



润丰物业

NEEQ : 835411

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

Beijing Winfirst Century Property

Management Co.,LTD.

年度报告

— 2018 —

公司年度大事记

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	18
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	24
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	34

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、润丰物业	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司
有限公司、润丰物业有限	指	北京润丰世纪物业管理有限公司，为股份公司前身
四季物业	指	重庆润丰四季物业管理有限公司
润丰投资集团	指	润丰投资集团有限公司（润丰物业的控股股东）
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、华西证券	指	华西证券股份有限公司
律师、京师律所	指	北京市京师律师事务所
审计机构、兴华会所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014年修订）
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》（2013年修订）
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（2013年修订）
《公司章程》	指	《北京润丰世纪物业管理股份有限公司章程》
“三会”议事规则	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
三会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司监事会
股东会	指	北京润丰世纪物业管理股份有限公司股东会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

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

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

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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
（一）共同实际控制人不当控制的风险	公司股东为润丰投资集团有限公司和自然人陈素玉。润丰投资集团有限公司持股 51%，自然人股东陈素玉持股 49%，自然人股东陈素玉与润丰投资集团有限公司全体自然人六名股东签订了《一致行动协议》，以上七人为公司实际控制人，持股比例合计为 100%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定了一整套公司管理制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，影响公司的正常经营或损害未来持有公司股份的中小股东利益，为公司持续健康发展带来风险。
（二）财政补贴政策变动风险	财政补助主要为采暖季清洁能源供热燃料补贴。2016 年度、2017 年度和 2018 年度收到的采暖季清洁能源供热燃料补贴金额分别为 1,765,072.87 元、2,089,100.55 元、4,456,491.86 元，分别占同期利润总额的 19.27%、10.61%、53.77%。一旦国家财政补贴政策发生不利变动，将对公司经营业绩产生重大影响。
（三）主营业务拓展依赖关联方风险	报告期内，公司所管理的物业项目来自于关联方房地产开发公司所开发的项目，获取的物业管理合同部分是基于关联方房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展完全依赖于关联方。公司经营面临主营业务拓展风险。
（四）物业费拖欠风险	公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 6,931,578.62 元、9,407,433.99 元、

	12,451,767.60 元，占当期营业收入的比例分别为 9.33%、12.47%、17.09%，主要为应收业主物业费。
(五) 公司治理的风险	有限公司阶段，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如会议记载内容不完整，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告等。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。尽管如此，由于股份有限公司成立时间较短，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，对公司治理提出了更高的要求，公司管理层对新制度的理解、贯彻、执行水平有待进一步检验。公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，影响公司持续、稳定、健康发展的风险。
(六) 公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险	报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；②部分员工未与原单位办理社保转移手续，导致公司未能及时为其办理社保缴费手续；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复办理；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新农村合作医疗保险和新农村社会养老保险，自愿申请不购买保险；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工，尤其绝大部分是来自农村的农民工，流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取。以上未缴纳保险的员工全部签订了自愿放弃缴纳社保承诺书。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	北京润丰世纪物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Beijing Winfirst Century Property Management Co.,LTD.
证券简称	润丰物业
证券代码	835411
法定代表人	陈水波
办公地址	北京市朝阳区青年路西里5号院16号楼203内13

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	田贞兴
职务	董事、董事会秘书
电话	010-56326557
传真	010-64827488
电子邮箱	luyu@winfirst.com.cn
公司网址	-
联系地址及邮政编码	北京市朝阳区青年路西里5号院16号楼203内13 100123
公司指定信息披露平台的网址	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	2003年12月31日
挂牌时间	2016年1月21日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司属于房地产业（K70）。
主要产品与服务项目	物业管理、机动车停车服务、供暖服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	10,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	润丰投资集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	陈水清、陈水双、陈水波、陈水滚、杨建恭、李荣宣、陈素玉

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	91110105758241895Q	否
注册地址	北京市朝阳区青年路西里5号院 16号楼203内13	否
注册资本(元)	10,000,000元	否

五、 中介机构

主办券商	华西证券
主办券商办公地址	成都市高新区天府二街198号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	沈延红、王丽岩
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路18号北环中心22层

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	72,869,771.84	75,465,051.34	-3.44%
毛利率%	29.73%	29.69%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,385,649.07	15,724,523.18	-65.50%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,181,564.19	13,714,784.23	3.40%
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）	12.67%	44.29%	-
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）	28.14%	36.68%	-
基本每股收益	0.64	1.57	-59.39%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	105,425,305.28	98,956,807.74	6.54%
负债总计	51,836,471.53	51,753,623.06	0.16%
归属于挂牌公司股东的净资产	53,588,833.75	47,203,184.68	13.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.36	4.72	13.53%
资产负债率%（母公司）	48%	51%	-
资产负债率%（合并）	49%	52%	-
流动比率	1.95	1.82	-
利息保障倍数	61.62	107.87	-

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	15,622,799.10	13,126,750.95	19.01%
应收账款周转率	6.67	9.24	-
存货周转率	181.87	301.58	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	6.54%	17.60%	-
营业收入增长率%	-3.44%	1.51%	-
净利润增长率%	-59.39%	162.02%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	10,000,000	10,000,000.00	
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
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）	4,456,491.86
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	-11,125,097.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,343.89
非经常性损益合计	-6,680,949.88
所得税影响数	1,114,965.24
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-7,795,915.12

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

（一）销售模式

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

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

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

（二）服务模式

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

（三）采购模式

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

（四）盈利模式

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

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

公司主营业务为提供物业管理、机动车停车服务、供暖服务等。公司目前有子公司 1 家，分公司 4

家。报告期内，公司业务经营整体表现平稳，营业收入及利润来源未发生重大变动。2018 年公司实现营业收入 72,869,771.84 元，较上年同期降低 3.44%，主要原因包括：1、2017 年出售子公司郑州好利来物业管理有限公司，2017 年的收入中含有郑州子公司出售之前所属年度的收入 260 万元，而 2018 年收入未包含郑州子公司的收入；。2018 年公司营业成本 51,206,232.03 元，较上年同期下降 3.49 个百分点，2017 年出售子公司郑州好利来物业管理有限公司，2017 年的成本中含有郑州子公司出售之前所属年度的成本 430 万元，，而 2018 年末包含郑州子公司的成本，剔除出售子公司产生的影响因素，公司的成本较上年降低 200 万，主要原因为 2018 年调整人员结构，提供员工工作效率产生的影响。2018 年公司实现净利润 5,424,389.56 元，较上年同期下降约 1030 万元，净利润降低主要原因是购买理财产品的市值下降使利润降低 1113 万元，2018 年无投资收益，使利润下降 200 万元，剔除此部分影响因素，公司 2018 年净利润较 2017 年增加 200 万元，此部分增加得益于公司加大了对成本费用支出的管理力度。

(二) 行业情况

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

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

(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	53,961,576.54	51.18%	38,411,277.44	38.82%	40.48%
应收票据与应收账款	12,451,767.60	11.81%	9,407,433.98	9.51%	32.36%
存货	445,346.70	0.42%	117,754.72	0.12%	278.20%
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	4,916,739.03	4.66%	5,468,159.48	5.53%	-10.08%
在建工程			72,311.00	0.07%	-100.00%
短期借款					
长期借款					

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金本期为 5396 万元，比上年同期增加 1555 万元，主要原因为 2017 年利用闲置资金购买理财产品导致；
- 2、应收票据与应收账款本期为 1245 万元，比上年同期增加 304 万元，主要原因为部分住宅和商业业务欠物业费和供暖费所致；
- 3、存货本期为 45 万元，比同期增加 33 万元，主要原因为新增物业服务小区，储备常用的材料所致；
- 4、在建工程本期为 0 万元，比同期降低 7 万元，主要原因为 2017 年食堂燃气系统工程已完工；

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变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	72,869,771.84	-	75,465,051.34	-	-3.44%
营业成本	51,206,232.03	70.27%	53,056,086.17	70.31%	-3.49%
毛利率%	29.73%	-	29.69%	-	-
管理费用	5,745,269.75	7.88%	4,882,037.43	6.47%	17.68%
研发费用	0.00	0%	0.00	0%	0.00%
销售费用	0.00		0.00		
财务费用	136,732.34	0.19%	184,580.20	0.24%	-25.92%
资产减值损失	453,895.07	0.62%	319,830.14	0.42%	41.92%
其他收益	4,456,491.86	6.12%	2,154,100.55	2.85%	106.88%
投资收益			1,126,497.81	1.49%	-100.00%
公允价值变动收益	-11,125,097.85	-15.27%	-178,669.44	-0.24%	6,126.64%
资产处置收益	0.00	0%	0.00	0%	0%
汇兑收益	0.00	0%	0.00	0%	0%
营业利润	8,300,477.25	11.39%	19,898,257.92	26.37%	-58.29%
营业外收入	3,369.11	0.00%	88,577.01	0.12%	-96.20%
营业外支出	15,713.00	0.02%	260,062.17	0.34%	-93.96%
净利润	6,385,649.07	7.44%	15,724,523.18	20.84%	-59.39%

项目重大变动原因：

- 1、财务费用本期为 14 万元，比上年同期下降 4 万元，主要原因为货币资金年平均余额增加，利息收入增加，付款手续费略有降低所致；
- 2、资产减值损失本期为 45 万元，比上年同期增加 13 万元，主要原因为应收账款增加，相应计提的坏账准备增加所致；
- 3、其他收益本期为 446 万元，比上年同期增加 134 万元，主要原因公司新增物业小区供暖项目增加政府补助所致；
- 4、投资收益变动本期为 0 万元，比上年同期下降 113 万元，主要原因 2017 年出售郑州好利来物业管理有限公司产生投资收益所致；
- 5、公允价值变动收益本期为-1113 万元，比上年同期下降 1094 万元，主要原因购买的理财产品市值下降所致；

- 6、营业利润、净利润本期较上期下降，主要原因为购买理财产品市值下降产生的损失所致；
 7、营业外收入本期为 0.3 万元，较上期下降 8 万元，主要原因 2017 年罚款收入 8 万元所致；
 8、营业外支出本期为 1.5 万元，较上期下降 24 万元，主要原因为 2017 年有罚款支出较多所致；

(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	72,869,771.84	75,465,051.34	-3.44%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	51,206,232.03	53,056,086.17	-3.49%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

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%
物业管理费收入	42,107,055.28	57.78%	44,018,742.08	58.33%
供暖费收入	18,875,944.01	25.90%	12,733,647.82	16.87%
车位管理费收入	5,566,152.96	7.64%	8,510,099.46	11.28%
其他收入	6,320,619.59	8.67%	10,202,561.98	13.52%
主营业务收入小计	72,869,771.84	100.00%	75,465,051.34	100.00%
其他业务收入	0.00	0.00%	0.00	0%
营业收入合计	72,869,771.84	100.00%	75,465,051.34	100.00%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

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%
北京项目	61,505,661.36	84.40%	62,744,816.76	83.14%
重庆项目	9,936,116.87	13.64%	9,255,538.65	12.26%
河南郑州项目	0.00	0.00%	2,610,327.02	3.46%
福建漳州项目	1,427,993.61	1.96%	854,368.91	1.13%
合计	72,869,771.84	100.00%	75,465,051.34	100.00%

收入构成变动的原因：

- 1、因 2017 年出售了子公司郑州好利来物业管理有限公司，所以 2018 年收入不包含河南郑州项目收入；
 2、福建漳州项目部分楼盘已经出售，物业服务面积增加，相应本年收入比上年同期增加；

(3) 主要客户情况

单位：元

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

			占比	
1				
2				
3				
4				
5				
合计				-

本公司收入主要为应收各小区项目散户住户及租户的物业费等，因业主及租户众多，金额相对较小未能对主要的客户进行披露。

(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	北京市燃气集团有限责任公司	8,844,737.34	25.49%	否
2	都安（北京）保安服务有限公司第六分部	1,879,412.38	5.42%	否
3	中警保安服务有限公司	1,244,342.88	3.59%	否
4	北京银盾保安服务有限公司	1,539,619.77	4.44%	否
5	威立宸（北京）保安服务有限公司	1,324,453.49	3.82%	否
合计		14,832,565.86	42.76%	-

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	15,622,799.10	13,126,750.95	19.01%
投资活动产生的现金流量净额	-72,500.00	-31,388,462.99	-99.77%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	

现金流量分析：

1、投资活动产生的现金流量净额 2018 年为-7 万元，比上年同期下降 3132 万元，主要原因为 2017 年利用闲置资金购买理财产品，2018 年无此类业务发生；

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

(一) 控股子公司情况

1、重庆润丰四季物业管理有限公司 2018 年重庆四季物业营业收入 9,936,116.87 元，占公司收入 13.64%；净利润 29,335.76 元，占公司净利润 0.54%。

(二) 参股公司情况 截至本年度报告签署日，本公司无参股公司。

2、委托理财及衍生品投资情况

2017 年，公司利用部分自有闲置资金合计 4,000 万元购买理财产品，投资期限为自公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过之日起至公司第一届董事会任期届满止，上述事项已经于 2016 年 12 月 28 日召开的公司第一届董事会第七次会议、2017 年 1 月 18 日召开的公司第一届董事会第八次会议、

2017年2月6日召开的公司2017年第一次临时股东大会审议通过，报告期内该理财产品在持有期间，未出售。

(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

公司按照财政部于2018年度颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)的规定，因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件1的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

(八) 企业社会责任

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

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

报告期内，公司持续经营能力正常，无对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

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

(一) 共同实际控制人不当控制的风险

公司股东为润丰投资集团有限公司和自然人陈素玉。润丰投资集团有限公司持股51%，自然人股东陈素玉持股49%，自然人股东陈素玉与润丰投资集团有限公司全体自然人六名股东签订了《一致行动协议》，以上七人为公司实际控制人，持股比例合计为100%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定了一整套公司管理制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过

行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，影响公司的正常经营或损害未来持有公司股份的中小股东利益，为公司持续健康发展带来风险。

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

（二）财政补贴政策变动风险

财政补助主要为采暖季清洁能源供热燃料补贴。2016年度、2017年度和2018年度收到的采暖季清洁能源供热燃料补贴金额分别为1,765,072.87元、2,089,100.55元、4,456,491.86元，分别占同期利润总额的19.27%、10.61%、53.77%。一旦国家财政补贴政策发生不利变动，将对公司经营业绩产生重大影响。

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

（三）主营业务拓展依赖关联方风险

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

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

（四）物业费拖欠风险

公司2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日应收账款余额分别为6,931,578.54元、9,407,433.99元、12,451,767.60元，占当期营业收入的比例分别为9.33%、12.47%、17.09%，主要为应收业主物业费。

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

（五）公司治理的风险

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

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

（六）公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

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

应对措施：未来公司依然将在充分尊重员工意愿的基础上，为员工缴纳社会保险。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<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) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	判决或仲裁结果	临时公告披露时间
北京润丰世纪物业管理股份有限公司	陈素玉	公司证照返还纠纷	0	1、被告陈素玉于本判决生效后十日内向原告北京润丰世纪物业管理股份有限公司返还北京润丰世	2018年9月6日

				纪物业管理股份有限公司公章、合同章、法定代表人名章、财务专用章、董事会章； 2、被告陈素玉于本判决生效后十日内向原告北京润丰世纪物业管理股份有限公司返还北京润丰世纪物业管理股份有限公司昌平分公司公章、合同章、法定代表人名章、财务专用章； 3、被告陈素玉于本判决生效后十日内向原告北京润丰世纪物业管理股份有限公司返还北京润丰世纪物业管理股份有限公司大兴分公司公章、合同章、法定代表人名章、财务专用章； 4、驳回原告北京润丰世纪物业管理股份有限公司的其他诉讼请求。	
总计	-	-	0	-	-

报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响：

本次诉讼结案对公司经营产生积极的影响。
 本次诉讼对公司财务方面产生积极的影响。

(二) 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	0	0

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	6,900,000.00	2,878,355.70
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	0	0

（三） 承诺事项的履行情况

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

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售 条件股 份	无限售股份总数	6,666,666	66.67%	0	6,666,666	66.67%	
	其中：控股股东、实际控制人	6,666,666	66.67%	0	6,666,666	66.67%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3,333,334	33.33%	0	3,333,334	33.33%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,333,334	33.33%	0	3,333,334	33.33%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-	
普通股股东人数							2

(二) 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%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	润丰投资集团有限公司	5,100,000	0	5,100,000	51.00%	1,700,000	3,400,000
2	陈素玉	4,900,000	0	4,900,000	49.00%	1,633,334	3,266,666
合计		10,000,000	0	10,000,000	100.00%	3,333,334	6,666,666

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

截至本报告期，公司自然人股东陈素玉与法人股东润丰投资集团无直接的关联关系。

二、优先股股本基本情况

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

(一) 控股股东情况

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

股东。

截至本报告期内，润丰投资集团的基本情况如下：

名称 润丰投资集团有限公司

统一社会信用代码 91110000801215300H

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 陈水波

注册资本 20,000 万元

住所 北京市大兴区榆垓镇盛平街 8 号 2-75 室

成立日期 2001 年 2 月 23 日

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

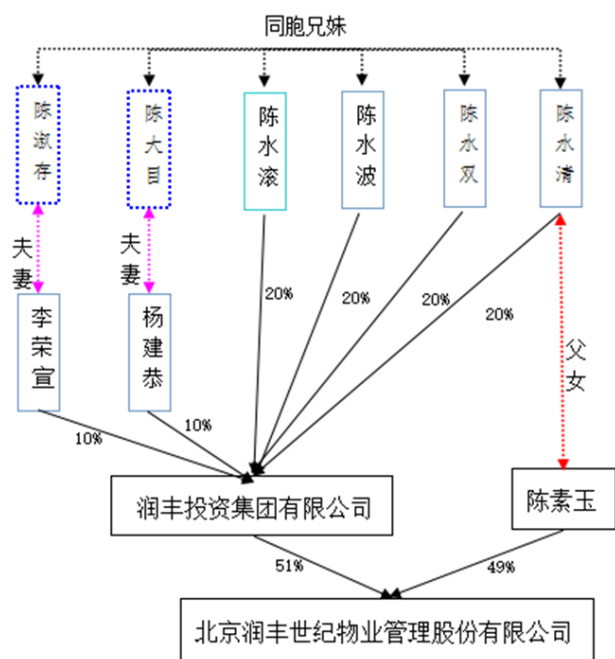
经营状态 在营（开业）企业

股权结构

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

（二）实际控制人情况

截至本报告期内，润丰物业的控制关系如下图所示：



陈水清、陈水双、陈水波、陈水滚、杨建恭、李荣宣、陈素玉等七名自然人系近亲属关系，报告期内，

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

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

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、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

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	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
陈水波	董事长	男	1962年10月	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
陈淑存	董事兼总经理	女	1974年11月	本科	2015年8月31日至2018年8月30日	是
李荣宣	董事	男	1972年7月	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
田贞兴	董事兼董事会秘书	男	1964年10月	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	否
张庆华	董事	男	1976年11月	初中	2016年7月15日至2018年8月30日	否
赵欣	监事会主席	男	1982年11月	本科	2017年3月16日至2018年8月30日	否
郑德强	监事	男	1974年9月	大专	2015年8月31日至2018年8月30日	否
王春梅	监事	女	1983年6月	本科	2015年8月31日至2018年8月30日	是
陈小玲	财务负责人	女	1984年9月	研究生	2015年8月31日至2018年8月30日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

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

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
合计	-	0	0	0	0%	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

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	31	30
综合保障人员	57	51
服务人员	329	338
行政人员	5	4
财务人员	13	13
员工总计	435	436

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	15	17
专科	37	30
专科以下	383	389
员工总计	435	436

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、公司员工的薪酬依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月足额发放。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同书》，

按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工缴纳社会保险及公积金。

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

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

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	√是 □否
董事会是否设置专门委员会	□是 √否
董事会是否设置独立董事	□是 √否
投资机构是否派驻董事	□是 √否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是 √否
管理层是否引入职业经理人	□是 √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	□是 √否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	√是 □否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》、《印章使用管理规定》等在内的一系列管理制度，确保公司规范运作。报告期内，除公司 2017 年度股东大会因客观因素未能在年度结束后的六个月内召开外，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

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

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

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

4、 公司章程的修改情况

无

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	3	<p>1、第一届董事会第十四次会议审议通过：《关于〈北京润丰世纪物业管理股份有限公司印章使用管理规定〉的议案》。</p> <p>2、第一届董事会第十五次会议审议通过：《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度总经理工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》、《关于公司 2018 年度日常性关联交易预计的议案》、《关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构的议案》、《关于提请召开公司 2017 年度股东大会的议案》。</p> <p>3、第一届董事会第十六次会议审议通过：《关于公司 2018 年半年度报告的议案》。</p>
监事会	2	<p>1、第一届监事会第八次会议审议通过：《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年度财务预算方案的议案》、《关于公司 2018 年度日常性关联交易预计的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》。</p> <p>2、第一届监事会第九次会议审议通过：《关于公司 2018 年半年度报告的议案》。</p>
股东大会	0	<p>公司原定于 2018 年 5 月 16 日召开 2017 年度股东大会，因陈素玉女士拒不执行《北京润丰世纪物业管理股份有限公司印章使用管理规定》，非法占有公司印章并拒绝在相关文件上盖章，公司无法在本次股东大会召开前取得中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的截止至股权登记日（2018 年 5 月 10 日）下午收市时的公司《证券持有人名册》，致使公司无法确定有权出席本次股东大会的股东人数及持股数量，公司无法规定的期限召开 2017 年度股东大会。</p> <p>2019 年 4 月 8 日，2017 年度股东大会继续召开，审议通过：《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的</p>

		<p>议案》、《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》、《关于 2018 年度公司日常性关联交易预计的议案》、《关于续聘北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 为公司 2018 年度审计机构的议案》。</p>
--	--	--

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，除公司 2017 年度股东大会因客观因素未能在年度结束后的六个月内召开外，报告期内公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议严格按照《公司法》、公司章程、三会议事规则规定执行，会议的召集、召开、表决符合法律、行政法规和公司章程的规定。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司因客观因素阻碍未能在 2017 年度结束后的六个月内召开 2017 年度股东大会，公司已于客观因素阻碍解除后及时召开了 2017 年度股东大会。

公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，除已披露情形外，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

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

(四) 投资者关系管理情况

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

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

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

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立情况

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

2、资产独立情况

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

3、机构独立情况

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

4、人员独立情况

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

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

5、财务独立情况

公司设有独立的财务部门，配备了专职独立的财务会计人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有比较规范的财务会计制度。公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司资金使用的情况。公司的基本存款账户设在北京银行亚运村支行，银行账号为 01090319700120105264314，公司纳税人识别号为 91110105758241895Q。

(三) 对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

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

2、关于财务管理体系

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

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风

险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。
报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

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

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

第十一节 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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	<input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	[2019]京会兴审字第 03040018 号	
审计机构名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层	
审计报告日期	2019 年 4 月 30 日	
注册会计师姓名	沈延红、王丽岩	
会计师事务所是否变更	否	
审计报告正文：		

审 计 报 告

[2019]京会兴审字第 03040018 号

北京润丰世纪物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京润丰世纪物业管理股份有限公司（以下简称润丰物业公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

润丰物业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括润丰物业公司 2018 年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、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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，管理层负责评估润丰物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算润丰物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督润丰物业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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，就可能对润丰物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致润丰物业公司不能持续经营。

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

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

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

此页为北京润丰世纪物业管理股份有限公司报告号[2019]京会兴审字第 03040018 号签字页,此页无正文。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

沈延红

中国·北京

中国注册会计师：

王丽岩

二〇一九年四月三十日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六（一）	53,961,576.54	38,411,277.44
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、（二）	28,696,232.71	39,821,330.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、（三）	12,451,767.60	9,407,433.98
其中：应收票据			
应收账款		12,451,767.60	9,407,433.98
预付款项	六、（四）	1,088,730.11	886,450.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（五）	627,082.99	489,800.61
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、（六）	445,346.70	117,754.72
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（七）		1,293.07
流动资产合计		97,270,736.65	89,135,341.00
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、（八）	4,916,739.03	5,468,159.48
在建工程	六、（九）		72,311.00
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产	六、(十)	451,556.02	590,486.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、(十一)	2,457,217.11	3,474,926.63
递延所得税资产	六、(十二)	329,056.47	215,582.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,154,568.63	9,821,466.74
资产总计		105,425,305.28	98,956,807.74
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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、(十三)	7,271,194.56	3,739,340.03
其中: 应付票据			
应付账款		7,271,194.56	3,739,340.03
预收款项	六、(十四)	13,309,698.55	14,926,978.20
合同负债			
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十五)	1,007,458.93	1,361,959.61
应交税费	六、(十六)	8,445,582.81	8,180,108.81
其他应付款	六、(十七)	19,785,936.68	20,660,236.41
其中: 应付利息			
应付股利			
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		49,819,871.53	48,868,623.06
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			
预计负债			

递延收益	六、(十八)	2,016,600.00	2,885,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,016,600.00	2,885,000.00
负债合计		51,836,471.53	51,753,623.06
所有者权益(或股东权益):			
股本	六、(十九)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、(二十)	9,762,080.93	9,762,080.93
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、(二十一)	3,311,739.60	2,676,108.28
一般风险准备			
未分配利润	六、(二十二)	30,515,013.22	24,764,995.47
归属于母公司所有者权益合计		53,588,833.75	47,203,184.68
少数股东权益			
所有者权益合计		53,588,833.75	47,203,184.68
负债和所有者权益总计		105,425,305.28	98,956,807.74

法定代表人: 陈水波

主管会计工作负责人: 陈小玲

会计机构负责人: 杜洋

(二) 母公司资产负债表

单位: 元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		52,785,119.44	37,295,877.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		28,696,232.71	39,821,330.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十一、(一)	8,234,190.01	4,341,196.29
其中: 应收票据			
应收账款		8,234,190.01	4,341,196.29
预付款项		1,063,150.00	886,450.62
其他应收款	十一、(二)	349,227.10	248,021.50
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		445,346.72	117,754.72

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		91,573,265.98	82,710,631.35
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、(三)	1,849,086.74	1,849,086.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		4,841,052.89	5,365,362.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		451,556.02	590,486.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,390,932.03	3,474,926.63
递延所得税资产		194,327.77	101,629.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,726,955.45	11,381,492.56
资产总计		101,300,221.43	94,092,123.91
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		7,039,667.19	3,649,883.95
其中：应付票据			
应付账款		7,039,667.19	3,649,883.95
预收款项		12,330,985.80	14,097,971.10
合同负债			
应付职工薪酬		604,719.75	946,334.16
应交税费		8,355,035.23	8,084,459.90
其他应付款		18,457,341.98	18,288,916.63
其中：应付利息			
应付股利			
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		46,787,749.95	45,067,565.74

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			
预计负债			
递延收益		2,016,600.00	2,885,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,016,600.00	2,885,000.00
负债合计		48,804,349.95	47,952,565.74
所有者权益：			
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,762,080.93	9,762,080.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,272,380.51	2,636,749.18
一般风险准备			
未分配利润		29,461,410.04	23,740,728.06
所有者权益合计		52,495,871.48	46,139,558.17
负债和所有者权益合计		101,300,221.43	94,092,123.91

(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		72,869,771.84	75,465,051.34
其中：营业收入	六、(二十三)	72,869,771.84	75,465,051.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		57,900,688.60	58,668,722.34
其中：营业成本	六、(二十三)	51,206,232.03	53,056,086.17
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、(二十四)	358,559.41	226,188.40
销售费用		0.00	0.00
管理费用	六、(二十五)	5,745,269.75	4,882,037.43
研发费用		0.00	0.00
财务费用	六、(二十六)	136,732.34	184,580.20
其中：利息费用			
利息收入		109,534.05	98,963.35
资产减值损失	六、(二十七)	453,895.07	319,830.14
信用减值损失			
加：其他收益	六、(二十八)	4,456,491.86	2,154,100.55
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(二十九)	0.00	1,126,497.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、(三十)	-11,125,097.85	-178,669.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,300,477.25	19,898,257.92
加：营业外收入	六、(三十一)	3,369.11	88,577.01
减：营业外支出	六、(三十二)	15,713.00	260,062.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,288,133.36	19,726,772.76
减：所得税费用	六、(三十三)	1,902,484.29	4,002,249.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,385,649.07	15,724,523.18
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（净亏损以“-”号填列）	六、(三十四)	6,385,649.07	15,724,523.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		6,385,649.07	15,724,523.18
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)不能重分类进损益的其他综合收益			

1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.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			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.64	1.57
(二)稀释每股收益(元/股)		0.64	1.57

法定代表人：陈水波

主管会计工作负责人：陈小玲

会计机构负责人：杜洋

(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		62,933,654.97	63,599,185.67
减：营业成本		42,142,031.69	40,030,507.96
税金及附加		302,733.69	154,831.72
销售费用		0.00	0.00
管理费用		5,078,293.18	3,631,828.55
研发费用		0.00	0.00
财务费用		109,281.07	155,568.35
其中：利息费用		0.00	0.00
利息收入		106,205.84	92,414.38
资产减值损失		370,792.02	45,411.56
信用减值损失		0.00	0.00
加：其他收益		4,456,491.86	2,154,100.55
投资收益(损失以“-”号填列)		0.00	-1,096,943.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		0.00	0.00

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-11,125,097.85	-178,669.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,261,917.33	20,459,524.97
加：营业外收入		3,369.11	87,793.75
减：营业外支出		14,048.00	257,622.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,251,238.44	20,289,696.55
减：所得税费用		1,894,925.13	4,070,854.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,356,313.31	16,218,842.33
（一）持续经营净利润		6,356,313.31	16,218,842.33
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		6,356,313.31	16,218,842.33
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.64	1.62
（二）稀释每股收益（元/股）		0.64	1.62

（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		65,851,344.26	74,185,675.59
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、(三十五)	40,108,590.42	40,658,499.93
经营活动现金流入小计		105,959,934.68	114,844,175.52
购买商品、接受劳务支付的现金		29,877,515.96	40,023,494.67
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		20,035,263.98	21,054,440.89
支付的各项税费		3,147,954.49	3,352,127.35
支付其他与经营活动有关的现金	六、(三十五)	37,276,401.15	37,287,361.66
经营活动现金流出小计		90,337,135.58	101,717,424.57
经营活动产生的现金流量净额		15,622,799.10	13,126,750.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			104,547.95
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		0	10,104,547.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,500.00	1,389,671.07
投资支付的现金			40,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			103,339.87
投资活动现金流出小计		72,500.00	41,493,010.94
投资活动产生的现金流量净额		-72,500.00	-31,388,462.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0	0
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		0	0
筹资活动产生的现金流量净额		0	0
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		15,550,299.10	-18,261,712.04
加：期初现金及现金等价物余额		38,411,277.44	56,672,989.48
六、期末现金及现金等价物余额		53,961,576.54	38,411,277.44

法定代表人：陈水波

主管会计工作负责人：陈小玲

会计机构负责人：杜洋

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		54,772,160.32	62,386,046.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		38,948,307.01	36,192,863.77
经营活动现金流入小计		93,720,467.33	98,578,910.00
购买商品、接受劳务支付的现金		27,932,466.47	34,675,561.81
支付给职工以及为职工支付的现金		12,709,674.92	12,055,164.33
支付的各项税费		2,628,035.47	2,658,390.25
支付其他与经营活动有关的现金		34,898,548.69	31,762,688.29
经营活动现金流出小计		78,168,725.55	81,151,804.68
经营活动产生的现金流量净额		15,551,741.78	17,427,105.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			104,547.95
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		0	10,104,547.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,500.00	1,281,602.07
投资支付的现金			40,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		62,500.00	41,281,602.07
投资活动产生的现金流量净额		-62,500.00	-31,177,054.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0	0
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		0	0
筹资活动产生的现金流量净额		0	0
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		15,489,241.78	-13,749,948.80
加：期初现金及现金等价物余额		37,295,877.66	51,045,826.46
六、期末现金及现金等价物余额		52,785,119.44	37,295,877.66

(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		
优 先 股		永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	10,000,000.00				9,762,080.93				2,676,108.28		24,764,995.47	47,203,184.68
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00				9,762,080.93				2,676,108.28		24,764,995.47	47,203,184.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								635,631.32		5,750,017.75		6,385,649.07
（一）综合收益总额										6,385,649.07		6,385,649.07
（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								635,631.32		-635,631.32			
1. 提取盈余公积								635,631.32		-635,631.32			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	10,000,000.00				9,762,080.93			3,311,739.60		30,515,013.22			53,588,833.75

项目	上期												
	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	10,000,000.00				9,762,080.93				1,103,655.96		6,714,156.80		27,579,893.69
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,000,000.00				9,762,080.93				1,103,655.96		6,714,156.80		27,579,893.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,572,452.32		18,050,838.67		19,623,290.99
（一）综合收益总额											15,724,523.18		15,724,523.18
（二）所有者投入和减少资本											3,898,767.81		3,898,767.81
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										3,898,767.81		3,898,767.81	
(三) 利润分配								1,572,452.32		-1,572,452.32			
1. 提取盈余公积								1,572,452.32		-1,572,452.32			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													

四、本年期末余额	10,000,000.00				9,762,080.93				2,676,108.28		24,764,995.47		47,203,184.68
----------	---------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	---------------	--	---------------

法定代表人：陈水波

主管会计工作负责人：陈小玲

会计机构负责人：杜洋

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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				9,762,080.93				2,636,749.18		23,740,728.06	46,139,558.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00				9,762,080.93				2,636,749.18		23,740,728.06	46,139,558.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									635,631.33		5,720,681.98	6,356,313.31
(一) 综合收益总额											6,356,313.31	6,356,313.31
(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								635,631.33		-635,631.33		
1. 提取盈余公积								635,631.33		-635,631.33		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	10,000,000.00				9,762,080.93			3,272,380.51		29,461,410.04		52,495,871.48

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				9,762,080.93				1,014,864.95		9,143,769.96	29,920,715.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00				9,762,080.93				1,014,864.95		9,143,769.96	29,920,715.84
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									1,621,884.23		14,596,958.10	16,218,842.33
(一) 综合收益总额											16,218,842.33	16,218,842.33
(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									1,621,884.23		-1,621,884.23	
1. 提取盈余公积									1,621,884.23		-1,621,884.23	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的												

分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	10,000,000.00				9,762,080.93				2,636,749.18		23,740,728.06	46,139,558.17

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

2018年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

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

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

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

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

2013 年 4 月 8 日,公司注册地变更为北京市朝阳区安立路 60 号 6 楼 4 层;

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

本公司的经营范围:物业管理、机动车公共停车场服务、家居装饰、供暖等。

公司主要从事物业管理业务;

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

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 30 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

2018 年纳入合并财务报表范围的主体 2 家,分别为北京润丰世纪物业管理股份有限公司、重庆润丰四季物业管理有限公司,具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

2017 年度纳入合并财务报表范围的主体 3 家,分别为北京润丰世纪物业管理股份有限公司、郑州好利来物业管理有限公司,重庆润丰四季物业管理有限公司。公司于 2017 年 6 月将郑州好利来物业管理有限公司出售。

三、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司在持续经营假设前提下编制财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

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

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

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

应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

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

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以

及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母

公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之

间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（八）金融工具

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

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

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

（1）可供出售金融资产的减值

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

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

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

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

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（九）应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生

的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

(十) 存货

1、存货的分类

存货分类为:周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本。

存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目

的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制**低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(十一) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、(七)。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	10	5	9.5
办公设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
电子设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
运输设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

（十三）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十四）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

节能服务公司投资项目形成的无形资产，应按合同约定的效益分享期摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，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。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十五）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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

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

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

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

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

（十六）长期待摊费用

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

（十七）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期

结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

(十八) 预计负债

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

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

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

(十九) 收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

3、让渡资产使用权收入的确认

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

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

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

(二十) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府

补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

(二十二) 关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

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

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

11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

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

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

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

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

（二十三）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）公司董事会审议通过，公司按照财政部于 2018 年度颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定，因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更内容及对 2017 年 12 月 31 日资产负债表和 2017 年度利润表项目影响金额如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	合并报表影响金额	母公司报表影响金额

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应收票据”及“应收账款”项目, 将其整合为新增的“应收票据及应收账款”项目, 反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项, 以及收到的商业汇票, 包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应收票据及 应收账款	9,407,433.98	4,341,196.29
	应收票据		
	应收账款	-9,407,433.98	-4,341,196.29
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应收利息”及“应收股利”项目, 归并至“其他应收款”项目。	其他应收款		
	应收利息		
	应收股利		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“固定资产清理”项目, 归并至“固定资产”项目, 反映资产负债表日固定资产的期末账面价值和尚未清理完毕的固定资产清理净损益。	固定资产		
	固定资产清理		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“工程物资”项目, 归并至“在建工程”项目, 反映资产负债表日尚未达到预定可使用状态的在建工程的期末账面价值和为在建工程准备的各种物资的期末账面价值。	在建工程		
	工程物资		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应付票据”及“应付账款”项目, 将其整合为新增的“应付票据及应付账款”项目, 反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项, 以及开出、承兑的商业汇票, 包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应付票据及应付 账款	3,739,340.03	3,649,883.95
	应付票据		
	应付账款	-3,739,340.03	-3,649,883.95
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“应付利息”及“应付股利”项目, 归并至“其他应付款”项目。	其他应付款		
	应付利息		
	应付股利		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 在资产负债表中删除原“专项应付款”项目, 归并至“长期应付款”	长期应付款		

项目,反映资产负债表日除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。	专项应付款		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),在利润表中新增“研发费用”项目,反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出。	管理费用		
	研发费用		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),在利润表“财务费用”下新增“利息费用”与“利息收入”项目,分别反映为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和确认的利息收入。	利息费用		
	利息收入	98,963.35	92,414.38
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),利润表中将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”项目变更为“重新计量设定受益计划变动额”项目。	重新计量设定受益计划变动额		
	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),利润表中将原“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”项目变更为“权益法下不能转损益的其他综合收益”项目。	权益法下不能转损益的其他综合收益		
	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		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),利润表中将原“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”项目变更为“权益法下可转损益的其他综合收益”项目。	权益法下可转损益的其他综合收益		
	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		
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),所有者权益变动表中将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”项目变更为“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。	设定受益计划变动额结转留存收益		
	结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	2018年5月1日前为11%、13%、17%、6%、3%，2018年5月1日后为10%、16%、6%、3%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%、5%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表主要项目注释

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

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	91,531.26	154,553.22
银行存款	53,674,716.01	38,195,120.89
其他货币资金	195,329.27	61,603.33
合计	53,961,576.54	38,411,277.44

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	28,696,232.71	39,821,330.56
合计	28,696,232.71	39,821,330.56

注：指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为购买的交享越润丰 1 号私募证券投资基金；

(三) 应收票据及应收账款

种类	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	12,451,767.60	9,407,433.98
合计	12,451,767.60	9,407,433.98

1、应收账款分类及披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,610,247.68	100	1,158,480.08	8.45	12,451,767.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	13,610,247.68	100	1,158,480.08	8.45	12,451,767.60

续表 1

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,131,234.91	100	723,800.93	7.69	9,407,433.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	10,131,234.91	100	723,800.93	7.69	9,407,433.98

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,821,698.38	397,455.19	5
1—2 年	3,966,849.77	396,684.98	10
2-3 年	1,821,699.53	364,339.91	20
合计	13,610,247.68	1,158,480.08	

续表 1

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,825,103.04	293,187.75	5
1—2 年	4,306,131.87	430,613.18	10
合计	10,131,234.91	723,800.93	

注 1、本公司应收帐款主要为应收各小区项目散户住户及租户的物业费，因业主及租户众多，

金额相对较小，所以按小区项目披露应收帐款，未按住户及租户单户披露；

2、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 434,679.15 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	6,692,000.20	49.17	519,640.69
重庆好利来物业发展有限公司	3,702,978.46	27.21	422,676.92
重庆吉厦房地产开发有限公司	1,038,215.57	7.63	100,939.52
北京润丰锦尚项目	545,540.27	4.01	27,277.01
漳州润丰吉祥房地产开发有限责任公司	518,834.95	3.81	25,941.75
合计	12,497,569.45	91.83	1,096,475.89

(四) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1 年以内	1,088,730.11	100	886,450.62	100
合计	1,088,730.11	100	886,450.62	100

2、按预付对象归集的期末余额预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间
北京市燃气集团有限责任公司	供应商	1,088,730.11	100	1 年以内
合计		1,088,730.11	100	

(五) 其他应收款

种类	期末余额	期初余额
其他应收款项	627,082.99	489,800.61
合计	627,082.99	489,800.61

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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	683,720.28	100	56,637.29	8.28	627,082.99	527,221.96	100	37,421.35	7.09	489,800.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	683,720.28	100	56,637.29	8.28	627,082.99	527,221.96	100	37,421.35	7.09	489,800.61

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	496,945.27	24,847.26	5
1—2 年	56,489.78	5,648.98	10
2—3 年	130,095.23	26,019.05	20
3—4 年	100.00	50.00	50
4—5 年	90.00	72.00	80
合计	683,720.28	56,637.29	

续表 1

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	366,936.73	18,346.83	5
1—2 年	130,095.23	13,009.52	10
2—3 年	30,100.00	6,020.00	20
3—4 年	90.00	45.00	50
合计	527,221.96	37,421.35	

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 19,215.94 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
重庆水尚业主	代垫水电费	154,059.83	1 年以内	22.53
张广彬	备用金	100,000.00	1 年以内	14.63
李震谷	备用金	84,021.73	1 年以内	12.29
宋扬	借款	50,000.00	1 年以内	7.31
刘清华	备用金	40,000.00	1-2 年	5.85
合计		428,081.56		62.61

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	445,346.70		445,346.70	117,754.72		117,754.72
合计	445,346.70		445,346.70	117,754.72		117,754.72

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税		1,293.07
合计		1,293.07

(八) 固定资产**1、固定资产情况**

项目	运输工具	电子设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	176,929.49	1,137,298.97	5,887,167.57	81,103.61	7,282,499.64
2.本期增加金额		33,500.00		38,708.74	72,208.74
(1)购置		33,500.00		38,708.74	72,208.74
3.本期减少金额					-
(1) 处置子公司减少					-
4.期末余额	176,929.49	1,170,798.97	5,887,167.57	119,812.35	7,354,708.38
二、累计折旧					-
1.期初余额	170,763.04	1,005,500.21	585,212.58	52,864.33	1,814,340.16
2.本期增加金额	1,586.88	40,179.63	566,920.44	14,942.24	623,629.19
(1)计提	1,586.88	40,179.63	566,920.44	14,942.24	623,629.19
3.本期减少金额					-
(1) 处置子公司减少					-
4.期末余额	172,349.92	1,045,679.84	1,152,133.02	67,806.57	2,437,969.35
三、减值准备					-
1.期初余额					-
2.本期增加金额					-
3.本期减少金额					-
4.期末余额					-
四、账面价值					-
1.期末账面价值	4,579.57	125,119.13	4,735,034.55	52,005.78	4,916,739.03
2.期初账面价值	6,166.45	131,798.76	5,301,954.99	28,239.28	5,468,159.48

(九) 在建工程**1、在建工程情况**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
食堂燃气系统工程				72,311.00		72,311.00
合计				72,311.00		72,311.00

(十) 无形资产**1、无形资产情况**

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	733,714.17	733,714.17
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	733,714.17	733,714.17
二、累计摊销		
1.期初余额	143,227.23	143,227.23
2.本期增加金额	138,930.92	138,930.92
3.本期减少金额		
4.期末余额	282,158.15	282,158.15
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	451,556.02	451,556.02
2.期初账面价值	590,486.94	590,486.94

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
水尚项目地面装修费	2,850,686.39		950,228.80	1,900,457.59
锅炉低氮改造	624,240.24		133,765.80	490,474.44
食堂燃气系统工程		72,311.00	6,025.92	66,285.08

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
合计	3,474,926.63	72,311.00	1,090,020.52	2,457,217.11

(十二) 递延所得税资产**1、未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,316,225.88	329,056.47	862,330.76	215,582.69
合计	1,316,225.88	329,056.47	862,330.76	215,582.69

(十三) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	7,271,194.56	3,739,340.03
合计	7,271,194.56	3,739,340.03

1、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
应付账款	7,271,194.56	3,739,340.03
合计	7,271,194.56	3,739,340.03

(2) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	7,023,503.78	3,728,108.93
1-2 年	236,459.68	4,731.10
2-3 年	4,731.10	6,500.00
3 年以上	6,500.00	
合计	7,271,194.56	3,739,340.03

(十四) 预收款项**1、预收款项列示**

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	13,309,698.55	14,926,978.20
合计	13,309,698.55	14,926,978.20

(十五) 应付职工薪酬**1、应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,361,959.61	18,465,500.32	18,820,001.00	1,007,458.93
二、离职后福利-设定提存计划		1,170,362.98	1,170,362.98	
三、辞退福利		44,900.00	44,900.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,361,959.61	19,680,763.30	20,035,263.98	1,007,458.93

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,361,959.61	16,241,010.17	16,595,510.85	1,007,458.93
二、职工福利费		876,987.89	876,987.89	
三、社会保险费		859,669.64	859,669.64	
其中：医疗保险费		781,123.40	781,123.40	
工伤保险费		34,593.90	34,593.90	
生育保险费		43,952.34	43,952.34	
四、住房公积金		371,760.00	371,760.00	
五、工会经费和职工教育经费		116,072.62	116,072.62	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,361,959.61	18,465,500.32	18,820,001.00	1,007,458.93

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		1,125,409.30	1,125,409.30	
2.失业保险费		44,953.68	44,953.68	
3.企业年金缴费		-	-	
合计		1,170,362.98	1,170,362.98	

(十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	374,170.47	286,886.44
印花税	277.10	
应交环境保护税	32,706.81	

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	8,012,459.27	7,846,488.57
个人所得税	10,954.63	28,328.13
城市维护建设税	8,742.20	10,512.17
教育费附加	6,272.33	7,893.50
合计	8,445,582.81	8,180,108.81

(十七) 其他应付款**1、按款项性质列示其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	4,423,171.38	7,097,203.00
代收车位租赁费	3,490,692.62	2,625,220.00
代收款项	9,330,807.64	8,792,734.81
其他	2,541,265.04	2,145,078.60
合计	19,785,936.68	20,660,236.41

2、重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金及保证金	963,865.32	未到期
合计	963,865.32	

(十八) 递延收益**1、递延收益明细**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	2,885,000.00		868,400.00	2,016,600.00
合计	2,885,000.00		868,400.00	2,016,600.00

(十九) 股本

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

(二十) 资本公积**1、资本公积增减变动明细**

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

（二十一）盈余公积**1、盈余公积明细**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,676,108.28	635,631.32		3,311,739.60
合计	2,676,108.28	635,631.32		3,311,739.60

（二十二）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	24,764,995.47	6,714,156.80
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	24,764,995.47	6,714,156.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,385,649.07	15,724,523.18
减：提取法定盈余公积	635,631.32	1,572,452.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		3,898,767.81
期末未分配利润	30,515,013.22	24,764,995.47

（二十三）营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	72,869,771.84	51,206,232.03	75,465,051.34	53,056,086.17
合计	72,869,771.84	51,206,232.03	75,465,051.34	53,056,086.17

（1）营业收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业管理费收入	42,107,055.28	57.79	44,018,742.08	58.33
供暖费收入	18,875,944.01	25.90	12,733,647.82	16.87

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
车位管理费收入	5,566,152.96	7.64	8,510,099.46	11.28
其他收入	6,320,619.59	8.67	10,202,561.98	13.52
主营业务收入小计	72,869,771.84	100.00	75,465,051.34	100.00
其他业务收入				
营业收入合计	72,869,771.84	100.00	75,465,051.34	100.00

(2) 营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
天然气成本	8,846,739.18	17.28	9,055,086.23	17.07
客服成本	9,984,433.98	19.50	14,942,321.58	28.16
保洁绿化成本	10,095,294.88	19.71	6,987,642.24	13.17
保安成本	7,735,399.09	15.11	6,996,861.65	13.19
电梯成本	1,931,812.27	3.77	1,687,419.33	3.18
能源成本	4,318,036.29	8.43	4,426,226.37	8.34
其他成本	1,126,259.15	2.20	845,457.84	1.59
工程部维修成本	7,168,257.19	14.00	8,115,070.93	15.30
主营业务成本小计	51,206,232.03	100.00	53,056,086.17	100.00
其他业务成本				
营业成本合计	51,206,232.03	100.00	53,056,086.17	100.00

(二十四) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	147,003.22	127,183.83
教育费附加	116,052.81	96,120.57
车船税	2,279.25	
印花税	8,353.50	2,884.00
环境保护税	84,870.63	
合计	358,559.41	226,188.40

(二十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	2,911,540.16	1,710,357.97

项目	本期发生额	上期发生额
福利费	131,025.17	295,574.23
办公费	609,968.73	709,400.39
电话费	76,562.56	81,659.91
业务招待费	69,615.81	24,885.73
固定资产折旧	130,487.15	142,729.91
劳动保护费	29,914.97	26,178.40
残疾人保障金	199,984.39	89,964.86
工会经费	120,708.31	118,403.16
中介费用	965,396.67	345,471.70
其他	500,065.83	1,337,411.17
合计	5,745,269.75	4,882,037.43

(二十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减:利息收入	109,534.05	98,963.35
手续费	246,266.39	283,543.55
合计	136,732.34	184,580.20

(二十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	453,895.07	319,830.14
合计	453,895.07	319,830.14

(二十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	4,456,491.86	2,154,100.55	3,495,232.35
合计	4,456,491.86	2,154,100.55	3,495,232.35

注 1、2017 年政府补助为根据北京市城市管理委员会《关于预拨 2017 年度 2017-2018 采暖季供热燃料补贴有关事宜的通知》取得的采暖补贴；

注 2、2017 年政府补助为根据北京朝阳区环境保护局《关于下发 2016 年燃气（油）锅炉低氮燃烧技术改造区级补贴政策的通知》取得的锅炉改造补贴；

注 3、2018 年政府补助为根据北京市城市管理委员会《关于发放 2017-2018 采暖季供热燃料补贴预拨资金的通知》取得的采暖补贴；

注 4、2018 年政府补助为根据北京市城市管理委员会《关于发放 2018-2019 采暖季供热燃料补贴预拨资金的通知》取得的采暖补贴；

注 5、2018 年政府补助为根据北京朝阳区环境保护局《关于下发 2016 年燃气（油）锅炉低氮燃烧技术改造区级补贴政策的通知》取得的锅炉改造补贴；

（二十九）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		1,021,949.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		104,547.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		1,126,497.81

（三十）公允价值变动收益

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	-11,125,097.85	-178,669.44
合计	-11,125,097.85	-178,669.44

（三十一）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入等	3,369.11	88,577.01	3,369.11
合计	3,369.11	88,577.01	3,369.11

（三十二）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款等	15,713.00	260,062.17	15,713.00
合计	15,713.00	260,062.17	15,713.00

（三十三）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,015,958.06	4,082,207.10
递延所得税费用	-113,473.77	-79,957.52
合计	1,902,484.29	4,002,249.58

(三十四) 持续经营损益及终止经营损益

项目	本期		上期	
	发生金额	归属于母公司所有者的损益	发生金额	归属于母公司所有者的损益
持续经营损益	6,385,649.07	6,385,649.07	15,724,523.18	15,724,523.18
合计	6,385,649.07	6,385,649.07	15,724,523.18	15,724,523.18

(三十五) 现金流量表项目**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助收入	2,353,145.31	4,761,099.43
利息收入	109,534.05	98,963.35
代收水电费、押金保证金等	37,645,911.06	35,798,437.15
合计	40,108,590.42	40,658,499.93

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
保证金、押金	2,978,358.00	3,087,725.00
期间费用等	5,083,908.80	3,873,498.90
代收代缴款项等及其他	29,214,134.35	30,326,137.76
合计	37,276,401.15	37,287,361.66

(三十六) 现金流量表补充资料**1、现金流量表补充资料表**

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,385,649.07	15,693,332.48
加: 资产减值准备	453,895.07	319,830.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	623,629.19	505,554.02
无形资产摊销	138,930.92	117,384.44
长期待摊费用摊销	1,090,020.52	994,817.40

补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	11,125,097.85	178,669.44
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,126,497.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-113,473.78	-79,302.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-327,591.98	116,346.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,316,264.04	-7,910,813.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,562,906.28	4,317,430.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,622,799.10	13,126,750.95
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	53,961,576.54	38,411,277.44
减：现金的期初余额	38,411,277.44	56,672,989.48
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	15,550,299.10	-18,261,712.04

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	53,961,576.54	38,411,277.44
其中：库存现金	91,531.26	154,553.22
可随时用于支付的银行存款	53,674,716.01	38,195,120.89
可随时用于支付的其他货币资金	195,329.27	61,603.33
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	53,961,576.54	38,411,277.44

七、其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆润丰四季物业管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100		收购

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
润丰投资集团有限公司	北京	服务业	20000 万元	51	51

(二) 本企业的子公司情况

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

(三) 其他关联方情况

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

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
提供劳务				
重庆好利来物业发展有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	914,544.59	31.77
重庆吉厦房地产开发有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	478,325.67	16.62
北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	物业费	根据市场情况协议定价	15,000.00	0.52
漳州润丰吉祥房地产开发有限责任公司	物业费	根据市场情况协议定价	1,470,485.44	51.09
合计			2,878,355.70	100.00

续表 1

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
提供劳务				
重庆好利来物业发展有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	1,807,370.82	59.63
重庆吉厦房地产开发有限公司	物业费	根据市场情况协议定价	349,547.45	11.53
北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	物业费	根据市场情况协议定价	9,298.40	0.31
漳州润丰吉祥房地产开发有限责任公司	物业费	根据市场情况协议定价	864,854.36	28.53
合计			3,031,071.03	100.00

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

关联方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
应收帐款				
重庆好利来物业发展有限公司	4,478,694.86	914,544.59	1,690,260.99	3,702,978.46
重庆吉厦房地产开发有限公司	1,030,629.34	478,325.67	470,739.44	1,038,215.57
北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	9,298.40	15,000.00	15,000.00	9,298.40
漳州润丰吉祥房地产开发有限责任公司	388,349.51	1,470,485.44	1,340,000.00	518,834.95

2、应付项目

关联方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
-----	------	-------	-------	------

关联方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应付款				
北京润丰房地产开发有限公司	2,033,020.00	2,033,020.00	1,903,352.12	1,903,352.12
北京润兴伟业房地产开发有限责任公司	592,200.00	592,200.00	1,536,340.50	1,536,340.50
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司			51,000.00	51,000.00
重庆好利来物业发展有限公司	630,842.00	1,420,387.99	789,545.99	

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无

(二) 或有事项

无

十、资产负债表日后事项

无

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

1、应收账款分类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,869,053.65	100	634,863.64	7.16	8,234,190.01	4,621,910.71	100	280,714.42	6.07	4,341,196.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	8,869,053.65	100	634,863.64	7.16	8,234,190.01	4,621,910.71	100	280,714.42	6.07	4,341,196.29

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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,428,828.12	327,811.68	5
1—2 年	1,809,931.50	180,993.15	10
2-3 年	630,294.03	126,058.81	20
合计	8,869,053.65	634,863.64	

续表 1

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,629,533.00	181,476.65	5
1—2 年	992,377.71	99,237.77	10
合计	4,621,910.71	280,714.42	

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 354,149.22 元；

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额 的比例(%)	坏账准备余额
北京润丰水尚项目	6,692,000.20	75.45	519,640.69
北京润丰锦尚项目	545,540.27	6.15	27,277.01
北京润丰漳州项目	518,834.95	5.85	25,941.75
北京润丰欣尚项目	412,341.93	4.65	20,617.10
北京润丰嘉尚项目	348,976.57	3.93	17,448.83
合计	8,517,693.92	96.03	610,925.38

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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	390,566.06	100	41,338.96	10.58	349,227.10	272,717.64	100	24,696.14	9.06	248,021.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	390,566.06	100	41,338.96	10.58	349,227.10	272,717.64	100	24,696.14	9.06	248,021.50

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	216,603.51	10,830.18	5
1—2 年	43,677.32	4,367.73	10
2—3 年	130,095.23	26,019.05	20
3—4 年	100.00	50.00	50
合计	390,566.06	41,338.96	

续表 1

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	112,432.41	5,621.62	5
1—2 年	130,095.23	13,009.52	10
2—3 年	30,100.00	6,020.00	20
3—4 年	90.00	45.00	50
合计	272,717.64	24,696.14	

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 16,642.82 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
张广彬	备用金	100,000.00	1 年以内	25.60	5,000.00
李震谷	备用金	84,021.73	1 年以内	21.51	4,201.09
宋扬	借款	50,000.00	1 年以内	12.80	2,500.00
刘清华	备用金	40,000.00	1-2 年	10.24	4,000.00
张佳宁	借款	30,000.00	1 年以内	7.68	1,500.00
合计	--	304,021.73	--	77.83	17,201.09

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,849,086.74		1,849,086.74	1,849,086.74		1,849,086.74

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	1,849,086.74		1,849,086.74	1,849,086.74		1,849,086.74

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆润丰四季物业管理有限公司	1,849,086.74			1,849,086.74
合计	1,849,086.74			1,849,086.74

(四) 营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,933,654.97	42,142,031.69	63,599,185.67	40,030,507.96
合计	62,933,654.97	42,142,031.69	63,599,185.67	40,030,507.96

(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		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,201,491.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		104,547.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		-1,096,943.67

十二、补充资料**(一) 当期非经常性损益明细表**

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

项目	金额	说明
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）	4,456,491.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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	-11,125,097.85	
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	-12,343.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-6,680,949.88	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	1,114,965.24	
少数股东权益影响额（税后）		
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	-7,795,915.12	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.67	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.14	1.42	1.42

北京润丰世纪物业管理股份有限公司

二〇一九年四月三十日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

董事会秘书办公室