



润丰物业

NEEQ :835411

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

Beijing Winfirst Century Property

Management Co.,LTD.

年度报告

2016

公 司 年 度 大 事 记

2016年1月21日，北京润丰世纪物业管理股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，正式登陆资本市场。

2016年3月11日，北京润丰世纪物业管理股份有限公司在福建省设立北京润丰世纪物业管理股份有限公司漳州分公司，满足未来战略发展需要，进一步开拓区域市场，扩大市场份额，提高公司的知名度和影响力。

目 录

第一节 声明与提示

第二节 公司概况

第三节 主要会计数据和关键指标

第四节 管理层讨论与分析

第五节 重要事项

第六节 股本、股东情况

第七节 融资情况

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

第九节 公司治理及内部控制

第十节 财务报告

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、润丰物业	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司
有限公司、润丰物业有限	指	北京润丰世纪物业管理有限公司，为股份公司前身
好利来物业	指	郑州好利来物业管理有限公司（润丰物业全资子公司）
四季物业	指	重庆润丰四季物业管理有限公司（润丰物业全资子公司）
润丰投资集团	指	润丰投资集团有限公司（润丰物业的控股股东）
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、华西证券	指	华西证券股份有限公司
律师、京师律所	指	北京市京师律师事务所
审计机构、兴华会所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构、国融兴华	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》（2013 年修订）
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（2013 年修订）
《公司章程》	指	《北京润丰世纪物业管理股份有限公司章程》
“三会”议事规则	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
三会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司监事会
股东会	指	北京润丰世纪物业管理有限公司股东会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】

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

公司负责人陈水波先生、主管会计工作负责人陈小玲女士及会计机构负责人(会计主管人员)杜洋先生保证年度报告中财务报告的真实、完整。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
(一) 共同实际控制人不当控制的风险	公司股东为润丰投资集团有限公司和自然人陈素玉。润丰投资集团有限公司持股 51%，自然人股东陈素玉持股 49%，自然人股东陈素玉与润丰投资集团有限公司全体自然人六名股东签订了《一致行动协议》，以上七人为公司实际控制人，持股比例合计为 100%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定了一整套公司管理制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，影响公司的正常经营或损害未来持有公司股份的中小股东利益，为公司持续健康发展带来风险。
(二) 财政补贴政策变动风险	财政补助主要为采暖季清洁能源供热燃料补贴。2014 年度、2015 年度和 2016 年度收到的采暖季清洁能源供热燃料补贴金额分别为 2,447,984.73 元、3,695,182.43 元、1,765,072.87 元，分别占同期利润总额的 34.04%、43.68%、19.27%。一旦国家财政补贴政策发生不利变动，将对公司经营业绩产生重大影响。
(三) 主营业务拓展依赖关联方风险	报告期内，公司所管理的物业项目来自于关联方房地产开发公司所开发的项目，获取的物业管理合同部分是基于关联方

	<p>房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展完全依赖于关联方。公司经营面临主营业务拓展风险。</p>
（四）物业费拖欠风险	<p>公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 5,475,400.10 元、5,730,773.62 元、6,931,578.54 元，占当期营业收入的比例分别为 8.69%、9.08%、9.33%，主要为应收业主物业费。</p>
（五）公司治理的风险	<p>有限公司阶段，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如会议记载内容不完整，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告等。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。尽管如此，由于股份有限公司成立时间较短，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，对公司治理提出了更高的要求，公司管理层对新制度的理解、贯彻、执行水平有待进一步检验。公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p>
（六）公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险	<p>报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；②部分员工未与原单位办理社保转移手续，导致公司未能及时为其办理社保缴费手续；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复办理；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新农村合作医疗保险和新农村社会养老保险，自愿申请不购买保险；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工，尤其绝大部分是来自农村的农民工，流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取。以上未缴纳保险的员工全部签订了自愿放弃缴纳社保承诺书。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	北京润丰世纪物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Beijing Winfirst Century Property Management Co., LTD.
证券简称	润丰物业
证券代码	835411
法定代表人	陈水波
注册地址	北京市朝阳区青年路西里 5 号院 16 号楼 203 内 13
办公地址	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东 1 门润丰集团总部大楼
主办券商	华西证券股份有限公司
主办券商办公地址	成都市高新区天府二街 198 号
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	沈延红、王丽岩
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	金刚
电话	010-56326571
传真	010-64827488
电子邮箱	jingang@winfirst.com.cn
公司网址	-
联系地址及邮政编码	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东 1 门润丰集团总部大楼
公司指定信息披露平台的网址	http://www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2016-01-21
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于房地产业（K70）。
主要产品与服务项目	物业管理、机动车停车服务、供暖服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	10,000,000
做市商数量	-
控股股东	润丰投资集团有限公司
实际控制人	陈水清、陈水双、陈水波、陈水滚、杨建恭、李荣宣、陈素玉

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
----	----	----------

企业法人营业执照注册号	91110105758241895Q	否
税务登记证号码	91110105758241895Q	否
组织机构代码	91110105758241895Q	否

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	74,289,119.11	63,112,061.80	17.71%
毛利率%	21.08%	15.39%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,999,193.19	5,914,054.74	1.44%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,661,606.86	2,705,553.78	72.30%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	24.42%	30.28%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	18.97%	13.86%	-
基本每股收益	0.60	0.59	1.69%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	84,161,541.38	67,126,316.22	25.38%
负债总计	56,590,740.62	45,554,708.65	24.23%
归属于挂牌公司股东的净资产	27,570,800.76	21,571,607.57	27.81%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.76	2.16	27.78%
资产负债率%（母公司）	61.47%	64.86%	-
资产负债率%（合并）	67.24%	67.86%	-
流动比率	135.44%	138.00%	-
利息保障倍数	53.04	29.03	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	14,798,511.39	19,604,462.91	-
应收账款周转率	11.73	11.56	-
存货周转率	190.32	191.31	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	25.38%	6.67%	-
营业收入增长率%	17.71%	0.11%	-
净利润增长率%	1.44%	-11.36%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	10,000,000	10,000,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非经常性损益合计	1,806,386.94
所得税影响数	468,800.61
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	1,337,586.33

第四节 管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

（一）销售模式

公司的销售模式属于直销模式，作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。

对新开发项目，公司与开发商签订前期物业服务合同，该合同签订的依据是《北京市物业管理办法》关于在业委会成立之前由开发商委托物业公司提供前期物业服务的相关规定以及《北京市住宅物业管理服务等级标准（三级）》的相关规定，参照制定其中服务内容及标准，经过委托专业评估公司以及建委备案专家组专家成员结合项目实际情况测算物业费。

前期物业合同的签订在客户签订北京市住宅预售合同以及现房合同时，在合同的附件中有体现，并签字确认。在客户收房时，物业公司准备出制式文件，与业主签署正式的物业服务合同。

（二）服务模式

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向管理的项目提供维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，如保安、保洁业务。

（三）采购模式

对外包服务的采购是在签约物业项目后的准备期间内，公司通过招标或者与过往合作单位面谈的方式选择提供外包服务的企业，外包服务合同到期前公司会与提供外包服务的企业商谈，从而决定是继续合作还是重新选择提供外包服务的企业。对物资的采购由各部门按月提交需求，公司采购部门通过市场调查指导和监督管理各个项目采购。

（四）盈利模式

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业管理费、供暖费、车位管理费等费用，这些费用形成公司的收入，其超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

年度内变化统计：

事项	是或否
----	-----

所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

（二）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

公司主营业务为提供物业管理、机动车停车服务、供暖服务等。公司目前有子公司 2 家，分公司 4 家。

报告期内，公司业务经营整体表现平稳，营业收入及利润来源未发生重大变动。2016 年公司实现营业收入 74289119.11 元，较上年同期增长 17.71%，主要原因包括：1、公司各项目的入住率、收费率稳步提高；2、本期郑州子公司全年业绩纳入了合并范围；3、北京部分项目进行停车收费系统改造，车位管理收费上升。2016 年公司实现毛利率 21.08%，较上年同期增长 5.68 个百分点，主要原因为公司的天然气成本大幅降低：自 2015 年 11 月起，北京市政府大幅下调非居民天然气价，从 3.22 元/每立方米下调至 2.51 元/每立方米，每立方米平均降低 0.71 元，于 2015-2016 年采暖季起实施。2016 年公司实现净利润 5,999,193.19 元，较上年同期增长 1.44%，净利润未能实现同步增长主要是因为受北京市非居民天然气价下调影响，公司获得的政府补助天然气采暖补贴有所下降。

1、主营业务分析

（1）利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	74,289,119.11	17.71%	-	63,112,061.80	0.11%	-
营业成本	58,630,511.40	9.80%	78.92%	53,396,293.58	4.14%	84.61%
毛利率	21.08%	-	-	15.39%	-	-
管理费用	5,870,476.56	2.82%	7.90%	5,709,418.97	103.84%	9.05%
销售费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	175,968.65	-37.70%	0.24%	282,450.56	188.29%	0.45%
营业利润	7,351,405.90	102.39%	9.90%	3,632,233.94	-23.98%	5.76%
营业外收入	1,875,202.42	-56.46%	2.52%	4,307,286.98	75.95%	6.82%
营业外支出	68,815.48	213.32%	0.09%	21,964.27	-37.18%	0.03%
净利润	5,999,193.1	1.44%	8.08%	5,914,054.74	-10.2%	9.37%

	9	%		3%
--	---	---	--	----

项目重大变动原因：

- 1、财务费用本期较上期下降了 37.70%，主要是由于公司为了提高现金收益水平，购买了银行短期理财产品；
- 2、营业利润本期较上期上升了 102.39%，主要是由于公司毛利率有较大幅度的提高。毛利率提升的主要原因是公司的天然气成本大幅降低：2016 年北京市政府大幅下调非居民天然气价，从 3.22 元/每立方米下调至 2.51 元/每立方米，每立方米平均降低 0.71 元；
- 3、营业外收入本期较上期下降了 56.46%，主要是由于本期北京市非居民天然气价下调，公司获得的政府补助天然气采暖补贴有所下降；
- 4、营业外支出本期较上期上升了 213.32%，主要是由于本期公司部分项目发生对业主的赔偿款。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	74,289,119.11	58,630,511.40	63,112,061.80	53,396,293.58
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	74,289,119.11	58,630,511.40	63,112,061.80	53,396,293.58

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理费收入	42,516,959.16	57.24%	39,192,406.92	62.10%
供暖费收入	17,000,892.12	22.88%	15,038,126.38	23.83%
车位管理费收入	8,283,646.29	11.15%	4,569,558.09	3.55%
其他收入	6,487,681.54	8.73%	4,321,970.41	10.52%
主营业务收入小计	74,289,119.11	100.00%	63,112,061.80	100.00%
其他业务收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%
营业收入合计	74,289,119.11	100.00%	63,112,061.80	100.00%

收入构成变动的的原因：

- 1) 车位管理费收入本期较上期提高，主要原因是北京欣尚等项目进行了停车收费系统改造，车位管理收费提高；
- 2) 其他收入本期较上期提高，主要原因是郑州项目产生垃圾清运费收入、自供水收费收入以及重庆和北京部分项目产生的广告费收入。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	14,798,511.39	19,604,462.91
投资活动产生的现金流量净额	-2,690,272.48	-1,939,590.68
筹资活动产生的现金流量净额	-	-1,849,086.74

现金流量分析：

- 1、投资活动产生的现金流量净额本期较上期上升了 38.70%，主要原因是公司北京水尚项目进行了锅炉设备的更新和购置；
- 2、本期未发生筹资活动，上期筹资活动产生的现金流量净额主要原因是公司上市费用产生的现金流出。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	北京润丰水尚项目业主	30,529,303.47	41.10%	否
2	北京润丰领尚项目业主	9,246,706.96	12.45%	否
3	重庆润枫水尚项目业主	8,909,334.51	11.99%	否
4	北京润丰德尚项目业主	6,127,948.43	8.25%	否
5	北京润丰欣尚项目业主	5,237,596.05	7.05%	否
合计		60,050,889.42	80.83%	-

(5) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	北京燃气集团有限公司	8,527,651.17	16.16%	否
2	北京高安机电设备安装工程有限公司	2,623,711.74	4.97%	否
3	都安（北京）保安服务有限公司	1,765,543.48	3.35%	否
4	北京中源傲宇机电工程有限公司	704,089.70	1.33%	否
5	北京华电华荣保安服务有限公司	593,990.05	1.13%	否
合计		14,214,986.14	26.94%	-

(6) 研发支出与专利

研发支出：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-

专利情况：

项目	数量
公司拥有的专利数量	-
公司拥有的发明专利数量	-

研发情况：

-

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	56,672,989.48	27.17%	67.34%	44,564,750.57	55.01%	66.39%	1.46%
应收账款	6,931,578.54	20.95%	8.24%	5,730,773.62	10.41%	8.54%	-3.51%
存货	234,101.11	-38.72%	0.28%	382,036.67	116.84%	0.57%	-50.88%
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	3,892,062.68	166.54%	4.62%	1,460,183.75	524.8%	2.18%	-52.92%

		%			4%		
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	84,161,541.38	25.38	-	67,126,316.2	6.67	-	-
		%			2	%	

资产负债项目重大变动原因：

- 1、存货本期比上期下降 38.72%，主要原因是上期部分项目维修工程量增加购买维修材料，基数较大；
- 2、固定资产本期比上期上升了 166.54%，主要原因是北京水尚项目进行了锅炉设备的更新和购置。

3、投资状况分析

(1) 主要控股子公司、参股公司情况

(一) 控股子公司情况

1、重庆润丰四季物业管理有限公司

2016 年重庆四季物业营业收入 8,909,334.51 元，占公司收入 11.99%；净利润 143,853.51 元，占公司净利润 2.40%。

2、郑州好利来物业管理有限公司

2016 年郑州好利来物业营业收入 6,155,148.44 元，占公司收入 8.29%；净利润-3,128,454.77 元。

(二) 参股公司情况

截至本年度报告签署日，本公司无参股公司。

(2) 委托理财及衍生品投资情况

报告期内，为了提高现金收益水平，公司购买了短期理财产品中国民生银行非凡资产管理 106 天安赢第 131 期对公(区域定制)，该产品成立日为 2016 年 12 月 21 日，到期日为 2017 年 4 月 6 日，投资周期 106 天，产品类型封闭式，预期投资收益率为 3.60%。

(三) 外部环境的分析

1、行业概况

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于房地产业（K70）；根据国家统计局 2011 年颁布的《国民经济行业分类》公司所处行业为物业管理（K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“物业管理”（K7020）；

改革开放以来，随着我国城镇化进程和房地产行业快速发展，物业管理行业得到了快速发展。2003 年，国务院颁布并实施的《物业管理条例》标志着行业法律法规体系建立及规范运营进入新的发展阶段。近年来，随着“互联网+”等新技术的发展和社区经济的兴起，物业服务企业不断整合社区物业资源，拓展和丰富社区服务，提升服务质量和价值，在发展社区经济中的价值凸显。物业管理行业已成为潜力巨大的现代服务业之一，物业服务企业正向现代社区综合服务商发展。

2、市场情况

(1) 行业集中度进一步提升

根据中国物业管理协会和中国指数研究院共同发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，物业百强企业 2015 年管理面积总值达到 49.59 亿平方米，占全国物业管理面积(174.50 亿平方米)的 28.42%，较上一年度提升了 8.92 个百分点，行业集中度进一步提升。

(2) 行业加速向“互联网+社区”领域渗透，合理创新的盈利模式将成为胜负关键

2014 年本地生活的热潮开启了“O2O”的元年，随着国家“互联网+”政策的出台，促使了各个企业纷纷抢滩“社区”这个入口。BAT 巨头的战略布局，互联网创业企业的不断融资，加上传统物业企业的低调转型都在强调社区市场的潜力。但目前互联网+社区还处于探索阶段，商业模式尚未成熟，存在未

来风险性和不确定性。因此盈利模式将成为物业企业“互联网+”可持续发展的关键。

（3）大数据和云计算时代智慧社区建设将成为主流

随着移动互联网、物联网和云计算技术的快速发展，打造智慧社区、构建多维立体社区服务，已成为社区服务未来发展的趋势。“互联网+社区”模式进一步深化需要更高等级的智能硬件，创新速度与转化率与人工智能科技的发展联系密切。由于人性化的服务需要大量的数据以及传输传感技术的支持，如何实现数据的收集处理，以及人工网络、人工机器高度协调的交互设计将会是充满挑战和机遇的领域，也是智慧社区的主要前提。

（四）竞争优势分析

（1）服务质量优势。公司经过多年的努力拼搏，目前已在市场和业主心中占有一席之地。公司多次荣获“综合治理先进单位”、“北京市生活垃圾分类居住小区贡献奖 A 级”、“北京市供热先进单位”、“首都绿化美化花园式单位”、“朝阳区优秀物业服务住宅项目”以及“干净型、安全型、文化型、规范型、健康型、服务型社区”的嘉奖。

（2）灵活机制优势。公司作为民营企业，具有严格的质量、成本双控制机制，灵活的运行机制，能够做到与委托方的密切配合，全心全意为客户服务，确保服务的优质、高效、及时。

（五）持续经营评价

报告期内，公司积极开拓各项业务，扩大业务规模，提升公司的行业地位。通过不断完善公司的治理结构和管理制度，提高公司整体管理水平和运行成效，继续实现利润的健康稳定增长，保证公司具有可持续的经营能力。公司成功登陆新三板，进一步提升了市场对物业公司的认知度，树立起公司的可信物业品牌服务品牌形象，对于公司开拓业务起到积极良好的作用。

报告期内，公司持续经营能力正常，无对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

（六）扶贫与社会责任

伴随着公司的发展，公司对人才的需求不断上升，在吸纳社会就业方面保持较快增长速度。2016 年，公司在职工数增长 12.80%，由于行业特点，其中绝大多数为秩序维护、保洁、绿化等技术含量较低的岗位。公司在解决社会人员就业和维护社会稳定方面发挥了一定作用。

二、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

（一）共同实际控制人不当控制的风险

公司股东为润丰投资集团有限公司和自然人陈素玉。润丰投资集团有限公司持股 51%，自然人股东陈素玉持股 49%，自然人股东陈素玉与润丰投资集团有限公司全体自然人六名股东签订了《一致行动协议》，以上七人为公司实际控制人，持股比例合计为 100%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定了一整套公司管理制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，影响公司的正常经营或损害未来持有公司股份的中小股东利益，为公司持续健康发展带来风险。

应对措施：公司将进一步建立和完善公司治理机制，严格执行《公司章程》、“三会”议事规则，尽可能避免控股股东不当控制的风险。

（二）财政补贴政策变动风险

财政补助主要为采暖季清洁能源供热燃料补贴。2014 年度、2015 年度和 2016 年度收到的采暖季清洁能源供热燃料补贴金额分别为 2,447,984.73 元、3,695,182.43 元、1,765,072.87 元，分别占同期利润总额的 34.04%、43.68%、19.27%。一旦国家财政补贴政策发生不利变动，将对公司经营业绩产生重大影响。

应对措施：公司将进一步开拓市场，扩大收入规模，同时控制成本，开源节流，降低财政补贴政策变动给公司业绩带来波动的风险。

（三）主营业务拓展依赖关联方风险

报告期内，公司所管理的物业项目来自于关联方房地产开发公司所开发的项目，获取的物业管理合同部分是基于关联方房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展完全依赖于关联方。公司经营面临主营业务拓展风险。

应对措施：公司将进一步开拓市场，拓展市场化物业管理项目，逐步降低关联方房地产公司项目占主营业务的比例。

（四）物业费拖欠风险

公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 5,475,400.10 元、5,730,773.62 元、6,931,578.54 元，占当期营业收入的比例分别为 8.69%、9.08%、9.33%，主要为应收业主物业费。

应对措施：公司将进一步加大物业费催缴力度，同时进一步提升物业服务水平，提高客户满意度。

（五）公司治理的风险

有限公司阶段，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如会议记载内容不完整，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告等。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。尽管如此，由于股份有限公司成立时间较短，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，对公司治理提出了更高的要求，公司管理层对新制度的理解、贯彻、执行水平有待进一步检验。公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：公司将进一步建立和完善公司治理机制，严格执行《公司章程》、“三会”议事规则，尽可能避免公司治理不规范的风险。

（六）公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；②部分员工未与原单位办理社保转移手续，导致公司未能及时为其办理社保缴费手续；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复办理；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新农村合作医疗保险和新农村社会养老保险，自愿申请不购买保险；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工，尤其绝大部分是来自农村的农民工，流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取。以上未缴纳保险的员工全部签订了自愿放弃缴纳社保承诺书。

应对措施：未来公司依然将在充分尊重员工意愿的基础上，为员工缴纳社会保险。

（二）报告期内新增的风险因素

无

三、董事会对审计报告的说明

（一）非标准审计意见说明：

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留
董事会就非标准审计意见的说明：	-

（二）关键事项审计说明：

-

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	是	第五节二（一）
是否存在日常性关联交易事项	是	第五节二（二）
是否存在偶发性关联交易事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节二（三）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

二、重要事项详情

（一）控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	占用形式 (资金、资产、 资源)	占用性质 (借款、垫 支、其他)	期初余额	累计发生额	期末余额	是否 归还	是否为 挂牌前 已清理 事项
重庆好利来物 业发展有限公 司	资金	借款	1,007,069.1 9	1,007,069.1 9	0.00	是	否
北京润通鸿业 房地产开发有 限公司	资金	借款	195,644.41	195,644.41	0.00	是	否
北京润枫水尚 物业管理有限 责任公司	资金	借款	500,000.00	500,000.00	0.00	是	否
河南保利置业 有限公司	资金	借款	70,000.00	70,000.00	0.00	是	否
郑州奥星实业 有限公司	资金	借款	400,000.00	400,000.00	0.00	是	否
总计			2,172,713.6 0	2,172,713.6 0	0.00		

占用原因、归还及整改情况：

1、关联方重庆好利来物业发展有限公司往来款欠款 1,007,069.19 元已于 2016 年 3 月 28 日结清；

2、关联方北京润通鸿业房地产开发有限公司往来款欠款 195644.41 元于 2016 年 4 月 15 日结清；
3、关联方北京润枫水尚物业管理有限责任公司往来款欠款已于 2016 年 1 月 22 日归还 449,676.74 元。
2016 年 3 月 21 日，北京润枫水尚物业管理有限责任公司注销，公司将剩余 50,323.26 元计提了坏账。
4、关联方河南保利置业有限公司往来款欠款 70,000.00 元已于 2016 年 3 月 30 日结清；
5、关联方郑州奥星实业有限公司往来款欠款 400,000.00 元已于 2016 年 3 月 31 日结清。
上述资金占用及整改情况，均已在 2015 年年报中进行过披露。

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	6,300,000.00	3,889,056.55
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	-	-
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	-	-
总计	6,300,000.00	3,889,056.55

(三) 承诺事项的履行情况

1、公司全体股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员分别出具《避免同业竞争的承诺函》、《关于规范并减少关联交易的承诺函》。
2、公司全体股东、实际控制人分别出具《关于经营活动合法合规性的承诺函》、《一致行动人协议书》。
3、控股股东分别出具《关于防范关联方占用资金的承诺函》、《关于北京润丰世纪物业管理股份有限公司员工社保及公积金问题的承诺函》。
4、公司全体股东分别出具《股份无质押、无代持承诺函》。
5、董事、监事及高级管理人员分别出具《关于诚信状况的书面承诺》、《关于任职合规性的声明》。
6、高级管理人员分别出具《关于是否在股东单位双重任职、是否在关联企业领取报酬的声明并承诺》。
报告期内上述承诺均正常履行。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末	
	数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	10,000,000	100.00%	0	10,000,000 100.00%

件股份		0				
	其中：控股股东、实际控制人	10,000,000	100.00%	0	10,000,000	100.00%
		0				
	董事、监事、高管	4,900,000	49.00%	-4,900,000	0	0.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
	总股本	10,000,000	-	0	10,000,000	-
		0				
	普通股股东人数	2				

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	润丰投资集团有限公司	5,100,000	0	5,100,000	51.00%	5,100,000	0
2	陈素玉	4,900,000	0	4,900,000	49.00%	4,900,000	0
	合计	10,000,000	0	10,000,000	100.00%	10,000,000	0

前十名股东间相互关系说明：

截至本报告期，公司自然人股东陈素玉与法人股东润丰投资集团无直接的关联关系。

二、优先股股本基本情况

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	-	-	-
计入负债的优先股	-	-	-
优先股总股本	-	-	-

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

截至本报告期内，润丰投资集团直接持有公司 510 万股股份，占股份总数的 51.00%，为公司的控股股东。

截至本报告期内，润丰投资集团的基本情况如下：

名称 润丰投资集团有限公司

注册号 110000001958804

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 陈水波

注册资本 20,000 万元

住所 北京市大兴区榆垓镇盛平街 8 号 2-75 室

成立日期 2001 年 2 月 23 日

经营范围 投资管理；企业管理咨询；信息咨询；财务顾问；企业形象策划；组织国内文化艺术交流活动（演出除外）；会议服务；餐饮管理；施工总承包；贸易进出口、技术进出口、代理进出口；技术开发、技术转让、技术服务。

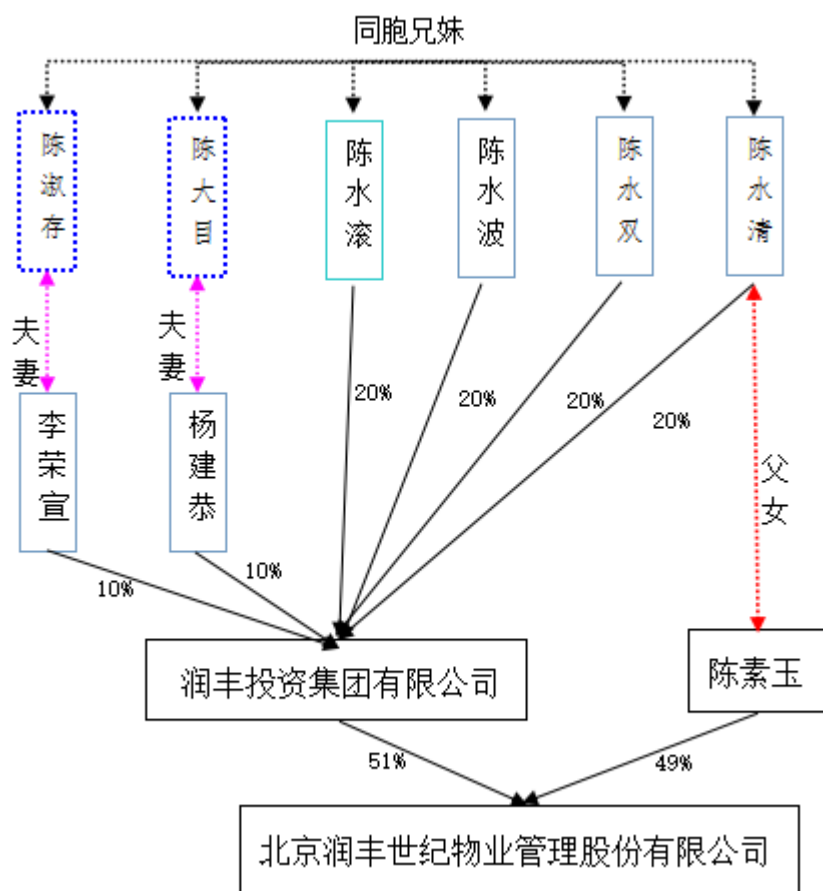
经营状态 在营（开业）企业

股权结构

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
陈水清	4,000.00	20.00
陈水双	4,000.00	20.00
陈水波	4,000.00	20.00
陈水滚	4,000.00	20.00
杨建恭	2,000.00	10.00
李荣宣	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

（二）实际控制人情况

截至本报告期内，润丰物业的控制关系如下图所示：



陈水清、陈水双、陈水波、陈水滚、杨建恭、李荣宣、陈素玉等七名自然人系近亲属关系，报告期内，上述七名自然人通过直接或间接持股方式共同行使润丰物业的重大经营决策权。为避免日后因重大经营决策意见发生分歧而对润丰物业的持续稳定经营造成不利影响，上述七名自然人已于2015年9月10日签署了《一致行动协议》，明确了各方在公司重大经营决策上保持一致行动的规则。陈水清、陈水双、陈水波、陈水滚、杨建恭、李荣宣、陈素玉等七名自然人为润丰物业的实际控制人，对公司实行共同控制。

第七节 融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更

募集资金使用情况：

-

二、债券融资情况

单位：元

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

三、间接融资情况

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
合计		-			

四、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
合计	-	-	-

(二) 利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	-	-	-

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
陈水波	董事长	男	55	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
陈淑存	董事兼总经理	女	43	本科	2015年8月31日至2018年8月30日	是
李荣宣	董事	男	45	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
田贞兴	董事	男	53	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
张庆华	董事	男	41	初中	2016年7月15日至2018年8月30日	否
杨爱荣	监事会主席	女	43	研究生	2015年8月31日至2017年3月16日	否
郑德强	监事	男	43	大专	2015年8月31日至2018年8月30日	否
王春梅	监事	女	34	本科	2015年8月31日至2018年8月30日	是
陈小玲	财务负责人	女	33	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	是
金刚	董事会秘书	男	33	研究生	2016年6月29日至2018年8月30日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事长陈水波与董事陈淑存为兄妹关系；公司董事长陈水波与财务负责人陈小玲为父女关系；董事李荣宣与董事陈淑存为夫妻关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
陈素玉	出纳	4,900,000	0	4,900,000	49.00%	0
合计		4,900,000	0	4,900,000	49.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		否	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		是	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、离任)	期末职务	简要变动原因
田贞兴	董事兼董事会秘书	离任	董事	因个人原因向董事会提出了辞去公司董事会秘书职务。
金刚	无	新任	董事会秘书	第一届董事会第五次会议聘任为董事会秘书。
陈素玉	董事	离任	无	因个人原因向董事会提出了辞去公司董事职务。
张庆华	无	新任	董事	2016 年第一次临时股东大会选为公司董事。

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历:

(一) 张庆华, 男, 1976 年出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 汉族, 群众。1993 年毕业于河北藁城市兴安镇中学, 初中学历。1995 年 12 月至 1998 年 12 月于中国人民解放军总参三部三局九处任管理科战士; 1999 年 3 月至 2003 年 12 月于北京清欣涂料有限责任公司任总经理助理; 2003 年 12 月至 2007 年 9 月于中信国安盟固利电源技术有限公司任车队队长; 2007 年 10 月至今就职于北京润丰房地产开发有限公司任总裁办副主任。2016 年 7 月至今就职于北京润丰世纪物业管理股份有限公司任董事。

(二) 金刚, 男, 1984 年出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 汉族。2009 年毕业于中央财经大学政治经济学专业, 研究生学历。2011 年, 获得中级经济师职称。2009 年 7 月至 2010 年 10 月任新华联合冶金投资集团有限公司任融资经理; 2010 年 10 月至 2015 年 5 月任中航工业北京瑞赛科技有限公司任战略管理经理; 2015 年 5 月至 2016 年 5 月任建投控股有限责任公司任战略管理经理; 2016 年 5 月至今就职于北京润丰世纪物业管理股份有限公司任董事会秘书。

二、员工情况

(一) 在职员工(母公司及主要子公司)基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	32	35
综合保障人员	69	69
服务人员	339	391
行政人员	7	11
财务人员	14	14

员工总计	461	520
------	-----	-----

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	1
本科	12	16
专科	61	73
专科以下	388	430
员工总计	461	520

人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1. 公司员工的薪酬依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月足额发放。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同书》，按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工缴纳社会保险及公积金。

2. 公司非常重视员工的培训和发展，制定了培训计划，全面加强员工培训工作，新员工入职培训、企业文化培训、专业技能培训、安全保密培训、团队建设培训等，不断提升员工素质和能力，提升员工和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和确实的保障。

(二) 核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	0	0	0
核心技术人员	10	7	4,900,000

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内，公司尚未认定核心员工。公司原核心技术人员刘宁，王利平已离职，田贞兴已辞去董事会秘书的职务，在公司仍担任董事职务。核心技术人员较上一年减少三名，上述岗位工作已完成交接，变动未对公司经营产生影响。

第九节 公司治理及内部控制

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

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》等在内的一系列管理制度，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，公司通过电话、邮件以及及时在全国中小企业股份转让系统进行信息披露等工作，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》、《公司章程》等法律法规及规范性文件的要求和程序，履行重大决策规定程序，公司重大投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

4、公司章程的修改情况

无

（二）三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	1、第一届董事会第三次会议审议通过：《关于设立北京润丰世纪物业管理股份有限公司漳州分公司的议案》。

		<p>2、第一届董事会第四次会议审议通过：《2015 年度董事会工作报告》，《2015 年度报告及摘要》、《2015 年度总经理工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2015 年度利润分配方案》、《2016 年度财务预算报告》、《关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构的议案》、《2016 年度公司日常性关联交易预计的议案》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》、《关于提请召开公司 2015 年度股东大会的议案》。</p> <p>3、第一届董事会第五次会议审议通过：《关于选举张庆华为公司新任董事的议案》、《关于聘任金刚为公司新任董事会秘书的议案》、《关于提请召开 2016 年第一次临时股东大会的议案》。</p> <p>4、第一届董事会第六次会议审议通过：《关于公司 2016 半年度报告的议案》。</p> <p>5、第一届董事会第七次会议审议通过：《关于使用部分闲置资金购买银行理财产品的议案》。</p>
监事会	2	<p>1、第一届监事会第二次会议审议通过：《关于公司 2015 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2015 年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2015 年度财务决算方案的议案》、《关于公司 2016 年度财务预算方案的议案》。</p> <p>2、第一届监事会第三次会议审议通过：《关于公司 2016 半年度报告的议案》。</p>
股东大会	2	<p>1、2015 年度股东大会审议通过：《关于公司 2015 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2015 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2015 年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2015 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2016 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2015 年度利润分配方案的议案》、《关于公司 2016 年度日常性关联交易预计的议案》、《关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构的议案》。</p> <p>2、2016 年度第一次临时股东大会审议通过：《关于选举张庆华为公司新任董事的议案》。</p>

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议严格按《公司法》、公司章程、三会议事规则规定执行，会议的召集、召开、表决符合法律、行政法规和公司章程的规定。

（三）公司治理改进情况

公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公

司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

未来公司将继续加强对公司董事、监事、高级管理人员在公司治理方面的培训，并促使公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定，勤勉尽责地履行其义务，使公司治理更加规范。

（四）投资者关系管理情况

报告期内，公司经营取得了稳定的发展。公司高层对资本市场有了更深入的认识。公司自觉履行信息披露义务，并做好投资者管理工作。公司将继续通过规范和强化信息披露，加强与外部各界的信息沟通，规范资本市场运作，实现股东价值最大化和保护投资者利益。

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立情况

公司拥有独立完整的业务流程体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在其他需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。同时，为了避免产生同业竞争的可能性，公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上的股东出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺不在中国境内外直接或间接从事任何在商业上与公司构成竞争的业务和活动。

2、资产独立情况

股份公司系由润丰物业有限整体变更设立，原有限公司的资产和负债全部进入公司，并依法办理了相关资产和产权的变更登记。与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有相关所有权。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司不存在产权归属纠纷或潜在的相关纠纷，不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保的情况。公司对所有资产拥有完全的控制支配权。

3、机构独立情况

本公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件规定，建立了符合公司实际情况、独立、健全的内部管理机构，独立行使管理职权，本公司生产经营和办公场所与控股股东、实际控制人控制的其他企业严格分开，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

4、人员独立情况

公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的员工独立于股东或其他关联方，已经建立并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

公司董事和监事均依照《公司法》及《公司章程》规定的程序选举产生，不存在控股股东逾越股东大会和董事会作出人事任免决定的情形。

5、财务独立情况

公司设有独立的财务部门，配备了专职独立的财务会计人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有比较规范的财务会计制度。公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的

情况，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司资金使用的情况。公司的基本存款账户设在北京银行亚运村支行，银行账号为 01090319700120105264314，公司税务登记证号码为京税字 110105758241895 号。

（三）对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

为进一步健全公司的信息披露管理制度，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制，促进公司管理层恪尽职守，结合公司的实际情况，制定了《信息披露管理制度》与《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

第十节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留
审计报告编号	(2017)京会兴审字第 03040003 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
审计报告日期	2017-04-20
注册会计师姓名	沈延红、王丽岩
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

审 计 报 告

(2017)京会兴审字第 03040003 号

北京润丰世纪物业管理股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京润丰世纪物业管理股份有限公司(以下简称润丰物业公司)财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是润丰物业公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,润丰物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了润丰物业公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 沈延红

中国·北京

中国注册会计师: 王丽岩

二〇一七年四月二十日

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-		
货币资金	六、（一）	56,672,989.48	44,564,750.57
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	六、（二）	6,931,578.54	5,730,773.62
预付款项	六、（三）	1,531,518.82	4,865,187.43
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	六、（四）	732,585.33	4,056,096.24
买入返售金融资产	-	-	-
存货	六、（五）	234,101.11	382,036.67
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	六、（六）	10,169,252.23	1,107,014.92
流动资产合计	-	76,272,025.51	60,705,859.45
非流动资产：	-		
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	六、（七）	3,892,062.68	1,460,183.75
在建工程	-	-	-

工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	六、(八)	47,677.21	55,029.25
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	六、(九)	3,800,915.19	4,756,750.99
递延所得税资产	六、(十)	148,860.79	148,492.78
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	7,889,515.87	6,420,456.77
资产总计	-	84,161,541.38	67,126,316.22
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	六、(十一)	1,484,308.46	1,358,877.23
预收款项	六、(十二)	22,321,323.30	21,058,683.70
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	六、(十三)	1,361,535.61	376,755.15
应交税费	六、(十四)	6,120,938.46	3,687,789.56
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	六、(十五)	25,024,633.67	17,471,987.94
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	56,312,739.50	43,954,093.58
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-

其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	六、(十六)	278,001.12	1,600,615.07
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	278,001.12	1,600,615.07
负债合计	-	56,590,740.62	45,554,708.65
所有者权益(或股东权益)：	-	-	-
股本	六、(十七)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	六、(十八)	9,762,080.93	9,762,080.93
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	六、(十九)	1,054,224.05	143,088.58
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	六、(二十)	6,754,495.78	1,666,438.06
归属于母公司所有者权益合计	-	27,570,800.76	21,571,607.57
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	-	27,570,800.76	21,571,607.57
负债和所有者权益总计	-	84,161,541.38	67,126,316.22

法定代表人：陈水波 主管会计工作负责人：陈小玲 会计机构负责人：杜洋

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	51,045,826.46	43,591,919.78
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	十一、(一)	3,742,327.90	3,304,076.00

预付款项	-	1,416,496.77	865,187.43
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	十一、(二)	441,816.09	1,247,508.07
存货	-	231,715.11	379,650.67
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	10,169,252.23	1,100,128.76
流动资产合计	-	67,047,434.56	50,488,470.71
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	十、(三)	3,050,578.36	3,050,578.36
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	3,592,586.74	1,128,148.25
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	47,677.21	55,029.25
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	3,800,915.19	4,751,143.99
递延所得税资产	-	102,857.69	77,493.58
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	10,594,615.19	9,062,393.43
资产总计	-	77,642,049.75	59,550,864.14
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	1,310,553.35	1,131,067.83
预收款项	-	19,471,472.21	18,758,677.27
应付职工薪酬	-	970,788.11	-
应交税费	-	6,012,158.83	3,452,401.85
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	19,687,453.22	13,680,273.66

划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	47,452,425.72	37,022,420.61
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	278,001.12	1,600,615.07
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	278,001.12	1,600,615.07
负债合计	-	47,730,426.84	38,623,035.68
所有者权益：	-		
股本	-	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	9,762,080.93	9,762,080.93
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	1,014,864.95	116,485.50
未分配利润	-	9,134,677.03	1,049,262.03
所有者权益合计	-	29,911,622.91	20,927,828.46
负债和所有者权益合计	-	77,642,049.75	59,550,864.14

法定代表人： 陈水波 主管会计工作负责人： 陈小玲 会计机构负责人： 杜洋

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	-	74,289,119.11	63,112,061.80
其中：营业收入	六、（二十一）	74,289,119.11	63,112,061.80
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	66,937,713.21	59,479,827.86
其中：营业成本	六、（二十一）	58,630,511.40	53,396,293.58
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
营业税金及附加	六、（二十二）	2,259,284.57	3,303,980.49
销售费用	-	-	-
管理费用	六、（二十三）	5,870,476.56	5,709,418.97
财务费用	六、（二十四）	175,968.65	282,450.56
资产减值损失	六、（二十五）	1,472.03	-3,212,315.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	7,351,405.90	3,632,233.94
加：营业外收入	六、（二十六）	1,875,202.42	4,307,286.98
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	六、（二十七）	68,815.48	21,964.27
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	9,157,792.84	7,917,556.65
减：所得税费用	六、（二十	3,158,599.65	2,003,501.91

	八)		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-	5,999,193.19	5,914,054.74
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-	5,999,193.19	5,914,054.74
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动	-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
6. 其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-	5,999,193.19	5,914,054.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：	-		
（一）基本每股收益	-	0.60	0.59
（二）稀释每股收益	-	0.60	0.59

法定代表人：陈水波 主管会计工作负责人：陈小玲 会计机构负责人：杜洋

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、（四）	59,224,636.16	52,543,395.18
减：营业成本	十一、（四）	43,126,222.41	45,543,400.67
营业税金及附加	-	1,845,271.42	2,698,981.53
销售费用	-	-	-
管理费用	-	3,764,937.70	4,411,581.63
财务费用	-	144,324.74	266,139.56
资产减值损失	-	101,456.41	-3,166,537.37
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	10,242,423.48	2,789,829.16
加：营业外收入	-	1,861,498.35	4,084,952.07
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	15,401.69	14,464.27
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	12,088,520.14	6,860,316.96
减：所得税费用	-	3,104,725.69	1,837,372.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	8,983,794.45	5,022,944.29
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动	-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
6. 其他	-	-	-
六、综合收益总额	-	8,983,794.45	5,022,944.29
七、每股收益：	-		
（一）基本每股收益	-	0.90	0.50
（二）稀释每股收益	-	0.90	0.50

法定代表人： 陈水波 主管会计工作负责人： 陈小玲 会计机构负责人： 杜洋

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	-		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	78,770,192.35	69,060,858.55
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、(二十九)	65,592,702.02	77,515,036.75
经营活动现金流入小计	-	144,362,894.37	146,575,895.30
购买商品、接受劳务支付的现金	-	31,616,112.65	50,299,150.56
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	23,773,857.81	22,061,644.76
支付的各项税费	-	4,380,360.70	4,019,760.38
支付其他与经营活动有关的现金	六、(二十九)	69,794,051.82	50,590,876.69
经营活动现金流出小计	-	129,564,382.98	126,971,432.39
经营活动产生的现金流量净额	-	14,798,511.39	19,604,462.91
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2,690,272.48	1,152,790.00
投资支付的现金	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

支付其他与投资活动有关的现金	-	-	786,800.68
投资活动现金流出小计	-	2,690,272.48	1,939,590.68
投资活动产生的现金流量净额	-	-2,690,272.48	-1,939,590.68
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,849,086.74
筹资活动现金流出小计	-	-	1,849,086.74
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-1,849,086.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	12,108,238.91	15,815,785.49
加：期初现金及现金等价物余额	-	44,564,750.57	28,748,965.08
六、期末现金及现金等价物余额	-	56,672,989.48	44,564,750.57

法定代表人：陈水波 主管会计工作负责人：陈小玲 会计机构负责人：杜洋

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	-		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	61,306,085.39	57,721,556.42
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	46,563,639.28	66,571,081.50
经营活动现金流入小计	-	107,869,724.67	124,292,637.92
购买商品、接受劳务支付的现金	-	24,316,682.15	42,067,434.60
支付给职工以及为职工支付的现金	-	14,839,397.79	12,003,649.15
支付的各项税费	-	3,441,828.99	3,434,281.64
支付其他与经营活动有关的现金	-	55,191,298.32	47,402,339.29
经营活动现金流出小计	-	97,789,207.25	104,907,704.68
经营活动产生的现金流量净额	-	10,080,517.42	19,384,933.24
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2,626,610.74	1,088,850.00
投资支付的现金	-	-	3,050,578.36
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	-	2,626,610.74	4,139,428.36
投资活动产生的现金流量净额	-	-2,626,610.74	-4,139,428.36
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	7,453,906.68	15,245,504.88
加：期初现金及现金等价物余额	-	43,591,919.78	28,346,414.90
六、期末现金及现金等价物余额	-	51,045,826.46	43,591,919.78

法定代表人： 陈水波 主管会计工作负责人： 陈小玲 会计机构负责人： 杜洋

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	143,088.58	-	1,666,438.06	-	21,571,607.57
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	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	143,088.58	-	1,666,438.06	-	21,571,607.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	911,135.47	-	5,088,057.72	-	5,999,193.19
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,999,193.19	-	5,999,193.19
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	911,135.47	-	-911,135.47	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	911,135.47	-	-911,135.47	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	1,054,224.05	-	6,754,495.78	-	27,570,800.76

项目	上期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具	资本	减：库存	其他综	专项	盈余	一般风	未分配				

		优先股	永续债	其他	公积	股	合收益	储备	公积	险准备	利润		
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	1,849,086.74	-	-	-	240,229.20	-	10,417,323.63	-	17,506,639.57
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-1,849,086.74	-	-	-	-	-	-	-	-1,849,086.74
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	240,229.20	-	10,417,323.63	-	15,657,552.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	-97,140.62	-	-8,750,885.57	-	5,914,054.74
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,914,054.74	-	5,914,054.74
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	143,088.58	-	-143,088.58	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	143,088.58	-	-143,088.58	-	-
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	5,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	-240,229.20	-	-14,521,851.73	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,000,000.00	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	-240,229.20	-	-9,521,851.73	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	143.088.58	-	1,666,438.06	-	21,571,607.57

法定代表人：陈水波 主管会计工作负责人：陈小玲 会计机构负责人：杜洋

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	116,485.5	1,049,262.0	20,927,820.53

	00.00				3				0	3	8.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	116,485.50	1,049,262.03	20,927,828.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	898,379.45	8,085,415.00	8,983,794.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,983,794.45	8,983,794.45
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	898,379.45	-898,379.45	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	898,379.45	-898,379.45	-
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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	1,014,864.95	9,134,677.03	29,911,622.91

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	240,229.20	10,664,654.97	15,904,884.17	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	240,229.20	10,664,654.97	15,904,884.17	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-123,743.70	-9,615,392.94	5,022,944.29	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	5,022,944.29	5,022,944.29	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	116,485.50	-116,485.50	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	116,485.50	-116,485.50	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	5,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	-240,229.20	-14,521,851.73	-	-
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. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	5,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	-240,229.20	-14,521,851.73	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	9,762,080.93	-	-	-	116,485.50	1,049,262.03	20,927,828.46	-

法定代表人： 陈水波 主管会计工作负责人： 陈小玲 会计机构负责人： 杜洋

北京润丰世纪物业管理股份有限公司 2016年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

北京润丰世纪物业管理股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系李荣宣、陈岩、郑德强共同出资于2003年12月31日经北京市工商行政管理局批准成立的有限责任公司,注册资本100万元,其中李荣宣以货币出资50万元、陈岩以货币出资15万元、郑德强以货币出资35万元;注册地为北京市朝阳区慧中北里303楼华汇公寓2001室;

2004年8月2日,李荣宣将其持有公司的50%股权转让给北京市润丰投资管理有限公司,郑德强将其持有公司的1%股权转让给北京市润丰投资管理有限公司,股权转让后,北京市润丰投资管理有限公司出资51万元,占注册资本的51%;陈岩出资15万元,占注册资本15%;郑德强出资34万元,占注册资本34%;

2005年1月31日,陈岩将其持有公司的15%股权转让给陈海南,股权转让后,北京市润丰投资管理有限公司出资51万元,占注册资本的51%;陈海南出资15万元,占注册资本的15%;郑德强出资34万元,占注册资本的34%;

2010年11月16日,陈海南、郑德强分别将其持有的15万元、34万元股权转让给陈素玉,陈素玉、润丰投资集团有限公司(原北京市润丰投资管理有限公司)增资196万元、204万元,股权转让、增资后,润丰投资集团出资255万元,占注册资本的51%,陈素玉出资245万元,占注册资本的49%;

2013年4月8日,公司注册地变更为北京市朝阳区安立路60号6楼4层;

2015年9月9日,公司经北京市工商行政管理局朝阳分局批准以截至2015年7月31日经审计的净资产1976万元出资,整体变更为股份制公司,变更后股本1000万元,出资超过股本的部分计入976万元计入资本公积,其中润丰投资集团出资510万元,占注册资本的51%,陈素玉出资490万元,占注册资本的49%。

本公司的经营范围:物业管理、机动车公共停车场服务、家居装饰、供暖等。

公司主要从事物业管理业务;

2015年9月9日,公司完成相关工商变更登记手续并取得北京市工商行政管理局朝阳分局换发的《营业执照》,按照工商部门新的营业执照办理要求,营业执照、组织机构代码证、税务登记证使用统一社会信用代码。公司的统一社会信用代码:110105006386401,住所北京市朝阳区青年路西里5号院16号楼203内13,法定代表人:陈水波。

本财务报表业经公司全体董事于2017年4月20日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

2016年度纳入合并财务报表范围的主体3家,分别为北京润丰世纪物业管理股份有限公司、郑州好利来物业管理有限公司,重庆润丰四季物业管理有限公司。

2015年纳入合并财务报表范围的主体3家,分别为北京润丰世纪物业管理股份有限公司、郑州好利来物业管理有限公司,重庆润丰四季物业管理有限公司,具体见本附注“七、在其他主体

中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司在持续经营假设前提下编制财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

（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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本报告期间为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作

为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方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；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的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关

情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享

有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，

对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

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

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其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

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的

合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金

额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

（十二）存货

1、存货的分类

存货分类为：周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本。

存货发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(十三) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、(七)。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；

本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
电子设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
运输设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

（十五）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（十六）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在

建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十七）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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，企业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。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(二十) 收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续

管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应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。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

公司供暖收入：按照签订的供暖合同提供供暖服务，在供暖服务已提供，与供暖服务相关的经济利益能够流入企业，与供暖服务有关的成本能够可靠计量时，确认供暖服务收入的实现；

公司物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

(二十一) 政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

2、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为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

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

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

（二十三）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；

- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（二十四）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	11%、13%、17%、6%、3%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	7%、5%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、营业税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5

月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，本公司原计缴营业税的主要业务改为计缴增值税。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	191,658.39	471,918.97
银行存款	56,455,374.03	44,092,831.60
其他货币资金	25,957.06	
合计	56,672,989.48	44,564,750.57

（二）应收账款

1、应收账款分类及披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,336,159.89	100	404,581.35	5.50	6,931,578.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	7,336,159.89	100	404,581.35	5.50	6,931,578.54

续表 1

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,075,734.94	100	344,961.32	5.68	5,730,773.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	6,075,734.94	100	344,961.32	5.68	5,730,773.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,580,692.71	329,034.63	5
1—2 年	755,467.18	75,546.72	10

项目	期末余额	
合计	7,336,159.89	404,581.35

续表 1

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,252,243.56	262,612.18	5
1—2 年	823,491.38	82,349.14	10
合计	6,075,734.94	344,961.32	

注 1、本公司应收帐款主要为应收各小区项目散户住户及租户的物业费，因业主及租户众多，金额相对较小，所以按小区项目披露应收帐款，未按住户及租户单户披露；

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	2,812,658.51	38.20	167,078.35
重庆好利来物业发展有限公司	2,671,324.04	36.28	133,566.20
重庆吉厦房地产开发有限公司	647,027.80	8.79	34,054.09
北京润丰锦尚项目	444,798.97	6.04	33,050.74
北京润丰领尚项目	215,187.83	2.92	11,325.68
合计	6,790,997.15	92.23	379,075.06

3、本期计提的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 59,620.03 元。

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	1,531,518.82	100	4,865,187.43	100
合计	1,531,518.82	100	4,865,187.43	100

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间
北京市燃气集团有限责任公司	供应商	924,026.30	60.33	1 年以内
北京北安时代电梯安装工程有限公司	供应商	214,622.64	14.01	1 年以内
北京东龙顺市政工程有限公司	供应商	182,625.00	11.92	1 年以内
国网重庆市电力公司	供应商	115,022.05	7.51	1 年以内
北京中源傲宇机电工程有限公司	供应商	62,945.00	4.11	1 年以内
合计		1,499,240.99	97.88	

注 1、报告期内各期末无预付持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	772,015.36	100	39,430.03	5.11	732,585.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	772,015.36	100	39,430.03	5.11	732,585.33

续表 1

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,305,106.04	100	249,009.80	5.78	4,056,096.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,305,106.04	100	249,009.80	5.78	4,056,096.24

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	755,609.92	37,780.50	5
1—2 年	16,315.44	1,631.53	10
2—3 年	90.00	18.00	20
合计	772,015.36	39,430.03	

续表 1

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,630,016.04	181,500.80	5
1—2 年	675,090.00	67,509.00	10
合计	4,305,106.04	249,009.80	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 209,579.77 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
重庆水尚业主	代垫水电费	253,149.65	1 年以内	32.79
中国平安保险(集团)股份有限公司	保险理赔款	144,954.23	1 年以内	18.78
宋扬	备用金	54,200.00	1 年以内	7.02
王丽娜	备用金	30,000.00	1 年以内	3.89
乔晓兰	备用金	25,000.00	1 年以内	3.24
合计		507,303.88		65.72

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	234,101.11		234,101.11	382,036.67		382,036.67
合计	234,101.11		234,101.11	382,036.67		382,036.67

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税		538,748.33
预缴营业税		503,584.60
预缴城市维护建设税		38,100.65
预缴教育费附加		14,919.86
预缴地方教育费附加		11,661.48
预缴增值税	169,252.23	
短期理财产品(注1)	10,000,000.00	
合计	10,169,252.23	1,107,014.92

注 1、短期理财产品为购买中国民生银行非凡资产管理 106 天安赢第 131 期对公(区域定制),该产品成立日为 2016 年 12 月 21 日,到期日为 2017 年 4 月 6 日,投资周期 106 天,产品类型封闭式;本期预期投资收益率为 3.60%;

(七) 固定资产

1、固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	291,294.98	1,173,364.39	1,079,600.00	138,294.87	2,682,554.24
2.本期增加金额	8,179.49	37,672.51	2,623,711.74	30,608.74	2,700,172.48
(1)购置	8,179.49	37,672.51	2,623,711.74	30,608.74	2,700,172.48
3.本期减少金额					
4.期末余额	299,474.47	1,211,036.90	3,703,311.74	168,903.61	5,382,726.72
二、累计折旧					
1.期初余额	180,490.86	982,150.58	15,959.37	43,769.68	1,222,370.49
2.本期增加金额	63,664.72	46,920.09	129,660.07	28,048.67	268,293.55

项目	运输工具	电子设备	机器设备	其他	合计
(1)计提	63,664.72	46,920.09	129,660.07	28,048.67	268,293.55
3.本期减少金额					
4.期末余额	244,155.58	1,029,070.67	145,619.44	71,818.35	1,490,664.04
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	55,318.89	181,966.23	3,557,692.30	97,085.26	3,892,062.68
2.期初账面价值	110,804.12	191,213.81	1,063,640.63	94,525.19	1,460,183.75

(八) 无形资产

1、无形资产情况

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	73,520.00	73,520.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	73,520.00	73,520.00
二、累计摊销		
1.期初余额	18,490.75	18,490.75
2.本期增加金额	7,352.04	7,352.04
3.本期减少金额		
4.期末余额	25,842.79	25,842.79
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	47,677.21	47,677.21
2.期初账面价值	55,029.25	55,029.25

(九) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
水尚项目地面装修费	4,751,143.99		950,228.80	3,800,915.19
重庆润丰装修费	5,607.00		5,607.00	
合计	4,756,750.99		955,835.80	3,800,915.19

(十) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	595,443.16	148,860.79	593,971.12	148,492.78
合计	595,443.16	148,860.79	593,971.12	148,492.78

(十一) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,423,828.46	1,352,377.23
1-2 年	53,980.00	6,500.00
2-3 年	6,500.00	
合计	1,484,308.46	1,358,877.23

(十二) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	22,321,323.30	21,058,683.70
合计	22,321,323.30	21,058,683.70

2、按预收对象归集的期末余额预收帐款前五名情况

单位名称	款项性质	余 额	账龄	占总额的比
北京润丰水尚项目	物业费等	9,713,334.76	1 年以内	43.52
北京润丰欣尚项目	物业费等	2,553,878.13	1 年以内	11.44
北京润丰嘉尚项目	物业费等	2,075,184.67	1 年以内	9.30
北京润丰领尚项目	物业费等	2,018,753.13	1 年以内	9.04
北京润丰锦尚项目	物业费等	1,577,694.63	1 年以内	7.07
合 计		17,938,845.32		80.37

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	376,755.15	22,219,500.73	21,234,720.27	1,361,535.61
二、离职后福利-设定提存计划		1,252,557.09	1,252,557.09	
三、辞退福利		-		
四、一年内到期的其他福利		-		
合计	376,755.15	23,472,057.82	22,487,277.36	1,361,535.61

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	376,755.15	19,140,846.56	18,158,854.21	1,358,747.50
二、职工福利费		1,443,139.24	1,443,139.24	
三、社会保险费		905,815.73	905,815.73	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		815,733.86	815,733.86	
工伤保险费		33,652.23	33,652.23	
生育保险费		56,429.64	56,429.64	
四、住房公积金		555,720.00	555,720.00	
五、工会经费和职工教育经费		173,979.20	171,191.09	2,788.11
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	376,755.15	22,219,500.73	21,234,720.27	1,361,535.61

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		1,201,778.25	1,201,778.25	
2.失业保险费		50,778.84	50,778.84	
3.企业年金缴费				
合计		1,252,557.09	1,252,557.09	

(十四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	320,185.50	
企业所得税	5,756,851.30	3,661,765.70
个人所得税	24,559.53	23,463.86
城市维护建设税	10,678.85	
印花税	0	2,560.00
教育费附加	8,555.28	
水利建设基金	108.00	
合计	6,120,938.46	3,687,789.56

(十五) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	8,936,375.89	6,322,735.22
代收车位租赁费	7,218,275.80	2,156,836.00
代收款项	6,852,615.99	5,550,922.37
其他	2,017,365.99	3,441,494.35
合计	25,024,633.67	17,471,987.94

2、重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金及保证金	4,092,875.85	未到期
代收车位租赁费	1,768,736.00	未结算
合计	5,861,611.85	

3、按应付对象归集的期末余额的其他应付款前五名情况：

单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例
国网北京市电力公司	代收电费	5,763,575.28	1 年以内	23.03
北京润丰房地产开发有限公司	代收车位租赁费	4,584,036.72	1 年以内、 1-2 年	18.32
北京润兴伟业房地产开发有限责任公司	代收车位租赁费	2,549,039.08	1 年以内、 1-2 年	10.19
北京市自来水集团有限责任公司	代收水费	1,014,620.27	1 年以内	4.05
重庆善美保洁公司	保洁费	232,654.80	1 年以内	0.93
合计		14,143,926.15		56.52

(十六) 递延收益

1、递延收益明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,600,615.07	278,001.12	1,600,615.07	278,001.12
合计	1,600,615.07	278,001.12	1,600,615.07	278,001.12

注 1、2015 年政府补助为根据京政容函[2016] 8 号文件《北京市市政容管理委员会关于预拨 2015 年度 2015-2016 采暖季供热燃料补贴有关事宜的通知》取得的采暖补贴。

注 2、2016 年政府补助为根据北京市城市管理委员会《关于预拨 2016 年度 2016-2017 采暖季供热燃料补贴有关事宜的通知》取得的采暖补贴；

(十七) 股本

投资者名称	期末余额	期初余额
陈素玉	4,900,000.00	4,900,000.00
润丰投资集团有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

注 1、报告期内实收资本增减变动详见本附注“一、1、企业基本情况”

(十八) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	9,762,080.93			9,762,080.93
合计	9,762,080.93			9,762,080.93

(十九) 盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	143,088.58	911,135.47		1,054,224.05
合计	143,088.58	911,135.47		1,054,224.05

注：1、根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定公积累计额为公司注册资本 50%以上的，可不再提取；

(二十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,666,438.06	10,417,323.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,666,438.06	10,417,323.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,999,193.19	5,914,054.74
减：提取法定盈余公积	911,135.47	143,088.58
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		5,000,000.00
其他		9,521,851.73
期末未分配利润	6,754,495.78	1,666,438.06

（二十一）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
一、主营业务收入	74,289,119.11	63,112,061.80
营业收入合计	74,289,119.11	63,112,061.80
二、主营业务成本	58,630,511.40	53,396,293.58
营业成本合计	58,630,511.40	53,396,293.58

（1）营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业管理费收入	42,516,959.16	57.24	39,192,406.92	62.09
供暖费收入	17,000,892.12	22.88	15,038,126.38	23.82
车位管理费收入	8,283,646.29	11.15	4,569,558.09	7.24
其他收入	6,487,621.54	8.73	4,321,970.41	6.85
主营业务收入小计	74,289,119.11	100	63,122,061.80	100
其他业务收入				
营业收入合计	74,289,119.11	100	63,112,061.80	100

（2）营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
天然气成本	9,073,514.43	15.48	13,048,438.30	24.44
客服成本	13,927,098.01	23.75	10,618,083.58	19.89
保洁绿化成本	7,550,468.93	12.88	6,101,228.57	11.43
保安成本	7,617,612.75	12.99	6,823,774.85	12.78
电梯成本	2,095,209.20	3.57	1,946,865.05	3.65
能源成本	7,066,067.65	12.06	8,213,305.95	15.38
其他成本	1,377,101.16	2.34	689,350.23	1.29
工程部维修成本	9,923,439.27	16.93	5,955,247.05	11.14
主营业务成本小计	58,630,511.40	100.00	53,396,293.58	100.00
其他业务成本				

营业成本合计	58,630,511.40	100.00	53,396,293.58	100.00
--------	---------------	--------	---------------	--------

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,821,963.03	2,947,145.04
城市维护建设税	251,952.07	200,023.37
教育费附加	181,004.13	154,059.74
车船税	420.00	
印花税	3,945.34	2,752.34
合计	2,259,284.57	3,303,980.49

(二十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	1,987,227.44	984,027.72
福利费	849,161.59	1,176,391.32
办公费	639,634.61	390,624.05
电话费	91,792.38	79,739.45
业务招待费	93,656.29	64,513.23
固定资产折旧	169,692.50	130,227.67
劳动保护费	50,754.06	78,583.20
残疾人保障金	197,700.96	154,901.55
工会经费	135,469.76	128,465.20
中介费用	744,207.55	1,868,333.33
其他	911,179.42	653,612.25
合计	5,870,476.56	5,709,418.97

(二十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减:利息收入	173,744.55	78,649.93
手续费	349,713.20	361,100.49
合计	175,968.65	282,450.56

(二十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,472.03	-3,212,315.74
合计	1,472.03	-3,212,315.74

(二十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助(注 1)	1,765,072.87	3,695,128.42	1,765,072.87
政府补助(注 2)	69,500.28		69,500.28
其他	40,629.27	612,158.56	40,629.27
合计	1,875,202.42	4,307,286.98	1,875,202.42

注：1、2016 年政府补助为根据北京市城市管理委员会《关于预拨 2016 年度 2016-2017 采暖季供

热燃料补贴有关事宜的通知》取得的采暖补贴；

注：2、根据《关于核对 2016 年第 3 季度垃圾分类日常运行工作经费及 2015 年垃圾分类工作奖励资金的通知》取得的垃圾分类补贴。

（二十七）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款	4,004.75	10,000.00	4,004.75
其他	64,810.73	11,964.27	64,810.73
合计	68,815.48	21,964.27	68,815.48

（二十八）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,158,967.66	2,194,765.23
递延所得税费用	-368.01	-191,263.32
合计	3,158,599.65	2,003,501.91

（二十九）现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助收入	442,458.92	4,562,670.15
利息收入	173,744.55	78,649.93
代收水电费、押金保证金等	64,976,498.55	72,873,716.67
合计	65,592,702.02	77,515,036.75

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
保证金、押金	3,688,649.00	3,072,918.10
期间费用等	1,802,452.37	3,873,498.98
代收代缴款项等及其他	64,302,950.45	43,644,459.61
合计	69,794,051.82	50,590,876.69

（三十）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,999,193.19	5,914,054.74
加：资产减值准备	1,472.03	-3,212,315.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	268,293.55	222,563.62
无形资产摊销	7,352.04	7,352.04
长期待摊费用摊销	955,835.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损		

补充资料	本期金额	上期金额
失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-368.01	803,078.95
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,956,416.76	13,480,307.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,610,316.03	2,389,421.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,798,511.39	19,604,462.91
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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	56,672,989.48	44,564,750.57
减：现金的期初余额	44,564,750.57	28,748,965.08
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	12,108,238.91	15,815,785.49

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	56,672,989.48	44,564,750.57
其中：库存现金	191,658.39	471,918.97
可随时用于支付的银行存款	56,481,331.09	44,092,831.60
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	56,672,989.48	44,564,750.57

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

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	
郑州好利来物业管理有限公司	郑州	郑州	服务业	100		收购
重庆润丰四季物业管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100		收购

八、关联方及关联交易

（一）本企业最终控制方是润丰投资集团有限公司；

（二）本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
郑州好利来物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	郑州	陈淑存	500 万元	100%	100%	06003108-7
重庆润丰四季物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	重庆	郑宝珠	300 万元	100%	100%	55901549-X

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京润丰房地产开发有限公司	大股东控制的公司
中圣嘉信投资(北京)有限公司	大股东的股东关联人控制公司
重庆吉厦房地产开发有限公司	大股东控制的公司
重庆润丰房地产开发有限公司	大股东控制的公司
河南保利置业有限公司	大股东的股东关联人控制公司
北京润兴伟业房地产开发有限责任公司	同一控股股东控制的公司
郑州奥星实业有限公司	大股东的股东关联人控制公司
北京润枫水尚物业管理有限公司	大股东的股东关联人控制公司
北京润丰卓越科技发展有限公司	大股东的股东关联人控制公司
漳州润丰吉祥房地产开发有限公司	大股东的股东关联人任职的公司
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	大股东控制的公司
重庆好利来物业发展有限公司	大股东控制的公司
北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	大股东控制的公司

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
提供劳务				
重庆好利来物业发展有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	2,987,828.66	76.82
重庆吉厦房地产开发有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	681,081.89	17.51
北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	物业费	根据市场情况协议定价	220,146.00	5.67
合 计			3,889,056.55	100.00

续表 1

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
提供劳务				
重庆好利来物业发展有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	4,434,408.10	85.08
重庆吉厦房地产开发有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	777,790.70	14.92
合计			5,212,198.80	100
采购商品				
北京润丰卓越科技发展有限公司	门禁卡	根据市场情况协议定价	68,800.00	100
合计			68,800.00	100

2、关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	上期发生额	
			金额	占同类交易金额
重庆润丰房地产开发有限公司	股权	按账面净资产	1,849,086.74	60.62
河南保利置业有限公司	股权	按账面净资产	1,201,491.62	39.38
合计			3,050,578.36	100

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

关联方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
应收帐款				
重庆好利来物业发展有限公司	1,624,430.54	2,987,828.66	1,940,935.16	2,671,324.04
重庆吉厦房地产开发有限公司	777,790.70	681,081.89	777,790.70	681,081.89
其他应收款				
北京润通鸿业房地产开发有限公司	195,644.41		195,644.41	
北京润枫水尚物业管理有限责任公司	500,000.00		500,000.00	
重庆好利来物业发展有限公司	1,007,069.19		1,007,069.19	
郑州奥星实业有限公司	400,000.00		400,000.00	
河南保利置业有限公司	70,000.00		70,000.00	

2、应付项目

关联方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
预收帐款				
北京润通鸿业房地产开发有限公司		220,146.00	485,512.60	265,366.60
其他应付款				
北京润丰房地产开发有限公司	1,885,636.00	430,699.28	3,129,100.00	4,584,036.72
北京润兴伟业房地产开发有限公司	218,400.00	491,400.00	2,822,039.08	2,549,039.08
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	52,800.00		32,400.00	85,200.00
重庆好利来物业发展有限公司		12,997.20	225,652.00	212,654.80

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无

(二) 或有事项

无

十、资产负债表日后事项

公司 2016 年度实现净利润 5,999,193.19 元，加年初未分配利润 1,666,438.06 元，提取 10% 的法定盈余公积金 911,135.47 元后，截至 2016 年 12 月 31 日止，可供股东分配的利润为 6,754,495.78 元。

经董事会决议，本年度不进行股利分配，不进行资本公积转增股本。本次利润分配预案须经公司 2016 年度股东大会审议批准后实施。

除以上事项外，公司无应披露的其他日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账准备的应收账款	3,979,053.96	100	236,726.06	5.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	3,979,053.96	100	236,726.06	5.95

续表 1

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账准备的应收账款	3,512,860.99	100	208,784.99	5.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应				
合 计	3,512,860.99	100	208,784.99	5.94

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	3,223,586.78	5	161,179.34	2,850,022.32	5	142,501.12
1 至 2 年	755,467.18	10	75,546.71	662,838.67	10	66,283.87
2 至 3 年		20			20	
合 计	3,979,053.96		236,726.06	3,512,860.99		208,784.99

按欠款方归集的期末余额的应收账款明细

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	2,812,658.51	70.69	167,078.35
北京润丰锦尚项目	477,849.71	12.01	33,050.74
北京润丰领尚项目	215,187.83	5.41	11,325.68
北京润丰欣尚项目	208,613.22	5.24	10,430.66
北京润丰德尚项目	149,377.34	3.75	9,638.55
合计	3,863,686.61	97.10	231,523.98

注 1、本公司应收帐款主要为应收各小区项目散户住户及租户的物业费等，因业主及租户众多，金额相对较小，所以按小区项目披露应收帐款，未按住户及租户单户披露；

注 2、报告期内各期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款；

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 27,941.07 元。

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	465,089.04	100	23,272.95	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他				
合计	465,089.04	100	23,272.95	5.00

续表 1

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	1,348,697.44	100	101,189.37	7.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他				
合计	1,348,697.44	100	101,189.37	7.50

2、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	464,899.04	5	23,244.95	673,607.44	5	33,680.37
1 至 2 年	100.00	10	10	675,090.00	10	67,509.00
2 至 3 年	90.00	20	18		20	

合 计	465,089.04	23,272.95	1,348,697.44	101,189.37
-----	------------	-----------	--------------	------------

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 77,916.42 元。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
中国平安保险（集团）股份有限公司	保险理赔款	144,954.23	1 年以内	31.16
宋扬	备用金	54,200.00	1 年以内	11.65
王丽娜	备用金	30,000.00	1 年以内	6.45
乔晓兰	备用金	25,000.00	1 年以内	5.37
吴婧	备用金	22,000.00	1 年以内	4.73
合计		276,154.23		59.36

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,050,578.36		3,050,578.36	3,050,578.36		3,050,578.36
合计	3,050,578.36		3,050,578.36	3,050,578.36		3,050,578.36

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
郑州好利来物业管理有限公司	1,201,491.62			1,201,491.62
重庆润丰四季物业管理有限公司	1,849,086.74			1,849,086.74
合计	3,050,578.36			3,050,578.36

（四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
一、主营业务收入	59,224,636.16	52,543,395.18
二、主营业务成本	43,126,222.41	45,543,400.67

十二、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,834,573.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

项目	金额	说明
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-28,186.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计		
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	468,800.61	
少数股东权益影响额（税后）		
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	1,337,586.33	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.24	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.19	0.46	0.46

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

二〇一七年四月二十日

附：

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

董事会秘书办公室