

证券代码：837249

证券简称：乐生活

主办券商：国海证券



乐生活

NEEQ : 837249

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司

Easy Life Smart Community (Beijing) Investment Development Co.,LTD.



半年度报告

2018

公司半年度大事记



中标通知书

上半年，公司陆续接管北京、山东、河南、安徽等地项目，在管项目面积持续增长，为进一步扎根当地市场、提高品牌影响力和综合实力奠定坚实基础。



6 月，公司的汽车服务项目——乐乐行启动运营，为业主生活带来更多方便与实惠，也是公司对增值服务的进一步探索。

2018 年创新层挂牌公司名单

序号	证券代码	证券简称	序号	证券代码	证券简称
446	832960	望变电气	760	837193	华商物流
447	832966	道尔智控	761	837249	乐生活
448	832971	卡司通	762	837293	联诚发

5 月，在公司挂牌两周年之际，公司再度跻身新三板创新层。



2018中国物业管理资本·上市·并购高峰论坛
入选《报告》样本企业
颁证仪式

5 月，在中国物业管理“资本·上市·并购”高峰论坛上，公司入选行业十大平台样本企业。



6 月，公司荣膺“2018 中国物业服务百强企业榜”第 41 名，并荣获“中国物业服务行业市场化领先企业”荣誉，行业地位显著提升。



6 月，中央电视台新闻频道记者走进乐生活八角北里小区，探寻老旧小区长效管理模式与成功经验，公司的品牌影响力不断提升。

目 录

公司半年度大事记2

声明与提示5

第一节 公司概况6

第二节 会计数据和财务指标摘要8

第三节 管理层讨论与分析10

第四节 重要事项13

第五节 股本变动及股东情况16

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况18

第七节 财务报告21

第八节 财务报表附注31

释义

释义项目		释义
公司、本公司、乐生活	指	乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
主办券商、国海证券	指	国海证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让
公司章程	指	乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司章程
高级管理人员	指	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明与提示

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

公司负责人段亚娟、主管会计工作负责人陈耀辉及会计机构负责人（会计主管人员）彭雷保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	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
	报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
英文名称及缩写	Easy Life Smart Community (Beijing) Investment Development Co., LTD
证券简称	乐生活
证券代码	837249
法定代表人	段亚娟
办公地址	北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	许晓青
是否通过董秘资格考试	是
电话	010-52659988
传真	010-52659601
电子邮箱	xuxiaoqing@kinghand.com.cn
公司网址	www.easylife365.com
联系地址及邮政编码	100041
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	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	2003 年 2 月 14 日
挂牌时间	2016 年 5 月 16 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	54,360,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	田汉
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为田汉

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	91110107747544508R	否
金融许可证机构编码	不适用	否
注册地址	北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号	否
注册资本（元）	54,360,000	否

五、中介机构

主办券商	国海证券
主办券商办公地址	广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	不适用
签字注册会计师姓名	不适用
会计师事务所办公地址	不适用

六、自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、报告期后更新情况

☒适用 ☐不适用

公司于 2018 年 4 月 16 日召开第一届董事会第二十四次会议及 2018 年 5 月 8 日召开 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于变更公司名称的议案》和《关于修订〈公司章程〉的议案》。

审议通过后，公司在向工商部门申请办理名称变更时，工商部门提出，变更后的公司名称中含“服务”，经营范围第一项必须为服务相关的业务。因此，公司的经营范围拟增加“送水服务（纯净水）”，并相应修订《公司章程》。

目前，国家企业信用信息公示系统显示，公司名称已变更为“乐生活智慧社区服务集团股份有限公司”。鉴于公司工商手续尚未完毕，尚未取得更新后的营业执照，故本报告仍以变更前的名称披露。

第二节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	196,265,008.57	95,362,596.47	105.81%
毛利率	12.47%	12.41%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,525,205.52	-1,040,027.43	631.26%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,307,813.57	-2,817,173.44	252.91%
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）	5.75%	-1.24%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.51%	-3.39%	-
基本每股收益	0.10	-0.02	600%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	273,988,012.64	271,324,588.18	0.98%
负债总计	171,638,942.49	176,078,182.54	-2.52%
归属于挂牌公司股东的净资产	98,896,957.46	93,371,751.94	5.92%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.82	1.72	5.92%
资产负债率（母公司）	53.19%	54.57%	-
资产负债率（合并）	62.64%	64.90%	-
流动比率	0.98	0.97	-
利息保障倍数	7.34	8.89	-

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	-13,966,484.78	-22,043,760.66	36.64%
应收账款周转率	2.57	3.71	-
存货周转率	18,630.31	120,338.61	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	0.98%	-10.70%	-
营业收入增长率	105.81%	53.86%	-
净利润增长率	837.19%	95.81%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	54,360,000	54,360,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

公司所处行业为物业管理服务行业，专注于提供高品质物业服务 and 社区增值服务，定位为“智慧社区的综合服务运营商”。主要商业模式是依托自身多年丰富的物业管理经验和传统物业服务项目，率先引入智慧社区的服务理念，为现有客户提供基础物业服务 and 智慧社区增值服务。

（一）销售模式

公司主营业务的销售模式属于直销模式。公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，直接向最终消费者提供物业管理服务。

（二）采购模式

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

（三）服务及盈利模式

1、传统物业服务模式

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

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

2、智慧社区服务模式

智慧社区依据“基础物业板块”、“科技平台板块”和“商业运营板块”三驾马车，通过基础的物业服务水平提升，建立社区业主的信任基础，从“社区绝对刚需”出发，以“利益”和“便利”为诱因，促进客群的先线下、后线上的平台活跃度；以“商业整合运营”为核心，提升线上平台交易活跃，提升线上客群规模，以客群规模效应，去深度整合商业和供应链资源，通过引导消费升级，获取增值收益，包括物流增值收益、商业增值收益、金融增值收益。同时以客群规模、收入规模及结构等提升资本估值，实现资本增值收益。从利润来源点考虑，基础物业主要依托物业相关收费、多种经营收入等。科技平台主要依托科技平台的对外输出收入、咨询服务对外输出收入等。商业版块主要依托“自营”+“平台”的综合商业运营收入，模式对外复制输出收入以及其他收入而获得。

报告期内，公司的商业模式较上年末未发生较大变化。

商业模式变化情况:

☐适用 ☒不适用

二、 经营情况回顾

报告期内，在经济增长结构转型和居民消费升级的背景下，在移动互联网、物联网、大数据、云平台等的普及和协同的技术环境下，公司立足于发展战略，继续以传统服务为基础，以增值服务为重点，以科技平台为手段，积极拓展创新服务方式，整合客户资源发挥价值，实现经营及管理的持续、稳定的发展。

报告期内，公司物业管理规模持续增长，区域扩展，物业收入和新商业模式经营取得的收入持续增加；管理规模化效应持续显现。

1、公司财务状况

报告期末，公司总资产为 27,398.80 万元，较年初增长 0.98%；其中净资产为 10,234.91 万元，较年初增长 7.46%；报告期末，公司负债总额 17,163.89 万元，较年初减少 2.52%。

2、公司经营成果

报告期内，公司实现营业收入 19,626.50 万元，较上年同期增长 105.81%，主要原因在于公司物业管理规模持续增长，区域扩展，物业收入和新商业模式经营取得的收入持续增加，北京华特物业管理发展有限公司（以下简称“华特物业”）纳入合并报表范围；报告期内公司实现净利润 710.27 万元，较上年同期增长 837.19%，主要原因在于营业收入增幅较大、管理规模化效应的显现、收到的供热及锅炉改造补贴等同比增幅较大。

3、现金流量情况

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-1,396.65 万元，较去年同期增长 36.64%，主要原因在于公司随着公司业务增长，经营活动现金流入及流出同比均增长较快，但经营活动现金流入增幅较大；投资活动产生的现金流量净额为 162.98 万元，较上年同期增长 886.47%，主要原因在于公司本期购买的银行理财产品相对较少；筹资活动产生的现金流量净额为-624.37 万元，较上年同期减少 282.31%，主要原因在于本期偿还部分银行借款且未新增借款。

报告期内公司各项业务持续稳定发展，主营业务未发生变化。

三、 风险与价值

1、行业政策风险

行业现阶段收入的重要来源为物业服务费，物业管理行业规模增长主要依赖于新增物业面积，因此物业管理行业与房地产行业具有紧密的关联性。在房地产行业受到政府的产业政策调整时，物业管理行业发展速度也受到影响；行业受到严格的法律、法规及政策的监管，且这些法律、法规及政策存在一定的地区差异。公司虽已建立完整的质量管理体系，严格管控各项业务按照国家标准或行业标准执行，但如果公司不能很好地应对相关法律、法规及政策的监管，不能根据政策变化情况或各地政策差异作出调整，确保业务开展符合相关法律、法规及政策的要求，则公司的业务、财务及经营将受到不利影响。

针对上述风险，公司的应对措施为：

密切关注法律、法规、政策等的变化，根据政策变动及时调整。

2、行业竞争风险

行业发展迅速，物业管理公司之间形成激烈的竞争，增加公司的经营压力；同时，物业服务的同质化程度逐步提升，将导致物业管理市场的竞争激烈程度进一步提升，从而导致公司的市场开拓成本和维护成本增加，给公司带来更大的经营压力。

针对上述风险，公司的应对措施为：

在加强自身服务质量、提高客户粘度的基础上，不断加强市场开拓力度，提高自身竞争力；借助资本的力量提升公司竞争力；与上下游企业通过互相投资、业务合作建立战略联盟；探索为客户提供更多增值服务。

3、公司治理及管理风险

在公司快速发展的背景下，经营规模的不断扩大、业务范围的不断扩展及人员数量的不断增加，对公司治理和经营管理提出更高更严的要求；人口红利的逐渐消退，人工成本的逐步上涨，作为人口密集型的基础物业行业将会面临持续的经营管理压力；随着行业竞争的加剧，人力资源及人才的管理会面对更大的竞争挑战；+互联网化的经营人才的引进及多团队的融入也将提升管理难度；对子公司的管理仍需加强规范和整合，否则可能会造成公司对子公司控制力不足、管理效率低下等风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

根据公司发展情况完善内部控制及各项管理制度，不断完善公司法人治理结构，并不断加大对内控

制度执行的监督力度，保证各项内控制度、管理制度得到切实有效地执行；不断吸收先进管理理念，引入多层次复合型管理人才，以提高公司的整体管理经营能力；探索激励机制的设置，吸引并留下优秀的管理人才；做好团队建设，塑造企业文化，提升集体凝聚力，保持团队的创新活力；利用科技手段，持续进行优化员工配置，提升效率。通过以上措施，确保内部管理能适应公司快速发展要求，实现公司持续、稳定、健康发展。

四、 企业社会责任

1、不断提升服务品质，让广大业主安居乐业：公司秉承“我们用心 让您放心”的服务宗旨，着力打造“有温度的智慧社区”，不断提升自身基础服务与社区增值服务水平。

2、关注保障房管理，积极承担社会责任：公司多年来持续关注保障房、经适房项目的管理，积极探索保障性住房和老旧小区等的物业服务模式，最大限度提升服务，为政府解忧、为和谐社会和社区稳定贡献一份力量。

3、解决就业，促进社会和谐稳定：物业服务行业提供了大量的保洁、保安等技术含量较低的岗位，因此，公司在解决低学历人员、下岗待业人员以及农村务工人员等的就业问题方面提供了重要支持。为社会就业困难群体创造工作机会方面发挥了积极、重要的作用。

4、积极履行纳税义务，并积极投身公益：公司在为社会大众提供服务产品获得收益的同时，依法纳税，将依法纳税作为践行社会责任的重要方面；公司积极投身公益，组织爱心团队向困难家庭捐款捐物；连续多年关注帮扶西部贫困地区的学校和孩子，不仅捐建新的希望小学，还重走爱心之旅路程，持续不断对援助的希望小学予以关怀。

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

☐适用 ☒不适用

第四节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(一)
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、资产及其他资源的情况	☐ 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	四.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
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	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☒ 是 ☐ 否	四.二.(四)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在普通股股票发行事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

☒适用 ☐不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
乐生活	吕穗峰	股权转让合同纠纷	14,107,916.41	13.78%	否	2017/6/19、2018/8/13
乐生活	大连小苹果通信网络技术有限公司、大连云易贷财富管理有限公司	买卖合同纠纷	5,265,880.76	5.15%	否	2017/7/7
北京天龙苑房地产开发公司	北京华特物业管理发展有限公司	排除妨害纠纷	5,839,800	5.71%	否	2018/2/8
总计	-	-	25,213,597.17	24.64%	-	-

未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

1、乐生活与吕穗峰股权转让合同纠纷，公司经营活动未受到影响，公司作为原告方，将积极妥善处理本次诉讼，依法主张自身合法权益。

2018 年 8 月 8 日，北京市石景山区人民法院作出一审判决，详见公司披露的《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司涉及诉讼进展公告（2018-032）》。

2、乐生活与大连小苹果通信网络技术有限公司、大连云易贷财富管理有限公司的买卖合同纠纷，公司经营活动未受到影响，公司作为原告方，将积极妥善处理本次诉讼，依法主张自身合法权益。

3、北京天龙苑房地产开发有限公司与公司控股子公司华特物业的排除妨害纠纷，该诉讼发生在公司收购华特物业之前，根据公司与襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“襄阳畅美”）及京汉控股集团有限公司（以下简称“京汉控股”）签订的《关于北京华特物业管理发展有限公司之股权转让协议》的相关约定，若本次诉讼对华特物业造成损失，将由襄阳畅美和京汉控股承担，襄阳畅美和京汉控股可依据其与赵文发、杨娜、谷焕香（以下合称“原转让方”）签订的股权转让协议等相关约定，要求原转让方承担。

2018 年 6 月 20 日，北京天龙苑房地产开发有限公司提出变更部分诉讼请求，请求赔偿占用车位损失 5,839,800 元。目前本案待法院进一步审理。

2、报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	1,200,000	587,407.28
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	12,100,000	3,660,121.88
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0.00	0.00
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00
	13,300,000	4,247,529.16

（三）承诺事项的履行情况

1、公司在申请挂牌时，作出《关于公司用工、社会保险费及住房公积金缴存情况的确认及承诺》，在报告期间严格履行了上述承诺；

2、公司实际控制人作出《实际控制人关于公司重大诉讼和仲裁的承诺》、《实际控制人关于社保、公积金的承诺》、就对外出售郑州润田股权作出《声明承诺函》，承诺人将在承诺期限内择机履行承诺；公司实际控制人作出《实际控制人关于资金拆借的承诺》、《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺人在报告期间严格履行了上述承诺。

3、公司的所有发起人股东出具《股份转让限制情况声明》，在报告期间严格履行了上述承诺。公司高级管理人员就竞业禁止作出《承诺函》，在报告期间均严格履行了上述承诺；公司控股股东、实际控制人、高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，在报告期间均严格履行了上述承诺。

4、在公司定向发行股票事项中，公司股东北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）（以下简称“全

经联创新”）及其管理人全经联（北京）科技孵化器有限公司（以下简称“全经联孵化器”）承诺将在 2017 年 5 月 31 日前根据基金业协会在 2016 年 2 月发布的《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》的规定完成全经联创新的私募投资基金备案。

2017 年 4 月，公司接到全经联创新的通知，因基金业协会要求私募基金管理人必须在备案前确保名称中含有“基金管理”、“投资管理”、“资产管理”、“股权投资”、“创业投资”等与私募基金管理人业务属性密切相关字样，而全经联孵化器作为管理人，名称不符合该要求；且根据北京市工商部门的规定，目前北京暂停办理投资类企业的登记注册。为此，全经联创新需更换私募基金管理人。为此，变更私募基金产品备案的承诺完成时间至 2017 年 9 月 30 日。

2017 年 10 月，公司接到全经联创新通知，其管理人从全经联孵化器变更为北京桐琳投资管理有限公司，管理人登记申请已提交基金业协会，并已根据基金业协会的反馈补充相关材料，但基金业协会尚未有进一步的反馈。考虑到基金业协会最新的审慎监管要求，预计备案事项无法如期完成。依据现有进度，预计 2018 年 4 月 30 日前全经联创新可完成备案。为此，拟变更私募基金产品备案完成时间至 2018 年 4 月 30 日。

2018 年 4 月，公司接到全经联创新通知：在北京桐琳投资管理有限公司向基金业协会提交申请后，依据最新的审慎监管标准，基金业协会先后提出了共四次反馈意见要求其补充提供申请资料，在此情况下，依据最新的进展情况，2018 年 4 月 30 日之前私募基金产品备案无法顺利完成。基于对整体进度的客观评估，拟变更私募基金产品备案完成时间至 2018 年 12 月 31 日。

报告期内，全经联创新继续履行上述承诺。

（四） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
公司本部房屋建筑物	抵押	8,137,286.12	2.97%	银行抵押贷款
总计	-	8,137,286.12	2.97%	-

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	32,437,500	59.67%	5,248,500	37,686,000	69.33%
	其中：控股股东、实际控制人	17,790,000	32.73%	5,203,000	22,993,000	42.30%
	董事、监事、高管	5,557,500	10.22%	500	5,558,000	10.22%
	核心员工	210,000	0.39%	-	210,000	0.39%
有限售条件股份	有限售股份总数	21,922,500	40.33%	-5,248,500	16,674,000	30.67%
	其中：控股股东、实际控制人	20,550,000	37.80%	-5,250,000	15,300,000	28.15%
	董事、监事、高管	16,672,500	30.67%	1,500	16,674,000	30.67%
	核心员工		0.00%	-	0	0.00%
总股本		54,360,000	-	0	54,360,000	-
普通股股东人数		53				

注：因田汉先生同为公司实际控制人和董事，因此，上述“控股股东、实际控制人”、“董事、监事、高管”同时包含其所持公司股份。

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	田汉	20,400,000	0	20,400,000	37.53%	15,300,000	5,100,000
2	京汉控股集团有限公司	17,940,000	-47,000	17,893,000	32.92%	-	17,893,000
3	北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	4,950,000	7,000	4,957,000	9.12%	0	4,957,000
4	申勇	1,830,000	0	1,830,000	3.37%	1,372,500	457,500
5	袁鸿凯	1,350,000	0	1,350,000	2.48%	0	1,350,000
6	北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）	1,250,000	0	1,250,000	2.30%	0	1,250,000
7	韩若冰	1,000,000	1,000	1,001,000	1.84%	0	1,001,000
8	陈梦迪	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000
9	北京金亿佰投资顾问有限公司	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000
10	林卫彬	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000
合计		51,720,000	-39,000	51,681,000	95.08%	16,672,500	35,008,500

前十名股东间相互关系说明：

股东田汉为京汉控股集团有限公司的控股股东；北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人段亚娟现任公司董事长；申勇任公司董事；除此之外，前十名股东之间不存在其他关联关系。

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☒是 ☐否

公司的控股股东为田汉先生，直接持有公司股份 20,400,000 股，占公司股份总额的 37.53%；通过京汉控股集团有限公司间接持有公司股份总额的 31.20%。

田汉先生，中国国籍，无境外永久居留权，男，1967 年生，北京大学工商管理硕士，工程师。2000 年 12 月至今担任京汉置业集团有限责任公司执行董事，2002 年 11 月至今担任京汉控股集团有限公司董事长，2013 年 10 月至今担任北京合力万通投资咨询中心(有限合伙)执行事务合伙人，2014 年 10 月至今担任北京丰汇颐和投资有限公司董事长，2016 年 7 月至今担任湖北金环新材料科技有限公司董事，2014 年 9 月至今担任京汉实业投资股份有限公司董事长，2016 年 6 月至 2017 年 8 月任京汉实业投资股份有限公司总裁，2018 年 1 月至今任京汉实业投资股份有限公司总裁。2014 年 2 月至今任公司董事。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生日期	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
段亚娟	董事长	女	1981.8.28	硕士	2016 年 6 月至 2018 年 11 月	否
田汉	董事	男	1967.3.3	硕士	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	否
王丰	董事	男	1977.3.10	博士	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	是
班均	董事	男	1967.5.4	硕士	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	否
杨乐渝	董事	男	1964.11.3	硕士	2016 年 6 月至 2018 年 11 月	否
汪辉文	董事	男	1961.12.15	硕士	2016 年 6 月至 2018 年 11 月	是
申勇	董事	男	1969.3.14	本科	2016 年 6 月至 2018 年 11 月	是
关明广	监事会主席	男	1966.11.29	本科	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	否
冯普	监事	男	1976.9.17	硕士	2016 年 6 月至 2018 年 11 月	否
张卫兵	监事	男	1978.2.18	本科	2016 年 5 月至 2018 年 11 月	是
陈耀辉	总裁、财务负责人	男	1972.12.4	硕士	2018 年 5 月至 2018 年 11 月	是
杜凌云	副总裁	男	1977.9.23	本科	2015 年 11 月至 2018 年 11 月	是
许晓青	董事会秘书	女	1983.12.16	硕士	2017 年 5 月至 2018 年 11 月	是
董事会人数:						7
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事田汉先生为公司的实际控制人，亦为公司股东京汉控股集团有限公司的控股股东；董事长段亚娟女士、董事班均先生在京汉控股集团有限公司任职；监事关明广先生、冯普先生在田汉先生为实际控制人的京汉实业投资股份有限公司任职。

除此之外，董事、监事、高级管理人员与公司控股股东、实际控制人之间无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
田汉	董事	20,400,000	0	20,400,000	37.53%	0
申勇	董事	1,830,000	0	1,830,000	3.37%	0
段亚娟	董事长	0	1,000	1,000	0.0018%	0
关明广	监事会主席	0	1,000	1,000	0.0018%	0
合计	-	22,230,000	2,000	22,232,000	40.90%	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

注：此处财务总监为“公司财务负责人”。

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☒适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
刘飞清	总裁、财务负责人	离任	无	离任
陈耀辉	无	新任	总裁、财务负责人	新聘任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

☒适用 ☐不适用

陈耀辉先生，男，中国国籍，无境外永久居留权，1972 年 12 月出生，EMBA。曾任北京万科物业管理有限公司总经理办公室主任、人事行政部经理、项目经理、区域经理；北京天鸿房地产开发有限责任公司客户中心总经理、旗下物业公司总经理；金辉集团股份有限公司旗下物业公司总经理；路劲地产集团有限公司旗下物业公司总经理。自 2018 年 5 月起，任公司总裁、财务负责人。

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	271	232
生产人员	1,448	1,507
销售人员	26	20
技术人员	6	5
财务人员	83	97
员工总计	1,834	1,861

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	5
本科	105	106
专科	328	320
专科以下	1,396	1,430
员工总计	1,834	1,861

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：

报告期内，公司加强内部管理，提高员工工作效率，人员流动和变动正常。公司人力行政部拓宽招聘渠道，优化招聘流程，招聘工作有序进行。公司重视培训工作，定期不定期组织相关培训，取得了较好的成效。根据公司薪酬调研，公司的薪酬在行业内属于合理水平。

（二） 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工：

☒适用 ☐不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
牛安军	子公司副总经理	210,000

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

三、报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 财务报告

一、审计报告

是否审计	否
------	---

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	第八节、二、（五）、1	52,341,817.14	70,922,144.54
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		0.00	0.00
应收票据及应收账款	第八节、二、（五）、2	90,595,339.75	53,162,499.03
预付款项	第八节、二、（五）、3	2,478,795.77	1,788,351.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	第八节、二、（五）、4	12,093,089.01	6,253,417.11
买入返售金融资产			
存货	第八节、二、（五）、5	801.26	17,639.96
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	第八节、二、（五）、6	10,846,660.69	38,478,336.76
流动资产合计		168,356,503.62	170,622,388.52
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资		0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产	第八节、二、（五）、7	24,706,128.67	20,072,586.55
在建工程	第八节、二、（五）、8	4,801,563.63	4,801,563.63
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00

商誉	第八节、二、（五）、9	74,507,944.52	74,507,944.52
长期待摊费用	第八节、二、（五）、10	42,138.54	46,960.50
递延所得税资产	第八节、二、（五）、11	1,573,733.66	1,273,144.46
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		105,631,509.02	100,702,199.66
资产总计		273,988,012.64	271,324,588.18
流动负债：			
短期借款	第八节、二、（五）、12	41,073,733.42	46,137,700.00
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		0.00	0.00
应付票据及应付账款	第八节、二、（五）、13	32,177,686.33	16,297,162.54
预收款项	第八节、二、（五）、14	29,140,167.34	45,092,517.96
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	第八节、二、（五）、15	2,650,345.89	4,113,604.87
应交税费	第八节、二、（五）、16	1,741,358.21	4,127,442.53
其他应付款	第八节、二、（五）、17	64,740,799.16	60,138,438.04
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		0.00	
一年内到期的非流动负债		0.00	
其他流动负债		114,852.14	171,316.60
流动负债合计		171,638,942.49	176,078,182.54
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		171,638,942.49	176,078,182.54
所有者权益（或股东权益）：			

股本	第八节、二、（五）、18	54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积	第八节、二、（五）、19	19,160,000.00	19,160,000.00
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	第八节、二、（五）、20	1,824,239.80	1,824,239.80
一般风险准备		0.00	
未分配利润	第八节、二、（五）、21	23,552,717.66	18,027,512.14
归属于母公司所有者权益合计		98,896,957.46	93,371,751.94
少数股东权益		3,452,112.69	1,874,653.70
所有者权益合计		102,349,070.15	95,246,405.64
负债和所有者权益总计		273,988,012.64	271,324,588.18

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

（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		39,508,314.60	39,117,945.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据及应收账款	第八节、二、（十五）、1	32,360,923.59	16,807,954.84
预付款项		626,216.40	183,392.82
其他应收款	第八节、二、（十五）、2	16,954,753.39	9,384,369.63
存货		0.00	0.00
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	27,031,307.34
流动资产合计		89,450,207.98	92,524,970.18
非流动资产：			
可供出售金融资产		0.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	第八节、二、（十五）、3	95,895,000.00	95,895,000.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产		18,340,342.21	19,262,258.22

在建工程		4,801,563.63	4,801,563.63
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产		303,718.25	307,472.53
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		119,340,624.09	120,266,294.38
资产总计		208,790,832.07	212,791,264.56
流动负债：			
短期借款		39,073,733.42	44,137,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据及应付账款		10,686,412.96	5,664,489.77
预收款项		14,740,410.09	30,168,675.76
应付职工薪酬		299,212.72	2,192,691.26
应交税费		1,174,040.00	1,745,567.74
其他应付款		45,089,668.42	32,207,886.53
持有待售负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		0.00	0.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		111,063,477.61	116,117,011.06
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		111,063,477.61	116,117,011.06
所有者权益：			
股本		54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00

资本公积		26,866,863.77	26,866,863.77
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		1,824,239.80	1,824,239.80
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		14,676,250.89	13,623,149.93
所有者权益合计		97,727,354.46	96,674,253.50
负债和所有者权益合计		208,790,832.07	212,791,264.56

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

(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		196,265,008.57	95,362,596.47
其中：营业收入	第八节、二、（五）、22	196,265,008.57	95,362,596.47
利息收入		0.00	0.00
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本		193,856,646.01	98,430,909.61
其中：营业成本	第八节、二、（五）、22	171,782,825.23	83,530,636.14
利息支出		0.00	0.00
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	第八节、二、（五）、23	781,290.04	380,139.21
销售费用		0.00	0.00
管理费用	第八节、二、（五）、24	17,591,846.60	13,761,945.89
研发费用			
财务费用	第八节、二、（五）、25	1,367,648.06	656,930.08
资产减值损失	第八节、二、（五）、26	2,333,036.08	101,258.29
加：其他收益	第八节、二、（五）、28	3,526,578.79	440,348.84
投资收益（损失以“-”号填列）	第八节、二、（五）、27	865,302.60	91,543.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,800,243.95	-2,536,421.15
加：营业外收入	第八节、二、（五）、29	802,999.98	1,685,937.29
减：营业外支出	第八节、二、（五）、30	50,299.90	334.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,552,944.03	-850,818.29
减：所得税费用	第八节、二、（五）、31	450,279.52	112,660.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,102,664.51	-963,478.80
其中：被合并方在合并前实现的净利润		0.00	0.00
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润		7,102,664.51	-963,478.80
2.终止经营净利润		0.00	0.00
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益		1,577,458.99	76,548.63
2.归属于母公司所有者的净利润		5,525,205.52	-1,040,027.43
六、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		0.00	0.00
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		0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
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		0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分		0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额		0.00	0.00
6.其他		0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
七、综合收益总额		7,102,664.51	-963,478.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,525,205.52	-1,040,027.43
归属于少数股东的综合收益总额		1,577,458.99	76,548.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.10	-0.02
（二）稀释每股收益		0.10	-0.02

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

(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	第八节、二、（十五）、4	87,592,731.95	65,598,102.42
减：营业成本	第八节、二、（十五）、4	75,345,686.82	56,672,885.18
税金及附加		436,491.51	247,442.89
销售费用		0.00	0.00
管理费用		11,255,548.46	11,329,491.57
研发费用		0.00	0.00
财务费用		1,314,713.30	668,090.71
其中：利息费用		1,179,699.70	
利息收入		34,230.68	
资产减值损失		1,150,109.44	313,079.73
加：其他收益		2,436,010.99	440,348.84
投资收益（损失以“－”号填列）		682,946.56	59,315.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,209,139.97	-3,133,223.75
加：营业外收入		755,533.08	707,120.31
减：营业外支出		934.27	100.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,963,738.78	-2,426,203.44
减：所得税费用		910,637.82	60,409.32
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,053,100.96	-2,486,612.76
（一）持续经营净利润		1,053,100.96	-2,486,612.76
（二）终止经营净利润		0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		0.00	0.00
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		0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
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		0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分		0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额		0.00	0.00
6.其他		0.00	0.00
六、综合收益总额		1,053,100.96	-2,486,612.76

七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.02	-0.05
（二）稀释每股收益		0.02	-0.05

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

（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		192,668,555.74	71,225,526.06
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	第八节、二、（五）、32	19,213,505.22	22,272,970.44
经营活动现金流入小计		211,882,060.96	93,498,496.50
购买商品、接受劳务支付的现金		157,744,162.63	52,201,694.70
客户贷款及垫款净增加额		0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		45,196,594.84	41,475,332.13
支付的各项税费		6,486,131.05	4,938,645.60
支付其他与经营活动有关的现金	第八节、二、（五）、32	16,421,657.22	16,926,584.73
经营活动现金流出小计		225,848,545.74	115,542,257.16
经营活动产生的现金流量净额		-13,966,484.78	-22,043,760.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,600,000.00	27,200,000.00
取得投资收益收到的现金		865,302.60	91,543.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		0.00	6,000.00

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		12,465,302.60	27,297,543.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		835,478.94	432,325.61
投资支付的现金		10,000,000.00	26,700,000.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		10,835,478.94	27,132,325.61
投资活动产生的现金流量净额		1,629,823.66	165,217.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	8,747,745.04
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		0.00	8,747,745.04
偿还债务支付的现金		5,063,966.58	9,551,450.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,179,699.70	829,448.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		6,243,666.28	10,380,898.16
筹资活动产生的现金流量净额		-6,243,666.28	-1,633,153.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-18,580,327.40	-23,511,696.24
加：期初现金及现金等价物余额		70,922,144.54	75,602,658.33
六、期末现金及现金等价物余额		52,341,817.14	52,090,962.09

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

(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		109,342,566.18	46,845,566.66
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		5,154,709.45	19,829,110.22
经营活动现金流入小计		114,497,275.63	66,674,676.88
购买商品、接受劳务支付的现金		84,897,748.84	38,397,425.83

支付给职工以及为职工支付的现金		15,823,393.40	26,845,813.47
支付的各项税费		2,503,373.05	3,261,011.15
支付其他与经营活动有关的现金		5,302,978.35	16,680,484.13
经营活动现金流出小计		108,527,493.64	85,184,734.58
经营活动产生的现金流量净额		5,969,781.99	-18,510,057.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	22,000,000.00
取得投资收益收到的现金		682,946.56	59,315.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		682,946.56	22,059,315.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,693.22	371,918.46
投资支付的现金		0.00	23,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		18,693.22	23,371,918.46
投资活动产生的现金流量净额		664,253.34	-1,312,603.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	8,747,745.04
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		0.00	8,747,745.04
偿还债务支付的现金		5,063,966.58	9,551,450.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,179,699.70	829,448.16
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		6,243,666.28	10,380,898.16
筹资活动产生的现金流量净额		-6,243,666.28	-1,633,153.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		390,369.05	-21,455,814.21
加：期初现金及现金等价物余额		39,117,945.55	64,281,478.58
六、期末现金及现金等价物余额		39,508,314.60	42,825,664.37

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：陈耀辉

会计机构负责人：彭雷

第八节 财务报表附注

一、附注事项

（一） 附注事项索引

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

（二） 附注事项详情

1、 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），公司相应变更财务报表格式。本公司执行此项会计政策，仅对财务报表的列报产生影响，不会对公司损益、总资产、净资产产生影响。

2、 固定资产与无形资产

报告期末，固定资产余额 24,706,128.67 元，较期初的 20,072,586.55 元增长 23%，主要原因在于报告期内，华特物业前期购置的房屋取得房产权属证明，满足固定资产确认条件。

二、报表项目注释

（一） 公司基本情况

1、 公司概况

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司原名乐生活（北京）智慧社区投资发展有限责任公司（以下简称“乐生活”或“公司”）。2015 年 11 月，经股东会决议和发起人协议，公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日，将公司的组织形式由有限责任公司变更为股份有限公司。2016 年 5 月 16 日起，公司股票在全国股转系统挂牌公开转让，股票代码 837249。

统一社会信用代码号：91110107747544508R

法定代表人：段亚娟

注册地：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号

注册资本：5,436 万元

公司类型：股份有限公司

成立日期：2003 年 02 月 14 日

本公司的实际控制人为田汉。

本财务报表业经公司董事会于 2018 年 8 月 13 日批准报出。

2、合并财务报表范围

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
天津乐生活物业管理有限公司
河南怀大物业管理有限公司
河南君事达物业服务有限公司
郑州思达物业管理有限公司
通辽京汉物业服务有限公司
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司
山西乐生活智慧社区物业管理有限公司
河南乐生活智慧社区物业管理有限公司
保定乐生活智慧社区服务有限公司
北京华特物业发展管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“（六）合并范围的变更”和“（七）在其他主体中的权益”。

（二）财务报表的编制基础

1、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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

本公司不存在影响本公司持续经营能力的重大因素。

（三）重要会计政策及会计估计

1. 公司在编制和披露财务报告时应遵循重要性原则，并根据实际情况从性质和金额两方面判断重要性。

2. 对于需要根据实质重于形式原则作出专业判断的相关交易和事项，公司应充分披露具体情况、相关专业判断的理由及依据、以及与之相关的具体会计处理。

3. 公司应制定与实际生产经营特点相适应的具体会计政策，并充分披露报告期内采用的重要会计政策和会计估计。公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，应在本节开始部分对相关事项进行提示。

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“（五）22、营业收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

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。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

非同一控制下企业合并：本公司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。本公司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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，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，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的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。

7、 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、 应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

无

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	不计提坏账准备
账龄	按照账龄分析法计提

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 年以内	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	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：有客观证据及有迹象表明其发生了减值。

坏账准备的计提方法：单独减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

9、 存货

（1） 存货的分类

存货分类为：原材料、包装物、低值易耗品、库存商品等。

（2） 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本和其他成本。领用和发出时，采用个别计价法核算。

（3） 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（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

低值易耗品采用一次转销法。

10、 长期股权投资

1) 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2) 初始投资成本的确定

(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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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。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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(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。

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和应支付的相关税费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) 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和

其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

11、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	8 年	5.00	11.88
运输工具	年限平均法	5 年	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3-5 年	5.00	19.40-31.67
办公设备	年限平均法	3-5 年	5.00	19.40-31.67

3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

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。

12、在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

13、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) 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) 借款费用资本化率、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，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

14、无形资产

1) 无形资产的计价方法

(1) 公司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。

(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	依据
软件	5 年	预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

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以及对其使用寿命进行复核的程序

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) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出

新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

15、长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修款。

1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2) 摊销年限

5 年。

17、职工薪酬

1) 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2) 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，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，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予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；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

不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“（五）、15、应付职工薪酬”。

3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

18、预计负债

预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

1) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

19、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]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。本公司的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及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，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。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。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，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2) 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用 XXX 模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件，详见本附注“X、股份支付”。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。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。

20、收入

1) 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2) 具体原则

(1) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。

本公司出租物业及提供相关服务时，已经订立具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；履行了合同中规定的义务，收入的金额能够可靠地计量，价款已经取得或确信可以取得时确认收入的实现。

(2) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入

按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法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。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

(3) 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已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

21、政府补助

1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：按照实际投入情况来判定。

2) 确认时点

收到政府补助之日起。

3) 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，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。

23、重要会计政策和会计估计的变更

1) 重要会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）。对财务报表格式进行调整。本公司执行此项会计政策，仅对财务报表的列报产生影响，不会对公司损益、总资产、净资产产生影响。

2) 重要会计估计变更

无

（四） 税项

1、 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 根据财税〔2018〕32 号《关于调整增值税税率的通知》，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。	17%（2018 年 5 月 1 日起调整为 16%）、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

2、 税收优惠

根据 2011 年 11 月 24 日财税〔2011〕118 号《关于继续执行供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》规定以及《中华人民共和国增值税暂行条例》，公司兼营向居民收取采暖费的收入免征增值税。

（五） 合并财务报表项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

1、 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	253,815.06	332,338.99

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
2018 年半年度报告

银行存款	51,836,516.66	70,249,517.51
其他货币资金	251,485.42	340,288.94
合计	52,341,817.14	70,922,144.54
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

1、其他货币资金包括：微信及支付宝余额共计 251,485.42 元，其中乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司支付宝余额为 18,516.73 元；京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司支付宝余额 0 元，微信余额 232,968.69 元。

2、期末受限制的货币资金 0 元。

2、 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	90,595,339.75	53,162,499.03
合计	90,595,339.75	53,162,499.03

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	96,155,681.98	100.00	5,560,342.23	5.78	90,595,339.75	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03
组合 1（外部单位款）	96,155,681.98	100.00	5,560,342.23	5.78	90,595,339.75	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03
组合 2（关联单位款）										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	96,155,681.98	100.00	5,560,342.23	5.78	90,595,339.75	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	78,948,329.73	3,839,607.01	5
1 至 2 年	17,207,352.25	1,720,735.23	10
合计	96,155,681.98	5,560,342.23	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,074,696.47 元；本期转回坏账准备金额 14,926.9 元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
北京汇欣酒业有限公司	12,443,351.76	12.94	1,244,335.18
大连小苹果通信网络技术有限公司	4,689,119.00	4.88	468,911.90
国防大学城项目	13,702,554.35	14.25	685,127.72
理想城项目	4,391,539.29	4.57	219,576.96
百旺项目	4,271,706.56	4.44	213,585.33
合计	39,498,270.96	41.08	2,831,537.09

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,478,795.77	100.00	1,781,521.12	99.62
1 至 2 年			6,830.00	0.38
合计	2,478,795.77	100.00	1,788,351.12	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
北京绿地京翰房地产开发有限公司	1,520,000.00	61%
国家电网	327,315.79	13%
北京天问互联科技有限公司	198,000.00	8%
全国中小企业股份转让系统有限责任公司	40,000.00	2%
融创通达（北京）企业管理有限公司	18,900.00	1%
合计	2,104,215.79	85%

4、其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,176,299.72	100.00	2,083,210.71	14.70	12,093,089.01	8,104,124.10	100.00%	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11
组合 1（外部单位款）	14,176,299.72	100.00	2,083,210.71	14.70	12,093,089.01	8,104,124.10	100.00%	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11
组合 2（关联单位款）										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	14,176,299.72	100.00	2,083,210.71	14.70	12,093,089.01	8,104,124.10	100.00	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	11,330,709.36	571,492.05	5.00
1 至 2 年	351,827.46	35,182.75	10.00
2 至 3 年	725,818.46	217,745.54	30.00
3 至 4 年	455,174.44	227,587.22	50.00
4 至 5 年	563,133.70	281,566.85	50.00
5 年以上	749,636.30	749,636.30	100.00
合计	14,176,299.72	2,083,210.71	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 326,326.88 元；本期收回或转回坏账准备金额 93,823.16 元。

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
押金保证金	4,111,516.00	3,666,333.51
备用金借款	704,928.69	1,212,420.31
单位往来借款	3,454,983.70	1,881,106.10
代扣、代缴、代垫款项	5,894,681.85	1,343,131.18
其他	10,189.48	1,133.00
合计	14,176,299.72	8,104,124.10

（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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
万博苑业主委员会	押金保证金	810,000.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	5.71	555,236.90
北京市石景山区环境保护局	应收锅炉改造补助款	480,000.00	1 年以内	3.39	24,400.00
合肥市望湖城桂香居业主委员会	往来款	300,000.00	3-4 年	2.12	90,000.00
百旺业委会	保证金	300,000.00	5 年以上	2.12	300,000.00
国防大学	押金	200,000.00	4-5 年	1.41	100,000.00
合计		2,090,000.00		14.74	1,069,636.90

5、存货

（1）存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	801.26		801.26	17,639.96		17,639.96
合计	801.26	0.00	801.26	17,639.96	0.00	17,639.96

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	10,500,000.00	38,100,000.00
待摊房租	346,660.69	347,029.42
待认证进项税		31,307.34
合计	10,846,660.69	38,478,336.76

说明：公司期末理财产品共 1,050 万元，包括：

- （1）子公司通辽物业购买的包行日益宝 2 号 50 万元；建行盈周周利 300 万元；
- （2）子公司郑州思达购买的交行“蕴通财富·日增利”A 款 400 万元；
- （3）子公司河南君事达购买的建行“乾元”理财产品 300 万元。

7、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	合计
1. 账面原值						
（1）年初余额	17,967,347.00	492,255.76	9,219,941.08	94,802.75	529,159.22	28,303,505.81
（2）本期增加金额	5,248,199.21	471,897.42	174,498	8,660.00	23,113.16	5,926,367.79
—购置	5,248,199.21	471,897.42	171,298.00	8,660.00	23,113.16	5,923,167.79
—在建工程转入						
—企业合并增加						
（3）本期减少金额	0	0	0	0	0	0.00
—处置或报废						0.00
—企业合并减少						0.00
（4）期末余额	23,215,546.21	964,153.18	9,394,439.08	103,462.75	552,272.38	34,229,873.60
2. 累计折旧						
（1）年初余额	3,184,315.75	345,993.39	4,261,216.62	31,717.15	407,676.35	8,230,919.26
（2）本期增加金额	544,008.16	33,580.96	702,231.43	12,101.35	903.77	1,292,825.67
—计提	544,008.16	33,580.96	702,231.43	12,101.35	903.77	1,292,825.67

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
2018 年半年度报告

—企业合并增加.....						
(3) 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—处置或报废						0.00
—企业合并减少...						0.00
(4) 期末余额	3,728,323.91	379,574.35	4,963,448.05	43,818.50	408,580.12	9,523,744.93
3. 减值准备						
(1) 年初余额						
(2) 本期增加金额	0	0	0	0	0	0
—计提						0
(3) 本期减少金额	0	0	0	0	0	0
—处置或报废						0
(4) 期末余额	0	0	0	0	0	0
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	19,487,222.30	584,578.83	4,430,991.03	59,644.25	143,692.26	24,706,128.67
(2) 年初账面价值	14,783,031.25	146,262.37	4,958,724.46	63,085.60	121,482.87	20,072,586.55

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
香河君庭项目地下室	7,236,860.00	
合计		

说明：2014 年 10 月 13 日，本公司与香河京汉房地产开发有限公司签订地下室买卖合同，购入 198 套地下室，合同约定 2015 年 6 月 30 日前交付，截至 2018 年 6 月 30 日，房产已经交付，由于产权证需要集中办理，截止报告基准日，房产证尚在办理中。

8、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
云平台项目	4,801,563.63		4,801,563.63	4,801,563.63		4,801,563.63
合计	4,801,563.63	0.00	4,801,563.63	4,801,563.63	0.00	4,801,563.63

（2）重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	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	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
云平台项目	14,688,526.87	4,801,563.63				4,801,563.63	57.46	建设中				自筹
合计	14,688,526.87	4,801,563.63	0.00	0.00	0.00	4,801,563.63						

9、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
天津乐生活物业管理有限公司	2,865,038.54					2,865,038.54
河南怀大物业管理有限公司	10,664,479.10					10,664,479.10
郑州思达物业管理有限公司	22,512,292.04					22,512,292.04
河南君事达物业服务有限公司	152,152.62					152,152.62
北京华特物业管理发展有限公司	38,313,982.23					38,313,982.23
合计	74,507,944.52					74,507,944.52

（2）商誉减值测试及商誉减值损失的确认方法

本公司商誉系本公司非同一控制下的企业合并形成。

资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，在预计投入成本可回收金额时，采用了与商誉有关的资产组合来预计未来现金流量现值。管理层根据历史经验及评估机构出具的商誉减值测试报告，确定未来的财务预算和折现率，预计未来现金流量现值。

根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值，未计提减值准备。

10、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	46,960.50		4,821.96		42,138.54
合计	46,960.50	0.00	4,821.96	0.00	42,138.54

11、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,416,426.94	1,573,733.66	5,083,390.86	1,273,144.46
可抵扣亏损				
合计	7,416,426.94	1,573,733.66	5,083,390.86	1,273,144.46

（2）未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	267,888.79
合计	0.00	267,888.79

提示：年初列示由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

12、短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	19,073,733.42	24,137,700.00
保证借款	22,000,000.00	22,000,000.00
合计	41,073,733.42	46,137,700.00

（2）短期借款情况

借款单位	借款金融机构	币种	借款条件	期末数	借款到期日	抵押质押标的物	抵押质押权人	担保单位
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	北京银行远洋山水支行	人民币	保证借款	20,000,000.00	2018/9/5			京汉控股集团有限公司、田耘
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	建行古城支行	人民币	抵押担保借款	3,270,000.00	2018/8/6	香山房屋	建行古城支行	京汉控股集团有限公司
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	建行古城支行	人民币	抵押担保借款	3,593,733.42	2018/9/7	香山房屋	建行古城支行	京汉控股集团有限公司
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	建行古城支行	人民币	抵押担保借款	2,210,000.00	2018/9/27	香山房屋	建行古城支行	京汉控股集团有限公司
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	建行古城支行	人民币	抵押担保借款	10,000,000.00	2018/10/24	香山房屋	建行古城支行	京汉控股集团有限公司
河南怀大物业管理有限公司	河南鄢陵农村商业银行(彭店支行)	人民币	保证借款	2,000,000.00	2017/12/24			河南淮尚文化传播有限公司、许昌华瞻电梯安装有限公司
合计				41,073,733.42				

说明：

河南怀大 2015 年 10 月 27 日至 2016 年 10 月 27 日于河南鄢陵农村商业银行(彭店支行)借款 200 万元，月利率为固定利率 5.08%，2016 年 10 月 27 日未还款，并于 2016 年 12 月 24 日签订续贷合同，到期暂未还款。

13、应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据	0.00	0.00
应付账款	32,177,686.33	16,297,162.54
合计	32,177,686.33	16,297,162.54

(1) 应付账款列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	32,175,266.33	16,075,849.69
1 至 2 年	2,420.00	216,697.85
2 至 3 年		4,615.00
合计	32,177,686.33	16,297,162.54

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		
合计		

14、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收物业费	29,140,167.34	45,092,517.96
合计	29,140,167.34	45,092,517.96

(2) 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
香河地下室租金	529,612.00	未办妥房产证，未确认收入
合计	529,612.00	

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,986,576.69	56,780,904.85	58,216,809.88	2,550,671.66
离职后福利-设定提存计划	127,028.18	3,532,694.49	3,560,048.44	99,674.23
辞退福利		0.00	0.00	0.00
一年内到期的其他福利		0.00	0.00	0.00
合计	4,113,604.87	60,313,599.34	61,776,858.32	2,650,345.89

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	3,643,842.90	52,522,044.90	54,048,042.80	2,117,845.00
（2）职工福利费	243,485.31	469,670.03	488,868.67	224,286.67
（3）社会保险费	93,660.01	2,795,450.78	2,679,793.14	209,317.65
其中：医疗保险费	84,989.15	2,279,901.51	2,172,366.94	192,523.72
工伤保险费	2,079.11	97,199.98	95,075.29	4,203.80
生育保险费	6,591.75	176,043.25	168,625.75	14,009.25
（4）住房公积金	1,027.85	976,828.95	981,100.35	-3,243.55
（5）工会经费和职工教育经费	4,560.62	16,910.19	19,004.92	2,465.89
（6）短期带薪缺勤		0.00	0.00	0.00
（7）短期利润分享计划		0.00	0.00	0.00
合计	3,986,576.69	56,780,904.85	58,216,809.88	2,550,671.66

（3）设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	120,800.19	3,396,509.14	3,431,838.88	85,470.45
失业保险费	6,227.99	136,185.35	128,209.56	14,203.78
企业年金缴费				0.00
合计	127,028.18	3,532,694.49	3,560,048.44	99,674.23

16、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	600,364.56	1,705,779.49
企业所得税	805,963.46	1,927,820.13
个人所得税	190,373.29	195,983.46
城市维护建设税	51,855.65	123,506.66
房产税	39,827.99	62,649.59
教育费附加	37,547.18	70,811.27
地方教育费附加	16,404.26	39,239.29
其他税费	-978.18	1,652.64
合计	1,741,358.21	4,127,442.53

17、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
单位往来借款	11,414,248.37	6,198,086.33
押金保证金	16,402,193.08	22,149,385.04
代扣代缴款项	14,263,735.23	10,449,492.12
报销未付款	1,870,622.48	551,474.55
股权转让款	20,790,000.00	20,790,000.00
合计	64,740,799.16	60,138,438.04

（2）账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无		
合计		

18、股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	54,360,000.00						54,360,000.00

说明：

公司期末股本余额 54,360,000.00 元，其中有限售条件的高管股份总额 16,674,000 元。

19、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	19,160,000.00			19,160,000.00
合计	19,160,000.00			19,160,000.00

20、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,824,239.80			1,824,239.80
合计	1,824,239.80			1,824,239.80

21、未分配利润

项目	本期	年初金额
调整前上期末未分配利润	18,027,512.14	9,541,342.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	18,027,512.14	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,525,205.52	8,750,506.70
减：提取法定盈余公积		264,336.74
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		
期末未分配利润	23,552,717.66	18,027,512.14

22、营业收入和营业成本

项目	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	196,120,139.52	171,782,825.23	95,283,029.18	83,530,636.14
其他业务	144,869.05		79,567.29	
合计	196,265,008.57	171,782,825.23	95,362,596.47	83,530,636.14

主营业务收入分类（按产品）

项 目	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
物业收入	196,136,186.96	171,782,585.23	90,912,062.76	78,993,855.20
电商收入	128,821.61	240.00	4,370,966.42	4,536,780.94
合计	196,265,008.57	171,782,825.23	95,283,029.18	83,530,636.14

23、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	206,857.79	141,982.99
教育费附加	100,779.48	64,800.06
地方教育附加	60,435.81	37,523.15
房产税	318,922.62	103,289.89
印花税	32,317.28	13,344.65
土地使用税	19,485.59	14,198.64
其他	42,491.48	4,999.83
合计	781,290.04	380,139.21

24、管理费用

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
职工薪酬	10,548,673.60	9,860,034.51
劳动保护费	71,379.46	63,493.73
折旧费	1,071,874.04	649,865.71
摊销费用	-	-
税金	-	-
办公费用	1,201,727.92	911,496.81
低值易耗品	83,319.73	44,914.82
交通费用	132,657.32	68,480.90
业务招待费	253,367.36	111,618.97
差旅费	208,870.69	109,788.28
会议费	167,299.22	18,000.00
中介机构服务费	158,841.33	720,399.22
租赁费	90,780.01	684,750.26
企业文化活动费	325,672.70	220,094.76
诉讼费	5,725.00	1,457.00
其他	3,271,658.22	297,550.92
合计	17,591,846.60	13,761,945.89

25、财务费用

类别	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
利息支出	1,191,954.06	602,658.14
减：利息收入	95,406.29	105,249.10
汇兑损益	0.00	65
手续费	271,100.29	159,456.04
合计	1,367,648.06	656,930.08

26、资产减值损失

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
坏账损失	2,333,036.08	101,258.29
合计	2,333,036.08	101,258.29

27、投资收益

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
其他	865,302.60	91,543.15
合计	865,302.60	91,543.15

其他说明：其他一指购买理财产品形成的投资理财

28、其他收益

补助项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
万博苑供热补（17-18 年度）	560,945.00		与收益相关
万博苑供暖补贴款（16-17 年度）	24,681.58		与收益相关
紫竹花园供暖燃料补贴款（17-18 年度）	716,262.75		与收益相关
汇景阁供暖燃料补贴款（17-18 年度）	197,871.66		与收益相关
琳琅庄园供暖燃料补贴款（17-18）	107,932.76	121,627.14	与收益相关
西黄村燃料补贴（17-18 年度）	340,317.24	318,721.7	与收益相关
琳琅锅炉低氮改造补助资金	488,000.00		与收益相关
百旺家苑燃气补贴供暖燃料补贴	1,090,567.80		与收益相关
合计	3,526,578.79	440,348.84	

29、营业外收入

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款收入			
无需支付的应付款项	21,445.96	1,108.58	21,445.96
政府补助	605,900.00	705,000.00	605,900.00
付不出应付款项	143,549.41	963,212.21	143,549.41
债务重组利得			
罚款收入	14,458.13		14,458.13
其他	17,646.48	16,616.50	17,646.48
合计	802,999.98	1,685,937.29	802,999.98

计入营业外收入的政府补助

补助项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
植树奖	10,000.00		与收益相关
招商引资政策资金	588,000.00		与收益相关
优秀企业补助费	2,000.00		与收益相关
企业信用促进会中介服务资金	5,000.00	5,000.00	与收益相关
楼宇保障补助	900.00		与收益相关
挂牌补贴		400,000.00	与收益相关
改制支持补贴		300,000.00	与收益相关
合计	605,900.00	705,000.00	

30、营业外支出

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金	49,079.90	144.43	49,079.90
其他	1,220.00	190.00	1,220.00
合计	50,299.90	334.43	50,299.90

31、所得税费用

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
当期所得税费用	795,543.60	153,223.07
递延所得税费用	-345,264.08	-40,562.56
合计	450,279.52	112,660.51

32、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	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
政府补助	4,132,478.79	1,382,348.84
往来款	7,649,167.53	6,885,355.37
存款利息	92,874.32	105,249.10
押金	5,023,181.06	4,562,505.00
代收代缴款	1,815,253.70	8,829,088.60
其他	500,549.82	508,423.53
合计	19,213,505.22	22,272,970.44

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
管理费用支出	3,615,281.04	3,313,737.87
往来款	3,344,988.71	2,572,857.79
银行手续费	1,295,627.64	159,456.04
支付的备用金	200,395.00	738,036.26
押金、保证金	3,604,319.20	3,943,660.00
代收代缴款	3,429,005.80	6,163,232.10
其他	932,039.83	35,604.67
合计	16,421,657.22	16,926,584.73

33、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	7,102,664.51	-963,478.80
加：资产减值准备	2,333,036.08	101,258.29
固定资产折旧	1,292,825.67	788,280.91
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		47,966.72
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）		-4,885.44
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		1904.74
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	1,179,699.70	602,658.14
投资损失（收益以“－”号填列）	-865,302.60	-91,543.15
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-300,589.20	-40,562.56
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	16,838.70	-1388.26
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-29,256,191.93	-6,604,720.43
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,530,534.29	-15,879,250.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-13,966,484.78	-22,043,760.66
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	52,341,817.14	52,090,962.09
减：现金的期初余额	70,922,144.54	75,602,658.33
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	-18,580,327.40	-23,511,696.24

（2）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	52,341,817.14	70,922,144.54
其中：库存现金	253,815.06	332,338.99
可随时用于支付的银行存款	51,836,516.66	70,249,517.51
可随时用于支付的其他货币资金	251,485.42	340,288.94
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	52,341,817.14	70,922,144.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（六） 合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

无

2、 处置子公司

无

3、 其他

无

（七）在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津乐生活物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
河南怀大物业管理有限公司	许昌市	许昌市	物业管理	70		非同一控制下企业合并
河南君事达物业服务有限公司	鹤壁市	鹤壁市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
郑州思达物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
通辽京汉物业服务有限公司	通辽市	通辽市	物业管理	100		投资设立
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	北京市	北京市	电子商务	100		投资设立
山西乐生活智慧社区物业管理有限公司	太原市	太原市	物业管理	51		投资设立
河南乐生活智慧社区物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	51		投资设立
保定乐生活智慧社区服务有限公司	保定市	保定市	物业管理	51		投资设立
北京华特物业发展管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	70		非同一控制下企业合并

说明：

（1）2015 年由公司设立的控股子公司一山西乐生活智慧社区物业管理有限公司已取得太原市工商行政管理局颁发的 140100200678453 号营业执照，认缴注册资本 310 万，公司占比 51%，尚未实际缴纳出资；

（2）2015 年由本公司设立的控股子公司一河南乐生活智慧社区物业管理有限公司已取得郑州市工商行政管理局郑东新区分局颁发的 410101000148395 号营业执照，认缴注册资本 301 万元，公司占比 51%，尚未实际缴纳出资。

（3）2017 年由本公司设立的控股子公司一保定乐生活智慧社区服务有限公司已取得河北省保定市工商行政管理局颁发的 91130600MA08XE459T 号营业执照，认缴注册资本 2001 万元，公司占比 51%，实际已缴纳出资款 51 万元。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
河南怀大物业管理有限公司	30	98,866.25		-978,803.62
北京华特物业发展管理有限公司	30	1,499,689.78		3,823,210.01

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河南怀大物业管理有限公司	5,138,602.17	242,993.08	5,381,595.25	8,644,273.97		8,644,273.97	6,037,023.86	268,177.43	6,305,201.29	9,897,434.19		9,897,434.19
北京华特物业发展管理有限公司	52,614,309.49	6,628,897.11	59,243,206.60	46,499,173.22		46,499,173.22	40,626,128.96	797,827.77	41,423,956.73	33,678,889.29		33,678,889.29

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河南怀大物业管理有限公司	6,136,767.26	329,554.18	329,554.18	-2,328,693.71	4,481,382.30	255,162.10	255,162.10	429,379.82
北京华特物业发展管理有限公司	80,086,733.67	4,998,965.94	4,998,965.94	-6,573,436.50				

（八）与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

2、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。因公司银行借款规模较小，故目前利率的变动对公司影响较小。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司外币应收、应付款项和银行贷款金额较小，故公司受汇率变动影响较小。

（3）其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，管理层认为本公司无其他价格风险。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财

务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

（九） 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

（十） 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

本公司最终控制方是：田汉

其他说明：

田汉先生直接持有公司 37.53%股份，通过京汉控股间接持有 31.2%股份。

2、 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“（七）在其他主体中的权益”。

3、 本公司的合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
李莉	实际控制人配偶
田耘	实际控制人之子
京汉控股集团有限公司（原名北京京汉投资集团有限公司）	持股 5%以上股东，同一实际控制人
北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	持股 5%以上股东
段亚娟	董事长
申勇	自然人股东、董事
韩若冰	自然人股东
杜凌云	副总裁
王丰	董事
班均	董事
关明广	监事
冯普	监事
张卫兵	监事
京汉实业投资股份有限公司（2018 年 7 月更名为京汉实业投资集团股份有限公司）	同一实际控制人
湖北金环新材料科技有限公司	同一实际控制人
京汉置业集团有限责任公司	同一实际控制人
北京合力万通投资咨询中心（有限合伙）	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京鹏辉房地产开发有限公司	同一实际控制人
通辽京汉置业有限公司	同一实际控制人
京汉（温岭）置业有限公司	同一实际控制人
京汉保定度假酒店有限公司	同一实际控制人
香河金汉房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京金汉房地产开发有限公司	同一实际控制人
香河京汉房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京京汉商业保理有限公司	同一实际控制人
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	同一实际控制人
重庆市汉基伊达置业有限公司	同一实际控制人
北京合力精创科技有限公司（原名北京京汉时代科技有限公司）	同一实际控制人
北京丰汇颐和投资有限公司	同一实际控制人
北京时代引擎科技股份有限公司	同一实际控制人
北京丰汇瑞通投资管理中心（有限合伙）	同一实际控制人
北京京汉丰汇投资有限公司	同一实际控制人
北京京汉智通投资管理中心（有限合伙）	同一实际控制人
北京和德创新信息科技有限公司	公司董事任职关键管理人员的公司
华能国电（北京）科技有限公司	公司董事担任高管
北京京汉邦信置业有限公司	同一实际控制人
北京京汉亿嘉谊商贸有限公司	实际控制人配偶直系亲属任高管

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京合力精创科技有限公司（京汉置业集团有限责任公司全资子公司）	房屋租赁	587,407.28	587,407.26

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京汉置业集团有限责任公司	物业服务	248,804.40	697,641.17

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
香河金汉房地产开发有限公司	物业服务	80,337.62	-
北京合力精创科技有限公司	物业服务	19,016.48	126,354.94
京汉实业投资股份有限公司	物业服务	341,739.04	541,447.83
通辽京汉置业有限公司	物业服务	1,578,173.39	208,490.56
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	物业服务	170,718.68	192,487.56
北京隆运资产管理有限公司	物业服务	32,576.88	41,659.58
京汉控股集团有限公司	物业服务	17,721.00	25,144.19
重庆市汉基伊达置业有限公司	物业服务	835,492.00	0
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	物业服务	335,542.39	0

注：物业服务指向关联方提供的物业服务及其他相关增值业务。

（2）关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
京汉控股集团有限公司	4,000,000.00	2016/5/19	2019/5/18	是
京汉控股集团有限公司	8,409,135.29	2016/7/7	2019/7/6	是
京汉控股集团有限公司	2,158,333.33	2017/6/9	2020/6/8	是
京汉控股集团有限公司	2,900,000.00	2017/7/7	2020/7/6	是
京汉控股集团有限公司	3,270,000.00	2017/8/7	2020/8/6	否
京汉控股集团有限公司	3,593,733.42	2017/9/8	2020/9/7	否
京汉控股集团有限公司	2,210,000.00	2017/9/28	2020/9/27	否
京汉控股集团有限公司	10,000,000.00	2017/10/25	2020/10/24	否
京汉控股集团有限公司（注 1）	20,000,000.00	2017/9/5	2018/9/19	否
河南淮尚文化传播有限公司、许昌华瞻电梯安装有限公司	2,000,000.00	2016/12/25	2019/12/25	否

关联担保情况说明：

京汉控股集团有限公司为乐生活实际控制人田汉先生控制的公司，抵押物为乐生活母公司京汉控股实际控制人之子田耘的房产。

6、 关联方应收应付款项

（1）应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	北京合力精创科技有限公司	587,407.28	
应收账款			
	天津凯华奎恩房地产开发有限公司	117,689.40	
——	京汉（廊坊）房地产开发有限公司	85,859.34	
	香河金汉房地产开发有限公司	80,337.62	
	通辽京汉置业有限公司	129,240.43	

（十一） 股份支付

1、 股份支付总体情况

无

2、 以权益结算的股份支付情况

无

3、 以现金结算的股份支付情况

无

4、 股份支付的修改、终止情况

无

（十二） 政府补助

1、 与资产相关的政府补助

无

2、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金 额		计入当期损益 或冲减相关成 本费用损失的 项目
		本期发生额	上期发生额	
万博苑供热补（17-18 年度）	560,945.00	560,945.00		
万博苑供暖补贴款（16-17 年度）	24,681.58	24,681.58		
紫竹花园供暖燃料补贴款（17-18 年度）	716,262.75	716,262.75		
汇景阁供暖燃料补贴款（17-18 年度）	197,871.66	197,871.66		
琳琅庄园供暖燃料补贴款（17-18）	107,932.76	107,932.76	121,627.14	
西黄村燃料补贴（ 17-18 年度）	340,317.24	340,317.24	318,721.7	
琳琅锅炉低氮改造补助资金	488,000.00	488,000.00		
百旺家苑燃气补贴供暖燃料补贴	1,090,567.80	1,090,567.80		
植树奖	10,000.00	10,000.00		
招商引资政策资金	588,000.00	588,000.00		

优秀企业补助费	2,000.00	2,000.00	
企业信用促进会中介服务资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00
楼宇保障补助	900.00	900.00	
挂牌补贴			400,000.00
改制支持补贴			300,000.00
合计	4,132,478.79	4,132,478.79	1,145,348.84

（十三） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

无

2、 或有事项

截至 2018 年 6 月 30 日的未决诉讼事项：

（1）乐生活与吕穗峰的民事诉讼

乐生活与吕穗峰于 2014 年 12 月 31 日签订《郑州润田物业管理有限公司股权转让协议》，约定由吕穗峰向乐生活转让其持有的郑州润田物业管理有限公司 70%的股权，并向乐生活交接公章印鉴、财务资料、经营管理权和物业管理权、财务控制权等。合同签订后，乐生活依约支付股权转让款 1,000 万元，但吕穗峰拒绝交付公章印鉴、财务资料等，拒绝交接公司经营管理权、财务控制权，以致乐生活始终无法达成收购目的。乐生活于 2016 年 10 月 28 日向石景山区人民法院提起诉讼，请求依法解除与被告吕穗峰的股权转让协议，并要求返还股权转让款 1,000 万元、支付违约金 100 万元、损害赔偿金 3,107,916.41 元。法院已于 2017 年 11 月 17 日开庭审理本案，并于 2018 年 8 月 8 日作出一审判决，详见公司披露的《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司涉及诉讼进展公告（2018-032）》。

（2）乐生活与乔洪云、北京军弘保安服务有限公司、任彦朋的民事诉讼

乔洪云为乐生活在管的波尔多小区业主，北京军弘保安服务有限公司受乐生活委托从事秩序维护服务，任彦朋系该保安公司员工，受指派到该小区担任保安员。2017 年 2 月 14 日，乔洪云被任彦朋骑电动自行车撞伤，后送医就诊。2017 年 7 月 4 日乔洪云向大兴区人民法院提起诉讼，要求三被告支付医疗费、住院伙食补助费等合计人民币 18,414.8 元。2018 年 6 月 26 日，收到法院邮寄的原告变更诉讼请求申请书，乔洪云要求三被告支付医疗费、住院伙食补助费、伤残赔偿金、鉴定费、精神损害抚慰金等共计 174,958.24 元。本案将于 2018 年 8 月 24 日开庭。

（3）乐生活与刘晓明、北京金汉绿港房地产开发有限公司、乐生活绿港物业服务中心的民事诉讼

刘晓明为乐生活在管的绿港家园小区业主。因所居住房屋屋顶渗漏导致经济损失，遂向顺义区人民法院提起诉讼，要求乐生活在内的三被告赔偿经济损失共计人民币 20,000 元，请求修缮房屋。法院于 2017 年 11 月 15 日开庭审理本案，目前本案待法院进一步审理。

（4）乐生活与陈娟、尹聚良的民事诉讼情况

陈娟因自有车辆在乐生活管理的幸福西区停车场被尹聚良划伤损害，陈娟误认为尹聚良为乐生活员

工，于 2017 年 12 月 8 日向北京市顺义区人民法院提起诉讼，请求判令被告乐生活、尹聚良连带赔偿 30,200 元。法院于 2018 年 1 月 15 日、7 月 13 日先后开庭审理本案。法院于 2018 年 8 月 6 日作出（2018）京 0113 民初 1208 号民事判决，驳回陈娟对乐生活的所有诉讼请求。

（5）京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司（以下简称“京汉乐生活”）与大连小苹果通信网络技术有限公司（以下简称“小苹果公司”）、大连云易贷财富管理有限公司（以下简称“云易贷”）的民事诉讼

京汉乐生活于 2017 年 1 月 13 日与小苹果公司签订《商品销售合同》，并依约向其交付软件产品 5000 套、合同总价款 4,689,119 元，云易贷为小苹果公司的付款义务提供连带责任担保。小苹果公司未按照合同约定履行付款义务。因此，京汉乐生活于 2017 年 7 月 6 日向海淀区人民法院提起诉讼，请求判令被告小苹果公司、云易贷支付价款 4,689,119 元、违约金 576,761.76 元，共计人民币 5,265,880.76 元。法院于 2018 年 4 月 9 日开庭审理本案，目前本案待法院进一步审理。

（6）乐生活与齐宝森的民事诉讼

齐宝森与乐生活订立劳务合同，工作期间意外受伤。齐宝森于 2018 年 5 月 22 日向石景山区人民法院提起诉讼，请求支付医疗费、劳务费、护理费等费用合计人民币 99,889.54 元。经法院 2018 年 8 月 9 日开庭审理，已与齐宝森达成和解，合计金额为人民币 50,000 元。

（7）乐生活与董玮、崔喜成、中电建建筑集团有限公司的民事诉讼

董玮系乐生活提供物业管理服务的八角北里小区的业主，其自有车辆在小区内因外墙脱落受损，于 2017 年 10 月 30 日向石景山区人民法院起诉乐生活、崔喜成、中电建建筑集团有限公司，要求支付车辆修理费、误工费等合计 10,500 元。法院已于 2018 年 3 月 5 日、2018 年 6 月 5 日两次开庭审理本案，目前本案待法院进一步审理。

（8）乐生活与张革芬的民事诉讼

张革芬系乐生活提供物业管理服务的顺义区石园东苑小区业主，因房屋漏水致损于 2018 年 4 月 2 日向顺义区人民法院提起诉讼，要求乐生活、北京万方新源物业服务有限公司支付房屋装修费用、家具损失费、房屋租金等合计人民币 39,000 元。目前本案待法院进一步审理。

（9）乐生活与北京枫尚奥特莱斯购物广场有限公司、李桂英、何春儒、北京宏燕馨居房地产经纪有限公司的民事诉讼

北京枫尚奥特莱斯购物广场有限公司、李桂英、何春儒、北京宏燕馨居房地产经纪有限公司系乐生活提供物业管理服务的平谷区迎宾花园的业主、物业使用人。乐生活因其违约占用地下空间于 2018 年 2 月 10 日向平谷区人民法院提起诉讼，要求其停止侵占、恢复原状。平谷区人民法院于 2018 年 4 月 17 日开庭审理，目前本案待法院进一步审理。

（10）乐生活与北京市石景山区苹果园街道琳琅庄园小区业主委员会的民事诉讼

北京市石景山区苹果园街道琳琅庄园小区业主委员会于 2018 年 3 月 19 日向石景山区人民法院起诉乐生活，要求乐生活支付拖欠的收益 90,000 元及滞纳金，要求乐生活按照 50%比例支付其他公共部位收益。法院已于 2018 年 6 月 28 日开庭审理本案，拟定于 2018 年 8 月 22 日再次开庭审理本案。

（11）乐生活与仇立军、北京金汉房地产开发有限公司的民事诉讼

仇立军系乐生活所管理的顺义区金汉绿港小区业主。2018 年 3 月 21 日仇立军向顺义区人民法院起诉，请求判决乐生活支付对其房屋外墙漏水进行维修并恢复原状；两被告承担连带责任。法院于 2018 年 5 月 21 日开庭审理本案，目前本案待法院进一步审理。

（12）华特物业与北京天龙苑房地产开发有限公司的民事诉讼

北京天龙苑房地产开发有限公司于 2017 年 5 月 11 日向北京市昌平区人民法院提起诉讼，请求判决华特物业腾退昌平区森林大第家园的 293 个车位，赔偿占用车位损失 4,442,400 元，赔偿非法占有森林大第家园 13-3-102 号、13-4-101 号、20-4-101 号、20-4-102 号房屋损失 1,332,000 元，赔偿占有四房屋期间造成的门窗及相关设施损失 18,000 元。法院已于 2018 年 2 月 1 日开庭审理本案。2018 年 6 月 20 日北京天龙苑房地产开发有限公司提出变更部分诉讼请求，请求赔偿占用车位损失 5,839,800 元，请求判令自 2018 年 7 月 3 日起被告按 293 个车位、每月每车位 150 元支付到实际腾退之日，该案于 8 月 2 日开庭审理，目前本案待法院进一步审理。

（13）郑州思达物业管理有限公司（以下简称“郑州思达”）与郑州宝瑞利企业管理咨询有限公司（以下简称“宝瑞利公司”）的民事诉讼

宝瑞利公司因不服郑州市金水区人民法院出的（2015）金民一初字第 5582 号民事判决书，于 2016 年 7 月 14 日向郑州市中级人民法院提起上诉，要求撤销一审法院的错误判决，依法予以改判，支持其诉讼请求。2016 年 11 月 11 日，郑州市中级人民法院作出了（2016）豫 01 民终 9341 号民事判决书：判决撤销郑州市金水区人民法院（2015）金民一初字第 5582 号民事判决；判决生效后 30 日内郑州市金水区雅阁幼儿园搬出郑州市金水区二环路 11 号会所、郑州思达搬出其占用的郑州市金水区二环路 11 号会所的房屋，将郑州市金水区二环路 11 号会所交还宝瑞利公司；判决生效后 10 日内郑州思达赔偿宝瑞利公司 2013 年 10 月 14 日至 2015 年 10 月 14 日期间的损失 1,498,000 元。目前郑州思达已经向郑州市人民检察院提请抗诉，正在审查之中；同时关于执行和解事宜正在协商过程中。

（14）郑州思达与宝瑞利公司的民事诉讼

宝瑞利公司于 2017 年 10 月 13 日向郑州市金水区人民法院提起诉讼，诉称郑州思达不搬出并交还金水区二环路 11 号院房屋，请求判令赔偿自 2015 年 10 月 14 日起暂至 2017 年 10 月 14 日的房租损失 2,496,444 元。一审郑州市金水区人民法院以赔偿标准已经生效法律文书确认、再审并未正式立案为由，按照宝瑞利公司第一次诉讼时确定的标准，作出了（2018）豫 0105 民初 6498 号民事判决书。目前该案已经上诉，二审尚未开庭。

（15）郑州思达与河南鼎财富金融服务外包有限公司（以下简称“鼎财富公司”）、郑州天纵商贸有限公司、赵辉的民事诉讼

因位于思达数码大厦七层 7A 房间在夜间因暖气管道破裂导致水漏到 6 楼 6A 房间，造成其电脑等物品损坏无法正常使用，鼎财富公司于 2016 年 1 月 20 日向河南省郑州市金水区人民法院提起民事诉讼。请求法院判决郑州天纵商贸有限公司、赵辉、郑州思达共同赔偿其损失 6,229 元。2016 年 12 月 30 日河南省郑州市金水区人民法院作出（2016）豫 0105 民初 4766 号民事判决书，判决赵辉于判决生效后十日

内向鼎财富公司赔偿 6,229 元，驳回鼎财富的其他诉讼请求。赵辉因不服上述判决，向河南省郑州市中级人民法院提起上诉。2017 年 7 月 4 日郑州市中级人民法院开庭审理本案；2018 年 4 月 25 日，郑州市中级人民法院作出判决，以郑州思达没有履行编制、组织实施大中修方案为由，判令郑州思达承担 30% 的责任，赔偿人民币 1,868.7 元。目前郑州思达已向河南省高院申请再审。

（16）乐生活及下属子公司与业主的物业费相关的民事诉讼

乐生活与钟海龙、殷和梅的民事诉讼：上述 2 人系乐生活提供物业管理服务的怀柔区裕华园一区业主，拖欠物业服务费、生活垃圾清运费。乐生活于 2018 年 3 月 21 日向怀柔区人民法院提起诉讼，要求支付上述拖欠费用及其违约金共计人民币 1,809.4 元。法院于 2018 年 6 月 8 日作出判决。目前，上述 2 人已提起上诉，正待北京市第三中级人民法院进一步审理。

乐生活与杜永利、高广智、北京平谷新华村镇银行股份有限公司的民事诉讼：上述 3 方系乐生活提供物业管理服务的平谷区迎宾花园的业主、物业使用人。乐生活因其拖欠物业费于 2018 年 1 月 16 日向平谷区人民法院提起诉讼，要求其支付物业费、违约金等共计人民币 40,254.26 元。法院已于 2018 年 2 月 8 日开庭审理，目前本案待法院进一步审理。

乐生活与刘文林、北京市平谷区蓝逸幼儿园的民事诉讼：上述 2 方系乐生活提供物业管理服务的平谷区迎宾花园的业主、物业使用人。乐生活因其拖欠物业费于 2018 年 1 月 16 日向平谷区人民法院提起诉讼，要求其支付物业费、违约金等共计人民币 65,483.21 元。法院已于 2018 年 2 月 8 日开庭审理，目前本案待法院进一步审理。

乐生活与李桂英、何春儒、北京宏燕馨居房地产经纪有限公司的民事诉讼：上述 3 方系乐生活提供物业管理服务的平谷区迎宾花园的业主、物业使用人。乐生活因其拖欠物业费于 2018 年 2 月 10 日向平谷区人民法院提起诉讼，要求其支付物业费、违约金等共计人民币 205,825.18 元。法院于 2018 年 4 月 17 日开庭审理，目前本案待法院进一步审理。

乐生活与单景堂、崔贺、王思阳、杨白玉等 4 人及蔡雨薇、李庚明、车相纬、丁宁、陈建峰、牛萍、巴邑、李仕海等 8 人的民事诉讼情况：上述 12 人系乐生活所提供物业管理服务的怀柔区影人峰汇小区业主，均未按时缴纳物业服务费用。乐生活于 2018 年 3 月 19 日向怀柔区人民法院提起诉讼，请求判令支付物业服务费、违约金。法院已于 2018 年 7 月 18 日对单景堂、崔贺、王思阳、杨白玉等 4 起案件审理，尚未判决；蔡雨薇、李庚明、车相纬、丁宁、陈建峰、牛萍、巴邑、李仕海等 8 起案件尚未开庭，有待法院进一步审理。

华特物业与薛培的民事诉讼情况：薛培系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业于 2018 年 5 月 10 日房山区人民法院对其提起诉讼，要求支付拖欠费用人民币 6,998.04 元，法院已开庭审理，并于 2018 年 6 月作出判决，但是薛培不服判决已经上诉，目前待法院进一步审理。

华特物业与邱荣华、王应华、衣霓裳的民事诉讼情况：上述 3 人系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业分别于 2017 年 11 月、2018 年 5 月向房山区人民法院提起诉讼，要求支付拖欠费用分别为人民币 10,922.94 元、5,027.82 元、4,665.36 元，法院已开庭审理，并于 2018 年 6 月作出判决，但是上述 3 人不服判决已经向北京市第二中级人民法院提起上诉，法院已于 2018 年 8 月开庭，

目前法院尚未判决。

华特物业与张伊乔、刘佳茵等 2 人的民事诉讼情况：上述 2 人系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业分别于 2018 年 3 月 5 日、2018 年 5 月 10 日向房山区人民法院对上述 2 人提起诉讼，要求支付拖欠费用及共计人民币 13,912.92 元。目前待法院进一步审理。

华特物业与刘淑萍、杨利梅、刘松国等 3 人的民事诉讼情况：上述 3 人系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业于 2018 年 5 月 10 日向房山区人民法院对上述 3 人提起诉讼，要求支付拖欠物业管理费用共计人民币 14,415.64 元。目前待法院进一步审理。

华特物业与王俊、刘爱民、王小彬、何秀梅、梁冬梅、殷炳蕾等 5 人的民事诉讼情况：上述 5 人系华特物业提供物业服务的绿地花都苑小区业主。华特物业于 2018 年 5 月向房山区人民法院提起诉讼，请求支付拖欠的物业费共计人民币 56,516.48 元。目前待法院进一步审理。

华特物业与庄翠丽、康源等 2 人的民事诉讼情况：庄翠丽、康源系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业于 2018 年 4 月 2 日和 2018 年 5 月 10 日分别向房山区人民法院对上述 2 人分别提起诉讼，要求支付拖欠费用共计人民币 12,060.72 元。法院尚未开庭审理。

华特物业与郑顺利、王宏女等 2 人的民事诉讼情况：上述 2 人系华特物业在管的绿地新都会业主，拖欠物业服务费。华特物业于 2018 年 5 月 10 日向房山区人民法院提起诉讼，要求支付拖欠费用共计人民币 28,464.24 元。目前待法院进一步审理。

郑州思达与张曼曼、张弓、马明、祝娟、李志新、李立等 19 人的民事诉讼情况：上述 19 人系郑州思达所管理物业小区的业主，长期拖欠物业费用，经多次催要拒不缴纳。郑州思达于 2018 年 1 月 10 日起诉至郑州市金水区人民法院，要求判令支付物业服务费及违约金，合计人民币 67,156.9 元。目前，除马明、祝娟、李志新、李立等 4 起案件尚未开庭审理外，其余 15 起案件已经作出生效判决或调解书，确定 15 名业主依约支付物业服务费用。

（十四） 其他重要事项

1、 其他对投资者决策有影响的重要事项

无

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	32,360,923.59	16,807,954.84
合计	32,360,923.59	16,807,954.84

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	33,911,238.40	100.00	1,550,314.81	4.57	32,360,923.59	17,499,972.18	100.00	692,017.34	3.95	
组合 1（外部单位款）	31,006,296.20	91.43	1,550,314.81	5.00	29,455,981.39	13,840,346.82	79.09	692,017.34	5.00	
组合 2（关联单位款）	2,904,942.20	8.57			2,904,942.20	3,659,625.36	20.91			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	33,911,238.40	100.00	1,550,314.81	4.57	32,360,923.59	17,499,972.18	100.00	692,017.34	3.95	16,807,954.84

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	31,006,296.20	1,550,314.81	5.00
合计			

（2）本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 873,224.37 元；本期转回坏账准备金额 14,926.9 元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
驸马庄园	2,906,648.19	8.57	145,332.41
古城现代嘉园	2,788,559.66	8.22	139,427.98
郑州思达物业管理有限公司	2,279,625.36	6.72	0.00
府前官邸	1,874,007.96	5.53	93,700.40
波尔多小镇	1,698,572.16	5.01	84,928.61
合计	11,547,413.33	34.05	463,389.40

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,805,389.10	100.00	850,635.71	4.78	16,954,753.39	9,949,296.98	100.00	564,927.35	5.68	9,384,369.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	17,805,389.10	100.00	850,635.71	4.78	16,954,753.39	9,949,296.98	100.00	564,927.35	5.68	9,384,369.63

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,155,984.80	57,799.24	5
1 至 2 年	143,008.16	14,300.82	10
2 至 3 年	112,500.00	33,750.00	30
3 至 4 年	441,105.00	220,552.50	50
4 至 5 年	333,433.70	166,716.85	50
5 年以上	357,516.30	357,516.30	100
合计	2,543,547.96	850,635.71	

（2）本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 285,788.36 元；本期转回坏账准备金额 80 元。

（3）本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	期末账面余额	年初账面余额
押金保证金	1,973,164.56	840,540.01
备用金借款	457,960.72	
单位往来借款		
代扣、代缴、代垫款项	4,996,889.66	1,270,439.12
合并内关联方	10,377,374.16	7,838,317.85
其他		
合计	17,805,389.10	9,949,296.98

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	合并关联方往来款	7,831,330.72	1 年以内、1-2 年	43.98	
北京华特物业管理发展有限公司	合并关联方往来款	1,140,000.00	1 年以内	6.40	
万博苑业主委员会	押金/保证金	810,000.00	1-5 年以上	4.55	555,236.90
合肥市望湖城桂香居业主委员会	往来款	300,000.00	3-4 年	1.68	90,000.00
天津乐生活物业管理有限公司	合并关联方往来款	407,043.44	1 年以内	2.29	
合计		10,488,374.16		58.91	645,236.90

3、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	95,895,000.00		95,895,000.00	95,895,000.00		95,895,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	95,895,000.00		95,895,000.00	95,895,000.00		95,895,000.00

（1）对子公司投资

被投资单位	年初余额	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
通辽京汉物业服务服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
天津乐生活物业管理有限公司	4,420,000.00			4,420,000.00		
郑州思达物业管理有限公司	24,570,000.00			24,570,000.00		
河南君事达物业服务服务有限公司	1,815,000.00			1,815,000.00		
河南怀大物业管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京华特物业管理发展有限公司	41,580,000.00			41,580,000.00		
保定乐生活智慧社区服务有限公司	510,000.00			510,000.00		
合计	95,895,000.00			95,895,000.00		

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	87,451,497.79	75,345,686.82	65,528,819.74	56,672,885.18
其他业务	141,234.16		69,282.68	
合计	87,592,731.95	75,345,686.82	65,598,102.42	56,672,885.18

（十六） 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	605,900.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	865,302.6	
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		

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司
2018 年半年度报告

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		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	146,800.08	
税收滞纳金	1,618,002.68	
所得税影响额	404,500.67	
少数股东权益影响额	-3,889.94	
合计	1,217,391.95	

2、净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	5.75	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.51	0.08	0.08

乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司

二〇一八年八月十四日