建投实业

NEEQ : 870261

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司

JIC Industrial Investment Development Co.,Ltd.

年度报告

2017

公司年度大事记

1. 公司于 2017 年 1 月 16 日在全国中小企业股份转让系统公司，成功举办新三板挂牌仪式。

2. 公司全资子公司北京建投嘉昱资产管理有限公司于 2017 年 3 月 23 日取得住房和城乡建设部颁发的全国物业服务企业一级资质证书。

3. 公司全资子公司山东建投金融服务有限公司、吉林建投实业有限责任公司通过物业“ISO9001 质量管理体系”、“ISO14001 环境管理体系”、“OHSAS18001 职业健康安全管理体系”和“ISO22000 食品安全管理体系”认证；公司全资子公司北京建投嘉昱资产管理有限公司通过物业“ISO9001 质量管理体系”、“ISO14001 环境管理体系”、“OHSAS18001 职业健康安全管理体系”认证。

4. 2017 年 6 月 30 日，公司与控股股东建投控股有限责任公司签订协议，收购建投控股有限责任公司所持有的重庆嘉昱建筑工程有限公司 92%的股权。

5. 2017 年 10 月 31 日，公司与控股股东建投控股有限责任公司签订协议，收购建投控股有限责任公司所持有的北京建银金融科技有限责任公司 80%的股权。

6. 厦门建投物业管理有限公司荣获厦门市物业行业“金砖厦门会晤”服务保障工作先进单位称号。

7. 昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司获得云南省 AAA 信用企业荣誉称号。

注：本页内容原则上应当在一页之内完成。

目 录

第一节 声明与提示 5

第二节 公司概况 8

第三节 会计数据和财务指标摘要 10

第四节 管理层讨论与分析 12

第五节 重要事项 22

第六节 股本变动及股东情况 25

第七节 融资及利润分配情况 27

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况 28

第九节 行业信息 32

第十节 公司治理及内部控制 35

第十一节 财务报告 41

释义

释义项目		释义
建投实业、公司	指	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司
有限公司、建银发展有限	指	建银实业投资发展有限责任公司
股份公司、建银发展股份	指	建银实业投资发展股份有限公司
中央汇金	指	中央汇金投资有限责任公司
中国建投	指	中国建银投资有限责任公司
建投控股	指	建投控股有限责任公司，公司控股股东
建投置地	指	建投嘉昱置地股份有限公司，公司股东
山东建投	指	山东建投金融服务有限公司
北京建投	指	北京建投嘉昱资产管理有限公司
陕西建投	指	陕西建投实业有限责任公司
广东建投	指	广东建投金服投资有限公司
宁波建投	指	宁波建投实业有限责任公司
吉林建投	指	吉林建投实业有限责任公司
泉州建投	指	泉州市建投物业管理有限公司
大连建投	指	大连建投中连实业有限责任公司
重庆嘉昱	指	重庆嘉昱建筑工程有限公司
建银金科	指	北京建银金融科技有限责任公司
江苏建投	指	江苏建投物业管理有限公司
厦门建投	指	厦门建投物业管理有限公司
昆明建投	指	昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司
宁夏建投	指	宁夏建投物业服务有限公司
青岛建投	指	青岛建投物业管理有限公司
银博科技	指	西安银博科技有限责任公司
陕西银博	指	陕西银博科技工程有限公司
银博软件	指	西安银博软件科技有限公司
建行、建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
主办券商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
会计师、兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
工商部门	指	北京市工商行政管理局
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
元、万元	指	人民币元、人民币万元
O2O	指	Online To Offline（在线离线/线上到线下），即指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。

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。

公司负责人张亚平、主管会计工作负责人张振华及会计机构负责人（会计主管人员）耿芸保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	□是 √否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	□是 √否
是否存在豁免披露事项	□是 √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
客户集中度较高风险	公司主要客户类别单一，主要为中国建设银行旗下的分支机构，签订的销售或服务合同单笔金额较大。虽然报告期内客户对于公司服务的普遍满意度较高，但由于招投标结果的不确定性，公司存在未来客户流失风险。 报告期内，公司持续提高服务质量和服务水平，保障客户稳定性；继续加强市场营销，拓展新客户、开发新业务。公司将在坚持主营业务的同时不断降低客户集中度高的风险。
专业人才流失风险	公司所处行业领域属于物业管理行业，多年来依靠经验丰富的业务发展团队、高水平的物业服务团队、规范化的管理团队等人才队伍，为大量客户提供优质的服务，但可能出现业务主管人员流失现象，对公司服务质量、市场口碑、客户资源及项目储备产生消极影响，导致公司持续经营能力下降。保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一，公司已按照现代企业制度建立了明确、规范的绩效考核及员工激励制度，从而降低专业人才流失风险。
劳动成本上涨风险	物业管理行业属于劳动密集型行业，在创造大量就业机会的同时，也使得物业管理企业面临人力成本控制的压力。近年来，我国劳动用工成本持续刚性上涨，导致物业管理企业营业成本上升，普遍面临劳动成本上涨风险。 截至 2017 年末，公司员工总数为 5,028 人，为保障各地物业管理项目的正常开展，公司员工数量有小幅增长，仍需对外采购保洁服务、维修服务、物业服务等第三方服务，该类服务劳务合同在续约过程中可能随市场行情变化出现金额上调的情况。人力成本上升对公司的盈利水平可能造成不利影响。

公司管理风险	公司规模庞大，员工人数较多，旗下子公司遍布全国各地，母公司面临一定的经营管理压力。公司目前采取“统一管理、属地经营”的管理模式，由母公司制定战略规划及管理制度，全国各区域子公司负责当地业务的开展。 报告期内，公司共有一级子公司 14 家，纳入合并报表范围内的主体共 32 家，未来随着业务的拓展，公司规模可能进一步扩大。公司在扩大业务规模的同时也对管理提出新的挑战，公司将继续按照既有成熟的管理方式，强化风险管控，积极应对市场化挑战。
重大理财投资风险	公司及子公司购买的理财产品主要为中国建设银行发行的稳健型理财产品，购买的信托产品主要为中建投信托有限责任公司发行的信托产品。但在受托人管理、运用或处置信托财产过程中，社会经济政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、管理和操作风险等投资风险有可能导致信托收益不理想或面临原有资金损失。 截至 2017 年末，公司及子公司共持有理财产品 8,022.00 万元，持有信托产品 17,400.00 万元，共计 25,422.00 万元。公司在理财及信托产品持有期间，将持续关注产品风险收益。
业务外包风险	物业管理为劳动密集型行业，为保障各地业务顺利开展，公司需要将部分保洁服务、设施运维、花木租摆等物业服务外包给特定供应商。对于质量控制体系不完善或不规范的公司而言，若出现签订合约时阐述不明、质量控制制度不健全、后期服务质量不达标、外包供应商资质不全等情况，将影响物业管理服务品质，进而有损品牌形象。 报告期内，公司建立了完善的质量管理体系，对供应商的管理评审、项目开展过程中的监督检测、客户反馈意见的收集等工作均做出了明确安排，将业务外包可能产生的相关风险稳定在可控范围内。
市场竞争风险	公司所处行业为完全竞争行业，并无明显进入壁垒。同时，物业管理行业进入了跨界融合、创新发展的阶段，物业管理企业纷纷采取并购、联合的策略以获得更多项目资源或提高知名度。随着“智慧城市”概念的普及，越来越多的企业积极创新商业模式，为物业管理项目输出了大量智能化楼宇管理方案。面对激烈的竞争，公司面临着提升核心竞争力的压力，在扩大业务规模、增加项目储备、降低经营成本、丰富团队经验等方面均面临着巨大挑战。
公司用工方式存在超出劳务派遣使用范围而被处罚的风险	根据《劳动合同法》的有关规定，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。由于公司主营业务对于劳务需求量大、管理项目分布在全国各地，且物业管理行业人员流动性高、短期用工多，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更手续复杂，且公司人员冗杂，不便于管理。 报告期内，公司员工中存在与劳务派遣机构签订派遣协议的人员。根据 2014 年 3 月 1 日起执行的《劳务派遣暂行规定》要求，用工单位使用被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%。截至 2017 年末，公司派遣员工人数为 120 人，占员工总数比例的 2.39%，在法律法规要求的范围内。但公司仍需

	持续关注劳务派遣比例，避免因劳务派遣用工比例较高而被相关部门处罚的风险。
关联方同业竞争风险	公司与关联方同业竞争的形成主要是由于公司实际控制人中国建投与中国建设银行分离后，为保障整体平稳过渡，逐步实现各业务条线企业整合与专业条线管理，初期管理思路为维持原有业务格局不变并根据属地原则进行企业管理，从而导致公司与中国建投体系内部分企业存在同业竞争关系。 公司与相关主体之间的同业竞争包括：物业管理服务与天津市金银泰物业管理服务中心、新疆建投信息服务有限责任公司存在同业竞争；金融外包服务与青海建投金融服务有限公司存在同业竞争。 为避免关联方同业竞争风险，公司进一步明确后续业务发展方向，并在挂牌前与控股股东建投控股、实际控制人中国建投深入沟通，控股股东、实际控制人、公司均出具了《避免和消除同业竞争承诺函》，承诺在公司挂牌后两年内通过资产整合、业务重组、业务处置等方式解决同业竞争问题，承诺公司内部酒店、培训中心只对内服务系统内员工及重要核心客户，不对外运营，以解决在酒店管理业务存在的同业竞争问题。 报告期内，公司收购了建投控股有限责任公司所持有的重庆嘉昱建筑工程有限公司 92%的股权；建投嘉昱置地股份有限公司、建投嘉昱置业股份有限公司、天津市金银泰物业管理服务中心就资产管理业务分别出具了《避免和消除同业竞争情况说明及承诺函》，原有装饰装璜业务、资产管理业务同业竞争承诺已于 2017 年如期履行，但未来一年内，公司物业管理、金融外包服务业务仍存在同业竞争风险。
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	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司
英文名称及缩写	JIC Industrial Investment Development Co.,Ltd.
证券简称	建投实业
证券代码	870261
法定代表人	张亚平
办公地址	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张振华
职务	副总经理，董事会秘书
电话	010-63978819
传真	010-63979177
电子邮箱	jtsy_zh@jihc.cn
公司网址	-
联系地址及邮政编码	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 14 层 100036
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	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会办公室

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	2012-11-02
挂牌时间	2016-12-23
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K70-702-7020 房地产业下的物业管理。
主要产品与服务项目	公司主要从事以物业管理服务为主，金融服务外包和不动产资产管理服务为辅的机构综合服务。
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	230,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	建投控股有限责任公司
实际控制人	中国建银投资有限责任公司

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	911100000573322339	否
注册地址	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404	否
注册资本	230,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	平安证券
主办券商办公地址	广东省深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层
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	张轶云、王国政
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、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

1.2018 年 1 月 15 日起，公司转让方式由协议转让变更为集合竞价转让方式。
2.2018 年 3 月 26 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过关于公司董事、监事改选的议案，选举张亚平女士、吕晓征女士为公司董事，选举哈丹先生为公司监事。裴洪朝先生不再担任公司董事、董事长，哈丹先生不再担任公司董事，李爱玲女士不再担任公司监事、监事会主席。
3.2018 年 3 月 27 日，公司召开第一届董事会第二十六次会议，审议通过关于选举董事长的议案，由张亚平女士担任公司董事长。
4.2018 年 3 月 27 日，公司召开第一届监事会第五次会议，审议通过关于选举监事会主席的议案，由哈丹先生担任公司监事会主席。

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	900,388,992.38	850,621,552.28	5.85%
毛利率%	10.43%	9.49%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	29,794,476.58	15,242,907.53	95.46%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,479,658.34	5,369,286.33	169.68%
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）	7.38%	3.69%	-
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）	3.65%	1.12%	-
基本每股收益	0.13	0.06	116.67%

二、　偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	800,568,799.04	799,811,961.15	0.09%
负债总计	411,548,479.64	404,312,793.88	1.79%
归属于挂牌公司股东的净资产	381,720,080.64	388,678,354.61	-1.79%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.66	1.69	-1.78%
资产负债率%（母公司）	6.08%	6.12%	-
资产负债率%（合并）	51.41%	50.55%	-
流动比率	1.07	1.12	-
利息保障倍数	42.31	20.71	-

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	21,919,822.01	12,152,594.90	80.37%
应收账款周转率	15.12	19.00	-
存货周转率	13.69	15.09	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	0.09%	22.78%	-
营业收入增长率%	5.85%	5.83%	-
净利润增长率%	111.15%	-62.68%	-

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	230,000,000.00	230,000,000	0%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	160,928.07
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,111,962.34
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	16,177,596.42
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	-524,219.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,250,419.92
非经常性损益合计	20,176,686.95
所得税影响数	4,666,004.94
少数股东权益影响额（税后）	195,863.77
非经常性损益净额	15,314,818.24

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

□适用 √不适用

第四节　管理层讨论与分析

一、　业务概要

商业模式

公司主要从事以物业管理服务为主、金融外包服务和不动产资产管理服务为辅的机构综合服务。多年来，公司构建具有自身特色的机构客户综合服务业务模式，为金融机构、企事业单位等核心客户提供专业化、标准化、精细化的全委托综合物业管理服务，并通过满足客户非核心业务外包、不动产运营维护等多元化需求，创造高品质客户体验和高水平客户忠诚度，持续强化公司整体服务品牌影响力。

1.物业管理服务，通常为逐年收取或按实际工程量收费。根据与客户签订的物业管理服务合同，明确整体物业服务内容与标准，确定物业服务部应完成的工作事项，并根据实际工作量及楼宇管理面积确定每年需收取的物业管理费。其中，在服务期间发生的维修、更新改造等费用由客户单独提供，如物业费用发生变化则以签订补充合同的方式进行支付。

2.金融外包服务，根据不同细分业务实施不同收费模式，一般为定期收费或实际业务量收费。根据与银行客户签订的基础流程服务、辅助营销服务、安防监控集成、金融设备运维或 IT 信息服务等业务合同，明确各项目的产品服务标准与后期维护管理要求，并收取相关服务费用。

3.不动产资产管理服务，通常为分年中、年末两次收取，金额据实结算。根据与客户签订的资产委托管理合同，明确整体受托资产内容与标准，并根据提供的资产管理服务水平和年末管理综合评价得分确定每年需收取的管理酬金费。其中，服务期间还将按照受托资产的确权情况支付确权奖励费，根据确权项目面积、更名难度等区分不同的难度系数计算确权立项奖励和确权完成奖励。

报告期内，公司旗下共有一级子公司 14 家，纳入合并报表范围内的主体共 32 家。子公司负责物业管理服务、金融外包服务及不动产资产管理业务的开展，母公司对全资、控股企业进行战略规划管理、经营目标管理、财务管理、风险管理、品牌管理，提供相关产业、行业政策解读与汇编，编制，行业或市场研究报告并协调内部资源，提供相关技术支持方案、招投标支持方案和业务推广方案，提供财务管理、人力资源等咨询服务。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司实现主营业务收入 90,038.90 万元，同比增加 5.84%；净利润 3,109.41 万元，同比增加 16.73%；总资产规模达到 80,136.86 万元，净资产 38,982.02 万元。

1.服务品质持续提升。子公司完成 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系、ISO22000 食品安全管理体系“四标一体化”认证工作，提高业务标准化、一体化、优质化服务能力。同时，完成安防监控一级资质申领工作并积极推进国家智能化二级资质申领工作，促进相关业务服务能力与市场拓展范围持续扩大。

2.业务规模逐步提升。公司新增校园物业管理业务、大型智能化住宅物业业务、公共管理机构业务等各类业态，新增管理面积超过 35 万平米。同时，拓展了中德银行、银河证券等全国客户的布局，在山东、大连等地拓展相关业务的金融外包及装饰装修业务，推动金融外包与装饰装修业务整体收入同比增加超过 3,500 万元。

3.业务协同初步形成。公司探索推进核心业务间的协同发展以及资产管理业务内部整体工作，一方面，探索物业管理、资产管理、装饰装修业务的业务链一体化发展以及相关市场拓展工作，实现企业对物业管理客户的装饰装修业务拓展以及代管资产维修改造项目拓展；一方面全面梳理资产管理业务发展现状以及各企业管理情况，探索形成大区管理模式，优化管理运营效率，建立内部业务管理标准，逐步推动业务盈利能力提升。

(二) 行业情况

我国物业管理行业经过近 30 年的成长，在近 10 年随着房地产行业的繁荣以及存量物业水平的增加取得了快速发展。根据生命周期理论，物业管理行业的发展正处于成长期，有着良好的发展潜力和较快的增长速度。龙头企业梯队开始初步形成，借助资本以及模式创新的力量，带来营业能力和利润水平长期提升的广阔空间。

2017 年，物业管理行业发展迅速，市场规模不断扩大，行业增长率不断提高。城市布局方面，逐渐向二三线城市发展，在稳固一线城市市场份额的同时，物业企业逐步把拓展重点转向二线城市，抢占市场高地，同时，三四线城市的快速发展带来了新的机会。物业管理项目类型方面，依旧以住宅项目为主，商业物业是市场次要构成要素，其中设施设备维护、安防监控等高技术服务占比高，保洁、绿化、客服等服务品质要求高于住宅物业，对应的业务毛利率也较高；同时，商业物业，尤其是公租写字楼对租赁管理的需求大，从而具有较大的资产经营空间。物业企业分类方面，具备开发商背景的物业管理公司占比达到 80%，其余 20%为独立的物业管理企业。2017 年度物业管理行业并购事件持续增多，物业企业主要通过收并购和平台输出等方式，加快企业扩张速度，呈现强者恒强态势。物业管理企业多种经营业务占比逐年提升，主要包括社区服务、顾问咨询以及根据自身特色开发的其他业务等。

2017 年，物业市场竞争度的提高给公司经营带来了更多挑战，物业企业并购事件的增多预示着龙头梯队的加速形成，市场集中度逐渐提升，在激烈竞争的市场中扩大物业管理规模，成为了重中之重，公司在报告期内加快推进市场化拓展力度及专业化管理能力，新增校园物业管理业务、大型智能化住宅物业业务、公共管理机构业务等各类业态，相关新增管理面积超过 30 万平米，在二三线城市的业务也持续加强。公司物业管理项目类型主要是商业物业，由于市场需求的增大，资产经营空间有所提高，同时，

公司的其他主营业务如金融服务外包及资产管理服务收入均同比增长，并且加大安防监控、按揭代理、辅助营销等细分业务市场拓展以及相关业务基础培训工作，为未来持续发展夯实基础。

(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	232,286,777.48	29.02%	222,043,432.83	27.76%	4.61%
应收账款	63,425,223.56	7.92%	55,637,117.48	6.96%	14.00%
存货	47,490,565.45	5.93%	70,307,010.41	8.79%	-32.45%
长期股权投资	13,840,646.44	1.73%	14,200,861.63	1.78%	-2.54%
固定资产	16,511,588.90	2.06%	18,797,948.08	2.35%	-12.16%
在建工程	22,324,702.96	2.79%	-	-	-
短期借款	10,000,000.00	1.25%	10,000,000.00	1.25%	0%
长期借款	4,493,451.91	0.56%	5,772,626.16	0.72%	-22.16%
资产总计	800,568,799.04	-	799,811,961.15	-	0.09%

资产负债项目重大变动原因：

报告期末公司存货 4,749.06 万元，较上年期末数降低 32.45%，主要由于报告期内子公司陕西建投所属兴庆路项目性质改变，由项目开发转为项目自用，会计科目由存货调整至在建工程项，金额共计 2,232.47 万元，在建工程科目增加 2,232.47 万元。

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	900,388,992.38	-	850,621,552.28	-	5.85%
营业成本	806,477,460.26	89.57%	769,882,062.66	90.51%	4.75%
毛利率%	10.43%	-	9.49%	-	-
管理费用	64,904,069.54	7.21%	58,509,764.37	6.88%	10.93%
销售费用	322,663.37	0.04%	1,201,157.23	0.14%	-73.14%
财务费用	638,478.41	0.07%	1,155,778.15	0.14%	-44.76%
营业利润	36,013,117.00	4.00%	25,752,669.71	3.03%	39.84%
营业外收入	3,448,521.79	0.38%	1,945,555.34	0.23%	77.25%
营业外支出	118,463.24	0.01%	794,622.93	0.09%	-85.09%
净利润	30,294,279.05	3.36%	14,347,119.19	1.69%	111.15%

项目重大变动原因：

1. 截至期末财务费用 63.85 万元，同比下降 44.76%，主要由于报告期内子公司重庆嘉昱对外借款 1,000 万元的利率有所下降，由 7.1%下降至 2.1%；
2.截至期末销售费用 32.27 万元，同比下降 73.14%，主要由于报告期内子公司重庆嘉昱退出家装市场，因此职工薪酬及广告费同比下降较大；
3.截至期末营业外收入 344.85 万元，同比增加 77.25%，主要由于报告期内公司考虑青岛建投大部分人员已于本年清退，后续将注入新项目，经营稳定，冲回以前年度计提 238 万元预计负债；
4.截至期末营业外支出 11.85 万元，同比下降 85.09%，主要由于 2016 年同期青岛建投报废部分固定资产及本期新收购子公司建银金科处置其子公司营业外支出 39.99 万元；
5.截至期末净利润 3,029.43 万元，同比增加 111.15%，主要得益于一方面公司大力拓展物业管理，金融外包市场业务，同时完成资产管理业务内部整合，推动营业收入和净利润的增加；另一方面公司整体秉持降本增效的原则，加强管理，提高管理效率，严控费用支出；同时本年度公司对建银金科、青岛建投、重庆嘉昱进行了业务重置整合，以上三家企业实现减亏共计 1,040 万元。

(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	900,388,992.38	850,311,627.83	5.89%
其他业务收入	-	309,924.45	-
主营业务成本	806,477,460.26	769,857,385.95	3.98%
其他业务成本	-	24,676.71	-

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%
物业收入	582,117,597.02	64.65%	570,648,407.06	67.09%
金融外包收入	222,067,976.33	24.66%	203,394,961.93	23.91%
代管资产收入	42,022,811.28	4.66%	32,567,135.41	3.83%
让渡资产使用权收入	8,470,156.42	0.94%	9,500,047.40	1.12%
其他	45,730,451.33	5.08%	34,511,000.48	4.06%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

本期收入结构无大幅变化。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	中国建设银行股份有限公司	541,693,685.07	60.16%	否
2	中国建银投资有限责任公司	38,715,024.72	4.30%	是
3	中国银行业监督管理委员会吉林银监局	3,561,422.70	0.40%	否
4	广州冠众电子科技股份有限公司	2,200,336.60	0.24%	否
5	大连大学附属新华医院	2,134,875.85	0.24%	否

合计	588,305,344.94	65.34%	-

(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	北京三幸美洁物业管理有限公司	19,409,914.15	7.67%	否
2	杭州海康威视科技有限公司	17,991,975.14	7.11%	否
3	北京三替城市管理有限责任公司	17,305,231.15	6.84%	否
4	西安秦华天然气有限公司	11,958,019.47	4.73%	否
5	北京东方神舟物业管理有限公司	10,870,205.66	4.30%	否
合计		77,535,345.57	30.65%	-

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	21,919,822.01	12,152,594.90	80.37%
投资活动产生的现金流量净额	-9,985,906.60	27,755,052.23	-135.98%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,746,756.97	-2,773,590.30	-37.02%

现金流量分析：

1.截至报告期末，经营活动产生的现金流量净额同比增加 80.37%，主要得益于本期公司大力拓展物业管理、金融外包业务，同时秉持降本增效的原则，加强管理，提高管理效率，严控费用支出，因此经营活动现金流入增加，经营活动现金流出减少；

2.截至报告期末，投资活动产生的现金流量净额同比下降 135.98%，主要由于本期收购子公司重庆嘉昱、建银金科，支付购买子公司款项 3,666.86 万元；

3.截止报告期末，筹资活动产生的现金流量净额同比增加 37.02%，主要由于本期子公司重庆嘉昱短期借款利率由 7.1%下降至 2.1%，因此筹资活动现金流出减少。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司设立 14 个一级子公司，利润规模较大的子公司主要财务情况如下：

1. 北京建投，营业收入 160,521,070.24 元，净利润 4,762,981.51 元；

2. 广东建投，营业收入 119,627,264.68 元，净利润 4,340,046.43 元。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，为了提升资金使用效益，公司累计购买银行理财产品和信托产品主要情况如下：

1. 信托产品项目，2017 年累计投资 80,220,000.00 元，2017 年累计投资收益 10,700,965.05 元；

2. 银行理财产品项目，2017 年累计投资 174,000,000.00 元，2017 年累计投资收益 5,843,403.10 元。

(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

1. 重要会计政策变更

（1）执行《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》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

（2）执行上述两个准则的批准程序及对相关项目的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2017 年度发布了《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》	财务部提出方案，董事会批准	资产处置收益	160,928.07
		营业外收入	-180,175.93
		营业外支出	-19,247.86
财政部 2017 年 6 月 12 日颁布《企业会计准则第 16 号—政府补贴》（财会【2017】15 号）	财务部提出方案，董事会批准	其他收益	1,037,977.01
		营业外收入	-1,037,977.01

2. 重要会计估计变更

本公司本年度无重要会计估计变更。

（七） 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

报告期内纳入公司合并报表范围的主体共 32 家。期间公司完成对重庆嘉昱与建银金科的股权收购事项将二者纳入合并报表范围，完成西安银博科技有限责任公司对陕西银博科技工程有限公司、西安银博软件科技有限公司的吸收合并，将陕西银博与银博软件剔除出合并报表范围。公司合并报表范围的主体数量较去年无变化。

（八） 企业社会责任

履行社会责任是央企的天职。公司在做大做强的同时，积极履行央企应尽的社会责任。公司不断提高核心竞争力，实现国有资产保值增值；依法经营，诚实守信，维护市场经济秩序；严格遵守国家法律法规，依法透明纳税，为国家经济发展做出应有贡献。

报告期内，公司积极参与中国建投系统内“风信子”与“萤火虫”公益活动，赴张家口康保一中与康保二中捐赠计算机与图书，赴陕西蓝田县辋川镇甘坪小学开展公益支教与捐赠活动。

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，能够保持良好的独立自主经营能力，

所属行业并未发生重大变化，公司业绩稳步增长。公司拥有完善的公司治理机制，内部控制体系运行良好，经营管理团队和核心业务人员稳定，公司资产负债结构合理，具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

√是 □否

(一) 行业发展趋势

物业管理行业发展迅猛，由于物业管理行业属于符合国家政策支持导向的现代服务业，对于维护社会稳定和解决就业起着重要作用，所以政府十分关注物业管理行业的发展，在政策法规层面也不断给予支持。受宏观经济政策的利好影响，物业管理行业在 2017 年度取得了较大的发展。随着优秀物业企业自身的不断崛起以及并购扩张战略路径的实施，市场占有率延续上升的态势不减，所以物业行业集中度在一定程度上有进一步提升。物业管理行业的竞争格局呈现强者恒强态势，龙头企业凭借良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度，优质的经营能力和发展潜力，以及丰富的资源和广泛的区域分布，在并购扩张等方面具有巨大的领先优势，形成良性循环，发展规模不断扩大。

在物业管理行业进入深度整合、加速升级的大背景下，行业成熟度的增加使盈利能力也呈现一定的增长。近年来，物业企业抓住消费升级的机遇期，拥抱“互联网+”，不断创新求变，推出各项增值服务，挖掘社区“金矿”，重构物业服务企业的盈利模式，打开新的利润增长空间。从盈利结构来看，物业管理收入规模高，但新兴业务的利润贡献率高。多种经营在为物业企业创造利润方面发挥了关键作用。在这种业务特征及结构下，物业管理企业在业务拓展的策略上一方面坚持扩大管理规模，通过提升服务水平和管控质量提升基础业务的业绩贡献能力；另一方面，在多种经营服务领域，积极融合渗透新技术，开展附加值高的多元业务，培育新的业绩增长点，提高盈利能力和企业竞争力。

基于对物业管理行业发展现状以及行业面临的问题矛盾，结合当前的政策热点，将物业管理行业未来发展趋势总结为：标准化、信息化、多样化、灵活化、区域化及金融化。标准化意味着随着物业行业成熟度的增加，各项服务已经趋于标准化并逐渐形成产品线以复制并快速扩张。物业管理行业的信息化指的是随着互联网+时代的发展，带来服务形式和服务方法的变革。同时，为适应服务需求多样化，物业管理企业由服务提供商向服务组织者及商业运营支持者转变，综合服务平台的建立也给这种转变提供了更多的便利。灵活化指的是物业管理服务业态与内容随着客户需求的变化可以进行灵活调整，服务形式因需而异。区域化指的是服务提供对象由单一项目向区域覆盖，逐渐形成新的生态体系。金融化指的是物业管理企业在完成主营业务的基础上逐渐增加增值服务的内容，比如开展多种形式的金融服务，并通过自身的资本运作实现企业的成长，享受资源整合带来的综合效益提升。

以上趋势将会为公司未来经营业绩和盈利能力的提高带来新的发展机遇，对公司未来发展的影响主要包括以下几个方面：

1.业务发展方面。物业管理行业的发展处于成长期，有着良好的发展潜力和较快的增长速度，为顺应发展趋势，公司将持续提升业务发展能力，提高公司利润水平，基于当前业务现状，定位重点发展领域，开展增值业务，寻找特色发展之路。大力开展具有较高经济效益和社会效益的增值业务，提高公司盈利能力。

2.管理提升方面。为提高公司在行业内的市场竞争力，公司将提高管理效能，发挥管理优势，围绕战略目标强化组织、人、财、物的基础管理，合理利用公司的各种资源，减少各环节所出现的偏差和失误，提升自身能力，挖掘发展潜能，降低管理风险，达到成本效益最大化。

3.资本运营方面。为加速推动公司发展，公司将提升对资本市场的认识，借鉴行业实践经验，提升资本运营实力，提高利润率水平，盘活存量资产，充分发挥作用，促进资产合理优化配置。同时，积极

主动寻找投资融资市场机会，调整公司资本结构，实现资本保值增值。

（二） 公司发展战略

公司的发展战略是以商业物业为核心提升业务市场竞争力，以资本市场为纽带促进公司规模扩张，打造核心品牌的同时，加速内部资源整合，理顺业务链条，为规模扩张奠定坚实基础。充分利用公司的管理优势和所属企业的实操经验优势，逐步将公司打造成以物业管理服务、金融外包服务和资产管理服务为核心的经营和投资平台，充分发挥公司本部经营管理功能，最终发展成为长期经营型和实业投资型平台公司。

公司业务发展规划在改善现有业务盈利能力及调整业务结构两个方面共同发力，一方面通过信息化、智能化升级提高现有业务利润空间，另一方面通过增加高附加值业务占比，提升新的利润增长点。随着互联网技术的普及，物业管理商业模式中的智能化程度快速提高。公司目前的业务结构符合物业管理的核心商业模式，以基础物业服务为平台，开展金融服务外包和资产管理业务，进一步围绕客户需求提高延伸服务的渗透率和规模化，提高管理与服务的智能化程度。

（三） 经营计划或目标

2018 年，公司将以加强专业化为基调，持续推动核心业务发展，积极发挥业务间伴生效应，规范企业间协同合作。

物业管理业务将重点拓展金融机构、政府平台、大型企业等可长期合作、支付力强、具有系统切入潜力的客户，通过内涵式与外延式发展继续扩大管理面积。

金融服务外包业务将持续优化业务结构，大力发展重点探索业务，加大高附加值细分业务拓展力度，并积极探索形成金融外包协同发展模式。

资产管理业务将大力推动业务整合，优化管控流程，提升规模化管理效益，并搭建资产管理信息平台，实现业务一体化发展。

装饰装修业务将深入梳理业务体系及管理流程，并积极扩大整体业务规模，提高盈利能力。

（四） 不确定性因素

公司的业务发展会受到所在行业市场竞争状况的影响，由于物业管理市场竞争逐年加剧，对公司业务发展造成了不确定性。另外，公司及子公司购买的理财产品和信托产品受到社会经济政策、流动性、管理和操作风险等因素的影响，收益情况具有不确定性。

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

公司持续优化全面风险管理体系，制定《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年风险政策》，规范风险管理流程，落实风险管理职责，采取定性和定量相结合的风险管理方法，对风险进行有效的识别、评估和缓释，有效防范系统性风险，全面提升公司及所属企业物业服务、金融服务外包和物业服务三项核心业务综合发展模式下的风险管控水平。

公司通过完善风险治理架构以及风险管理沟通汇报机制，推动风险指标纳所属企业入绩效考核，将风险管理文化融入企业文化建设的全过程，从而奠定公司业务健康、持续、稳健发展的基础。

现阶段公司面临的主要风险如下：

1.客户集中度较高风险

公司主要客户类别单一，主要为中国建设银行旗下的分支机构，并且签订的销售或服务合同单笔金额较大。虽然报告期内客户对于公司服务的普遍满意度较高，但由于部分客户采取招标的形式甄选服务机构，该不确定性导致公司存在未来客户流失风险。

报告期内公司各类业务持续创新经验丰富，相关市场营销能力与市场占有率不断提升，物业服务新拓展 37.72 万平米物业管理面积；金融服务外包加大技术密集型业务拓展以及新细分业务探索，其中新增安防监控、电子信息展示系统建设等多个项目，实现住房按揭贷款中介业务长足性发展；资产管理业务通过加大资产确权力度，保障租金平稳增长，优化业务管理模式等措施实现稳步增长；装饰装修业务通过加大市场化业务拓展，严控业务风险等方式，实现业务较快增长；公司将在坚持主营业务的同时不断降低客户集中度高的风险。

2.专业人才流失风险

公司所处行业领域属于物业管理行业，多年来依靠经验丰富的业务发展团队、高水平的物业服务团队、规范化的管理团队等人才队伍，为大量客户提供优质的服务，但可能出现业务主管人员流失现象，对公司服务质量、市场口碑、客户资源及项目储备产生消极影响，导致公司持续经营能力下降。保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一，针对专业人才流失风险，公司采取了以下措施：按照现代企业制度建立了明确、规范的绩效考核及员工激励制度；为员工提供行业内具有竞争力的薪酬待遇，并给予充分的发展空间和提升能力的机会，以激发核心业务人员的工作热情。同时，加强企业文化假设，创造和谐的工作环境，提升员工对公司的认同感和归属感，从而降低专业人才流失风险。

3.劳动成本上涨风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，在创造大量就业机会的同时，也使得物业管理企业面临人力成本控制的压力。近年来，我国劳动用工成本持续刚性上涨，导致物业管理企业营业成本上升，普遍面临劳动成本上涨风险。

截至 2017 年末，公司员工总数为 5,028 人，为保障各地物业管理项目的正常开展，公司员工数量有小幅增长，仍需对外采购保洁服务、维修服务、物业服务等第三方服务，该类服务劳务合同在续约过程中可能随市场行情变化出现金额上调的情况。人力成本上升对公司的盈利水平可能造成不利影响。

针对劳动成本上涨风险，公司将采取以下措施：为合理控制公司内部劳动成本，公司将加速完善绩效考核制度，以激励员工合理利用工时；整体提升员工工作环境，减少现金报酬对员工满意度的影响；完善员工培训机制，妥善利用晋升机制，减少高薪外聘员工数量。同时，为控制劳务外包成本，公司将与供应商保持稳定良好的合作关系以获取较低的价格，并在劳务外包人参与人数不变的情况下尽量提升工作效率。

4.公司管理风险

公司规模庞大，员工人数较多，旗下子公司遍布全国各地，导致母公司面临一定经营管理压力。公司目前采取“统一管理、属地经营”的管理模式，由母公司制定战略规划及管理制度，并由全国各区域的子公司分别负责当地业务的开展。报告期内，公司共有一级子公司 14 家，纳入合并报表范围内的主体共 32 家，随着未来业务的拓展，公司规模可能进一步增长。公司在扩大业务规模的同时也对管理提出新的挑战，公司将继续按照既有成熟的管理方式，强化风险管控，积极应对市场化挑战。

5.重大理财投资风险

公司及子公司购买的理财产品主要为中国建设银行发行的稳健型理财产品，购买的信托产品主要为中建投信托有限责任公司发行的信托产品。但在受托人管理、运用或处置信托财产过程中，社会经济政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、管理和操作风险等投资风险有可能导致信托受益不理想或面临原有资金损失。

截至 2017 年末，公司及子公司共持有理财产品 8,022.00 万元，持有信托产品 17,400.00 万元，共计 25,422.00 万元。公司在理财及信托产品持有期间，持续关注产品风险收益。

6.业务外包风险

物业管理为劳动密集型行业，为保障各地业务顺利开展，公司需要将部分保洁服务、设施运维、花木租摆等物业服务外包给特定供应商。对于质量控制体系不完善或不规范的公司而言，若出现签订合约时阐述不明、质量控制制度不健全、后期服务质量不达标、外包供应商资质不全等情况，将影响物业管理服务品质，进而有损品牌形象。

报告期内，公司建立了完善的质量管理体系，对供应商的管理评审、项目开展过程中的监督检测、客户反馈意见的收集等工作均做出了明确安排，将业务外包可能产生的相关风险降低在可控范围内。

针对业务外包风险，公司采取了下措施：在选择劳务外包单位时将充分考虑其规范程度和信誉度，选择资质健全的单位。在签订合约时，明确双方义务、责任，对外包项目涵盖范围进行明确界定，对工作细则以及注意事项进行明确规定，以此避免岗位分工不明确或操作不规范的法律风险责任。

7.市场竞争风险

公司所处行业为充分竞争行业，并无明显进入壁垒。同时，物业管理行业进入了跨界融合、创新发展的阶段，物业管理企业纷纷采取并购、联合的策略以获得更多项目资源或提高知名度。随着“智慧城市”概念的普及，越来越多的企业积极创新商业模式，为物业管理项目输出了大量智能化楼宇管理方案。面对激烈的竞争，公司面临着提升核心竞争力的压力，在扩大业务规模、增加项目储备、降低经营成本、丰富团队经验方面均面临着巨大挑战。

针对市场竞争风险，公司将采取以下措施：物业管理行业正在经历由传统物业向智能化物业发展的整合升级过程，公司将加大研发力度，迎合市场需求，逐步向提供集智能楼宇系统设计、工程施工、运维管理和增值服务相结合的智能楼宇一体化综合服务提供商发展。

8.公司用工方式存在超出劳务派遣使用范围而被处罚的风险

根据《劳动合同法》的有关规定，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。由于公司主营业务对于劳务需求量大、管理项目分布在全国各地，且物业管理行业人员流动性高、短期用工多，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更手续复杂，且公司人员冗杂，不便于管理。

报告期内，公司员工中存在与劳务派遣机构签订派遣协议的人员。根据 2014 年 3 月 1 日起执行的《劳务派遣暂行规定》要求，用工单位使用被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%。截至 2017 年末，公司派遣员工人数为 120 人，占员工总数比例的 2.39%。同时，报告期内，公司劳务派遣比例在法律法规要求范围内，但仍需持续关注劳务派遣比例，避免因劳务派遣用工比例较高而被相关部门处罚的风险。

9.关联方同业竞争风险

公司与关联方同业竞争的形成主要是由于公司实际控制人中国建投与中国建设银行分离后，为保障整体平稳过渡，逐步实现各业务条线企业整合与专业条线管理，初期的管理思路为维持原有业务格局不变并根据属地原则进行企业管理，从而导致公司与中国建投体系内部分企业存在同业竞争关系。

公司与相关主体之间的同业竞争包括：物业管理服务与天津市金银泰物业管理服务中心、新疆建投信息服务有限责任公司存在同业竞争；金融外包服务与青海建投金融服务有限公司存在同业竞争。

为避免关联方同业竞争风险，公司进一步明确后续业务发展方向，并在挂牌前与控股股东建投控股、实际控制人中国建投深入沟通，控股股东、实际控制人、公司均出具了《避免和消除同业竞争承诺函》，承诺在公司挂牌后两年内通过资产整合、业务重组、业务处置等方式解决同业竞争问题，承诺公司内部酒店、培训中心只对内服务系统内员工及重要核心客户，不对外运营，以解决在酒店管理业务存在的同业竞争问题。

报告期内，公司收购了建投控股有限责任公司所持有的重庆嘉昱建筑工程有限公司 92%的股权；建投嘉昱置地股份有限公司、建投嘉昱置业股份有限公司、天津市金银泰物业管理服务中心就资产管理业务分别出具了《避免和消除同业竞争情况说明及承诺函》，原有装饰装璜业务、资产管理业务同业竞争

承诺已于 2017 年如期履行，但未来一年内，公司物业管理、金融外包服务业务仍存在同业竞争风险。

（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	□是 √否	
是否存在对外担保事项	□是 √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	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五. 二. (一)
是否存在偶发性关联交易事项	√是 □否	五. 二. (二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	√是 □否	五. 二. (三)
是否存在股权激励事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五. 二. (四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	√是 □否	五. 二. (五)

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	57,554,210.93	38,695,918.36
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	174,000,000.00	29,635,842.47
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	433,045.00	531,483.08
总计	231,987,255.93	68,863,243.91

（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	临时报告披露时间	临时报告编号
建投控股有限责任公司	公司采取非公开协议转让方式以现金收购建投控股持有的重庆嘉昱 92%的股权。	9,388,099.41	是	2017 年 7 月 4 日	2017-036
	公司采取非公开协议转让方式以现金收购建投控股持有的建银金科 80%的股权。	27,280,522.41	是	2017 年 9 月 29 日	2017-047
	新增资产代管业务交易类型	88,913.58	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
	新增信用借款利息交易类型	106,749.99	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
建投享老有限责任公司	公司与建投享老签订劳务合同，借调员工到公司工作。	200,000.00	是	2017 年 9 月 29 日	2017-048
广东建银置业有限责任公司	新增建筑工程服务交易类型	107,975.10	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
建投数据科技股份有限公司	新增无形资产交易类型	660,377.36	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
建投嘉昱置地股份有限公司	新增劳务派遣服务交易类型	2,285.76	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
云南江川阳光海岸培训中心	新增车辆服务交易类型	4,716.98	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
中国建银投资有限责任公司	新增建筑工程服务交易类型	287,918.02	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
	新增维修收入交易类型	42,318.04	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
建投嘉昱置业股份有限公司	新增建筑工程服务交易类型	63,425.55	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
中建投资本管理（天津）有限公司	新增物业管理交易类型	49,550.94	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
吉林省养老服务产业基金管理有限公司	新增物业管理交易类型	249,337.33	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
建信人寿保险股份有限公司	新增物业管理交易类型	58,935.85	是	2018 年 4 月 23 日	2018-027
总计	-	38,591,126.32	-	-	-

注：公司于 2018 年 4 月 23 日召开了第一届董事会第二十七次会议，审议通过了关于公司追认偶发

性关联交易的议案，详情请见公司于 2018 年 4 月 25 日在全国股转公司披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的公告：《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司第一届董事会第二十七次会议》（2018-026）、《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司关于追认偶发性关联交易的公告》（2018-027）。

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：

1.必要性和真实意图

公司偶发性关联交易符合公司发展战略，有助于进一步完善公司经营结构、人员结构，在拓展公司业务、增强公司盈利能力方面是必要的。

2.对公司生产经营的影响

上述关联交易的价格按照市场公允价格，符合公开、公平、公正的原则，且不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响。

（三） 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

报告期内，公司完成对重庆嘉昱与建银金科的股权收购事项，具体情况如下：

1.2017 年 6 月 13 日，公司第一届董事会第十六次会议审议通过《关于重庆嘉昱建筑工程有限公司股权收购的议案》；2017 年 6 月 30 日，公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过《关于重庆嘉昱建筑工程有限公司股权收购的议案》。

交易对手：建投控股有限责任公司

交易标的：重庆嘉昱建筑工程有限公司 92%的股权

转让价款：9,388,099.41 元

支付方式：银行转账

信息披露情况：公司在全国中小企业股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上发布了《第一届董事会第十六次会议决议公告》（建投实业公告 2017-031）、《2017 年第三次临时股东大会决议公告》（2017-035）、《关于关联交易的公告》（建投实业公告 2017-036）、《关于股权收购的公告》（建投实业公告 2017-037）。

事项对公司的影响：有助于进一步完善公司的经营结构，拓展公司业务，对公司当前及未来的盈利能力将产生积极影响，符合公司发展战略。

2.2017 年 9 月 28 日，公司第一届董事会第十八次会议审议通过了《关于北京建银金融科技有限责任公司股权收购的议案》；2017 年 10 月 17 日，公司 2017 年第四次临时股东大会审议通过了《关于北京建银金融科技有限责任公司股权收购的议案》。

交易对手：建投控股有限责任公司

交易标的：北京建银金融科技有限责任公司 80%的股权

转让价款：27,280,522.41 元

支付方式：银行转账

信息披露情况：公司在全国中小企业股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上发布了 《第一届董事会第十八次会议决议公告》（建投实业公告 2017-044）、《关于股权收购的公告》（建投实业公告 2017-046）、《关于关联交易的公告》（建投实业公告 2017-047）、《2017 年第四次临时股东大会决议公告》（建投实业公告 2017-050）。

事项对公司的影响：有助于进一步整合公司金融服务外包业务板块，避免同业竞争问题，符合公司发展战略。

（四） 承诺事项的履行情况

挂牌前，公司实际控制人、控股股东以及公司董事、监事、高级管理人员均已签署《关于避免关联交易的承诺函》、《规范资金往来承诺函》、《对外投资的声明函》。实际控制人、控股股东、公司分别签署了《避免同业竞争承诺函》，董事、监事、高级管理人员签署了《兼职声明函》。

报告期内，公司依照签署的承诺内容合规开展经营活动，未出现违反上述承诺的事项。报告期内，公司完成了装饰装修业务、资产管理业务同业竞争问题的解决，其他同业竞争问题的解决工作正在稳步推进中。

（五） 自愿披露其他重要事项

2017 年 6 月 2 日，公司子公司“北京建银资产管理有限公司”名称变更为“北京建投嘉昱资产管理有限公司”，简称“北京建投”。

2017 年 10 月 13 日，公司子公司“昆明银安物业服务有限责任公司”名称变更为“昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司”，简称“昆明建投”。

2017 年 12 月 15 日，公司股东“建投嘉昱置地有限责任公司”名称变更为“建投嘉昱置地股份有限公司”，简称“建投置地”。

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	0.00	0.00%	76,666,666.00	76,666,666.00	33.33%
	其中：控股股东、实际控制人	0.00	0.00%	75,900,000.00	75,900,000.00	33.00%
	董事、监事、高管	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	核心员工	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	230,000,000.00	100.00%	-76,666,666.00	153,333,334.00	66.67%
	其中：控股股东、实际控制人	227,700,000.00	99.00%	-75,900,000.00	151,800,000.00	66.00%
	董事、监事、高管	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	核心员工	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
总股本		230,000,000.00	-	0.00	230,000,000.00	-
普通股股东人数						-

（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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	建投控股有限责任公司	227,700,000.00	0	227,700,000.00	99.00%	7,900,000.00	151,800,000.00
2	建投嘉昱置地股份有限公司	2,300,000.00	0	2,300,000.00	1.00%	0.00	2,300,000.00
合计		230,000,000.00	0	230,000,000.00	100%	7,900,000.00	154,100,000.00

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

建投控股有限责任公司为建投嘉昱置地股份有限公司的控股股东，持股比例为 99.00%，认缴出资额 24,750 万元。

二、 优先股股本基本情况

□适用 √不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

（一） 控股股东情况

建投控股成立于 2006 年 12 月 19 日，法定代表人为张英广。公司注册资本为 200,000.00 万元人民币。统一社会信用代码为 91110000797551749E。报告期内相关情况未发生变动。

（二） 实际控制人情况

公司股东建投控股直接持有公司 227,700,000.00 股，占公司股本总额的 99.00%；中国建投持有建投控股股份 198,000.00 万元，占比 99.00%，系建投控股的控股股东。

1、公司实际控制人的基本情况

公司实际控制人为中国建投。中国建投成立于 1986 年 6 月 21 日，系国有独资企业，法定代表人为仲建安，注册资本 2,069,225.00 万人民币，统一社会信用代码为 91110000710932865O，经营范围为：投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

中国建投现时唯一控股股东为中央汇金投资有限责任公司（以下简称“中央汇金”），中央汇金以货币方式出资 2,069,225.00 万元。

2、实际控制人变动情况

公司自设立以来，公司实际控制人均为中国建投。报告期内，公司实际控制人未发生变动。

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、 利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

□适用 √不适用

(二) 利润分配预案

□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	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
张亚平	董事、董事长	女	52	硕士研究生	2018 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 15 日	否
贾少卫	董事、总经理	男	43	硕士研究生	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	是
江胜辉	董事	男	39	硕士研究生	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	否
吕晓征	董事	女	39	硕士研究生	2018 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 15 日	否
黄平	职工代表董事	男	34	硕士研究生	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	否
哈丹	监事会主席	男	45	大学本科	2018 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 15 日	是
陈诺	监事	女	28	大学本科	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	否
李玉明	职工代表监事	男	42	硕士研究生	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	是
张振华	副总经理、财务总监、董事会秘书	男	36	硕士研究生	2016 年 6 月 16 日至 2019 年 6 月 15 日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						2

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、监事、高级管理人员之间不存在亲属等关联关系。公司董事江胜辉、吕晓征，监事陈诺为公司控股股东建投控股有限责任公司员工。

(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
张亚平	董事、董事长	0	0	0	0.00%	0
贾少卫	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0
江胜辉	董事	0	0	0	0.00%	0
吕晓征	董事	0	0	0	0.00%	0
黄平	职工代表董事	0	0	0	0.00%	0
哈丹	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
陈诺	监事	0	0	0	0.00%	0
李玉明	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张振华	副总经理、财务总监、董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

（三） 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	√是 □否
	总经理是否发生变动	□是 √否
	董事会秘书是否发生变动	□是 √否
	财务总监是否发生变动	□是 √否

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
张亚平	-	新任	董事长	股东大会选举
吕晓征	-	新任	董事	股东大会选举
哈丹	-	新任	监事会主席	股东大会选举
裴洪朝	董事、董事长	离任	-	到期退休
杨明辉	董事	离任	-	个人原因
李爱玲	监事会主席	离任	-	股东大会新任命监事
黄平	职工董事、会计机构负责人	离任	职工董事	个人原因

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

报告期内，公司董事杨明辉、职工董事黄平因个人原因辞职。

2017 年 11 月 3 日，公司第一届董事会第十九次会议审议通过关于公司董事增补的议案，提交股东大会审议；2017 年 11 月 20 日，公司 2017 年第五次临时股东大会审议通过关于公司董事增补的议案，增补哈丹先生为公司董事；2018 年 3 月 9 日，公司第一届董事会第二十五次会议审议通过关于是否召集公司 2018 年第二次临时股东大会的议案；2018 年 3 月 26 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过关于公司董事改选的议案、关于公司监事改选的议案，选举张亚平为公司董事长，吕晓征为公司董事，哈丹为公司监事会主席。为保证董事会正常工作，黄平先生的离职将在公司职工大会选举出新任职工董事后生效，在此之前黄平先生仍将按照相关规定继续履行职工董事职责。新任董事、监事人员简历如下：

张亚平，女，出生于 1966 年 10 月，中国国籍，无境外永久居留权。1989 年 12 月至 1997 年 8 月，于建设银行贵阳市分行，任会计部干部、审计处科员、房信部科员；1997 年 9 月至 2005 年 1 月，于建设银行总行，任房地产信贷部房改金融管理处主任科员、房地产金融业务部综合处主任科员、房地产金融业务部综合管理处副经理、房地产金融业务部高级副经理；2005 年 2 月至 2010 年 12 月，于中国建银投资有限责任公司，任企业管理部处室负责人、企业管理部综合处高级经理、委托代理部综合处高级经理、投资部高级经理、投资部项目四组负责人（高级投资经理）；2010 年 12 月至今，于建投控股有限责任公司，任建投控股有限责任公司总经理助理；2013 年 2 月至 2015 年 2 月，于建投嘉昱置业股份有限公司，任董事长、总经理；2014 年 5 月至 2018 年 3 月，于建投嘉浩（天津）股权投资基金管理有限责任公司，任董事长；2018 年 3 月至今，任建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事长。

吕晓征，女，出生于 1979 年 1 月，中国国籍，无境外永久居留权。2006 年 4 月至 2013 年 4 月，于松下电器（中国）有限公司，任人事风险管理课课长；2013 年 5 月至 2015 年 3 月，于建投嘉昱实业投资发展股份有限公司，任人力资源部、运营部总经理；2015 年 4 月至 2018 年 3 月，于建投控股有限责任公司，任纪检监察室副主任；2018 年 3 月至今，于建投控股有限责任公司，任人力资源部副总经理、

党委组织部副部长，兼任建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事。

哈丹，男，出生于 1973 年 5 月，中国国籍，无境外永久居留权。1995 年 7 月至 2000 年 3 月，于石景山区人事局调配科，任科员；2000 年 4 月至 2000 年 10 月，于北京恒利运通网络有限公司人事行政部，任主管；2000 年 11 月至 2010 年 4 月，于泰康人寿北京分公司人力资源部，任经理；2010 年 5 月至 2011 年 6 月，于泰康养老保险股份有限公司人力资源部，任部门负责人；2011 年 9 月至 2013 年 5 月，于安邦保险集团股份有限公司人力资源部，任副总经理；2014 年 2 月至 2014 年 5 月，于阳光保险集团小微金融事业部人事行政部，任负责人；2014 年 5 月至今，于建投控股有限责任公司，任党委组织部部长、人力资源部总经理；2017 年 11 月至 2018 年 3 月，兼任建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事；2018 年 3 月至今，于建投嘉昱实业投资发展股份有限公司，任监事会主席。

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
行政管理人员	366	458
生产人员	3,945	3,187
销售人员	47	50
技术人员	290	1,256
财务人员	84	77
员工总计	4,732	5,028

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	1
硕士	26	34
本科	452	532
专科	982	1,167
专科以下	3,270	3,294
员工总计	4,732	5,028

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：

2017 年度，公司出现人员变动主要因为所属企业部分劳务人员和劳务派遣人员的规范化调整，且公司未发生因人员变动产生的劳务纠纷事件；人员引进情况严格按公司相关制度进行，公司本部及所属企业高管层面均充实股权管理、财务管理等专业人才；培训方面按年度整体培训计划进行，推进公司系统核心骨干后备人才选拔与培训项目，同时结合企业实际情况采取自修、会议学习等多种方式开展，有效助力公司战略实现；激励约束机制方面，公司修订并下发了薪酬管理和绩效管理指导意见，建立起所属企业高管的激励约束机制，充分调动高管积极性。目前未发现由公司承担费用的离退休员工。

（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：

不适用。

第九节　行业信息

是否自愿披露

√是 □否

一、物业管理行业宏观环境

（一）政策环境

近年来，我国物业管理行业的法律法规日臻完善，政策支持力度逐年提升，在政府的相关报告中也多次明确对物业管理等服务行业的支持。2016 年 9 月，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，对于物业管理行业，明确提出促进物业服务业发展，以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准，强化诚信体系建设。建立物业服务保障机制，加强业主大会制度建设，建立矛盾纠纷多元调处机制，构建居住小区综合治理体系。完善住宅专项维修资金制度，简化使用流程，提高使用效率，提升增值收益。转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平，构建兼具生活性与生产性双重特征的现代物业服务体系。2017 年 6 月，国家发展改革委印发了《服务业创新发展大纲（2017—2025 年）》，明确指出加快服务业创新发展、增强服务经济发展新动能，关系人民福祉增进，是更好满足人民日益增长需求、深入推进供给侧结构性改革的重要内容；关系经济转型升级，是振兴实体经济、支撑制造强国和农业现代化建设、实现一二三次产业在更高层次上协调发展的关键所在；关系国家长远发展，是全面提升综合国力、国际竞争力和可持续发展能力的重要途径。物业服务与百姓生活休戚相关，物业管理行业的发展有利于社会的稳定，政策法规的支持也大力推动了行业的发展。

（二）经济环境

根据世界各国服务行业发展经验来看，当人均 GDP 超过 3000 美元时，对服务的消费需求会开始快速增长；接近或超过 5000 美元时，人们开始关注服务品质，当人均 GDP 超过 8000 美元的时候，服务行业发展迅猛且行业巨头的扩张与整合加速。2016 年，我国人均 GDP 达到了 8126 美元，超过了 8000 美元，不仅人们对消费服务品质的关注度越来越高，而且由于行业成熟度的提高，服务行业的并购整合之势加剧。所以，对于物业管理等服务类行业，能够提供高品质服务质量的企业因为更加受到消费者的青睐而获得更高的收益，行业巨头并购整合的概率也越来越高。

（三）社会环境

人们生活方式的改变，对生活的品质要求持续提高，加快了对物业管理服务价值的认同。随着城镇化进程的加快和从业人员的素质不断提高使物业管理服务市场空间得到进一步的扩大。

1.社会对物业管理行业的认同感上升。

随着经济条件的不断改善，人们对办公及居住环境的要求已经从追求大面积向舒适、和谐的更高层次转变，特别是业主认识到优秀的物业服务可以使自己的房屋保值增值，在认识到物业服务水平与物业价值之间的紧密关系后，人们更加重视物业服务企业的选择。消费者的日益成熟，给物业服务企业更大的动力，也使业主和物业企业能够实现共赢。

2.城镇化进程的加快推动物业管理水平的提高。

近年来，我国城镇化和城乡建设取得了巨大成绩，城镇化进程持续推进，城乡和区域空间布局日益优化，建设和管理水平进一步提升，对服务类行业品质的期望不断提高，这对物业管理水平提出了更高的要求。

3.物业行业从业人员素质不断提高。

物业管理行业已经逐渐由劳动密集型转变为技术密集型，越来越多的新技术应用也吸引着更多的专业型、技术型人才，物业管理行业向综合管理转变，行业人员的整体素质逐步提升。根据国家统计局统计信息，第三产业已成为新常态下拉动城市经济增长的主要动力，也成为吸纳劳动力、稳定就业市场的主体。

（四）技术环境

1.互联网+时代的到来，使物业管理智能化步伐加快。

自从国务院提出了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》之后，各行各业均掀起了互联网+的热潮，物业管理行业也不例外。随着现代化科技水平的不断发展，新技术出现的速度越来越快，而技术的应用成本则大幅度下降。2017 年，物业管理行业的科技含量骤然升高，智能化设备的高科技含量与日俱增，室内定位技术、射频识别技术(RFID)、视频分析技术、手掌静脉识别、微机电系统(MEMS)、无线传感器网络(WSN)、无人机、智能机器人、AR、VR、MR、智能停车系统、智能门禁系统、智能楼控系统、能源管理系统、安保机器人、配送机器人，物业管理行业也是这一波技术潮中的受益者。这些新技术应用为人们生活带来舒适和便利，优秀的物业企业已广泛采用先进的设备和技术对物业进行维护，在企业内部管理中也实施了网络化管理。这些变化，都使得传统意义上的物业服务发生了深层次革命，发展智能化物业已是必然趋势。

另外，产业互联网的发展使物业管理企业可以充分利用互联网的思维，借助互联网+的思路，从内部服务外延进行一些尝试，比如互联网技术有可能提升行业管理和服务效率，移动互联网为我们奠定了物业+互联网群众基础，O2O 模式是促进物业服务的落地，甚至主动发起，为我们人财物进行管理，结合科学分析有利于管理和服务效率提升。此外，还有节能新应用，设备自动化还有公共服务智能化，也都是有可能和公共服务设施的建设、医疗服务，甚至是金融发展都是可以快速建立。

2.物业管理行业信息系统的应用已经越来越普及。

物业管理企业使用信息系统进行管理服务已经越来越普遍，物业服务信息系统是一个庞大的系统，其软硬件系统功能涵盖物业服务的各个环节，充分利用计算机软硬件对建筑物及其附属设施实施数据采集、监控、处理等操作，辅以办公自动化软件，有效记录每天发生的各项管理事项、计算、记录各类费用等。比如远程抄表管理，或者停车场智能化管理系统，保安协同，灾备报警，消防联动，电梯监控，周边交通的了解，综合信息平台的搭建，还有通过云计算、大数据跟物业管理信息系统的结合，均处在逐渐深度融合的状态中。

二、物业管理行业发展现状及竞争格局

（一）物业管理行业发展现状

1.市场规模不断扩大。

物业管理行业的市场规模方面，根据中国指数研究院的数据显示，截至 2016 年末，全国物业管理面积为 185.1 亿平米（2016 年全国物业管理面积根据 2015 年全国物业管理面积与 2016 年全国商品房竣工面积之和推算得出）。而 2015 年这一数字为 174.5 亿平米，2016 年比 2015 年增长 10.6 亿平米，市场规模增长率达到了 6%。

2.行业利润水平不断提升。

在行业规模不断发展的同时，物业服务行业企业的利润规模也在不断增加。据市场机构中国指数研究院及中国物业管理协会行业研究发展中心的中国物业管理行业 TOP100 研究组统计显示，物业服务行

业百强企业在 2016 年管理的物业面积均值达到 2,725 万平米，同比增长 15.4%。在管项目均值为 166 个，同比增长 7.59%。2016 年物业服务行业百强企业实现的营业收入均值为 6.28 亿元，同比增长达 16.10%，其中基础物业服务收入均值 5.19 亿元，同比增长 15.32%，多种经营收入均值 1.09 亿元，同比增长 19.98%。在 2016 年实现的净利润均值为 4,578.98 万元，同比增长达 16.90%，其中基础物业服务收入均值 2,782.57 万元，同比增长 3.05%，多种经营收入均值 1,796.91 万元，同比增长 47.62%。

3.城市布局逐渐向二三线城市发展。

城市布局方面，2016 年物业行业百强企业在一线城市管理项目占比为 21%，二线城市管理项目占比最高达到 44%，三四线城市占比达到 35%，百强企业在稳固一线城市市场份额的同时，逐步把拓展重点转向二线城市，抢占市场高地；三四线城市的快速发展带来了新的机会。

4.行业并购事件持续增多。

物业企业并购扩张方面，百强企业加强与优势企业的战略合作，并通过收并购和平台输出等方式，加快企业扩张速度。企业可以通过战略合作打开社区服务的突破口，并通过收购快速获得优质市场资源，加速业务拓展，实现优势互补。根据中国指数研究院数据统计，2016 年百强物业企业收购物业企业共 91 家，收购物业管理面积 2.34 亿平方米，占百强企业管理面积的 4.29%。随着物业管理行业的火热发展，基础物业服务的同质性特征加剧了企业间竞争，越来越多的物业服务企业采取差异化竞争战略，探索业主独特的需求，提供差异化服务提高竞争力。

5.多种经营业务百花齐放。

近年来，物业管理企业多种经营业务占比逐年提升，以百强物业企业为例，其开展的多种经营业务主要包括社区服务、顾问咨询以及根据自身特色开发的其他业务。2016 年，百强企业以业主需求为原点，整合多方资源不断丰富社区服务，根据中国指数研究院数据统计，多种经营收入占比达到 16.73%，百强物业企业凭借丰富的管理经验和先进的管理技术开展社区服务占比达到 37.29%，顾问咨询服务占比达到 8%，其他服务占比为 54.67%。在占比 37.29%的社区服务中，房屋经纪业务收入占比达到 6.68%，电商服务占比 5.42%，家政服务占比 4.32%，养老服务占比 0.78%，百强企业整合内外部资源开展其他多元服务占比 20.08%。

（二）物业管理行业竞争格局

1.市场高度分散，竞争不明显，但行业集中度逐渐提升。

根据中国物业管理协会发布的《2016 全国物业管理行业发展报告》，物业管理市场呈现高度分散态势。近年来行业领先企业快速发展，尤其体现在房地产开发企业所附属的物业管理公司在管物业规模逐年加大，致使行业集中度逐渐提升。

2.区域化差异逐渐缩小。

我国物业管理行业呈现较为显著的区域分布差异。整体规模上，呈现出东部领先，东北落后的情形。根据中国物业管理协会发布的《2016 全国物业管理行业发展报告》，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面位居全国前列，在企业数量方面，东部地区物业服务企业数量远高于其他地区，但区域化差异随着行业发展逐渐缩小。

3.项目类型依然以住宅项目为主。

2016 年百强物业企业住宅项目物业管理面积 39.90 亿平米，同比增长 12.55%，占比达到 73.21%。其他类型包括办公、工业、商业等。办公物业是市场次要构成要素，其中设施设备维护、安防监控等高技术服务占比高，保洁、绿化、客服等服务品质要求高于住宅物业，对应的业务毛利率较高；同时，办

公物业，尤其公租写字楼对租赁管理的需求大，从而具有较大的资产经营空间；另一方面，办公物业市场主要被业主自管及国际五大行管理公司把持，市场拓展难度较大。

4.具有开发商背景的物业企业占比较高。

具备开发商背景的物业公司在整个市场中占比较高。依靠开发企业的物业管理公司不仅可以在短时间通过本集团内部的项目委托管理业务迅速提升托管面积，也可通过母公司的品牌和宣传迅速获得市场认可，共享品牌价值带来的外延式拓展机会，提高客户黏性。同时关联物业管理企业也可为开发企业的房地产销售提供有力的支撑，获得母公司的补贴收入。

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

2017 年 3 月，公司制定了《公司内幕信息知情人登记管理制度》、《公司年度报告重大差错责任追究制度》，为进一步规范运作奠定了良好基础。公司管理层接受股份公司治理相关的辅导，对公司章程及相关规则、制度进行了深入学习，并在实际运作中严格要求、切实履行。公司日常运作能够按照《公司法》、《公司章程》和相关制度进行，监事会能够发挥正常作用，确实履行监督职能。公司现有的一整套内部控制制度是针对公司的实际情况而制订的，内部控制制度有效地保证了公司经营业务的有效进行，保护了资产的安全和完整，能够防止并及时发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。报告期内，公司相关机构和人员依法运作，未出现违法违规现象，切实履行了应尽的职责和义务。

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

公司股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项均按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》、《股东大会对董事会授权书》等履行了规定程序。公司股东大会、董事会、监事会的召集召开和表决程序符合有关法律法规的要求，董事、监事均按照相关法律法规履行各自的权利和义务。截止报告期末，三会依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，董监高能够切实履行应尽的职责和义务。自股份公司成立后，公司未发生对外担保事项、融资事项，公司关联交易均履行了相关决策程序。

4、 公司章程的修改情况

2017 年 2 月 21 日，公司第一次临时股东大会审议通过关于修订公司章程的议案。具体内容如下：

（1）第一条原“为维护建银实业投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为”，修改为“为维护建投嘉昱实业投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为”。

（2）第四条原“中文名称：建银实业投资发展股份有限公司，英文名称：Jianyin Industrial Investment Development Co.,Ltd.”，修改为“中文名称：建投嘉昱实业投资发展股份有限公司，简称“建投实业”，英文名称：JIC Industrial Investment Development Co.,Ltd.”。

（3）第十九条原“发起人名称/姓名-建银置地有限责任公司”变更为“建投嘉昱置地有限责任公司”。

（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	13	报告期内公司共召开 13 次董事会会议，具体情况如下： 1. 第一届董事会第十次会议审议通过了关于确定 2016 年度财务报表审计中介机构的议案、关于《建银实业投资发展股份有限公司 2016 年度风险政策执行情况报告》的议案、关于变更公司名称的议案、关于修订公司章程的议案、关于召开建银实业投资发展股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会会议的议案； 2. 第一届董事会第十一次会议审议通过了《关于建银实业投资发展股份有限公司 2017 年度日常关联交易预算的议案》、《关于召开建银实业投资发展股份有限公司 2017 年第二次临时股东大会会议的议案》； 3. 第一届董事会第十二次会议审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会 2016 年度工作报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年财务预算报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年风险政策》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司年度报告重大差错责任追究制度》的议

		案； 4.第一届董事会第十三次会议审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司总经理 2016 年度工作报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司高级管理人员 2016 年度绩效考核结果》的议案、关于青岛建投物业管理有限公司股权转让的议案； 5.第一届董事会第十四次会议审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度财务报表》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年年度报告及摘要》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度财务决算》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度利润分配》的议案、关于广东建投金服投资有限公司设立山东分公司的议案、关于提请召开建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度股东大会的议案； 6.第一届董事会第十五次会议审议通过了关于山东建峰物业管理服务有限公司设立历下区分公司的议案； 7.第一届董事会第十六次会议审议通过了关于调整公司 2017 年日常关联交易预算的议案、关于重庆嘉昱建筑工程有限公司股权收购的议案、关于《公司 2016 年高级管理人员薪酬管理实施方案》的议案、关于召开公司 2017 年第三次临时股东大会会议的议案； 8.第一届董事会第十七次会议审议通过了关于《公司 2017 年半年度报告》的议案、关于《公司 2017 年高级管理人员绩效考核实施方案及高管个人绩效合同》的议案、关于公司高级管理人员 2016 年度绩效清算方案的议案； 9.第一届董事会第十八次会议审议通过了关于《公司 2017 年上半年风险政策执行情况报告》的议案、关于调整公司 2017 年领导人员履职待遇和业务支出预算的议案、关于北京建银金融科技有限责任公司股权收购的议案、关于公司追认偶发性关联交易的议案、关于成立公司本部审计部的议案、关于召开公司 2017 年第四次临时股东大会会议的议案； 10.第一届董事会第十九次会议审议通过了关于修订公司章程的议案、关于公司董事增补的议案、关于召开公司 2017 年第五次临时股东大会会议的议案； 11.第一届董事会第二十次会议审议通过了关于设立建投嘉昱实业投资发展股份有限公司分公司的议案、关于增加昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司注册资本金的议案； 12.第一届董事会第二十一次会议审议通过了关于公司股东大会对董事会授权书的议案、关于调增公司资本性支出预算的议案、关于召开公司 2017 年第六次临时股东大会会议的议案； 13.第一届董事会第二十二次会议审议通过了关于制订《公司内部审计管理办法》的议案。

监事会	3	报告期内公司共召开 3 次监事会会议，具体情况如下： 1.第一届监事会第二次会议审议通过了《关于建投嘉昱实业投资发展股份有限公司监事会 2016 年度工作报告》、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司监事会 2017 年度工作计划》； 2.第一届监事会第三次会议审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年年度报告及摘要》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年财务预算报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度财务决算》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度利润分配》的议案； 3.第一届监事会第四次会议审议通过了关于《公司 2017 年半年度报告》的议案。
股东大会	7	报告期内公司共召开 7 次股东大会，具体情况如下： 1.2017 年第一次临时股东大会审议通过了关于确定 2016 年度财务报表审计中介机构的议案、关于变更公司名称的议案、关于修订公司章程的议案； 2.2017 年第二次临时股东大会审议通过了关于建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年度日常关联交易预算的议案； 3.2016 年年度股东大会审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会 2016 年度工作报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司监事会 2016 年度工作报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年年度报告及摘要》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度财务决算》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2016 年度利润分配》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年财务预算报告》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2017 年风险政策》的议案、关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的议案； 4.2017 年第三次临时股东大会审议通过了关于调整公司 2017 年日常关联交易预算的议案、关于重庆嘉昱建筑工程有限公司股权收购的议案； 5.2017 年第四次临时股东大会审议通过了关于调整公司 2017 年领导人员履职待遇和业务支出预算的议案、关于北京建银金融科技有限责任公司股权收购的议案、关于公司追认偶发性关联交易的议案； 6.2017 年第五次临时股东大会审议否决了关于修订公司章程的议案、审议通过了关于公司董事增补的议案； 7.2017 年第六次临时股东大会审议通过了关于公司股东大会对董事会授权书的议案、关于调增公司资本性支出预算的议案。

2、 三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内公司的股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等均符合法律、行政法规和公司章程的规定，合法有效。三会成员符合相关任职要求，勤勉踏

实，忠实履行职责和义务。

（三） 公司治理改进情况

公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律、法规的规章制度的要求，并结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。

（四） 投资者关系管理情况

公司投资者关系管理工作严格遵守《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及全国中小企业股份转让系统有限公司有关业务规则的规定执行。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会独立运作，未发现公司存在的重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（三） 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续地系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展状况不断调整、完善。

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。

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

为加强公司信息披露和年度报告管理工作，公司根据相关法律法规及制度，并结合自身实际情况，制订了《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司年度报告重大差错责任追究制度》。2017 年 3 月 31 日，公

司第一届董事会第十二次会议审议通过了关于《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司年度报告重大差错责任追究制度》的议案。公司已于 2017 年 4 月 6 日在全国中小企业股份转让系统官网（www.neeq.com.cn）上发布了《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司年度报告重大差错责任追究制度》（建投实业公告 2017-012）。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大信息遗漏等情况，公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了该制度，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	无
审计报告编号	（2018）京会兴审字第 04020087 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	2018 年 4 月 23 日
注册会计师姓名	张轶云、王国政
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了建投嘉昱实业投资发展股份有限公司（以下简称建投实业公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表， 2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了建投实业公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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，我们独立于建投实业公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估建投实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建投实业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建投实业公司的财务报告过程。

四、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，就可能导致对建投实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建投实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、就建投实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）。

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）	232,286,777.48	222,043,432.83
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	63,425,223.56	55,637,117.48
预付款项	六、（三）	13,766,606.84	10,015,008.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			

其他应收款	六、（四）	47,660,757.80	50,619,880.04
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	47,490,565.45	70,307,010.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	437,611.61	417,408.46
流动资产合计		405,067,542.74	409,039,858.04
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、（七）	273,956,563.00	287,965,903.14
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（八）	13,840,646.44	14,200,861.63
投资性房地产	六、（九）	49,034,674.44	54,896,030.87
固定资产	六、（十）	16,511,588.90	18,797,948.08
在建工程	六、（十一）	22,324,702.96	-
工程物资			
固定资产清理	六、（十二）	3,543,475.88	3,272,585.10
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（十三）	808,489.80	230,395.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、（十四）	809,755.76	1,026,122.19
递延所得税资产	六、（十五）	14,671,359.12	10,382,256.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		395,501,256.30	390,772,103.11
资产总计		800,568,799.04	799,811,961.15
流动负债：			
短期借款	六、（十六）	10,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十七）	60,750,917.05	53,006,394.74
预收款项	六、（十八）	55,466,818.70	52,978,014.75
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、（十九）	109,446,759.30	95,692,505.76
应交税费	六、（二十）	19,775,461.98	20,278,264.37

应付利息	六、（二十一）	985,573.20	619,333.15
应付股利			
其他应付款	六、（二十二）	120,642,699.44	133,624,932.37
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		377,068,229.67	366,199,445.14
非流动负债：			
长期借款	六、（二十三）	4,493,451.91	5,772,626.16
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、（二十四）	20,159,186.42	19,787,813.94
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、（二十五）	2,800,000.00	5,180,000.00
递延收益			
递延所得税负债	六、（十五）	7,027,611.64	7,372,908.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		34,480,249.97	38,113,348.74
负债合计		411,548,479.64	404,312,793.88
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（二十六）	230,000,000.00	230,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十七）	40,632,451.94	87,770,408.77
减：库存股			
其他综合收益	六、（二十八）		84,128.73
专项储备			
盈余公积	六、（二十九）	486,238.34	-
一般风险准备			
未分配利润	六、（三十）	110,601,390.36	70,823,817.11
归属于母公司所有者权益合计		381,720,080.64	388,678,354.61
少数股东权益		7,300,238.76	6,820,812.66
所有者权益合计		389,020,319.40	395,499,167.27
负债和所有者权益总计		800,568,799.04	799,811,961.15

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

(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		12,850,266.44	283,844.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		1,226,300.00	1,226,300.00
其他应收款	十六、（一）	2,059,278.50	1,345,978.03
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		16,135,844.94	2,856,122.74
非流动资产：			
可供出售金融资产		43,790,000.00	84,590,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（二）	214,759,783.88	180,671,184.64
投资性房地产			
固定资产		207,356.68	165,848.02
在建工程			-
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,533,169.40	279,767.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,045.77	108,955.69
递延所得税资产		17,282.62	17,710.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		260,339,638.35	265,833,465.93
资产总计		276,475,483.29	268,689,588.67
流动负债：			
短期借款			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		100,000.00	405,000.00
预收款项			
应付职工薪酬		9,991,713.73	8,229,028.49
应交税费		2,550,150.99	1,139,850.03
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,357,392.97	1,493,407.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,999,257.69	11,267,286.20
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		2,800,000.00	5,180,000.00
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		2,800,000.00	5,180,000.00
负债合计		16,799,257.69	16,447,286.20
所有者权益：			
股本		230,000,000.00	230,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		24,813,842.17	24,813,842.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		486,238.34	
一般风险准备			
未分配利润		4,376,145.09	-2,571,539.70
所有者权益合计		259,676,225.60	252,242,302.47
负债和所有者权益合计		276,475,483.29	268,689,588.67

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

(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		900,388,992.38	850,621,552.28
其中：营业收入	六、（三十一）	900,388,992.38	850,621,552.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		882,683,862.07	852,505,917.68
其中：营业成本	六、（三十一）	806,477,460.26	769,882,062.66
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、（三十二）	7,326,786.83	16,650,345.65
销售费用	六、（三十三）	322,663.37	1,201,157.23
管理费用	六、（三十四）	64,904,069.54	58,509,764.37
财务费用	六、（三十五）	638,478.41	1,155,778.15
资产减值损失	六、（三十六）	3,014,403.66	5,106,809.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、（三十七）	17,109,081.61	27,637,035.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-360,215.19	-745,637.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（三十八）	160,928.07	
其他收益	六、（三十九）	1,037,977.01	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		36,013,117.00	25,752,669.71
加：营业外收入	六、（四十）	3,448,521.79	1,945,555.34
减：营业外支出	六、（四十一）	118,463.24	794,622.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		39,343,175.55	26,903,602.12
减：所得税费用	六、（四十二）	9,048,896.50	12,556,482.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		30,294,279.05	14,347,119.19
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		30,294,279.05	14,347,119.19
2.终止经营净利润			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-

1. 少数股东损益		499,802.47	-895,788.34
2. 归属于母公司所有者的净利润		29,794,476.58	15,242,907.53
六、其他综合收益的税后净额		-104,505.10	-757,883.41
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-84,128.73	-606,382.08
（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		-84,128.73	-606,382.08
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		-84,128.73	-606,382.08
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		-20,376.37	-151,501.33
七、综合收益总额		30,189,773.95	13,589,235.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		29,710,347.85	14,636,525.45
归属于少数股东的综合收益总额		479,426.10	-1,047,289.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.13	0.06
（二）稀释每股收益		0.13	0.06

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、（三）	20,962,263.91	12,688,679.23
减：营业成本			
税金及附加		199,592.98	43,839.35
销售费用			
管理费用		17,272,476.40	17,112,841.77
财务费用		5,079.28	4,483.72
资产减值损失		-1,710.49	15,532.82
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、（四）	3,193,051.22	6,745,279.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-151,222.58	-214,655.40

资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,679,876.96	2,257,260.74
加：营业外收入		2,390,000.00	30,765.01
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		9,069,876.96	2,288,025.75
减：所得税费用		1,635,953.83	2,197,563.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		7,433,923.13	90,461.98
（一）持续经营净利润		7,433,923.13	90,461.98
（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		7,433,923.13	90,461.98
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

（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		975,228,554.91	894,127,891.52
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		195,970.99	708.13
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十四)	42,980,823.11	63,531,860.71
经营活动现金流入小计		1,018,405,349.01	957,660,460.36
购买商品、接受劳务支付的现金		364,264,968.95	320,586,401.60
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		497,587,533.16	483,937,621.39
支付的各项税费		58,855,061.84	60,486,931.56
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十四)	75,777,963.05	80,496,910.91
经营活动现金流出小计		996,485,527.00	945,507,865.46
经营活动产生的现金流量净额		21,919,822.01	12,152,594.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		833,295,842.47	961,918,847.84
取得投资收益收到的现金		17,594,267.78	26,768,666.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,155,296.63	4,090,435.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	12,714,964.80
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		854,045,406.88	1,005,492,914.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,072,691.66	4,668,999.58
投资支付的现金		819,290,000.00	973,068,862.86
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		36,668,621.82	-
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		864,031,313.48	977,737,862.44
投资活动产生的现金流量净额		-9,985,906.60	27,755,052.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			

偿还债务支付的现金		1,279,174.25	1,183,324.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		467,582.72	1,590,265.37
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		1,746,756.97	2,773,590.30
筹资活动产生的现金流量净额		-1,746,756.97	-2,773,590.30
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		10,187,158.44	37,134,056.83
加：期初现金及现金等价物余额		220,608,432.83	183,474,376.00
六、期末现金及现金等价物余额		230,795,591.27	220,608,432.83

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

(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		22,220,000.00	13,463,324.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,116.44	46,095.15
经营活动现金流入小计		22,235,116.44	13,509,419.52
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,473,362.58	8,338,649.62
支付的各项税费		1,224,275.52	1,385,760.10
支付其他与经营活动有关的现金		7,195,864.79	8,037,075.96
经营活动现金流出小计		17,893,502.89	17,761,485.68
经营活动产生的现金流量净额		4,341,613.55	-4,252,066.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		114,240,000.00	242,010,000.00
取得投资收益收到的现金		5,094,775.71	8,159,934.57
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			3,592,292.89
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		119,334,775.71	253,762,227.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,001,345.71	543,249.50
投资支付的现金		73,440,000.00	248,864,479.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		36,668,621.82	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		111,109,967.53	249,407,728.80
投资活动产生的现金流量净额		8,224,808.18	4,354,498.66

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		12,566,421.73	102,432.50
加：期初现金及现金等价物余额		283,844.71	181,412.21
六、期末现金及现金等价物余额		12,850,266.44	283,844.71

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

（七） 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	230,000,000.00				40,632,451.94						81,854,924.39	682.06	352,488,058.39
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					47,137,956.83		84,128.73				-11,031,107.28	6,820,130.60	43,011,108.88
其他													
二、本年期初余额	230,000,000.00				87,770,408.77		84,128.73				70,823,817.11	6,820,812.66	395,499,167.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-47,137,956.83		-84,128.73		486,238.34		39,777,573.25	479,426.10	-6,478,847.87
（一）综合收益总额							-84,128.73				29,794,476.58	479,426.10	30,189,773.95
（二）所有者投入和减少资本					-47,137,956.83						10,469,335.01		-36,668,621.82
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					-47,137,956.83						10,469,335.01		-36,668,621.82
（三）利润分配									486,238.34		-486,238.34		-0.00
1. 提取盈余公积									486,238.34		-486,238.34		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	230,000,000.00				40,632,451.94				486,238.34		110,601,390.36	7,300,238.76	389,020,319.40

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

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	230,000,000.00				27,682,438.26		3,000.00		997,058.35		66,545,264.06	-46,392.37	325,181,368.30
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					47,137,956.83		687,510.81					7,914,494.70	55,739,962.34
其他													
二、本年期初余额	230,000,000.00				74,820,395.09		690,510.81		997,058.35		66,545,264.06	7,868,102.33	380,921,330.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					12,950,013.68		-606,382.08		-997,058.35		4,278,553.05	-1,047,289.67	14,577,836.63
（一）综合收益总额							-606,382.08				15,242,907.53	-1,047,289.67	13,589,235.78
（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．提取盈余公积													
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					12,632,585.16				-997,058.35		-11,635,526.81		
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他					12,632,585.16				-997,058.35		-11,635,526.81		
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他					317,428.52						671,172.33		988,600.85
四、本年期末余额	230,000,000.00				87,770,408.77		84,128.73				70,823,817.11	6,820,812.66	395,499,167.27

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

（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	230,000,000.00				24,813,842.17						-2,571,539.70	252,242,302.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	230,000,000.00				24,813,842.17						-2,571,539.70	252,242,302.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									486,238.34		6,947,684.79	7,433,923.13
（一）综合收益总额											7,433,923.13	7,433,923.13
（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									486,238.34		-486,238.34	
1．提取盈余公积									486,238.34		-486,238.34	

2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	230,000,000.00				24,813,842.17				486,238.34		4,376,145.09	259,676,225.60

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

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	230,000,000.00				11,863,828.49				997,058.35		8,973,525.13	251,834,411.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	230,000,000.00				11,863,828.49				997,058.35		8,973,525.13	251,834,411.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					12,950,013.68				-997,058.35	-	-11,545,064.83	407,890.50
（一）综合收益总额											90,461.98	90,461.98
（二）所有者投入和减少资本					317,428.52				-997,058.35			-679,629.83
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					317,428.52				-997,058.35			-679,629.83
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
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					12,632,585.16						-11,635,526.81	997,058.35
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．其他					12,632,585.16						-11,635,526.81	997,058.35
（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	230,000,000.00				24,813,842.17						-2,571,539.70	252,242,302.47

法定代表人：张亚平　　主管会计工作负责人：张振华　　会计机构负责人：耿芸

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司

2017年度合并财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式、总部地址

公司注册地址：北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404，企业类型：股份有限公司。公司历史沿革如下：

1. 公司设立

2012 年 10 月 17 日，建银实业控股有限责任公司出资 10,000 万元设立建银实业投资发展有限责任公司，制定了公司章程，北京方诚会计师事务所有限责任公司对出资情况进行了审验并出具了《验资报告》（方会验【2012】1126 号），北京市工商行政管理局注册登记公司成立。

2. 公司变更

（1）第一次变更

2013 年 6 月 17 日，经过股东会决议，股东建投控股有限责任公司（由“建银实业控股有限责任公司”更名）决定向本公司增资 13,000 万元，增资后的注册资本为 23,000 万元，同意根据增资、住所地变更、股东更名的实际情况修订公司章程，由北京方诚会计师事务所有限责任公司审验并出具了《验资报告》（方会验【2013】0453 号），北京市工商行政管理局核准了此次变更。

（2）第二次变更

2015 年 9 月 16 日，经过股东会决议，股东建投控股有限责任公司将持有本公司 1%的股权转让与建投嘉昱置地股份有限公司（曾用名“华邑坤博房地产有限责任公司”），并修订公司章程，北京市工商行政管理局核准了此次变更。变更后股权比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	变更前		变更后	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
1	建投控股有限责任公司	23,000.00	100.00	22,770.00	99.00
2	建投嘉昱置地股份有限公司			230.00	1.00
	合　计	23,000.00	100.00	23,000.00	100.00

（3）第三次变更

2016 年 6 月 16 日，股东会决议通过了《关于建银实业投资发展股份有限公司筹办情况的报告》，公司变更为建银实业投资发展股份有限公司，北京市工商行政管理局核准了此次变更。

（4）第四次变更

2017 年 3 月 17 日，建银实业投资发展股份有限公司变更为建投嘉昱实业投资发展股份有限公司，北京市工商行政管理局核准了此次变更。

（二）经营范围

物业管理；项目投资；投资管理；企业管理；投资咨询。(“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。)

（三）公司业务性质和主要经营活动

本公司主要从事物业管理；项目投资；投资管理；企业管理；投资咨询。

（四）财务报表批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2018 年 4 月 23 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本年度纳入合并财务报表范围的主体 32 家，其中吸收合并减少两家，同一控制下合并增加两家，总数与上年相同，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及 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

本公司自成立以来持续保持盈利状态，未来宏观政策无不利影响、市场经营向好、企业目前和长期的盈利能力、偿债能力均较强，财务弹性好，企业管理层通过扩大经营能力将进一步增强企业的盈利能力。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

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

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

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余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）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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

1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）金融工具

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

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的

非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

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

（1）可供出售金融资产的减值

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

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

① 债务人发生严重财务困难；

② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）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：	应收款项余额前 5 名且大于 100 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表

	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。单独测试未发现减值时应包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

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。

确定组合的依据	
组合 1、账龄分析法组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
组合 2、特定客户组合	客户受同一最终控制，可以控制收款时间，具有类似风险特征
组合 3、建行及其下属公司	系统内单位，未发生过坏账损失
组合 4、其他组合	性质相同客户具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1、账龄分析法组合	账龄分析法
组合 2、特定客户组合	按照应收款项客户性质，分析发生坏账的可能性后计提坏账准备
组合 3、建行及其下属公司	按照应收款项客户性质，分析发生坏账的可能性后计提坏账准备
组合 4、其他组合	按照应收款项客户性质，分析发生坏账的可能性后计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账　龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1－2 年	10.00	10.00
2－3 年	30.00	30.00
3－4 年	50.00	50.00
4－5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
组合 1、特定客户组合	不计提	不计提
组合 2、建行及其下属公司	不计提	不计提
组合 3、其他组合	不计提	不计提

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值

坏账准备的计提方法	根据预计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

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、物料用品、库存商品、在产品、开发产品、开发成本、工程施工等。

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、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

（1）土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

（2）前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

（3）基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、

绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

（4）建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

（5）配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、工程施工

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（十二）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流

动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）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）出售极可能发生，即公司已经就一项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。有关规定要求公司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。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

（1）对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

（2）对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

（3）对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

（1）某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

（2）已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

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

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

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

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

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

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

认收益分享额。

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

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

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

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

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

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

（十四）投资性房地产

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

（十五）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。

合同能源管理项目形成的资产，初始成本按照本公司实际发生的成本于项目建成验收后确认为固定资产。

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提供经济利益，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（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-50	0-5	1.90-6.67
机器设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
交通运输设备	年限平均法	4-6	0-5	15.83-25.00
电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
办公设备	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他固定资产	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

（十六）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。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提

下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项　目	预计使用寿命
土地使用权	土地使用权证记载可使用期限
计算机软件	5.00
著作权	3.00
书画	5.00

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，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

不适用。

5、研发支出核算办法

本公司的研发支出于发生时计入当期损益。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债

时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十三）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

（1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

（2）以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继

续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十四）优先股与永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，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，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

（二十五）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、建造合同收入的确认

（1）建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

① 合同总收入能够可靠地计量；

② 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的，对形成的合同预计损失，确认为资产减值损失，并计入当期损益。合同完工时，同时转销合同预计损失准备。

（2）建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（二十六）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属于与资产相关的政府补助。

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

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

（二十七）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、清偿负债同时进行时，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。

（二十八）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十九）终止经营

终止经营，是指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。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十三）。

（三十）股份回购

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（三十一）附回购条件的资产转让

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（三十二）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，不构成的关联方。

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。

（三十三）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《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》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

（2）执行上述两个准则的批准程序及对相关项目的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2017 年度发布了《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》	财务部提出方案，董事会批准	资产处置收益	160,928.07
		营业外收入	-180,175.93
		营业外支出	-19,247.86
财政部 2017 年 6 月 12 日颁布《企业会计准则第 16 号—政府补贴》（财会【2017】15 号）	财务部提出方案，董事会批准	其他收益	1,037,977.01
		营业外收入	-1,037,977.01

2、重要会计估计变更

本公司本年度无重要会计估计变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税　种	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西安银博科技有限责任公司	15%

（二）税收优惠及批文

西安银博科技有限责任公司享受的税收优惠：

根据中国人民共和国主席令第六十三号第二十八条：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

根据财税〔2011〕100 号文件，增值税一般纳税人对其自行开发生产的软件产品，按 17%税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3%的部分施行即征即退政策，公司目前享受退税的是“SJY123 安全电子邮件传输系统”软件产品收入。

财税字〔1999〕273 号文件，单位从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税，公司目前享受减免的是技术开发合同收入。

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。）

（一）货币资金

项　目	期末余额	期初余额
库存现金	180,224.65	130,301.77
银行存款	228,941,466.00	220,936,802.31
其他货币资金	3,165,086.83	976,328.75
合　计	232,286,777.48	222,043,432.83
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中，受限制的货币资金明细如下：

项　目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	-
信用证保证金	-	-
履约保证金	1,491,186.21	1,435,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	-	-
合　计	1,491,186.21	1,435,000.00

（二）应收账款

1、应收账款分类及披露

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	4,380,362.41	5.98	4,380,362.41	44.96	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	65,763,324.98	89.88	2,393,748.42	24.56	63,369,576.56
其中：账龄分析法组合	12,404,923.68	16.95	2,393,748.42	24.56	10,011,175.26
特定客户组合	37,002,189.86	50.57	-	-	37,002,189.86
建行及其下属公司	16,356,211.44	22.35	-	-	16,356,211.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,026,276.97	4.14	2,970,629.97	30.48	55,647.00
合　计	73,169,964.36	100.00	9,744,740.80	100.00	63,425,223.56

续表

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	-	-	-	-	-

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,421,772.68	87.57	788,024.48	10.30	54,633,748.20
其中：账龄分析法组合	12,244,838.59	19.35	788,024.48	10.30	11,456,814.11
特定客户组合	20,141,418.20	31.82	-	-	20,141,418.20
建行及其下属公司	23,035,515.89	36.40	-	-	23,035,515.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	7,866,401.05	12.43	6,863,031.77	89.70	1,003,369.28
合　计	63,288,173.73	100.00	7,651,056.25	100.00	55,637,117.48

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆源道投资控股（集团）有限公司	3,313,902.07	3,313,902.07	100.00	预期无法收回
建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	1,066,460.34	100.00	预期无法收回
合　计	4,380,362.41	4,380,362.41	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项　目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	6,023,600.19	304,229.86	5.00
1－2 年	2,562,033.18	256,203.32	10.00
2－3 年	1,266,918.88	380,075.66	30.00
3－4 年	2,169,512.38	1,084,756.20	50.00
4－5 年	71,878.35	57,502.68	80.00
5 年以上	310,980.70	310,980.70	100.00
合　计	12,404,923.68	2,393,748.42	--

续表

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）	7,015,153.84	198,152.04	5.00
1－2 年	2,325,706.33	200,986.99	10.00
2－3 年	2,521,119.37	73,567.48	30.00
3－4 年	71,878.35	31,432.27	50.00
4－5 年	27,495.00	400.00	80.00

项　目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
5 年以上	283,485.70	283,485.70	100.00
合　计	12,244,838.59	788,024.48	--

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
中国建设银行股份有限公司甘肃省分行庆阳分行	8,500.00	8,500.00	100.00	预期无法收回
农行宝鸡分行	15,768.00	15,768.00	100.00	预期无法收回
上海浦东发展银行西安分行	98,900.00	98,900.00	100.00	预期无法收回
北京晓通网络公司西安分公司	321,618.08	321,618.08	100.00	预期无法收回
陕西和生科技有限公司	278,351.06	278,351.06	100.00	预期无法收回
陕西苹果电子交易市场有限公司	166,156.00	166,156.00	100.00	预期无法收回
北京天正楦网络有限公司	142,800.00	142,800.00	100.00	预期无法收回
北京同方嘉地科技有限责任公司	102,589.96	102,589.96	100.00	预期无法收回
北京惠友天利科技发展有限公司	96,692.00	96,692.00	100.00	预期无法收回
西安翔迅科技有限责任公司	19,504.60	19,504.60	100.00	预期无法收回
海荣名城超市	8,296.00	8,296.00	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司渭南分行	92,248.81	92,248.81	100.00	预期无法收回
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	92,745.00	37,098.00	40.00	公司已经停止经营，预期持股比例部分不能收回
沈阳晨宇金融设备有限责任公司	144,000.00	144,000.00	100.00	预期无法收回
恒银金融科技有限公司	75,300.00	75,300.00	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司江西省分行	106,592.46	106,592.46	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司甘肃省分行	83,340.90	83,340.90	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司山东省分行	542,538.20	542,538.20	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司陕西省分行	393,693.67	393,693.67	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司新疆省分行	148,440.95	148,440.95	100.00	预期无法收回
中国建设银行股份有限公司青海省分行	88,201.28	88,201.28	100.00	预期无法收回
合　计	3,026,276.97	2,970,629.97	--	--

组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款

组　合	期末余额

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
特定客户组合	37,002,189.86	-	不计提
中国建设银行股份有限公司及其下属公司	16,356,211.44	-	不计提
合　计	53,358,401.30	-	--

续表

组　合	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
特定客户组合	20,141,418.20	-	不计提
中国建设银行股份有限公司及其下属公司	23,035,515.89	-	不计提
合　计	43,176,934.09	-	--

上述特定客户组合是指本公司关联方的往来款，根据坏账政策，对关联方不计提坏账准备。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项　目	本　期	上　期
计提坏账准备金额	2,093,684.55	4,232,523.08
收回或转回坏账准备金额	-	-

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

项　目	期末余额	账龄	占应收账款比例(%)	坏账准备
中国建银投资有限责任公司	33,805,818.49	1 年以内 32,772,348.66；1-2 年 1,033,469.83	46.20	-
重庆源道投资控股（集团）有限公司	3,313,902.07	1-2 年 2,454,210.21；2-3 年 810,532.79；3-4 年 49,159.07	4.53	3,313,902.07
大连大学附属新华医院	1,645,796.70	1 年以内	2.25	82,289.84
建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	4-5 年	1.46	1,066,460.34
长春市朝阳区建银耆享园昌兴养老中心	977,000.00	1-2 年	1.34	97,700.00
合　计	40,808,977.60	--	55.77	4,560,352.25

4、因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

5、转移应收账款且继续涉入的，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

6、其他说明：

无。

（三）预付款项

1、预付账款按账龄列示

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	11,935,414.35	86.70	8,403,431.92	83.91
1-2 年	356,596.58	2.59	1,231,257.60	12.29
2-3 年	1,231,257.60	8.94	170,890.00	1.71
3 年以上	243,338.31	1.77	209,429.30	2.09
合　计	13,766,606.84	100.00	10,015,008.82	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	余额	未及时结算的原因
1	高新技术产业开发区磊鑫石材厂	1,085,696.00	未到结算期
2	贵阳市南明区文君建材个体经营部	800,000.00	未到结算期
	合 计	1,885,696.00	--

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	余额	占预付款项余额合计数的比例（%）	账龄	未结算原因
西安市热力总公司	非关联方	4,856,037.17	35.27	1 年以内	未到结算期
西安秦华天燃气有限公司	非关联方	1,220,261.00	8.86	1 年以内	未到结算期
高新技术产业开发区磊鑫石材厂	非关联方	1,085,696.00	7.89	2-3 年	未到结算期
贵阳市南明区文君建材个体经营部	非关联方	800,000.00	5.81	3-4 年	未到结算期
广州市东岘源电子科技有限公司	非关联方	346,498.23	2.52	1 年以内	未到结算期
合　计		8,308,492.40	60.35	--	--

（四）其他应收款

1、 其他应收款分类及披露

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	49,450,072.73	98.42	1,819,941.45	70.52	47,630,131.28
其中：账龄分析法组合	8,775,389.85	17.47	1,429,851.45	55.40	7,345,538.40
特定客户组合	6,175,649.58	12.29	-	-	6,175,649.58
中国建设银行股份有限公司及其下属公司	13,227,115.24	26.33	-	-	13,227,115.24

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
押金、保证金组合	489,103.28	0.97	-	-	489,103.28
其他组合	20,782,814.78	41.37	390,090.00	15.11	20,392,724.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	791,544.20	1.58	760,917.68	29.48	30,626.52
合　计	50,241,616.93	100.00	2,580,859.13	100.00	47,660,757.80

续表

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	51,539,520.06	98.58	919,640.02	55.40	50,619,880.04
其中：账龄分析法组合	11,412,190.29	21.83	529,550.02	31.90	10,882,640.27
特定客户组合	9,097,136.31	17.40	-	-	9,097,136.31
建行及其下属公司	8,513,733.28	16.28	-	-	8,513,733.28
押金、保证金组合	631,545.40	1.21	-	-	631,545.40
其他组合	21,884,914.78	41.86	390,090.00	23.50	21,494,824.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	740,500.00	1.42	740,500.00	44.60	-
合　计	52,280,020.06	100.00	1,660,140.02	100.00	50,619,880.04

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项　目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,568,137.92	228,406.88	5.00
1－2 年	2,378,348.17	237,834.83	10.00
2－3 年	907,696.43	272,308.92	30.00
3－4 年	286,291.10	143,145.56	50.00
4－5 年	433,804.86	347,043.89	80.00
5 年以上	201,111.37	201,111.37	100.00
合　计	8,775,389.85	1,429,851.45	--

续表

项　目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	9,216,268.95	235,249.16	5.00
1—2 年	855,558.82	74,595.36	10.00
2—3 年	375,791.79	81,100.57	30.00
3—4 年	737,017.60	6,285.46	50.00
4—5 年	152,168.32	56,934.66	80.00
5 年以上	75,384.81	75,384.81	100.00
合　计	11,412,190.29	529,550.02	--

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组　合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
特定客户组合	6,175,649.58	-	不计提
建行及其下属公司	13,227,115.24	-	不计提
押金、保证金组合	489,103.28	-	不计提
其他组合：	20,782,814.78	390,090.00	-
资产包	、	390,090.00	个别认定
合　计	40,370,032.88	390,090.00	--

续表

组　合	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
特定客户组合	9,097,136.31	-	不计提
建行及其下属公司	8,513,733.28	-	不计提
押金、保证金组合	631,545.40	-	不计提
其他组合：	21,884,914.78	390,090.00	-
资产包	21,884,914.78	390,090.00	个别认定
合　计	40,127,329.77	390,090.00	--

上述特定客户组合是指本公司关联方的往来款，根据坏账政策，对关联方不计提坏账准备。资产包是指本公司从银行或资产管理公司购买的准备用于再转让的资产组合。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
江宁建设房地产开发公司	300,000.00	300,000.00	100.00	预计无法收回
北京中科卓视科技有限责任公司	273,000.00	273,000.00	100.00	预计无法收回
拉卡拉支付有限公司	7,500.00	7,500.00	100.00	预计无法收回
物贸	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	51,044.20	20,417.68	40.00	公司已经停止经营，预期无法收回持股比例部分
其他	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
合　计	791,544.20	760,917.68	--	--

2、 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项　目	本　期	上　期
计提坏账准备金额	920,719.11	354,590.69
收回或转回坏账准备金额		

3、 本报告期实际核销的其他应收款情况

无。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金	489,103.28	631,545.40
往来款	28,969,698.87	29,763,559.88
资产包	20,782,814.78	21,884,914.78
合　计	50,241,616.93	52,280,020.06

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
中国建银投资有限责任公司	往来款	5,227,664.73	1 年以内	10.41	-
中国电子进出口总公司	往来款	1,382,608.95	1 年以内	2.75	69,130.45
长春市朝阳区建银耆享园昌兴养老中心	往来款	664,912.99	1-2 年	1.32	66,491.30
王俊	往来款	320,000.00	1 年以内	0.64	16,000.00
莱芜市雪野天峪山泉水有限公司	往来款	300,000.00	1 年以内	0.60	15,000.00
合　计	--	7,895,186.67	--	15.71	166,621.75

6、 涉及政府补助的应收款项

无。

7、 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8、 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

9、 其他说明

无。

（五）存货

1、存货分类

项　目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,836,382.22	-	4,836,382.22
周转材料	83,660.50	-	83,660.50
委托加工物资	-	-	-
在产品	40,508.68	-	40,508.68
库存商品	5,475,451.61	364,442.23	5,111,009.38
开发成本	2,400,682.80	-	2,400,682.80
工程施工	34,980,310.87	-	34,980,310.87
低值易耗品	38,011.00	-	38,011.00
合　计	47,855,007.68	364,442.23	47,490,565.45

续表

项　目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,203,640.62	-	4,203,640.62
周转材料	83,660.50	-	83,660.50
委托加工物资	1,043,749.89	-	1,043,749.89
在产品	84,499.56	-	84,499.56
库存商品	3,145,509.93	364,442.23	2,781,067.70
开发成本	20,378,005.77	-	20,378,005.77
工程施工	41,694,375.37	-	41,694,375.37
低值易耗品	38,011.00	-	38,011.00
合　计	70,671,452.64	364,442.23	70,307,010.41

其中：截止期末无存货用于担保。

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	余额
富平县城关镇车站大街东段				2,400,480.80

2、存货跌价准备

项　目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	364,442.23	-	-	-	-	364,442.23
开发成本	-	-	-	-	-	-
工程施工	-	-	-	-	-	-
合　计	364,442.23	-	-	-	-	364,442.23

（六）其他流动资产

项　目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	338,754.84	318,551.69
预交税金	98,856.77	98,856.77
合　计	437,611.61	417,408.46

（七）可供出售金融资产

1、可供出售金融资产的情况

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	254,220,000.00	-	254,220,000.00
理财产品	80,220,000.00	-	80,220,000.00
信托产品	174,000,000.00	-	174,000,000.00
可供出售权益工具：	19,736,563.00	-	19,736,563.00
按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	19,736,563.00	-	19,736,563.00
其他	-	-	-
合　计	273,956,563.00	-	273,956,563.00

续表

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	268,229,340.14	-	268,229,340.14

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
理财产品	238,393,497.67	-	238,393,497.67
信托产品	29,835,842.47	-	29,835,842.47
可供出售权益工具：	19,736,563.00	-	19,736,563.00
按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	19,736,563.00	-	19,736,563.00
其他	-	-	-
合　计	287,965,903.14	-	287,965,903.14

2、按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
宁波医药股份有限公司	8,252,563.00	-	-	8,252,563.00	-	-	-	-	2.85	924,924.65
广东建银置业有限责任公司	6,864,000.00	-	-	6,864,000.00	-	-	-	-	10.00	-
厦门金融保安守押有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	6.67	-
厦门建业大厦有限公司	2,240,000.00	-	-	2,240,000.00	-	-	-	-	32.00	-
青岛金融押运有限责任公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	14.29	-
重庆重型汽车集团专用汽车有限责任公司	280,000.00	-	-	280,000.00	-	-	-	-	6.13	-
合　计	19,736,563.00	-	-	19,736,563.00	-	-	-	-	--	924,924.65

其他说明：本公司虽然对厦门建业大厦有限公司持股 32.00%，但对该公司不具有控制、共同控制或重大影响，且其在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量。

（八）长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
新疆鉴苑投资有限责任公司	13,991,869.02	-	-	-151,222.58	-	-	-	-	-	13,840,646.44	-
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	208,992.61	-	-	-208,992.61	-	-	-	-	-	-	-
小　计	14,200,861.63	-	-	-360,215.19	-	-	-	-	-	13,840,646.44	-
合　计	14,200,861.63	-	-	-360,215.19	-	-	-	-	-	13,840,646.44	-

陕西建投嘉昱置地有限责任公司目前处于停业状态，期末经审计后的净资产为-601,751.74 元，本公司的子公司陕西建投实业有限责任公司投资 800,000.00 元，持股 40%，现累计确认长期股权投资（损益调整）-800,000.00，未确认长期股权投资（损益调整）-240,700.70 元。

（九）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值	--	--	--
1、期初余额	67,907,943.26	13,182,320.00	81,090,263.26
2、本期增加金额	-	-	-
（1）外购	-	-	-
（2）存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-
	-	-	-
3、本期减少金额	5,156,900.00	-	5,156,900.00
（1）处置	5,156,900.00	-	5,156,900.00
（2）其他转出	-	-	-
	-	-	-
4、期末余额	62,751,043.26	13,182,320.00	75,933,363.26
二、累计折旧和累计摊销	--	--	--
1、期初余额	24,808,312.05	1,385,920.34	26,194,232.39
2、本期增加金额	2,498,371.45	386,769.36	2,885,140.81
（1）计提或摊销	2,498,371.45	386,769.36	2,885,140.81
	-	-	-
3.本期减少金额	2,180,684.38	-	2,180,684.38
（1）处置	2,180,684.38	-	2,180,684.38
（2）其他转出	-	-	-
	-	-	-
4、期末余额	25,125,999.12	1,772,689.70	26,898,688.82
三、减值准备	--	--	--
1、期初余额	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
（2）其他转出	-	-	-
	-	-	-

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
4、期末余额	-	-	-
四、账面价值	--	--	--
1、期末账面价值	37,625,044.14	11,409,630.30	49,034,674.44
2、期初账面价值	43,099,631.21	11,796,399.66	54,896,030.87

2、期末未办妥产权证书的投资性房地产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
泉州市泉秀路时代华庭光合居 1#2#3#店面	1,572,986.33	产权证过户手续办理中
泉州市泉秀北路中远名城 1 号楼 33#店面	639,996.79	产权证过户手续办理中
大连市秀月街 2-1 号 1 层 2 号	1,181,974.17	产权证过户手续办理中
合　计	3,394,957.29	--

3、其他说明

无。

（十）固定资产

1、固定资产情况

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合　计
一、账面原值：	--	--	--	--	--	--
1、期初余额	18,669,844.42	972,594.82	47,286,479.61	3,507,033.06	10,039,564.79	80,475,516.70
2、本期增加金额	-1,887.72	32,408.66	1,457,804.16	451,679.87	716,644.17	2,656,649.14
（1）购置	-	32,408.66	1,457,804.16	451,679.87	716,644.17	2,658,536.86
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-	-
（4）分类调整	-1,887.72	-	-	-	-	-1,887.72
3、本期减少金额	-	-	1,140,336.62	124,087.00	1,630,198.32	2,894,621.94
（1）处置或报废	-	-	1,140,336.62	124,087.00	1,630,198.32	2,894,621.94
	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	18,667,956.70	1,005,003.48	47,603,947.15	3,834,625.93	9,126,010.64	80,237,543.90
二、累计折旧	--	--	--	--	--	--
1、期初余额	9,489,189.33	801,571.79	39,492,148.73	2,791,187.51	8,937,691.53	61,511,788.89
2、本期增加金额	635,073.86	86,553.00	3,061,598.81	427,004.38	678,928.68	4,889,158.73
（1）计提	635,073.86	86,553.00	3,061,598.81	427,004.38	678,928.68	4,889,158.73

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合　计
	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	1,118,043.16	118,102.26	1,604,626.93	2,840,772.35
（1）处置或报废	-	-	1,118,043.16	118,102.26	1,604,626.93	2,840,772.35
	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	10,124,263.19	888,124.79	41,435,704.38	3,100,089.63	8,011,993.28	63,560,175.27
三、减值准备	--	--	--	--	--	--
1、期初余额	-	2,145.00	-	161,511.13	2,123.60	165,779.73
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	2,145.00	-	161,511.13	2,123.60	165,779.73
四、账面价值	--	--	--	--	--	--
1、期末账面价值	8,543,693.51	114,733.69	6,168,242.77	573,025.17	1,111,893.76	16,511,588.90
2、期初账面价值	9,180,655.09	168,878.03	7,794,330.88	554,334.42	1,099,749.66	18,797,948.08

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京市朝阳区左家庄南里 2 号楼 1 层 2-1	1,093,552.26	产权证过户手续办理中
长春市自由大路 4988 号	662,631.44	产权证过户手续办理中
大连市建业巷 4 号 2 层 28 号	557,590.81	产权证过户手续办理中
宁夏市金凤区高新开发区 1 号写字楼 205 室	14,212.20	产权证过户手续办理中
合　计	2,327,986.71	--

（十一）在建工程

1、在建工程情况

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西安市碑林区长乐坊街道兴庆路 93 号	22,324,702.96	-	22,324,702.96
	-	-	-

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
	-	-	-
合　计	22,324,702.96	-	22,324,702.96

续表

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
合　计	-	-	-

2、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
西安市碑林区长乐坊街道兴庆路 93 号	-	-	22,324,702.96	-	-	22,324,702.96
合 计	-	-	22,324,702.96	-	-	22,324,702.96

续表

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西安市碑林区长乐坊街道兴庆路 93 号	-	-	-	-	-	-
项目名称	-	-	-	-	-	-

（十二）固定资产清理

项　目	期末余额	期初余额
泉州市汽车大厦门面房	3,543,475.88	3,271,225.88
处置车辆	-	1,359.22
合　计	3,543,475.88	3,272,585.10

本公司子公司泉州市建投物业管理有限公司位于泉州市宝洲路中段南侧汽车大厦 11#12#店面合计 204.81 平方，2010 年 4 月因“泉州市丰泽区浦西城市综合体”的建设需要被政府拆迁，根据当时签订的《城市房屋拆迁补偿安置协议》约定，被政府拆迁店面建成之后采取产权调换方式换回同等面积的房屋。房屋拆除时原值 4,228,211.00 元，已提折旧 956,985.12 元，净值 3,271,225.88 元，2017 年 12 月因选房补交超出应补偿的房屋面积的房款 272,250.00 元。截止到报告期末，“泉州市丰泽区浦西城市综合体”仍未交付。

（十三）无形资产

1、无形资产情况

项　目	财务软件	著作权	字　画	合　计
一、账面原值	--	--	--	--
1、期初余额	685,218.73	858,900.00	193,735.00	1,737,853.73
2、本期增加金额	660,377.36	-	-	660,377.36
(1)购置	660,377.36	-	-	660,377.36
(2)内部研发	-	-	-	-
(3)企业合并增加	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4、期末余额	1,345,596.09	858,900.00	193,735.00	2,398,231.09
二、累计摊销	--	--	--	--
1、期初余额	178,400.78	858,900.00	116,241.09	1,153,541.87
2、本期增加金额	43,536.26	-	38,747.04	82,283.30
(1)计提	43,536.26	-	38,747.04	82,283.30
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4、期末余额	221,937.04	858,900.00	154,988.13	1,235,825.17
三、减值准备	--	--	--	--
1、期初余额	353,916.12	-	-	353,916.12
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4、期末余额	353,916.12	-	-	353,916.12
四、账面价值	--	--	--	--
1、期末账面价值	769,742.93	-	38,746.87	808,489.80
2、期初账面价值	152,901.83	-	77,493.91	230,395.74

（十四）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	421,017.31	176,634.79	231,753.84	-	365,898.26
装修费	605,104.88	54,900.00	216,147.38	-	443,857.50
合 计	1,026,122.19	231,534.79	447,901.22	-	809,755.76

（十五）递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项　目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,434,098.63	3,044,594.48
内部交易未实现利润	1,525,568.26	381,392.07
可抵扣亏损	5,304,707.66	1,211,074.80
辞退福利	38,999,449.05	9,639,427.24
评估减值	2,022,170.14	303,325.52
预收房款	366,180.04	91,545.01
合　计	60,652,173.78	14,671,359.12

续表

项　目	期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,992,295.68	1,451,859.09
内部交易未实现利润	520,496.98	130,124.25
可抵扣亏损	4,113,334.93	966,247.53
辞退福利	29,787,069.46	7,394,803.18
评估减值	2,200,955.47	330,143.32
预收房款	436,315.96	109,078.99
合　计	43,050,468.48	10,382,256.36

2、未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	32,763,666.92	7,027,611.64
可供出售金融资产公允价值变动	-	-
合　计	32,763,666.92	7,027,611.64

续表

项　目	期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	34,177,948.28	7,338,073.60
可供出售金融资产公允价值变动	139,340.15	34,835.04

项　目	期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合　计	34,317,288.43	7,372,908.64

3、未确认递延所得税资产明细

项　目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	-	-
可抵扣亏损	22,992,268.32	25,111,862.13
其他	-	-
合　计	22,992,268.32	25,111,862.13

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	本期金额	上期金额	备　注
2017	-	5,790,744.21	
2018	-	-	
2019	5,742,791.22	6,736,881.34	
2020	-	-	
2021	12,584,236.58	12,584,236.58	
2022	4,665,240.52	-	
合 计	22,992,268.32	25,111,862.13	

（十六）短期借款

1、短期借款分类

项　目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合　计	10,000,000.00	10,000,000.00

（十七）应付账款

1、应付账款列示

项　目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	44,063,874.32	36,591,075.02
1-2 年（含 2 年）	5,647,175.75	6,288,051.38
2-3 年（含 3 年）	2,089,781.73	1,849,893.53

项　目	期末余额	期初余额
3 年以上	8,950,085.25	8,277,374.81
合　计	60,750,917.05	53,006,394.74

2、期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
贵阳市南明区文君建材个体经营部	922,288.00	未到结算期
重庆金飞建设工程（集团）有限公司	792,000.00	未到结算期
西安电子科技大学	510,000.00	未到结算期
山西国际大厦	440,000.00	未到结算期
重庆佳古格力电器设备销售有限公司	368,000.00	未到结算期
合　计	3,032,288.00	--

（十八）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）	47,378,676.07	49,291,763.20
1 年以上	8,088,142.63	3,686,251.55
合　计	55,466,818.70	52,978,014.75

2、期末账龄超过 1 年的重要预收款项

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建设银行股份有限公司宁夏区分行	2,867,611.10	未到结转期
合　计	2,867,611.10	--

（十九）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	62,125,490.65	456,026,480.84	451,494,981.90	66,656,989.59
二、离职后福利-设定提存计划	3,550,945.65	45,244,126.32	45,004,751.31	3,790,320.66
三、辞退福利	30,016,069.46	10,071,179.54	1,087,799.95	38,999,449.05
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合　计	95,692,505.76	511,341,786.70	497,587,533.16	109,446,759.30

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

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	40,608,122.51	383,571,248.06	380,012,034.06	44,167,336.51
二、职工福利费	364,228.75	15,851,199.20	15,915,014.48	300,413.47
三、社会保险费	12,566,237.70	26,429,216.85	24,836,412.21	14,159,042.34
其中：医疗保险费	1,680,324.12	19,375,474.33	19,278,999.96	1,776,798.49
补充医疗保险	10,745,944.78	4,429,393.32	2,968,363.05	12,206,975.05
工伤保险费	53,208.75	834,447.26	812,504.07	75,151.94
生育保险费	86,760.05	1,789,901.94	1,776,545.13	100,116.86
四、住房公积金	211,142.97	21,986,712.67	21,969,243.30	228,612.34
五、工会经费和职工教育经费	6,427,835.14	5,976,684.13	5,800,260.77	6,604,258.50
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他	1,947,923.58	2,211,419.93	2,962,017.08	1,197,326.43
合　计	62,125,490.65	456,026,480.84	451,494,981.90	66,656,989.59

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	2,779,653.73	39,973,127.19	39,686,649.88	3,066,131.04
2、补充养老保险	330,746.81	3,937,505.32	3,998,327.73	269,924.40
3、失业保险费	440,545.11	1,333,493.81	1,319,773.70	454,265.22
4、企业年金缴费	-	-	-	-
合　计	3,550,945.65	45,244,126.32	45,004,751.31	3,790,320.66

（二十）应交税费

项　目	期末余额	期初余额
增值税	5,217,711.05	4,952,720.42
营业税	601,994.54	1,155,133.39
城市维护建设税	564,809.08	550,431.49
教育费附加	244,460.22	236,000.84
地方教育费附加	159,474.59	156,891.05
土地增值税	-	180,331.15
房产税	498,949.74	333,117.16
城镇土地使用税	7,935.71	7,513.17
个人所得税	2,174,356.66	2,210,147.65
企业所得税	10,119,522.59	10,283,910.63

项　目	期末余额	期初余额
其他	186,247.80	212,067.42
合　计	19,775,461.98	20,278,264.37

（二十一）应付利息

项　目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	121,323.20	155,860.92
企业债券利息	-	-
短期借款应付利息	864,250.00	463,472.23
其他	-	-
合　计	985,573.20	619,333.15

（二十二）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
代扣代缴社保费	378,256.62	632,524.15
保证金	17,459,610.25	30,752,311.26
往来款	102,804,832.57	102,240,096.96
合　计	120,642,699.44	133,624,932.37

2、期末重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
清理专户-维修基金	20,223,688.00	历史遗留暂无解决方案
建隆大厦	10,766,045.00	历史遗留暂无解决方案
济南源丰资产管理有限公司	1,500,000.00	未到偿还期
北京睿智慧杰投资管理有限公司	1,000,000.00	保证金未到期
合　计	33,489,733.00	--

（二十三）长期借款

1、长期借款分类

项　目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	4,493,451.91	5,772,626.16
合　计	4,493,451.91	5,772,626.16

（二十四）长期应付款

1、按款项性质列示长期应付款

项　目	期末余额	期初余额
代管基金	20,159,186.42	19,787,813.94
合　计	20,159,186.42	19,787,813.94

（二十五）预计负债

1、预计负债明细表

项　目	期末余额	期初余额
职工安置款	2,800,000.00	5,180,000.00
合　计	2,800,000.00	5,180,000.00

2、其他说明

（二十六）实收资本（或股本）

股东名称	期初余额	本次增减变动（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
建投控股有限责任公司	227,700,000.00	-	-	-	-	-	227,700,000.00
建投嘉昱置地股份有限公司	2,300,000.00	-	-	-	-	-	2,300,000.00
合 计	230,000,000.00	-	-	-	-	-	230,000,000.00

（二十七）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）	-	-	-	-
其他资本公积	87,770,408.77	-	47,137,956.83	40,632,451.94
合　计	87,770,408.77	-	47,137,956.83	40,632,451.94

2、其他说明

同一控制下企业合并，从上年开始纳入合并增加年初资本公积 47,137,956.83 元，本期实际支付股权款后转回。

（二十八）其他综合收益

项　目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-	-	-	-	-
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	84,128.73	-	-84,128.73	-	-	-	-
其中：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	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	84,128.73	-	-84,128.73	-	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	84,128.73	-	-84,128.73	-	-	-	-

（二十九）盈余公积

1、盈余公积明细

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	-	486,238.34	-	486,238.34
任意盈余公积	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合　计	-	486,238.34	-	486,238.34

（三十）未分配利润

项　目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	81,854,924.39	66,545,264.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-11,031,107.28	-
调整后期初未分配利润	70,823,817.11	66,545,264.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,794,476.58	15,242,907.53
企业合并	10,469,335.01	
减：提取法定盈余公积	486,238.34	-
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	-	10,964,354.48
期末未分配利润	110,601,390.36	70,823,817.11

说明：本期期初调整金额为同一控制下企业合并两家公司以前年度形成的未分配利润。企业合并金额为上年度对两家公司净资产所确认的资本公积在本年度的恢复未分配利润金额。

（三十一）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	900,388,992.38	806,477,460.26	850,621,552.28	769,882,062.66
其他业务	-	-	-	-
合 计	900,388,992.38	806,477,460.26	850,621,552.28	769,882,062.66

主营业收入按类型分类：

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
物业收入	582,117,597.02	539,971,172.69	570,648,407.06	516,400,691.80
金融外包收入	222,067,976.33	211,816,966.98	203,394,961.93	201,386,022.55
代管资产收入	42,002,811.28	28,206,729.09	32,567,135.41	17,711,399.58
让渡资产使用权收入	8,470,156.42	3,864,708.46	9,500,047.40	4,828,066.77
其他	45,730,451.33	22,617,883.04	34,511,000.48	29,555,881.96
合　计	900,388,992.38	806,477,460.26	850,621,552.28	769,882,062.66

（三十二） 税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
营业税	-538,140.98	10,835,851.18
城市维护建设税	2,592,809.84	2,641,774.62
教育费附加	1,111,268.24	1,234,733.15
地方教育费附加	740,910.11	744,205.75
房产税	1,136,144.94	-
土地使用税	204,631.21	-
印花税	140,739.02	-
其他	1,938,424.45	1,193,780.95
合　计	7,326,786.83	16,650,345.65

（三十三）销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
办公费	-	4,609.47
交通费	1,147.00	-
差旅费	26,186.16	-
业务招待费	3,081.00	-
通讯费	8,061.29	-
业务用车费	1,422.00	-
租赁费	48,571.43	-
邮寄费	8,249.04	3,214.89
折旧费	8,680.25	433.20
其他	7,263.66	58,301.81
职工薪酬	205,972.41	813,308.69
广告费、宣传费	4,029.13	321,289.17

项　目	本期发生额	上期发生额
合　计	322,663.37	1,201,157.23

（三十四）管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,782,763.14	36,835,978.37
税费	-	1,867,299.53
办公费	1,154,095.90	1,369,389.30
修理费	78,286.52	253,745.87
业务招待费	996,235.71	1,056,542.24
会议费	407,597.86	337,603.18
差旅费	2,054,858.21	2,133,991.29
折旧费	1,987,601.77	1,984,495.26
劳保费	266,937.26	207,985.40
租赁费	3,956,687.17	3,479,622.16
广告费	4,308.87	41,095.80
业务宣传费	308,838.72	400,013.57
诉讼费	76,760.70	60,153.00
中介服务费	2,040,886.32	2,029,401.60
董监事会费	800.00	13,297.01
无形资产摊销	33,403.82	219,180.52
邮电费	490,042.98	597,830.86
排污费	10,590.00	152,528.75
业务用车费	2,192,437.15	2,313,039.86
低值易耗品	114,242.73	270,627.53
书报资料费	22,321.71	39,177.08
电子设备运转费	428,536.90	529,318.98
物业管理费	269,559.67	826,193.20
长期待摊摊销	236,673.66	260,479.26
印刷费	13,023.81	24,055.41
水电费	363,184.66	557,929.29
绿化费	17,254.85	17,160.00
安全防卫费	1,280.00	-
财产保险费	3,979.95	-

项　目	本期发生额	上期发生额
劳务费	9,840.00	34,411.05
网络通信费	166,237.36	53,714.84
其他	414,802.14	543,504.16
合　计	64,904,069.54	58,509,764.37

（三十五）财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	952,392.45	1,365,288.94
减：利息收入	638,483.36	593,128.27
利息净支出	313,909.09	772,160.67
手续费支出	317,327.25	371,716.83
汇兑损益	-	-
其他	7,242.07	11,900.65
合　计	638,478.41	1,155,778.15

（三十六）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,014,403.66	4,587,113.77
二、存货跌价损失	-	-
三、持有待售资产减值损失	-	-
四、可供出售金融资产减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	165,779.73
八、在建工程减值损失	-	-
九、无形资产减值损失	-	353,916.12
十、商誉减值损失	-	-
合　计	3,014,403.66	5,106,809.62

（三十七）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	-	5,624,636.65
权益法核算的长期股权投资收益	-360,215.19	-745,637.41
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,445,789.37

项　目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产等取得的投资收益	17,469,296.80	17,386,246.97
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	3,925,999.53
合　计	17,109,081.61	27,637,035.11

（三十八）资产处置收益

项　目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失小计	-	-
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	160,928.07	-
其中：固定资产处置	160,928.07	-
在建工程处置	-	-
非流动资产债务重组利得或损失	-	-
非货币性资产交换利得或损失	-	-
合　计	160,928.07	-

（三十九）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
增值税返还	960,689.88	-	与收益相关
供暖、燃气补贴	77,287.13	-	与收益相关
合　计	1,037,977.01	-	--

（四十）营业外收入

项　目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	151,272.46	151,272.46
其他	3,297,249.33	3,297,249.33
合　计	3,448,521.79	3,448,521.79

续表

项　目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	580,900.19	580,900.19
政府补助	665,705.42	523,299.22
其他	698,949.73	698,949.73
合　计	1,945,555.34	1,803,149.14

（四十一）营业外支出

项　目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	118,463.24	118,463.24
合　计	118,463.24	118,463.24

续表

项　目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	75,620.55	75,620.55
对外捐赠	14,262.00	14,262.00
其他	704,740.38	704,740.38
合　计	794,622.93	794,622.93

（四十二）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	13,648,461.22	13,661,763.58
递延所得税费用	-4,599,564.72	-1,971,028.91
其他	-	865,748.26
合　计	9,048,896.50	12,556,482.93

2、会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生额	上期发生额
利润总额	39,343,175.55	26,903,602.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,835,793.88	6,725,900.53
子公司适用不同税率的影响	61,320.52	559,082.61
调整以前期间所得税的影响	-112,271.36	865,748.26
非应税收入的影响	-1,033,489.73	-1,459,823.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-650,762.30	2,746,570.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-248,522.53	-40,642.33
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	1,166,310.13	3,146,059.14
其他	30,517.89	13,587.56
所得税费用	9,048,896.50	12,556,482.93

（四十三）其他综合收益

详见本附注六、（二十八）。

（四十四）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
利息收入	638,483.36	593,128.27
政府补助	1,189,249.47	665,705.42
往来款	41,153,090.28	62,273,027.02
合　计	42,980,823.11	63,531,860.71

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
手续费	317,327.25	371,716.83
期间费用	15,978,879.93	17,741,647.42
往来款	59,481,755.87	62,383,546.66
合　计	75,777,963.05	80,496,910.91

（四十五）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	30,294,279.05	14,347,119.19
加：资产减值准备	3,014,403.66	5,106,809.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,774,299.54	9,709,937.31
无形资产摊销	82,283.30	369,580.47
长期待摊费用摊销	447,901.22	448,155.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-160,928.07	-505,279.64
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	788.22
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	952,392.45	1,365,288.94
投资损失（收益以“－”号填列）	-17,109,081.61	-27,637,035.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-4,289,102.76	-1,562,302.97
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-345,297.00	-338,373.75
存货的减少（增加以“－”号填列）	491,742.00	10,881,350.15
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-706,916.26	-29,616,509.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,473,846.49	29,583,066.93

补充资料	本期金额	上期金额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	21,919,822.01	12,152,594.90
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	230,795,591.27	220,608,432.83
减：现金的期初余额	220,608,432.83	183,474,376.00
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	10,187,158.44	37,134,056.83

2、本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	本期金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	36,668,621.82	-
其中：重庆嘉昱建筑工程有限公司	9,388,099.41	-
北京建银金融科技有限责任公司	27,280,522.41	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	-
其中：重庆嘉昱建筑工程有限公司	-	-
北京建银金融科技有限责任公司	-	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
其中：重庆嘉昱建筑工程有限公司	-	-
北京建银金融科技有限责任公司	-	-
取得子公司支付的现金净额	36,668,621.82	-

3、本期收到的处置子公司的现金净额

无。

4、现金和现金等价物的构成

项　目	本期金额	上期金额
一、现金	230,795,591.27	220,608,432.83
其中：库存现金	180,224.65	130,301.77

项　目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	228,356,466.00	219,318,131.06
可随时用于支付的其他货币资金	2,258,900.62	1,160,000.00
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	230,795,591.27	220,608,432.83
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	-	-

（四十六）所有者权益变动表项目注释

1、因同一控制下企业合并调整了如下事项

项　目	本期上年期末调整金额	上期上年期末调整金额
资本公积	-47,137,956.83	47,137,956.83
其他综合收益	84,128.73	687,510.81
未分配利润	-11,031,107.28	-
少数股东权益	6,820,130.60	7,914,494.70
所有者权益合计	43,011,108.88	55,739,962.34

（四十七）期末所有权或使用权受到限制的资产

项　目	价　值	受限原因
货币资金	1,491,186.21	见本附注六、（一）
合　计	1,491,186.21	--

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

无。

（二）同一控制下企业合并

1、报告期发生的同一控制下企业合并

（1）本年度发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
重庆嘉昱建筑工程有限公司	100.00	合并前后均受同一控制方控制	2017.6.30	股权转让协议签订日
北京建银金融科技有限责任公司	80.00	合并前后均受同一控制方控制	2017.10.31	股权转让协议签订日

续表

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上年度被合并方的收入	上年度被合并方的净利润
重庆嘉昱建筑工程有限公司	3,982,253.09	-1,503,538.63	41,319,869.34	-7,259,656.22
北京建银金融科技有限责任公司	240,661.14	979,318.83	1,364,008.16	-4,714,313.83
合　计	4,222,914.23	-524,219.80	42,683,877.50	-11,973,970.05

2、合并成本

合并成本	重庆嘉昱建筑工程有限公司	北京建银金融科技有限责任公司
--现金	9,388,099.41	27,280,522.41
--非现金资产的账面价值	-	-
--发行或承担的债务的账面价值	-	-
--发行的权益性证券的面值	-	-
--或有对价	-	-
合　计	9,388,099.41	27,280,522.41

3、合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	重庆嘉昱建筑工程有限公司		北京建银金融科技有限责任公司	
	合并日余额	期初余额	合并日余额	期初余额
资产：	52,234,538.87	63,977,610.28	35,852,077.13	35,405,405.08
其中：货币资金	8,460,805.25	9,305,264.09	34,801,492.68	6,621,528.20
应收款项	15,215,386.24	12,647,991.05	1,050,584.45	4,130,625.95
存货	25,889,566.59	35,771,579.84	-	-
固定资产	242,234.21	296,028.60	-	-
无形资产	-	-	-	-
	-	-	-	-
负债：	43,533,621.63	53,773,154.41	873,987.14	1,304,752.07
其中：借款	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
应付款项	30,248,562.58	38,828,289.92	430,296.42	484,840.30
	-	-	-	-

项目	重庆嘉昱建筑工程有限公司		北京建银金融科技有限责任公司	
	合并日余额	期初余额	合并日余额	期初余额
净资产：	8,700,917.24	10,204,455.87	34,978,089.99	34,100,653.01
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	8,700,917.24	10,204,455.87	34,978,089.99	34,100,653.01

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京建投嘉昱资产管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	100.00	-	收购
北京建银劳务派遣有限责任公司	北京市	北京市	服务行业	100.00	-	收购
吉林建投实业有限责任公司	长春市	长春市	服务	100.00	-	收购
吉林省银达装饰装璜有限责任公司	长春市	长春市	服务	100.00	-	收购
吉林省银达物业管理有限责任公司	长春市	长春市	物业服务	100.00	-	收购
宁波建投实业有限责任公司	宁波市	宁波市	管理服务	100.00	-	收购
宁波建银装饰工程有限责任公司	宁波市	宁波市	服务、零售、批发	100.00	-	收购
宁波建银物业服务有限责任公司	宁波市	宁波市	物业管理	100.00	-	收购
山东建投金融服务有限公司	济南市	济南市	服务	100.00	-	收购
山东建锋物业管理服务有限公司	济南市	济南市	物业管理	100.00	-	收购
济南泉城按揭事务有限公司	济南市	济南市	服务	100.00	-	收购
山东建银汽车服务有限公司	济南市	济南市	服务	100.00	-	收购
泰安建投印务有限公司	泰安市	泰安市	印刷	100.00	-	收购
山东建银图书印刷有限公司	泰安市	泰安市	图书发行	100.00	-	收购
山东建银建设开发有限责任公司	济南市	济南市	房地产开发	100.00	-	收购
潍坊建金商务酒店有限公司	潍坊市	潍坊市	服务	100.00	-	收购
山东建银科技有限责任公司	济南市	济南市	软件开发	100.00	-	收购
山东建金物业管理服务有限公司	莱芜市	莱芜市	物业管理	100.00	-	收购
广东建投金服投资有限公司	广州市	广州市	物业服务	100.00	-	收购
陕西建投实业有限责任公司	西安市	西安市	服务	100.00	-	收购

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
西安银博科技有限责任公司	西安市	西安市	软件开发	100.00	-	收购
陕西建银物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	100.00	-	收购
大连建投中连实业有限责任公司	大连市	大连市	服务	100.00	-	收购
大连建银装饰工程有限公司	大连市	大连市	工程装饰	100.00	-	收购
泉州市建投物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业服务	100.00	-	收购
厦门建投物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业服务	100.00	-	收购
青岛建投物业管理有限公司	青岛市	青岛市	服务	100.00	-	收购
昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司	昆明市	昆明市	服务	100.00	-	收购
宁夏建投物业服务有限公司	银川市	银川市	服务	100.00	-	收购
江苏建投物业管理有限公司	南京市	南京市	服务	100.00	-	收购
重庆嘉昱建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	工程装饰	92.00	8%	收购
北京建银金融科技有限责任公司	北京市	北京市	软件开发	80.00	-	收购

其他说明：截止期末重庆嘉昱建筑工程有限公司、北京建银金融科技有限责任公司未完成股东变更工商登记手续。

（二）在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
新疆鉴苑投资有限责任公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	项目投资	30.00	-	权益法
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	西安市	西安市	房地产	40.00	-	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	本期余额/本期发生额	
	新疆鉴苑投资有限责任公司	陕西建投嘉昱置地有限责任公司
流动资产	9,692,401.29	87,916.17
非流动资产	67,933,152.74	153,997.83
资产合计	77,625,554.03	241,914.00
流动负债	31,490,065.90	843,665.74
非流动负债	-	-

负债合计	31,490,065.90	843,665.74
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	46,135,488.13	-601,751.74
按持股比例计算的净资产份额	13,840,646.44	-240,700.70
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	240,700.70
对联营企业权益投资的账面价值	13,840,646.44	-
	-	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	-	-
净利润	-505,037.05	-1,124,233.25
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-505,037.05	-1,124,233.25
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

对上述联营企业的权益投资的会计处理方法：权益法核算

3、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	期初累积未确认的损失	本年度未确认的损失（或本年度分享的净利润）	期末累积未确认的损失
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	-	-240,700.70	-240,700.70

4、与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

5、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

（三）重要的共同经营

无。

（四）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

九、与金融工具相关的风险

本公司无与金融工具相关的风险。

十、公允价值的披露

本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十一、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(%)
建投控股有限责任公司	北京市	项目投资、管理，房地产开发，管理咨询	2,000,000,000.00	99.00	99.00

本公司最终控制方是中国建银投资有限责任公司。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、（三）。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中国建银投资有限责任公司	实际控制人
建投嘉昱置地股份有限公司	股东
中建投信托有限责任公司	受同一控制的关联方
云南江川阳光海岸培训中心	受同一控制的关联方
香港嘉浩有限公司	受同一控制的关联方
武汉建银房地产开发有限责任公司	受同一控制的关联方
无锡嘉昱酒店	受同一控制的关联方
天津市金银泰物业管理服务中心	受同一控制的关联方
陕西建苑大厦	受同一控制的关联方
青海建投金融服务有限公司	受同一控制的关联方
青海建银宾馆业有限公司	受同一控制的关联方
南京白鹭宾馆	受同一控制的关联方
建投嘉昱置业有限责任公司	受同一控制的关联方
新疆建投信息服务有限责任公司	受同一控制的关联方
舟山市普陀山竹香居宾馆	受同一控制的关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波市北仑东方劳动服务有限公司	受同一控制的关联方
建投享老有限责任公司	受同一控制的关联方
建投书店投资有限公司	受同一控制的关联方
建投华科投资股份有限公司	受同一控制的关联方
建投嘉浩（天津）股权投资基金管理有限责任公司	受同一控制的关联方
吉林省养老服务产业基金合伙企业（有限合伙）	受同一控制的关联方
吉林省养老服务产业基金管理有限公司	受同一控制的关联方
常州市武进顺达经济发展有限公司	受同一控制的关联方
北京金虹达航空机票代售中心	受同一控制的关联方
北京建银金融科技有限责任公司	受同一控制的关联方
北京嘉浩兴安基金管理中心（有限合伙）	受同一控制的关联方
鞍山金龙大厦	受同一控制的关联方
天津仁发实业发展有限责任公司	受同一控制的关联方
厦门建业大厦有限公司	受同一控制的关联方
郫县西圃园有限公司	受同一控制的关联方
海南建投管理有限公司	受同一控制的关联方
贵州建投资产管理有限公司	受同一控制的关联方
广东建银置业有限责任公司	受同一控制的关联方
成都嘉昱房地产有限责任公司	受同一控制的关联方
中投财富辛卯（天津）创业投资合伙企业（有限合伙）	受同一控制的关联方
中粮农业产业基金管理有限责任公司	受同一控制的关联方
中粮（北京）农业产业股权投资基金管理（有限合伙）	受同一控制的关联方
中建投租赁股份有限公司	受同一控制的关联方
中建投资本管理（天津）有限公司	受同一控制的关联方
中国投资咨询有限责任公司	受同一控制的关联方
信达股权投资（天津）有限公司	受同一控制的关联方
西南证券股份公司	受同一控制的关联方
航天电工集团有限公司	受同一控制的关联方
申万宏源集团股份有限公司	受同一控制的关联方
上海银行股份有限公司	受同一控制的关联方
南京莱斯信息技术股份有限公司	受同一控制的关联方
建银国际医疗产业股权投资有限公司	受同一控制的关联方
建银国际医疗保健投资管理（天津）有限公司	受同一控制的关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
建银饭店有限责任公司	受同一控制的关联方
建投投资有限责任公司	受同一控制的关联方
建投书店投资有限公司	受同一控制的关联方
建投嘉昱（上海）投资有限公司	受同一控制的关联方
建投华文投资有限责任公司	受同一控制的关联方
国泰基金管理有限公司	受同一控制的关联方
西安建投科技产业发展有限公司	受同一控制的关联方
昆明优泰科技有限公司	受同一控制的关联方
建信人寿保险股份有限公司	受同一控制的关联方
东莞银城酒店	受同一控制的关联方
新疆建银房地产开发总公司	受同一控制的关联方
安徽建金信息技术有限责任公司	受同一控制的关联方
中建投致远（香港）有限公司	受同一控制的关联方
建投投资（香港）有限公司	受同一控制的关联方
建投物联（江西）股份有限公司	受同一控制的关联方
北京建投科信科技发展有限公司	受同一控制的关联方
国泰全球投资管理有限公司	受同一控制的关联方
国泰元鑫资产有限公司	受同一控制的关联方
中建投欧洲有限公司（JIC Europe S.a.r.l）	受同一控制的关联方
建投数据科技（山东）有限公司	受同一控制的关联方
广西建投桂银科技有限公司	受同一控制的关联方
上海嘉浩汇盈股权投资基金管理有限公司	受同一控制的关联方
中建投梧桐股份有限公司（JIC Firmiana SAS）	受同一控制的关联方
SGD 集团（SGD Group S.A.S）	受同一控制的关联方
建投数据科技股份有限公司	受同一控制的关联方

（五）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

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期		上期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
西安建投科技产业发展有限公司	停车管理服务	协议定价	-	-	160,000.00	0.03

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期		上期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
建投数据科技股份有限公司	电子设备运转费	协议定价	258,867.92	60.41	258,867.92	52.61
建投数据科技股份有限公司	软件系统	协议定价	660,377.36	100.00	-	-
合　计	--	--	919,245.28	--	418,867.92	--

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）
北京建投科信科技发展有限公司	金融外包	协议定价	816,353.31	0.37
东莞银城酒店	金融外包	协议定价	53,932.08	0.02
广东建银置业有限责任公司	物业管理	协议定价	1,330,407.68	0.23
广东建银置业有限责任公司	金融外包	协议定价	286,578.87	0.13
吉林省养老服务产业基金管理有限公司	物业管理	协议定价	249,337.33	0.04
建投嘉浩（天津）股权投资基金管理有限责任公司	物业管理	协议定价	297,985.16	0.05
建投华科投资股份有限公司	物业管理	协议定价	227,714.11	0.04
建投嘉昱置地股份有限公司	物业管理	协议定价	284,187.20	0.05
建投嘉昱置地股份有限公司	金融外包	协议定价	301,540.37	0.14
建投控股有限责任公司	物业管理	协议定价	565,856.70	0.10
建投控股有限责任公司	金融外包	协议定价	218,333.34	0.10
建投控股有限责任公司	代管资产	协议定价	88,913.58	0.21
建投享老有限责任公司	物业管理	协议定价	420,702.20	0.07
建信人寿保险股份有限公司	物业管理	协议定价	58,935.85	0.01
新疆建投信息服务有限责任公司	其他	协议定价	169,811.32	0.37
昆明优泰科技有限公司	金融外包	协议定价	18,867.92	0.01
南京白鹭宾馆	其他	协议定价	2,830,188.68	6.19
宁波市北仑东方劳动服务有限公司	金融外包	协议定价	277,038.32	0.12
青海建银宾馆业有限公司	其他	协议定价	518,867.91	1.13
青海建投金融服务有限公司	其他	协议定价	452,830.19	0.99
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	物业管理	协议定价	129,373.00	0.02
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	金融外包	协议定价	34,188.03	0.02
陕西建苑大厦	物业管理	协议定价	529,428.51	0.09

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）
陕西建苑大厦	金融外包	协议定价	43,699.10	0.02
陕西建苑大厦	其他	协议定价	94,339.62	0.21
上海银行股份有限公司	金融外包	协议定价	181,132.08	0.08
天津市金银泰物业管理服务中心	其他	协议定价	452,830.18	0.99
武汉建银房地产开发有限责任公司	物业管理	协议定价	209,948.30	0.04
西安建投科技产业发展有限公司	物业管理	协议定价	1,278,709.41	0.22
西安建投科技产业发展有限公司	金融外包	协议定价	1,226,968.90	0.55
云南江川阳光海岸培训中心	金融外包	协议定价	4,716.98	0.00
云南江川阳光海岸培训中心	其他	协议定价	603,773.57	1.32
舟山市普陀山竹香居宾馆	物业管理	协议定价	377,358.49	0.06
中国建银投资有限责任公司	金融外包	协议定价	330,236.06	0.15
中国建银投资有限责任公司	代管资产	协议定价	40,433,187.54	96.26
中国投资咨询有限责任公司	物业管理	协议定价	188,064.86	0.03
中建投信托有限责任公司	物业管理	协议定价	109,380.43	0.02
中建投信托有限责任公司	金融外包	协议定价	315,384.62	0.14
中建投资本管理（天津）有限公司	物业管理	协议定价	49,550.94	0.01
中建投租赁股份有限公司	物业管理	协议定价	574,312.91	0.10
合　计	--	--	56,634,965.65	--

续表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）
东莞银城酒店	金融外包	协议定价	82,732.08	0.05
广东建银置业有限责任公司	物业管理	协议定价	482,258.99	0.08
广东建银置业有限责任公司	金融外包	协议定价	321,735.84	0.19
建投嘉浩（天津）股权投资基金管理有限责任公司	物业管理	协议定价	88,833.08	0.02
建投华科投资股份有限公司	物业管理	协议定价	216,949.05	0.04
建投华科投资股份有限公司	金融外包	协议定价	220,283.02	0.13
建投控股有限责任公司	物业管理	协议定价	551,028.78	0.10
建投控股有限责任公司	金融外包	协议定价	231,170.95	0.13
建投享老有限责任公司	物业管理	协议定价	689,231.19	0.12

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期	
			金额	占同类交易金额的比例（%）
建投享老有限责任公司	其他	协议定价	47,237.93	0.21
新疆建投信息服务有限责任公司	其他	协议定价	169,811.32	0.74
建投嘉昱置地股份有限公司	物业管理	协议定价	277,939.21	0.05
建投嘉昱置地股份有限公司	金融外包	协议定价	277,307.69	0.16
建投嘉昱置地股份有限公司	其他	协议定价	2,323.84	0.01
陕西建苑大厦	其他	协议定价	94,339.62	0.41
昆明优泰科技有限公司	金融外包	协议定价	109,084.89	0.06
青海建银宾馆业有限公司	其他	协议定价	188,679.25	0.82
青海建投金融服务有限公司	其他	协议定价	415,094.34	1.80
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	金融外包	协议定价	126,029.90	0.07
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	物业管理	协议定价	99,518.87	0.02
上海银行股份有限公司	金融外包	协议定价	181,132.08	0.10
天津市金银泰物业管理服务中心	其他	协议定价	216,981.13	0.94
武汉建银房地产开发有限责任公司	物业管理	协议定价	316,129.66	0.06
西安建投科技产业发展有限公司	物业管理	协议定价	379,112.69	0.07
云南江川阳光海岸培训中心	金融外包	协议定价	119,821.38	0.07
云南江川阳光海岸培训中心	其他	协议定价	37,735.85	0.16
中国建银投资有限责任公司	代管资产	协议定价	31,181,678.74	95.75
中建投信托有限责任公司	物业管理	协议定价	94,564.68	0.02
中建投租赁有限责任公司	物业管理	协议定价	590,165.84	0.10
中国投资咨询有限责任公司	物业管理	协议定价	98,498.91	0.02
合　计	--	--	37,907,410.8	--

2、关联担保情况

无。

3、关联方资金拆借

贷款方	借款方	借款金额	起始日	到期日	年利率
中建投信托有限责任公司	广东建投金服投资有限公司	10,000,000.00	2012 年 8 月	2018 年 8 月	8.10%
中建投信托有限责任公司	重庆嘉昱建筑工程有限公司	10,000,000.00	2012 年 11 月	2018 年 5 月	2.10%
合　计	--	20,000,000.00	--	--	--

续表 1

贷款方	借款方	借款期末余额	借款期初余额
中建投信托有限责任公司	广东建投金服投资有限公司	4,493,451.91	5,772,626.16
中建投信托有限责任公司	重庆嘉昱建筑工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合　计	--	14,493,451.91	15,772,626.16

续表 2

贷款方	借款方	本期利息支出	上期利息支出
中建投信托有限责任公司	广东建投金服投资有限公司	433,045.00	531,483.08
中建投信托有限责任公司	重庆嘉昱建筑工程有限公司	400,539.23	833,457.85
合　计	--	833,584.23	1,364,940.93

4、关联方资产转让、债务重组情况

无。

5、关键管理人员报酬

无。

6、其他关联交易

购买信托产品

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	期末余额
中建投信托有限责任公司	购买信托产品	协议定价	174,000,000.00

续表

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	期初余额
中建投信托有限责任公司	购买信托产品	协议定价	29,635,842.47

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末	
		账面余额	坏账准备
应收账款：	成都嘉昱房地产有限责任公司	3,038.88	-
	广东建银置业有限责任公司	57,713.18	-
	建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	1,066,460.34
	建投控股有限责任公司	94,248.39	-
	建投享老有限责任公司	660,734.37	-
	无锡嘉昱酒店	79,643.25	-

项目名称	关联方	期末	
		账面余额	坏账准备
	武汉建银房地产开发有限责任公司	855,000.19	-
	西安建投科技产业发展有限公司	379,532.77	-
	中国建银投资有限责任公司	33,805,818.49	-
	陕西建投嘉昱置地有限责任公司	92,745.00	37,098.00
	合　计	37,094,934.86	1,103,558.34
预付款项：	建投控股有限责任公司	340,412.00	-
	合　计	340,412.00	-
其他应收款：	建投华科投资股份有限公司	3,600.00	
	武汉建银房地产开发有限责任公司	925,489.45	-
	西安建投科技产业发展有限公司	18,895.40	-
	中国建银投资有限责任公司	5,227,664.73	-
	陕西建投嘉昱置地有限责任公司	51,044.20	20,417.68
	合　计	6,226,693.78	20,417.68

续表

项目名称	关联方	期初	
		账面余额	坏账准备
应收账款：	中国建银投资有限责任公司	19,756,123.93	-
	西安建投科技产业发展有限公司	301,228.02	-
	无锡嘉昱酒店	79,643.25	-
	武汉建银房地产开发有限责任公司	4,423.00	-
	建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	1,066,460.34
	合　计	21,207,878.54	1,066,460.34
预付款项：	中国建银投资有限责任公司	10,000.00	-
	合　计	10,000.00	-
其他应收款：	中国建银投资有限责任公司	9,080,719.31	-
	武汉建银房地产开发有限责任公司	16,417.00	-
	合　计	9,097,136.31	-

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款：	中国建银投资有限责任公司	18,266.80	88,266.80

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	武汉建银房地产开发有限责任公司	6,849.46	
	合　计	25,116.26	88,266.80
预收款项	广东建银置业有限责任公司		175,430.43
	武汉建银房地产开发有限责任公司	1,026,833.75	
	合　计	1,026,833.75	175,430.43
其他应付款：	中国建银投资有限责任公司	8,454,671.97	18,480,408.80
	建投嘉昱置地股份有限公司	2,977.66	-
	建投控股有限责任公司	2,022,954.70	-
	建投数据科技（山东）有限公司	25,000.00	-
	西安建投科技产业发展有限公司	22,740.00	22,740.00
	建信人寿保险股份有限公司	68,005.80	-
	建银饭店有限责任公司	1,256,905.28	-
	郫县西圃园有限公司	3,100.80	3,100.80
	武汉建银房地产开发有限责任公司	44,630.90	-
	合　计	11,900,987.11	18,530,979.60
应付利息	中建投信托有限责任公司	864,250.00	463,472.23
	合　计	864,250.00	463,472.23

十二、政府补助

（一）与资产相关的政府补助

无。

（二）与收益相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			本期	
新三板挂牌扶持资金	10,000.00	货币资金	10,000.00	营业外收入
四上企业奖励款	50,000.00	货币资金	50,000.00	营业外收入
税费返还收入	960,689.88	货币资金	960,689.88	其他收益
科技局技术交易奖补	14,500.00	货币资金	14,500.00	营业外收入
稳岗补贴	76,772.46	货币资金	76,772.46	营业外收入
供暖、燃气补贴	77,287.13	货币资金	77,287.13	其他收益
合计	1,189,249.47	--	1,189,249.47	--

续表

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			上期	
技术交易奖励费	102,600.00	货币资金	102,600.00	营业外收入
稳岗补贴	225,938.30	货币资金	225,938.30	营业外收入
供暖、燃气补贴	141,746.20	货币资金	141,746.20	营业外收入
税费返还收入	194,760.92	货币资金	194,760.92	营业外收入
合计	665,045.42	--	665,045.42	--

（三）政府补助退回情况

无。

十三、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

无。

2、其他

无。

十四、资产负债表日后事项

（一）其他资产负债表日后事项说明

重庆嘉昱建筑工程有限公司于 2018 年 2 月 12 日完成了股东变更工商变更登记，即将原股东建投控股有限责任公司,山东建投金融服务有限公司变更为建投嘉昱实业投资发展股份有限公司,山东建投金融服务有限公司；

北京建银金融科技有限责任公司工商股东变更登记材料已经提交，正在审核中。

十五、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

无。

（二）债务重组

无。

（三）资产置换

无。

（四）其他

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1、 其他应收款分类及披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,128,408.95	100.00	69,130.45	100.00	2,059,278.50
其中：账龄分析法组合	1,382,608.95	64.96	69,130.45	100.00	1,313,478.50
特定客户组合	715,800.00	33.63	-	-	745,800.00
建行及其下属公司	-	-	-	-	-
押金、保证金组合	30,000.00	1.41	-	-	30,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	2,128,408.95	100.00	69,130.45	100.00	2,059,278.50

续表

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,416,818.97	100.00	70,840.94	100.00	1,345,978.03
其中：账龄分析法组合	1,416,818.97	100.00	70,840.94	100.00	1,345,978.03
特定客户组合	-	-	-	-	-
建行及其下属公司	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	1,416,818.97	100.00	70,840.94	100.00	1,345,978.03

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项　目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,382,608.95	69,130.45	5.00
1—2 年	-	-	10.00
2—3 年	-	-	30.00
合　计	1,382,608.95	69,130.45	--

续表

项　目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,416,818.97	70,840.94	5.00
1—2 年	-	-	10.00
2—3 年	-	-	30.00
合　计	1,416,818.97	70,840.94	--

2、 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	本　期	上　期
计提坏账准备金额	-1,710.49	15,532.82
收回或转回坏账准备金额		

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,098,408.95	1,416,818.97
押金、保证金	30,000.00	-
合 计	2,128,408.95	1,416,818.97

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
中国电子进出口总公司	往来款	1,382,608.95	1 年以内	64.96	69,130.45
山东建投金融服务有限公司	往来款	715,800.00	1 年以内	33.63	-
中国建设银行股份有限公司浙江省分行	押金	30,000.00	1 年以内	1.41	-
合 计	--	2,128,408.95	--	100.00	69,130.45

（二）长期股权投资

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	200,919,137.44	-	200,919,137.44
对联营、合营企业投资	13,840,646.44	-	13,840,646.44
合　计	214,759,783.88	-	214,759,783.88

续表

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	166,679,315.62	-	166,679,315.62
对联营、合营企业投资	13,991,869.02	-	13,991,869.02
合　计	180,671,184.64	-	180,671,184.64

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	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京建投嘉昱资产管理有限公司	14,017,100.00	-	-	14,017,100.00	-	-
吉林建投实业有限责任公司	4,577,000.00	-	-	4,577,000.00	-	-
宁波建投实业有限责任公司	26,733,228.52	-	-	26,733,228.52	-	-
山东建投金融服务有限公司	22,914,900.00	-	-	22,914,900.00	-	-
广东建投金服投资有限公司	12,485,800.00	-	-	12,485,800.00	-	-
陕西建投实业有限责任公司	11,430,500.00	-	-	11,430,500.00	-	-
大连建投中连实业有限责任公司	8,149,800.00	-	-	8,149,800.00	-	-
厦门建投物业管理有限公司	16,285,258.61	-	-	16,285,258.61	-	-
泉州市建投物业管理有限公司	12,372,200.00	-	-	12,372,200.00	-	-
青岛建投物业管理有限公司	2,428,800.00	-	2,428,800.00	-	-	-
昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司	675,100.00	-	-	675,100.00	-	-
宁夏建投物业服务有限公司	2,989,600.00	-	-	2,989,600.00	-	-
江苏建投物业管理有限公司	31,620,028.49	-	-	31,620,028.49	-	-
重庆嘉昱建筑工程有限公司	-	9,388,099.41	-	9,388,099.41	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京建银金融科技有限责任公司	-	27,280,522.41	-	27,280,522.41	-	-
合　计	166,679,315.62	36,668,621.82	2,428,800.00	200,919,137.44	-	-

2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
新疆鉴苑投资有限责任公司	13,991,869.02	-	-	-151,222.58	-	-	-	-	-	13,840,646.44	-
合 计	13,991,869.02	-	-	-151,222.58	-	-	-	-	-	13,840,646.44	-

（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	20,962,263.91		12,688,679.23	
合　计	20,962,263.91		12,688,679.23	

（四）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	-1,713,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-151,222.58	-214,655.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	5,057,273.80	6,959,934.57
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
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	3,193,051.22	6,745,279.17

十七、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项　目	本期发生额	上期发生额	说明
非流动资产处置损益	160,928.07	505,279.64	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,111,962.34	523,299.22	-
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	-	-	-

项　目	本期发生额	上期发生额	说明
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	-524,219.80	-11,973,970.05	-
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	16,177,596.42	23,402,325.99	-
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	3,250,419.92	369,944.01	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	1,445,789.37	-
小　计	20,176,686.95	14,272,668.18	-
减：企业所得税影响数（所得税减少以“一”表示）	4,666,004.94	5,341,909.75	-
少数股东权益影响额（税后）	195,863.77	-942,862.77	-
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	15,314,818.24	9,873,621.20	--

其他说明：公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因：

项目	涉及金额		原因
	本期发生额	上期发生额	
供暖补贴	77,287.13	141,746.20	宁夏财政按每年 11 月至次年 4 月期间提供居民供暖收入金额的税收优惠补贴

（二）净资产收益率及每股收益

本期	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	7.38	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.65	0.07	0.07

续表

上期	加权平均净资产收	每股收益

	益率（%）	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	3.69	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.12	0.06	0.06

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司

二〇一八年四月二十三日

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：

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会办公室