



信谊股份

NEEQ : 872176

成都信谊物业股份有限公司



年度报告

2018

公司年度大事记



昆明睿信城市运营管理有限公司成立于2018年11月13日，注册资本1000万元，由昆明空港投资开发集团有限公司联合成都信谊物业股份有限公司与成都思睿地产顾问有限公司共同出资成立，主要为空港投资集团服务并对外承接城市运营管理类业务的企业。

业务主要涉及城市规划设计、商业地产策划与运营、招商引资与商业咨询、房地产营销策划与代理、物业管理及配套服务等。



信谊股份旗下控股子公司陕西乾亨物业管理有限公司于2018年6月1日正式进驻三星（西安）半导体厂开展保洁业务。

业务类型有：厂区外围日常保洁、办公区日常保洁、办公区地面维护保养、洁净室无尘保洁等。

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	18
第六节	股本变动及股东情况	21
第七节	融资及利润分配情况	23
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	24
第九节	行业信息	27
第十节	公司治理及内部控制	28
第十一节	财务报告	32

释义

释义项目		释义
元、万元	指	人民币元、人民币万元
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
挂牌	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
《公司章程》	指	《成都信谊物业股份有限公司章程》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
银河证券、主办券商	指	中国银河证券股份有限公司
中汇、会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
监事会	指	成都信谊物业股份有限公司监事会
董事会	指	成都信谊物业股份有限公司董事会
股东大会	指	成都信谊物业股份有限公司股东大会
公司、本公司、股份公司、信谊股份	指	成都信谊物业股份有限公司
乾亨、乾亨物业	指	陕西乾亨物业管理有限公司
睿信、昆明睿信	指	昆明睿信城市运营管理有限公司

第一节 声明与提示

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

公司负责人王远玲、主管会计工作负责人秦杨及会计机构负责人（会计主管人员）秦杨保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
物业管理费比较固定的风险	公司在管的项目大多数采用包干制的收费方式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支,公司无权向业主收取有关不足额部分。因此,公司可能会蒙受损失,从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。
公司所管理项目不获业主委员会续签的风险	截至本报告期末,公司在管理的 31 个项目中,已有 8 个项目已经或正在筹备成立业主委员会,根据《物业管理条例》相关规定及公司所签署的《前期物业服务协议》的相关条款,在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位可选聘物业服务企业且签订前期物业服务合同。考虑到随着未来在管项目的业主委员会可能将相继成立,公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求,不获现有管理物业的业主继续委任的风险。
公司人员管理风险	物业服务直接面向业主,服务具有极为重要的地位,如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷,则会对公司的品牌和业务产生不利影响。
控股子公司、分公司管理风险	根据行业模式,公司采取“统一管理,属地经营”的经营模式,即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多,截止报告期末,公司的各级分公司共计 11 家、子公司 1 家。根据公司的战略规划,公司规模将持续增长,业务将

	持续拓展,未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在,再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同,公司的集团化管理面临效率低和管理风险增高的挑战。
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	成都信谊物业股份有限公司
英文名称及缩写	ChengDu Trust Estate Management Group Co., LTD.
证券简称	信谊股份
证券代码	872176
法定代表人	王远玲
办公地址	四川省成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台办公楼 6 楼

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	邱凯迪
职务	董事会秘书
电话	028-85213555
传真	028-85213555
电子邮箱	qiukd_dm@xygf.com
公司网址	www.xygf.com
联系地址及邮政编码	四川省成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台办公楼 6 楼董事会 办公室 610041
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	四川省成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台办公楼 6 楼

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	2000 年 12 月 14 日
挂牌时间	2017 年 9 月 15 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K70 房地产业
主要产品与服务项目	为住宅、商业、写字楼、工业园区、公建项目等业态提供专业的 物业服务与经营
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	10,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	邱凌云、王远玲
实际控制人及其一致行动人	邱凌云、王远玲

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	915101007253857531	否
注册地址	四川省成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台办公楼 7 楼	否
注册资本（元）	10,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	银河证券
主办券商办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	侯永梅、赵书阳
会计师事务所办公地址	杭州市江干区钱新城业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	59,164,960.06	48,547,680.97	21.87%
毛利率%	27.44%	30.68%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,722,540.93	3,080,686.38	85.76%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,694,686.20	5,635,881.73	-16.70%
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）	25.16%	16.94%	-
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）	20.64%	31.00%	-
基本每股收益	0.57	0.31	83.87%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	48,173,400.36	39,959,121.27	20.56%
负债总计	22,625,008.32	19,540,187.93	15.79%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,444,649.68	19,884,811.27	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.54	1.99	-
资产负债率%（母公司）	46.51%	48.56%	-
资产负债率%（合并）	46.97%	48.90%	-
流动比率	1.53	1.48	-
利息保障倍数	273.50	217.73	-

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	10,071,541.96	8,295,355.92	21.41%
应收账款周转率	4.91	3.76	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	20.56%	30.82%	-
营业收入增长率%	21.87%	42.51%	-
净利润增长率%	69.26%	82.94%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	10,000,000	10,000,000	-
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	199,881.32
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)	1,022,773.98
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	31,121.56
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,335.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-56,246.65
非经常性损益合计	1,199,866.10
所得税影响数	172,011.37
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	1,027,854.73

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

信谊股份隶属于物业服务行业，是最早期一批完全市场化、社会化、专业化的物业公司。信谊股份自 2000 年成立以来一直专注于为各业态项目提供专业的物业服务、顾问咨询服务。公司通过全委托、战略合作等方式开拓市场，持续扩大业务规模。报告期内公司收入主要来源于物业服务收入和多种经营收入。

• 物业服务主要内容包括：为住宅及非住宅物业提供秩序维护、绿化保洁、工程维修及客户需求处理的其他业务。

报告期内，公司的商业模式未发生重大变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

1、2018 年度实现营业收入 59,164,960.06 元，同比增长 21.87%；实现净利润 5,642,944.01 元，同比上升 69.26%。与上年同期相比，报告期内公司收入、利润大幅增加，主要受益于公司接管面积增加、多种经营收入的持续增长，以及成本的严格控制。收入增长的同时，公司净利润较上年同期增加，资产总额较上年同期基本不变，资产负债率较上年同期有所降低。

2、管理规模实现有质量的增长。报告期内，新增项目 4 个，面积 322,718.9 平方米；截止本报告期末，公司累计在管项目 31 个、累计合同面积 4,693,989.08 平方米。

3、品牌知晓度、知名度、美誉度持续提升。

(二) 行业情况

根据《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，全国共有 11.8 万家物业企业，管理面积约 246.65 亿平方米，从业人员约 904.7 万人，2018 年全年物业管理行业营业收入 6007.2 亿元。

(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	18,199,321.51	37.78%	13,861,778.89	34.69%	31.29%
应收票据与应收账款	13,662,371.57	28.36%	11,918,666.58	28.83%	14.63%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	3,299,739.57	6.85%	-	-	-
固定资产	9,564,674.94	19.85%	9,411,736.40	23.55%	1.62%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	2,318,936.38	4.81%	2,447,348.61	6.12%	-5.25%
可供出售金融资产	355,973.70	0.74%	355,973.70	0.89%	0.00%
长期待摊费用	97,665.53	0.20%	465,773.30	1.17%	-79.03%
应付账款	1,380,599.60	2.87%	1,058,488.96	2.65%	30.43%
预收款项	11,960,722.30	24.83%	11,979,547.71	29.98%	-0.16%
应交税费	996,690.72	2.07%	813,703.40	2.04%	22.49%
其他应付款	5,940,683.98	12.33%	4,338,700.89	10.86%	36.92%
资产总计	48,173,400.36		39,959,121.27		20.56%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金本年期末较上年期末增加 4,337,542.62 元，增幅 31.29%，一方面系公司新增加物业项目，使收入增加，相应的资金流入增加；另一方面系年底做了大量促销活动及款项催收工作，因此本期的应收账款回款以及预收的物业费用增加；
- 2、应收账款本年期末较上年期末增加 1,743,704.99 元，增幅 14.63%，主要原因是本期公司欠费增多，本期收回欠款较少；
- 3、长期股权投资期末较期初增加 3,299,739.57 元，增幅 100.00%，主要系本期增加了对昆明睿信城市运营管理有限公司的 33% 的股权投资所致；
- 4、预付账款期末较上年期末减少 109,098.82 元，主要系上期公司购房屋进项税调整所致；
- 5、长期待摊费用期末较上年期末减少，主要系本期摊销总部装修费所致；
- 6、递延所得税资产期末较上年期末减少，主要系上期长期股权投资转让损失的所得税及未弥补亏损的所得税影响所致；
- 7、应付账款本年期末较上年期末增加 322,110.64 元，增幅 30.43%，主要系本期供应商货款增加所致；
- 8、其他应付账款本年期末较上年期末增加 1,601,983.09 元，增幅 36.92%，主要系本期代收水电费增加所致；
- 9、应付职工薪酬本年期末较上年期末增加 1,067,686.32 元，增幅 83.5%，主要系本期项目增加，人员工资增加所致；
- 10、其他流动资产期末较上年期末减少，主要系上期留抵税款本期减少所致；
- 11、资产总额本年期末较上年期末增加 8,214,279.09 元，增幅 20.56%，主要是货币资金、长期股权投资、应收款增加所致。

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	59,164,960.06	-	48,547,680.97	-	21.87%
营业成本	42,929,290.04	72.56%	33,651,694.67	69.32%	27.57%
毛利率%	27.44%	-	30.68%	-	-
管理费用	8,467,234.33	14.31%	7,924,188.82	16.32%	6.85%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	697,076.92	1.18%	-	-	-
财务费用	92,934.75	0.16%	64,872.36	0.13%	43.26%
资产减值损失	387,341.92	0.65%	106,743.10	0.22%	262.87%
其他收益	1,022,773.98	1.73%	17,767.89	0.04%	5,656.31%
投资收益	199,620.89	0.34%	-2,983,277.25	-6.15%	-106.69%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	7,473,386.36	12.63%	3,603,104.84	7.42%	107.42%
营业外收入	31,121.56	0.05%	55,228.00	0.11%	-43.65%
营业外支出	56,246.65	0.10%	95,604.73	0.20%	-41.17%
净利润	5,642,994.01	9.54%	3,333,868.63	6.87%	69.26%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入：本期较上期增加 10,617,279.09 元，增幅 21.87%，一方面系公司本期新增航空大都市、绵阳美丰、高新区公共服务停车场几个项目，另外前期欣悦兰庭、空港佳苑、雁南郡项目均在本期交房，使本期销售收入较上期有大幅提高；
- 2、营业成本：本期较上期增加 9,277,595.37 元，增幅 27.57%，一方面系公司新增航空大都市、绵阳美丰、高新区公共服务停车场几个项目，另一方面前期欣悦兰庭、空港佳苑、雁南郡项目均在本期交房，本期销售成本较上期增加；
- 3、财务费用：本期较上期增加 28,062.39 元，增幅 43.26%，主要原因系新增项目的银行手续费增加所致；
- 4、资产减值损失：本期较上期增加 280,598.82 元，增幅 262.87%，主要原因系本期应收账款增加，计提坏账损失增加；
- 5、其他收益：本期较上期增加 1,005,006.09 元，增幅 5656.31%，主要原因系本期收到新三板挂牌补助；
- 6、投资收益：本期较上期增加 3,182,898.14 元，增幅 106.69%，主要原因系上期对汇高行投资亏损所致；
- 7、营业利润：本期较上期增加 3,870,281.52 元，增幅 107.42%，由于本期收入比上期增加，造成本期营业利润增加；
- 8、营业外收入：本期较上期减少 24,106.44 元，降幅 43.65%，主要原因系收到物业违约金减少；
- 9、营业外支出：本期较上期减少 39,358.08 元，降幅 41.17%，主要原因系上期未决诉讼损失导致；
- 10、净利润：本期较上期增加 2,309,125.38 元，增幅 69.26%，主要原因系公司项目拓展，收入增加所

致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	52,299,427.46	40,849,441.47	28.03%
其他业务收入	6,865,532.60	7,698,239.50	-10.82%
主营业务成本	36,266,583.47	26,970,673.95	34.47%
其他业务成本	6,662,706.57	6,681,020.72	-0.27%

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%
物业服务	52,299,427.46		40,849,441.47	

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

本期主营业务构成无重大变化；

(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	成都市青白江区机关事务服务中心	9,522,475.72	16.09%	否
2	昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司	2,713,425.93	4.59%	否
3	三星(中国)半导体有限公司	2,582,224.04	4.36%	否
4	四川美丰化工股份有限公司	2,544,422.92	4.30%	否
5	昆明空港资产运营管理有限公司	2,236,431.24	3.78%	否
	合计	19,598,979.85	33.12%	-

(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	四川中弘百物业管理有限公司	11,605,285.90	49.18%	否
2	成都威迪保洁服务有限公司	4,150,789.01	17.59%	否
3	中国电子进口总公司	857,142.90	3.63%	否
4	四川西南消防工程有限公司	664,712.73	2.82%	否
5	成都市伟邦达公司科技有限公司	601,005.59	2.55%	否
	合计	17,878,936.13	75.77%	-

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	10,071,541.96	8,295,355.92	21.41%
投资活动产生的现金流量净额	-4,702,021.25	-4,299,952.71	9.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,031,978.09	1,260,000.00	-181.90%

现金流量分析：

- 1、报告期内，经营活动产生的现金流量净额增加 1,776,186.04 元，增幅 21.41%，主要原因系本期物业管理项目增加，资金流入增加，以及采取促销手段增加预收物业费用所致；
- 2、报告期内，筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要原因系本期偿还邱凌云借款 1,000,000.00 元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

信谊股份于 2018 年 4 月收购陕西乾亨物业管理有限公司（以下简称“乾亨物业”）55% 股权（详情参见于 2018 年 4 月 17 日在全国中小企业股份转让系统 www.neeq.com.cn 披露的《关于收购资产的公告》公告编号：2018-014），为信谊股份控股子公司。乾亨物业未来发展目标为西北地区，目前主要为三星（西安）半导体公司服务。

昆明睿信城市运营管理有限公司（以下简称“昆明睿信”）成立于 2018 年 11 月 13 日，注册资本 1000 万元，由昆明空港投资开发集团有限公司联合成都信谊物业股份有限公司与成都思睿地产顾问有限公司共同出资成立，其中信谊股份占总股本的 33%，为参股股东。昆明睿信主要为空港投资集团服务并对外承接城市运营管理类业务的企业（详情参见于 2018 年 10 月 12 日在全国中小企业股份转让系统 www.neeq.com.cn 披露的《成都信谊物业股份有限公司对外投资的公告》公告编号：2018-030）。业务主要涉及城市规划设计、商业地产策划与运营、招商引资与商业咨询、房地产营销策划与代理、物业管理及配套服务等。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(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

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 1 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 1 家，转让 1 家，详见附注六“合并范围的变更”。

(八) 企业社会责任

- 1、信谊股份自 2008 年开始，坚持为山区孩子捐资助学。据不完全统计，累计金额约为 20 余万元。
- 2、2017 年信谊股份股东在社区的组织带领下以公司名义驱车前往美姑县一所希望小学为孩子们带去学习、生活用品。
- 3、2018 年端午节，由社区残联举办的为残疾朋友送温暖的活动中，信谊股份为社区内所有残疾朋友每人送上了一盒粽子。

三、 持续经营评价

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

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、物业管理费比较固定的风险：公司在管的项目大多数采用包干制的收费方式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，公司无权向业主收取有关不足额部分。因此，公司可能会蒙受损失，从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。

风险应对：尽可能的用机器代替人力，公司降低总体成本，员工提高相对收入；开展多经业务，从其他渠道弥补差异。

2、公司所管理项目不获业主委员会续签的风险：截至本报告期末，公司在管理的 30 个项目中，已有 8 个项目已经或正在筹备成立业主委员会，根据《物业管理条例》相关规定及公司所签署的《前期物业服务协议》的相关条款，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位可选聘物业服务企业且签订前期物业服务合同。考虑到随着未来在管项目的业主委员会可能将相继成立，公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求，不获现有管理物业的业主继续委任的风险。

风险应对：提升管理品质，用优质的服务和信得过的社区管理增大续签的可能性。

3、公司人员管理风险：物业服务业直接面向业主，服务具有极为重要的地位，如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

风险应对：加大对员工的培训力度、频次和质量；加强监管力度和明确奖惩措施。

4、控股子公司、分公司管理风险：根据行业模式，公司采取“统一管理，属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截止报告期末，公司的各级分公司共计 11 家、子公司 1 家。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将持续拓展，未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率低和管理风险增高的挑战。

风险应对：周期性的述职结合财务数据能让公司总部充分的了解分、子公司经营情况，从而做出判断

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	0	3,061,800	3,061,800	12.47%

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

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
四川百事佳国际房地产开发有限公司	成都信谊物业股份有限公司	四川百事佳国际房地产开发有限公司（以下简	3,061,800	12.47%	否	2018年8月3日

		称“百事佳”)系信谊股份在管项目“锦江花园城”开发商,百事佳现以“归还占有物”的理由提起上诉,并申请判令信谊股份归还占用房屋及支付自2007年以来的房屋租金。				
总计	-	-	3,061,800	12.47%	-	-

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响:

截止 2018 年 12 月 31 日,信谊股份已向法院申请解除对公司两个银行账户的财产保全:解除对成都信谊物业股份有限公司在中国工商银行股份有限公司四川省大石西路支行开立的账户内存款的冻结;解除对成都信谊物业股份有限公司在中国工商银行股份有限公司四川省成都芷泉支行长寿路分理处开立的账户内存款的冻结。

法院未对公司在成都沙河支行营业厅开立的账户内的存款进行解冻处理,该账户被冻结 1,470,000 元整。我公司正在对该账户的解冻事宜积极处理中。

公司两个银行账户部分资金解除财产保全,账户正常使用,更加保证了公司的正常生产经营,并对公司的持续发展有积极影响。详情详见 2018 年 11 月 13 日在全国股转系统披露的《成都信谊物业股份有限公司关于部分银行账户资金解除财产保全的公告》(公告编号 2018-035)。

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

(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
邱凌云	股权转让	563,460		2018年8月31日	公告编号 2018-025

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响:

本次转让标的公司的股权是为了更好地开展公司，符合公司的战略发展需要。本次交易完成后，公司将不再拥有洁华科技的控制权，不再持有洁华科技的股份。

(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

1. 报告期内，公司收购陕西乾亨物业管理有限公司 55% 股权，交易价格为 88,000 元，内容详见 2018 年 4 月 17 日在全国股转系统披露的《成都信谊股份有限公司关于收购资产的公告》（公告编号：2018-009），该议案无需经过股东大会审议通过。
2. 报告期内，公司将持有的控股子公司洁华科技 60% 股权转让给公司实际控制人邱凌云，内容详见 2018 年 8 月 31 日在全国股转系统披露的《成都信谊股份有限公司关于出售资产暨关联交易的公告》（公告编号：2018-025），公司已于 2018 年 9 月 17 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过该议案。
3. 报告期内公司与昆明空港投资开发集团有限公司、成都思睿地产顾问有限公司设立合资公司云南睿信城市运营管理有限公司，注册资本 10,000,000 元，其中本公司出资人民币 3,300,000 元，占注册资本的 33%。内容详见 2018 年 10 月 12 日在全国股转系统披露的《成都信谊股份有限公司对外投资的公告》（公告编号：2018-30），该议案无需经过股东大会审议通过。

(四) 承诺事项的履行情况

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的业务及活动；将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；愿意承担由违反上述承诺直接造成的，并经法律认定的股份公司的全部经济损失。

公司控股股东、实际控制人承诺将严格遵守《公司章程》有关股东及其他关联方的约束性条款，不以任何方式变相占用公司资金、资产。不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害公司和其他股东的合法权益。承诺人将严格履行承诺事项，如违反本承诺给公司造成损失的，由承诺人承担所有损失。报告期内公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及公司股东均已履行上述承诺。

(五) 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
银行存款	财产保全	1,470,000	3.05%	因返还原物纠纷致使原告向法院申请对公司进行财产保全。2018 年 11 月 13 日披露的《关于公司银行账户部分资金被财产保全的公告》（公告编号 2018-035）
总计	-	1,470,000	3.05%	-

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	0%	6,291,666	6,291,666	62.92%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	5,491,666	5,491,666	54.92%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	10,000,000	100%	-6,291,666	3,708,334	37.08%
	其中：控股股东、实际控制人	8,800,000	88%	-5,491,666	3,308,334	33.08%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-
普通股股东人数						4

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	邱凌云	7,900,000	0	7,900,000	79%	2,633,334	5,266,666
2	王远玲	900,000	0	900,000	9%	650,000	250,000
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	600,000	0	600,000	6%	200,000	400,000
4	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）	600,000	0	600,000	6%	200,000	400,000
5							
合计		10,000,000	0	10,000,000	100%	3,683,334	6,316,666

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：邱凌云先生与王远玲女士为夫妻关系，且是公司的实际控制人。成都诚信明企业管理中心（有限合伙）、成都君信合企业管理中心（有限合伙）是公司实际控制人邱凌云、王远玲控制的企业。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

邱凌云先生直接持有公司 79.00%股权，王远玲女士直接持有公司 9.00%股权，邱凌云先生与王远玲女士系夫妻关系，两人合计直接持有公司 88.00%股权；君信合与诚信明均受邱凌云先生、王远玲女士实际控制。通过直接和间接的方式，邱凌云先生与王远玲女士合计控制公司 100%的表决权。因此公司控股股东、实际控制人为邱凌云、王远玲夫妇。

邱凌云先生，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。拥有房地产策划师资格、注册物业管理师资格。1989 年 7 月至 1993 年 12 月在西南铝业集团有限公司任外事兼科技情报翻译；1994 年 1 月至 1997 年 5 月在西南铝业集团有限公司华川总公司任营销处业务员；1997 年 6 月至 2003 年 4 月在四川信都建设投资集团有限公司任办公室主任；2003 年 4 月至 2004 年 4 月在成都信谊物业有限公司任经理；2004 年 4 月至 2015 年 11 月在成都信谊物业有限公司任执行董事兼总经理；2015 年 12 月至 2016 年 12 月在成都信谊物业有限公司任常务副总经理；2017 年 1 月至 2017 年 2 月在成都信谊物业股份有限公司任董事兼总经理；2017 年 3 月辞去股份公司董事兼总经理，自由职业。

王远玲女士，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。拥有中级教师一级资格。1989 年 7 月至 1998 年 6 月在西南铝业集团有限公司大石堡中学任职教师；1998 年 7 月至 2000 年 6 月在成都嘉好中学任职教师；2000 年 6 月至 2003 年 4 月在成都商报任广告部职员；2003 年 4 月至 2015 年 10 月在成都信谊物业有限公司任职常务副总经理；2015 年 11 月至 2016 年 12 月在成都信谊物业有限公司任执行董事兼总经理；2017 年 1 月至 2017 年 2 月在成都信谊物业股份有限公司任董事长；2017 年 2 月至今任股份公司董事长、总经理。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况:

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
王远玲	董事长、总经理	女	1964年9月	本科	董事长：2017年1月9日-2020年1月8日；总经理：2017年2月26日-2020年1月8日	是
田长松	董事、副总经理	男	1978年10月	大专	2017年1月9日-2020年1月8日	是
张国平	董事、副总经理	男	1964年8月	大专	2017年1月9日-2020年1月8日	是
王礼平	董事	男	1973年4月	大专	2017年1月9日-2020年1月8日	是
邱凯迪	董事、董事会秘书	男	1991年1月	本科	2017年1月9日-2020年1月8日	是
卢娟	监事会主席	女	1981年7月	大专	2018年3月4日-2020年1月8日	是
杨小波	监事	男	1986年4月	本科	2017年1月9日-2020年1月8日	是
刘丹徽	监事	女	1982年3月	大专	2017年1月9日-2020年1月8日	是
秦杨	财务负责人	女	1973年10月	本科	2017年1月9日-2020年1月8日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						5

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：

董事会秘书兼公司董事邱凯迪与公司董事长兼总经理王远玲女士为母子关系，董事会秘书兼公司董事邱凯迪与公司实际控制人邱凌云先生为父子关系，公司董事长兼总经理王远玲女士与公司实际控制人邱凌云先生为夫妻关系，除此之外各董事、监事、高级管理人员间均无关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
王远玲	董事长、总经理	900,000	0	900,000	9%	0
合计	-	900,000	0	900,000	9%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
技术人员	36	40
财务人员	6	9
行政管理人员	92	120
员工总计	134	169

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	0
硕士	-	1
本科	17	23
专科	65	88
专科以下	52	57
员工总计	134	169

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

- 1、根据业务扩展的需要，引进相关人才；
- 2、公司坚持公开招聘，平等竞争，择优录用的原则，有针对性地在当地人才交流网上发布招聘通知，招聘优秀人才并提供与其自身价值相适应的岗位；
- 3、公司对新老员工采用定期培训与非定期培训相结合的方式，不断提高员工整体素质；
- 4、公司根据不同的岗位，依据员工手册，制定了不同的薪酬结构；
- 5、公司无需承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

2017年1月18日股份公司成立，公司依法设立股东大会、董事会、监事会，聘任总经理、副总经理、财务负责人，建立了以股东大会、董事会、监事会、经理层分权与制衡为特征的公司治理结构；按照证监会公布的《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》的要求制定了《公司章程》；根据《公司法》和《公司章程》的规定，制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等作了进一步细化规定；制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等内部规章制度。

股份公司成立以来，公司股东大会、董事会、监事会均按照相关规章制度审议属其职权范围内的事项，公司股东、董事、监事积极行使《公司章程》及三会议事规则赋予的权利和履行应尽的义务，目前公司股东大会、董事会、监事会履行职责情况良好。

股份公司成立以来，公司高级管理人员及其他相关人员，也能够积极行使《公司章程》及相关公司规章制度赋予的权利和履行应尽的义务，目前履行职责情况良好。

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

公司通过《公司章程》《三会议事规则》《关联交易关联制度》等公司治理制度，明确了公司“三会一层”的权利与义务、角色与分工以及对应的决策程序，严格按照《信息披露管理制度》履行信息披露义务，并建立了畅通的投资者沟通渠道。经公司董事会、监事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够确保全体股东享有法律、法规和《公司章程》规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

经公司董事会、监事会评估认为，报告期内，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易事项及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司共计修改《公司章程》二次：经2018年度第二次临时股东大会同意修改公司营业范围为：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物

业管理招投标服务；酒店管理；食堂餐饮服务；餐饮管理；停车场管理；城市道路清扫、垃圾清运、保洁等环卫配套服务。（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）；经 2018 年度第三次临时股东大会同意修改公司营业范围为：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；酒店管理；食堂餐饮服务；餐饮管理；停车场管理；城市道路清扫、垃圾清运、保洁等环卫配套服务；科研生产（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）。

（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	5	第一届董事会第七次会议审议通过《关于对外投资设立合资公司的议案》第一届董事会第六次会议审议通过《关于出售资产暨关联交易的议案》第一届董事会第六次会议审议通过《关于核销应收账款的议案》第一届董事会第五次会议审议通过《关于收购资产的议案》第一届董事会第四次会议审议通过《关于变更会计师事务所的议案》第一届董事会第四次会议审议通过《关于设立控股子公司的议案》
监事会	3	第一届监事会第五次会议审议通过《关于核销应收账款的议案》第一届监事会第四次会议审议通过《关于选举卢娟为监事会主席的议案》；第一届监事会第三次会议审议通过《关于控股股东提名卢娟为监事的议案》
股东大会	4	2018 年度第二次临时股东大会会议审议通过《关于出售资产暨关联交易的议案》2018 年度第二次临时股东大会会议审议通过《关于核销应收账款的议案》2018 年度第一次临时股东大会会议审议通过《关于变更会计师事务所的议案》

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

公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定。三会运作较为规范，会议资料保存完整。在历次三会会议中，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

（三） 公司治理改进情况

报告期内，公司持续规范治理结构，并以制度形式对相关机构的权利、义务、责任进行明确划分。股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律、法规等要求，履行各自的权利和义务。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司治理与《公

司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司聘任了专职董事会秘书负责投资者关系管理工作，并开通了投资者沟通专线电话和邮箱。公司能够充分维护利益相关者的合法权益，竭力确保实现股东、员工、客户、合作伙伴、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康发展。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和相关规章制度规范运作，建立了健全的法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

公司的业务独立

公司主营业务为物业管理服务、顾问等，公司拥有完整的市场拓展、现场管理和顾问指导系统，具备专业化、市场化公司的条件，具有独立面对市场进行持续自主经营的能力；公司日常经营不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或者其他第三方重大依赖的情形；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质上的同业竞争或者显失公平的关联交易。

公司的资产独立性

公司由有限公司整体变更设立，承继了原有限公司的所有资产和负债，并依法办理相关资产和产权的变更登记，发起人出资足额到位。与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有所有权或使用权。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司与控股股东及实际控制人及其控制的其他企业之间产权关系明确，控股股东及实际控制人未占用公司资产及其他资源，公司也未为其提供担保。

公司的人员独立性

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪水。公司拥有独立运行的人力部门，建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与公司

员工签订了劳动合同。

公司的财务独立性

公司取得了银行《开户许可证》，设置了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

公司的机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，组成了完整的法人治理结构，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形，自设立以来未发生股东越级干预公司正常生产经营活动的现象。

(三) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司已经建立相对完善的内部管理制度，制度运行具有积极的控制环境，制度体系涵盖了公司治理、财务管理、业务流程等各个方面，能够保证公司经营业务的有效开展和正常运行。公司制定了一系列质量、环境控制文件，对日常生产经营活动进行规范，覆盖了经营管理过程中的关键环节，业务流程较为清晰。公司已经建立对内部和外部信息进行搜集和整理的有效信息系统，信息沟通和反馈渠道较为通畅，员工能够充分理解和执行公司的政策和程序，及反馈公司内控制度执行的情况。公司建立了较为完善的法人治理结构，在《公司章程》及三会议事规则中规定了股东大会、董事会监事会、总经理等的决策、监督及执行权限，能够覆盖公司主要的生产经营活动中所涉及的风险控制点，风险识别和风险评估较为有效。综上所述，公司内部管理制度合理、有效，治理机制完善，能够保证公司遵守现行法律、保障经营效率与效果、保障财务报告的可靠性，经运行检验是可行和有效的，不存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

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。公司董事会秘书及公司管理层严格遵守了公司《信息披露管理制度》，执行情况良好。公司未单独建立《年度报告重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	中汇会审[2019]0063 号
审计机构名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	杭州市江干区钱新城业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座
审计报告日期	2019-01-25
注册会计师姓名	侯永梅、赵书阳
会计师事务所是否变更	否
审计报告内容详见由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]0063 号审计报告。	

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	18,199,321.51	13,861,778.89
结算备付金	—	0	0
拆出资金	—	0	0
交易性金融资产	—	0	0
衍生金融资产	—	0	0
应收票据及应收账款	五（二）	13,662,371.57	11,918,666.58
预付款项	五（三）	300,000.00	409,098.82
应收保费	—	0	0
应收分保账款	—	0	0
应收分保合同准备金	—	0	0
其他应收款	五（四）	2,318,936.38	2,447,348.61
买入返售金融资产	—	0	-
存货	—	-	-
合同资产	—	0	-
持有待售资产	—	0	-
一年内到期的非流动资产	—	0	-
其他流动资产	五（五）	92,050.57	139,752.67
流动资产合计	—	34,572,680.03	28,776,645.57
非流动资产：			
发放贷款及垫款	—	-	-

债权投资	—	0	0
其他债权投资	—	-	-
可供出售金融资产	五（六）	355,973.70	355,973.70
长期应收款	—	-	-
长期股权投资	五（七）	3,299,739.57	-
其他权益工具投资	—	-	-
其他非流动金融资产	—	-	-
投资性房地产	—	-	-
固定资产	五（八）	9,564,674.94	9,411,736.40
在建工程	—	-	-
生产性生物资产	—	-	-
油气资产	—	-	-
无形资产	—	-	-
开发支出	—	-	-
商誉	五（九）	84,959.28	-
长期待摊费用	五（十）	97,665.53	465,773.30
递延所得税资产	五（十一）	197,707.31	948,992.30
其他非流动资产	—	-	-
非流动资产合计	—	13,600,720.33	11,182,475.70
资产总计	—	48,173,400.36	39,959,121.27
流动负债：			
短期借款	—	-	-
向中央银行借款	—	-	-
吸收存款及同业存放	—	-	-
拆入资金	—	-	-
交易性金融负债	—	-	-
衍生金融负债	—	-	-
应付票据及应付账款	五（十二）	1,380,599.60	1,058,488.96
预收款项	五（十三）	11,960,722.30	11,979,547.71
合同负债	—	-	-
卖出回购金融资产款	—	-	-
应付手续费及佣金	—	-	-
应付职工薪酬	五（十四）	2,346,311.73	1,278,625.41
应交税费	五（十五）	996,690.72	813,703.40
其他应付款	五（十六）	5,940,683.97	4,338,700.89
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	—	22,625,008.32	19,469,066.37

非流动负债：			
长期借款	—	-	-
应付债券	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
长期应付款	—	-	-
长期应付职工薪酬	—	-	-
预计负债	五（十七）	-	71,121.56
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	—	-	71,121.56
负债合计	—	22,625,008.32	19,540,187.93
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十八）	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
资本公积	五（十九）	5,799,271.52	5,961,974.05
减：库存股	—	-	-
其他综合收益	—	-	-
专项储备	—	-	-
盈余公积	五（二十）	951,862.26	331,435.66
一般风险准备	—	-	-
未分配利润	五（二十一）	8,693,515.90	3,591,401.56
归属于母公司所有者权益合计	—	25,444,649.68	19,884,811.27
少数股东权益	—	103,742.36	534,122.07
所有者权益合计	—	25,548,392.04	20,418,933.34
负债和所有者权益总计	—	48,173,400.36	39,959,121.27

法定代表人：王远玲

主管会计工作负责人：秦杨

会计机构负责人：秦杨

（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	—	18,075,877.67	11,389,521.40
交易性金融资产	—	-	-
衍生金融资产	—	-	-
应收票据及应收账款	十二（一）	12,991,867.24	11,908,633.08
预付款项	—	300,000.00	409,098.82

其他应收款	十二（二）	2,415,572.67	2,432,213.87
存货	—	-	-
合同资产	—	-	-
持有待售资产	—	-	-
一年内到期的非流动资产	—	-	-
其他流动资产	—	92,050.57	130,497.17
流动资产合计	—	33,875,368.15	26,269,964.34
非流动资产：			
债权投资	—	0	0
其他债权投资	—	-	-
可供出售金融资产	-	355,973.70	355,973.70
长期应收款	—	-	-
长期股权投资	十二（三）	3,384,739.57	30,000.00
其他权益工具投资	—	-	-
其他非流动金融资产	—	-	-
投资性房地产	—	-	-
固定资产	—	9,427,271.78	9,298,837.49
在建工程	—	-	-
生产性生物资产	—	-	-
油气资产	—	-	-
无形资产	—	-	-
开发支出	—	-	-
商誉	—	-	-
长期待摊费用	—	97,665.53	465,773.30
递延所得税资产	—	192,581.69	733,251.75
其他非流动资产	—	-	-
非流动资产合计	—	13,458,232.27	10,883,836.24
资产总计	—	47,333,600.42	37,153,800.58
流动负债：			
短期借款	—	-	-
交易性金融负债	—	-	-
衍生金融负债	—	-	-
应付票据及应付账款	—	1,380,599.60	646,720.47
预收款项	—	11,960,722.30	11,979,547.71
合同负债	—	-	-
应付职工薪酬	—	1,801,950.51	1,228,991.89
应交税费	—	931,749.85	792,938.71
其他应付款	—	5,940,683.97	3,320,852.07
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	—	22,015,706.23	17,969,050.85
非流动负债：			

长期借款	—	-	-
应付债券	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
长期应付款	—	-	-
长期应付职工薪酬	—	-	-
预计负债	—	-	71,121.56
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	—	-	71,121.56
负债合计	—	22,015,706.23	18,040,172.41
所有者权益：			
股本	—	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	—	-	-
其中：优先股	—	-	-
永续债	—	-	-
资本公积	—	5,799,271.52	5,799,271.52
减：库存股	—	-	-
其他综合收益	—	-	-
专项储备	—	-	-
盈余公积	—	951,862.26	331,435.66
一般风险准备	—	-	-
未分配利润	—	8,566,760.41	2,982,920.99
所有者权益合计	—	25,317,894.19	19,113,628.17
负债和所有者权益合计	—	47,333,600.42	37,153,800.58

(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	—	59,164,960.06	48,547,680.97
其中：营业收入	五（二十二）	59,164,960.06	48,547,680.97
利息收入	—	-	-
已赚保费	—	-	-
手续费及佣金收入	—	-	-
二、营业总成本	—	52,913,968.57	41,979,066.77
其中：营业成本	五（二十二）	42,929,290.04	33,651,694.67

利息支出	—	-	-
手续费及佣金支出	—	-	-
退保金	—	-	-
赔付支出净额	—	-	-
提取保险合同准备金净额	—	-	-
保单红利支出	—	-	-
分保费用	—	-	-
税金及附加	五（二十三）	340,090.61	231,567.82
销售费用	五（二十四）	697,076.92	-
管理费用	五（二十五）	8,467,234.33	7,924,188.82
研发费用	—	-	-
财务费用	五（二十六）	92,934.75	64,872.36
其中：利息费用	—	27,333.24	16,438.36
利息收入	—	-31,977.78	32,113.55
资产减值损失	五（二十七）	387,341.92	106,743.10
信用减值损失	—	-	-
加：其他收益	五（二十八）	1,022,773.98	17,767.89
投资收益（损失以“-”号填列）	五（二十九）	199,620.89	-2,983,277.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	—	199,620.89	-2,983,277.25
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	—	7,473,386.36	3,603,104.84
加：营业外收入	五（三十）	31,121.56	55,228.00
减：营业外支出	五（三十一）	56,246.65	95,604.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	—	7,448,261.27	3,562,728.11
减：所得税费用	五（三十二）	1,805,267.26	228,859.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	—	5,642,994.01	3,333,868.63
其中：被合并方在合并前实现的净利润	—	-	-
(一)按经营持续性分类：	—	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	—	5,642,994.01	3,333,868.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	—	-	-
(二)按所有权归属分类：	—	-	-

1. 少数股东损益	—	-79,546.92	253,182.25
2. 归属于母公司所有者的净利润	—	5,722,540.93	3,080,686.38
六、其他综合收益的税后净额	—	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	—	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	—	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	—	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	—	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	—	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	—	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	—	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	—	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	—	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	—	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	—	-	-
5. 现金流量套期储备	—	-	-
6. 外币财务报表折算差额	—	-	-
7. 其他	—	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	—	-	-
七、综合收益总额	—	5,642,994.01	3,333,868.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	—	5,722,540.93	3,080,686.38
归属于少数股东的综合收益总额	—	-79,546.92	253,182.25
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十三（二）	0.57	0.31
（二）稀释每股收益	十三（二）	0.57	0.31

法定代表人：王远玲

主管会计工作负责人：秦杨

会计机构负责人：秦杨

（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	十二（四）	56,145,695.50	48,302,445.04
减：营业成本	十二（四）	40,246,226.73	34,166,409.54
税金及附加	—	317,233.29	135,825.64
销售费用	—	697,076.92	-
管理费用	—	8,020,952.35	7,571,499.42
研发费用	—	-	-
财务费用	—	76,578.73	50,084.71
其中：利息费用	—	9,786.91	-
利息收入	—	28,551.67	28,423.67
资产减值损失	—	334,576.01	130,092.76
信用减值损失	—	-	-

加：其他收益	—	1,022,773.98	17,767.89
投资收益（损失以“—”号填列）	十二（五）	533,217.52	-2,693,277.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	—	533,217.52	-2,693,277.25
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	—	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	—	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	—	8,009,042.97	3,573,023.61
加：营业外收入	—	31,121.56	55,228.00
减：营业外支出	—	56,246.65	95,604.73
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	—	7,983,917.88	3,532,646.88
减：所得税费用	—	1,779,651.86	928,926.56
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	—	6,204,266.02	2,603,720.32
（一）持续经营净利润	—	6,204,266.02	2,603,720.32
（二）终止经营净利润	—	-	-
五、其他综合收益的税后净额	—	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	—	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	—	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	—	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	—	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	—	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	—	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	—	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	—	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	—	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	—	-	-
5. 现金流量套期储备	—	-	-
6. 外币财务报表折算差额	—	-	-
7. 其他	—	-	-
六、综合收益总额	—	6,204,266.02	2,603,720.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	—	-	-
（二）稀释每股收益	—	-	-

（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	—	57,458,336.01	55,929,171.61
客户存款和同业存放款项净增加额	—	-	-

向中央银行借款净增加额	—	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	—	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	—	-	-
收到再保险业务现金净额	—	-	-
保户储金及投资款净增加额	—	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	—	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	—	-	-
拆入资金净增加额	—	-	-
回购业务资金净增加额	—	-	-
收到的税费返还	—	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十三）	17,181,855.21	12,404,448.57
经营活动现金流入小计	—	74,640,191.22	68,333,620.18
购买商品、接受劳务支付的现金	—	23,717,119.76	28,889,417.31
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	—	12,794,453.63	9,262,082.30
支付的各项税费	—	2,994,471.34	2,434,770.64
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十三）	25,062,604.53	19,451,994.01
经营活动现金流出小计	—	64,568,649.26	60,038,264.26
经营活动产生的现金流量净额	—	10,071,541.96	8,295,355.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	—	-	-
取得投资收益收到的现金	—	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	—	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	38,755.84	-
收到其他与投资活动有关的现金	—	2,100,000.00	-
投资活动现金流入小计	—	2,138,755.84	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	—	655,851.13	4,299,952.71
投资支付的现金	—	3,300,000.00	-
质押贷款净增加额	—	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	84,925.96	-
支付其他与投资活动有关的现金	—	2,800,000.00	-
投资活动现金流出小计	—	6,840,777.09	4,299,952.71
投资活动产生的现金流量净额	—	-4,702,021.25	-4,299,952.71
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	五（三十三）	-	1,290,000.00
筹资活动现金流入小计	—	-	1,290,000.00
偿还债务支付的现金	—	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	—	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	—	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五（三十三）	1,031,978.09	30,000.00
筹资活动现金流出小计	—	1,031,978.09	30,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	—	-1,031,978.09	1,260,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	—	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	—	4,337,542.62	5,255,403.21
加：期初现金及现金等价物余额	—	13,861,778.89	8,606,375.68
六、期末现金及现金等价物余额	—	18,199,321.51	13,861,778.89

法定代表人：王远玲

主管会计工作负责人：秦杨

会计机构负责人：秦杨

(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	—	55,268,096.12	55,180,286.55
收到的税费返还	—	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	—	17,415,248.10	12,399,458.23
经营活动现金流入小计	—	72,683,344.22	67,579,744.78
购买商品、接受劳务支付的现金	—	22,651,515.94	30,569,420.24
支付给职工以及为职工支付的现金	—	11,252,669.82	8,006,867.77
支付的各项税费	—	2,828,245.72	1,954,131.81
支付其他与经营活动有关的现金	—	25,236,657.29	19,399,624.15
经营活动现金流出小计	—	61,969,088.77	59,930,043.97
经营活动产生的现金流量净额	—	10,714,255.45	7,649,700.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	—	563,477.95	290,000.00
取得投资收益收到的现金	—	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	—	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	—	2,100,000.00	-

投资活动现金流入小计	—	2,663,477.95	290,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	—	506,377.13	4,240,998.87
投资支付的现金	—	3,385,000.00	30,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	—	2,800,000.00	-
投资活动现金流出小计	—	6,691,377.13	4,270,998.87
投资活动产生的现金流量净额	—	-4,027,899.18	-3,980,998.87
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	—	6,686,356.27	3,668,701.94
加：期初现金及现金等价物余额	—	11,389,521.40	7,720,819.46
六、期末现金及现金等价物余额	—	18,075,877.67	11,389,521.40

(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	10,000,000.00	-	-	-	5,961,974.05	-	-	-	331,435.66	-	3,591,401.56	534,122.07	20,418,933.34
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	5,961,974.05	-	-	-	331,435.66	-	3,591,401.56	534,122.07	20,418,933.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-162,702.53	-	-	-	620,426.60	-	5,102,114.33	-430,379.72	5,129,458.68
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,722,540.93	-79,546.92	5,642,994.01
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-162,702.53	-	-	-	-	-	-	-350,832.80	-513,535.33
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	-	-	-	-	-162,702.53	-	-	-	-	-	-	-350,832.80	-513,535.33
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	620,426.60	-	-620,426.60	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	620,426.60	-	-620,426.60	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	951,862.26	-	8,693,515.90	103,742.36	25,548,392.04

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	71,063.63	-	771,087.21	183,642.35	16,825,064.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	71,063.63	-	771,087.21	183,642.35	16,825,064.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	162,702.53	-	-	-	260,372.03	-	2,820,314.35	350,479.72	3,593,868.63
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,080,686.38	253,182.25	3,333,868.63
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	162,702.53	-	-	-	-	-	-	97,297.47	260,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,297.47	97,297.47
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	-	-	-	-	162,702.53	-	-	-	-	-	-	-	162,702.53

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	260,372.03	-	-260,372.03	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	260,372.03	-	-260,372.03	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,961,974.05	-	-	-	331,435.66	-	3,591,401.56	534,122.07	20,418,933.34

法定代表人：王远玲

主管会计工作负责人：秦杨

会计机构负责人：秦杨

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.0	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	331,435.66	-	2,982,920.99	19,113,628.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	331,435.66	-	2,982,920.99	19,113,628.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	620,426.60	-	5,583,839.42	6,204,266.02
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,204,266.02	6,204,266.02
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	620,426.60	-	-620,426.60	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	620,426.60	-	-620,426.60	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	951,862.26	-	8,566,760.41	25,317,894.19

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	71,063.63	-	639,572.70	16,509,907.85

加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	71,063.63	-	639,572.70	16,509,907.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	260,372.03	-	2,343,348.29	2,603,720.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,603,720.32	2,603,720.32
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	260,372.03	-	-260,372.03	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	260,372.03	-	-260,372.03	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

本)												
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	5,799,271.52	-	-	-	331,435.66	-	2,982,920.99	19,113,628.17

成都信谊物业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

成都信谊物业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于2016年8月11日经成都市工商行政管理局批准,在成都信谊物业有限公司的基础上整体变更设立,取得注册号为915101007253857531的《企业法人营业执照》。公司注册地:成都市武侯区人民南路四段53号嘉云台办公楼7楼。法定代表人:王远玲。公司现有注册资本为人民币1,000.00万元,总股本为1,000.00万股,每股面值人民币1元。其中:有限售条件的流通股份3,708,334.00股;无限售条件的流通股份6,291,666.00股。公司于2017年9月15日在全国中小企业股份转让系统挂牌。

本公司的基本组织架构:根据国家法律法规和公司章程的规定,建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构。公司下设综合管理部、项目运营部、市场拓展部、财务部等主要职能部门。

本公司属房地产行业。经营范围为:物业管理、服务;物业管理咨询服务;房地产营销策划;房屋经纪;机电维修;花木种植销售;物业管理招投标服务;酒店管理;餐饮管理;餐饮服务;环保设备的研究、设计、销售;停车场服务(经营场地不含闲置土地)。(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)。提供的主要劳务为物业服务。

(二) 历史沿革

1. 成都信谊物业有限公司设立

成都信谊物业有限公司(以下简称“信谊有限公司”)系由四川信都建设投资开发有限责任公司(以下简称“信都建设”)、张涛共计出资100.00万元设立。2000年8月21日,信都建设与自然人张涛召开信谊有限公司第一次股东会,共同决定出资100万元成立成都信谊物业有限公司。2000年10月17日,四川鹏程会计师事务所有限责任公司出具川鹏会验[2000]第33号《验资报告》加以验证,截至2000年10月17日,公司已收到股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币100万元,出资方式为货币。2000年12月14日,经成都市工商行政管理局登记注册,信谊有限公司取得注册号为5101001807391的《企业

法人营业执照》，注册资本为 100 万元，法定代表人为李旭东，住所为成都市临江中路 18 号 8 楼，经营范围：物业管理；服务。信谊有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	90.00	90.00
2	张涛	10.00	10.00
合 计		100.00	100.00

2. 信谊有限公司第一次增资

2004 年 4 月 12 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司注册资本由人民币 100.00 万元增加到人民币 350.00 万元，增资部分由信都建设、邱凌云、谢和敬、夏润和于 2004 年 4 月 21 日之前缴足。本次增资完成后，信谊有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	290.00	82.86
2	邱凌云	20.00	5.71
3	谢和敬	15.00	4.29
4	夏润和	15.00	4.29
5	张涛	10.00	2.86
合 计		350.00	100.00

本次增资业经四川中和会计师事务所有限公司审验，并于 2004 年 4 月 21 日出具川中和验[2004]第 075 号《验资报告》。

3. 信谊有限公司股权转让

截至 2008 年 9 月 11 日，经多次股权转让后，信谊有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邱凌云	320.00	91.43
2	王远玲	30.00	8.57
合 计		350.00	100.00

4. 信谊有限公司第二次增资

2009 年 11 月 24 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司注册资本由人民币 350.00 万元增加到 500 万元，其中邱凌云增资 135.00 万元，王远玲增资 15.00 万元，于 2009 年 11 月 24 日之前缴足。本次增资完成后，信谊有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邱凌云	455.00	91.00
2	王远玲	45.00	9.00
合 计		500.00	100.00

本次增资业经四川中和会计师事务所有限公司审验，并于 2009 年 11 月 26 日出具川中和会验[2009]第 56 号《验资报告》。

5. 信谊有限公司第三次增资

2012 年 8 月 21 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司注册资本由人民币 500.00 万元增加至人民币 1,000.00 万元，其中邱凌云增资 455.00 万元，王远玲增资 45.00 万元。本次增资完成后，信谊有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邱凌云	910.00	91.00
2	王远玲	90.00	9.00
合 计		1,000.00	100.00

本次增资业经四川博达会计师事务所有限责任公司审验，并于 2012 年 8 月 22 日出具川博达会验（2012）C-016 号《验资报告》。

6. 信谊有限公司股权转让、有限公司整体变更为股份公司

2016 年 10 月 12 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司股东邱凌云将其持有公司 6%的股权作价人民币 60.00 万元转让给成都君信合企业管理中心（有限合伙）。2016 年 11 月 8 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司股东邱凌云将其持有公司 6%的股权作价人民币 60.00 万元转让给成都诚信明企业管理中心（有限合伙）。

2016 年 12 月 25 日，信谊有限公司通过股东会决议，同意公司整体变更为股份有限公司，并以 2016 年 10 月 31 日经审计的净资产 14,339,271.52 元，折合为股份公司股本 1,000 万元，其余 4,339,271.52 元计入股份公司资本公积。本次变更业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具天职业字[2017]1454 号《验资报告》，并于 2017 年 1 月 18 日在成都市工商行政管理局完成了变更登记。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邱凌云	790.00	79.00
2	王远玲	90.00	9.00

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	60.00	6.00
4	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）	60.00	6.00
合 计		1,000.00	100.00

（三）合并范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 1 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 1 家，转让 1 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本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》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三（二十六）“收入确认原则”相关描述。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。公司取得的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；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同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之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起至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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

业合并。

公司在购买日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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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,均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司,则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司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原有子公司控制权时,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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理(即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外,其余一并转入当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注三(十四)“长期股权投资的确认和计量”或本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资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。

不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额,作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三(十四)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认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. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1) 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2) 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

(2) 持有至到期投资

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

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

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

上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。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。贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值(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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益;但是,对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本计量。处置时,将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入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,计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移,是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。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。

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止;(2)该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入

方；(3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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) 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之和；(2) 所转移金融资产的账面价值。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中对应终止确认部分的金额之和；(2) 终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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

(3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额

和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或者部分终止确认时，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。本公司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者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

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

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

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还

是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(九)。

8. 金融资产的减值准备

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

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1)发行方或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等；(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作出让步；(4)债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7)债务人经营所处的技术、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；(8)权益工具投资的公允价值发生

严重或非暂时性下跌；(9)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，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。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

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

内分别列示，不予相互抵销。

(十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 100 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 100 万元以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
政府单位组合	因政府行为产生的应收账款	不计提坏账准备
在建项目组合	建设项目建设期间产生的应收账款	不计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

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

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	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

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，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。

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

(十二) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3)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存货通常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存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面

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存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用加权平均法进行核算。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，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，其中：

(1) 产成品、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；

(2) 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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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、具有相同或者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。

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

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十三) 持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

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，在满足下列条件时，将其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。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。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。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，当拟出售的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，在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或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。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量

处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

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

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

(十四) 长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和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。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，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；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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益

的累计公允价值变动转入当期损益。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有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。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，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应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的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。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，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、冲减长期应收项目的账面价值。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。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 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。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，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，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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

(十五) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出, 如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量, 则计入投资性房地产成本。其他后续支出, 在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产, 采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产, 按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产, 转换为采用成本模式计量的投资性房地产的, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值; 转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的, 以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十六) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产: (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的; (2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认: (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。与固定资产有关的后续支出, 符合上述确认条件的, 计入固定资产成本; 不符合上述确认条件的, 发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产, 预计弃置费用, 并将其现值计入固定资产成本。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益, 则选择不同折旧率和折旧方法, 分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下:

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
--------	------	---------	-----------	---------

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	3	5	31.67
电子设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00

说明:

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用,在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产,还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

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

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

(1)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司;

(2)本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权;

(3)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)];

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)];出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)];

(5)租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定

租赁期届满时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。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

(十七) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用的确认和计量

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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；

3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3)停止资本化：当所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者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。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。

(十九) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(十)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(二十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为

负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 预计负债

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

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。

最佳估计数分别分以下情况处理: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,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十四) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

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。包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1)存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;(2)不存在活跃市场的,采用估值技术确定,包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 股份支付的会计处理

(1)以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,授予后立即可行权的,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应调整资本公积;完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估

计为基础，按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，相应调整资本公积，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。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，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换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司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和相应的负债。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。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司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；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司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；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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(将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)。职工或者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权益工具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，对被授予的替代权益工具进行处理。

5. 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中

一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

(二十五) 收入确认原则

1. 收入的总确认原则

(1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2) 公司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；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企业；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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：若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；若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

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；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。

2. 本公司收入的具体确认原则

物业管理收入的确认原则：物业管理在物业服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

物业出租收入的确认原则：按本公司与承租方签订的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

(二十六) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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，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；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。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。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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企业提供贷款的，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。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2)存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3)属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本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的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，

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，转回减记的金额。

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

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

(二十八) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

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

融资租赁的确认条件见本附注三(十六)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司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，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 承租人：公司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。公司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公司承担的与租赁相关的费用时，公司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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁

赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十九) 终止经营

1. 终止经营的条件

终止经营，是指公司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。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终

止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(三十) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

2. 折旧和摊销

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

3. 递延所得税资产

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

4. 所得税

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

(三十一) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

(1) 因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号,以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报,在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示,新增“研发费用”项目,反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定,对此项会计政策变更采用追溯调整法,2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并及母公司财务报表相关损益项目无影响。

2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定:企业作为个人所得税的扣缴义务人,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费,应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列;企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定,对此项会计政策变更采用追溯调整法,2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并及母公司财务报表相关损益项目无影响;对 2017 年度合并及母公司现金流量表无影响。

(2) 本期公司无企业自行变更会计政策

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	5%、6%、16%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、10%[注]

[注] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
成都信谊物业股份有限公司青白江分公司	10%
成都信谊物业股份有限公司仁寿分公司	10%
成都信谊物业股份有限公司广汉分公司	10%
陕西乾亨物业管理有限公司	10%
成都洁华科技有限公司	25%

(二) 税收优惠及批文

1、根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）第二条：自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本公司于2018年3月4日收到成都市发展和改革委员会批准的《成都市发展和改革委员会关于西部地区鼓励类产业项目确认书》，确认书编号为：成发改政务审批函[2018]25号。公司符合该税收优惠政策，按15%的税率征收企业所得税。

根据《国家税务总局关于发布修订后的企业所得税优惠政策事项办理办法的公告》（国税[2018]第23号）第四条：企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。企业应当根据经营情况以及相关税收规定自行判断是否符合优惠事项规定的条件，符合条件的可以按照《目录》列示的时间自行计算减免税额，并通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。同时，按照本办法的规定归集和留存相关资料备查。

2、根据财政部《国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通

知关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》(财税【2015】99号)、《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号),对小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本公司在异地独立缴纳所得税的成都信谊物业股份有限公司广汉分公司、成都信谊物业股份有限公司仁寿分公司、成都信谊物业股份有限公司青白江分公司,及控股子公司陕西乾亨物业管理有限公司符合小型微利企业的所得税优惠条件,享受该税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指2018年1月1日,期末系指2018年12月31日;本期系指2018年度,上年系指2017年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	96,074.47	52,191.75
银行存款	18,103,247.04	13,809,587.14
合 计	18,199,321.51	13,861,778.89

2. 本公司期末无抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	1,075,000.00		1,075,000.00
应收账款	13,744,699.08	1,157,327.51	12,587,371.57
合 计	14,819,699.08	1,157,327.51	13,662,371.57

续上表:

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	400,000.00		400,000.00
应收账款	13,159,620.75	1,640,954.17	11,518,666.58
合 计	13,559,620.75	1,640,954.17	11,918,666.58

2. 应收票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,075,000.00	400,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司无已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

3. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,744,699.08	100.00	1,157,327.51	8.42	12,587,371.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	13,744,699.08	100.00	1,157,327.51	8.42	12,587,371.57

续上表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,296,120.87	93.44	777,454.29	6.32	11,518,666.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	863,499.88	6.56	863,499.88	100.00	

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
小计	13,159,620.75	100.00	1,640,954.17	12.47	11,518,666.58

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款。

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,352,419.50	517,620.98	5.00
1-2年	1,849,485.62	184,948.56	10.00
2-3年	1,055,463.36	211,092.67	20.00
3-4年	487,330.60	243,665.30	50.00
小计	13,744,699.08	1,157,327.51	8.42

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 379,873.22 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
四川大邦置业有限公司	863,499.88

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
四川大邦置业有限公司	物业服务	863,499.88	客户已吊销营业执照	已在工商行政管理局备案	否

核销说明：四川大邦置业有限公司成立于2007年4月20日，2018年，成都市工商行政管理局企业信息查询通知单已将四川大邦置业有限公司登记状态列为已吊销营业执照。

(5) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都市青白江区机关事务服务中心	2,579,691.85	1年以内	18.77	128,984.59
成都上风港房地产开发有限公司	1,700,377.16	2年以内	12.37	115,135.66

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司	1,307,377.99	1年以内	9.51	65,368.90
昆明空港资产运营管理有限公司	727,665.00	1年以内	5.29	36,383.25
三星(中国)半导体有限公司	705,794.03	1年以内	5.14	35,289.70
小计	7,020,906.03		51.08	381,162.10

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	300,000.00	100.00	409,098.82	100.00

2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
四川中弘百物业管理有限公司	300,000.00	1年以内	100.00	未到结算期

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息						
应收股利						
其他应收款	2,457,138.29	138,201.91	2,318,936.38	2,581,419.59	134,070.98	2,447,348.61
合计	2,457,138.29	138,201.91	2,318,936.38	2,581,419.59	134,070.98	2,447,348.61

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,457,138.29	100.00	138,201.91	5.62	2,318,936.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小计	2,457,138.29	100.00	138,201.91	5.62	2,318,936.38

续上表:

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,581,419.59	100.00	134,070.98	5.19	2,447,348.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小计	2,581,419.59	100.00	134,070.98	5.19	2,447,348.61

(2) 坏账准备计提情况

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,250,238.29	112,511.91	5.00
1-2年	156,900.00	15,690.00	10.00
2-3年	50,000.00	10,000.00	20.00
小计	2,457,138.29	138,201.91	5.62

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,130.93 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(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
职工社保	76,406.34	41,526.18
保证金	774,956.14	703,000.00

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	423,742.72	77,648.90
往来借款	702,335.89	
垫付款	479,697.20	759,244.51
股权转让款		1,000,000.00
小 计	2,457,138.29	2,581,419.59

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
成都思睿地产顾问有限公司	往来借款	702,335.89	1 年以内	28.58	35,116.79
卢娟	员工借款	311,100.00	1 年以内	12.66	15,555.00
青白江区公共资源交易服务中心	押金保证金	196,000.00	1 年以内	7.98	9,800.00
北京产权交易所有限公司	押金保证金	150,000.00	1-2 年	6.10	7,500.00
四川美丰化工股份有限公司	押金保证金	150,000.00	1-3 年	6.10	15,000.00
小 计		1,509,435.89		61.43	82,971.79

(五) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
期末留抵增值税	18,347.42	97,738.39
待认证进项税	2,388.49	
预交税费	71,314.66	42,014.28
合 计	92,050.57	139,752.67

期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(六) 可供出售金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	400,000.00	44,026.30	355,973.70	400,000.00	44,026.30	355,973.70
按成本计量的	400,000.00	44,026.30	355,973.70	400,000.00	44,026.30	355,973.70
合 计	400,000.00	44,026.30	355,973.70	400,000.00	44,026.30	355,973.70

2. 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
成都致中和商务服 务有限公司	400,000.00			400,000.00

续上表：

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
成都致中和商务服 务有限公司	44,026.30			44,026.30	13.33	

注：上述被投资单位成都致中和商务服务有限公司为非上市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，同时相关财务信息和市场信息的获取不具备持续性和及时性，公允价值无法可靠计量，此类金融资产按成本法计量。

4. 可供出售金融资产减值准备计提原因及依据说明

(1) 本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合 计
期初已计提减值金额	44,026.30		44,026.30
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金额	44,026.30		44,026.30

(七) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	3,299,739.57		3,299,739.57			

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
(1) 联营企业						
昆明睿信城市运营管理有限公司	3,300,000.00		3,300,000.00		-260.43	

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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		
(1) 联营企业						
昆明睿信城市运营管理有限公司					3,299,739.57	

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	9,564,674.94	9,411,736.40

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程 转入	其他	处置 或报 废	其他[注3]	
(1) 账面原值							
房屋及建筑物	8,181,976.48			409,098.82 [注2]			8,591,075.30
机器设备	342,262.07	77,772.65				132,747.51	287,287.21

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程 转入	其他	处置 或报 废	其他[注 3]	
运输工 具	1,002,800.00	479,292.18				2,800.00	1,479,292.18
电子及 其他设 备	424,498.11	98,786.30				20,220.95	503,063.46
小 计	9,951,536.66	1,064,949.95				155,768.46	10,860,718.15
(2) 累 计折旧		计提					
房屋及 建筑物	102,019.02	408,076.08					510,095.10
机器设 备	75,256.42	60,154.88				24,801.06	110,610.24
运输工 具	190,055.38	199,600.80				55.42	389,600.76
电子及 其他设 备	172,469.44	131,280.74				18,013.07	285,737.11
小 计	539,800.26	799,112.50				42,869.55	1,296,043.21
(3) 账 面价值							
房屋及 建筑物	8,079,957.46						8,080,980.20
机器设 备	267,005.65						176,676.97
运输工 具	812,744.62						1,089,691.42
电子及 其他设 备	252,028.67						217,326.35
小 计	9,411,736.40						9,564,674.94

[注 1]本期折旧额 799,112.50 元。本期增加中由在建工程转入的固定资产原值 0.00 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 67,740.00 元。

[注 2]本期固定资产房屋及建筑物原值其他增加 409,098.82 元，系未获取的增值税进项税额发票。

[注 3]本期固定资产原值及累计折旧其他减少为处置子公司成都洁华科技有限公司所致。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 暂时闲置的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	8,591,075.30	510,095.10		8,080,980.20	上风港时代广场1-4-2号

(4) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(5) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况说明

项目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
上风港时代广场1-4-2号	8,591,075.30	8,080,980.20	办理中	1年以内

(7) 期末无用于借款抵押的固定资产。

(九) 商誉

1. 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
陕西乾亨物业管理有限公司		84,959.28				84,959.28

2. 本期形成的商誉说明

详见本财务报表附注六(一)“非同一控制下企业合并”中相关说明

3. 商誉减值测试及减值准备计提方法

2018年本公司收购陕西乾亨物业管理有限公司55%股权形成商誉84,959.28元，截止2018年12月31日，本公司采取收益法对上述商誉进行减值测试，收购日起至2018年12月31日，陕西乾亨物业管理有限公司实现净利润23.05万元，2018年12月31日本公司享有的净资产12.68万元，根据已有及正在洽谈的物业服务合同，预计2019年度本公司实现的净利润将超过2018年度，故报告期内未对商誉计提减值准备。

(十) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
上风港小区物业管理房装修费	71,111.09		71,111.09			

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
本公司办公楼装修费	394,662.21		296,996.68		97,665.53	
合 计	465,773.30		368,107.77		97,665.53	

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 已确认的未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
坏账准备	1,295,529.42	191,103.36	1,775,025.15	266,436.58
长期股权投资减值准备			3,000,000.00	450,000.00
可供出售金融资产减值准备的所得税影响	44,026.33	6,603.95	44,026.30	6,603.95
预计负债			71,121.56	10,668.24
未抵扣亏损			861,134.14	215,283.53
合 计	1,339,555.75	197,707.31	5,751,307.15	948,992.30

(十二) 应付票据及应付账款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据		
应付账款	1,380,599.60	1,058,488.96
合 计	1,380,599.60	1,058,488.96

2. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1年以内	1,285,562.13	1,040,852.96
1-2年	95,037.47	17,636.00
小 计	1,380,599.60	1,058,488.96

(十三) 预收款项

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	11,960,642.30	11,979,547.71
1-2年	80.00	
合计	11,960,722.30	11,979,547.71

2. 期末无账龄超过1年的大额预收款项。

(十四) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,278,625.41	12,770,279.96	11,702,593.64	2,346,311.73
(2)离职后福利—设定提存计划		830,626.36	830,626.36	
(3)辞退福利		10,400.00	10,400.00	
合计	1,278,625.41	13,611,306.32	12,543,620.00	2,346,311.73

2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	1,278,625.41	11,551,876.98	10,484,190.66	2,346,311.73
(2)职工福利费		440,097.54	440,097.54	
(3)社会保险费		437,446.76	437,446.76	
其中：医疗保险费		387,005.37	387,005.37	
工伤保险费		8,889.02	8,889.02	
生育保险费		41,552.37	41,552.37	
(4)住房公积金		229,137.00	229,137.00	
(5)工会经费和职工教育经费		111,721.68	111,721.68	
小计	1,278,625.41	12,770,279.96	11,702,593.64	2,346,311.73

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险		797,361.77	797,361.77	

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(2) 失业保险费		33,264.59	33,264.59	
小 计		830,626.36	830,626.36	

(十五) 应交税费

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	109,488.17	557,094.11
城市维护建设税	7,197.11	2,496.29
企业所得税	866,993.54	250,237.73
印花税	1,443.67	1,746.90
教育费附加	3,226.10	1,277.02
地方教育附加	2,150.73	851.35
水利建设专项资金	573.75	
代扣代缴个人所得税	5,617.65	
合 计	996,690.72	813,703.40

(十六) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,940,683.98	4,338,700.89
合 计	5,940,683.98	4,338,700.89

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
代收水电费	2,638,266.97	1,413,537.02
代收业委会费用	314,171.70	6,294.39

项 目	期末数	期初数
应付保证金	1,781,232.27	1,797,033.66
应付暂收款	1,117,214.24	1,120,425.36
其他	89,798.80	1,410.46
小 计	5,940,683.98	4,338,700.89

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
李云霞	280,000.00	业务拓展费

(十七) 预计负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决诉讼		71,121.56	注

注：2017 年 12 月 1 日四川省广汉市人民法院就刘顺芝诉本公司公共道路妨碍通行损害责任纠纷，作出一审判决，判公司赔偿刘顺芝 70,319.56 元，由公司承担诉讼费 802 元。2017 年公司根据一审判决，确认了预计负债 71,121.56 元。2018 年 7 月 10 日，刘顺芝与本公司经四川省广汉市人民法院调解（[2018]川 0681 民初 1326 号），达成调解协议，由公司支付刘顺芝 40,000.00 元赔偿款后不再承担其他责任。2018 年 8 月 21 日，公司支付上述 40,000.00 元赔偿款，转回预计负债 31,121.56 元计入营业外收入其他。

(十八) 股本

1. 明细情况

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
邱凌云	7,900,000.00						7,900,000.00
王远玲	900,000.00						900,000.00
成都君信合企业管理中心 (有限合伙)	600,000.00						600,000.00
成都诚信明企	600,000.00						600,000.00

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
业管理中心 (有限合伙)							
合计	10,000,000.00						10,000,000.00

(十九) 资本公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	5,961,974.05		162,702.53	5,799,271.52

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

2018年10月，公司出售全部洁华科技股份，丧失对洁华科技的控制权，减少以前年度购买洁华科技少数股东股权确认的资本公积162,702.53元。

(二十) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	331,435.66	620,426.60		951,862.26

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

公司按净利润的10%提取法定盈余公积620,426.60元。

(二十一) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	3,591,401.56	771,087.21
加：年初未分配利润调整		
调整后本年年初余额	3,591,401.56	771,087.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,722,540.93	3,080,686.38
减：提取法定盈余公积	620,426.60	260,372.03

项 目	本期数	上年数
期末未分配利润	8,693,515.90	3,591,401.56

(二十二) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	52,299,427.46	36,266,583.47	40,849,441.47	26,970,673.95
其他业务	6,865,532.60	6,662,706.57	7,698,239.50	6,681,020.72
合 计	59,164,960.06	42,929,290.04	48,547,680.97	33,651,694.67

注：其他业务收入为电费收入及食堂收入。

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
物业服务	52,299,427.46	36,266,683.47	40,849,441.47	26,970,673.95

3. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数
成都市青白江区机关事务服务中心	9,522,475.72
昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司	2,713,425.93
三星(中国)半导体有限公司	2,582,224.04
四川美丰化工股份有限公司	2,544,422.92
昆明空港资产运营管理有限公司	2,236,431.24
向前5名客户销售的收入总额	19,598,979.85
占当年营业收入比例(%)	33.12

(二十三) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	125,639.82	28,856.81
教育费附加	54,391.28	12,626.18

项 目	本期数	上年数
地方教育附加	36,260.83	8,417.47
印花税	21,212.67	15,145.07
残保金	101,553.13	166,522.29
水利建设基金	1,032.88	
合 计	340,090.61	231,567.82

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十四) 销售费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	198,380.26	
中介服务费	22,920.53	
业务拓展费	400,000.00	
交通差旅费	44,413.97	
办公费	31,362.16	
合 计	697,076.92	

注：本期为开拓昆明市场及收购陕西乾亨物业管理有限公司发生费用计入销售费用。

(二十五) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	3,169,172.71	2,597,125.40
中介咨询费	1,536,913.36	2,337,006.47
业务招待费	181,572.07	199,526.83
办公费	664,422.04	746,180.98
折旧与摊销	327,650.70	287,095.86
交通差旅费	730,223.52	599,460.44
广告宣传费	812,657.83	358,188.68
房租水电费	480,138.44	429,945.26
装修修理费	315,596.68	317,274.24

项 目	本期数	上年数
其他	248,886.98	52,384.66
合 计	8,467,234.33	7,924,188.82

(二十六) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	15,539.73	16,438.36
减：利息收入	32,051.82	32,113.55
手续费支出	109,446.84	80,547.55
合 计	92,934.75	64,872.36

(二十七) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	387,341.92	106,743.10

(二十八) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
稳岗补贴	17,773.98	17,541.80	与收益相关	17,773.98
新三板挂牌补助	1,000,000.00		与收益相关	1,000,000.00
青白江房产管理局奖励款	5,000.00		与收益相关	5,000.00
小微企业增值税减免		226.09	与收益相关	
合 计	1,022,773.98	17,767.89		1,022,773.98

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十五)“政府补助”之说明。

(二十九) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-260.43	
处置长期股权投资产生的投资收益	199,881.32	-2,983,277.25

项 目	本期数	上年数
合 计	199,620.89	-2,983,277.25

(三十) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入		53,000.00	
无法支付的应付款		2,200.00	
其他	31,121.56	28.00	31,121.56
合 计	31,121.56	55,228.00	31,121.56

(三十一) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,000.00		2,000.00
罚款支出	7,500.00		7,500.00
预计未决诉讼损失		70,319.56	
赔偿金、违约金	3,123.00		3,123.00
税收滞纳金	43,623.65	23,285.17	43,623.65
其他		2,000.00	
合 计	56,246.65	95,604.73	56,246.65

(三十二) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	1,264,328.94	749,774.69
递延所得税费用	540,938.32	-520,915.21
合 计	1,805,267.26	228,859.48

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	7,448,261.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,117,239.19
子公司适用不同税率的影响	-39,573.76
调整以前期间所得税的影响	450,268.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,861.67
前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损、暂时性差异的影响	190,243.80
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	69,228.09
所得税费用	1,805,267.26

(三十三) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
银行存款利息收入	29,715.93	32,113.55
代收水电费	9,836,840.83	9,225,472.08
收回员工备用金	3,479,188.43	28,630.00
其他	220,002.19	64,554.55
政府补助	1,022,773.98	17,541.80
退回的投标保证金	1,037,826.90	831,500.00
业主押金、装修保证金	1,555,506.95	2,204,636.59
合 计	17,181,855.21	12,404,448.57

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付投标保证金	1,501,608.00	1,426,500.00
银行手续费	109,446.84	80,547.55
代缴纳水电气费	15,703,132.60	12,165,753.82
退装修保证金	1,630,067.33	495,746.71
付现费用	5,431,683.26	5,006,315.50
支付业委会费用	442,080.77	261,845.26

项 目	本期数	上年数
其他	244,585.73	15,285.17
合 计	25,062,604.53	19,451,994.01

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
联营方借款	2,100,000.00	

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
联营方借款	2,800,000.00	

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到股东往来款		1,000,000.00
处置子公司少数股权		290,000.00
合 计		1,290,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付股东往来款	1,031,978.09	
购买子公司少数股权		30,000.00
合 计	1,031,978.09	30,000.00

(三十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,642,994.01	3,333,868.63
加：资产减值准备	387,341.92	106,743.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	799,112.50	435,361.14
长期待摊费用摊销	368,107.77	402,663.36
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)		

项 目	本期数	上年数
财务费用(收益以“－”号填列)		16,438.36
投资损失(收益以“－”号填列)	199,620.89	2,983,277.25
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	751,284.99	-520,915.21
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-1,605,118.95	-2,868,915.90
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	3,528,198.83	4,406,835.19
经营活动产生的现金流量净额	10,071,541.96	8,295,355.92
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	18,199,321.51	13,861,778.89
减: 现金的期初余额	13,861,778.89	8,606,375.68
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	4,337,542.62	5,255,403.21

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	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	85,000.00
其中: 陕西乾亨物业管理有限公司	85,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	74.04
其中: 陕西乾亨物业管理有限公司	74.04
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	
取得子公司支付的现金净额	84,925.96

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	563,477.95
其中: 成都洁华科技有限公司	563,477.95
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	524,722.11
其中: 成都洁华科技有限公司	524,722.11
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	38,755.84

4. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	18,199,321.51	13,861,778.89
其中：库存现金	96,074.47	52,191.75
可随时用于支付的银行存款	18,103,247.04	13,809,587.14
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	18,199,321.51	13,861,778.89
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		-

(三十五) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	金 额	列报项目	计入当期损益	
			损益项目	金 额
稳岗补贴	17,773.98	其他收益	其他收益	17,773.98
青白江房产管理局奖励款	5,000.00	其他收益	其他收益	5,000.00
新三板挂牌补助	1,000,000.00	其他收益	其他收益	1,000,000.00
合 计	1,022,773.98			1,022,773.98

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
陕西乾亨物业管理 有限公司	2018年4月	8.50	55.00	购入

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西乾亨物业管理 有限公司	2018年4月	[注1]	258.22	23.05

[注1] 2018年4月13日，公司2018年第一届董事会第五次会议全票审议通过《关于收购资产的议案》，2018年4月，公司与施晔倩签订《股权转让协议》，以8.50万元受让施晔倩

持有的陕西乾亨物业管理有限公司55%股权。本公司已于2018年4月20日支付上述股权转让款4.25万元，于2018年4月26日支付上述股权转让款剩余的4.25万元，陕西乾亨物业管理有限公司于当月25日办妥工商变更登记手续，本公司在2018年4月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2018年4月30日确定为购买日，自2018年5月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	陕西乾亨物业管理有限公司
—现金	85,000.00
合并成本合计	85,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	40.72
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	84,959.28

(1) 商誉构成的说明

购买陕西乾亨物业管理有限公司所支付的对价为人民币85,000.00元，购买日陕西乾亨物业管理有限公司账面净资产为货币资金人民币74.04元，按可辨认净资产公允价值份额40.72元与支付的对价人民币85,000.00元的差额人民币84,959.28元确认为商誉。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	陕西乾亨物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	74.04	74.04
取得的净资产	74.04	74.04

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
成都洁华科技有限公司	56.35	60.00	出售	2018年10月	[注1]

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
成都洁华科技有限公司	[注 2]	60.00	52.63	56.35

续上表:

子公司名称	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
成都洁华科技有限公司	[注 2]	资产基础法	

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

经公司股东大会审议批准，同意本公司与实际控制人邱凌云签订《股权转让协议》，将公司所持有的成都洁华科技有限公司 60.00%股权以天源资产评估有限公司（天源评报字[2018]第 0284 号）评估净资产作价计 56.35 万元转让给邱凌云，股权转让基准日为 2018 年 6 月 30 日。公司已于 2018 年 9 月 27 日收到该股权转让款 56.35 万元。本公司自 2018 年 11 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 1]因股权转让款于 2018 年 9 月 27 日全额收到，成都洁华科技有限公司于 11 月办妥了工商变更登记手续。为便于核算，根据重要性原则，确定出售日为 2018 年 10 月 31 日。

[注 2]根据公司与邱凌云于 2018 年 10 月签订的《股权转让协议》，公司将持有成都洁华科技有限公司 60.00%的股权以 563,477.95 的价格转让给邱凌云，与长期股权投资账面净值 526,299.16 元之间的差额 37,178.79 元，计入投资收益。

(三) 其他原因引起的合并范围的变动

本期未发生吸收合并等其他情况引起的合并范围变动。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
陕西乾亨物业管理 有限公司	一级	陕西省	西安市	房地产业	55.00		购买

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
陕西乾亨物业管理 有限公司	45.00	10.37		10.37

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 财务信息

子公司名称	期末数					
	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
陕西乾亨物 业管理有限 公司	109.73	14.25	123.98	100.93		100.93

续上表:

子公司名称	期初数					
	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
陕西乾亨物 业管理有限 公司						

续上表:

子公 司名 称	本期数				上年数			
	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
陕西乾 亨物 业 管理 有 限 公 司	258.22	23.05	23.05	27.29				

(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	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或联营企业
-----------	------	-----	------	---------	------------

名称	地			直接	间接	投资的会计处理方法
昆明睿信城市运营管理有限公司	昆明	昆明	商务服务业	33.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数 / 本期数
	昆明睿信城市运营管理有限公司
流动资产	1,000.17
其中：现金和现金等价物	1,000.17
资产合计	1,000.17
流动负债	0.25
负债合计	0.25
对合营企业权益投资的账面价值	330.00
财务费用	-0.06
净利润	-0.03
综合收益总额	-0.03

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的实际控制人情况

实际控制人	实际控制人对本企业的持股比(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
邱凌云	85.15	85.15

本公司的实际控制人为邱凌云及其配偶王远玲，邱凌云直接持有本公司 79.00% 的股份，并通过成都君信合企业管理中心（有限合伙）间接持有本公司 5.85% 股份，通过成都诚信明企业管理中心（有限合伙）间接持有本公司 0.30% 股份，合计持有公司 85.15% 股份；王远玲直接持有本公司 9.00% 的股份，并通过成都君信合企业管理中心（有限合伙）间接持有本公司 0.15% 股份，通过成都诚信明企业管理中心（有限合伙）间接持有本公司 5.70% 股份，合计持有公司 14.85% 股份。邱凌云及其配偶王远玲合计持有本公司 100.00% 股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在合营安排或联营企业中的权益”。
本期与本公司未发生关联方交易。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
成都洁华科技有限公司	受同一实际控制人控制

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
成都洁华科技有限公司	接受劳务	市场价	1,592,571.87	5,885,253.10

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
成都洁华科技有限公司	提供劳务	市场价	12,735.84	55,188.65

2. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
邱凌云	600,000.00	2017-8-4	2018-4-2	年利率4%，到期一次还本付息
邱凌云	400,000.00	2017-8-4	2018-8-7	年利率4%，到期一次还本付息
拆出				
成都思睿地产顾问有限公司	2,100,000.00	2018-12-3	2018-12-25	
成都思睿地产顾问有限公司	700,000.00	2018-12-3	2019-12-2	年利率4.35%

3. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上年发生额
邱凌云	转让子公司	563,477.95	

注：本期公司转让子公司情况详见本附注六(二)“处置子公司”。

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
其他应付款	邱凌云		1,016,438.36

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2018 年 1 月 1 日，期末系指 2018 年 12 月 31 日；本期系指 2018 年度，上年系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	1,075,000.00		1,075,000.00	400,000.00		400,000.00
应收账款	13,038,905.05	1,122,037.81	11,916,867.24	13,148,555.75	1,639,922.67	11,508,633.08
合 计	14,113,905.05	1,122,037.81	12,991,867.24	13,548,555.75	1,639,922.67	11,908,633.08

2. 应收票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
-----	-----	-----

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,075,000.00	400,000.00

(2) 期末公司无质押的应收票据

(3) 期末公司无已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

3. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,038,905.05	100.00	1,122,037.81	8.61	11,916,867.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	13,038,905.05	100.00	1,122,037.81	8.61	11,916,867.24

续上表:

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,285,055.87	93.43	776,422.79	6.32	11,508,633.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	863,499.88	6.57	863,499.88	100.00	
小 计	13,148,555.75	100.00	1,639,922.67	12.47	11,508,633.08

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,646,625.47	482,331.28	5.00
1-2 年	1,849,485.62	184,948.56	10.00

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2-3年	1,055,463.36	211,092.67	20.00
3-4年	487,330.60	243,665.30	50.00
合计	13,038,905.05	1,122,037.81	8.61

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-517,884.86元；本期收回或转回坏账准备金额0元。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
四川大邦置业有限公司	863,499.88

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
四川大邦置业有限公司	物业服务	863,499.88	客户已吊销营业执照	已在工商行政管理局备案	否

核销说明：四川大邦置业有限公司成立于2007年4月20日，2018年，成都市工商行政管理局企业信息查询通知单已将四川大邦置业有限公司登记状态列为已吊销营业执照。

(5) 期末应收账款金额前5名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都市青白江区机关事务服务中心	2,579,691.85	1年以内	19.78	128,984.59
成都上风港房地产开发有限公司	1,700,377.16	2年以内	13.04	115,135.66
昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司	1,307,377.99	1年以内	10.03	65,368.90
四川大邦置业有限公司	863,499.88	3年以上	6.62	863,499.88
昆明空港资产运营管理有限公司	727,665.00	1年以内	5.58	36,383.25
小计	7,178,611.88		55.06	1,209,372.28

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值

项 目	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
应收利息						
应收股利						
其他应收款	2,537,808.07	122,235.40	2,415,572.67	2,565,488.28	133,274.41	2,432,213.87
合 计	2,537,808.07	122,235.40	2,415,572.67	2,565,488.28	133,274.41	2,432,213.87

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,537,808.07	100.00	122,235.40	4.82	2,415,572.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	2,537,808.07	100.00	122,235.40	4.82	2,415,572.67

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,565,488.28	100.00	133,274.41	5.19	2,432,213.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	2,565,488.28	100.00	133,274.41	5.19	2,432,213.87

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
-----	------	------	----------

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,537,808.07	122,235.40	5.00

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-11,039.01元；本期收回或转回坏账准备金额0元。

(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
职工社保	58,147.44	37,269.87
保证金	774,956.14	703,000.00
备用金	92,447.72	65,973.90
往来借款	1,102,335.89	
垫付款	509,920.88	759,244.51
股权转让款		1,000,000.00
合计	2,537,808.07	2,565,488.28

(5) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
成都思睿地产顾问有限公司	往来借款	702,335.89	1年以内	27.67	35,116.79
陕西乾亨物业管理有 限公司	往来借款	400,000.00	1年以内	15.76	20,000.00
青白江区公共资源交 易服务中心	押金保证金	196,000.00	1年以内	7.72	9,800.00
北京产权交易所有限 公司	押金保证金	150,000.00	1年以内	5.91	7,500.00
四川美丰化工股份有 限公司	押金保证金	150,000.00	1至2年	5.91	15,000.00
小计		1,603,950.83		62.98	87,416.79

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	85,000.00		85,000.00	1,200,000.00	1,170,000.00	30,000.00

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	3,299,739.57		3,299,739.57			
合 计	3,384,739.57		3,384,739.57	1,200,000.00	1,170,000.00	30,000.00

2. 子公司情况

被投资单位名称	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
成都洁华科技有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00			
陕西乾亨物业管理有限公司		85,000.00		85,000.00		
小 计	1,200,000.00	85,000.00	1,200,000.00	85,000.00		

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
(1) 联营企业						
昆明睿信城市运营管理有限公司	3,300,000.00		3,300,000.00		-260.43	

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
(1) 联营企业						
昆明睿信城市运营管理有限公司					3,299,739.57	

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	49,267,427.06	33,583,520.16	40,549,016.89	27,485,388.82
其他业务	6,878,268.44	6,662,706.57	7,753,428.15	6,681,020.72
合 计	56,145,695.50	40,246,226.73	48,302,445.04	34,166,409.54

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
物业服务	49,267,427.06	33,583,520.16	40,549,016.89	27,485,388.82

3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
成都市青白江区机关事务服务中心	9,522,475.72	16.96
昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司	2,713,425.93	4.83
四川美丰化工股份有限公司	2,544,422.92	4.53
昆明空港资产运营管理有限公司	2,236,431.24	3.98
成都上风港房地产开发有限公司	1,255,313.00	2.24
小 计	18,272,068.81	32.54

(五) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-260.43	
处置长期股权投资产生的投资收益	533,477.95	-2,693,277.25
合 计	533,217.52	-2,693,277.25

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十三、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《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(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	199,881.32	子公司转让收益
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)	1,022,773.98	新三板挂牌补助、稳岗补贴

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,335.89	成都思睿地产顾问有限公司借款利息
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	31,121.56	上期计提未决诉讼赔偿款转回
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-56,246.65	罚款、滞纳金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	1,199,866.10	
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	172,011.37	
非经常性损益净额	1,027,854.73	
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	1,027,854.73	
归属于少数股东的非经常性损益		

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定,本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	25.16	0.57	0.57
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.64	0.47	0.47

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	5,722,540.93
非经常性损益	2	1,027,854.73
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	4,694,686.20
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	19,884,811.27
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	
报告期月份数	11	12.00
加权平均净资产	12[注]	22,746,081.74
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.25
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	0.21

[注]12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11±9*10/11

(2) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
----	----	-----

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	5,722,540.93
非经常性损益	2	1,027,854.73
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	4,694,686.20
期初股份总数	4	10,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12	10,000,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.57
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.47

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

十四、财务报表之批准

2018年度财务报表已经公司董事会于2019年1月25日批准报出。

成都信谊物业股份有限公司

2019年1月25日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

董事会办公室