



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.

半年度报告

2017

# 公 司 半 年 度 大 事 记

2017 年 3 月，北京润丰世纪物业管理股份有限公司获得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的一级物业服务企业资质证书。

---

2017 年 6 月，北京润丰世纪物业管理股份有限公司将郑州好利来物业管理有限公司 100%股权对外转让。

## 目 录

### **【声明与提示】**

#### **一、基本信息**

第一节 公司概况

第二节 主要会计数据和关键指标

第三节 管理层讨论与分析

#### **二、非财务信息**

第四节 重要事项

第五节 股本变动及股东情况

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

#### **三、财务信息**

第七节 财务报表

第八节 财务报表附注

## 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。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

### 【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	报告期内在指定信息披露平台披露过的所有公司文件正本及公告原稿。
	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

## 第一节 公司概况

### 一、公司信息

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
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

### 二、联系人

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

### 三、运营概况

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
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
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	-
公司拥有的“发明专利”数量	-

## 第二节 主要会计数据和关键指标

### 一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	36,737,173.95	33,978,409.86	8.12%
毛利率	20.70%	22.28%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,500,879.18	5,040,532.48	28.97%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,788,209.46	3,709,596.38	56.03%
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）	19.84%	20.92%	-
加权平均净资产收益率（依据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）	17.66%	15.40%	-
基本每股收益（元/股）	0.65	0.50	28.97%

### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	80,427,166.69	84,161,541.38	-4.44%
负债总计	42,456,718.94	56,590,740.62	-24.98%
归属于挂牌公司股东的净资产	37,970,447.75	27,570,800.76	37.72%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	3.80	2.76	37.72%
资产负债率（母公司）	51.21%	61.47%	-
资产负债率（合并）	52.79%	67.24%	-
流动比率	171.78%	135.44%	-
利息保障倍数	154.15	43.41	-

### 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	6,217,913.52	7,229,340.41	-
应收账款周转率	4.74	6.44	-
存货周转率	168.96	84.13	-

### 四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	-4.44%	10.68%	-
营业收入增长率	8.12%	12.49%	-
净利润增长率	28.97%	196.77%	-

## 第三节 管理层讨论与分析

### 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。

### 二、经营情况

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。报告期内，公司主营业务未发生变化。

为优化资源配置，公司 2017 年 6 月将郑州好利来物业管理有限公司 100% 股权以 0 元的价格对外转让。公司目前有全资子公司 1 家，分公司 4 家。

报告期内，公司业务经营整体表现平稳。2016 年上半年公司实现营业收入 36,737,173.95 元，较上年同期增长 8.12%，实现净利润 6,500,879.18 元，较上年同期增长 28.97%，主要原因为公司处置郑州好利来带来的投资收益。此外，由于处置郑州好利来，公司资产总额下降了 4.44%，负债总额下降 24.98%，净资产增长 37.72%。

### 三、风险与价值

#### 1、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”议事规则等公司治理制度，尽可能避免控股股东不当控制的风险。

#### 2、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。2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年收到的采暖季清洁能源供热燃料补贴金额分别为 3,695,182.43 元、1,765,072.87 元、978,215.03 元，分别占同期利润总额的 43.68%、19.27%、13.63%。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一定影响。

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。

#### 3、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。公司经营业务拓展存在依赖关联方的风险。

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，逐步降低对关联方房地产公司的依赖性。

#### 4、物业费拖欠风险

公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日应收账款余额分别为 5,730,773.62 元、6,931,578.54 元、8,584,458.73 元，占当期营业收入的比例分别为 9.08%、9.33%、23.37%，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。

#### 5、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，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”议事规则等公司治理制度，尽可能避免公司治理不规范的风险。

#### 6、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：部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；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。



## 第四节 重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	否	-
是否存在股票发行事项	否	-
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	第四节二（一）
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、企业合并事项	是	第四节二（二）
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第四节二（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	-
是否存在公开发行债券的事项	否	-

### 二、重要事项详情

#### （一）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	-	-
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	12,680,000.00	507,878.89
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	12,680,000.00	507,878.89

#### （二）收购、出售资产、对外投资、企业合并事项

为优化资源配置，公司 2017 年 6 月份将郑州好利来物业管理有限公司 100% 股权以 0 元的价格转让给无关联第三方吴东跃、魏新安二人。此次资产出售已经公司董事会、股东大会审议通过并公告。此次半年度报告，郑州好利来 1-6 月的资产负债表不纳入合并报表合并范围，1-6 月的利润表及现金流量表纳入合并报表合并范围。

#### （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。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、报告期期末普通股股本结构

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	-	-	6,666,666	6,666,666	66.67%	
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	6,666,666	6,666,666	66.67%	
	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%	-6,666,666	3,333,334	33.33%	
	其中：控股股东、实际控制人	10,000,000	100.00%	-6,666,666	3,333,334	33.33%	
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-	
普通股股东人数						2	

### 二、报告期期末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%	1,700,000	3,400,000
2	陈素玉	4,900,000	0	4,900,000	49.00%	1,633,334	3,266,666
合计		10,000,000	-	10,000,000	100.00%	3,333,334	6,666,666

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。

### 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。

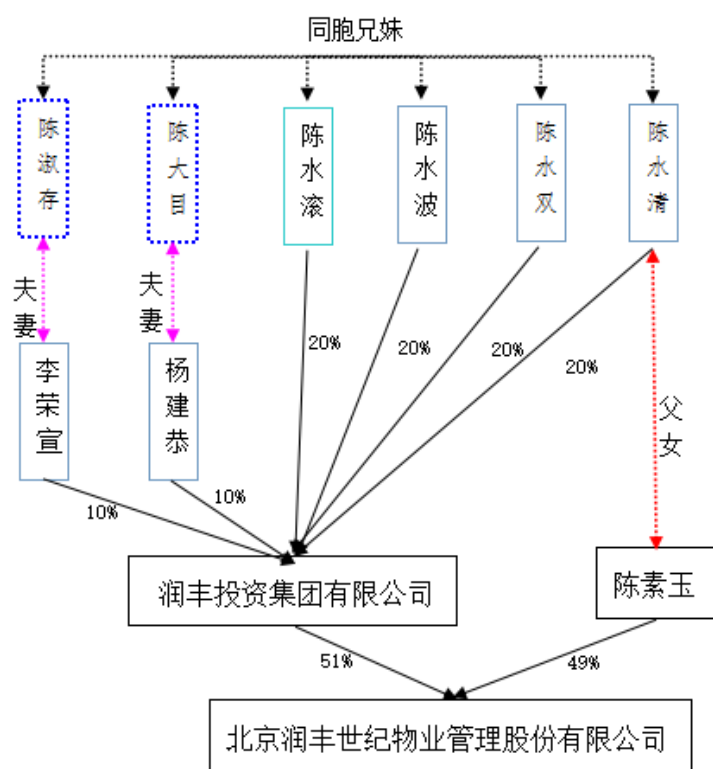
截至本报告期内，润丰投资集团的基本情况如下：

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。

## 第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

### 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
赵欣	监事会主席	男	35	本科	2017年3月16日至2018年8月30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

### 二、持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股	数量变动	期末持普通股	期末普通股持	期末持有股票
----	----	--------	------	--------	--------	--------

		股数		股数	股比例	期权数量
陈素玉	出纳	4,900,000	0	4,900,000	49.00%	0
<b>合计</b>	-	4,900,000	-	4,900,000	49.00%	-

### 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		否	
	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

### 四、员工数量

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	0	0
核心技术人员	7	6
截止报告期末的员工人数	520	435

#### 核心员工变动情况：

报告期内，公司尚未认定核心员工。由于郑州好利来物业管理有限公司已对外出售，核心技术人员较上年末减少一名，上述岗位工作已完成交接，变动未对公司经营产生影响。

## 第七节 财务报表

### 一、审计报告

是否审计	否
审计意见	-
审计报告编号	-
审计机构名称	-
审计机构地址	-
审计报告日期	-
注册会计师姓名	-
会计师事务所是否变更	-
会计师事务所连续服务年限	-
审计报告正文：	-

### 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
<b>流动资产：</b>	-		
货币资金	七、(一)	22,250,893.41	56,672,989.48
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	七、(二)	8,584,458.73	6,931,578.54
预付款项	七、(三)	1,471,016.65	1,531,518.82
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	七、(四)	516,130.58	732,585.33
买入返售金融资产	-	-	-
存货	七、(五)	110,725.55	234,101.11
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	七、(六)	40,000,000.00	10,169,252.23
<b>流动资产合计</b>	-	72,933,224.92	76,272,025.51
<b>非流动资产:</b>	-		
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	七、(七)	3,540,296.32	3,892,062.68
在建工程	七、(八)	62,021.00	-
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	七、(九)	396,104.73	47,677.21
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	七、(十)	3,325,800.79	3,800,915.19
递延所得税资产	七、(十一)	169,718.93	148,860.79
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	-	7,493,941.77	7,889,515.87
<b>资产总计</b>	-	80,427,166.69	84,161,541.38
<b>流动负债:</b>	-		
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	七、(十二)	1,374,477.80	1,484,308.46
预收款项	七、(十三)	13,840,646.35	22,321,323.30
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	七、(十四)	1,133,576.51	1,361,535.61
应交税费	七、(十五)	5,915,953.76	6,120,938.46
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	七、(十六)	20,192,064.52	25,024,633.67
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	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	-	42,456,718.94	56,312,739.50
<b>非流动负债：</b>	-	-	-
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	七、(十七)	-	278,001.12
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	-	-	278,001.12
<b>负债合计</b>	-	42,456,718.94	56,590,740.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-	-
股本	七、(十八)	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	七、(十九)	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	七、(二十)	1,054,224.05	1,054,224.05
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	七、(二十一)	17,154,142.77	6,754,495.78
归属于母公司所有者权益合计	-	37,970,447.75	27,570,800.76
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	-	37,970,447.75	27,570,800.76
<b>负债和所有者权益总计</b>	-	80,427,166.69	84,161,541.38

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
<b>流动资产：</b>	-		

货币资金	-	19,856,657.97	51,045,826.46
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	十二、(一)	4,824,838.52	3,742,327.90
预付款项	-	1,363,528.29	1,416,496.77
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	十二、(二)	194,593.25	441,816.09
存货	-	110,725.55	231,715.11
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	-	40,000,000.00	10,169,252.23
<b>流动资产合计</b>	-	<b>66,350,343.58</b>	<b>67,047,434.56</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-
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	十二、(三)	1,849,086.74	3,050,578.36
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	3,429,943.91	3,592,586.74
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	-	396,104.73	47,677.21
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	3,325,800.79	3,800,915.19
递延所得税资产	-	116,019.48	102,857.69
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	-	<b>9,116,955.65</b>	<b>10,594,615.19</b>
<b>资产总计</b>	-	<b>75,467,299.23</b>	<b>77,642,049.75</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-
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	-	1,336,398.85	1,310,553.35
预收款项	-	12,440,559.52	19,471,472.21

应付职工薪酬	-	1,133,576.51	970,788.11
应交税费	-	5,889,676.19	6,012,158.83
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	17,848,246.67	19,687,453.22
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	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	-	<b>38,648,457.74</b>	<b>47,452,425.72</b>
<b>非流动负债：</b>	-		
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
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	-	<b>-</b>	<b>278,001.12</b>
<b>负债合计</b>	-	<b>38,648,457.74</b>	<b>47,730,426.84</b>
<b>所有者权益：</b>	-		
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	1,014,864.95
未分配利润	-	16,041,895.61	9,134,677.03
<b>所有者权益合计</b>	-	<b>36,818,841.49</b>	<b>29,911,622.91</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	-	<b>75,467,299.23</b>	<b>77,642,049.75</b>

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
<b>一、营业总收入</b>	七、(二十二)	36,737,173.95	33,978,409.86
其中：营业收入	-	36,737,173.95	33,978,409.86
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	-	31,543,598.64	30,172,472.43
其中：营业成本	七、(二十二)	29,130,789.39	26,408,341.23
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
税金及附加	七、(二十三)	92,263.42	2,094,704.16
销售费用	-	-	-
管理费用	七、(二十四)	2,268,130.14	1,788,346.72
财务费用	七、(二十五)	-46,246.50	132,032.96
资产减值损失	七、(二十六)	98,662.19	-250,952.64
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）	七、(二十七)	1,031,407.65	-
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）	-	-	-
其他收益	七、(二十八)	1,018,292.20	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-	7,243,275.16	3,805,937.43
加：营业外收入	七、(二十九)	36,389.04	1,852,362.41
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	七、(三十)	104,454.95	58,335.71
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-	7,175,209.25	5,599,964.13

减：所得税费用	七、(三十一)	674,330.07	559,431.65
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-	6,500,879.18	5,040,532.48
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	-	6,500,879.18	5,040,532.48
少数股东损益	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-
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	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	-	6,500,879.18	5,040,532.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	6,500,879.18	5,040,532.48
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
<b>八、每股收益：</b>	-		
（一）基本每股收益	-	0.65	0.50
（二）稀释每股收益	-	-	-

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
<b>一、营业收入</b>	十二、(四)	30,178,589.53	27,436,789.11
减：营业成本	十二、(四)	20,816,471.71	20,031,992.11
税金及附加	-	46,072.76	1,723,281.73
销售费用	-	-	-
管理费用	-	1,488,194.40	1,041,141.58
财务费用	-	-67,457.52	116,955.28
资产减值损失	-	52,647.18	-101,159.53
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）	-	-1,201,491.62	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-

其他收益	-	1,018,292.20	-
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	-	7,659,461.58	4,624,577.94
加：营业外收入	-	35,605.78	1,840,058.34
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	102,014.95	7,087.86
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	-	7,593,052.41	6,457,548.42
减：所得税费用	-	685,833.83	519,858.37
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	-	6,907,218.58	5,937,690.05
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-
（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	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	-	6,907,218.58	5,937,690.05
<b>七、每股收益：</b>	-		
（一）基本每股收益	-	0.69	0.59
（二）稀释每股收益	-	-	-

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	31,057,664.98	31,141,139.57
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	-	224.24	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、(三十二)	25,928,331.75	20,889,614.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	-	<b>56,986,220.97</b>	<b>52,030,754.05</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	15,777,058.45	19,732,129.04
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	-	11,882,082.52	11,203,692.34
支付的各项税费	-	1,859,991.19	2,467,116.44
支付其他与经营活动有关的现金	七、(三十二)	21,249,175.29	11,398,475.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	-	<b>50,768,307.45</b>	<b>44,801,413.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>6,217,913.52</b>	<b>7,229,340.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-		
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	536,669.72	340,971.11
投资支付的现金	七、(三十二)	40,000,000.00	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	103,339.87	-

投资活动现金流出小计	-	40,640,009.59	340,971.11
投资活动产生的现金流量净额	-	-40,640,009.59	-340,971.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-		
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	-	-	-
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	-	-34,422,096.07	6,888,369.30
加：期初现金及现金等价物余额	-	56,672,989.48	44,564,750.57
六、期末现金及现金等价物余额	-	22,250,893.41	56,672,989.48

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	22,783,198.96	25,658,904.44
收到的税费返还	-	224.24	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	22,521,733.51	11,195,486.91
经营活动现金流入小计	-	45,305,156.71	36,854,391.35
购买商品、接受劳务支付的现金	-	10,852,606.33	16,995,727.82
支付给职工以及为职工支付的现金	-	6,438,382.52	7,076,830.72
支付的各项税费	-	1,403,010.34	1,790,907.74
支付其他与经营活动有关的现金	-	17,346,958.37	4,680,950.07
经营活动现金流出小计	-	36,040,957.56	30,544,416.35
经营活动产生的现金流量净额	-	9,264,199.15	6,309,975.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-		
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	-	453,367.64	334,360.00
投资支付的现金	-	40,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	-	40,453,367.64	334,360.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	-40,453,367.64	-334,360.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-		
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	-	-
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	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-	-31,189,168.49	5,975,615.00
加：期初现金及现金等价物余额	-	51,045,826.46	43,591,919.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	-	19,856,657.97	51,045,826.46

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

## 第八节 财务报表附注

### 一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	是
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	是
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	否
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	否
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

#### 附注详情：

1、公司自 2017 年 6 月 1 日起执行财政部于 2017 年 5 月 10 日修订的《企业会计准则第 16 号-政府补助》，在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，将原计入营业外收入的政府补助 1,018,292.20 元计入其他收益。

2、公司 2017 年 6 月份完成了对郑州子公司 100%股权的转让，因此本次半年度报告，郑州子公司 1-6 月的资产负债表不纳入财务报表合并范围，1-6 月的利润表及现金流量表纳入本次合并报表合并范围。

### 二、报表项目注释

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司基本情况

- (1) 中文名称：北京润丰世纪物业管理股份有限公司
- (2) 法定代表人：陈水波
- (3) 设立日期：2003 年 12 月 31 日
- (4) 公司住址：北京市朝阳区青年路西里 5 号院 16 号楼 203 内 13
- (5) 注册资本：1000 万元
- (6) 营业执照号：911 101 057 582 418 95Q

##### (二) 公司历史沿革

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%。

### (三) 公司所处行业、经营范围

所处行业:物业管理

本公司的经营范围包括:物业管理、机动车公共停车场服务、家居装饰、供暖等。

## 二、本年度合并财务报表范围

2017年1-6月纳入合并财务报表范围的主体2家,分别为北京润丰世纪物业管理股份有限公司,重庆润丰四季物业管理有限公司。

2016年1-6月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“九、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》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 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日。

##### （三）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。

##### （四）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。

## 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。

### (五) 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，其余部分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。

## （六）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。

## （七）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。

## （八）金融工具

### 1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他



类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

## 2、金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；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或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中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，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

## 3、本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## 4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

## 5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

**(九) 应收款项坏账准备**

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的, 本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

**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

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备情况:

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) 存货****1、 存货的分类**

存货是指本公司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。主要包括低值易耗品。

**2、 发出存货的计价方法**

存货发出时, 采取加权平均法确定其发出的实际成本。

**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

本公司的存货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

低值易耗品采用一次转销法

### (十一) 长期股权投资

#### 1、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。

## 2、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

### （十二）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、其他设备等。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

本公司固定资产主要分为：机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

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

### （十三）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。

## **(十四) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法**

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收回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。

#### （十五）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。

#### （十六）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

在职工为本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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，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

本公司在职工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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3、辞退福利的会计处理方法

企业向职工提供辞退福利时，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：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；

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。

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

#### （十七）收入

##### 1、销售商品收入的确认

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### 2、提供劳务收入的确认方法

本公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，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

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### 4、收入确认的具体方法：

公司供暖收入为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；

公司按照签订的物业服务合同提供物业服务，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入

的实现；

### （十八）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，应当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，应当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，应当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。

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：

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### （十九）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) 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：

- 1、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 2、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；

3、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；

4、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；

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。

## 五、主要会计政策变更、会计估计变更的说明

### （一）主要会计政策变更说明

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
本公司自 2017 年 6 月 1 日起执行财政部于 2017 年 5 月 10 日修订的《企业会计准则第 16 号-政府补助》	本次会计政策变更已经公司第一届董事会第十二次会议审议通过	2017 年 1-6 月利润表项目： 营业外收入：-1,018,292.20 元 其他收益：1,018,292.20 元

### （二）重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 六、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	3%、6%、11%、13%、17%
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%
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%

## 七、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	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------

项目	2017年6月30日	2016年12月31日
库存现金	134,759.92	191,658.39
银行存款	22,111,604.21	56,455,374.03
其他货币资金	4,529.28	25,957.06
合计	22,250,893.41	56,672,989.48

注 1、截至 2017 年 6 月 30 日公司货币资金中无受限资产；

## (二) 应收账款

### 1、应收账款分类

类别	2017年6月30日			
	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	9,084,718.42	100	500,259.69	5.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--		--	
合计	9,084,718.42	100	500,259.69	5.51

续表 1

类别	2016年12月31日			
	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	7,336,159.89	100	404,581.35	5.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--		--	
合计	7,336,159.89	100	404,581.35	5.50

### 2、按组合计提坏账准备的应收账款

#### ①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017年6月30日			2016年12月31日		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1年以内	8,164,242.76	5	408,212.12	6,580,692.71	5	329,034.63

1 至 2 年	920,475.66	10	92,047.57	755,467.18	10	75,546.72
2 至 3 年		20		-	20	--
合 计	9,084,718.42	--	500,259.69	7,336,159.89	--	404,581.35

### 3、截止 2017 年 6 月 30 日，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	2017 年 6 月 30 日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	3,325,167.03	36.60	192,703.78
重庆好利来物业发展有限公司	3,214,557.71	35.38	160,727.89
重庆吉厦房地产开发有限公司	742,937.24	8.18	37,146.85
北京润丰锦尚项目	693,676.76	7.64	44,842.09
北京润丰德尚项目	406,812.01	4.48	24,100.04
合 计	8,383,150.75	92.28	459,520.65

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；

3、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；

### （三）预付款项

#### 1、预付账款按账龄列示

账 龄	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	1,471,016.65	100	1,531,518.82	100
合 计	1,471,016.65	100	1,531,518.82	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	2016 年 6 月 30 日	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
北京盛达福业建筑工程有限公司	1,000,000.00	67.98
北京市燃气集团有限责任公司	357,528.29	24.30
国网重庆市电力公司	107,488.36	7.31
北京市物业管理协会	6,000.00	0.41
	-	-
合 计	1,471,016.65	100.00

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

类 别	2017 年 6 月 30 日			
	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	543,314.84	100	27,184.26	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--		--	
合 计	543,314.84	100	27,184.26	5.00

续表 1

类 别	2016 年 12 月 31 日			
	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	772,015.36	100	39,430.03	5.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--		--	
合 计	772,015.36	100	39,430.03	5.11

## 2、按组合计提坏账准备的其他应收款

## ①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	543,124.84	5	27,156.26	755,609.92	5	37,780.50
1 至 2 年	100.00	10	10.00	16,315.44	10	1,631.53
2 至 3 年	90.00	20	18.00	90.00	20	18.00
3 至 4 年	-	50	-	-	50	-
合 计	543,314.84		27,184.26	772,015.36		39,430.03

截止 2017 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人 名称	款项 性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备余 额
重庆水尚业主	代垫水电费	252,054.43	1 年以内	46.39	12,602.72
李震谷	备用金	54,021.73	1 年以内	9.94	2,701.09
任绍昆	备用金	41,250.00	1 年以内	7.59	2,062.50
宋扬	备用金	30,000.00	1 年以内	5.52	1,500.00
孔繁光	备用金	25,000.00	1 年以内	4.60	1,250.00
合计		402,326.16		74.05	20,116.31

#### (五) 存货

项 目	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	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	110,725.55		110,725.55	234,101.11		234,101.11
合计	110,725.55		110,725.55	234,101.11		234,101.11

#### (六) 其他流动资产

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
预缴增值税	-	169,252.23
短期理财产品（注 1）	40,000,000.00	10,000,000.00
合计	40,000,000.00	10,169,252.23

注 1、本期短期理财产品为购买交享越润丰 1 号私募证券投资基金；

#### (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	299,474.47	1,211,036.90	3,703,311.74	168,903.61	5,382,726.72
2.本期增加金额	--	27,180.08	51,352.14	--	78,532.22
(1)购置	--	27,180.08	51,352.14	--	78,532.22
3.本期减少金额	122,544.98	159,971.00	--	87,800.00	370,315.98
4.期末余额	176,929.49	1,078,245.98	3,754,663.88	81,103.61	5,090,942.96
二、累计折旧					
1.期初余额	244,155.58	1,029,070.67	145,619.44	71,818.35	1,490,664.04
2.本期增加金额	19,000.38	29,116.37	208,469.70	16,028.88	272,615.33

项目	运输工具	电子设备	机器设备	其他	合计
(1)计提	19,000.38	29,116.37	208,469.70	16,028.88	272,615.33
3.本期减少金额	96,243.98	73,885.73	--	42,503.02	212,632.73
4.期末余额	166,911.98	984,301.31	354,089.14	45,344.21	1,550,646.64
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	10,071.51	93,944.67	3,400,574.74	35,759.40	3,540,296.32
2.期初账面价值	55,318.89	181,966.23	3,557,692.30	97,085.26	3,892,062.68

注 1、固定资产及累计折旧本期减少金额，为本期出售郑州子公司形成的减少固定资产及累计折旧金额。

#### (八) 在建工程

单位名称	项目	2017年6月30日			2016年12月31日		
		账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆水尚	食堂装修	62,021.00	-	62,021.00	-	-	-
				-			-
	合计	62,021.00	-	62,021.00	-	-	-

#### (九)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. 2016 年 12 月 31 日余额	73,520.00	73,520.00
2.本期增加金额	396,116.50	396,116.50
3.本期减少金额	--	--
4. 2017 年 6 月 30 日余额	469,636.50	469,636.50
二、累计摊销	--	--
1. 2016 年 12 月 31 日余额	25,842.79	25,842.79
2.本期增加金额	47,688.98	47,688.98
3. 2017 年 6 月 30 日余额	73,531.77	73,531.77
三、2017 年 6 月 30 日账面价值	396,104.73	396,104.73
四、2016 年 12 月 31 日账面价值	47,677.21	47,677.21

**(十) 长期待摊费用**

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
长期待摊费用	3,325,800.79	3,800,915.19
小 计	3,325,800.79	3,800,915.19

注 1、 长期待摊费用主要为北京母公司水尚项目部维修园区地面费用。

**(十一) 递延所得税资产**

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	169,718.93	148,860.79
小 计	169,718.93	148,860.79

**(十二) 应付账款**

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,320,497.80	1,423,828.46
1-2 年	53,980.00	53,980.00
2-3 年	--	6,500.00
合 计	1,374,477.80	1,484,308.46

**(十三) 预收款项****1、预收账款项列示**

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	13,840,646.35	22,321,323.30
合 计	13,840,646.35	22,321,323.30

截至 2017 年 6 月 30 日预收帐款前五名情况

单位名称	款项性质	余 额	账龄	占总额的比例（%）
北京润丰水尚项目	物业费	6,589,990.04	1 年以内	47.61%
北京润丰领尚项目	物业费	1,564,773.13	1 年以内	11.31%
北京润丰德尚项目	物业费	1,419,370.87	1 年以内	10.26%
重庆润丰四季物业管理股份有限公司	物业费	1,400,086.83	1 年以内	10.12%
北京润丰锦尚项目	物业费	1,272,916.57	1 年以内	9.20%
合 计		12,247,137.44		88.49%



注 1、预收帐款主要为各小区项目的物业费及供暖费等，因业主众多，金额相对较小，所以未按业主单户披露；

注 2、报告期内各期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

#### (十四) 应付职工薪酬

##### 1、应付职工薪酬列示

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	1,361,535.61	10,978,767.38	11,206,726.48	1,133,576.51
二、离职后福利-设定提存计划	-	699,651.69	699,651.69	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	1,361,535.61	11,678,419.07	11,906,378.17	1,133,576.51

##### 2、短期薪酬列示

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,358,747.50	9,590,478.08	9,817,637.18	1,131,588.40
二、职工福利费	-	578,159.25	578,159.25	-
三、社会保险费	-	477,179.90	477,179.90	-
其中：医疗保险费	-	433,690.61	433,690.61	-
工伤保险费	-	16,226.45	16,226.45	-
生育保险费	-	27,262.84	27,262.84	-
四、住房公积金	-	298,872.00	298,872.00	-
五、工会经费和职工教育经费	2,788.11	34,078.15	34,878.15	1,988.11
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	1,361,535.61	10,978,767.38	11,206,726.48	1,133,576.51

##### 3.设定提存计划列示

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
1.基本养老保险		674,878.67	674,878.67	
2.失业保险费		24,773.02	24,773.02	
合 计		699,651.69	699,651.69	

**(十五) 应交税费**

项目	2017年6月30日	2016年12月31日
增值税	250,558.46	320,185.50
企业所得税	5,620,534.12	5,756,851.30
个人所得税	26,123.87	24,559.53
城市维护建设税	10,575.59	10,678.85
印花税	--	--
教育费附加	8,161.72	8,555.28
水利建设基金	--	108.00
合计	5,915,953.76	6,120,938.46

**(十六) 其他应付款**

款项性质	2017年6月30日	2016年12月31日
押金及保证金	5,424,433.00	8,936,375.89
代收车位租赁费	1,710,685.12	7,218,275.80
代收款项	6,856,723.77	6,852,615.99
北京市住房资金管理中心(房屋大修基金)	3,429,224.74	-
其他	2,770,997.89	2,017,365.99
合计	20,192,064.52	25,024,633.67

注 1、代收车位租赁费为代关联方北京润丰房地产开发有限公司、北京润兴伟业房地产开发有限公司、北京润丰宏业房地产开发有限责任公司、重庆好利来物业发展有限公司收取的车位租赁费；

**1、重要的账龄超过 1 年的其他应付款**

项目	2017年6月30日	未偿还或结转的原因
押金及保证金	3,550,463.85	未到期
合计	3,550,463.85	

**(十七) 递延收益**

项目	2017年6月30日	2016年12月31日
政府补助	-	278,001.12
合计	-	278,001.12

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；

**(十八) 股本**

投资者名称	2017年6月30日	2016年12月31日
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”

### （十九）资本公积

#### 1、资本公积增减变动明细

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
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

### （二十）盈余公积

类 别	2016年12月31日	本期增加额	本期减少额	2017年6月30日
法定盈余公积	1,054,224.05			1,054,224.05
合 计	1,054,224.05			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；

### （二十一）未分配利润

项 目	2017年6月30日	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	6,754,495.78	--
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	6,754,495.78	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,500,879.18	--
减：提取法定盈余公积		
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		--
其他	3,898,767.81	--
期末未分配利润	17,154,142.77	--

注：1、由于本期出售子公司郑州好利来物业管理有限公司，导致合并报表期末未分配利润增加 3,898,767.81 元。

## （二十二）营业收入和营业成本

### 1、营业收入和营业成本

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
一、主营业务收入	36,737,173.95	33,978,409.86
营业收入合计	36,737,173.95	33,978,409.86
二、主营业务成本	29,130,789.39	26,408,341.23
营业成本合计	29,130,789.39	26,408,341.23

### （1）营业收入

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年 1-6 月	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业管理费收入	18,977,960.85	51.66	17,350,223.23	51.06
供暖费收入	10,901,042.30	29.67	9,647,242.85	28.39
车位管理费收入	3,267,700.25	8.89	910,370.68	2.68
其他收入	3,590,470.55	9.77	6,070,573.10	17.87
主营业务收入小计	36,737,173.95	100.00	33,978,409.86	100.00
其他业务收入	--	0.00	--	-
营业收入合计	36,737,173.95	100.00	33,978,409.86	100.00

### （2）营业成本

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年 1-6 月	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
天然气成本	4,670,179.43	16.03	6,024,733.65	22.81
客服成本	5,525,346.87	18.97	4,163,857.83	15.77
保洁绿化成本	5,138,488.81	17.64	3,593,955.66	13.61
保安成本	5,248,077.28	18.02	4,566,223.22	17.29
电梯成本	1,051,493.71	3.61	1,179,184.87	4.47
能源成本	3,256,854.60	11.18	3,389,900.18	12.84
其他成本	791,328.84	2.72	1,681,271.23	6.37
工程部维修成本	3,449,019.85	11.84	1,809,214.59	6.85

主营业务成本小计	29,130,789.39	100.00	26,408,341.23	100.00
其他业务成本	--		--	
营业成本合计	29,130,789.39	100.00	26,408,341.23	100.00

**(二十三) 税金及附加**

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
营业税	--	1,822,191.03
城市维护建设税	50,462.79	160,949.71
教育费附加	23,554.65	70,041.97
地方教育费附加	15,703.08	41,521.45
印花税	2,542.90	-
合 计	92,263.42	2,094,704.16

**(二十四) 管理费用**

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
管理人员工资	1,013,403.68	462,110.78
福利费	247,056.93	356,256.84
办公费	210,607.53	353,324.16
电话费	51,091.49	45,658.39
差旅费	40,296.78	43,926.18
汽车费用	121,887.97	69,800.47
业务招待费	13,409.53	1,735.03
固定资产折旧	75,749.49	32,795.66
劳动保护费	48,036.40	22,009.10
税金	-	16,005.16
工会经费	34,498.24	36,864.27
律师、审计费	183,962.27	131,000.00
住房公积金	90,948.00	103,644.00
其他	137,181.83	113,216.68
合 计	2,268,130.14	1,788,346.72

**(二十五) 财务费用**

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
-----	--------------	--------------

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
利息支出	-	
减:利息收入	161,722.60	40,685.07
手续费	115,476.10	172,718.03
合 计	-46,246.50	132,032.96

**(二十六) 资产减值损失**

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
一、坏账损失	98,662.19	-250,952.64
合 计	98,662.19	-250,952.64

**(二十七) 投资收益**

类 别	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	1,031,407.65	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	1,031,407.65	-

**(二十八) 其它收益**

产生其他收益的来源	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
北京润丰水尚项目供暖补贴	856,298.55	--
北京润丰领尚项目供暖补贴	121,916.48	--
北京润丰水尚项目垃圾分类补贴	40,077.17	--
合 计	1,018,292.20	--

注 1、2016 年政府补助为根据京政容函[2016] 8 号文件《北京市市政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。

## (二十九) 营业外收入

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年 1-6 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助			1,834,573.15	1,589,813.97
其他	36,389.04	36,389.04	17,789.26	14,689.10
合 计	36,389.04	36,389.04	1,852,362.41	1,604,503.07

## (三十) 营业外支出

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年 1-6 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款				
滞纳金	233.34	233.34		
其他	104,221.61	104,221.61	58,335.71	58,335.71
合 计	104,454.95	104,454.95	58,335.71	58,335.71

## (三十一) 所得税费用

## 1、所得税费用表

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
当期所得税费用	698,995.62	494,567.25
递延所得税费用	-24,665.55	64,864.40
合 计	674,330.07	559,431.65

## (三十二) 现金流量表项目

## 1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
收到的政府补助收入	784,708.54	511,959.20
利息收入	161,722.60	42,820.02
代收水电费、押金保证金等	24,981,900.61	20,334,835.26
合 计	25,928,331.75	20,889,614.48

## 2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
保证金、押金	1,757,800.76	1,203,354.24
期间费用等	968,692.23	637,882.46
代收代缴款项等及其他	18,522,682.30	9,557,239.12
合 计	21,249,175.29	11,398,475.82

### 3、投资支付的现金

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
购买短期理财产品	40,000,000.00	-
合 计	40,000,000.00	-

### 4、现金流量表补充资料

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	6,500,879.18	5,040,532.48
加：资产减值准备	98,662.19	-250,952.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	272,615.33	120,493.82
无形资产摊销	47,688.98	3,676.02
长期待摊费用摊销	475,114.40	475,114.40
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）		
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）	-1,031,407.65	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,665.55	64,864.40
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）	120,989.56	136,285.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,677,366.35	-2,088,446.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,641,328.15	3,727,772.99
其他	-278,001.12	
经营活动产生的现金流量净额	6,217,913.52	7,229,340.41



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	22,250,893.41	51,453,119.87
减：现金的期初余额	56,672,989.48	44,564,750.57
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	-34,422,096.07	6,888,369.30

## 5、现金及现金等价物

项 目	2017年6月30日	2016年12月31日
一、现金	22,250,893.41	56,672,989.48
其中：库存现金	134,759.92	191,658.39
可随时用于支付的银行存款	22,116,133.49	56,481,331.09
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	22,250,893.41	56,672,989.48

## 八、合并范围的变更

### (一) 转让全资子公司

被转让子公司全称	转让时点	转让价款	股权转让比例	股权转让方式
郑州好利来物业管理有限公司	2017年6月	0元	100%	协议转让

## 九、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

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	
重庆润丰四季物业管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100		收购

## 十、关联方关系及其交易

## (一) 本公司子公司的情况

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
重庆润丰四季物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	郑宝珠	300万元	100%	100%	55901549-X

## (二) 本企业的其他关联方情况

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
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

## (三) 关联交易情况

## 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017年1-6月	
			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	446,023.54	87.82
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	61,855.35	12.18
合计			507,878.89	100.00

## (四) 关联方应收应付款项

## 1、应收项目

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日
其他应收款			
		--	--
	小 计	--	--
应收帐款			
	重庆好利来物业发展有限公司	3,214,557.71	2,671,324.04
	重庆吉厦房地产开发有限公司	742,937.24	681,081.89
	小 计	3,957,494.95	3,352,405.93

## 2、应付项目

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日
其他应付款			
	北京润丰房地产开发有限公司	618,100.72	3,219,596.00
	北京润兴伟业房地产开发有限公司	671,638.55	1,213,800.00
	北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	--	85,200.00
	重庆好利来物业发展有限公司	420,945.85	--
	小 计	1,710,685.12	4,518,596.00
应付帐款			
		--	--
	小 计	--	--

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

无。

### (二) 或有事项

无。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、应收账款按种类披露

类 别	2017年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

类 别	2017 年 6 月 30 日			
	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	5,127,223.47	100	302,384.95	5.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	5,127,223.47	100	302,384.95	5.90

续表 1

类 别	2016 年 12 月 31 日			
	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	5.90
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	5.90

## ①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	4,206,747.81	5	210,337.38	3,223,586.78	5	161,179.34
1 至 2 年	920,475.66	10	92,047.57	755,467.18	10	75,546.71
2 至 3 年		20			20	
合 计	5,127,223.47		302,384.95	3,979,053.96		236,726.06

截止 2017 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款明细

单位名称	2017 年 6 月 30 日	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	3,325,167.03	64.85	192,703.78
北京润丰锦尚项目	693,676.76	13.53	44,842.09
北京润丰德尚项目	406,812.01	7.93	24,100.04

单位名称	2017年6月30日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
北京润丰欣尚项目	399,336.04	7.79	22,897.46
北京润丰领尚项目	198,189.95	3.87	12,639.50
合计	5,023,181.79	97.97	297,182.87

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；

## （二）其他应收款

### ① 其他应收款按种类披露

类 别	2017年6月30日			
	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	204,854.49	100	10,261.24	5.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	204,854.49	100	10,261.24	5.01

续表 1

类 别	2016年12月31日			
	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应收款				
合 计	465,089.04	100	23,272.95	5.00

### ② 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2017年6月30日			2016年12月31日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	204,664.49	5	10,233.24	464,899.04	5	23,244.95

1至2年	100.00	10	10.00	100.00	10	10.00
2至3年	90.00	20	18.00	90.00	20	18.00
合计	204,854.49		10,261.24	465,089.04		23,272.95

③截止 2017 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
李震谷	备用金	54,021.73	1 年以内	26.37	2,701.09
任绍昆	备用金	41,250.00	1 年以内	20.14	2,062.50
宋扬	备用金	30,000.00	1 年以内	14.64	1,500.00
润丰水尚项目业主	诉讼费	22,760.50	1 年以内	11.11	1,138.03
刘清华	备用金	20,000.00	1 年以内	9.76	1,000.00
合计		168,032.23		82.03	8,401.61

### (三) 长期股权投资

项 目	2016 年 12 月 31 日			2017 年 6 月 30 日		
	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	1,849,086.74	--	1,849,086.74
合计	3,050,578.36	--	3,050,578.36	1,849,086.74	--	1,849,086.74

#### 1、对子公司投资

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
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	--	1,201,491.62	1,849,086.74

### (四) 营业收入和营业成本

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
一、主营业务收入	30,178,589.53	27,436,789.11
二、主营业务成本	20,816,471.71	20,031,992.11

### 十三、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（2010）规定，本公司非经常性损益发生情况如下：

项 目	2017年1-6月	2016年1-6月	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）	1,018,292.20	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	--		
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年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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--		
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	--		

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-68,065.91	-40,546.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减:所得税影响额	237,556.57	463,090.60	
合 计	712,669.72	1,330,936.10	

#### 十四、财务报表的批准报出

本财务报表已经公司董事会于 2017 年 8 月 28 日批准报出。

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

二〇一七年八月二十八日