



德利中天

NEEQ:872075

北京德利中天物业服务股份有限公司

Beijing DeLiZhongTian Property Management Service Co.,Ltd.



半年度报告

2018

公司半年度大事记



2018年6月26日，德育中天第一期
物业骨干员工培训圆满完成



2018年5月公司管理人员进行质量、环
境、职业健康三标体系换版培训



2018年3月16日，德利中天支持中
国建设报承办“首届中国新时代物业
服务3.15论坛”

目 录

公司半年度大事记.....	2
声明与提示.....	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 重要事项	15
第五节 股本变动及股东情况	19
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	20
第七节 财务报告	23
第八节 财务报表附注	33

释义

释义项目	指	释义
德利中天、股份公司、公司、本公司	指	北京德利中天物业服务股份有限公司
德义中天	指	北京德义中天商贸有限公司(德利中天子公司)
德道中天	指	北京德道中天科技发展有限公司(德利中天子公司)
乐道生活	指	北京乐道生活商贸有限公司(德利中天的法人股东)
德净中天	指	北京德净中天清洁服务有限公司(德利中天子公司)
第一分公司	指	北京德利中天物业服务股份有限公司第一分公司
第二分公司	指	北京德利中天物业服务股份有限公司第二分公司
第三分公司	指	北京德利中天物业服务股份有限公司第三分公司
唐山分公司	指	北京德利中天物业服务股份有限公司唐山分公司
德育中天	指	北京德育中天科技发展有限公司(德利中天子公司)
国都证券	指	国都证券股份有限公司
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
报告期	指	2018 年上半年度
元、万元	指	人民币元、万元

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。

公司负责人王能、主管会计工作负责人刘洋及会计机构负责人（会计主管人员）刘洋保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<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
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【备查文件目录】

文件存放地点	北京市朝阳区雅成三里恒德商务中心二层董秘办公室
备查文件	1. 载有公司负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表 2. 报告内在指定信息披露平台上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原件

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	北京德利中天物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	Beijing DeLiZhongTian Property Management Service Co., Ltd.
证券简称	德利中天
证券代码	872075
法定代表人	王能
办公地址	北京市朝阳区雅成三里烜德商务中心

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	刘大为
是否通过董秘资格考试	是
电话	13552568048
传真	(010)59075088
电子邮箱	davidliu1977@126.com
公司网址	http://www.delizhongtianjt.com
联系地址及邮政编码	北京市朝阳区雅成二里天 20 号楼 1 层 121, 邮编:100123
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	董事会秘书处

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	2017 年 4 月 7 日
挂牌时间	2017 年 8 月 16 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-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理、停车管理、增值服务、会议服务、供暖服务、房地产经纪等
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	12,453,125
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	王藤正
实际控制人及其一致行动人	王藤正、北京乐道生活商贸有限公司

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	91110105763538933P	否
金融许可证机构编码	723000	否
注册地址	北京市朝阳区雅成二里 20 号 楼 1 层 121	否
注册资本（元）	12, 453, 125	是

五、 中介机构

主办券商	国都证券
主办券商办公地址	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	
签字注册会计师姓名	
会计师事务所办公地址	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第二节 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	30,832,820.26	26,212,938.4	17.62%
毛利率	25.45%	26.55%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	346,674.58	745,241.72	-53.48%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,855.17	780,084.72	-104.47%
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）	2.94%	6.34%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-0.30%	6.63%	-
基本每股收益	0.03	0.07	-57.14%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	41,389,112.85	36,347,119.38	13.87%
负债总计	24,543,033.53	24,258,176.32	1.17%
归属于挂牌公司股东的净资产	16,509,240.34	11,606,414.90	42.24%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.33	1.06	25.47%
资产负债率（母公司）	59.29%	67.90%	-
资产负债率（合并）	59.30%	66.74%	-
流动比率	1.36	1.33	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-12,458,324.90	-6,637,687.04	-87.69%
应收账款周转率	1.61	2.34	-
存货周转率	74.35	52.78	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	13.87%	5.87%	-

营业收入增长率	17.62%	84.00%	-
净利润增长率	-73.03%	-16.99%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	12,453,125	11,000,000	13.21%
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

六、 补充财务指标

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

物业管理服务通常分为两个阶段，其中第一阶段为“前期物业服务阶段”，该阶段主要指业主委员会成立之前，小区入住率尚未达到多数的时间段内，由楼盘或者小区开发商通过招投标或者协商的方式选择物业服务商，物业服务商为业主提供物业服务并收取物业费用；当具体小区入住率达到一定比例后，通常由小区业主自发成立业主委员会并选聘物业公司，由前期物业服务公司或其他公司担任小区的物业服务公司，签订《物业服务合同》并提供物业服务，收取物业费。一般而言，业主委员会或开发商在与物业公司签订的物业服务合同中会约定物业公司的职责范围，包括清洁周期、植物养护、公共设施维护标准等内容，并以物业费作为该类工作的对价。除此之外，部分物业公司为寻求自身收入的增长，会在合同约定范围之外向业主提供额外收费的增值服务，从而实现收入增加。

公司结合国家政策指向和自身发展战略，将通过互联网平台打造现代化物业服务模式，公司通过委托研发搭建APP移动终端（e家e购），由业主注册成为用户，通过该平台实现物业费缴纳、公共区域损坏保修等功能，将物业基础服务由线下转移到线上，降低业主与物业公司的沟通障碍，与此同时，公司作为系统管理人员，将主导社区建立内部文化交流平台，建立业主与物业间、业主与业主间的资讯共享，对外则将银行、搬家公司等外部商贸单位装进该平台，形成外部信息服务平台，通过平台直接与业主对接，解决业主的实际需求，外部服务不仅包含搬家公司、家政公司等物业增值服务，同时也包括美容美发、汽车修理等专业服务范畴，以及银行、代购等金融、商贸类的企业。公司通过这种方式获取商贸收益以及其他服务收益。公司目前专注于住宅类社区，以建设业主生态圈为目标，力求通过“互联网+”的手段，打造物业公司与业主的有机互动，将公司建设成为以“物业服务”、“增值服务”、“业主生态”为主要模块，“社区文化平台”“信息服务平台”为基础的现代化物业服务公司。利用我们不断增长的物业管理资源和客户资源开展多种经营，通过搭建物业平台的方式，直接向客户提供家居生活服务或者间接促成商家与客户之间的交易，来获得物业服务费用以外的收入。开发物业资源边际效益的多元化经营，逐步实现由“物业服务提供商”向“物业资源开发商”的转变。

报告期内，公司的商业模式较上年度末没有变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度末没有变化。

商业模式变化情况：

适用 不适用

二、 经营情况回顾

公司主营业务为提供物业管理、机动车停车服务、供暖服务、会议服务等。

2018上半年公司的总体规模继续大幅增加，总资产41,389,112.85元，相比上年度增长13.87%。实现营业收入30,832,820.26元，相比上年度增长17.62%。本期新增景悦嘉园、亮马桥56号院、时代庄园项目。收入增加，但同时营业成本、管理费用等支出也大幅增加。本期管理费用增加主要是支付新三板上市相关的券商服务费、法律顾问费、审计费等增加；公司为加大宣传力度赞助了物业3.15论坛使得广告宣传费增加。

截至2018年06月30日止，应收账款较上年增加数额较大，主要系公司增加新的物业项目，合同中约定于每年7月统一交款。预付账款本期增加，主要原因是预付烜德（北京）企业管理有限公司新办公区1年房租及预付北京天鹅会投资管理有限公司职工餐2018年7-12月餐费。

2018年1月9日，公司设立全资子公司北京德育中天教育科技有限公司，注册资本为50.00万元，

出资期限为2027年10月31日。

公司上半年实现净利润20.10万元，比上年度同期减少54.43万元。主要问题是目前子公司存在不同程度的亏损，公司拟于在2018年度下半年将对子公司进行战略调整。

三、 风险与价值

1、市场竞争风险

物业管理行业普遍存在着对于房地产开发商的路径依赖，部分物业公司主要依托房地产开发商渠道进入具体楼盘的日常管理。然而随着物业管理业务的成熟，业务面积的扩大，物业管理及社区运营越来越呈现出独立发展的态势，部分从前绑定房地产商的物业公司开始参与到市场竞争中，从而造成了物业管理行业的竞争加剧。

应对措施：公司针对愈发激烈的市场竞争情况，制定了长远的发展策略，主要包括：第一、利用互联网平台构建业主生态社区，让业主的生活更加便利，从而加强业主对公司的信任度；第二、将业务集中于中高端住宅小区，充分发挥公司的运营优势和模式优势，减少价格竞争。第三、细化工作流程，加强服务意识，进一步细化服务措施，提高业主的满意度。

2、政策变化风险

随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给整个行业的发展带来了良好的机遇。面向未来，产业政策推动作用仍将是影响物业管理行业增长的重要因素。由于物业管理行业存在关乎民生的特性，行业可能存在政策变化的风险。

应对措施：公司积极响应国家号召，开展“互联网+”的运营模式，随着信息服务平台的逐步搭建，未来公司的盈利方式将逐步降低对于物业费用的依赖，通过开展增值服务和互联网服务的方式使公司收入多元化，从而稳定公司的收入水平，降低政策变化带来的风险。

3、关联方资金占用风险

报告期内，公司未发生关联方资金占用情形。但不排除控股股东、实际控制人及其关联方利用其控制地位占用公司资金，从而影响其他股东利益的风险。

应对措施：为防止关联方占用公司资金的情形发生，公司修订完善了《公司章程》及相关规定，制定了《防范控股股东及其关联方占用公司资金制度》、《关联交易决策制度》等制度，实际控制人王藤正及其关联方出具了《避免关联方占用公司款项承诺函》，承诺不占用公司及其子公司的资金。若违反上述承诺，将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给公司造成的全部损失承担赔偿责任。

4、公司竞争力降低的风险

公司目前具备贰级物业服务企业资质，但根据2017年1月21日国务院发布的2017年7号《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，该文件第12项指出“取消物业服务企业贰级及以下资质认定”，同时提出“取消资质后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开，推动行业自律等方式，加强事中事后监管”。根据该文件，公司所取得的贰级物业服务企业资质已被取消。根据中国物业管理协会2014年研究报告的数据，全国共有一级资质企业1,168家，北京约为100家，北京住宅小区的数量约有2,100个。由于公司目前仅服务于北京住宅小区项目，在北京物业住宅项目资源有限的情况下，公司贰级资质的取消可能会导致公司与其他拥有一级资质的物业服务企业相比，企业竞争力下降。

应对措施：公司将努力提高自身的物业服务质量标准，并定期对公司全体员工进行培训，通过提高服务意识、服务质量，从而全面提升业主满意度，打造商誉，提高自己的业内知名度，从而提高自身的竞争力。

5、物业服务合同终止风险

公司取得天鹅湾项目、朝阳雅筑项目、银湖别墅项目系与开发商签订的前期物业服务合同，合同约定，前期物业合同自成立业主大会后选举新的物业服务公司时终止。上述三个项目至今未成立业主

大会及业主委员会，故公司一直未能与业主委员会签订物业服务协议。其中天鹅湾项目、朝阳雅筑项目两个小区占建筑面积 70%以上的业主分别出具了《声明函》表示，公司物业服务质量良好，愿意聘请其作为小区的物业公司，虽然收入占总收入比例较大的两个小区大部分业主均对公司提供的物业服务表示满意，但仍存在因上述两个小区业主成立业主大会并重新选聘其他物业企业提供物业服务，而导致公司与开发商签订的前期物业服务合同终止的风险。

应对措施：公司通过提高自身的物业服务质量标准，定期对公司全体员工进行培训，通过提高服务意识、服务质量，从而全面提升业主满意度，提高自身竞争力，以保证未来若上述三个小区成立业主大会并重新选聘物业服务公司时，能够继续选聘本公司作为向其提供物业服务的企业。

6、内部经营管理风险

物业管理行业是一个劳动密集型行业，而在物业服务的过程中，公司采用“管家”模式与业主进行对接，因此公司员工的素质是造成业主对公司印象的最重要因素。由于行业中普遍缺乏专业性极高的从业人员，一旦和业主产生冲突，极易造成顾客的满意度下降。另外由于行业本身处于发展期，服务人员的服务意识尚有缺失，专业化水平不高，从而会造成突发事件处理能力不强等问题。倘若公司无法从内部管理角度对员工进行有效的管理和增强服务意识，将对公司的品牌形象造成不利影响。

应对措施：公司结合自身经营状况，计划从两个方面出发应对内部经营管理风险。第一，公司制定了严格的服务规范标准，由总部统一制定，由各项目团队进行集中培训，无论小区的物业收费标准如何，统一按照该标准进行服务；第二，公司定期对业主进行回访，从客户角度对公司员工进行考核，由业主的满意程度来判断每个小区的服务标准执行情况，从而保证公司员工良好的服务意识。

7、现金收款的资金管理风险

由于公司的经营特点，住宅小区缴纳物业管理服务费、停车费等费用的业主，难以完全避免现金收款的情形。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司通过制定《现金收款管理制度》、《备用金管理制度》等严格的财务管理制度，对现金的保管、缴存、收入报表的编制汇总等作出明确规定，规范现金管理，同时在客户缴费时建议客户优先使用银行转账、POS 机刷卡的方式，未来 APP 正式上线后，将开放在线缴费、付款功能，进一步减少现金收款情况的发生。

8、营业成本上涨的风险

随着社会平均工资和物价水平的逐年上涨，公司营业成本也呈逐年上涨趋势，由于客观原因限制，物业服务费价格一般较为稳定，营业成本的上涨向客户转嫁存在一定困难。若新增成本不能有效的控制或补偿，将对未来获利能力产生不利影响。

应对措施：公司通过制定严格的管控制度，不断优化管理流程，在不影响服务品质的前提下，节约人工，并建立科学的成本控制机制，将成本增长控制在可接受范围内；不断开发新的物业服务项目，提升营业收入，摊薄各项目间的管理成本；以提供物业服务的住宅小区为依托，以 APP 为平台，拓展增值服务，挖掘商业价值。此外，通过招投标等措施，对分包方的价格进行协商，以减轻支出压力。

9、公司新业务开展存在不确定性的风险

目前公司正在构建现代化物业服务模式，公司通过委托研发搭建 APP 移动终端（e 家 e 购），由业主注册成为用户，通过该平台实现物业费缴纳、公共区域损坏保修等功能，将物业基础服务由线下转移到线上，降低业主与物业公司的沟通障碍，与此同时，公司作为系统管理人员，将主导社区建立内部文化交流平台，建立业主与物业间、业主与业主间的资讯共享，对外则将银行、搬家公司等外部商贸单位装进该平台，形成外部信息服务平台，通过平台直接与业主对接，解决业主的实际需求，外部服务不仅包含搬家公司、家政公司等物业增值服务，同时也包括美容美发、汽车修理等专业服务范畴。公司通过这种方式获取商贸收益以及其他服务收益。但是在现代物业模式构建的过程中，可能会存在一定的不确定性，例如：活跃用户的留存比例是否可以满足公司经营需要，系统漏洞是否会为公司造成潜在的信息安全风险，与公司合作的外部商家是否可以在服务质量上满足业主的要求等，因此

倘若出现上述不利情况，将会对公司经营造成不利影响。

应对措施：公司将从内部管理、组织结构角度应对即将到来的公司业务整体升级。首先，公司的全资子公司天道中天来专门负责 APP 平台的维护与升级，以保证该平台的信息安全；其次，公司将通过“管家”来与业主对接，并不断推出定期让利活动来保持活跃用户的稳定性；最后，公司将从内部培训角度来不断转变内部员工的服务意识，以期更适应现代化物业公司的管理。

10、公司治理的风险

股份公司成立以前，管理层规范治理意识相对薄弱，公司治理制度的建立及运行存在一些瑕疵，如股东会记录保存不完整、公司内部部门设置及职能划分不合理、未制定防止控股股东、实际控制人及关联方占用资金等制度。股份公司成立后，公司制定了较完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金专项制度》、《对外投资决策办法》、《对外担保决策办法》和《对外投资管理办法》等治理制度，但由于股份公司成立时间较短，公司管理层对于各项新的管理制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高，其持续良好运行也需在实践中进一步完善。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：2017年，全国股转系统专门举办了培训班，公司的主要高管参加了培训学习，收获很大。在主办券商的持续督导下，经过1年多的实际运营和多次培训学习，公司董、监、高人员已经能够严格按照《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》等规章制度执行，将有效防范公司治理风险。

11、实际控制人不当控制的风险

截至本报告书出具之日，公司控股股东、实际控制人为王藤正，王藤正直接持有公司 85.87% 的股份，间接持有公司 8.03% 的股份，实际控制人通过行使其股东或董事权利，能够在公司经营决策、人事任免、财务管理等方面施予重大影响。虽然公司就对外投资、对外担保、关联交易等制定了管理制度，若控股股东、实际控制人利用其对公司的实际控制权对公司经营决策、人事、财务等进行不当控制，仍存在损害公司和少数权益股东利益的风险。

应对措施：公司将严格执行《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》及《对外担保决策办法》等制度；并在挂牌后引进外部战略投资者，完善法人治理结构，防范实际控制人不当控制风险。

12、应收账款的风险

随着公司项目数量的增多，应收账款余额将有可能持续增加，如果公司应收账款不能及时收回，将对公司的资产结构、偿债能力及经营业绩产生不利影响。由于物业管理行业特点，住宅项目应收账款对象较为分散，且单笔金额一般不大，风险相对来说小一些。

应对措施：公司高度重视应收账款风险，不断强化管控意识，采取有效措施控制应收账款风险，并加强了应收账款回收的管理力度，进一步完善对应收账款动态跟踪管理，对应收账款逾期业户单位进行催收，并留存证据，必要时采取法律措施，降低企业经营风险。

四、 企业社会责任

一个优秀的物业企业，除了提供优质的物业服务外，还应致力于回报社会，让社会变得更加和谐、美好，积极主动承担社会责任，致力公益活动，弘扬社会正能量。德利中天作为新三板挂牌企业，在党的政策方针指引下结合物业社区服务特性，积极主动承担起社会责任，全力以赴推进社区综合服务。

为了响应国家号召，做到以身作则，我司继续做好节能减排工作，引进先进节能技术，更换节能部位的用电设备，对比同期节约能源在 10% 以上。

对骨干梯队进行培训课程全部结束，第一批骨干人员 17 人结业，公司发放结业证书。

积极组织开展丰富多彩的社区文化活动。借助传统节日，如植树节、劳动节、儿童节、端午节等，开展丰富多样的社区活动，增进业主与物业服务人员的关系。

工会对于企业员工的关怀，工会组织了部分先进员工看电影《厉害了，我的国》，进行爱国主义教育。同时，开展各种员工生日聚会、员工体检、趣味比赛活动，使员工对企业有归属感、安全感。

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

第四节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、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、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（一）
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（二）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（三）
是否存在股权激励事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（四）
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（五）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在普通股股票发行事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节 二（六）
是否存在存续至本期的债券融资事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	<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日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售		
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他	780,000.00	690,000.00
合计	780,000.00	690,000.00

（二） 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	临时公告披露时间	临时公告编号
-----	------	------	------------	----------	--------

北大荒江苏粮食物 流产业园有限公司	销售商品	440,000.00	是	2018年4月 20日	2018-016
----------------------	------	------------	---	----------------	----------

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：

上述关联交易，公司基于关联企业现有的销售渠道，品牌等优势考虑出发进行交易，遵循有偿公平、自愿的商业原则，其中涉及销售产品的根据订单数量结算，定价公允合理，对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，公司独立性没有因关联交易受到不利影响，未损害公司及其他非关联股东的利益。报告期内因就产品不符合订单要求被退回，报告期后公司已及时处置该部分存货，未见跌价情况。上述关联交易是公司生产经营的正常交易，并按正常的市场经营规则进行，遵循公开、公平、公正的原则，交易过程透明，不存在损害公司及股东权益的情形，公司的独立性没有因此受到影响，不会对公司财务状况和经营成果造成不利影响，该关联交易是合理及必要的，符合公司和全体股东的利益。

(三) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项、企业合并事项

因公司快速发展，物业项目接踵而至，为提高人才储备，规范管理安保人员，防止因外包安保公司派遣的安保人员优良不齐，公司于2017年7月拟以受让北京特卫保安服务有限公司股东股份形式进行投资，将其作为安保人员储备基地，并于当月向其股东打款600万元作为股权购买意向金，并签署了股权转让意向书。

考虑到公司战略调整，结合中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（中兴财光华审会字【2017】第332012号）及北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《北京德利中天物业服务股份有限公司拟购买北京特卫保安服务有限公司10%股权项目评估报告》（国融兴华评报字【2017】第560015号），第一届董事会第九次会议审议通过了《关于确认不参与持股北京特卫保安服务有限公司的议案》，决定暂不参与持股北京特卫保安服务有限公司股权收购工作。根据双方签订的“股权转让意向书”转让方股东需在公司通知终止收购之日起5个工作日之内将保证金退回，截至第一届董事会第九次会议召开日，该笔保证金已退回。

2018年5月18日公司召开2017年度股东大会，审议通过了《关于确认拟收购山西长风物业管理有限公司股权》。根据公司发展战略，扩大业绩、占领市场份额，公司拟收购位于山西省太原市的山西长风物业管理有限公司的90%股权，经进一步协商，我司增加支付履约保证金至350万元，转让方向我司承诺山西长风物业管理有限公司所有信息（包括财务信息）向我司指定的工作人员开放，且不会与任何对股权转让已经表示或可能表示兴趣的第三方联系、谈判或与该第三方达成协议。出让方先行签订股权转让意向书及相关补充协议，决议收购价格待我司进行进一步调查、根据《公司章程》及相关法律法规履行审议程序批准后再行签订正式收购协议书并履行信息披露义务。

我司安排对山西长风物业管理有限公司进行了尽职调查，并出具了尽调报告。第一届董事会第十三次会议董事会审议通过《关于暂不收购山西长风物业管理有限公司股权》的议案决定，根据北京金瑞永大会计师事务所有限公司出具的《山西长风物业管理有限公司审计报告（金瑞永大审字【2018】第ASI-1059号）》及北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《北京德利中天物业服务股份有限公司拟收购山西长风物业管理有限公司100%股权项目资产评估报告（国融兴华评报字【2018】第050074号）》，双方就收购价款未达成一致意见，公司决定暂不收购山西长风物业管理有限公司股权，根据协议约定，出让方在我司通知终止收购之日起5个工作日之内应将保证金退回。

(四) 股权激励计划在报告期的具体实施情况

2017年9月27日，为了进一步建立、健全公司长效激励机制，完善公司薪酬体系，吸引和留住优秀人才，建立健全公司激励约束机制，充分调动公司中高级管理人员的积极性，有效地将股东利益、公司利益和核心团队个人利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展，确保公司未来发展战略和经营目标的实现，根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，公司召开第一届董事会第五次会议，审议通过了关于《股票期权激励方案的事宜》等相关议案，并于2017年10月20日，公司召开了2017年第二次临时股东大会，审议通过了《股票期权激励方案的事宜》的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股权激励方案相关事宜的议案》。本公司拟向激励对象授予间接持股总计40万份股票期权，占本激励方案公布时公司股本总额1100万股的3.64%。本激励方案授予的股票期权一次性授权，一次行权，本激励方案有效期为期权授予日起至所有股票期权行权完毕之日止，最长不超过72个月。

1、股票期权激励对象：

本次股权激励方案的首期激励对象总人数为31人，激励对象包括公司监事、高级管理人员及主管级别以上员工。

2、股票期权激励计划模式

本次股票期权激励方案拟选择由持股平台乐道生活股东王藤正向激励对象转让持股平台股权的方式进行，即股票期权激励对象将通过持股平台间接持有德利中天40万股股份（合计），占公司股份总额1100万股的3.64%。本次股票期权激励方案中持股平台持有的公司40万股股份对应的持股平台出资额为120万元，上述持股平台出资额占持股平台注册资本的40.00%。在满足行权条件的情况下，持股平台股东王藤正在可行权日向激励对象无偿转让其所持有的持股平台股权，激励对象从而间接持有公司的股份。本次股票期权激励方案中激励对象获授股票期权的行权价格为0元/股。行权价格依据公司所处行业、公司成长性及未来发展规划等因素确定。

公司承诺本次激励对象中没有公司持股5%以上的主要股东及其配偶、直系近亲属。激励对象均未同时参加除本计划外的其他挂牌公司股权激励方案。

公司承诺不为激励对象依本激励方案获得股票期权的有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括但不限于为其贷款提供担保。

3、股票期权激励实施情况

截止到2018年6月30日，股权激励方案中的激励对象减少至17人。

(五) 承诺事项的履行情况

公司申报在全国中小企业股份转让系统公开转让时，公司、实际控制人及董、监、高出具了一系列相关承诺，具体承诺内容已在《公开转让说明书》中说明并公告，公司、实际控制人及董、监、高均严格按照承诺履行职责，未出现违反承诺情况，除此以外，报告期内不存在新增承诺。

(六) 报告期内的普通股股票发行情况

单位：元或股

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	募集资金用途（请列示具体用途）
2017年11月7日	2018年6月4日	3.20	1,453,125	4,650,000.00	(1)收购、并购及战略投资；(2)缴纳控股子公司安新县凯盛中天物业服务有限公司注册资本金；(3)信息化建设。

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例		数量	比例	
无限售 条件股 份	无限售股份总数	0	0.00%	363,280	363,280	2.92%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	273,437	273,437	2.19%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	89,843	89,843	0.72%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	11,000,000	100.00%	1,089,845	12,089,845	97.08%	
	其中：控股股东、实际控制人	9,600,000	87.27%	820,313	10,420,313	83.68%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	269,532	269,532	2.16%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
总股本		11,000,000	-	1,453,125	12,453,125	-	
普通股股东人数							5

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王藤正	9,600,000	1,093,750	10,693,750	85.87%	10,420,313	273,437
2	北京乐道生活商贸有限公司	1,000,000	0	1,000,000	8.03%	1,000,000	0
3	齐武雄	400,000	0	400,000	3.21%	400,000	0
4	刘洋	0	187,500	187,500	1.51%	140,625	46,875
5	付伟莉	0	171,875	171,875	1.38%	128,907	42,968
合计		11,000,000	1,453,125	12,453,125	100.00%	12,089,845	363,280

前十名股东间相互关系说明：

齐武雄与公司控股股东、实际控制人王藤正系表兄弟关系。德利中天控股股东、实际控制人王藤正同时是北京乐道生活商贸有限公司控股股东，实际控制人，间接持有德利中天 8.03% 的股权。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是□否

王藤正，男，1981年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。专科毕业于中国石油大学工商管理专业。2007年1月至2010年9月，任北京济华医院总经理职务；2010年10月至2013年12月，任北京泰易瑞亚医疗美容门诊部有限公司总经理职务；2012年12月至今，任毅恒韵达商务信息咨询（北京）有限公司监事职务；2014年4月至2016年6月任北京城启天鹅湾物业服务有限责任公司总经理职务；2014年12月至2017年2月任中天通盈（北京）投资基金管理有限公司董事职务；2015年12月至今任香港海华粮油控股有限公司董事；2016年5月至今，任黑龙江宏尚米业有限公司董事长职务；2016年5月至今任上海傲久投资有限公司执行董事职务；2016年6月至2017年2月任北京德利中天物业服务有限责任公司董事长职务；2017年2月至2017年9月任北京德利中天物业服务股份有限公司董事长、总经理职务；2017年9月至今任北京德利中天物业服务股份有限公司董事、总经理职务。

报告期内，报告期至报告披露日内，控股股东、实际控制人未发生变动。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生日期	学历	任期	是否在公司领取薪酬
王藤正	董事兼总经理	男	1981.03.10	大专	2017-2-28 至 2020-2-27	是
王能	董事长	女	1982.10.17	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
刘洋	董事、财务负责人	男	1973.12.24	硕士	2017-2-28 至 2020-2-27	是
刘浩田	董事	男	1989.07.08	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
杨艳华	董事	女	1960.11.07	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
付伟莉	监事会主席	女	1961.03.31	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
崔永刚	职工监事	男	1982.03.06	大专	2017-2-28 至 2020-2-27	是
张家新	副总经理	男	1973.02.11	大专	2017-2-28 至 2020-2-27	是
宗宝柱	副总经理	男	1981.03.10	大专	2017-2-28 至 2020-2-27	是
杨松	副总经理	男	1976.11.06	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
刘大为	董事会秘书	男	1977.03.15	本科	2017-2-28 至 2020-2-27	是
孙莘	监事	女	1962.12.11	本科	2018-8-13 至 2020-2-27	是
常建军	副总经理	男	1973.06.26	本科	2018-8-13 至 2020-2-27	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						5

注：监事孙莘于 2018 年 5 月 14 日提请辞职报告，由于辞职导致公司监事会低于法定最低人数，在新监事就任之前，依然按照法律、行政法规履行监事职务。

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：

董事长王能与公司控股股东、实际控制人王藤正系兄妹关系

(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
王藤正	董事兼总经理	9,600,000	1,093,750	10,693,750	85.87%	0
王能	董事长	0	0	0	0.00%	0
刘洋	董事、财务负责人	0	187,500	187,500	1.51%	0
刘浩田	董事	0	0	0	0.00%	0
杨艳华	董事	0	0	0	0.00%	0
付伟莉	监事会主席	0	171,875	171,875	1.38%	0
崔永刚	职工监事	0	0	0	0.00%	0
张家新	副总经理	0	0	0	0.00%	0
宗宝柱	副总经理	0	0	0	0.00%	0
杨松	副总经理	0	0	0	0.00%	0
刘大为	董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
孙莘	监事	0	0	0	0.00%	0
常建军	副总经理	0	0	0	0.00%	0
合计	-	9,600,000	1,453,125	11,053,125	88.76%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
李静	副总经理	离任	无	个人原因

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	14	12
项目运营人员	143	137
财务人员	6	6

行政人员	15	12
品管及客户服务人员	12	12
技术人员及其他	13	12
员工总计	203	191

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	25	24
专科	63	58
专科以下	114	108
员工总计	203	191

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1、人员变动报告期内，公司员工人数减少12人。

2、公司历来重视人才的引进和培养。根据各部门用人计划和实际需求，公司通过专业的人才招聘网站平台，各个学校的招聘网站以及行业内的专业推荐引进高素质人才，有效补充了公司各岗位人员。

3、公司积极展开多层次、多领域、多形式化的员工培训工作，主要通过：（1）内部培训：包括新员工入职培训、在职人员岗位任职能力培训，另外，公司还定期开展企业文化、规章制度的培训，并为员工组织开办丰富的团队文化建设活动，为员工创造积极的工作氛围，提升团队的活跃度、凝聚力和创新能力。（2）外部培训：通过引进外部专家进入公司进行实效管理咨询式的内训，旨在提升团队的工作效率、强化执行力，部分关键岗位人员还参加了专业机构组织的针对不同职位加强管理、提升领导力外部培训，有效地提升了员工素质和工作技能，开拓视野，满足了公司的发展要求。（3）行业交流培训：聘请行业资深专家来企业授课，将专业知识与公司的实际情况相合，提高对产品的认识，改进公司的不足之处。

4、人才薪酬公司依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规要求，与所有员工签订《劳动合同》，依法建立劳动关系。公司依照员工的胜任能力、所担任的职务/岗位、及实际工作表现等综合情况划分岗位类别、岗位等级，确定工资职级职等标准，并对表现优秀的员工定期、不定期进行调薪，以鼓励先进，调动员工工作积极性。

5、截至2018年6月30日公司在职员工共计191人，其中退休返聘人员6人。

（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

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：

无。

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

1、本公司监事会于 2018 年 5 月 14 日收到监事孙莘递交的辞职报告。孙莘辞职后不再担任公司其他职务。孙莘女士的辞职导致公司监事会成员人数低于法定最低人数，根据《公司章程》的相关规定，如因监事的辞职导致公司监事会低于法定最低人数时，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程规定，履行监事职务。

2、2018 年 8 月 8 日，公司收到副总经理常建军的辞职报告，辞职至 2018 年 8 月 9 日起生效。

3、第一届监事会第五次会议审议通过了《关于提名王山先生为股东监事候选人》的议案，该议案需要经过股东大会审议。

王山，男，中国国籍，生于 1992 年，本科学历。2010 年至 2012 年 2 月任上海浦东星河湾酒店餐饮部西餐领班；2012 年 3 月至 2013 年 9 月在家赋闲；2013 年 10 月至 2015 年 5 月北京链家地产豪宅部为 A3 级业务员；2015 年 7 月至今在北京德利中天物业服务股份公司担任总部片区物业管理区域负责人；2017 年 4 月至今，兼任北京华夏金智科技发展有限公司法人代表，注册资金 1000 万，本人持股 80%；2018 年 6 月，兼任北京极致部落科技有限公司法人代表，注册资金 1000 万，其本人持股 80%。

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

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	五、1	3,256,098.19	12,001,600.61
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	21,418,571.46	14,196,653.66
预付款项	五、3	3,942,292.40	1,108,784.89
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	3,729,603.28	833,733.89
买入返售金融资产			
存货	五、5	537,740.21	80,616.89
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	2,453.41	7,593.91

流动资产合计		32,886,758.95	28,228,983.85
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	五、7	1,275,080.62	1,176,214.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、8	807,554.88	3,482.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、9	5,956,817.95	6,693,250.92
递延所得税资产	五、10	462,900.45	245,187.75
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,502,353.90	8,118,135.53
资产总计		41,389,112.85	36,347,119.38
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、11	4,515,119.17	2,250,901.65
预收款项	五、12	11,056,273.31	9,396,493.60
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、13	901,149.41	1,590,050.23
应交税费	五、14	234,478.94	987,109.14
其他应付款	五、15	7,492,299.13	7,000,346.78
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		24,199,319.96	21,224,901.40

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	五、16	343,713.57	3,033,274.92
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		343,713.57	3,033,274.92
负债合计		24,543,033.53	24,258,176.32
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、17	12,453,125.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、18	3,570,556.52	467,530.65
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、19	62,116.50	62,116.50
一般风险准备			
未分配利润	五、20	423,442.32	76,767.75
归属于母公司所有者权益合计		16,509,240.34	11,606,414.90
少数股东权益		336,838.98	482,528.16
所有者权益合计		16,846,079.32	12,088,943.06
负债和所有者权益总计		41,389,112.85	36,347,119.38

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,779,502.50	10,498,746.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		21,412,871.46	13,776,753.66
预付款项		3,917,452.40	535,540.77
其他应收款		4,233,659.79	1,285,450.88
存货			

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		32,343,486.15	26,096,492.07
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		3,510,000.00	3,510,000.00
投资性房地产			
固定资产		1,221,561.78	1,123,350.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,573,707.65	6,693,250.92
递延所得税资产		462,015.56	239,656.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,772,284.99	11,566,257.86
资产总计		43,115,771.14	37,662,749.93
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		4,403,093.63	2,249,914.60
预收款项		10,958,020.90	9,396,493.60
应付职工薪酬		865,292.09	1,551,017.95
应交税费		277,689.11	976,319.27
其他应付款		8,715,053.82	8,367,033.89
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		25,219,149.55	22,540,779.31
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		343,713.57	3,033,274.92
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		343,713.57	3,033,274.92
负债合计		25,562,863.12	25,574,054.23
所有者权益：			
股本		12,453,125.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,570,556.52	467,530.65
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		62,116.50	62,116.50
一般风险准备			
未分配利润		1,467,110.00	559,048.55
所有者权益合计		17,552,908.02	12,088,695.70
负债和所有者权益合计		43,115,771.14	37,662,749.93

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、21	30,832,820.26	26,212,938.40
其中：营业收入		30,832,820.26	26,212,938.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	五、21	31,130,385.50	25,106,769.56
其中：营业成本		22,987,235.10	19,252,194.93
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	五、22	150,996.97	55,390.70
销售费用			
管理费用	五、23	7,036,253.37	5,254,330.07

研发费用			
财务费用	五、24	84,633.35	50,765.81
资产减值损失	五、25	871,266.71	494,088.05
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-297,565.24	1,106,168.84
加：营业外收入	五、26	521,000.07	17,954.68
减：营业外支出	五、27	11,594.67	64,412.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		211,840.16	1,059,711.50
减：所得税费用	五、28	10,854.76	314,469.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,985.40	745,241.72
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		200,985.40	745,241.72
2. 终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益		-145,689.18	
2. 归属于母公司所有者的净利润		346,674.58	745,241.72
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		200,985.40	745,241.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		346,674.58	745,241.72
归属于少数股东的综合收益总额		-145,689.18	

八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.03	0.07
（二）稀释每股收益		0.03	0.07

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		30,969,587.01	25,933,651.90
减：营业成本		22,810,715.83	19,022,714.61
税金及附加		149,281.80	54,370.27
销售费用			
管理费用		6,630,507.16	5,013,462.06
研发费用			
财务费用		84,161.13	52,827.27
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		889,652.19	494,088.05
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		405,268.90	1,296,189.64
加：营业外收入		520,285.62	17,874.84
减：营业外支出		11,284.67	64,263.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		914,269.85	1,249,800.73
减：所得税费用		6,208.40	314,469.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		908,061.45	935,330.95
（一）持续经营净利润		908,061.45	935,330.95
（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		908,061.45	935,330.95
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,993,261.04	27,026,240.50
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	五、29	5,334,022.38	20,727,553.41
经营活动现金流入小计		27,327,283.42	47,753,793.91
购买商品、接受劳务支付的现金		9,662,503.50	10,960,387.92
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		13,074,104.56	11,255,579.98
支付的各项税费		2,470,493.78	777,598.89
支付其他与经营活动有关的现金	五、29	14,578,506.48	31,397,914.16
经营活动现金流出小计		39,785,608.32	54,391,480.95
经营活动产生的现金流量净额		-12,458,324.90	-6,637,687.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、29		
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		732,032.21	6,649,540.98
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		732,032.21	6,649,540.98
投资活动产生的现金流量净额		-732,032.21	-6,649,540.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,650,000.00	
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		4,650,000.00	
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		205,145.31	
筹资活动现金流出小计		205,145.31	
筹资活动产生的现金流量净额		4,444,854.69	
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		-8,745,502.42	-13,287,228.02
加：期初现金及现金等价物余额		12,001,600.61	27,834,679.66
六、期末现金及现金等价物余额		3,256,098.19	14,547,451.64

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,728,045.85	26,725,223.92

收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,259,994.41	20,093,560.54
经营活动现金流入小计		27,988,040.26	46,818,784.46
购买商品、接受劳务支付的现金		9,404,400.90	10,652,213.88
支付给职工以及为职工支付的现金		14,272,335.65	11,121,208.44
支付的各项税费		2,452,834.31	776,686.95
支付其他与经营活动有关的现金		13,871,231.51	29,328,848.37
经营活动现金流出小计		40,000,802.37	51,878,957.64
经营活动产生的现金流量净额		-12,012,762.11	-5,060,173.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		151,336.84	6,581,202.17
投资支付的现金			
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		151,336.84	6,581,202.17
投资活动产生的现金流量净额		-151,336.84	-6,581,202.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,650,000.00	
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		4,650,000.00	
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		205,145.31	
筹资活动现金流出小计		205,145.31	
筹资活动产生的现金流量净额		4,444,854.69	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,719,244.26	-11,641,375.35
加：期初现金及现金等价物余额		10,498,746.76	24,880,778.69
六、期末现金及现金等价物余额		2,779,502.50	13,239,403.34

法定代表人：王能

主管会计工作负责人：刘洋

会计机构负责人：刘洋

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

（一） 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第八节 一、（二）1
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第八节 一、（二）2
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

（二） 附注事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

1、 合并报表的合并范围

2018年1月9日，公司设立全资子公司北京德育中天教育科技有限公司，注册资本为50.00万元。

2、 非调整事项

基于公司整体战略发展布局考虑，为进一步整合和优化现有资源配置，降低管理成本，提高公司整体经营效益。2018年6月29日在公司会议室召开了第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于注销德义中天、德道中天子公司的议案》。子公司注销后，将不再纳入公司合并财务报表范围，不会对公司的整体业务发展、未来财务状况和盈利水平产生不利影响。

二、 报表项目注释

财务报表附注

一、 公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：北京德利中天物业服务股份有限公司

统一社会信用代码：91110105763538933P

注册地址：北京市朝阳区雅成二里 20 号楼 1 层 121

法定代表人：王能

股本：1245.3125 万人民币

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

证券代码：872075

营业期限：2004-05-27 至无固定期限

经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询；会议服务；热力供应；餐饮管理；从事房地产经纪业务（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）本公司实际控制人

王藤正直接持有本公司 10,693,750 股股份，持股比例为 85.87%，并担任公司董事长兼总经理，王藤正为公司的控股股东和实际控制人。

（三）财务报表批准报出

本财务报表于 2018 年 08 月 27 日经公司董事会批准报出。

（四）合并财务报表范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 5 户，详见本附注七“在其他主体中的

权益”。本公司 2018 年度合并范围较 2017 年度增加 1 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并参照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

本公司自本报告期末起 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 2018 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2018 上半年的合并及公司经营成果和现金流量。

2、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。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14 “长期股权投资” 或本附注三、10 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核

算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

8、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的现金、价值变动风险很小的投资。

9、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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折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：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他

综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

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折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年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。

10、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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(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其摊余成本法确定，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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保

留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

（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财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

对已在初始确认时分拆的混合工具，若之后混合工具合同条款发生变化，且发生的变化将对原混合工具合同现金流量产生重大影响，则重新评价嵌入衍生工具是否应当分拆。

对于首次执行日前持有的混合工具合同，本公司在首次执行日与前述合同条款变化所要求的重新评价日两者较后者，评价是否将嵌入衍生工具从主合同分拆并单独处理。

①可转换债券

公司发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积—其他资本公积(股份转换权)”。

公司发行的认股权和债券分离交易的可转换公司债券，认股权持有人到期没有行权的，在到期时将原计入“资本公积——其他资本公积”的部分转入“资本公积——股本溢价”。

公司发行的同时含负债和转换选择权的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，不通过以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量本身权益工具的方式结算的转换选择权确认为一项转换选择权衍生工具。于可转换债券发行时，负债和转换选择权衍生工具均按公允价值进行初始确认。

初始确认后，可转换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。转换选择权衍生工具按公允价值计量，且公允价值变动计入损益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债和权益/转换选择权衍生工具成分之间按照发行收入的分配比例/各自的相对公允价值进行分摊。与权益部分相关的交易费用直接计入权益/与转换选择权衍生工具相关的交易费用计入损益。与负债部分相关的交易费用计入负债部分的账面价值，并按实际利率法于可转换债券的期间内进行摊销。

(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。

11、应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 100 万元以上的应收账款、余额为 50 万元以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

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。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	已单独计提减值准备的应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例
无风险组合	合并范围内公司之间、股东的应收款项

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

a. 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 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

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：如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；

（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。

（4）本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（5）对应收票据、预付款项、应收利息、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、在产品、库存商品、周转材料、低值易耗品、包装物、消耗性生物资产、发出商品、开发成本、开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、包装物发出时采用移动加权平均计价，库存商品、发出商品等发出时采用个别计价法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的

金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

13、持有待售资产

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）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；（2）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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组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《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》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。已抵减的商誉账面价值，以及

适用本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因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。

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

14、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三、10“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股东权益/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股东权益/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/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2004年5月27日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

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

16、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
----	------	---------	------	-------

电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
其他	年限平均法	5	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

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

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

21、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22、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。

23、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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、收入的确认原则

（1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确

认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）本公司收入确认

①物业费收入的确认方法

在物业服务已提供，与物业服务有关的经济利益能够流入企业，与物业服务有关成本能够可靠计量，确定物业服务收入的实现。

②其他收入的确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠计量地计量时，确认其他业务收入的实现。

28、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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。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，与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

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

29、递延所得税资产/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。

30、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

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

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

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很

可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

31、租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金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。

32、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“持有待售资产”相关描述。

(2) 套期会计

无

(3) 回购股份

无

(4) 资产证券化

无

33、重要会计政策和会计估计变更

无

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税收入	16
	应税收入	10
	应税收入	6
	简易征收	3
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 6 月 30 日，本期指 2018 年 1-6 月，上期指 2017 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	2018.6.30	2017.12.31
库存现金	180,364.39	318,790.06
银行存款	3,075,733.80	11,675,099.50
其他货币资金		7,711.05
合计	3,256,098.19	12,001,600.61

注：（1）截至 2018 年 6 月 30 日止，货币资金不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、应收票据及应收账款

种类	2018.6.30	2017.12.31
应收账款	21,418,571.46	14,196,653.66
合计	21,418,571.46	14,196,653.66

注：截至 2018 年 06 月 30 日止，应收账款较上年增加较大主要系公司增加新的物业项目，合同中约定于每年 7 月统一交款。

(1) 应收账款按风险分类

类别	2018.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的 应收款项	23,071,042.12	100.00	1,652,470.66	7.16	21,418,571.46
其中：账龄组合	23,071,042.12	100.00	1,652,470.66	7.16	21,418,571.46
无风险组合					
合计	23,071,042.12	100.00	1,652,470.66	7.16	21,418,571.46

(续)

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的 应收款项	15,133,336.79	100.00	936,683.13	6.19	14,196,653.66
其中：账龄组合	15,133,336.79	100.00	936,683.13	6.19	14,196,653.66
无风险组合					
合计	15,133,336.79	100.00	936,683.13	6.19	14,196,653.66

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.06.30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1年以内	13,092,670.97	654,633.55	5.00	12,438,037.42
1至2年	9,978,371.15	997,837.11	10.00	8,980,534.04
2年以上				
合计	23,071,042.12	1,652,470.66		21,418,571.46

(续)

账龄	2017.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1年以内	11,533,010.88	576,650.54	5.00	10,956,360.34
1至2年	3,600,325.91	360,032.59	10.00	3,240,293.32
22年以上				
合计	15,133,336.79	936,683.13		14,196,653.66

(3) 坏账准备

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少		2018.6.30
			转回	转销	
应收账款坏账准备	936,683.13	737,887.53	22,000.00		1,652,470.66

A、其中本期坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北大荒江苏粮食物流产业园有限公司	22,000.00	协议退货
合计	22,000.00	

(4) 期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	账龄	占总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
朝阳园业主物业费	6,430,713.12	2年以内	27.87	508,662.51
北京宝成行汽车技术	3,630,287.48	2年以内	15.74	270,949.97

服务有限公司				
天鹅湾业主物业费	3,544,281.90	2年以内	15.36	268,509.69
景悦嘉园业主物业费	2,058,705.78	2年以内	8.92	134,130.39
银湖业主物业费	929,937.57	2年以内	4.03	73,450.26
合计	16,593,925.85		71.93	1,255,702.82

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2018.6.30		2017.12.31	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	3,794,455.19	96.25	948,784.89	85.57
1至2年	147,837.21	3.75	160,000.00	14.43
2年以上				
合计	3,942,292.40	100.00	1,108,784.89	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	2018.6.30 余额	占总额比例 (%)	账龄	未结算原因
烜德(北京)企业管理有限公司	非关联方	2,000,000.00	50.73	1年以内	预付款
北京天鹅会投资管理有限公司		1,547,775.00	39.26	1年以内	预付款
中国石化销售有限公司北京石油分公司		103,801.00	2.63	1年以内	预存款
王藤正	股东	90,000.00	2.28	1年以内	预付款
指掌天下(北京)网络科技有限公司	非关联方	65,470.08	1.66	2年以内	预付款
合计	-	3,807,046.08	96.57	-	-

注：预付账款本期增加的主要是预付烜德(北京)企业管理有限公司新办公区1年房租，预付北京天鹅会投资管理有限公司职工餐2018.7-12月餐费。

4、其他应收款

项目	2018.6.30	2017.12.31
其他应收款	3,729,603.28	833,733.89
合计	3,729,603.28	833,733.89

注：其他应收款增加的主要原因是公司支付了拟收购山西长风物业管理有限公司的保证金；

(1) 其他应收款按风险分类

类别	2018.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,929,150.30	100.00	199,547.02	5.08	3,729,603.28
其中：账龄组合	3,929,150.30	100.00	199,547.02	5.08	3,729,603.28
合计	3,929,150.30	100.00	199,547.02	5.08	3,729,603.28

(续)

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	877,801.73	100.00	44,067.84	5.02	833,733.89
其中：账龄组合	877,801.73	100.00	44,067.84	5.02	833,733.89
合计	877,801.73	100.00	44,067.84	5.02	833,733.89

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.06.30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	3,867,360.34	193,368.02	5.00	3,673,992.32
1 至 2 年	61,789.96	6,179.00	10.00	55,610.96
2 年以上				
合计	3,929,150.30	199,547.02		3,729,603.28

(续)

账龄	2017.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	874,246.73	43,712.34	5.00	830,534.39
1 至 2 年	3,555.00	355.50	10.00	3,199.50
2 年以上				
合计	877,801.73	44,067.84		833,733.89

(3) 坏账准备

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少		2018.6.30
			转回	转销	
其他应收款					
坏账准备	44,067.84	155,479.18			199,547.02

(4) 期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
山西长风物业管理有限公司	3,500,000.00	1 年以内	89.08	175,000.00
北京市朝阳区时代庄园小区 业主委员会	200,000.00	1 年以内	5.09	10,000.00
重庆荆棘鸟科技有限公司	35,647.00	1 年以内	0.91	1,782.35
齐武雄	15,000.00	1 年以内	0.38	750.00
代垫员工住房公积金	12,490.00	1 年以内	0.32	624.50
合计	3,763,137.00		95.77	188,156.85

5、存货

(1) 存货分类

项目	2018.6.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	537,740.21		537,740.21
合计	537,740.21		537,740.21

注：本期库存增加的主要原因：2017年12月销售给北大荒江苏粮食物业产业园有限公司大米因产品要求被退回，报告期后公司已处置该部分存货，未见跌价情形。

(续)

项目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	80,616.89		80,616.89
合计	80,616.89		80,616.89

6、其他流动资产

账龄	2018.6.30	2017.12.31
待抵扣进项税额	2,453.41	7,593.91
合计	2,453.41	7,593.91

7、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项目	办公设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	229,013.29	257,405.50	1,203,319.75	1,689,738.54
2、本年增加金额	182,822.60	26,652.43	21,062.07	230,537.10
(1) 购置	182,822.60	26,652.43	21,062.07	230,537.10
3、本年减少金额				
4、年末余额	411,835.89	284,057.93	1,224,381.82	1,920,275.64
二、累计折旧				
1、年初余额	148,203.39	97,340.02	267,980.95	513,524.36
2、本年增加金额	13,326.64	20,458.89	97,885.13	131,670.66
(1) 计提	13,326.64	20,458.89	97,885.13	131,670.66
3、本年减少金额				
4、年末余额	161,530.03	117,798.91	365,866.08	645,195.02
三、减值准备				

项目	办公设备	电子设备	其他设备	合计
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	250,305.86	166,259.02	858,515.74	1,275,080.62
2、年初账面价值	80,809.90	160,065.48	935,338.80	1,176,214.18

8、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	5,709.40	5,709.40
2、本年增加金额	805,000.00	805,000.00
(1) 购置	805,000.00	805,000.00
3、本年减少金额		
4、年末余额	810,709.40	810,709.40
二、累计摊销		
1、年初余额	2,226.72	2,226.72
2、本年增加金额	927.80	927.80
(1) 摊销	927.80	927.80
3、本年减少金额		
4、年末余额	3,154.52	3,154.52
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	807,554.88	807,554.88
2、年初账面价值	3,482.68	3,482.68

9、长期待摊费用

项目	2017.12.31	本期增加	本期摊销	2018.6.30
----	------------	------	------	-----------

物业项目经营权	849,056.63		113,207.52	735,849.11
工服	298,012.90	100,364.54	97,374.58	301,002.86
装修费	5,546,181.39	401,128.32	1,027,343.73	4,919,965.98
合计	6,693,250.92	501,492.86	1,237,925.83	5,956,817.95

10、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项目	2018.6.30		2017.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	462,900.45	1,851,601.80	245,187.75	980,751.00
合计	462,900.45	1,851,601.80	245,188.75	980,751.00

11、应付票据及应付账款

种类	2018.6.30	2017.12.31
应付账款	4,515,119.17	2,250,901.65
合计	4,515,119.17	2,250,901.65

(1) 应付账款情况

项目	2018.6.30	2017.12.31
1 年以内	3,961,919.29	2,250,901.65
1 至 2 年	553,199.88	
2 年以上		
合计	4,515,119.17	2,250,901.65

(2) 应付账款金额较大的明细

单位名称	与本公司	2018.6.30	账龄	未结算原因
北京市顺朝发五金交电有限公司	非关联方	1,128,158.20	2 年以内	尚未结算
北京江山伟业保洁有限公司		499,498.70	1 年以内	
北京特卫保安服务有限公司		355,611.93	1 年以内	次月结算
北京正业园林绿化有限公司		325,150.00	1 年以内	
北京京奥明城花卉销售中心		227,410.00	1 年以内	
合计		2,535,828.83		

注：本期应付账款增加及 1-2 年主要应付款项为主要是应支付北京市顺朝发五金交电有限公司材料采购款尚未结算。

12、预收账款

(1) 预收款项明细情况

账龄	2018.6.30	2017.12.31
1 年以内	8,024,232.71	9,396,493.60
1-2 年	3,032,040.60	
2 年以上		
合计	11,056,273.31	9,396,493.60

注：本期 1 年以上预收账款主要是 2017 年上半年预收 2018 年 6 月 30 日以后的物业费形成。

(2) 预收账款余额较大单位

债权人名称	2018.6.30	占总额比例	账龄
天鹅湾业主物业费	5,760,772.86	52.10	2 年以内
朝阳园业主物业费	2,102,924.53	19.02	2 年以内
嘉美风尚业主物业费	1,199,628.87	10.85	2 年以内
公安一所业主物业费	887,405.81	8.03	2 年以内
朝阳雅筑业主物业费	493,148.88	4.46	2 年以内
合计	10,443,880.95	94.46	

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.6.30
一、短期薪酬	1,452,412.94	9,742,815.29	10,487,584.9	695,643.33
二、离职后福利-设定提存计划	137,637.29	895,200.05	905,319.66	127,517.68
三、辞退福利		211,413.40	133,425.00	77,988.40
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,590,050.23	10,849,428.7	11,526,329.5	901,149.41

(2) 短期薪酬列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.6.30
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,227,764.41	7,489,327.98	8,204,452.98	512,639.41
2、职工福利费		1,528,535.23	1,530,345.23	-1,810.00
3、社会保险费	100,979.89	665,723.64	672,579.69	94,123.84
其中：医疗保险费	91,799.90	605,127.54	611,360.40	85,567.04
工伤保险费	1,836.29	12,187.81	12,312.47	1,711.63
生育保险费	7,343.70	48,408.29	48,906.82	6,845.17
4、住房公积金	46,821.00	3,762.00	50,583.00	
5、工会经费和职工教育经费	76,847.64	168,776.64	154,934.20	90,690.08
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	1,452,412.94	9,856,125.49	10,612,895.1	695,643.33

(3) 设定提存计划列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.6.30
1、基本养老保险	132,075.65	859,026.67	868,737.38	122,364.94
2、失业保险费	5,561.64	36,173.38	36,582.28	5,152.74
3、企业年金缴费				
合计	137,637.29	895,200.05	905,319.66	127,517.68

14、应交税费

税项	2018.6.30	2017.12.31
应交增值税	92,809.61	413,259.86
企业所得税	90,188.62	481,925.44
个人所得税	51,844.82	42,332.66
城市维护建设税	3,012.77	28,928.19
教育费附加	1,284.18	12,397.80
地方教育费附加	838.96	8,265.20
合计	239,978.96	987,109.14

注：本期应交税费减少的原因主要是第二季度盈利较少随之计提的所得税较上年减少；2017年12月咨询费、管理费、水费等较集中，相应计提的增值税及附加税较大。

15、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2018.6.30	2017.12.31
代收款	771,684.98	1,786,645.99
押金、保证金	6,720,614.15	5,213,700.79
合计	7,492,299.13	7,000,346.78

(2) 其他应付款金额较大的明细

单位名称	与本公司关系	2018.6.30	账龄	性质
业主装修保证金	非关联方	3,392,573.95	2年以内	保证金
朝阳园业主物业保证金		2,398,344.37	1年以内	保证金
北京皓黛口腔诊所		45,000.00	1年以内	押金
北京市自来水集团有限责任公司		327,213.08	1年以内	水费
河北省电力有限公司安新县分公司		46,861.92	1年以内	电费
合计		6,209,993.32		

16、长期应付款

项目	2018.6.30	2017.12.31
住宅专项维修资金	343,713.57	3,033,274.92
合计	343,713.57	3,033,274.92

注：(1) 该长期应付款为根据中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部第 165 令《住宅专项维修资金管理办法》的规定，由本公司向北京市住房资金管理中心申请后，北京市住房资金管理中心拨付的维修专用款。

(2) 本期长期应付款减少原因：按照工程进度支付维修款。

17、股本

(1) 公司股本变动情况如下：

投资者名称	2017.12.31		本期增加	本期减少	2018.06.30	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
王藤正	9,600,000.00	87.27	1,093,750.00		10,693,750.00	85.87
齐武雄	400,000.00	3.64			400,000.00	3.21
北京乐道生活商贸有限公司	1,000,000.00	9.09			1,000,000.00	8.03
付伟莉			171,875.00		171,875.00	1.38

投资者名称	2017.12.31		本期增加	本期减少	2018.06.30	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
刘洋			187,500.00		187,500.00	1.51
合计	11,000,000.00	100.00	1,453,125.00		12,453,125.00	100.00

注：本次发行股票业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）中兴财光华验字【2018】第 332001 号验资报告验证。

18、资本公积

(1) 公司资本公积变动情况如下：

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.6.30
股本溢价	467,530.65	3,196,875.00	240,703.12	3,423,702.53
其他资本公积		146,853.99		146,853.99
合计	467,530.65	3,343,728.99	240,703.12	3,570,556.52

注(1) 2018年5月10日，本公司发行股票 1,453,125 股，发行价格 3.20 元/股，发行收入 4,650,000.00 元，其中计入资本公积-股本溢价 3,196,875.00 元。支付与本次增发相关的验资费、法律顾问费、券商顾问费等 240,703.12 元。

(2) 本期确认 2017 年 9 月 29 日授予公司高管的股票期权激励费用 146,853.99 元。

19、盈余公积

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.6.30
法定盈余公积	62,116.50			62,116.50
合计	62,116.50			62,116.50

20、未分配利润

项目	2018.6.30	2017.12.31
调整前上年末未分配利润	76,767.75	-1,612,796.53
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	76,767.75	-1,612,796.53
加：本期归属于母公司股东的净利润	346,674.58	219,211.43
减：提取法定盈余公积		62,116.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

项目	2018.6.30	2017.12.31
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
净资产折股		-1,532,469.35
期末未分配利润	417,942.30	76,767.75

21、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,832,820.26	22,987,235.10	26,212,938.40	19,252,194.93
合计	30,832,820.26	22,987,235.10	26,212,938.40	19,252,194.93

注：(1) 本期新增景悦嘉园、亮马桥 56 号院、时代庄园项目使得收入增加，成本随之增加。

22、税金及附加

税种	本期金额	上期金额
城市维护建设税	85,939.85	25,200.62
教育费附加	36,862.21	10,800.26
地方教育费附加	24,574.81	7,200.18
印花税	3,620.10	12,189.64
合计	150,996.97	55,390.70

23、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,885,307.65	3,910,141.03
租赁费	469,536.29	538,095.24
办公费	330,823.47	360,791.85
通讯费	10,500.00	5,230.28
业务招待费	32,857.67	20,196.00
折旧费	53,282.88	33,191.64
交通差旅费	163,228.61	157,915.51
摊销	744,094.46	1,113.36

项目	本期金额	上期金额
中介服务费	648,117.43	193,773.59
广告宣传费	545,119.60	25,661.07
股份支付	146,853.99	
其他费用	6,531.32	8,220.50
合计	7,036,253.37	5,254,330.07

注：本期管理费用增加主要是支付新三板挂牌后相关的券商服务费、法律顾问费、审计费等；公司为加大宣传力度赞助了物业 3.15 论坛使得广告宣传费增加；本期确认 2017 年 9 月 29 日授予公司高管的股票期权激励费用。

24、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	6,063.19	43,629.53
手续费	90,696.54	94,395.34
合计	84,633.35	50,765.81

25、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	871,266.71	494,088.05
合计	871,266.71	494,088.05

注：本期应收账款增加，相关坏账准备也增加。

26、营业外收入

项目	本期金额		上期金额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	500,000.00	500,000.00		
其他	21,000.07	21,000.07	17,954.68	17,954.68
合计	521,000.07	521,000.07	17,954.68	17,954.68

注：政府补助收入系北京市朝阳区发展和改革委员会对本公司的上市奖励；其他项为收取的罚款、赔偿金等。

27、营业外支出

项目	本期金额		上期金额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	11,594.67	11,594.67	64,412.02	64,412.02
合计	11,594.67	11,594.67	64,412.02	64,412.02

注：其他项为赔偿款、滞纳金等。

28、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	228,567.46	437,991.79
递延所得税费用	-217,712.70	-123,522.01
合计	10,854.76	314,469.78

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	211,840.16	1,059,711.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	228,567.46	264,927.87
子公司适用不同税率的影响		
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	-217,712.70	49,541.91
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		
税率调整导致递延所得税资产/负债余额的变化		
研发费用加计扣除对所得税的影响		
所得税费用	10,854.76	314,469.78

29、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	6,036.19	43,629.53
押金及其他	5,327,986.19	20,683,923.88
合计	5,334,022.38	20,727,553.41

(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
住房维修基金	2,124,720.76	
管理费用	608.25	1,324,908.58
财务费用	89,994.94	94,395.34
押金保证金及其他	12,351,797.86	29,914,346.49
罚款、滞纳金，违约金	11,384.67	64,263.75
合计	14,578,506.48	31,397,914.16

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
定向增发股票中介费用	205,145.31	
合计	205,145.31	

30、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	200,985.40
加：资产减值准备	871,266.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	131,670.66
无形资产摊销	927.80
长期待摊费用摊销	1,237,925.83
资产处置损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	

项目	本期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-217,712.70
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）	-457,123.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,511,122.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	284,857.21
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-12,458,324.90
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
三、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	12,001,600.61
减：现金的期初余额	3,256,098.19
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-8,745,502.42

（2）现金及现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	3,256,098.19	14,547,451.64
其中：库存现金	180,364.39	112,735.06
可随时用于支付的银行存款	3,075,733.80	14,427,461.31
可随时用于支付的其他货币资金		7,255.27
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		--
三、期末现金及现金等价物余额	3,256,098.19	14,547,451.64

项目	本期金额	上期金额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

报告期无该事项。

2、非同一控制下企业合并

报告期无该事项。

3、其他原因的合并范围变动

2018年1月9日，公司设立全资子公司北京德育中天教育科技有限公司，注册资本为50.00万元，出资期限为2027年10月31日。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京德义中天商贸有限公司	北京	北京	商贸	100.00		投资设立
北京德道中天科技发展有限公司	北京	北京	科技	100.00		投资设立
北京德净中天清洁服务有限公司	北京	北京	服务	100.00		投资设立
北京德育中天教育科技有限公司	北京	北京	服务	100.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
安新县凯盛中天物业服务服务有限公司	49.00	-145,689.18		336,838.98

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
安新县凯盛中天物 业服务有限公司	422,126.32	399,254.50	821,380.82	133,954.33		133,954.33

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安新县凯盛中天物 业服务有限公司	93,203.88	-297,324.85	-297,324.85	-469,355.30

八、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险分析及风险管理

公司在日常活动中面临各种金融工具的风险主要包括：信用风险。

公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融工具风险对公司经营的不利影响。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线，并及时可靠地对各种风险进行监督、管理，将风险控制在限定的范围之内。

2、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。

公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给公司造成损失。

对于应收款项，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照公司的销售政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。为监控公司的信用风险，公司按照账龄、到期日及逾期天数等要素对公司的客户欠款进行分析和分类。截至 2018 年 6 月 30 日，公司已将应收款项按风险类别计提了减值准备。

九、关联方及关联交易

1、本公司的最终控制方情况

本公司的最终控制人是王藤正。王藤正直接持有本公司 10,693,750 股股份,直接持股比例为 87.27%，担任董事兼总经理，为公司的控股股东和实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业

4、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
齐武雄	股东，直接持股比例为 3.64%
北京乐道生活商贸有限公司	股东，直接持股比例为 9.09%
刘洋	董事兼财务总监
杨艳华	董事
王能	董事
刘浩田	董事
付炜莉	监事
崔永刚	监事
刘大为	董事会秘书
张家新	副总经理
宗宝柱	副总经理
杨松	副总经理
黑龙江宏尚米业有限公司	王藤正系黑龙江宏尚米业董事；董事兼财务总监刘洋系黑龙江宏尚米业董事
北大荒江苏粮食物流产业园有限公司	董事兼财务总监刘洋系北大荒江苏粮食物流产业园有限公司法人代表

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 本公司销售、提供劳务给关联方：

关联方名称	关联交易内容	金额	
		本期金额	上期金额
北大荒江苏粮食物流产业园有限公司	销售商品	-440,000.00	
合计		-440,000.00	

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为承租方：

2018年1-6月关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期确认 租赁费
王藤正	北京德利中天物业服务有限公司	房屋建筑物	2015年1月1日	2018年6月30日	420,000.00
王藤正	北京德道中天科技有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德净中天清洁服务有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德义中天商贸有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德育中天教育科技有限公司	房屋建筑物	2018年1月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德利中天物业服务有限公司	车辆	2018年1月1日	2018年12月31日	90,000.00
合计					690,000.00

2017年1-6月关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	上期确认租 赁费
王藤正	北京德利中天物业服务有限公司	房屋建筑物	2015年1月1日	2018年6月30日	465,000.00
王藤正	北京德道中天科技有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德净中天清洁服务有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德义中天商贸有限公司	房屋建筑物	2016年7月1日	2018年6月30日	45,000.00
王藤正	北京德利中天物业服务有限公司	车辆	2017年1月1日	2018年12月31日	90,000.00
合计					690,000.00

(3) 关联方应付预付款项

科目	关联方名称	2018.6.30	2017.12.31
预付账款	王藤正	90,000.00	

(4) 关联方应收预收款项

科目	关联方名称	2018.6.30	2017.12.31
应收账款	北大荒江苏粮食物流产业园有限公司		440,000.00

(5) 关联担保情况

无

(6) 关联方资金拆借

无

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无

7、关联方承诺

无

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2018 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

公司于 2018 年 6 月 29 日召开了第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于注销德义中天、德道中天子公司的议案》，并于 2018 年 7 月 20 日经 2018 年第二届临时股东大会审议通过，子公司注销后，将不再纳入合并报表范围。

十二、其他重要事项

无

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按风险分类

类别	2018.6.30				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	23,065,042.12	100.00	1,652,170.66	7.16	21,412,871.46
其中：账龄组合	23,065,042.12	100.00	1,652,170.66	7.16	21,412,871.46
合计	23,065,042.12	100.00	1,652,170.66	7.16	21,412,871.46

(续)

类别	2017.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,691,336.79	100.00	914,583.13	6.23	13,776,753.66
其中：账龄组合	14,691,336.79	100.00	914,583.13	6.23	13,776,753.66
合计	14,691,336.79	100.00	914,583.13	6.23	13,776,753.66

(2) 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2018.06.30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	13,086,670.97	654,333.55	5.00	12,432,337.42
1 至 2 年	9,978,371.15	997,837.12	10.00	8,980,534.04
2 年以上				
合计	23,065,042.12	1,652,170.66		21,412,871.46

(续)

账龄	2017.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	11,091,010.87	554,550.54	5.00	10,536,460.33
1 至 2 年	3,600,325.92	360,032.59	10.00	3,240,293.33
2 年以上				
合计	14,691,336.79	914,583.13		13,776,753.66

(1) 按欠款方归集的期末余额较大单位的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
朝阳园业主物业费	6,430,713.12	2 年以内	27.88	508,662.51
北京宝成行汽车技术服务 有限公司	3,630,287.48	2 年以内	15.74	270,949.97
天鹅湾业主物业费	3,544,281.90	2 年以内	15.37	268,509.69
景悦嘉园业主物业费	2,058,705.78	2 年以内	8.93	134,130.39
银湖业主物业费	929,937.57	2 年以内	4.03	73,450.26
合计	16,593,925.85		71.94	1,255,702.82

1、其他应收款

(1) 其他应收款按风险分类

类别	2018.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,429,767.29	100.00	196,107.50	4.43	4,233,659.79
其中：账龄组合	3,861,892.29	87.18	196,107.50	5.08	3,665,784.79
无风险组合	567,875.00	12.82			567,875.00
合计	4,429,767.29	100.00	196,107.50		4,233,659.79

(续)

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,331,493.72	100.00	44,042.84	3.31	1,285,450.88
其中：账龄组合	879,801.73	66.03	44,042.84	5.02	833,758.89
无风险组合	451,691.99	33.97			451,691.99
合计	1,329,493.72	100.00	44,042.84		1,285,450.88

(2) 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018.06.30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	3,801,634.61	190,081.73	5.00	3,611,552.88
1 至 2 年	60,257.68	6,025.77	10.00	54,231.91
2 年以上				
合计	3,861,892.29	196,107.50		3,665,784.79

(续)

账龄	2017.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	874,246.73	43,712.34	5.00	830,534.39

账龄	2017.12.31			账面价值
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
1 至 2 年	3,555.00	355.50	10.00	3,199.50
2 年以上				
合计	877,801.73	44,067.84		833,733.89

(3) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	期末余额	账龄	占总额的 比例 (%)	期末余额 坏账准备
王月强	3,500,000.00	1 年以内	79.01	175,000.00
北京市朝阳区时代庄园小区 业主委员会	200,000.00	1 年以内	4.51	10,000.00
重庆荆棘鸟科技有限公司	35,647.00	1 年以内	0.80	1,782.35
齐武雄	15,000.00	1 年以内	0.34	750.00
代垫员工住房公积金	12,490.00	1 年以内	0.28	624.50
合计	3,763,137.00		84.95	188,156.85

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

款项性质	2017.12.31			2017.12.31		
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值
对子公司投资	3,510,000.00		3,510,000.00	3,510,000.00		3,510,000.00
合计	3,510,000.00		3,510,000.00	3,510,000.00		3,510,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额
北京德道中天科技发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
北京德净中天清洁服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
北京德义中天商贸有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
安新县凯盛中天物业服务有限公司	510,000.00			510,000.00
合计	3,510,000.00			3,510,000.00

4、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	30,969,587.01	22,810,715.83	25,933,651.90	19,022,714.61
合计	30,969,587.01	22,810,715.83	25,933,651.90	19,022,714.61

十、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期金额
非流动性资产处置损益	
越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	

项目	本期金额
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	509,405.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益总额	509,405.40
减：非经常性损益的所得税影响数	127,351.35
非经常性损益净额	382,054.05
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响	524.30
归属于公司普通股股东的非经常性损益	381,529.75
合计	381,529.75

2、净资产收益率及每股收益

2018年1-6月	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	2.94	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.30	-0.003	-0.003

(续)

2017年1-6月	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	6.34	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.63	0.07	0.07

北京德利中天物业服务股份有限公司

2018年8月28日