



新鸿运

NEEQ:833440

南京新鸿运物业管理股份有限公司

Nanjing Xinhongyun Property Management Co.,Ltd

年度报告

— 2017 —

公司年度大事记

公司股票自 2017 年 1 月 25 日起以做市转让方式进行转让。

公司定向增发 160 万股股份在全国中小企业股份转让系统确认并登记，2016 年 12 月 20 日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。2017 年 4 月完成公司注册资本从 2500 万元变更为 2660 万元的工商营业执照变更工作。

2017 年 4 月 3 日 2017 年第一次临时股东大会通过在南京市设立全资子公司南京新鸿运保安服务有限公司，主要经营范围：门卫、巡逻、守卫（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务；网络技术研发、技术服务；企业形象、礼仪活动策划；保安器材、消防器材；保安咨询服务；技防电子网络服务；停车场管理服务；大型活动安全策划。注册资本 3000 万元人民币，注册地点在南京市秦淮区汉中股 185 号 513 室。

2017 年 5 月在江苏省房地产业协会“2016 年度江苏省物业服务行业 50 强”评比中，南京新鸿运物业管理股份有限公司排名第三。

2017 年 9 月利用互联网技术，研制开发的“新鸿运协同管理系统 1.0”成功上线运行，1.0 版本首先对医疗卫生、政府机关、高等院校项目覆盖。

2017 年 12 月顺利通过了中国质量认证中心对公司 ISO9001-2015、ISO14001-2015、GB/T28001-2011 三大管理体系转版升级的审核。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	19
第六节	股本变动及股东情况	21
第七节	融资及利润分配情况	23
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	25
第九节	行业信息	28
第十节	公司治理及内部控制	29
第十一节	财务报告	32

释义

释义项目	指	释义
新鸿运、公司、本公司、股份公司、母公司	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司
子公司、控股子公司	指	南京仕邦物业管理有限公司（南京新鸿运物业管理股份有限公司控股子公司）、南京新鸿运保安服务有限公司（南京新鸿运物业管理股份有限公司全资子公司）
申万宏源、主办券商	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
股东大会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司监事会
红塔证券	指	做市商红塔证券股份有限公司
信达证券	指	做市商信达证券股份有限公司
江海证券	指	做市商江海证券有限公司
南京恒睿聚信	指	投资者南京恒睿聚信资产管理有限公司
谭丽波	指	自然人投资者谭丽波
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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
《公司章程》	指	《南京新鸿运物业管理股份有限公司章程》

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。

公司负责人王中宁、主管会计工作负责人康锐及会计机构负责人景晓霞保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
实际控制人不当控制风险	公司实际控制人王中宁持有公司 79.90% 股份并担任公司董事长，能够对股东大会、董事会、公司经营决策等造成重大影响。虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，制定了包括《公司章程》、《股东大会会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《关联交易管理办法》等规章制度，但并不能排除若公司实际控制人利用其控制地位，对公司的经营决策、重大投资、人事、财务等重大事项进行不当控制，可能给公司经营带来风险，损害公司和投资人的利益。
市场竞争风险	目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，截至 2017 年底，我国约有物业管理企业 81,000 余家。2017 年物业服务行业在新的政策的调整下，国务院取消了物业服务企业的资质管理，加剧了行业竞争。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化。因此，具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势，根据业主差异化的服务需求，公司要迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，结合新技术、新服务来满足不断提升的业主需求，否则，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。
宏观经济波动及政策风险	由于物业管理行业的下游客户主要属于房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，这些政策的实施，已经导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使公司大型房地产企业客户开工量减少，并随之导致新项目物业管理增速降低。公司大部分客户为企业事业单位和公共场馆，如果未来中央政府或地方政府出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响企事业单位及公共

	场馆的物业管理招标数量和托管价格，对公司继续扩大经营产生不利影响。
劳务成本上涨风险	公司属于劳动密集型行业，主营业务成本主要以人工成本为主,人工成本占营业成本的比例在 80-90%。2017 年 7 月江苏省职工最低工资标准又比上年上调了 6.78% ，人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。
业务分包协作的风险	报告期内,公司为提高管理效率和降低成本，将少量诸如保安、保洁之类的物业管理服务委托于第三方公司。尽管在业务分包合同中对报务质量相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格监督。但是,如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定,有报务中未能按照公司管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至业绩产生不利影响。
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	南京新鸿运物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Nanjing Xinhongyun Property Management Co.,Ltd XHY
证券简称	新鸿运
证券代码	833440
法定代表人	王中宁
办公地址	南京市秦淮区汉中路 185 号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	徐敏
职务	董事会秘书
电话	025-86794413
传真	025-86794515
电子邮箱	njxhywy@vip.sina.net
公司网址	http://www.njxhy.net
联系地址及邮政编码	南京市秦淮区汉中路 185 号鸿运大厦 5 楼 210029
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
成立时间	1995 年 11 月 28 日
挂牌时间	2015 年 9 月 1 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702 物业管理-7020 物流管理
主要产品与服务项目	物业管理、经济信息咨询服务、提供家庭劳务服务、酒店管理及咨询。
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	31,920,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	3
控股股东	王中宁
实际控制人	王中宁

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	913201002500005645	否
注册地址	南京市秦淮区汉中路 185 号	否
注册资本	31,920,000 元	是

五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	樊晓军 孙景霞
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

六、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	380,661,045.13	324,529,646.19	17.30%
毛利率%	11.87%	13.40%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	17,984,911.61	19,495,227.90	-7.75%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,155,437.14	15,404,678.39	-8.11%
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）	18.25%	25.58%	-
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）	14.37%	20.21%	-
基本每股收益	0.57	0.64	-10.94%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	150,665,821.48	138,583,659.01	8.72%
负债总计	47,992,110.10	43,220,789.61	11.04%
归属于挂牌公司股东的净资产	102,213,406.18	94,868,494.57	7.74%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.20	3.57	-10.36%
资产负债率%（母公司）	35.18%	30.86%	-
资产负债率%（合并）	31.85%	31.19%	-
流动比率	2.98	3.03	-
利息保障倍数	3.23	73.29	-

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	12,950,989.12	12,944,754.66	0.05%
应收账款周转率	10.11	10.13	-
存货周转率	1,896.13	1,129.20	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	8.72%	20.94%	-
营业收入增长率%	17.30%	9.34%	-
净利润增长率%	-7.75%	39.65%	-

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	31,920,000	26,600,000	20.00%
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
非流动性资产处置损益	1,315,966.54
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,697,571.40
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	72,174.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-120,999.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,110,415.95
非经常性损益合计	5,075,129.16
所得税影响数	1,234,286.49
少数股东权益影响额（税后）	11,368.20
非经常性损益净额	3,829,474.47

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

适用 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司属于房地产行业中的物业管理，具备国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会常务理事单位，南京市物业管理行业协会副会长单位。公司 2012 年获“江苏省物业服务业综合实力 50 强企业”第 2 名；2013 年 10 月获中国物业管理 200 强称号（位列 135 名），获 2013 年江苏省物业服务企业综合实力 50 强企业第 4 名；获 2014 年江苏省物业服务业综合实力 50 强企业第 3 名；在 2015 年 9 月公布的 2014 年度中国物业管理企业 200 强评比中进入 100 强，位列第 68；2016 年 6 月公布的 2016 年中国物业服务百强企业，公司再度进入 TOP100。荣获 2017 年江苏省物业服务业综合实力 50 强企业第 3 名；公司主要为政府机关和企事业单位办公楼、公共文化场馆、大型商业广场、银行、学校、医院、高档写字楼及部分大型住宅小区提供专业的物业管理服务。其物业托管项目均系通过市场公开招标的方式取得，中标后统一配备人力资源、采购服务用材料及设备供应，部分用工采用劳务外包等方式组织实施，并最终通过完成合同约定的物业管理服务和履行合同期限，获取收入和现金流，实现盈利和公司规模的稳定增长。公司于 2011 年获得由中国质量认证中心颁发的 ISO9001 质量、ISO14001 环境和 GB/T28001 职业健康安全管理体系认证，并于 2017 年 12 月成功转版升级。公司完全按照市场化原则和现代企业模式运作，以高起点、高标准落实于企业管理的各个方面，追求高效和优质服务。2017 年公司围绕提升物业管理服务品质、树立企业品牌的中心任务，实现年初的各项任务指标。公司毛利率水平总体保持稳定，但与同行业上市公司相比偏低，原因系公司业务多集中于毛利略低的企事业单位，但该类项目回款较好，便于管理，有利于公司业务规模的迅速扩张。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生较大的变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司管理层紧紧围绕 2017 年初制定的战略规划目标，在不断增强企业差异化、专业化竞争优势的同时，坚持以服务品质和公司信誉优势为核心竞争力。在经营期间更加重视托管项目的创优达标工作，重视政策对市场影响的研判，重视完善和拓展物业招投标市场渠道。报告期内公司在提高市场占有率的同时，进一步加强了品牌、精品工程建设工作，进行了对物业风险的把控，合理进行资源配置，有步骤有规划进行业务拓展，较好地实现了公司快速发展的目标。

1. 经营业绩情况。2017 年，公司实现营业收入 38,066 万元，较上年增长 17.30%；实现净利润 1,798.49

万元，较上年增长-7.75%；基本每股收益 0.57 元。本期业绩增长的主要原因是 2017 年公司较好地贯彻了企业战略发展规划目标；造成净利润下滑的主要原因是“营改增”以后，收到的政府税收返还比上期减少了 400.85 万元。在物业管理市场稳步前行，进一步巩固原有老客户，进行服务升级；公司业务不断自主创新，寻找新的市场切入点，采用多种方式拓展业务。此外，公司还通过优化内部结构，强化管理，降本增效。

2. 物业服务情况。物业管理与服务是公司发展的基础。2018 年，南京市物业管理办公室和南京市物业管理协会组织召开了 2017 年度信用信息评审会，物业行业专家参加了本次评审工作。在会上，评委们对专项检查、媒体报道等相关渠道征集到的共涉及全市物业服务企业的相关信用信息，依据《南京市物业服务企业及从业人员信用信息管理办法》的有关规定进行严格公正的评审。因南京市鼓楼区人民法院、南京市江宁市民中心等项目被评为 2017 年度南京市物管示范项目；获 2017 年度江苏省“守合同重信用”企业；荣获 2016 年江苏省物业服务企业综合实力 50 强；媒体报道物业清扫公共道路积雪共被加 21 分，再次荣登物业企业信用红榜之首。6 月被江苏省住建厅评为“江苏省物业服务行业综合实力 50 强（排名第 3）”。为今后的市场开拓与利润指标的实现打下了良好的基础。

3. 内部管理。2017 年 12 月，公司通过了质量、环境、职业健康三个管理体系转版升级审核工作。公司管理在内部管理机制、考核机制、薪酬机制、激励机制、员工保障方面进行了科学、有效的规划，9 月公司研制开发的“协同管理系统”上线，利用互联网技术给内部管理增添了新手段，进而使公司在执行力、规划性、协作性、外部响应机制等方面均得到显著提升。此外，公司通过内部机制改革，积极引进物业综合管理人才，高薪招进注册物业管理师多名，企业人才优势已见明显成效。

4. 市场拓展情况。公司在不断巩固原有客户资源的同时，积极创新寻找市场切入点，采用多种方式进行业务拓展，在同行业市场业务普遍发展放缓下行的背景下，公司业务逆市上扬，创造出不俗成绩。全年公司通过参加省内外物业服务招投标，报告期内参加各类招投标中标 69 个，其中新增项目 34 个，新增加合同金额 86,656,841.80 元，占全年营业收入的 22.76%，合同的履行将对 2018 年经营业绩产生重大影响。

5. 战略发展情况。公司在不断强化原有业务的同时，积极围绕年初公司发展战略（资源整合，实现产业链的纵向、横向发展，成为国内一流的一体化集成服务供应商。并将逐步进行战略规划调整，推动业务跨界并举，由官方市场、小众市场向公众市场转型，进军互联网产业、节能绿色产业领域，由单一服务商向综合运营商转变）进行发展。公司投资成立了全资子公司：南京新鸿运保安服务有限公司；2018 年计划与著名的人力资源公司成立控股的南京金鸿领航智能科技有限公司，利用在管党政机关、事业单位的项目，承接该类项目的设施设备系统的维护保养业务，延伸服务内容。综上所述所做工作为明年公司的全面走向公众市场奠定了基础，也为公司纵、横向推进战略迈出了坚实的一步。

（二） 行业情况

1. 宏观经济形势：2017 年是我国改革开放四十周年，我国经济发展进入新常态，结构调整在加快，潜在增长率趋于下降；全球贸易低速增长，外部需求疲弱态势仍将持续；国内投资基数已经十分巨大，投资增速将回归常态，消费总体仍将保持平稳；国内将加大积极财政政策实施的力度，将加强稳健货币政策实施的灵活性和前瞻性。总体来说，随着全球经济持续恶化，我们将面临经济持续下滑的市场，经济形势将更加严峻。

2. 行业发展趋势：全行业为了贯彻党的十九大精神，坚持“质量第一”的价值导向和“质量强国”的发展战略，践行 2017 年物业管理行业“诚信建设年”年度主题，提升行业基础服务技能，增强优质服务供给能力，展示物业管理从业企业新形象和新面貌以及“互联网+联行动计划相继出台，“大力发展服务业特别是现代服务业，积极培育新业态和新商业模式”，成为当下物业企业的主流发展趋势。在政府的指引下，协会的倡导推动下，行业标杆企业积极探索物业+互联网或互联网+物业的融合发展，纷纷试水社区 O2O。目前，物业企业向现代服务业转型升级虽然“百花齐放”，但均在探索中前行，特别是

社区 O2O 仍没有成功的赢利模式，转型升级永远在路上。

3. 行业特征及市场容量：截止到 2017 年底，全国物业管理面积约 178 亿平方米，物业服务企业约 10.7 万家，物业从业人员达 800 多万人，根据中国指数研究院《中国物业管理研究报告》统计结果 TOP100 企业管理总面积仅占全国物业管理面积的 19.5%，TOP20 企业管理总面积仅占全国物业管理面积的 6.8%，行业集中度低、劳动密集型特征明显。据国家统计局数据显示，2012-2014 年连续三年全国房屋竣工量高达 10 亿平方米，增量房、存量房以及老旧小区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，居民购买能力持续增强，尤其是对优质物业服务的购买意愿显著增强。所以面对物业服务的千亿级市场，社区生活服务的万亿级市场，物业行业市场容量足够大，发展前景有巨大的想象空间。

4. 物业行业处于风口之上，企业竞争激烈：目前已有 3 家物业企业在港股上市，1 家物业企业在国内主板上市，30 余家物业企业在新三板挂牌，由于市场容量足够大带来了巨大的想象空间，物业行业倍受资本市场青睐，已上市企业和有实力的物业企业对优质物业资源的争夺将更加激烈，可预见行业“整合、并购”高潮也将到来。随着大批非社区入口的 O2O 电商烧钱企业纷纷倒下，资本市场争夺“社区入口”也将更加惨烈。另外，国家“一带一路”战略的实施，也为新鸿运扩大市场份额，实现弯道超车创造了有利条件。

严峻的宏观经济形势，激烈的行业竞争态势，注定 2018 年将是物业行业转型升级的“关键之年”，2018 年也将是新鸿运借力“产业+资本”双轮驱动，实现弯道超车的“决战之年”。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	92,549,322.72	61.43%	86,991,141.73	62.77%	6.39%
应收账款	37,596,738.72	24.95%	32,717,147.84	23.61%	14.91%
存货	72,718.39	0.05%	286,205.17	0.21%	-74.59%
长期股权投资			-	-	
固定资产	4,285,201.90	2.84%	5,940,533.42	4.29%	-27.87%
在建工程	-		-	-	-
短期借款	-		-	-	-
长期借款	-		-	-	-
资产总计	150,665,821.48	-	138,583,659.01	-	8.72%

资产负债项目重大变动原因：

1. 期末存货比上年减少 74.59%，主要是报告期公司加强了耗材采购的计划管理，减少了物资库存。
2. 期末固定资产比上年减少 27.87%，主要是因为报告期公司出售多余办公用房 321.4 平方米。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期
	金额	占营业收入	金额	占营业收入的比重	

		的比重			期金额 变动比 例
营业收入	380,661,045.13	-	324,529,646.19	-	17.30%
营业成本	340,282,178.61	89.39%	281,057,587.58	86.60%	21.07%
毛利率%	11.87%	-	13.40%	-	-
管理费用	17,446,362.47	4.58%	16,830,526.75	5.19%	3.66%
销售费用	999,259.73	0.26%	269,457.64	0.08%	270.84%
财务费用	-14,243.01	-	46,712.18	0.01%	-130.49%
营业利润	23,248,014.05	6.11%	21,138,279.47	6.51%	9.98%
营业外收入	1,496,920.86	0.39%	5,433,507.02	1.67%	-72.45%
营业外支出	261,317.19	0.07%	4,404.84	-	5,832.50%
净利润	18,244,841.98	4.79%	19,812,183.81	6.10%	-7.91%

项目重大变动原因：

无重大变动项目。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	364,762,577.90	323,608,675.28	12.72%
其他业务收入	15,898,467.23	920,970.91	1,626.27%
主营业务成本	325,766,763.34	280,716,552.88	16.05%
其他业务成本	14,515,415.27	341,034.70	4,156.29%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
住宅项目	58,880,887.27	16.14%	45,034,150.47	13.92%
行政企事业单位 项目	284,673,693.66	78.04%	258,794,266.97	79.97%
公共场馆	21,207,996.97	5.82%	19,780,257.84	6.11%
合计	364,762,577.90	100%	323,608,675.28	100.00%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

不适用。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
----	----	------	--------	----------

1	湖南省肿瘤医院	15,500,838.53	4.07%	否
2	南京市儿童医院	8,441,116.15	2.22%	否
3	南京建发集团保障房建设有限公司	7,513,195.82	1.97%	否
4	江宁区市民中心	7,019,813.45	1.85%	否
5	南京滨江公园管理有限公司	5,785,527.27	1.52%	否
合计		44,260,491.22	11.63%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	盛世中保（北京）保安服务有限公司	2,557,104.00	12.79%	否
2	南京环宇酒店用品有限公司	1,283,675.00	6.42%	否
3	南京福旺保洁服务有限公司	1,011,200.00	5.05%	否
4	南京烨泽商贸有限公司	894,320.00	4.47%	否
5	南京金昌清洁设备有限公司	315,148.00	1.58%	否
合计		6,061,447	30.31%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	12,950,989.12	12,944,754.66	0.05%
投资活动产生的现金流量净额	3,541,191.87	-518,729.17	470.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-10,934,000.00	10,312,500.00	-206.03%

现金流量分析：

投资活动产生的现金流量净额比上期增加 470.38%，主要是因为本期处置固定资产收回的现金净额比上期增加了 131.6 万元，本期投资支付的现金比上期减少了 422.63 万元。

筹资活动产生的现金流量净额比上期减少 206.03%，主要是因为本期分配股利支付了 1064 万元现金。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

公司在报告期内的主要控股子公司有 3 家，主要参股子公司 2 家，具体如下：

控股子公司南京仕邦物业管理有限公司，注册资本为 50 万元，主要业务为物业服务。报告期营业收入为 831.90 万元，净利润为 54.76 万元。

控股子公司南京新鸿运保安服务有限公司，注册资本 3000 万元，主要业务为保安服务。报告期营业收入为 175.26 万元，净利润为 19.42 万元。

控股子公司南京市浦口区天平智能职业培训学校，开办资金 20 万元，主要业务为相关员工业务培训。报告期营业收入 0 元，净利润 0 元。

参股子公司南京私人管家信息科技有限公司，注册资本 500 万元，主要业务为网络技术研发、家政服务、职业技能培训、居家养老服务。报告期营业收入 0 元，净利润 0 元。

参股子公司南京新鸿华广告传媒有限公司，注册资本 10 万元，报告期营业收入为 0 万元，净利润 0 万元。

报告期内新增子公司的情况：设立全资子公司南京新鸿运保安服务有限公司，注册地为南京市秦淮区汉中路185号5楼515室，注册资本为人民币3000万元。主要经营范围：门卫、巡逻、守卫（不含武

装守护)、区域秩序维护等保安服务。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期公司未发生委托理财及衍生品投资情况。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

会计政策变更的明细：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	根据财政部《关于修订一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)的规定,在利润表中新增“资产处置收益”项目,将原列示在“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益调整至“资产处置收益”项目,比较报表数据相应作调整。	2016年度资产处置收益	-62,471.48
		2017年度资产处置收益	1,315,966.54
		2016年度营业外支出、营业外收入	62,471.48
		2017年度营业外支出、营业外收入	-1,315,966.54
2	根据财政部修订的《企业会计准则第16号——政府补助》,2017年6月12日起,与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。	2017年度其他收益	1,340,968.41
		2017年度营业外支出、营业外收入	-1,340,968.41

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

新设子公司

被投资方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
南京新鸿运保安服务有限公司	2017年7月7日	10,000,000.00	100.00	出资设立		投资协议

(八) 企业社会责任

公司在报告期内积极承担社会责任。2017年12月,公司工会组织在宁员工,进行“一日捐”活动,对公司所在辖区特困户捐款6万余元;为30多户贫困户送去过年慰问品。全年公司安排残疾人就业49

人。今后公司将一如既往地诚信经营，报答社会。

三、 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。2015年-2017年连续获“中国物业百强企业”、“江苏省物业服务业综合实力50强企业”。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2016年度、2017年度毛利率分别是13.4%、11.87%，盈利能力稳定。公司每年在政府招投标领域中，发挥公司为机关、事业单位服务的经验和综合服务保障能力，以及在机关服务的良好口碑，均已20%左右的增长率获取新项目。公司形成了几大优势项目板块：税务系统、文化场馆、院校、金融单位、国土系统、医疗卫生、公检法系统和民政系统。

公司人才队伍稳定、项目监管完善。公司与相关部门合作，创办南京浦口天平智能职业培训学校，为企业在职职工提高业务技能提供再培训机会，使得公司服务更加标准、更加规范，为公司持续发展提供合格专业人才。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1.市场竞争的风险。2016年、2017年，公司前五名客户的经营额占同期营业收入比例分别为10.45%和11.63%，政府和企事业单位客户占比较高，其中政府机关事业单位项目收入占比分别为77.97%、78.04%。政府机关以及事业单位项目的物业服务费是公司最主要的收入来源，报告期又增加了34个新项目。当前，物业服务业市场竞争异常激烈，党政机关、企事业单位后勤服务社会化必须实行市场招投标，在招投标中，企业为了能中标，纷纷在报价上做文章，低价竞争，导致企业微利甚至无利中标。截至2017年底，我国约有物业管理企业107,000余家，物业从业人员达800多万人。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司将通过持续提升服务质量和业主满意度，力争获得业主继续委任，减少项目的重新招投标。

2.业务分包协作的风险。报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将少量诸如保安、保洁之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至于经营业绩产生不利影响。

应对措施：公司将在委外合同约定条款上明确风险出现的考核奖惩内容。同时，对第三方供应商提供必要的食宿条件进行定期检查，确实做好外来员工的后勤保障工作。每年底进行合同的评审，对达不到合同要求的服务分包协作单位施行淘汰。

3.劳动力成本上涨的风险。公司属于劳动密集型行业，人工成本占营业成本的比例在80%以上。随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如自动化办公、劳务分包来应

对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

应对措施：公司正在并将持续采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对劳务本上涨风险。

4.宏观经济及政策的风险。由于物业管理行业的下游客户主要属于房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，这些政策的实施，短期内会导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使公司大型房地产企业客户开工量减少，并随之导致新项目物业管理增速降低。公司大部分客户为企业事业单位和公共场馆，如果未来中央政府或地方政府出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响企事业单位及公共场馆的物业管理招标数量和托管价格，对公司继续扩大经营产生不利影响。

应对措施：公司将积极开拓延伸主营业务以外的增值服务（提供机关单位的食堂工作餐的制作、后汽车服务等），提高业主对物业的依赖性，增加公司营收。

5. 公司实际控制人王中宁持有公司 79.90%股份并担任公司董事长，能够对股东大会、董事会、公司经营决策等造成重大影响。虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，制定了包括《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》和《关联交易管理办法》等规章制度，但并不能排除若公司实际控制人利用其控制地位，对公司的经营决策、重大投资、人事、财务等重大事项进行不当控制，可能给公司经营带来风险，损害公司和投资人的利益。

应对措施：为应对实际控制人控制不当的可能，公司建立了“三会一层”的法人治理结构，并根据公司实际经营情况不断对其进行完善。并建立了相应的内部控制制度，以保护中小股东利益。

（二） 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
南京海岸广告有限公司	出售公司自有产权办公房	2,670,800	是	2017年12月12日	2017-030
总计	-	2,670,800	-	-	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

向南京海岸广告有限公司出售公司自有产权办公房关联交易系公司经营发展所需，将 1992 年建成的，并且目前闲置，当初购置价陆仟多元，产权期还剩 15 年的老房产出售，符合公司盘活资产的整体利益，有利于公司持续稳定经营和增加竞争力所需的资金保障，具有合理性和必要性。本次出售房产属偶发性关联交易，有利于公司健康持续的经营发展，促进日常业务开展。未损害公司和其他股东的利益，亦不会对公司独立性产生影响。

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

公司在报告期内发生的经股东大会审议过的对外投资事项为设立全资子公司南京新鸿运保安服务有限公司，注册地为南京市秦淮区汉中路 185 号 5 楼 515 室，注册资本为人民币 3000 万元。本次投资系本公司进入专业保安服务领域的一个有效尝试，也是本公司经营范围的有效补充，该业务与公司现有业务不构成同业竞争。本次对外投资的目的是拓宽母公司经营范围，深挖物业潜在商机，增加新的利润增长点。本次对外投资可能存在对新业务市场开拓不足的风险。本次对外投资对公司未来财务和经营

成果无重大影响，风险在可控制范围之内。

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	1,600,000	6.01%	320,000	1,920,000	6.01%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	5,000	5,000	0.01%
	董事、监事、高管	-	-	1,000	1,000	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	25,000,000	93.98%	5,000,000	30,000,000	93.98%
	其中：控股股东、实际控制人	21,250,000	79.88%	4,250,000	25,500,000	79.89%
	董事、监事、高管	3,750,000	14.10%	750,000	4,500,000	14.10%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		26,600,000	-	5,320,000	31,920,000	-
普通股股东人数		15				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王中宁	21,250,000	4,255,000	25,505,000	79.90%	25,500,000	5,000
2	王千	1,250,000	250,000	1,501,000	4.70%	1,500,000	1,000
3	秦树梅	1,250,000	250,000	1,500,000	4.70%	1,500,000	
4	康锐	1,250,000	250,000	1,500,000	4.70%	1,500,000	
5	谭丽波	550,000	89,000	639,000	2.00%		639,000
合计		25,550,000	5,094,000	30,645,000	96.00%	30,000,000	645,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

公司的控股股东、实际控制人王中宁与公司股东秦树梅系夫妻关系；股东王千系王中宁、秦树梅之女，除此之外，公司其余股东之间不存在任何关联关系。

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

控股股东王中宁持有南京新鸿运物业管理股份有限公司 79.90%的股权；此外，在有限公司阶段王

中宁一直担任公司执行董事兼总经理，股份公司成立后担任股份公司董事长；王中宁能够通过控制股东会、董事会等方式决定公司的重大经营、人事任免，为公司的实际控制人。

控股股东、实际控制人王中宁先生，男，中国籍，无境外永久居留权，1955年3月出生，毕业于南京大学，研究生学历。职业经历：1970年12月至1976年4月就职于空军航空兵某部，任仪表员；1976年5月至1984年8月就职于南京市公安局秦淮分局，任民警；1984年8月至1992年8月就职于江苏无线电厂，任宣传科副科长；1992年9月至1995年10月就职于江苏康达维娱乐服务有限公司，任副总经理；1995年11月至今就职于公司，任执行董事；现任股份公司董事长，兼任南京海岸广告有限公司执行董事、总经理，南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司执行董事，南京金鸿股百货贸易有限公司执行董事。

报告期内，控股股东未发生变更。

（二） 实际控制人情况

实际控制人为王中宁，具体情况见“控股股东”。报告期内，实际控制人未发生变更。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	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	发行对象中外部自然人人数	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
2016年7月1日	2016年12月20日	6.80	1,600,000	10,880,000	-	3	1	1	-	否

募集资金使用情况：

根据公司于2016年7月14日披露的《股票发行方案》，募集资金用途为补充流动资金。截至2017年6月30日，公司募集资金已全部使用完毕，用途未发生变更。募集资金的使用用途、使用情况与公开披露的募集资金用途一致，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。（详见公司临时公告2017-025号）

公司未提前使用募集资金。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、 利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2017 年 6 月 22 日	4.00		2.00
合计	4.00		2.00

(二) 利润分配预案

√适用 □不适用

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	1.80		

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
王中宁	董事长	男	63	硕士研究生	2015年4月至2018年4月	是
秦树梅	董事	女	59	高中	2015年4月至2018年4月	是
王千	董事	女	33	本科	2015年4月至2018年4月	是
康锐	董事、总经理	男	51	大专	2015年4月至2018年4月	是
徐敏	董事、董事会秘书	女	40	本科	2015年4月至2018年4月	是
潘菲菲	监事会主席、职工监事	女	35	大专	2015年4月至2018年4月	是
赵华侠	监事	女	54	大专	2015年4月至2018年4月	是
徐萍	监事	女	42	本科	2015年4月至2018年4月	是
景晓霞	财务总监	女	53	大专	2015年4月至2018年4月	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:

公司的控股股东、实际控制人王中宁与公司股东秦树梅系夫妻关系；股东王千系王中宁、秦树梅之女，除此之外，公司其余股东之间及董事、监事、高级管理人员相互之间不存在任何关联关系。

(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
王中宁	董事长	21,250,000	4,255,000	25,505,000	79.90%	0
秦树梅	董事	1,250,000	250,000	1,500,000	4.70%	0
康锐	董事、总经理	1,250,000	250,000	1,500,000	4.70%	0
王千	董事	1,250,000	250,000	1,501,000	4.70%	0
徐敏	董事、董事会	-	-	-	-	0

	秘书					
潘菲菲	监事会主席、 职工监事	-	-	-	-	0
赵华侠	监事	-	-	-	-	0
合计	-	25,000,000	5,005,000	30,006,000	94.00%	0

(三) 变动情况

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

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理类	431	332
市场类	13	14
财务类	45	34
服务类	6,330	6,384
员工总计	6,819	6,764

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	2	1
本科	30	73
专科	462	395
专科以下	6,325	6,295
员工总计	6,819	6,764

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

<p>1.公司重视人才的引进，通过人才招聘会和网络招聘等吸纳优秀人才，提供相应的职位和福利待遇。</p> <p>2.公司建立了完善的培训体系，对不同层次的人员设定科学的培训平台。</p> <p>3.全员劳动合同制，依据国家和地方相关法律，与员工签订《劳动合同书》，办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险和住房公积金；另外，公司员工薪酬根据员工工作年限、工作绩效等因素进行不定期调整。</p> <p>4.报告期内，公司无需承担费用的离退休职工。</p>

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工：

适用 不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
白波	南通分公司经理	0
刘益忠	北京分公司经理	0
唐学林	公司副总经理	0
吴旻	盐城分公司经理	0

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

适用 不适用

核心人员的变动情况：

报告期公司核心人员无变化.

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司在股份公司成立后，依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东会、董事会和监事会，建立了三会治理结构。股东大会、董事会、监事会、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》、《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业务规则》等相关法律法规的要求，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。

本年度内建立的公司治理制度有：《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》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理制度》及《募集资金管理制度》等有关规范性制度。

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

公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司人员变动、重大生产经营决策、投资决策及财务决策、关联交易等均按照《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，上述机构和成员均依法运作，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。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司对《公司章程》进行了如下修改：

原第五条为：“公司注册资本为 2,660 万元人民币”，现修订为：“公司注册资本为 3,192 万元人民币”。

(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	7	审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司设立全资子公司的议案》、《公司2016年度总经理工作报告》、《公司2016年度董事会工作报告》、《2016年年度报告及摘要》、《2016年度财务决算报告》、《2017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）的议案》、《关于追认公司2016年偶发性关联交易事项的议案》、《2016年度权益分派方案的议案》、《关于参加江苏爱涛物业管理有限公司公开转让35%股权竞拍的议案》、《2017年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》、《2017半年度报告》、《关于更换会计师事务所的议案》、《关于出售公司闲置房产的议案》。
监事会	2	审议通过《公司 2016 年度监事会工作报告》、《2016 年年度报告及摘要》、《2017 半年度报告》。
股东大会	5	审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司设立全资子公司的议案》、《公司 2016 年度董事会工作报告》、《公司 2016 年度监事会工作报告》、《2016 年年度报告及摘要》、《2016 年度财务决算报告》、《2017 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）的议案》、《关于追认公司 2016 年偶发性关联交易事项的议案》、《2016 年度权益分派方案的议案》、《关于参加江苏爱涛物业管理有限公司公开转让 35% 股权竞拍的议案》、《2017 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》、《2017 半年度报告》、《关于更换会计师事务所的议案》、《关于出售公司闲置房产的议案》。

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，公司历次股东大会、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、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

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

(四) 投资者关系管理情况

公司通过全国股转系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）及时按照相关法律法规的要求充分进行信息披露，保护投资者权益。同时在日常生活中，建立了通过电话、电子邮件等与投资者互动交流的有效途径，确保公司与潜在投资者之间畅通的沟通渠道。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内监事会对本年度的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司产权明晰、权责明确、运作规范，在机构、人员、资产、业务、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与主要股东及实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系和自主经营能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

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

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司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。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。公司尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	无
审计报告编号	中兴华审字（2018）第 020982 号
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层
审计报告日期	2018 年 4 月 26 日
注册会计师姓名	樊晓军 孙景霞
会计师事务所是否变更	是

审 计 报 告

中兴华审字（2018）第 020982 号

南京新鸿运物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运物业”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新鸿运物业 2017 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

新鸿运物业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新鸿运物业 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式

的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估新鸿运物业的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新鸿运物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新鸿运物业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新鸿运物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得

出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。

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

(6) 就新鸿运物业实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：樊晓军

中国·北京

中国注册会计师：孙景霞

2018年4月26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、(1)	92,549,322.72	86,991,141.73
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	六、(2)	341,092.00	460,966.00
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	六、(3)	37,596,738.72	32,717,147.84

预付款项	六、(4)	22,500.00	-
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、(5)	14,244,617.36	10,469,275.85
买入返售金融资产			-
存货	六、(6)	72,718.39	286,205.17
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产	六、(7)		-
其他流动资产			484.31
流动资产合计		144,826,989.19	130,925,220.90
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、(8)	4,285,201.90	5,940,533.42
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、(9)	987,403.03	1,360,098.72
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	六、(10)	-	15,999.90
递延所得税资产	六、(11)	566,227.36	341,806.07
其他非流动资产			-
非流动资产合计		5,838,832.29	7,658,438.11
资产总计		150,665,821.48	138,583,659.01
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、(12)	5,564,191.91	1,829,957.23
预收款项	六、(13)	3,553,454.57	3,165,601.01
卖出回购金融资产款			-
应付手续费及佣金			-
应付职工薪酬	六、(14)	16,744,966.26	16,294,969.40
应交税费	六、(15)	8,175,622.17	7,297,964.39
应付利息			-
应付股利			-
其他应付款	六、(16)	13,953,875.19	14,632,297.58
应付分保账款			-
保险合同准备金			-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		47,992,110.10	43,220,789.61
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		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		47,992,110.10	43,220,789.61
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、(17)	31,920,000.00	26,600,000.00
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积	六、(18)	30,752,639.60	36,072,639.60
减：库存股			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积	六、(19)	4,977,579.93	3,194,659.51
一般风险准备			-

未分配利润	六、(20)	34,563,186.65	29,001,195.46
归属于母公司所有者权益合计		102,213,406.18	94,868,494.57
少数股东权益		460,305.20	494,374.83
所有者权益合计		102,673,711.38	95,362,869.40
负债和所有者权益总计		150,665,821.48	138,583,659.01

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：康锐

会计机构负责人：景晓霞

(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		89,214,789.24	85,270,602.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		341,092.00	460,966.00
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	十四、(1)	37,547,902.44	32,686,824.35
预付款项		22,500.00	-
应收利息			-
应收股利			-
其他应收款	十四、(2)	13,629,027.34	10,088,263.98
存货		54,170.60	260,309.72
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产			-
流动资产合计		140,809,481.62	128,766,966.30
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	十四、(3)	10,455,000.00	455,000.00
投资性房地产			-
固定资产		4,251,629.99	5,923,712.72
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		987,403.03	1,360,098.72
开发支出			-

商誉			-
长期待摊费用		-	15,999.90
递延所得税资产		556,815.22	337,360.64
其他非流动资产			-
非流动资产合计		16,250,848.24	8,092,171.98
资产总计		157,060,329.86	136,859,138.28
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		5,469,047.30	1,763,442.23
预收款项		3,486,935.16	3,001,023.65
应付职工薪酬		15,818,144.65	16,073,885.05
应交税费		8,072,053.81	7,157,019.96
应付利息			-
应付股利			-
其他应付款		22,405,710.00	14,244,532.68
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债			-
其他流动负债			-
流动负债合计		55,251,890.92	42,239,903.57
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			-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计		-	-
负债合计		55,251,890.92	42,239,903.57
所有者权益：			
股本		31,920,000.00	26,600,000.00
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积		30,752,639.60	36,072,639.60

减：库存股			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积		4,977,579.93	3,194,659.51
一般风险准备			
未分配利润		34,158,219.41	28,751,935.60
所有者权益合计		101,808,438.94	94,619,234.71
负债和所有者权益合计		157,060,329.86	136,859,138.28

(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		380,661,045.13	324,529,646.19
其中：营业收入	六、(21)	380,661,045.13	324,529,646.19
利息收入			-
已赚保费			-
手续费及佣金收入			-
二、营业总成本		361,252,556.57	303,442,978.35
其中：营业成本	六、(21)	340,282,178.61	281,057,587.58
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			-
税金及附加	六、(22)	1,738,256.60	6,499,858.60
销售费用	六、(23)	999,259.73	269,457.64
管理费用	六、(24)	17,446,362.47	16,830,526.75
财务费用	六、(25)	-14,243.01	46,712.18
资产减值损失	六、(26)	800,742.17	-1,261,164.40
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、(27)	-96,942.98	-40,683.20
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(28)	1,279,533.52	154,766.31
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）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(29)	1,315,966.54	-62,471.48
其他收益	六、(30)	1,340,968.41	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,248,014.05	21,138,279.47
加：营业外收入	六、(31)	1,496,920.86	5,433,507.02
减：营业外支出	六、(32)	261,317.19	4,404.84

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		24,483,617.72	26,567,381.65
减：所得税费用	六、（33）	6,238,775.74	6,755,197.84
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		18,244,841.98	19,812,183.81
其中：被合并方在合并前实现的净利润			-
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润		18,244,841.98	19,812,183.81
2. 终止经营净利润			-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益		259,930.37	316,955.91
2. 归属于母公司所有者的净利润		17,984,911.61	19,495,227.90
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		18,244,841.98	19,812,183.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		17,984,911.61	19,495,227.90
归属于少数股东的综合收益总额		259,930.37	316,955.91
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.57	0.64
（二）稀释每股收益		0.57	0.77

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：康锐

会计机构负责人：景晓霞

（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	十四、（4）	372,342,006.61	316,914,288.64

减：营业成本	十四、(4)	334,271,581.63	275,832,224.56
税金及附加		1,703,120.43	6,350,695.43
销售费用		999,259.73	269,457.64
管理费用		16,339,566.49	15,413,353.48
财务费用		5,305.96	66,658.15
资产减值损失		780,875.34	-1,265,234.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-96,942.98	-40,683.20
投资收益（损失以“-”号填列）		1,585,533.52	409,766.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,315,856.54	-62,471.48
其他收益		1,329,220.33	529,077.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,375,964.44	21,082,823.09
加：营业外收入		1,752,500.89	4,880,582.73
减：营业外支出		261,317.19	4,404.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,867,148.14	25,959,000.98
减：所得税费用		6,037,943.91	6,538,224.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,829,204.23	19,420,776.26
（一）持续经营净利润		17,829,204.23	19,420,776.26
（二）终止经营净利润			-
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		17,829,204.23	19,420,776.26
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.56	0.64
（二）稀释每股收益		0.56	0.64

(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		386,231,600.56	318,615,786.82
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、34、(1)	26,531,930.93	34,060,182.85
经营活动现金流入小计		412,763,531.49	352,675,969.67
购买商品、接受劳务支付的现金		95,627,639.39	68,956,840.11
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		249,638,427.05	217,153,197.52
支付的各项税费		17,961,925.17	23,213,085.02
支付其他与经营活动有关的现金	六、34、(2)	36,584,550.76	30,408,092.36
经营活动现金流出小计		399,812,542.37	339,731,215.01
经营活动产生的现金流量净额		12,950,989.12	12,944,754.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,424,888.24
取得投资收益收到的现金			2,636.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,732,944.69	26,550.50
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		1,302,464.54	949.27
投资活动现金流入小计		4,035,409.23	4,455,024.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		494,217.36	747,445.25
投资支付的现金			4,226,307.93
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			-
投资活动现金流出小计		494,217.36	4,973,753.18
投资活动产生的现金流量净额		3,541,191.87	-518,729.17

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金			-
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计			10,680,000.00
偿还债务支付的现金			-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,934,000.00	367,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		294,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计		10,934,000.00	367,500.00
筹资活动产生的现金流量净额		-10,934,000.00	10,312,500.00
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		5,558,180.99	22,738,525.49
加：期初现金及现金等价物余额		86,991,141.73	64,252,616.24
六、期末现金及现金等价物余额		92,549,322.72	86,991,141.73

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：康锐

会计机构负责人：景晓霞

(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		377,728,568.56	310,536,680.96
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		23,743,828.46	34,015,142.29
经营活动现金流入小计		401,472,397.02	344,551,823.25
购买商品、接受劳务支付的现金		93,895,394.14	65,565,342.17
支付给职工以及为职工支付的现金		246,276,223.51	213,783,584.21
支付的各项税费		17,368,634.36	22,763,213.94
支付其他与经营活动有关的现金		23,214,259.72	29,637,116.23
经营活动现金流出小计		380,754,511.73	331,749,256.55
经营活动产生的现金流量净额		20,717,885.29	12,802,566.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,424,888.24
取得投资收益收到的现金		306,000.00	385,136.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,732,594.69	26,550.50
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		1,302,464.54	949.27

投资活动现金流入小计		4,341,059.23	4,837,524.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		474,757.53	747,445.25
投资支付的现金		10,000,000.00	4,426,307.93
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		10,474,757.53	5,173,753.18
投资活动产生的现金流量净额		-6,133,698.30	-336,229.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,680,000.00
取得借款收到的现金			-
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		-	10,680,000.00
偿还债务支付的现金			-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,640,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计		10,640,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-10,640,000.00	10,680,000.00
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		3,944,186.99	23,146,337.53
加：期初现金及现金等价物余额		85,270,602.25	62,124,264.72
六、期末现金及现金等价物余额		89,214,789.24	85,270,602.25

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60	-	-	-	3,194,659.51		29,001,195.46	494,374.83	95,362,869.40
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	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60				3,194,659.51		29,001,195.46	494,374.83	95,362,869.40

额													
三、本期 增减变 动金额 (减少 以“-” 号填列)	5,320,000.00	-	-	-	-5,320,000.00				1,782,920.42		5,561,991.19	-34,069.63	7,310,841.98
(一)综 合收益 总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,984,911.61	259,930.37	18,244,841.98
(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									1,782,920.42		-12,422,920.42	-294,000.00	-10,934,000.00
1. 提取 盈 余 公 积									1,782,920.42		-1,782,920.42		-
2. 提取 一 般 风 险 准 备													
3. 对所 有 者 (或 股 东) 的 分 配											-10,640,000.00	-294,000.00	-10,934,000.00
4. 其他													
(四)所 有 者 权 益 内 部 结 转	5,320,000.00	-	-	-	-5,320,000.00								-
1. 资本 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)	5,320,000.00				-5,320,000.00								
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	31,920,000.00				30,752,639.60				4,977,579.93		34,563,186.65	460,305.20	102,673,711.38

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 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	-	-	-	41,992,639.60	-	-	-	1,252,581.89	-	11,448,045.18	422,418.92	65,115,685.59
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	-	-	-	41,992,639.60	-	-	-	1,252,581.89	-	11,448,045.18	422,418.92	65,115,685.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	16,600,000.00	-	-	-	-5,920,000.00	-	-	-	1,942,077.62	-	17,553,150.28	71,955.91	30,247,183.81
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,495,227.90	316,955.91	19,812,183.81
（二）所有者投入和减少资本	1,600,000.00	-	-	-	9,080,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,680,000.00
1. 股东投入的普通股	1,600,000.00	-	-	-	9,080,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,680,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,942,077.62	-	-1,942,077.62	-245,000.00	-245,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,942,077.62	-	-1,942,077.62	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-245,000.00	-245,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	15,000,000.00	-	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	15,000,000.00	-	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-

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、本期末余额	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60	-	-	-	3,194,659.51	-	29,001,195.46	494,374.83	95,362,869.40

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：康锐

会计机构负责人：景晓霞

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60				3,194,659.51		28,751,935.60	94,619,234.71
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60				3,194,659.51		28,751,935.60	94,619,234.71
三、本期增减变动金额（减）	5,320,000.00	-	-	-	-5,320,000.00				1,782,920.42		5,406,283.81	7,189,204.23

少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											17,829,204.23	17,829,204.23
(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	-	-	-	-	-				1,782,920.42		-12,422,920.42	-10,640,000.00
1. 提取盈余公积									1,782,920.42		-1,782,920.42	-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者(或股东)的分配											-10,640,000.00	-10,640,000.00
4. 其他												-
(四) 所有者权益内部结转	5,320,000.00	-	-	-	-5,320,000.00						-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	5,320,000.00				-5,320,000.00							-
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、本期末余额	31,920,000.00	-	-	-	30,752,639.60				4,977,579.93		34,158,219.41	101,808,438.94

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	41,992,639.60	-	-	-	1,252,581.89		11,273,236.96	64,518,458.45
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	-	-	-	41,992,639.60	-	-	-	1,252,581.89		11,273,236.96	64,518,458.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	16,600,000.00	-	-	-	-5,920,000.00	-	-	-	1,942,077.62		17,478,698.64	30,100,776.26
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		19,420,776.26	19,420,776.26
（二）所有者投入和减少资本	1,600,000.00	-	-	-	9,080,000.00	-	-	-	-	-		10,680,000.00
1. 股东投入的普通股	1,600,000.00	-	-	-	9,080,000.00	-	-	-	-	-		10,680,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,942,077.62		-1,942,077.62	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,942,077.62		-1,942,077.62	
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	15,000,000.00	-	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	15,000,000.00	-	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	
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	26,600,000.00	-	-	-	36,072,639.60	-	-	-	3,194,659.51		28,751,935.60	94,619,234.71

南京新鸿运物业管理股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

南京新鸿运物业管理股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1995 年 11 月 28 日, 经南京市工商行政管理局批准, 于 1995 年 11 月由法人南京海岸广告有限公司、自然人康锐共同出资设立, 《企业法人营业执照》的注册号为 25000056-4 (后于 2014 年注册号变更为 320100000077326)。公司注册地址为南京市建邺区水西门外大街 148 号 (后于 2002 年 4 月将其地址变更为南京市秦淮区汉中路 185 号)。法定代表人: 王中宁。

公司成立时注册资本为人民币 10.00 万元, 其中, 南京海岸广告有限公司以货币出资 9.50 万元, 占公司股权比例 95.00%; 康锐以货币出资 0.50 万元, 占公司股权比例的 5.00%。本次出资已经由南京会计师事务所于 1995 年 11 月 28 日出具的宁会验 (95) 1845 号《验资报告》审验, 股东及出资比例如下:

股东名称	金额 (万元)	比例 (%)
南京海岸广告有限公司	9.50	95.00
康锐	0.50	5.00
合计	10.00	100.00

1995 年 12 月 18 日, 股东会决定同意公司注册资本由 10.00 万元人民币变更为 25.00 万元人民币, 同意通过公司新章程。新增注册资本 15.00 万元中, 南京海岸广告有限公司以货币出资 14.25 万元, 累计出资 23.75 万元, 占公司股权比例 95.00%; 康锐以货币出资 0.75 万元, 累计出资 1.25 万元, 占公司股权比例的 5.00%。本次出资已经由南京市审计师事务所于 1995 年 12 月 18 日出具的宁审所验字第 609 号《验资报告》审验, 增资完成后, 公司股权结构如下:

股东名称	金额 (万元)	比例 (%)
南京海岸广告有限公司	23.75	95.00
康锐	1.25	5.00
合计	25.00	100.00

1995 年 12 月 23 日, 股东会决定同意公司注册资本由 25.00 万元人民币变更为 30.00 万元人民币, 同意通过公司新章程。新增注册资本 5.00 万元中, 全部由新股东朱万俊以货币出资, 另外股东会决议同意南京海岸广告有限公司将持有的公司 0.25 万股权 (占公司注册资本 1%) 转让给康锐。本次出资已经由南京市审计师事务所于 1995 年 12 月 26 日出具的宁审所验字第 630 号《验资报告》审验, 增资完成及本次股权转让完成后, 公司股权结

构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
南京海岸广告有限公司	23.50	78.00
康锐	1.50	5.00
朱万俊	5.00	17.00
合计	30.00	100.00

1999年4月2日，公司全体股东做出股东会决议，同意股东南京海岸广告有限公司转让78.00%股份给新股东王中宁，转让总价为23.50万元；股东朱万俊转让17.00%股份给新股东王中宁，转让总价为5.00万元，并通过了相关的修改章程。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	28.50	95.00
康锐	1.50	5.00
合计	30.00	100.00

1999年12月6日，股东会决定同意公司注册资本由30.00万元人民币变更为50.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本20.00万元中，王中宁以货币出资19.00万元，累计出资47.50万元，康锐以货币出资1.00万元，累计出资2.50万元。本次出资已经由江苏兴良会计师事务所于1999年12月8日出具的苏会良（99）第3-968号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	47.50	95.00
康锐	2.50	5.00
合计	50.00	100.00

2000年5月8日，股东会决定同意公司注册资本由50.00万元人民币变更为101.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本51.00万元中，王中宁以货币出资48.45万元，累计出资95.95万元，康锐以货币出资2.55万元，累计出资5.05万元。本次出资已经由江苏永和会计师事务所有限公司于2000年5月15日出具的苏和会所验字（2000）第117号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	95.95	95.00
康锐	5.05	5.00
合计	101.00	100.00

2002年4月1日，股东会决定同意公司注册资本由101.00万元人民币变更为250.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本149.00万元中，王中宁以货币出资141.55万元，累计出资237.50万元，康锐以货币出资7.45万元，累计出资12.50万元。本次出资已经由江苏兴瑞会计师事务所有限公司于2002年4月5日出具的兴瑞验字(2002)第0681

号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	237.50	95.00
康锐	12.50	5.00
合计	250.00	100.00

2002年9月28日，股东会决定同意公司注册资本由250.00万元人民币变更为300.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本50.00万元中，王中宁以货币出资47.50万元，累计出资285.00万元，康锐以货币出资2.50万元，累计出资15.00万元。本次出资已经由江苏兴瑞会计师事务所有限公司于2002年10月15日出具的兴瑞验字（2002）第1605号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	285.00	95.00
康锐	15.00	5.00
合计	300.00	100.00

2003年7月20日，股东会决定同意公司注册资本由300.00万元人民币变更为380.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本80.00万元中，王中宁以货币出资76.00万元，累计出资361.00万元，康锐以货币出资4.00万元，累计出资19.00万元。本次出资已经由江苏兴瑞会计师事务所有限公司于2003年7月25日出具的兴瑞验字（2003）第1618号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	361.00	95.00
康锐	19.00	5.00
合计	380.00	100.00

2003年11月11日，股东会决定同意公司注册资本由380.00万元人民币变更为500.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本120.00万元中，王中宁以货币出资114.00万元，累计出资475.00万元，康锐以货币出资6.00万元，累计出资25.00万元。本次出资已经由江苏兴瑞会计师事务所有限公司于2003年11月14日出具的兴瑞验字（2003）第1779号《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	475.00	95.00
康锐	25.00	5.00
合计	500.00	100.00

2014年9月24日，股东会决定同意公司注册资本由500.00万元人民币变更为1000.00万元人民币，同意通过公司新章程。新增注册资本500.00万元中，王中宁以货币出资475.00万元，累计出资950.00万元，康锐以货币出资25.00万元，累计出资50.00万元。本次出资已经由南京益诚会计师事务所于2015年1月21日出具的宁益诚验字（2015）G-002号

《验资报告》审验，增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	950.00	95.00
康锐	50.00	5.00
合计	1000.00	100.00

2015年1月26日，公司王中宁与康锐做出股东会决议，同意王中宁将持有的公司50万股（占公司注册资本5%）转让给王千，将持有的公司50万股（占公司注册资本5%）转让给秦树梅，同意因股权转让做出的《公司章程修正案》；同日，王中宁分别与王千、秦树梅在南京秦淮区签订了《股权转让协议》。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	850.00	85.00
康锐	50.00	5.00
王千	50.00	5.00
秦树梅	50.00	5.00
合计	1000.00	100.00

2015年4月1日，公司召开股东大会，同意以公司现有4名股东作为发起人整体变更设立为股份有限公司，于2015年5月08日完成工商变更手续，公司名称由原来的南京新鸿运物业管理有限公司，变更为南京新鸿运物业管理股份有限公司。并且依据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[2015]京会兴审字第69000052号《审计报告》审计后的有限公司净资产51,992,639.60元折合为南京新鸿运物业管理股份有限公司的股本1,000万股，每股面值为1元，净资产中多余的41,992,639.60元计入股份公司资本公积。此次股改，由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具[2015]京会兴验字第69000057号《验资报告》验证。

2015年8月11日，公司在全国中小企业股份转让系统挂牌。

2016年1月26日，公司按照北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[2015]京会兴验字第69000057号《验资报告》所验证的股本和资本公积，以现有的股本10,000,000股为基础，以资本公积41,992,639.60元，向全体在册股东以每10股转增15股，共计转增15,000,000股，转增完成后总股本增加至25,000,000股，并且于2016年1月26日完成工商变更备案登记手续。本次增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例(%)
王中宁	2,125.00	85.00
康锐	125.00	5.00
王千	125.00	5.00
秦树梅	125.00	5.00
合计	2,500.00	100.00

2016年7月29日，公司召开股东大会，股东大会决定同意公司注册资本由2,500.00

万元人民币变更为2,660.00万元人民币,同意通过公司新章程。新增注册资本160.00万元,由信达证券股份有限公司、江海证券有限公司等5名股东于2016年08月19日之前缴足。本次出资已经由北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年10月27日出具的[2016]京会兴验字第69000127号《验资报告》审验,本次增资完成后,公司股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	比例(%)
王中宁	2,125.00	79.8872
康锐	125.00	4.6992
王千	125.00	4.6992
秦树梅	125.00	4.6992
信达证券股份有限公司	10.00	0.3760
江海证券有限公司	10.00	0.3760
红塔证券股份有限公司	10.00	0.3760
南京恒睿聚信资产管理有限公司	75.00	2.8195
谭丽波	55.00	2.0677
合计	2,660.00	100.00

根据2017年6月5日召开的股东大会决议:以公司现有总股本26,600,000股为基数,向全体股东每10股转增2股,其中以公司股东溢价增资所形成的资本公积金每10股转增2股,共计转增5,320,000.00股,转增完成后总股本增加至31,920,000.00股,截止到2018年4月11日公司未完成工商变更备案登记手续。本次增资完成后,公司股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	比例(%)
王中宁	2,550.00	79.8872
康锐	150.00	4.6992
王千	150.00	4.6992
秦树梅	150.00	4.6992
信达证券股份有限公司	12.00	0.3760
江海证券有限公司	12.00	0.3760
红塔证券股份有限公司	12.00	0.3760
南京恒睿聚信资产管理有限公司	90.00	2.8195
谭丽波	66.00	2.0677
合计	3,192.00	100.00

截至2017年12月31日,公司注册资本为人民币3,192.00万元,实收资本为人民币3,192.00万元。

(二) 分公司情况

1、饮食分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司饮食分公司成立于1996年05月06日,统一社会信用代码:91320100X08962044L,负责人为王中宁,经营范围:制售中餐。

2、月光广场管理处

南京新鸿运物业管理股份有限公司月光广场管理处成立于 2000 年 04 月 20 日，统一社会信用代码：91320100721743939P，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务。

3、项目拓展部

南京新鸿运物业管理股份有限公司项目拓展部成立于 2004 年 02 月 03 日，统一社会信用代码：91320106756877902H，负责人为王中宁，经营范围：物业管理，家政服务，经济信息咨询，停车服务。

4、河西分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司河西分公司成立于 2004 年 05 月 14 日，统一社会信用代码：91320106762109459F，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务。

5、江北分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司江北分公司成立于 2005 年 04 月 12 日，统一社会信用代码：91320193773950163F，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪。

6、城东分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司城东分公司成立于 2005 年 07 月 25 日，统一社会信用代码：91320111777010363L，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗。

7、酒店管理分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司酒店管理分公司成立于 2006 年 07 月 19 日，统一社会信用代码：913201167904414911，负责人为王中宁，经营范围：酒店管理及咨询。

8、北京分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司北京分公司成立于 2007 年 01 月 08 日，统一社会信用代码：91110108797569850K，负责人为康锐，经营范围：物业管理、经济信息咨询服务、提供家庭劳务服务。

9、南通分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司南通分公司成立于 2007 年 07 月 23 日，统一社会信用代码：91320602664925356Q，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务。

10、 盐城分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司盐城分公司成立于 2014 年 11 月 30 日，统一社会信用代码：91320913323845374E，负责人为吴旻，经营范围：受所属公司委托联系接洽物业管理业务，停车场管理服务，提供家庭劳务服务，楼宇外墙清洗服务，房地产经纪服务，酒店管理服务。

11、 长沙分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司长沙分公司成立于 2013 年 09 月 10 日，统一社会信用代码：914301000771947043，负责人为吴水深，经营范围：联系总公司业务；家政服务；专业停车场服务；房地产中介服务；酒店管理；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）。

12、 常州分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司常州分公司成立于 2016 年 12 月 28 日，统一社会信用代码：91320411MA1N81LG0U，负责人为许国建，经营范围：物业管理；停车场管理服务；经济信息咨询服务（除投资咨询）；家政服务；楼宇外墙清洗；房地产经济；酒店管理及咨询。

13、 郴州分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司郴州分公司成立于 2015 年 4 月 7 日，统一社会信用代码：914310033257049701，负责人为康锐，经营范围：物业管理；提供家庭劳务服务；经济信息咨询服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

14、 淮安分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司淮安分公司成立于 2015 年 09 月 10 日，统一社会信用代码：91320891354973192G，负责人为仓跃，经营范围：物业管理；制售中餐；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；酒店管理及咨询。

15、 四川分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司四川分公司成立于 2015 年 12 月 16 日，统一社会信用代码：91510100MA61RXXP0Q，负责人为康锐，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

16、 池州分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司池州分公司成立于 2017 年 9 月 21 日，统一社会信用

用代码：91341700MA2P37X25K，负责人为潘泉，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

17、 盱眙分公司

南京新鸿运物业管理有限公司盱眙分公司成立于 2010 年 11 月 23 日，注册号：320830000089286，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；酒店管理及咨询；房地产经纪。该分公司已于 2015 年 3 月 26 日办理注销。

18、 五河分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司五河分公司成立于 2013 年 5 月 23 日，注册号：340322000028551，负责人为王中宁，经营范围：物业管理。该分公司已于 2016 年 06 月 15 日办理注销。

19、 第一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第一分公司成立于 2015 年 05 月 28 日，统一社会信用代码：9132011133928185XR，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

20、 第二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二分公司（原南京新鸿运物业管理有限公司第一分公司）成立于 2005 年 08 月 10 日，统一社会信用代码：91320116777040984B，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；停车场服务。

21、 第三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三分公司成立于 2009 年 05 月 21 日，统一社会信用代码：913201116867365806，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务。

22、 第五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五分公司成立于 2015 年 06 月 16 日，统一社会信用

用代码：913201063394207767，负责人为王中宁，经营范围：物业管理。

23、 第六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六分公司成立于 2017 年 02 月 08 日，统一社会信用代码：91320104MA1NCNG69R，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务。

24、 第八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第八分公司成立于 2016 年 06 月 27 日，统一社会信用代码：91320106MA1MNQ2K15，负责人为王中宁，经营范围：物业管理。

25、 第九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第九分公司成立于 2016 年 09 月 12 日，统一社会信用代码：91320102MA1MU9YT0Q，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务。

26、 第十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十分公司成立于 2016 年 08 月 02 日，统一社会信用代码：91320104MA1MQQLT28，负责人为王中宁，经营范围：在隶属企业的经营范围内从事：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务。

27、 第十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十一分公司成立于 2016 年 08 月 23 日，统一社会信用代码：91320115MA1MT3F946，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗。

28、 第十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十二分公司成立于 2016 年 08 月 01 日，统一社会信用代码：91320115MA1MQNF84Y，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；停车场服务。

29、 第十三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十三分公司成立于 2016 年 12 月 08 日，统一社会信用代码：91320118MA1N2H4X2F，负责人为康锐，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

30、 第十四分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十四分公司成立于 2016 年 12 月 08 日，统一社会信用代码：91320118MA1N2H8M8G，负责人为康锐，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

31、第十五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十五分公司成立于 2016 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320114MA1MRM268H，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务。

32、第十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十六分公司成立于 2016 年 09 月 14 日，统一社会信用代码：91320115MA1MUDG180，负责人为王中宁，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

33、第十七分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十七分公司成立于 2016 年 12 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1N25KCXT，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

34、第十八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十八分公司成立于 2016 年 12 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1N25FC83，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

35、第十九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第十九分公司成立于 2016 年 12 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1N25LB8E，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理咨询。

36、第二十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十分公司成立于 2016 年 12 月 07 日，统一社会信用代码：

信用代码：91320111MA1N25GP0B，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

37、 第二十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十一分公司成立于 2016 年 12 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1N3PP03E，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

38、 第二十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十二分公司成立于 2016 年 12 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1N3PMX44，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

39、 第二十三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十三分公司成立于 2017 年 04 月 18 日，统一社会信用代码：91320111MA1NT3NR34，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

40、 第二十四分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十四分公司成立于 2017 年 04 月 18 日，统一社会信用代码：91320111MA1NT3QP6N，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

41、 第二十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十六分公司成立于 2017 年 04 月 18 日，统一社会信用代码：91320111MA1NT3MP03，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

42、 第二十七分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十七分公司成立于 2017 年 04 月 18 日，统一社会信用代码：91320111MA1NT3KY12，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

43、 第二十八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十八分公司成立于 2017 年 07 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1PC4E82F，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

44、第二十九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第二十九分公司成立于 2017 年 07 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1PC5YC5Y，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

45、第三十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十分公司成立于 2017 年 07 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1PC4CM4P，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

46、第三十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十一分公司成立于 2017 年 07 月 07 日，统一社会信用代码：91320111MA1PC4FB3B，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

47、第三十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十二分公司成立于 2017 年 02 月 21 日，统一社会信用代码：91320116MA1NEFYJ9Y，负责人为康锐，经营范围：物业管理；提供家庭劳务服务；经济信息咨询服务；停车场服务。

48、第三十三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十三分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3FHH7M，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

49、第三十四分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十四分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3FF80B，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇

智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

50、 第三十五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十五分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3G3B1L，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

51、 第三十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十六分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3FBR06，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

52、 第三十七分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十七分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3FD02X，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

53、 第三十八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十八分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1UWYU55H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

54、 第三十九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第三十九分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3G758T，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

55、 第四十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3G7K0G，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

56、 第四十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十一分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3G4E2G，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

57、 第四十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十二分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q3G58XK，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

58、 第四十三公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十三公司成立于 2017 年 08 月 4 日，统一社会信用代码：91320111MA1Q1H522H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；

提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询。

59、 第四十五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十五分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R719T94，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

60、 第四十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十六分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71LP2R，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

61、 第四十七分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十七分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71MX4U，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

62、 第四十八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十八分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71GL8J，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

63、 第四十九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第四十九分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社

会信用代码：91320111MA1R71LR9H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

64、 第五十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十分公司成立于 2017 年 08 月 16 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71K281，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

65、 第五十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十一分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71MN2E，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

66、 第五十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十二分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71KU7P，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

67、 第五十三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十三分公司成立于 2017 年 09 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1R71GQ9R，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清

运、收集；再生资源技术开发。

(三) 公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围为：物业管理；制售中餐；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(四) 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 4 月 26 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

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。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：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；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

6、金融工具

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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算

的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

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

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公

允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款

项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单户余额占该项资产总额 5%以上且金额在 100.00 万元以上。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

无风险组合	关联方款项
账龄分析法组合	单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

无风险组合	不需计提坏账
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	--	--
6—12 个月 (含 12 个月)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

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

8、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

9、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该

处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长

期股权投资的初始投资成本，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权

投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，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；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权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全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
办公及电子设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

12、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流

入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债

表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、预计负债

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

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

17、收入

公司主营收入为物业管理收入，按照权责发生制进行相关核算，已向服务单位提供合同约定的相关服务，服务的成本能够可靠地计量，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。

根据目前公司的客户特点，主要存在两种类型的收入确认方式：

（1）企事业单位及公共场馆：根据合同约定的服务期间及合同金额，将所属会计期间的应确认的合同金额，按照权责发生制进行相关收入的确认；

（2）居民小区：由于小区居民的物业费收回率的原因，依据谨慎性原则，将所属会计期间已实际收取到的物业管理费全额确认收入，对于所属会计期间尚未收取到的物业管理费按 70%确认收入及相关债权。

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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；用于补偿已经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。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳

税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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。

（4）所得税的抵销

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

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

20、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

21、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	根据财政部《关于修订一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)的规定,在利润表中新增“资产处置收益”项目,将原列示在“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益调整至“资产处置收益”项目,比较报表数据相应作调整。	2016年度资产处置收益	-62,471.48
		2017年度资产处置收益	1,315,966.54
		2016年度营业外支出、营业外收入	62,471.48
		2017年度营业外支出、营业外收入	-1,315,966.54
2	根据财政部修订的《企业会计准则第16号——政府补助》,2017年6月12日起,与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。	2017年度其他收益	1,340,968.41
		2017年度营业外支出、营业外收入	-1,340,968.41

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

22、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管

理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

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

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（5）长期资产减值准备

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

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计

未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

（9）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需

支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

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

(11) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；应税收入按3%的税率缴纳增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

2、税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2017 年 1 月 1 日，期末指 2017 年 12 月 31 日，本期指 2017 年度，上期指 2016 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	1,139,289.53	755,803.88

项目	期末余额	年初余额
银行存款	90,229,646.37	61,657,106.24
其他货币资金	1,180,386.82	24,578,231.61
合计	92,549,322.72	86,991,141.73

注：其他货币资金，其中英大证券（资金账户）金额为 557,757.60 元；定期存款金额为 622,629.22 元，本报告期内期末不存在受限制的货币资金。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	341,092.00	460,966.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	341,092.00	460,966.00
其他		
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		
债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	341,092.00	460,966.00

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：账龄组合	38,792,260.56	100.00	1,195,521.84	3.08	37,596,738.72
小计	38,792,260.56	100.00	1,195,521.84	3.08	37,596,738.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	38,792,260.56	100.00	1,195,521.84	3.08	37,596,738.72

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：账龄组合	33,450,619.11	100.00	733,471.27	2.19	32,717,147.84
小计	33,450,619.11	100.00	733,471.27	2.19	32,717,147.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	33,450,619.11	100.00	733,471.27	2.19	32,717,147.84

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内 (含6个月)	27,855,998.13		
6—12个月	3,486,112.69	174,305.63	5.00
1—2年	4,688,137.38	468,813.74	10.00
2—3年	2,762,012.36	552,402.47	20.00
合计	38,792,260.56	1,195,521.84	3.08

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内 (含6个月)	24,881,995.06		
6—12个月	2,467,822.77	123,391.15	5.00
1—2年	6,100,801.28	610,080.12	10.00
合计	33,450,619.11	733,471.27	2.19

(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 462,050.57 元。

(3) 本期无实际已核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 10,159,649.03 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 26.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总

金额为 651,111.00 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收款项

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	22,500.00	100.00		
合计	22,500.00	100.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 22,500.00 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100%。

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
李伦英	非关联方	22,500.00	100.00	预付房租
合计		22,500.00	100.00	

5、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	计提比例 (%)	
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					
其中：账龄组合	12,972,039.70	86.05	830,286.99	6.40	12,141,752.71
无风险组合	2,102,864.65	13.95			2,102,864.65
小计	15,074,904.35	100.00	830,286.99	5.51	14,244,617.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,074,904.35	100.00	830,286.99	5.51	14,244,617.36

(续)

类别	年初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单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					
其中：账龄组合	5,770,359.95	52.65	491,595.39	8.52	5,278,764.56
无风险组合	5,190,511.29	47.35			5,190,511.29
小计	10,960,871.24	100.00	491,595.39	4.49	10,469,275.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,960,871.24	100.00	491,595.39	4.49	10,469,275.85

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 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	5,316,613.51		
6—12 个月	3,165,058.80	158,252.94	5.00
1—2 年	3,637,547.98	363,754.80	10.00
2—3 年	505,704.86	101,140.97	20.00
3—4 年	279,952.55	139,976.28	50.00
4—5 年			
5 年以上	67,162.00	67,162.00	100.00
合计	12,972,039.70	830,286.99	6.40

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	4,067,001.33		
6—12 个月	262,982.63	13,149.14	5.00
1—2 年	506,753.91	50,675.39	10.00
2—3 年	327,118.75	65,423.75	20.00
3—4 年	409,518.50	204,759.25	50.00
4—5 年	196,984.83	157,587.86	80.00

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合计	5,770,359.95	491,595.39	8.52

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期提坏账准备金额 338,691.60 元。

(3) 报告期内实际已核销的其他应收款金额为 137,983.21 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款组合	4,473,237.47	1,270,286.22
备用金组合	320,766.26	1,884,619.20
代收代垫款	1,721,031.16	
保证金组合	8,559,869.45	7,805,965.82
合计	15,074,904.34	10,960,871.24

(5) 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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	保证金	473,022.00	1-2 年	3.14	47,302.20
省政府采购中心	保证金	380,000.00	1 年以内	2.52	1,500.00
江苏省地方税务局南京税务干部培训学校(汤培)	保证金	350,000.00	1 年以内	2.32	17,500.00
东南大学	保证金	285,000.00	1 年以内	1.89	
江苏省国际招标公司	保证金	283,012.47	1 年以内	1.88	650.62
合计	—	1,771,034.47	—	11.75	66,952.82

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	18,547.79		18,547.79
原材料	54,170.60		54,170.60
合计	72,718.39		72,718.39

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	286,205.17		286,205.17
合计	286,205.17		286,205.17

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税		484.31
合计		484.31

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公家具	电子设备	运输工具	合计
一、账面原值					
1、年初余额	6,550,561.30	1,799,003.47	920,358.01	8,746,747.77	18,016,670.55
2、本期增加金额		344,024.77	3,742.31	146,450.28	494,217.36
(1) 购置		344,024.77	3,742.31	146,450.28	494,217.36
3、本期减少金额	1,562,979.05	672,841.07	415,337.32	388,125.59	3,039,283.03
(1) 处置或报废	1,562,979.05	672,841.07	415,337.32	388,125.59	3,039,283.03
4、期末余额	4,987,582.25	1,470,187.17	508,763.00	8,505,072.46	15,471,604.88
二、累计折旧					
1、年初余额	2,702,515.57	1,094,969.95	785,360.74	7,493,290.87	12,076,137.13
2、本期增加金额	25,886.16	243,479.96	71,664.82	698,274.04	1,039,304.98
(1) 计提	25,886.16	243,479.96	71,664.82	698,274.04	1,039,304.98
3、本期减少金额	649,613.17	508,225.46	402,481.20	368,719.30	1,929,039.13
(1) 处置或报废	649,613.17	508,225.46	402,481.20	368,719.30	1,929,039.13

项目	房屋及建筑物	办公家具	电子设备	运输工具	合计
			0		
4、期末余额	2,078,788.56	830,224.45	454,544.36	7,822,845.61	11,186,402.98
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	2,908,793.69	639,962.72	54,218.64	682,226.85	4,285,201.90
2、年初账面价值	3,848,045.73	704,033.52	134,997.27	1,253,456.90	5,940,533.42

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	1,608,324.40	77,260.00	1,685,584.40
2、本期增加金额			
(1) 购置			
3、本期减少金额	384,389.59		384,389.59
(1) 处置	384,389.59		384,389.59
4、期末余额	1,223,934.81	77,260.00	1,301,194.81
二、累计摊销			
1、年初余额	284,709.60	40,776.08	325,485.68
2、本期增加金额	40,208.12	25,753.32	65,961.44
(1) 计提	40,208.12	25,753.32	65,961.44
3、本期减少金额	77,655.34		77,655.34
(1) 处置	77,655.34		77,655.34

项目	土地	软件	合计
4、期末余额	247,262.38	66,529.40	313,791.78
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	976,672.43	10,730.60	987,403.03
2、年初账面价值	1,323,614.80	36,483.92	1,360,098.72

10、 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
地下室装修费	15,999.90		15,999.90		
合计	15,999.90		15,999.90		

11、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	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	2,025,808.82	506,452.21	1,225,066.65	306,266.67
公允价值下降产生的可抵扣暂时性差异	239,100.59	59,775.15	142,157.61	35,539.40
合计	2,264,909.41	566,227.36	1,367,224.26	341,806.07

12、 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
6个月以内(含6个月)	5,510,560.25	1,780,055.44
6—12个月	5,543.00	12,920.00
1—2年	16,898.87	36,981.79

项目	期末余额	年初余额
2—3年	31,189.79	
合计	5,564,191.97	1,829,957.23

13、 预收款项

(1) 预收款列示

项目	期末余额	年初余额
6个月以内(含6个月)	3,471,600.57	2,911,289.08
6—12个月	81,854.00	245,544.10
1—2年		8,767.83
合计	3,553,454.57	3,165,601.01

14、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,275,088.72	229,253,068.99	228,805,975.16	16,722,182.55
二、离职后福利-设定提存计划	19,880.68	21,009,788.58	21,006,885.55	22,783.71
合计	16,294,969.40	250,262,857.57	249,812,860.71	16,744,966.26

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,259,319.96	214,232,387.55	214,006,596.36	16,485,111.15
2、职工福利费	3,113.11	2,729,987.36	2,733,868.93	-768.46
3、社会保险费	10,127.65	10,399,845.34	10,398,695.06	11,277.93
其中：医疗保险费	8,402.32	9,454,404.86	9,452,554.51	10,252.67
工伤保险费	600.17	420,195.77	420,340.27	455.67
生育保险费	1,125.16	525,244.71	525,800.28	569.59
4、住房公积金	2,360.00	1,615,421.88	1,401,538.15	216,243.73
5、工会经费和职工教育经费	168.00	275,426.86	265,276.66	10,318.20
合计	16,275,088.72	229,253,068.99	228,805,975.16	16,722,182.55

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	18,605.16	19,959,299.15	19,956,259.79	21,644.52
2、失业保险费	1,275.52	1,050,489.43	1,050,625.76	1,139.19
合计	19,880.68	21,009,788.58	21,006,885.55	22,783.71

15、 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	3,038,947.40	2,221,346.23
企业所得税	4,714,685.195	4,785,061.63
个人所得税	51,094.38	29,438.50
城市维护建设税	226,104.22	154,882.56
教育费附加	144,790.97	104,973.52
印花税		2,261.95
合计	8,175,622.17	7,297,964.39

16、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
代收代垫	6,981,496.92	5,324,163.28
押金	3,593,458.77	3,572,949.07
往来款	1,500,114.86	1,070,289.30
社保	662,747.53	3,582,215.19
保险款	490,620.08	406,040.97
保证金	366,811.00	447,311.00
费用	358,626.03	229,328.77
合计	13,953,875.19	14,632,297.58

17、 股本

项目	年初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
流通股	26,600,000.00			5,320,000.00			31,920,000.00
合计	26,600,000.00			5,320,000.00			31,920,000.00

18、 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	36,072,639.60		5,320,000.00	30,752,639.60
合计	36,072,639.60		5,320,000.00	30,752,639.60

注：根据 2017 年 6 月 5 日召开的股东大会决议公告，以公司股东溢价增资所形成的资本公积金每 10 股转增 2 股，共计减少资本公积 5,320,000.00 元。

19、 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,194,659.51	1,782,920.42		4,977,579.93
合计	3,194,659.51	1,782,920.42		4,977,579.93

注：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。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

20、 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	29,001,195.46	11,448,045.18
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	29,001,195.46	11,448,045.18
加：本期归属于母公司的净利润	17,984,911.61	19,495,227.90
减：提取法定盈余公积	1,782,920.42	1,942,077.62
减：本期分配现金股利数	10,640,000.00	
期末未分配利润	34,563,186.65	29,001,195.46

21、 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	364,762,577.90	325,766,763.34	323,608,675.28	280,716,552.88
其他业务	15,898,467.23	14,515,415.27	920,970.91	341,034.70
合计	380,661,045.13	340,282,178.61	324,529,646.19	281,057,587.58

注：其他业务收入主要为餐饮收入、广告费收入、设备看管费收入、代收代缴水电费收入等。

22、 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税		4,647,109.61
城市维护建设税	972,943.99	1,033,513.13
教育费附加	694,959.99	735,080.55
房产税	65,485.76	43,726.40
城镇土地使用税	4,548.00	150.00
印花税	318.86	40,278.91
合计	1,738,256.60	6,499,858.60

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

23、 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资性支出	921,100.00	172,435.67
广告费	78,159.73	97,021.97
合计	999,259.73	269,457.64

24、 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性支出	8,438,006.15	8,745,698.59
行政费用支出	5,761,511.40	4,595,978.02
折旧及摊销	1,105,265.42	1,282,437.81
招待费用	1,149,862.18	1,116,313.70
差旅费用	675,333.69	510,324.70
审计咨询费用	191,698.12	410,357.33
税费		46,526.41
物料消耗		81,277.86
其他	124,685.51	41,612.33
合计	17,446,362.47	16,830,526.75

25、 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息收入	118,062.00	87,736.17
手续费	103,818.99	134,448.35
合计	-14,243.01	46,712.18

26、 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	800,742.17	-1,261,164.40
合计	800,742.17	-1,261,164.40

27、 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-96,942.98	-40,683.20

28、 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	169,117.57	154,766.31
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益		
理财产品的投资收益	1,110,415.95	-
合计	1,279,533.52	154,766.31

29、 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	1,315,966.54	-62,471.48	1,315,966.54
其中：固定资产处置收益	1,315,966.54	-62,471.48	1,315,966.54
合计	1,315,966.54	-62,471.48	1,315,966.54

30、 其他收益

项目	本期金额	上期金额
培训补助及稳岗补贴	1,340,968.41	
合计	1,340,968.41	

31、 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
盘盈利得		35,099.52	
接受捐赠		6,871.00	
政府补助	1,356,602.99	5,365,143.94	1,356,602.99
其他	140,317.87	26,392.56	140,317.87
合计	1,496,920.86	5,433,507.02	1,496,920.86

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
金融办股权奖励		300,000.00	收益
培训补助及稳岗补贴		529,077.10	收益
政府扶持资金	460,756.99	4,536,066.84	收益
产业扶持基金	71,356.00		收益

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
企业发展基金	824,490.00		收益
合计	1,356,602.99	5,365,143.94	收益

32、 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金		4,204.84
违约金及赔偿款	121,415.98	200.00
其他	139,901.21	
合计	261,317.19	4,404.84

33、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,463,197.03	6,450,077.55
递延所得税费用	-224,421.29	305,120.29
合计	6,238,775.74	6,755,197.84

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	24,483,617.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,120,904.43
子公司适用不同税率的影响	-32,362.35
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	149,482.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
子公司天平智能亏损的影响	751.64
所得税费用	6,238,775.74

34、 合并现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
其他单位往来	23,575,979.66	28,607,302.74

项目	本期金额	上期金额
收到政府补助相关	2,697,571.40	5,365,143.94
收到的其他	140,317.87	
利息收入	118,062.00	87,736.17
合计	26,531,930.93	34,060,182.85

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现费用	8,554,807.20	6,906,056.40
其他单位往来	28,029,743.56	23,502,035.96
合计	36,584,550.76	30,408,092.36

35、 合并现金流量表补充资料

(1) 合并现金流量表补充资料

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	18,244,841.98	19,812,183.81
加：资产减值准备	800,742.17	-1,261,164.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,039,304.98	1,210,808.94
无形资产摊销	65,961.44	65,961.36
长期待摊费用摊销	15,999.90	32,000.04
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）	-1,315,966.54	62,471.48
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）	96,942.98	40,683.20
财务费用（收益以“-”号填列）		--
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,279,533.52	-154,766.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-224,421.29	305,120.29
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）	213,486.78	-74,611.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,478,174.56	-987,811.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,771,804.80	-6,106,120.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	12,950,988.12	12,944,754.66
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	本期金额	上期金额
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	92,549,322.72	86,991,141.73
减：现金的年初余额	86,991,141.73	64,252,616.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,558,180.99	22,738,525.49

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	92,549,322.72	86,991,141.73
其中：库存现金	1,139,289.53	755,803.88
可随时用于支付的银行存款	90,229,646.37	61,657,106.24
可随时用于支付的其他货币资金	1,180,386.82	24,578,231.61
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	92,549,322.72	86,991,141.73

36、 所有权或使用权受限制的资产

无。

37、 政府补助

1、本期初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到	
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入		冲减成本费用
培训补助及稳岗补贴	1,340,968.41				1,340,968.41			是
政府扶持资金	460,756.99					460,756.99		是
产业扶持基金	71,356.00					71,356.00		是

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	
企业发展基金	824,490.00					824,490.00	是
合计	2,697,571.40				1,340,968.41	1,356,602.99	——

2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
培训补助及稳岗补贴	财政拨款	1,340,968.41		
政府扶持资金	财政拨款		460,756.99	
产业扶持基金	财政拨款		71,356.00	
企业发展基金	财政拨款		824,490.00	
合计	——	1,340,968.41	1,356,602.99	

七、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

2017年4月3日召开2017年第一次临时股东大会,审议设立全资子公司南京新鸿运保安服务有限公司,注册地为南京市秦淮区汉中路185号5楼515室,注册资本为人民币5,000万元,实收资本为1,000.00万元。

八、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
南京仕邦物业管理有限公司	南京	南京	物业管理
南京市浦口区天平智能职业培训学校	南京	南京	职业培训
南京新鸿运保安服务有限公司	南京	南京	物业管理
南京新鸿华广告传媒有限公司	南京	南京	广告服务
南京私人管家信息科技有限公司	南京	南京	物业管理
南京浩天物业管理有限公司	南京	南京	物业管理

子公司名称	注册资本	实收资本	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
南京仕邦物业管理有限公司	50.00	50.00	51.00		出资设立
南京市浦口区天平智能职业培训学校	20.00	20.00	100.00		出资设立
南京新鸿运保安服务有限公司	5,000.00	1,000.00	100.00		出资设立
南京新鸿华广告传媒有限公司	10.00		50.00		出资设立
南京私人管家信息科技有限公司	500.00		35.00		出资设立
南京浩天物业管理有限公司	50.00		90.00		出资设立

注：截止到审计报告报出日，对外投资南京新鸿华广告传媒有限公司、南京私人管家信息科技有限公司、南京浩天物业管理有限公司未实际出资。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	341,092.00			341,092.00
1. 交易性金融资产	341,092.00			341,092.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	341,092.00			341,092.00
（3）衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	341,092.00			341,092.00

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

本企业最终控制方是王中宁。

2、本公司的子公司情况

详见八、在其他主体中的权益（一）在子公司的权益 1、企业集团构成。

3、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
康锐	股东
王千	股东
秦树梅	股东
信达证券股份有限公司	股东
江海证券有限公司	股东
红塔证券股份有限公司	股东
南京恒睿聚信资产管理有限公司	股东
谭丽波	股东
南京海岸广告有限公司	同一控制人
南京千鸿股经济信息咨询有限公司	同一控制人
南京金鸿股百货贸易有限公司	同一控制人
南京雅高办公用品有限公司	存在共同股东
南京花博士花卉有限公司	存在共同股东
南京泷泽商务信息咨询有限公司	存在共同股东
南京天平正信物业服务评估监理有限公司	股东控制的其他企业

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京海岸广告有限公司	出售公司自有产权办公室	2,593,042.72	

（3）关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易类型	本期		上期	
		金额	比例（%）	金额	比例（%）
南京海岸广告有限公司	资产转让	2,593,042.72	100.00		

注：本次关联交易为公司向南京海岸广告有限公司出售房产，经上海八达国瑞房地产土地估价有限公司出具的宁八达估字（2017）NJFD0165 号估价报告书，截至估价基准日 2017 年 9 月 15 日，出售房产估价单价：8310 元/m²，总价款为人民币贰佰陆拾柒万零捌佰元（小写人民币 2,670,800.00 元整）。截止到 2018 年 4 月 26 日，房产过户手续正在

办理过程中。

十一、 承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司与二十八家小区业主关于收缴物业费的诉讼尚在审理过程中。

十二、 资产负债表日后事项

1、截至财务报表批准报出日，公司新成立的分公司如下：

1、第五十四分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十四分公司成立于 2018 年 1 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1UX0CM2J，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两测排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

2、第五十五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十五分公司成立于 2018 年 1 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1UWYW58G，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两测排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

3、第五十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十六分公司成立于 2018 年 1 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1UWYU55H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两测排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

4、第五十七分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十七分公司成立于 2018 年 1 月 24 日，统一社

会信用代码：91320111MA1UYD3M6H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

5、第五十八分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十八分公司成立于2018年1月24日，统一社会信用代码：91320111MA1UYD496T，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

6、第五十九分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第五十九分公司成立于2018年1月24日，统一社会信用代码：91320111MA1UYD680J，负责人为康锐，经营范围：物业管理；制售中餐；停车场服务（限取得许可证的分支机构经营）；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

7、第六十分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十分公司成立于2018年1月24日，统一社会信用代码：91320111MA1UYD5T62，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

8、第六十一分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十一分公司成立于2018年1月24日，统一社会信用代码：91320111MA1UYD322H，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两

侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

9、第六十二分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十二分公司成立于 2018 年 3 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1W76DK9F，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

10、第六十三分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十三分公司成立于 2018 年 3 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1W7A0Y15，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

11、第六十四分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十四分公司成立于 2018 年 3 月 20 日，统一社会信用代码：91320111MA1W85MG61，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

12、第六十五分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十五分公司成立于 2018 年 3 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1W7A070A，负责人为康锐，经营范围：物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

13、第六十六分公司

南京新鸿运物业管理股份有限公司第六十六分公司成立于 2018 年 3 月 15 日，统一社会信用代码：91320111MA1W7A3K6A，负责人为康锐，经营范围：在物业管理；停车场服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及咨询；房地产销售策划；楼宇智能化工程；机电设备维修保养；室内外装饰工程施工；园林绿化养护；道路清扫保洁及两侧排水沟和绿化带漂浮物清理；承接市政工程维护；市容环境维护；城市生产垃圾经营性清运、收集；再生资源技术开发。

2、 对外投资

公司第一届董事会第二十二次会议审议通过，拟与江苏金帆绿色智能科技有限公司共同出资设立南京金鸿领航智能机电科技有限公司，注册地为浦口区汤泉街道高华社区费庄组 88 号，注册资本为人民币 5,000,000.00 元，其中本公司出资人民币 2,550,000.00 元，占注册资本的 51.00%。截止到 2018 年 4 月 26 日，南京金鸿领航智能机电科技有限公司未成立。

3、 未决诉讼

截止到财务报表报出日，本公司与二十九家小区业主关于收缴物业费的诉讼，涉案金额 57,621.00 元，尚在审理过程中；一家已结案，涉案金额为 1,738.30 元。

十三、 其他重要事项

截至本 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十四、 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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：账龄组合	38,743,424.28	100.00	1,195,521.84	3.09	37,547,902.44
小计	38,743,424.28	100.00	1,195,521.84	3.09	37,547,902.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	38,743,424.28	100.00	1,195,521.84	3.09	37,547,902.44

(续)

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：账龄组合	33,420,295.62	100.00	733,471.27	2.19	32,686,824.35
小计	33,420,295.62	100.00	733,471.27	2.19	32,686,824.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	33,420,295.62	100.00	733,471.27	2.19	32,686,824.35

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	27,807,161.85		
6—12 个月	3,486,112.69	174,305.63	5.00
1—2 年	4,688,137.38	468,813.74	10.00
2—3 年	2,762,012.36	552,402.47	20.00
合计	38,743,424.28	1,195,521.84	3.09

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	24,851,671.57		
6—12 个月	2,467,822.77	123,391.15	5.00
1—2 年	6,100,801.28	610,080.12	10.00
合计	33,420,295.62	733,471.27	2.19

(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 462,050.57 元。

(3) 本期无实际已核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 10,159,649.03 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 26.22%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 651,111.00 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收款项

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

(二) 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	计提比例 (%)	
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					
其中：账龄组合	12,548,801.13	87.01	792,638.44	6.32	11,756,162.69
无风险组合	1,872,864.65	12.99			1,872,864.65
小计	14,421,665.78	100.00	792,638.44	5.50	13,629,027.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,421,665.78	100.00	792,638.44	5.50	13,629,027.34

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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					
其中：账龄组合	5,371,566.37	50.86	473,813.68	8.82	4,897,752.69
无风险组合	5,190,511.29	49.14			5,190,511.29
小计	10,562,077.66	100.00	473,813.68	4.49	10,088,263.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	10,562,077.66	100.00	473,813.68	4.49	10,088,263.98

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 (%)
6个月以内 (含6个月)	5,147,174.46		
6—12个月	3,079,358.80	153,967.94	5.00
1—2年	3,634,984.33	363,498.43	10.00
2—3年	340,169.00	68,033.80	30.00
3—4年	279,952.55	139,976.28	50.00
4—5年			80.00
5年以上	67,161.99	67,161.99	100.00
合计	12,548,801.13	792,638.44	6.32

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内 (含6个月)	3,838,727.01		
6—12个月	250,989.90	12,549.50	5.00
1—2年	361,521.57	36,152.16	10.00
2—3年	313,824.56	62,764.91	30.00
3—4年	409,518.50	204,759.25	50.00
4—5年	196,984.83	157,587.86	80.00
合计	5,371,566.37	473,813.68	8.82

(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 318,824.76 元。

(3) 报告期内实际已核销的其他应收款金额为 137,983.21 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款组合	3,944,213.12	871,492.64
押金组合	157,781.24	2,615,454.53
备用金组合	320,766.26	1,884,619.20

代收代垫款	1,596,816.95	
保证金组合	8,402,088.21	5,190,511.29
合计	14,421,665.78	10,562,077.66

(5) 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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司	保证金	473,022.00	1-2年	3.28	47,302.20
省政府采购中心	保证金	380,000.00	1年以内	2.63	1,500.00
江苏省地方税务局南京税务干部培训学校(汤培)	保证金	350,000.00	1年以内	2.43	17,500.00
东南大学	保证金	285,000.00	1年以内	1.98	
江苏省国际招标公司	保证金	283,012.47	1年以内	1.96	650.62
合计	—	1,771,034.47	—	12.28	66,952.82

(三) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资				
南京仕邦物业管理有限公司	255,000.00			255,000.00
南京市浦口区天平智能职业培训学校	200,000.00			200,000.00
南京新鸿运保安服务有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
小计	455,000.00	10,000,000.00		10,455,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	455,000.00	10,000,000.00		10,455,000.00

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	356,443,539.38	319,756,166.36	315,993,317.73	275,491,189.86

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	15,898,467.23	14,515,415.27	920,970.91	341,034.70
合计	372,342,006.61	334,271,581.63	316,914,288.64	275,832,224.56

注：其他业务收入主要为餐饮收入、广告费收入、设备看管费收入、代收代缴水电费收入等。

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	306,000.00	255,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	169,117.57	154,766.31
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益		
理财产品的投资收益	1,110,415.95	
合计	1,585,533.52	409,766.31

十五、 补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益	1,315,966.54	-62,471.48
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,697,571.40	5,365,143.94
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		

项目	本期金额	上期金额
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	72,174.59	114,083.11
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	-120,999.32	63,958.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,110,415.95	
小计	5,075,129.16	5,480,713.81
所得税影响额	1,234,286.49	1,381,400.46
少数股东权益影响额（税后）	11,368.20	8,763.84
合计	3,829,474.47	4,090,549.51

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、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	18.25	0.57	0.57
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	14.37	0.45	0.45

南京新鸿运物业管理股份有限公司

二〇一八年四月二十六日

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室