	1,170,789.44	1,845,084.65
1) 计提	65,365.44	608,929.77	1,170,789.44	1,845,084.65
本期减少金额			1,310,908.50	1,310,908.50
1) 处置或报废			1,310,908.50	1,310,908.50
期末数	277,803.12	2,867,867.17	3,899,772.16	7,045,442.45
账面价值				
期末账面价值	1,683,152.98	2,058,790.96	4,110,509.76	7,852,453.70
期初账面价值	1,748,518.42	2,355,005.30	2,348,821.92	6,452,345.64

(3) 2017 年度

项　目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合　计
账面原值				
期初数	1,960,956.10	4,132,123.45	6,736,871.09	12,829,950.64
本期增加金额		988,626.25	1,546,538.71	2,535,164.96
1) 购置		988,626.25	1,546,538.71	2,535,164.96

本期减少金额		506,807.00	1,894,696.66	2,401,503.66
1）处置或报废		506,807.00	1,894,696.66	2,401,503.66
期末数	1,960,956.10	4,613,942.70	6,388,713.14	12,963,611.94
累计折旧				
期初数	147,072.24	2,066,585.40	4,968,268.63	7,181,926.27
本期增加金额	65,365.44	672,615.22	840,742.29	1,578,722.95
1）计提	65,365.44	672,615.22	840,742.29	1,578,722.95
本期减少金额		480,263.22	1,769,119.70	2,249,382.92
1）处置或报废		480,263.22	1,769,119.70	2,249,382.92
期末数	212,437.68	2,258,937.40	4,039,891.22	6,511,266.30
账面价值				
期末账面价值	1,748,518.42	2,355,005.30	2,348,821.92	6,452,345.64
期初账面价值	1,813,883.86	2,065,538.05	1,768,602.46	5,648,024.37

10. 无形资产

（1）2019 年度

项　目	软件	合　计
账面原值		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额	109,292.04	109,292.04
本期减少金额		
期末数	949,092.04	949,092.04
累计摊销		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额	9,107.67	9,107.67
本期减少金额		
期末数	848,907.67	848,907.67
账面价值		
期末账面价值	100,184.37	100,184.37

期初账面价值		

(2) 2018 年度

项　目	软件	合　计
账面原值		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	839,800.00	839,800.00
累计摊销		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	839,800.00	839,800.00
账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值		

(3) 2017 年度

项　目	软件	合　计
账面原值		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	839,800.00	839,800.00
累计摊销		
期初数	839,800.00	839,800.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	839,800.00	839,800.00

账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值		

11. 长期待摊费用

(1) 2019 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	2,732,140.02	168,088.44	1,076,758.49		1,823,469.97
其他	33,254.90	99,611.69	37,089.18		95,777.41
合　计	2,765,394.92	267,700.13	1,113,847.67		1,919,247.38

(2) 2018 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	3,531,366.31	152,476.60	951,702.89		2,732,140.02
其他	59,858.66		26,603.76		33,254.90
合　计	3,591,224.97	152,476.60	978,306.65		2,765,394.92

(3) 2017 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	773,903.01	3,402,397.46	644,934.16		3,531,366.31
其他	86,462.42		26,603.76		59,858.66
合　计	860,365.43	3,402,397.46	671,537.92		3,591,224.97

12. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项　目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,753,146.57	2,676,887.01	7,938,774.69	1,984,693.68
合　计	10,753,146.57	2,676,887.01	7,938,774.69	1,984,693.68

(续上表)

项　目	2017.12.31

	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
资产减值准备	5,382,937.89	1,342,435.30
合　计	5,382,937.89	1,342,435.30

(2) 未确认递延所得税资产明细

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
可抵扣暂时性差异	1,211,360.03	813,716.49	1,093,738.76
可抵扣亏损	4,134,405.21	351,954.76	1,409,577.28
小　计	5,345,765.24	1,165,671.25	2,503,316.04

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31	备注
2018年			2,983.92	
2019年			3,542.70	
2020年			2,638.33	
2021年			1,050,878.48	
2022年			349,533.85	
2023年	328,573.48	351,954.76		
2024年	3,805,831.73			
小　计	4,134,405.21	351,954.76	1,409,577.28	

13. 应付账款

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
采购服务款、材料款和房租款等	57,228,409.38	46,490,259.40	29,533,314.31
合　计	57,228,409.38	46,490,259.40	29,533,314.31

14. 预收款项

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
物业管理费	5,718,240.24	4,785,725.08	349,715.23
政务服务费	4,443,884.41	1,739,955.41	842,086.13

合　计	10,162,124.65	6,525,680.49	1,191,801.36

15. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1) 2019 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	69,124,794.20	501,968,340.81	481,791,431.52	89,301,703.49
离职后福利—设定提存计划	1,242,841.07	37,183,896.63	37,624,002.80	802,734.90
辞退福利		14,965.00		14,965.00
合　计	70,367,635.27	539,167,202.44	519,415,434.32	90,119,403.39

2) 2018 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	52,324,517.42	371,481,771.71	354,681,494.93	69,124,794.20
离职后福利—设定提存计划	983,704.39	28,194,475.95	27,935,339.27	1,242,841.07
辞退福利		18,860.00	18,860.00	
合　计	53,308,221.81	399,695,107.66	382,635,694.20	70,367,635.27

3) 2017 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	37,108,097.30	275,226,479.99	260,010,059.87	52,324,517.42
离职后福利—设定提存计划	768,604.18	21,920,624.27	21,705,524.06	983,704.39
辞退福利				
合　计	37,876,701.48	297,147,104.26	281,715,583.93	53,308,221.81

(2) 短期薪酬明细情况

1) 2019 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	67,921,325.02	461,457,305.14	441,671,711.14	87,706,919.02
职工福利费		572,605.86	572,605.86	
社会保险费	410,438.94	19,346,173.19	19,135,796.02	620,816.11

其中：医疗保险费	386,815.24	17,177,556.90	17,005,515.53	558,856.61
工伤保险费	12,959.12	554,443.93	557,347.60	10,055.45
生育保险费	10,664.58	1,614,172.36	1,572,932.89	51,904.05
住房公积金	91,844.51	11,373,960.02	11,457,991.10	7,813.43
工会经费和职工教育经费	701,185.73	9,218,296.60	8,953,327.40	966,154.93
小　计	69,124,794.20	501,968,340.81	481,791,431.52	89,301,703.49

2）2018 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	51,721,854.05	341,065,632.28	324,866,161.32	67,921,325.01
职工福利费		509,416.68	509,416.68	
社会保险费	260,971.78	14,247,415.12	14,097,947.96	410,438.94
其中：医疗保险费	242,057.95	12,558,407.07	12,413,649.78	386,815.24
工伤保险费	13,626.49	605,160.56	605,827.93	12,959.12
生育保险费	5,287.34	1,083,847.49	1,078,470.25	10,664.58
住房公积金	93,718.55	7,964,977.95	7,966,851.99	91,844.51
工会经费和职工教育经费	247,973.04	7,694,329.68	7,241,116.98	701,185.74
小　计	52,324,517.42	371,481,771.71	354,681,494.93	69,124,794.20

3）2017 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	36,563,351.47	254,170,947.19	239,012,444.61	51,721,854.05
职工福利费		1,062,031.76	1,062,031.76	
社会保险费	171,168.46	8,633,009.41	8,543,206.09	260,971.78
其中：医疗保险费	149,443.40	7,637,535.87	7,544,921.32	242,057.95
工伤保险费	12,772.27	336,801.62	335,947.40	13,626.49
生育保险费	8,952.79	658,671.92	662,337.37	5,287.34
住房公积金	5,170.96	5,997,354.22	5,908,806.63	93,718.55
工会经费和职工教育经费	368,406.41	5,363,137.41	5,483,570.78	247,973.04
小　计	37,108,097.30	275,226,479.99	260,010,059.87	52,324,517.42

（3）设定提存计划明细情况

1）2019 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	709,521.35	34,662,850.07	34,790,691.99	581,679.43
失业保险费	12,147.72	1,280,967.50	1,270,035.75	23,079.47
企业年金缴费	521,172.00	1,240,079.06	1,563,275.06	197,976.00
小　计	1,242,841.07	37,183,896.63	37,624,002.80	802,734.90

2）2018 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	735,047.02	25,626,032.05	25,651,557.72	709,521.35
失业保险费	18,858.49	1,063,170.78	1,069,881.55	12,147.72
企业年金缴费	229,798.88	1,505,273.12	1,213,900.00	521,172.00
小　计	983,704.39	28,194,475.95	27,935,339.27	1,242,841.07

3）2017 年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	513,706.23	19,664,358.91	19,443,018.12	735,047.02
失业保险费	20,350.49	742,157.94	743,649.94	18,858.49
企业年金缴费	234,547.46	1,514,107.42	1,518,856.00	229,798.88
小　计	768,604.18	21,920,624.27	21,705,524.06	983,704.39

16. 应交税费

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
增值税	8,780,928.00	5,220,956.10	3,670,159.97
企业所得税	9,609,377.00	11,117,561.72	13,075,250.52
代扣代缴个人所得税	498,520.80	273,862.98	230,428.49
城市维护建设税	357,112.96	305,818.10	220,736.91
教育费附加	184,635.25	130,887.91	94,330.85
地方教育附加	114,796.17	81,634.10	60,132.50
印花税	983.98	12,500.00	
房产税			139,303.59

堤围防护费	312.83		
合　计	19,546,666.99	17,143,220.91	17,490,342.83

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付股利		245,386.40	4,599,251.41
其他应付款	33,565,049.43	29,144,536.05	46,026,683.15
合　计	33,565,049.43	29,389,922.45	50,625,934.56

(2) 应付股利

1) 明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
普通股股利		245,386.40	4,599,251.41
小　计		245,386.40	4,599,251.41

2) 账龄1年以上重要的应付股利

① 2018年12月31日

项　目	未支付金额	未支付原因
深圳市特力（集团）股份有限公司	245,386.40	尚未发放
小　计	245,386.40	

② 2017年12月31日

项　目	未支付金额	未支付原因
特发集团公司	4,353,865.01	尚未发放
小　计	4,353,865.01	

3) 其他说明

2018年12月31日应付股利245,386.40元系本公司之子公司特力物业公司应付其原股东深圳市特力（集团）股份有限公司之股利。

2017年12月31日应付股利4,353,865.01元系本公司应付特发集团公司之股利，245,386.40元系本公司之子公司特力物业公司应付其原股东深圳市特力（集团）股份有限公司之股利。

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
押金保证金	18,260,353.48	16,782,057.54	13,044,042.15
代收代付款	13,513,526.48	9,086,905.62	11,123,417.66
往来款	790,720.55	33,300.00	17,110,626.21
股权转让款			1,558,000.00
其他	1,000,448.92	3,242,272.89	3,190,597.13
小　计	33,565,049.43	29,144,536.05	46,026,683.15

2) 账龄1年以上重要的其他应付款

2017年12月31日

项　目	金额	未偿还或结转的原因
深圳市特发物业管理有限公司发展中心物业管理部	13,109,905.44	公司对发展中心物业管理部收取的酬金制项目物业费资金统筹管理
深圳经济特区发展中心有限公司	4,000,000.00	资金紧张，暂未支付
深圳市特发工程管理有限责任公司	1,558,000.00	资金紧张，暂未支付
小　计	18,667,905.44	

18. 一年内到期的非流动负债

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.85	1,037,735.85	
合　计	1,037,735.85	1,037,735.85	

19. 其他非流动负债

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
预收长期物业管理费	5,597,484.27	3,805,031.45	
合　计	5,597,484.27	3,805,031.45	

20. 股本

(1) 明细情况

股东类别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
特发集团公司	47,775,000.00	47,775,000.00	9,800,000.00
江苏南通三建集团股份有限公司(以下简称南通三建公司)	15,000,000.00	15,000,000.00	3,076,923.00
深圳市银坤投资股份有限公司(以下简称银坤投资公司)	11,250,000.00	11,250,000.00	2,307,692.00
深圳市特发投资有限公司	975,000.00	975,000.00	200,000.00
合　计	75,000,000.00	75,000,000.00	15,384,615.00

(2) 其他说明

2018年度，根据特发物业公司股东会决议、发起人协议和章程的规定，特发物业公司以截至2018年2月28日经审计的净资产折股75,000,000股（每股面值1元），此次净资产折股业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告（天健验〔2018〕3-67号）。

21. 资本公积

(1) 明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资本溢价(股本溢价)	52,054,206.41	45,141,153.29	13,374,532.52
合　计	52,054,206.41	45,141,153.29	13,374,532.52

(2) 2017年度变动

截至2016年末，本公司资本公积余额为24,310,879.85元。2017年1月，根据本公司股东银坤投资公司股东会决议，股东合计将持有折合本公司股份价值5,190,766.27元的股权转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格合计1,977,113.60元，将转让价格低于公允价值部分共计3,213,652.67元计入2017年度管理费用，增加资本公积3,213,652.67元，详见本财务报表附注十(一)股份支付之说明。

2017年5月，特发物业公司同一控制下合并特力物业公司，合并对价14,150,000.00元冲减资本公积。

(3) 2018年度变动

2018 年 1 月，根据特发物业公司股东银坤投资公司股东会决议，股东合计将持有折合特发物业公司股份价值 8,674,950.88 元的股权转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格合计 4,177,704.60 元，将转让价格低于公允价值部分共计 4,497,246.28 元计入 2018 年度管理费用，增加资本公积 4,497,246.28 元，详见本财务报表附注十（一）股份支付之说明。

根据特发物业公司有关股东会决议、发起人协议和章程的规定，以特发物业公司截至 2018 年 2 月 28 日经审计的净资产折股 75,000,000 股（每股面值 1 元），增加资本公积 27,269,374.49 元，此次净资产折股业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告（天健验〔2018〕3-67 号）。

(4) 2019 年度变动

2019 年 1 月，根据本公司股东银坤投资公司股东会决议，银坤投资公司股东将持有折合特发服务公司股份价值 9,160,509.42 元的股权转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格合计 4,656,936.24 元，将转让价格低于公允价值部分共计 4,503,573.18 元计入 2019 年度管理费用，增加资本公积 4,503,573.18 元，详见本财务报表附注十（一）股份支付之说明。

2019 年 4 月 16 日，股东特发集团公司将 2,409,479.94 元转入本公司银行账户用于补足历史瑕疵出资，公司将其计入资本公积。

22. 其他综合收益

(1) 明细情况

1) 2019 年度

项　目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	5,501.16	8,174.79			8,174.79		13,675.95
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
外币财务报表折算差额	5,501.16	8,174.79			8,174.79		13,675.95
其他综合收益合计	5,501.16	8,174.79			8,174.79		13,675.95

2）2018 年度

项　目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	2,772.81	2,728.35			2,728.35		5,501.16
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
外币财务报表折算差额	2,772.81	2,728.35			2,728.35		5,501.16
其他综合收益合计	2,772.81	2,728.35			2,728.35		5,501.16

3）2017 年度

项　目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益		2,772.81			2,772.81		2,772.81
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
外币财务报表折算差额		2,772.81			2,772.81		2,772.81
其他综合收益合计		2,772.81			2,772.81		2,772.81

23. 盈余公积

（1）明细情况

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
法定盈余公积	8,872,253.15	4,112,504.83	7,305,380.35
合　计	8,872,253.15	4,112,504.83	7,305,380.35

（2）其他说明

1）2017 年盈余公积增加 3,022,211.00 元，系根据公司章程按 2017 年母公司实现净利润的 10%计提所致。

2）2018 年盈余公积变动系净资产折股减少 6,213,667.87 元，并按净资产折股后母公司实现净利润的 10%计提 3,020,792.35 元所致。

3）2019 年盈余公积增加 4,759,748.32 元，系根据公司章程按 2019 年母公司实现净利

润的10%计提所致。

24. 未分配利润

(1) 明细情况

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
期初未分配利润	58,017,949.19	89,910,380.54	58,396,814.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	65,328,693.53	51,799,452.62	34,781,163.60
减：提取法定盈余公积	4,759,748.32	3,020,792.35	3,022,211.00
应付普通股股利			245,386.40
净资产折股		80,671,091.62	
期末未分配利润	118,586,894.40	58,017,949.19	89,910,380.54

(2) 其他说明

1) 2017年度应付普通股股利245,386.40元系特力物业公司原股东深圳市特力(集团)股份有限公司享有特力物业公司2017年1-5月实现的损益。

2) 经公司2019年5月16日召开的第一届第五次董事会会议审议批准，首次公开发行股票前的滚存利润由新老股东共同享有，该议案经2019年5月31日召开的第五次临时股东大会审议并通过。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项　目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	886,553,967.24	721,647,672.24	695,188,490.91	549,391,210.83
其他业务	4,665,977.09	3,379,250.77	3,826,504.00	2,479,404.96
合　计	891,219,944.33	725,026,923.01	699,014,994.91	551,870,615.79

(续上表)

项　目	2017年度	
	收入	成本
主营业务	505,694,655.10	394,867,224.92

其他业务	1,901,331.53	1,239,704.10
合　计	507,595,986.63	396,106,929.02

(2) 公司前5名客户的营业收入情况

1) 2019年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
华为	255,863,631.40	28.71
阿里巴巴	153,058,856.32	17.17
特发集团公司	36,233,044.33	4.07
中国移动	22,218,187.11	2.49
武汉东湖新技术开发区政务服务局	20,421,779.40	2.29
小　计	487,795,498.50	54.73

2) 2018年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
华为	215,390,590.29	30.81
阿里巴巴	103,104,671.18	14.75
特发集团公司	25,804,838.06	3.69
武汉东湖新技术开发区政务服务局	23,966,966.09	3.43
中国移动	21,632,499.43	3.09
小　计	389,899,565.05	55.78

3) 2017年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
华为	196,973,027.14	38.81
阿里巴巴	70,824,033.21	13.95
中国移动	17,889,972.99	3.52
特发集团公司	15,646,486.24	3.08
武汉东湖新技术开发区政务服务局	14,892,483.69	2.93
小　计	316,226,003.27	62.30

2. 税金及附加

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
城市维护建设税	2,381,719.91	2,111,298.67	1,723,565.86
教育费附加	1,187,867.08	898,442.57	740,574.95
地方教育附加	653,580.78	570,183.23	458,864.72
印花税	35,924.70	23,885.85	31,934.72
房产税	576,487.62	577,992.81	587,575.76
土地使用税	2,281.04	1,892.42	3,258.12
车船税	8,430.00	6,570.00	7,915.00
残疾人就业保障金	995,722.44	741,366.15	694,179.58
堤围防护费	4,448.70		
合　计	5,846,462.27	4,931,631.70	4,247,868.71

3. 销售费用

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	6,462,424.78	3,954,065.37	3,051,479.55
差旅费	902,078.44	871,811.62	792,513.10
招待费	521,286.32	462,016.39	528,473.79
办公及会务费	948,620.07	873,717.70	625,014.55
交通及汽车费	340,404.05	287,280.35	242,227.18
其他	444,735.58	453,061.85	403,738.56
合　计	9,619,549.24	6,901,953.28	5,643,446.73

4. 管理费用

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	46,033,859.78	37,605,229.00	31,017,189.12
股份支付	4,503,573.18	4,497,246.28	3,213,652.67
办公及会务费	3,814,792.32	3,560,804.23	2,926,453.24
通讯费	382,097.60	373,061.37	368,206.74

差旅费	1,233,377.72	1,499,894.57	1,086,564.05
招待费	1,201,612.67	1,361,527.14	1,383,190.48
保险费	150,876.51	144,408.67	93,044.74
租赁与装修费	2,091,692.31	1,982,501.57	1,495,170.23
交通费	979,802.66	886,698.98	996,396.84
折旧与摊销[注]	1,897,723.12	1,786,840.58	2,682,246.85
中介机构服务费	1,139,473.40	2,623,871.16	1,132,541.66
其他	1,272,197.04	1,828,042.48	3,250,054.85
合　计	64,701,078.31	58,150,126.03	49,644,711.47

[注]：2017 年度折旧与摊销金额包含投资性房地产装修期间折旧 1,239,704.09 元。

5. 财务费用

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出			562,600.00
减：利息收入	329,914.09	214,968.25	156,636.68
汇兑损益	132,494.03	-39,433.79	21,910.25
手续费及其他	584,291.43	431,135.91	278,643.83
合　计	386,871.37	176,733.87	706,517.40

6. 其他收益

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
与收益相关的政府补助	736,158.21	618,053.78	836,045.51
增值税进项加计抵减	1,535,618.15		
小规模企业增值税免征	270,759.92		
招用自主就业退役士兵税收优惠	245,790.95		
残疾人就业保障金退回	62,722.62		
供暖增值税免征	24,738.77		
个税手续费返还	22,353.48	43,210.36	16,429.81
附加税减免	5,620.31		

合　计	2,903,762.41	661,264.14	852,475.32

注：计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(五)3之说明。

7. 投资收益

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
理财收益	126,287.67	188,571.22	42,628.77
权益法核算的长期股权投资收益	3,497,269.30	-351,906.24	8,034.65
合　计	3,623,556.97	-163,335.02	50,663.42

8. 信用减值损失

项　目	2019年度
坏账损失	-3,213,257.21
合　计	-3,213,257.21

9. 资产减值损失

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
坏账损失	——	-2,272,969.35	638,101.64
合　计		-2,272,969.35	638,101.64

10. 资产处置收益

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
固定资产处置收益		-5,229.67	89,051.46
合　计		-5,229.67	89,051.46

11. 营业外收入

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
罚没收入	1,700.00	23,242.60	2,156.23
政府补助[注]	2,000,000.00		
非流动资产毁损报废利得	34,844.42		

无法支付的款项	283,280.66		
其他	11,224.50	10,313.47	7,826.41
合　计	2,331,049.58	33,556.07	9,982.64

[注]：计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(五)3之说明。

12. 营业外支出

(1) 明细情况

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
伤残就业补助金	54,248.33	80,000.00	
非流动资产毁损报废损失	6,322.31	48,900.97	2,481,861.15
罚款支出	56,566.32	3,955.22	24,777.97
其他	11,003.49	7,443.89	167,620.49
合　计	128,140.45	140,300.08	2,674,259.61

(2) 其他说明

2017年度非流动资产毁损报废损失主要系本公司将投资性房地产对外出租，因租户要求对房屋进行重新装修，因此将原装修拆除，公司将账面结余的原装修费2,373,603.42元一次性确认损益。

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
当期所得税费用	24,234,928.76	20,468,342.44	13,430,593.52
递延所得税费用	-692,193.33	-642,258.38	108,141.71
合　计	23,542,735.43	19,826,084.06	13,538,735.23

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
利润总额	91,156,031.43	75,096,920.33	50,212,528.17
按母公司税率计算的所得税费用	22,789,007.86	18,774,230.09	12,553,132.05
子公司适用不同税率的影响	-66,156.21	-62,234.45	18,532.97

调整以前期间所得税的影响	-69,779.29		
非应税收入的影响	-874,317.33	87,976.56	-2,008.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,282,688.23	1,317,276.10	1,047,367.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-856.82	-335,698.00	
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	924,402.62	47,832.94	35,110.70
税率变动对期初递延所得税余额的影响	9,207.81	-3,299.18	-53,099.07
小微企业税收优惠	-173,521.94		-60,300.09
安置残疾人员就业工资加计扣除	-277,939.50		
所得税费用	23,542,735.43	19,826,084.06	13,538,735.23

14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)22之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
代收代付款	5,423,742.68	936,478.88	2,233,148.63
收押金保证金	13,824,100.20	11,439,560.43	6,509,195.30
政府补助	2,736,158.21	618,053.78	836,045.51
利息收入	329,914.09	214,968.25	156,636.68
往来款	818,340.55	2,372,751.53	3,439,000.84
租金收入	4,665,977.09	3,825,709.39	1,901,331.47
其他	847,487.92	1,985,726.78	3,170,012.81
合　计	28,645,720.74	21,393,249.04	18,245,371.24

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2019年度	2018年度	2017年度

代收代付款	1,310,743.80	3,139,642.23	3,494,559.56
付押金保证金	12,932,264.65	8,057,175.29	7,793,668.14
付现费用	16,830,177.48	17,146,093.29	14,559,804.33
往来款	46,536.12	17,077,326.21	3,033,399.04
租赁业务付现租金	342,277.17		
支付使用受限的投标及履约保证金	162,329.56		
其他	5,824,632.00	4,083,235.61	1,988,327.70
合　计	37,448,960.78	49,503,472.63	30,869,758.77

3. 支付其他与筹资活动有关的现金

(1) 明细情况

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
同一控制下企业合并支付的对价		1,558,000.00	14,150,000.00
上市辅导费用	783,000.00		
合　计	783,000.00	1,558,000.00	14,150,000.00

(2) 其他说明

本公司于 2008 年同一控制下合并资产经营公司，2018 年支付股权转让尾款 1,558,000.00 元。

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	67,613,296.00	55,270,836.27	36,673,792.94
加：资产减值准备	3,213,257.21	2,272,969.35	-638,101.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,774,465.96	4,324,489.61	4,096,317.82
无形资产摊销	9,107.67		
长期待摊费用摊销	1,113,847.67	978,306.65	671,537.92

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)		5,229.67	-89,051.46
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-28,522.11	48,900.97	2,481,861.15
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)			
财务费用(收益以“－”号填列)	132,494.03	-39,433.79	584,510.25
投资损失(收益以“－”号填列)	-3,623,556.97	163,335.02	-50,663.42
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-692,193.33	-642,258.38	108,141.71
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)	-727,816.34	10,781.53	162,321.42
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-61,934,182.03	-45,558,818.19	16,396,637.52
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	43,074,867.35	28,865,039.51	232,636.55
其他	4,503,573.18	4,497,246.28	3,213,652.67
经营活动产生的现金流量净额	57,428,638.29	50,196,624.50	63,843,593.43
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	178,973,511.60	118,238,393.00	83,818,198.76
减：现金的期初余额	118,238,393.00	83,818,198.76	63,031,583.29
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	60,735,118.60	34,420,194.24	20,786,615.47

(2) 现金和现金等价物的构成

项　目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
1）现金	178,973,511.60	118,238,393.00	83,818,198.76
其中：库存现金	236,755.69	499,053.08	248,556.96

可随时用于支付的银行存款	174,743,689.77	115,894,437.28	81,550,946.98
可随时用于支付的其他货币资金	3,993,066.14	1,844,902.64	2,018,694.82
2）现金等价物			
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	178,973,511.60	118,238,393.00	83,818,198.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,153,456.63	994,415.16	378,813.58

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

2019 年 12 月 31 日

项　目	账面价值	受限原因
货币资金	162,329.56	投标及履约保证金
合　计	162,329.56	

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

1）2019 年 12 月 31 日

项　目	外币余额	折算汇率	折算成人民币余额
货币资金			1,153,456.63
其中：美元	165,341.68	6.9762	1,153,456.63
应收账款			793,076.46
其中：美元	113,683.16	6.9762	793,076.46
应付账款			155,002.65
其中：美元	22,218.78	6.9762	155,002.65
其他应付款			151,203.55
其中：美元	21,674.20	6.9762	151,203.55

2）2018 年 12 月 31 日

项　目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			994,415.16

其中：美元	144,890.89	6.8632	994,415.16
应收账款			1,431,282.48
其中：美元	208,544.48	6.8632	1,431,282.48
应付账款			517,919.58
其中：美元	75,463.28	6.8632	517,919.58

3）2017 年 12 月 31 日

项　目	外币余额	折算汇率	折算成人民币余额
货币资金			378,813.58
其中：美元	57,973.98	6.5342	378,813.58
应收账款			825,911.18
其中：美元	126,398.21	6.5342	825,911.18
应付账款			318,705.87
其中：美元	48,775.04	6.5342	318,705.87

(2) 境外经营实体说明

子公司特发刚果金公司经营地为刚果金，记账本位币为美元，报告期内记账本位币未发生变化。

3. 政府补助

(1) 明细情况

1）2019 年度

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
福田区产业发展专项资金	2,000,000.00	营业外收入	福田区财政局《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》（2019 年）等
稳岗补贴	482,123.61	其他收益	深圳市人力资源和社会保障局、深圳市财政委员会《关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》（深人社规[2016]1 号）等
开发扶持资金	220,000.00	其他收益	上海浦东新区世博地区开发管理委员会《浦东新区财政扶持资格通知书》（浦财扶世[2018]

			第 00162 号）
超比例安排残疾人就业单位奖励	30,774.60	其他收益	浦东区残疾人就业服务机构《超比例安排残疾人就业单位奖励通知书》
产业调查经费	2,060.00	其他收益	成都高新区工会办事《关于做好高新区企事业单位和职工（产业工人）队伍状况大调查工作的通知》
党建活动经费	1,200.00	其他收益	成都高新区西园街道工委会《中共成都高新区西园街道工委会关于印发<西园街道“两新”组织党组织党建专项经费使用管理办法>的通知》（成高西委发[2019]32 号）
小　计	2,736,158.21		

2）2018 年度

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	339,053.78	其他收益	深圳市人力资源和社会保障局《关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》（深人社规[2016]1 号）等
开发扶持资金	181,000.00	其他收益	上海浦东新区世博地区开发管理委员会《浦东新区财政扶持资格通知书》（浦财扶世[2018]第 00162 号）
排水达标创建奖励	90,000.00	其他收益	深圳市福田区环境保护和水务局《福田区创建“排水达标小区”先进单位奖励工作方案》
党建活动经费	8,000.00	其他收益	成都高新区管委会《关于深入推进园区“两新”组织“双孵化”党建工作的实施方案》（成高委发〔2015〕11 号）
小　计	618,053.78		

3）2017 年度

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	750,045.51	其他收益	《关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》（深人社规[2016]1 号）等
开发扶持资金	86,000.00	其他收益	上海市浦东新区三林世博功能区经济发展促进中心东明分中心出具的《说明》

小　计	836,045.51		

(2) 计入当期损益的政府补助金额

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
计入当期损益的政府补助金额	2,736,158.21	618,053.78	836,045.51

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1. 报告期发生的同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	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
1) 2017 年度				
特力物业公司	100%	在合并前后同受特发集团公司最终控制且该控制非暂时	2017-5-31	深圳联合产权交易所出具的产权鉴证书载明成交日期 2017 年 5 月 19 日，故将 2017 年 5 月 31 日作为合并日

(续上表)

被合并方名称	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
1) 2017 年度				
特力物业公司	11,173,977.36	-88,895.90	26,641,134.99	2,455,159.59

2. 合并成本

(1) 明细情况

项　目	2017 年度
	特力物业公司
合并成本	14,150,000.00
现金	14,150,000.00

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

(1) 明细情况

项　目	2017 年度	
	特力物业公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	11,804,165.04	13,282,249.17
应收账款	2,290,086.47	
预付款项	61,904.00	
其他应收款	12,938,911.83	13,041,471.06
存货		855.67
固定资产	935,147.84	726,970.54
长期待摊费用	744,972.88	283,568.20
递延所得税资产	30,132.72	
资产总计	28,805,320.78	27,335,114.64
负债		
应付账款	2,841,535.89	109,755.60
预收款项	275,666.52	
应付职工薪酬	1,185,816.39	1,838,364.52
应交税费	363,422.47	1,236,947.39
其他应付款	16,023,614.36	15,700,499.68
负债总计	20,690,055.63	18,885,567.19
净资产	8,115,265.15	8,449,547.45
减：少数股东权益		
取得的净资产	8,115,265.15	8,449,547.45

（二）其他原因的合并范围变动

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
(1) 2018 年度				
特发鑫润公司	设立	2018 年 8 月 6 日	102 万元	51.00%

特发政务（天津）公司	设立	2018 年 9 月 12 日	102 万元	51.00%
山东特发公司	设立	2018 年 9 月 30 日	25.5 万元	51.00%
东部服务公司	设立	2018 年 10 月 12 日	55 万元	55.00%
(2) 2017 年度				
特发餐饮公司	设立	2017 年 9 月 29 日		
特发刚果金公司	设立	2017 年 6 月 9 日	6,797.10 元	100.00%

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
资产经营公司	深圳	深圳	服务业	100.00		同一控制下企业合并
特力物业公司	深圳	深圳	服务业	100.00		同一控制下企业合并
楼宇科技公司	深圳	深圳	服务业	100.00		设立
特发商务公司	深圳	深圳	服务业	100.00		设立
特发刚果金公司	刚果金	刚果金	服务业	100.00		设立
特发餐饮公司	深圳	深圳	服务业	100.00		设立
特发鑫润公司	深圳	深圳	服务业	100.00		设立
特发政务公司	深圳	深圳	服务业	51.00		设立
特发政务（天津）公司	天津	天津	服务业	51.00		设立
山东特发公司	东营	东营	服务业	51.00		设立
东部服务公司	深圳	深圳	服务业	55.00		设立

2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	报告期归属于少数股东的损益		
		2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发政务公司	49%	3,988,284.33	3,640,139.52	1,892,629.34

(续上表)

子公司名称	报告期向少数股东宣告分派的股利		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
特发政务公司			

（续上表）

子公司名称	少数股东权益余额		
	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
特发政务公司	12,045,269.33	8,056,985.00	4,416,845.48

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

（1）资产和负债情况

子公司名称	2019.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
特发政务公司	45,936,042.56	989,298.67	46,925,341.23	22,293,158.93		22,293,158.93

（续上表）

子公司名称	2018.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
特发政务公司	47,750,439.58	1,003,618.52	48,754,058.10	32,261,231.57		32,261,231.57

（续上表）

子公司名称	2017.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
特发政务公司	29,526,379.95	715,039.96	30,241,419.91	21,227,449.54		21,227,449.54

（2）损益和现金流量情况

子公司名称	2019 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
特发政务公司	106,015,589.77	8,139,355.77	8,139,355.77	10,205,132.34

（续上表）

子公司名称	2018 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
特发政务公司	83,190,129.28	7,428,856.16	7,428,856.16	10,798,019.30

（续上表）

子公司名称	2017 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
特发政务公司	51,830,856.23	3,862,508.85	3,862,508.85	4,472,333.85

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

（1）基本情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉紫光公司	武汉	武汉	物业服务	49.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	2019.12.31/2019 年度	2018.12.31/2018 年度
	武汉紫光公司	武汉紫光公司
流动资产	29,617,257.20	10,657,949.47
非流动资产	487,520.69	272,088.98
资产合计	30,104,777.89	10,930,038.45
流动负债	18,580,781.94	6,560,780.54
非流动负债		
负债合计	18,546,255.34	6,560,780.54
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	11,558,522.55	4,369,257.91
按持股比例计算的净资产份额	5,663,676.05	2,140,936.38
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	5,663,676.05	2,140,936.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	64,422,544.19	16,710,569.98
净利润	7,189,264.64	-630,742.09
终止经营的净利润		

其他综合收益		
综合收益总额	7,189,264.64	-630,742.09
本期收到的来自联营企业的股利		

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项　目	2019.12.31/2019年度	2018.12.31/2018年度
联营企业		
投资账面价值合计	3,939,721.66	1,715,192.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-72,772.49	-42,842.62
其他综合收益		
综合收益总额	-72,772.49	-42,842.62

(续上表)

项　目	2017.12.31/2017年度
联营企业	
投资账面价值合计	1,758,034.65
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润	8,034.65
其他综合收益	
综合收益总额	8,034.65

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)4之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 66.19%(2018 年 12 月 31 日：71.67%；2017 年 12 月 31 日：82.38%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项　目	2019.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	57,228,409.38	57,228,409.38	57,228,409.38		
其他应付款	33,565,049.43	33,565,049.43	33,565,049.43		
小　计	90,793,458.81	90,793,458.81	90,793,458.81		

(续上表)

项　目	2018.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	46,490,259.40	46,490,259.40	46,490,259.40		
其他应付款	29,144,536.05	29,144,536.05	29,144,536.05		

小　计	75,634,795.45	75,634,795.45	75,634,795.45		

（续上表）

项　目	2017.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	29,533,314.31	29,533,314.31	29,533,314.31		
其他应付款	46,026,683.15	46,026,683.15	46,026,683.15		
小　计	75,559,997.46	75,559,997.46	75,559,997.46		

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(五)2之说明。

九、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本	控股股东对本公司的持股比例(%)	控股股东对本公司的表决权比例(%)
特发集团公司	深圳	投资兴办实业、投资兴办旅游产业及房地产开发经营等	358,282万元	65.00	65.00

本公司的母公司情况的说明

控股股东名称	注册资本	股东结构	持股比例(%)	最终控制方
特发集团公司	258,282 万元	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称深圳市国资委)	43.30	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.87	财政部
		深圳市投资控股有限公司	19.49	深圳市国资委
		中国东方资产管理股份有限公司	8.34	财政部
合 计			100.00	

特发集团公司直接持有本公司 63.70%股权，通过其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有本公司 1.30%股权。

(2) 本公司最终控制方是深圳市国资委。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。报告期与本公司发生关联方交易，或报告期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
河南特发公司	联营企业

(2) 其他说明

本公司为河南特发公司代付社保、公积金和年金，2017 年、2018 年及 2019 年度累计代付 202,606.91 元。

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市特发投资有限公司	同受控股股东控制及持有本公司 1.30%股份
深圳市特发信息股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力（集团）股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	同受控股股东控制
深圳经济特区发展中心有限公司	同受控股股东控制

深圳市特发地产有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发华辉石油有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发石油贸易有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发进出口公司	同受控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	同受控股股东控制
深圳市汽车工业贸易有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发信息光电技术有限公司	同受控股股东控制
深圳市特力创盈科技有限公司	同受控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	同受控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同受控股股东控制
深圳市兴龙机械模具有限公司	曾受同一控股股东施加重大影响的其他企业
深圳特力吉盟投资有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	同受控股股东控制公司的参股公司
青岛涌泰置业有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制
五河县正启和城市建设有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制（2017 年已转让）
海门市拓鸿实业有限公司	董事施晖及监事王卫冲共同控制
南通三建控股有限公司	董事施晖担任副董事长及监事王卫冲担任董事
港通科技城发展（海门）有限公司	董事施晖担任董事长及监事王卫冲担任董事
南通三建公司	持有本公司 20.00%股份
河南特发公司	联营公司
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	控股股东特发集团公司董事、副董事长朱红卫担任党委书记、总经理的企业
关联自然人	本公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东的董事、监事及高级管理人员以及以上人员关系密切的家庭成员

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）明细情况

1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	177,876.72	143,289.86	49,410.38
深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	161,285.09	147,491.07	177,508.69
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	车辆维修	4,986.18		
特发集团公司	转让商标使用权	143,963.70	4,008.00	
小　计		488,111.69	294,788.93	226,919.07

2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	11,205,081.41	6,097,643.88	1,110,180.88
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	8,607,850.44	8,609,225.64	7,982,170.07
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	8,176,784.50	7,525,637.99	7,449,415.00
特发集团公司	房屋资产经营	3,532,121.28	3,543,492.64	3,037,941.14
	帮办服务	1,195,741.37	330,188.68	
	物业管理服务	1,131,159.24	646,707.72	339,226.37
青岛涌泰置业有限公司	物业管理服务	3,032,408.98	1,123,382.29	1,074,882.91
南通三建公司	物业管理服务	2,353,493.77	1,936,338.56	
深圳市兴龙机械模具有限公司	物业管理服务	2,347,004.53	31,918.87	106,396.23
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,047,575.40	2,034,997.82	184,884.62
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	1,885,774.41	671,180.65	
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,830,170.26	915,881.13	
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	878,575.00		
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	705,797.35		
深圳市汽车工业贸	物业管理服务	699,274.33	96,613.18	

易有限公司				
深圳经济特区发展中心有限公司	房屋资产经营	405,200.84	558,721.87	518,458.00
	物业管理服务	43,017.63	12,102.04	
深圳市特发信息光电技术有限公司	物业管理服务	148,483.13	134,941.94	133,649.75
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	130,389.00		
海门市拓鸿实业有限公司	物业管理服务	122,281.58	273,639.26	125,168.94
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	116,307.26		
港通科技城发展(海门）有限公司	物业管理服务	94,596.78		
深圳市特发进出口公司	房屋资产经营	52,345.36	52,508.21	86,528.22
	物业管理服务	23,575.24	3,760.00	
深圳市特发华辉石油有限公司	物业管理服务	44,135.30	237,855.14	
深圳市特力创盈科技有限公司	物业管理服务	25,419.81		
五河县正启和城市建设有限公司	物业管理服务		437,674.12	377,358.46
深圳市特发地产有限公司	物业管理服务		267,990.72	749,696.99
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务		60,451.98	
南通三建控股有限公司	物业管理服务		18,867.92	
关联自然人	物业管理服务	35,284.76	32,091.20	31,564.23
小　计		50,869,848.96	35,653,813.45	23,307,521.81

2. 关联受托管理

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	资产简称
特发集团公司	本公司	经营管理权委托	2008/4/10		特发石油
特发集团公司	本公司	经营管理权委托	2008/4/10	2017/5/31	华辉石油
	资产经营公司	经营管理权委托	2017/6/1	2020/12/31	华辉石油

（续上表）

资产简称	年度确认的托管收益			托管收益定价依据
	2019 年度	2018 年度	2017 年度	
特发石油	985,107.32	967,320.92	1,194,928.09	被委托方审计后归属于委托方净利润的 15%
华辉石油			70,754.72	委托方取得承包费的 15%
华辉石油	656,250.23	563,253.90	238,067.39	被委托方审计后净利润的 15%
小 计	1,641,357.55	1,530,574.82	1,503,750.20	

3. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2019 年度确认的租赁费	2018 年度确认的租赁费	2017 年度确认的租赁费
深圳市特发工程管理有限责任公司	总部办公场所	716,342.52	701,310.76	301,765.75
	停车位	20,567.14	14,864.86	
特发集团公司	总部办公场所			127,999.98
	公寓	298,285.74		
	员工宿舍	235,532.00	234,360.00	234,360.00
	商业物业	133,366.51		
深圳市特发信息股份有限公司	员工宿舍	50,282.97	70,829.63	63,132.70
深圳市特力（集团）股份有限公司	员工宿舍	66,596.61	38,088.88	18,349.85
深圳市特发地产有限公司	停车场	713,796.00	659,203.81	618,000.00
深圳市中天实业有限公司	停车场	976,798.98		
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	办公场所	29,578.07		
深圳特发华日汽车企业有限公司	办公场所		70,190.50	169,650.00

4. 共同对外投资

2017 年度，本公司与深圳市特发石油贸易有限公司合作购买 1,000 万元银行理财，其中本公司出资 300 万元，深圳市特发石油贸易有限公司出资 700 万元，本公司就该理财取得投资收益 34,286.30 元。

5. 关键管理人员报酬

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员报酬	5,761,469.00	5,945,711.00	5,435,231.00

注：上述金额中不包含关键管理人员股权激励相关的薪酬。

6. 其他关联交易

本公司负责经营和管理特发集团公司所有的位于和平里小区的停车场，双方约定特发集团公司和本公司分别获得停车场总收益的 60%和 40%，本公司 2019 年度、2018 年度、2017 年度分别应向深圳市特发地产有限公司（特发集团公司向其转让收益权）支付停车场收益 4,024,332.60 元、2,815,253.34 元和 1,656,255.68 元。

（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	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	特发集团公司	2,968,130.88	148,406.54	2,943,194.56	147,159.73	3,773,648.62	188,682.43
	青岛涌泰置业有限公司	2,924,175.78	146,208.79	499,243.88	24,962.19	287,508.36	14,375.42
	深圳市特发信息股份有限公司	1,383,174.94	69,158.75	1,914,227.38	95,711.37	1,306,472.78	65,323.64
	深圳市兴龙机械模具有限公司	1,321,658.80	66,082.94	33,834.00	1,691.70		
	荆州市特发置地有限公司	931,289.50	46,564.48				
	深圳特力吉盟投资有限公司	722,939.53	36,146.98	27.00	1.35	1,408,629.28	70,431.46
	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	531,811.29	26,590.56				
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	377,560.93	18,878.05	110,000.00	5,500.00		
	南通三建公司	187,917.28	9,395.86				
	深圳特发华日汽车企业有限公司	135,139.00	6,756.95	146,139.00	7,306.95		
	海门市拓鸿实业有限公司	129,618.48	6,480.92				
	港通科技城发展（海门）有限公司	100,272.59	5,013.63				
	深圳市汽车工业贸易有限公司	52,704.98	2,635.25	102,409.96	5,120.50		

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市特发进出口公司	38,778.52	1,938.93	59,634.33	2,981.72	91,716.43	4,585.82
	深圳市中天实业有限公司	36,100.00	1,805.00	1,613,430.00	80,671.50	452,141.79	22,607.09
	深圳市特发信息光电技术有限公司	13,327.96	666.40	25,808.04	1,290.40	11,150.23	557.51
	深圳经济特区发展中心有限公司	6,275.20	313.76	12,828.16	641.41	549,565.50	27,478.28
	深圳市特力新永通汽车发展有限公司			10,632.00	531.60	21,774.02	1,088.70
	五河县正启和城市建设有限公司					399,999.96	20,000.00
小　计		11,860,875.66	593,043.79	7,471,408.31	373,570.42	8,302,606.97	415,130.35
预付款项							
	深圳市特发工程管理有限责任公司			4,090.91			
小　计				4,090.91			
其他应收款							
	深圳市特发信息股份有限公司	228,310.00	11,415.50	300,000.00	15,000.00	400,000.00	20,000.00
	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	5,000.00				
	特发集团公司	49,358.04	2,467.90	55,307.30	2,765.36	180,269.24	9,013.46

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市特发进出口公司	16,015.50	800.78	5,387.40	269.37	65,308.50	3,265.43
	深圳市特力（集团）股份有限公司	40,487.11	2,024.36	17,086.66	854.33	13,059.81	652.99
	河南特发公司	8,397.06	419.85	9,404.36	470.22	49,035.61	2,451.78
	深圳市特发投资有限公司					430,000.00	21,500.00
	深圳市特发华辉石油有限公司					1,000,000.00	50,000.00
	深圳经济特区发展中心有限公司					325.00	16.25
小　计		442,567.71	22,128.39	387,185.72	19,359.28	2,137,998.16	106,899.91

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付账款				
	深圳市特发地产有限公司	178,449.00		
	特发集团公司	89,375.08	4,008.00	
	深圳市特发信息股份有限公司	3,300.00		
小　计		271,124.08	4,008.00	
预收款项				
	特发集团公司		50,000.00	
	深圳市特发地产有限公司			249,702.45
小　计			50,000.00	249,702.45
其他应付款				
	深圳市特发地产有限公司	1,110,333.00	373,150.20	456,317.46
	特发集团公司	68,164.49	552,789.00	1,923,585.64
	深圳市特发工程管理有限责任公司	26,810.00	26,810.00	1,584,810.00
	深圳市特发进出口公司		46,903.00	202,299.00
	深圳经济特区发展中心有限公司			4,000,000.00
	深圳市特力（集团）股份有限公司			357.15
小　计		1,205,307.49	999,652.20	8,167,369.25
应付股利				
	深圳市特力（集团）股份有限公司		245,386.40	245,386.40

十、股份支付

（一）股份支付总体情况

1. 明细情况

项　目	2019年度	2018年度	2017年度

公司本期授予的各项权益工具总额	1,657,928.25	2,338,267.50	1,635,480.00
公司本期行权的各项权益工具总额	1,657,928.25	2,338,267.50	1,635,480.00
公司本期失效的各项权益工具总额			
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限			
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限			

2. 其他说明

1）银坤投资公司系本公司员工持股平台，根据《深圳市特发物业管理有限公司管理层和核心骨干持股方案》规定，每年持股员工股份根据考核、职务变动、离职等情况进行重新调配股份数，进而实现股权激励的目的，以上股权激励属于授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付。

2）2017 年 1 月，根据本公司股东银坤投资公司股东会决议，股东合计将持有折合本公司股份价值 5,190,766.27 元的股权（按净利润 8 倍市盈率估值，折本公司股份 1,635,480.00 股）转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格为 1,977,113.60 元。

3）2018 年 1 月，根据本公司股东银坤投资公司股东会决议，股东合计将持有折合本公司股份价值 8,674,950.88 元的股权（按 2017 年度净利润 8 倍市盈率估值，折本公司股份 2,338,267.50 股）转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格为 4,177,704.60 元。

4）2019 年 1 月，根据本公司股东银坤投资公司股东会决议，股东合计将持有折合本公司股份价值 9,160,509.42 元的股权（按 2018 年度净利润 8 倍市盈率估值，折本公司股份 1,657,928.25 股）转让给本公司新晋管理层和核心骨干，转让价格为 4,656,936.24 元。

上述股权转让，将转让价格低于公允价值部分分别计入 2017 年度资本公积 3,213,652.67 元、2018 年度资本公积 4,497,246.28 及 2019 年度资本公积 4,503,573.18 元，同时增加管理费用。

（二）以权益结算的股份支付情况

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法	市盈率法	市盈率法	市盈率法
可行权权益工具数量的确定依据			
本期估计与上期估计有重大差异的原因			

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	12,214,472.13	7,710,898.95	3,213,652.67
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,503,573.18	4,497,246.28	3,213,652.67

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于2020年1月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
(1) 对公司提供服务的影响 新冠疫情对湖北等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而在一定程度上影响公司物业服务的提供。	新冠疫情对公司武汉地区收入及住宅物业停车费等增值服务收入产生一定影响，但对其他地区及物业类型收入影响较小，公司部分客户可能同意基于疫情的特殊影响仍按合同结算或按公司已发生成本结算，公司也通过招投标等方式拓展新项目，从整体来看，新冠疫情对公司收入影响较小，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。
(2) 对公司成本的影响 新冠疫情的爆发使得公司提供物业服务成本开支加大	新冠疫情的爆发虽使得公司防疫抗疫成本开支加大，部分项目的未到岗员工仍需正常支付工资，但公司享受水电费减免、社保减免等优惠政策，从整体来看，新冠疫情对公司成本影响较小，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。
(3) 对公司投资收益的影响 公司重要的联营企业武汉紫光公司主要生产经营地位于湖北省武汉市，新冠疫情对湖北	新冠疫情的爆发可能使得武汉紫光公司营业收入和净利润减少，从而影响公司按权益法核算的投资收益，影响程度将取决于疫情防

等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而在一定程度上影响武汉紫光公司物业服务的提供。	控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。

本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

十三、其他重要事项

（一）分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以业务分部为基础确定报告分部。分别对综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等的经营业绩进行考核。

2. 报告分部的财务信息

(1) 2019 年度

业务分部

项　目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合　计
主营业务收入	716,031,298.83	114,065,527.07	56,457,141.34		886,553,967.24
主营业务成本	607,432,321.29	97,220,362.21	16,994,988.74		721,647,672.24

(2) 2018 年度

业务分部

项　目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合　计
主营业务收入	543,700,580.93	83,190,129.29	68,297,780.69		695,188,490.91
主营业务成本	453,785,764.37	67,672,644.55	27,932,801.90		549,391,210.83

(3) 2017 年度

业务分部

项　目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合　计
主营业务收入	411,107,141.66	51,830,856.23	42,756,657.21		505,694,655.10
主营业务成本	339,063,127.78	42,912,619.98	12,891,477.17		394,867,224.92

（二）执行新金融工具准则的影响

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追

溯调整2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

1. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项　目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则调整影响	2019年1月1日
其他流动资产	5,000,000.00	-5,000,000.00	
交易性金融资产		5,000,000.00	5,000,000.00

2. 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项　目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	118,238,393.00	摊余成本	118,238,393.00
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	151,688,292.44	摊余成本	151,688,292.44
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,937,359.64	摊余成本	7,937,359.64
应付账款	摊余成本(其他金融负债)	46,490,259.40	摊余成本	46,490,259.40
其他应付款	摊余成本(其他金融负债)	29,389,922.45	摊余成本	29,389,922.45

3. 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项　目	按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值

	（2018年12月31日）			（2019年1月1日）
(1) 金融资产				
1) 摊余成本				
货币资金	118,238,393.00			118,238,393.00
应收账款	151,688,292.44			151,688,292.44
其他应收款	7,937,359.64			7,937,359.64
其他流动资产	5,000,000.00	-5,000,000.00		
交易性金融资产		5,000,000.00		5,000,000.00
以摊余成本计量的总金融资产	282,864,045.08			282,864,045.08
(2) 金融负债				
1) 摊余成本				
应付账款	46,490,259.40			46,490,259.40
其他应付款	29,389,922.45			29,389,922.45
以摊余成本计量的总金融负债	75,880,181.85			75,880,181.85

4. 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项　目	按原金融工具准则计提损失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	8,021,130.48			8,021,130.48
其他应收款	731,360.70			731,360.70

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	2019.12.31

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	181,377,721.61	100.00	9,143,073.78	5.04	172,234,647.83
合　计	181,377,721.61	100.00	9,143,073.78	5.04	172,234,647.83

种　类	2018.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	125,604,038.88	100.00	6,199,530.44	4.94	119,404,508.44
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	125,604,038.88	100.00	6,199,530.44	4.94	119,404,508.44

（续上表）

种　类	2017.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	102,782,944.46	100.00	5,098,432.84	4.96	97,684,511.62
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	102,782,944.46	100.00	5,098,432.84	4.96	97,684,511.62

2）采用组合计提坏账准备的应收账款

① 2019年12月31日

A. 采用组合计提坏账准备的应收账款

项　目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	181,353,240.71	9,143,073.78	5.04
合并范围内关联往来组合	24,480.90		
小　计	181,377,721.61	9,143,073.78	5.04

B. 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	179,845,005.67	8,992,250.28	5.00
1-2年	1,508,235.04	150,823.50	10.00
小　计	181,353,240.71	9,143,073.78	5.04

② 2018年12月31日及2017年12月31日

A. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	23,990,608.88	6,199,530.44	5.00	101,968,656.77	5,098,432.84	5.00
小　计	23,990,608.88	6,199,530.44	5.00	101,968,656.77	5,098,432.84	5.00

B. 信用风险特征组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	1,613,430.00			814,287.69		
小　计	1,613,430.00			814,287.69		

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2019年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	6,199,530.44	2,943,543.34						9,143,073.78
小　计	6,199,530.44	2,943,543.34						9,143,073.78

② 2018年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								

按组合计提坏账准备	5,098,432.84	1,101,097.60						6,199,530.44
小　计	5,098,432.84	1,101,097.60						6,199,530.44

③ 2017 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,641,095.94	-542,663.10						5,098,432.84
小　计	5,641,095.94	-542,663.10						5,098,432.84

(3) 应收账款金额前 5 名情况

① 2019 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
华为	65,377,954.17	36.05	3,268,897.71
阿里	48,229,982.07	26.59	2,411,499.10
腾讯	9,365,473.44	5.16	468,273.67
特发集团公司	3,923,964.62	2.16	196,198.23
新华三集团有限公司	3,203,529.38	1.77	160,176.47
小　计	130,100,903.68	71.73	6,505,045.18

② 2018 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
华为	55,348,852.03	44.07	2,767,442.60
阿里	24,082,107.71	19.17	1,204,105.39
中国电子工程设计院有限公司	5,488,014.73	4.37	274,400.74
中国移动	4,197,176.77	3.34	209,858.84
深圳市地铁三号线投资有限公司运营分公司	3,387,270.65	2.70	169,363.53
小　计	92,503,421.89	73.65	4,625,171.09

③ 2017 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备

华为	53,837,663.99	52.38	2,691,883.20
阿里	19,730,287.13	19.20	986,514.36
深圳市地铁三号线投资有限公司运营分公司	6,774,541.20	6.59	338,727.06
鼎桥通信技术有限公司	2,453,233.18	2.39	122,661.66
特发集团公司	2,214,158.22	2.15	110,707.91
小　计	85,009,883.72	82.71	4,250,494.19

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种　类	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：其他应收款					
按组合计提坏账准备	55,789,631.29	100.00	891,423.39	1.60	54,898,207.90
其中：其他应收款	55,789,631.29	100.00	891,423.39	1.60	54,898,207.90
合　计	55,789,631.29	100.00	891,423.39	1.60	54,898,207.90

种　类	2018.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	90,496,607.98	100.00	566,650.39	0.63	89,929,957.59
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	90,496,607.98	100.00	566,650.39	0.63	89,929,957.59

（续上表）

种　类	2017.12.31				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	81,603,069.84	100.00	645,425.25	0.79	80,957,644.59
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	81,603,069.84	100.00	645,425.25	0.79	80,957,644.59

2）采用组合计提坏账准备的其他应收款

① 2019 年 12 月 31 日

组合名称	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金保证金	6,310,409.20	504,952.18	8.00
应收暂付款	1,406,458.16	238,757.53	16.98
员工备用金	79,578.57	9,266.68	11.64
往来款	145,095.10	7,254.76	5.00
合并范围内关联往来款	46,575,744.26		
其他	1,272,346.00	131,192.24	10.31
小　计	55,789,631.29	891,423.39	1.60

② 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日

A. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,331,571.04	266,578.55	5.00	5,575,931.72	278,796.58	5.00
1-2 年	763,762.13	76,376.21	10.00	145,836.01	14,583.60	10.00
2-3 年	70,209.81	21,062.94	30.00	74,966.37	22,489.91	30.00
3-4 年	55,793.21	27,896.61	50.00	226,006.79	113,003.40	50.00
4-5 年	67,239.11	53,791.29	80.00			
5 年以上	103,360.91	103,360.91	100.00	103,360.91	103,360.91	100.00
小　计	6,391,936.21	549,066.51	8.59	6,126,101.80	532,234.40	8.69

B. 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

非合并范围内关联往来组合	351,677.54	17,583.88	5.00	2,263,816.92	113,190.85	5.00
小　计	351,677.54	17,583.88	5.00	2,263,816.92	113,190.85	5.00

C. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	83,752,994.23			73,213,151.12		
小　计	83,752,994.23			73,213,151.12		

(2) 坏账准备变动情况

1) 2019年度

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	284,162.43	76,376.21	206,111.75	566,650.39
期初数在本期				
--转入第二阶段	-98,818.43	98,818.43		
--转入第三阶段		-56,880.09	56,880.09	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	136,239.15	79,322.32	109,211.53	324,773.00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	321,583.15	197,636.87	372,203.37	891,423.39

2) 2018年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	

应收利息								
应收股利								
其他应收款	645,425.25	-78,774.86						566,650.39
小　计	645,425.25	-78,774.86						566,650.39

3）2017 年度

项　目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
应收利息								
应收股利								
其他应收款	419,623.65	225,801.60						645,425.25
小　计	419,623.65	225,801.60						645,425.25

（3）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款			
应收暂付款	1,406,458.16	1,532,061.86	1,545,885.92
押金保证金	6,310,409.20	3,870,073.28	3,578,756.30
员工备用金	79,578.57	59,106.28	508,444.40
往来款	46,720,839.36	83,851,553.21	75,381,537.97
其他	1,272,346.00	1,183,813.35	588,445.25
合　计	55,789,631.29	90,496,607.98	81,603,069.84

（4）其他应收款金额前 5 名情况

1）2019 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
资产经营公司	往来款	40,432,188.88	1 年以内、1-2 年、2-3 年	72.47	
楼宇科技公司	往来款	2,977,361.07	1 年以内、1-2 年	5.34	
深圳置锦物业发展有限公司	保证金	1,740,000.00	1 年以内	3.12	87,000.00
特发政务公司	往来款	1,248,285.57	1 年以内	2.25	

山东商务公司	往来款	733,498.24	1年以内	1.31	
小　计		47,131,333.76		84.49	87,000.00

2）2018年12月31日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
资产经营公司	往来款	53,835,023.73	1年以内和1-2年	59.49	
特发政务公司	往来款	16,247,284.77	1年以内	17.95	
特发商务公司	往来款	10,455,050.50	1年以内	11.55	
楼宇科技公司	往来款	2,826,311.31	1年以内	3.12	
中国电子工程设计院有限公司	保证金	1,587,300.00	1年以内	1.75	79,365.00
小　计		84,950,970.31		93.86	79,365.00

3）2017年12月31日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
资产经营公司	往来款	59,188,277.32	1年以内	72.53	
特发政务公司	往来款	11,265,001.64	1年以内	13.80	
楼宇科技公司	往来款	1,971,852.54	1年以内	2.42	
湖北信通通信有限公司	保证金	1,650,000.00	1年以内	2.02	82,500.00
深圳市特发物业管理有限公司工会委员会	往来款	1,522,843.18	1年以内	1.87	76,142.16
小　计		75,597,974.68		92.64	158,642.16

3. 长期股权投资

（1）明细情况

项　目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	26,929,062.25		26,929,062.25	24,849,062.25		24,849,062.25
对联营、合营企业投资	9,603,397.71		9,603,397.71	3,856,128.41		3,856,128.41
合　计	36,532,459.96		36,532,459.96	28,705,190.66		28,705,190.66

（续上表）

项　目	2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,234,062.25		14,234,062.25
对联营、合营企业投资	1,758,034.65		1,758,034.65
合　计	15,992,096.90		15,992,096.90

(2) 对子公司投资

1) 2019 年度

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期提减值准备	减值备期末数
资产经营公司	5,112,000.00			5,112,000.00		
楼宇科技公司	4,800,000.00			4,800,000.00		
特发政务公司	1,050,000.00			1,050,000.00		
特力物业公司	8,115,265.15			8,115,265.15		
特发商务公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
特发鑫润公司	510,000.00	510,000.00		1,020,000.00		
山东特发公司	255,000.00	550,000.00		805,000.00		
特发刚果金公司	6,797.10			6,797.10		
特发政务（天津）公司		1,020,000.00		1,020,000.00		
小　计	24,849,062.25	2,080,000.00		26,929,062.25		

2) 2018 年度

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
资产经营公司	5,112,000.00			5,112,000.00		
楼宇科技公司		4,800,000.00		4,800,000.00		
特发政务公司	1,000,000.00	50,000.00		1,050,000.00		
特力物业公司	8,115,265.15			8,115,265.15		
特发商务公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
特发鑫润公司		510,000.00		510,000.00		

山东特发公司		255,000.00		255,000.00		
特发刚果金公司	6,797.10			6,797.10		
小　计	14,234,062.25	10,615,000.00		24,849,062.25		

3）2017 年度

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
资产经营公司	5,112,000.00			5,112,000.00		
特发政务公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
特力物业公司		8,115,265.15		8,115,265.15		
特发刚果金公司		6,797.10		6,797.10		
小　计	6,112,000.00	8,122,062.25		14,234,062.25		

(3) 对联营、合营企业投资

1）2019 年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发公司	1,715,192.03			-25,470.37	
武汉紫光公司	2,140,936.38			3,522,739.67	
特发建设公司		2,250,000.00			
合　计	3,856,128.41	2,250,000.00		3,497,269.30	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,689,721.66	
武汉紫光公司					5,663,676.05	
特发建设公司					2,250,000.00	
合　计					9,603,397.71	

2）2018 年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发公司	1,758,034.65			-42,842.62	
武汉公司		2,450,000.00		-309,063.62	
小　计	1,758,034.65	2,450,000.00		-351,906.24	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,715,192.03	
武汉紫光公司					2,140,936.38	
小　计					3,856,128.41	

3）2017 年度

被投资单位	期初数	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
联营企业					
河南特发公司		1,750,000.00		8,034.65	
合　计		1,750,000.00		8,034.65	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	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		
联营企业						
河南特发公司					1,758,034.65	
小　计					1,758,034.65	

（二）母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项　目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	677,644,241.76	556,188,227.76	547,186,797.17	437,927,536.63
合　计	677,644,241.76	556,188,227.76	547,186,797.17	437,927,536.63

（续上表）

项　目	2017 年度	
	收入	成本
主营业务	434,405,001.21	347,413,121.23
合　计	434,405,001.21	347,413,121.23

2. 投资收益

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	3,497,269.30	-351,906.24	8,034.65
理财产品	126,287.67	188,571.22	42,628.77
合　计	3,623,556.97	-163,335.02	50,663.42

十五、其他补充资料

（一）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

（1）净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	29.86	33.61	30.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.45	36.24	33.68

（2）每股收益

报告期利润	每股收益(元/股)		
	基本每股收益		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.87	0.69	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88	0.74	

（续上表）

报告期利润	每股收益(元/股)

	稀释每股收益		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.87	0.69	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88	0.74	

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目		序号	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润		A	65,328,693.53	51,799,452.62	34,781,163.60
归属于公司普通股股东的期初净资产		B	182,277,108.47	125,977,681.22	102,375,478.54
其他	同一控制下被合并企业分配股利	C1			231,264.14
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	D1			7
	同一控制下合并追溯增加的净资产恢复减少净资产	C2			14,150,000.00
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	D2			7
	股份支付对净资产的影响	C3	4,503,573.18	4,497,246.28	3,213,652.67
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	D3	6	6	6
	外币报表折算差影响	C4	8,174.79	2,728.35	2,772.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	D4	6	6	6
	股东补足瑕疵出资	C5	2,409,479.94		
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	D5	8		
报告期月份数		E	12	12	12
加权平均净资产		F=B+A/2±C×D/E	218,803,649.18	154,127,394.85	112,985,202.33
加权平均净资产收益率		K=A/F	29.86%	33.61%	30.78%

项目（扣非后）		序号	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润		A	65,328,693.53	51,799,452.62	34,781,163.60
非经常性损益		B	-726,531.69	-3,954,035.05	-5,178,985.87
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	66,055,225.22	55,753,487.67	39,960,149.47
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	182,277,108.47	125,977,681.22	102,375,478.54
同一控制下被合并方的期初净资产		E			8,449,547.45
扣除同一控制下被合并方净资产的归属于公司普通股股东的期初净资产		F=D-E	182,277,108.47	125,977,681.22	93,925,931.09
	同一控制下合并被合并方合并日的净资产	G1			8,115,265.15

	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1			7
	外币报表折算差影响	G2	8,174.79	2,728.35	2,772.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	6	6	6
	股东补足瑕疵出资	G3	2,409,479.94		
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	H3	8		
报告期月份数		O	12	12	12
加权平均净资产		P=F+C/2±G×H/O	216,915,128.44	153,855,789.23	118,641,296.90
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		Q=C/P	30.45%	36.24%	33.68%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	65,328,693.53	51,799,452.62	
非经常性损益	B	-726,531.69	-3,954,035.05	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	66,055,225.22	55,753,487.67	
期初股份总数	D	75,000,000.00	15,384,615.00	
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E		59,615,385.00	
发行新股或债转股等增加股份数	F			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G			
因回购等减少股份数	H			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I			
报告期缩股数	J			
报告期月份数	K	12	12	
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	75,000,000.00	75,000,000.00	
基本每股收益	M=A/L	0.87	0.69	
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.88	0.74	

(2) 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。

(二) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 2019年度比2018年度

资产负债表项目	2019.12.31	2018.12.31	变动幅度（%）	变动原因说明
货币资金	179,135,841.16	118,238,393.00	51.50	(1)
应收账款	205,440,623.29	151,688,292.44	35.44	(2)
预付款项	3,810,346.33	2,678,192.67	42.27	(3)
其他应收款	10,490,038.03	7,937,359.64	32.16	(4)
存货	3,051,679.69	2,323,863.35	31.32	(5)
其他流动资产	2,499,247.27	5,785,290.56	-56.80	(6)
长期股权投资	9,603,397.71	3,856,128.41	1.49倍	(7)
递延所得税资产	2,676,887.01	1,984,693.68	34.88	(8)
预收款项	10,162,124.65	6,525,680.49	55.73	(9)
其他非流动负债	5,597,484.27	3,805,031.45	47.11	(10)
利润表项目	2019年度	2018年度	变动幅度（%）	变动原因说明
营业收入	891,219,944.33	699,014,994.91	27.50	(11)
营业成本	725,026,923.01	551,870,615.79	31.38	(12)
销售费用	9,619,549.24	6,901,953.28	39.37	(13)

(1) 货币资金2019年期末数较2018年末增长51.50%(绝对金额增加6,089.74万元)，主要系公司利润增加，经营留存增加所致。

(2) 应收账款2019年期末数较2018年末增长35.44%（绝对金额增加5,375.23万元），主要系公司销售收入增长，导致应收账款增加。

(3) 预付款项2019年期末数较2018年期末数增长42.27%(绝对金额增加113.22万元)，主要系预付房租款增加。

(4) 其他应收款2019年期末数较2018年期末数增长32.16%（绝对金额增加255.27万元），主要系公司业务拓展，2019年末有较多履约和投标保证金。

(5) 其他流动资产2019年期末数较2018年期末数下降56.80%（绝对金额减少328.60万元)，主要系赎回理财产品所致。

(6) 存货2019年期末数较2018年期末数增长31.32%(绝对金额增加72.78万元)，主要系项目数量和业务规模增加，材料储备增加。

(7) 长期股权投资2019年期末数较2018年期末数增长149.04%（绝对金额增加574.73

万元），主要系对特发建设公司出资及武汉紫光公司确认权益法下的投资收益所致。

(8) 递延所得税资产2019年期末数较2018年期末数增长34.88%（绝对金额增加69.22万元），主要系应收账款坏账准备增加所致。

(9) 预收款项2019年期末数较2018年期末数增长55.73%(绝对金额增加363.64万元)，主要系收到较多政务服务费。

(10) 其他非流动负债2019年期末数较2018年期末数增长47.11 %(绝对金额增加179.25万元)，系预收长期物业管理费所致。

(11) 营业收入2019年度较2018年度增长27.50%（绝对金额增加19,220.49万元)，主要系2019年项目数量和业务规模增加。

(12) 营业成本2019年度较2018年度增长31.38%（绝对金额增加17,315.63万元)，主要系2019年项目数量和业务规模增加，公司人员增加和采购规模扩大所致。

(13) 销售费用2019年度较2018年度增长39.37%（绝对金额增加271.76万元)，主要系公司规模扩大，销售人员增加及项目拓展活动增加。

2. 2018年度比2017年度

资产负债表项目	2018.12.31	2017.12.31	变动幅度（%）	变动原因说明
货币资金	118,238,393.00	83,818,198.76	41.07	(1)
应收账款	151,688,292.44	107,088,259.35	41.65	(2)
其他流动资产	5,785,290.56	1,349,252.60	3.29倍	(3)
长期股权投资	3,856,128.41	1,758,034.65	1.19倍	(4)
应付账款	46,490,259.40	29,533,314.31	57.42	(5)
应付职工薪酬	70,367,635.27	53,308,221.81	32.00	(6)
其他应付款	29,389,922.45	50,625,934.56	-41.95	(7)
一年内到期的非流动负债	1,037,735.85		100.00	(8)
其他非流动负债	3,805,031.45		100.00	(9)
利润表项目	2018年度	2017年度	变动幅度（%）	变动原因说明
营业收入	699,014,994.91	507,595,986.63	37.71	(10)
营业成本	551,870,615.79	396,106,929.02	39.32	(11)
资产减值损失	-2,272,969.35	638,101.64	-4.56倍	(12)
营业外支出	140,300.08	2,674,259.61	-94.75	(13)
所得税费用	19,826,084.06	13,538,735.23	46.44	(14)

(1) 货币资金2018年期末数较2017年期末数增长41.07%(绝对金额增加344.20万元)，主要系公司销售收入增长，导致货币资金增加。

(2) 应收票据及应收账款 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 41.65%（绝对金额增加 4,460.00 万元），主要系公司销售收入增长，导致应收票据及应收账款增加。

(3) 其他流动资产 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 3.29 倍（绝对金额增加 443.60 万元），主要系 2018 年年末有大额未到期理财产品所致。

(4) 长期股权投资 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 1.19 倍（绝对金额增加 209.81 万元），主要系 2018 年新增投资所致。

(5) 应付票据及应付账款 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 57.42%（绝对金额增加 1,695.69 万元），主要系业务增加采购规模不断扩大，相应的应付账款余额增加。

(6) 应付职工薪酬 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 32.00%（绝对金额增加 1,705.94 万元），主要系公司人员数量增加所致。

(7) 其他应付款 2018 年期末数较 2017 年期末数下降 41.95%（绝对金额减少 2,123.60 万元），主要系 2018 年公司归还往来款所致。

(8) 一年内到期的非流动负债 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 100.00%（绝对金额增加 103.77 万元），主要系 2018 年末将一年内到期的预收长期物业管理费重分类所致。

(9) 其他非流动负债 2018 年期末数较 2017 年期末数增长 100.00%（绝对金额增加 380.50 万元），主要系重分类 2018 年末预收长期物业管理费所致。

(10) 营业收入 2018 年度较 2017 年度增长 37.71%（绝对金额增加 19,141.90 万元），主要系 2018 年项目服务需求增加及新拓展项目所致。

(11) 营业成本 2018 年度较 2017 年度增长 39.32%（绝对金额增加 15,576.37 万元），主要系 2018 年业务增加，公司增加人员和采购规模扩大所致。

(12) 资产减值损失 2018 年度较 2017 年度增长 4.56 倍（绝对金额增加 291.11 万元），主要系计提坏账损失增加所致。

(13) 营业外支出 2018 年度较 2017 年度下降 94.75%（绝对金额减少 253.40 万元），主要 2017 年发生拆除装修损失 237.36 万元，本期无该事项。

(14) 所得税费用 2018 年度较 2017 年度增长 46.44%（绝对金额增加 628.73 万元），主要系 2018 年公司销售收入增长，盈利增长，应纳所得税增加。

深圳市特发服务股份有限公司

二〇二〇年四月二十八日

会计师事务所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25 号

批准执业日期：1998 年 11 月 21 日设立，2011 年 6 月 28 日转制

证书序号：0007666

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制

仅为深圳市特发服务股份有限公司 IPO 申报之目的而提供文件的复印件（原件与复印件一致），仅用于说明_天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：000390

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先

证书号：44 发证时间：二〇一九年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日

仅为深圳市特发服务股份有限公司 IPO 申报之目的而提供文件的复印件（原件与复印件一致），仅用于说明 天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质 未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

3-2-1-124

统一社会信用代码

91330000579342121 3 (3/3)

营业执照

（副 本）

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡少先

经营范围　审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2011 年 07 月 18 日

合伙期限　2011 年 07 月 18 日 至 长期

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

登记机关

2020 年 03 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅为深圳市特发服务股份有限公司 IPO 申报之目的而提供文件的复印件（原件与复印件一致），仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



仅为深圳市特发服务股份有限公司 IPO 申报目的而提供文件的复印件，仅用于说明金顺兴是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。





仅为深圳市特发服务股份有限公司 IPO 申报之目的而提供文件的复印件，仅用于说明李鑫是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

