

证券代码：837249

证券简称：乐生活

主办券商：国海证券



乐生活

NEEQ:837249

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

Easy Life Smart Community Services Group Co., Ltd.



年度报告

2018

公司年度大事记



2018年，陆续接管北京、山东、河南、河北、安徽等地项目，在管项目面积持续增长，为深耕当地市场、提高品牌影响力和综合实力奠定坚实基础。



2018年，陆续推出乐乐行、乐家修、乐智仓、乐易居、乐优供、乐玩儿等增资服务产品，为人们打造更加智慧、便捷、健康的生活享受。

2018年创新层挂牌公司名单

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

5月，在公司挂牌两周年之际，公司再度跻身新三板创新层。



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



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



8月，收购修多物业80%股权，进一步丰富乐生活管理业态。



10月，公司下属公司华特物业中标承德市双滦区无物业小区城市“牛皮癣”清洁及环卫清扫保洁市场化服务项目，正式打响进入环卫市场的“第一枪”。

10月，公司下属公司华特物业成功中标中央国家机关2018-2020年度物业管理服务定点采购项目第一包（项目编号：GC-FG2180961）中央国家机关物业管理服务定点采购。

11月，公司成功入围北京市市级行政事业单位2018-2019年度物业服务定点政府采购”供应商名录。

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	12
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	29
第七节	融资及利润分配情况	31
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	33
第九节	行业信息	37
第十节	公司治理及内部控制	38
第十一节	财务报告	44

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、乐生活	指	乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
主办券商、国海证券	指	国海证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让
公司章程	指	乐生活智慧社区服务集团股份有限公司公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

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。

公司负责人段亚娟、主管会计工作负责人段亚娟及会计机构负责人（会计主管人员）彭经保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
行业政策风险	行业现阶段收入的重要来源为物业服务费，物业管理行业规模增长主要依赖于新增物业面积，因此物业管理行业与房地产行业具有紧密的关联性。在房地产行业受到政府的产业政策调整时，物业管理行业发展速度也受到影响。 行业受到严格的法律、法规及政策的监管，且这些法律、法规及政策存在一定的地区差异。公司虽已建立完整的质量管理体系，严格管控各项业务按照国家标准或行业标准执行，但如果公司不能很好地应对相关法律、法规及政策的监管，不能根据政策变化情况或各地政策差异作出调整，确保业务开展符合相关法律、法规及政策的要求，则公司的业务、财务及经营将受到不利影响。
行业竞争风险	行业发展迅速，物业管理公司之间形成激烈的竞争，增加公司的经营压力；物业服务的同质化程度逐步提升，将导致物业管理市场的竞争激烈程度进一步提升，从而导致公司的市场开拓成本和维持成本增加，给公司带来更大的经营压力。
公司治理及管理风险	在公司快速发展的背景下，经营规模的不断扩大、业务范围的不扩展及人员数量的不断增加，对公司治理和经营管理提出更高更严的要求；人口红利的逐渐消退，人工成本的逐步上涨，作为人口密集型的基础物业行业将会面临持续的经营管理压力；随着行业竞争的加剧，人力资源及人才的管理会面对更大的竞争挑战；“+互联网”化的经营人才的引进及多团队的融入

	也将提升管理难度；对于新收购的子公司仍需加强规范管理和整合，否则可能会造成公司对子公司控制力不足、管理效率低下等风险。
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	乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
英文名称及缩写	Easy Life Smart Community Services Group Co., LTD.
证券简称	乐生活
证券代码	837249
法定代表人	段亚娟
办公地址	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼（京汉大厦）104-107号

二、 联系方式

董事会秘书	许晓青
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	010-52659988
传真	010-52659601
电子邮箱	xuxiaoqing@kinghand.com.cn
公司网址	www.easylife365.com
联系地址及邮政编码	100041
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2003年2月14日
挂牌时间	2016年5月16日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-K70房地产业-K702物业管理-K7020物业管理
主要产品与服务项目	物业管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	54,360,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	田汉
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为田汉

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91110107747544508R	否

注册地址	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼（京汉大厦）104-107号	否
注册资本（元）	54,360,000	否

五、 中介机构

主办券商	国海证券
主办券商办公地址	广西壮族自治区桂林市辅星路13号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	赵丽红、秦俭
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

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	417,004,536.91	245,660,537.10	69.75%
毛利率%	15.96%	16.80%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	19,342,568.37	8,750,506.70	121.05%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,489,672.36	6,924,382.31	94.81%
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）	18.74%	9.83%	-
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）	13.07%	7.78%	-
基本每股收益	0.36	0.16	125.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	276,029,959.55	271,324,588.18	1.73%
负债总计	157,482,918.48	176,078,182.54	-10.56%
归属于挂牌公司股东的净资产	112,860,686.29	93,371,751.94	20.87%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.08	1.72	20.71%
资产负债率%（母公司）	47.28%	54.57%	-
资产负债率%（合并）	57.05%	64.90%	-
流动比率	104.64%	97.00%	-
利息保障倍数	20.34	8.89	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	3,795,488.21	22,045,604.85	-82.78%
应收账款周转率	6.22	8.17	-
存货周转率	20,001.84	23,172.83	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	1.73%	51.84%	-
营业收入增长率%	69.75%	35.46%	-
净利润增长率%	121.05%	87.09%	-

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	54,360,000	54,360,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-184.00
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,794,919.19
委托他人投资或管理资产的损益	1,012,669.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	935,747.24
非经常性损益合计	7,743,151.71
所得税影响数	1,427,295.74
少数股东权益影响额（税后）	462,959.96
非经常性损益净额	5,852,896.01

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

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据				
应收账款	53,162,499.03			
应收票据及应收账款		53,162,499.03		
应付账款	16,297,162.54			

应付票据及应付账款		16,297,162.54	
管理费用	28,568,979.37	20,705,612.72	
研发费用		7,863,366.65	

九、业绩预告、业绩快报的差异说明

√适用 □不适用

公司2019年2月27日按照全国中小企业股份转让系统要求披露了2018年年度业绩快报，业绩快报数据与本次审计后财务报告相关数据差异列表如下：

项目	快报数据	审计数据	差异比例	差异原因
营业总收入	413,694,593.34	417,004,536.91	0.80%	-
营业利润	17,203,639.01	29,683,656.85	72.54%	根据《企业会计准则第16号—政府补助》的规定，审计时将取得的与收益有关的政府补助调入其他收益
利润总额	23,925,547.61	30,730,004.09	28.44%	业绩快报披露时，有个别项目的收入数据尚未统计完毕，业绩快报时未纳入，审计时已将此部分调入营业收入；子公司本期重复确认了部分上期已确认的成本，审计时将此重复确认的部分从本期营业成本中调减
归属于挂牌公司股东的净利润	18,298,126.93	19,342,568.37	5.71%	-
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,220,651.84	19,342,568.37	19.25%	同上
基本每股收益	0.34	0.36	5.88%	-
加权平均净资产收益率	17.85%	18.74%	4.99%	-
总资产	272,882,048.87	276,029,959.55	1.15%	-
归属于挂牌公司股东的所有者权益	111,491,119.42	112,860,686.29	1.23%	-
股本	54,360,000.00	54,360,000.00	0.00%	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.05	2.08	1.28%	-

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式:

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

(一) 销售模式

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

(二) 采购模式

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

(三) 服务及盈利模式

1、传统物业服务模式

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

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

2、智慧社区服务模式

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

报告期内，公司的商业模式较上年末未发生较大变化。

核心竞争力分析:

(1) 物业管理经验丰富，综合实力不断提升

通过十多年发展，公司物业标准化体系成熟完善并继续深入落实，将“对产品精雕细琢、精益求精”的工匠精神融入到日常标准化运营中；同时，使客户能够获得较高的客户体验，增加公司客户粘度，为公司 O2O 业务的迅速发展奠定了坚实的基础。

在新三板挂牌后，完成一次定向增发，并连续两年进入新三板创新层，为公司更多地参与资本市场提供了更多机遇，也是公司综合实力不断提升的表现。

(2) 人员与组织优势

公司拥有完整的梯队管理团队并有完善的职业晋升通道，高级管理人员项目管理及行业经验丰富、

中高级管理人员积极开拓创新，不断提升项目管理水平，骨干成员队伍稳定并保持着较高的水准；在提升梯队管理水平的时候，持续优化组织架构，提升组织效率。

(3) 高水准的科技研发团队

公司拥有一支高水平的研发队伍，专门从事智慧社区云平台对接入的软件应用和硬件设施数据进行集成和同步，打造了物业管理云平台、商业管理平台、集团信息管控平台、智能智慧硬件/软件体系，通过对物业、业主/租户、商户的属性数据、行为数据和消费数据的分析和整理，降本增效的同时为运营提供有效的数据支撑。

公司积极运用科技化手段，促进自身发展转型，实现降本增效，科技创新实施“三步”走战略，为公司智慧社区的商业模式落地推广和模式复制提供了有效支撑。

(4) 智慧社区运营模式日趋成熟

在多年“互联网+物业”的探索中，公司积累了丰富的智慧社区运营经验，形成了以线上“乐Life”手机客户端+线下“乐智屋”为代表的社区化场景搭建，线下通过乐智屋及消费场景的搭建，对消费者需求精准定位，充分挖掘其生活场景的商业价值。线上利用最先进的位置锁定，通过“乐Life”手机客户端或者微信等平台，把更多客户需求从线下导到线上，连接其线上线下的消费行为，打造出一个“多层次、综合化的乐生活社区服务网，让辐射半径从单个社区延伸到方圆3-5公里，充分挖掘社区周边生活场景的商业价值。

(5) 管理优势

公司凭借先进的管理理念、高效的管理手段和完善的管理体系，提升了公司的运营效率，公司在服务质量稳定性、服务响应速度、服务跟踪等方面都有很大优势，并受到客户的广泛好评。

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

报告期内，公司立足于发展战略，以京津冀为战略区域发展重点，继续以传统服务为基础，以增值服务为重点，以科技平台为手段，积极拓展创新服务方式，整合客户资源发挥价值，实现经营及管理的持续、稳定的发展。

1、公司财务状况

报告期末，公司总资产为27,603万元，较期初增长1.73%；其中净资产为11,854.70万元，较期初增长24.46%，主要原因在于公司实现净利润2,248.87万元；负债总额15,748.29万元，较期初下降10.56%，主要原因在于报告期内归还已到期的银行借款。

2、公司经营成果

报告期内，公司实现营业收入41,700.45万元，较上年度增长69.75%，主要原因在于公司物业管理

规模持续增长，区域扩展，物业收入和新商业模式经营取得的收入持续增加；而且随着物业管理规模扩大，管理规模化效应显现；实现净利润 2,248.87 万元，较上年度增长 120.07%。

3、现金流量情况

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 379.55 万元，较去年同期下降 82.78%，主要原因在于公司物业管理规模持续增长，相应地在接管新项目时向业委会支付的押金、保证金同比增长；投资活动产生的现金流量净额为-414.04 万元，较上年上升 89.03%，主要原因在于公司赎回上年度的理财产品投资；筹资活动产生的现金流量净额为-1,869.24 万元，较去年同期下降 269.61%，主要原因在于公司本期偿还到期借款同比增加、取得的借款同比减少。

报告期内公司各项业务持续稳定发展，主营业务未发生变化。

(二) 行业情况

近年来，在物业服务市场持续增长和消费升级的背景下，物业管理行业实现了高速增长。一方面，持续增长的增量房、存量房以及老旧住宅区等，为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，客户需求从基础的居住需求和安全需求扩展到社区社交需求和个性化需求，追求产品和服务的高品质、差异化及个性化成为客户需求的主要特点，物业服务市场向多元化方向发展，增值服务发展潜力巨大。此外，进入发展新时期的物业管理行业整合加剧，竞争格局风云变幻，规模化发展已是行业大势。

2018 年，各物业服务企业在基础服务端持续用心创新，着力提升服务质量；加大多元化经营产品的开发，凭借在用户粘性、获客成本、信息沟通上的优势，创造更多的服务触点，深入到更多生活服务领域，满足业主在健身、医疗、养老、教育、理财等多样化的需求；布局“科技化+人性化”的发展之路，通过移动互联网打通线上线下，为用户打造更加优质、便捷的美好生活体验，加速走向科技生活；加速整合，通过内生增长和收并购实现规模化发展；积极拥抱资本市场，在资本市场的青睐下获得更多的发展机遇；通过与咨询/培训、专业服务、设施设备供应商，以及与信息化、物联网、社区增值服务的合作，激发行业活力，整个物业管理行业生态开始形成，推动着行业在有序发展中走向成熟。

(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	51,884,775.96	18.80%	70,922,144.54	26.14%	-26.84%
应收票据及应收账款	70,215,692.23	25.44%	53,162,499.03	19.59%	32.08%
存货	17,399.96	0.01%	17,639.96	0.01%	-
投资性房地产	0	0.00%	-	0.00%	-
长期股权投资	0	0.00%	-	0.00%	
固定资产	24,017,825.84	8.70%	20,072,586.55	7.40%	19.65%
在建工程	5,602,681.05	2.03%	4,801,563.63	1.77%	16.68%
短期借款	9,105,489.72	3.30%	46,137,700.00	17.00%	-80.26%
长期借款	0	0.00%	-	0.00%	
资产总计	276,029,959.55		271,324,588.18		1.73%

资产负债项目重大变动原因:

2018 年末, 应收票据及应收账款较上年末增加 32.08%, 主要原因在于随着公司物业管理规模增长和区域扩展, 相应的应收物业费等同比增长。

2018 年末, 短期借款较上年末减少 80.26%, 主要原因在于公司归还到期的银行借款。

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	417,004,536.91	-	245,660,537.10	-	69.75%
营业成本	350,431,382.98	84.04%	204,383,937.00	83.20%	71.46%
毛利率%	15.96%	-	16.80%	-	-
管理费用	31,869,897.97	7.64%	20,705,612.72	8.43%	53.92%
研发费用	4,210,063.98	1.01%	7,863,366.65	3.20%	-46.46%
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
财务费用	2,202,543.09	0.53%	1,841,867.28	0.75%	19.58%
资产减值损失	2,580,849.94	0.62%	2,916,250.34	1.19%	-11.50%
其他收益	5,184,319.19	1.24%	2,912,798.42	1.19%	77.98%
投资收益	1,012,669.28	0.24%	486,206.88	0.20%	108.28%
公允价值变动收益	0.00	0%	0	0.00%	0%
资产处置收益	-184.00	0.00%	4,885.44	0.00%	-103.77%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	29,683,656.85	7.12%	10,097,138.85	4.11%	193.98%
营业外收入	1,392,394.38	0.33%	1,716,340.92	0.70%	-18.87%
营业外支出	346,047.14	0.08%	231,740.63	0.09%	49.33%
净利润	22,488,700.61	5.39%	10,218,758.77	4.16%	120.07%

项目重大变动原因:

2018 年度, 营业收入较上年同期增加 69.75%, 主要原因在于物业管理规模增长, 区域扩展, 物业收入和新商业模式经营取得的收入持续增加。

2018 年度, 营业成本较上年同期增加 71.46%, 主要原因在于: (1) 随着物业管理规模的增长, 营业成本和总人工成本同比增加; (2) 随着业务的增长, 新接物业小区的前期投入。

2018 年度, 管理费用较上年同期增加 53.92%, 主要原因在于公司因业务持续拓展, 行政管理人员数量有所增加, 相应发生的职工薪酬上升。

2018 年度, 研发费用较上年同期下降 46.46%, 主要原因在于本期发生的研发人员变动, 研发人员薪酬有所下降。

2018 年度, 其他收益较上年同期增加 77.98%, 主要原因在于公司取得的锅炉改造补贴款等政府补贴同比增加。

2018 年度，投资收益较上年同期增加 108.28%，主要原因在于公司用短期自有闲置资金购买银行理财产品取得的收益同比有所增加。

2018 年度，营业利润较上年同期增加 193.98%，主要原因在于随着公司业务持续拓展、管理规模扩大；随着物业管理规模扩大，管理规模化效应显现。

2018 年度，营业外支出较上年同期增加 49.33%，主要原因在于随着公司在管项目的增多，有个别项目发生的罚款支出同比有所增加。

2018 年度，净利润较上年同期增加 120.07%，主要原因在于物业管理规模持续增长，区域扩展，物业收入和新商业模式经营取得的收入持续增加；随着物业管理规模扩大，管理规模化效应显现。

(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	415,560,550.40	245,660,537.10	69.75%
其他业务收入	1,443,986.51		
主营业务成本	350,431,382.98	204,383,937.00	71.46%
其他业务成本	214,684.00		

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业收入	415,267,571.65	99.58%	241,119,014.06	98.15%
电商收入	292,978.75	0.07%	4,541,523.04	1.85%

按区域分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
东北地区	14,635,717.98	3.51%	11,903,404.77	4.85%
华北地区	315,281,917.51	75.61%	169,231,811.78	68.89%
华东地区	22,553,472.15	5.41%	15,978,498.82	6.50%
华中地区	50,507,819.16	12.11%	47,581,076.54	19.37%
西南地区	14,025,610.11	3.36%	965,745.19	0.39%

收入构成变动的的原因：

报告期内，公司本期营业总收入构成中电商收入占比下降，主要在于公司加大物业项目的拓展力度，物业收入增长较快；电商业务在持续探索新的商业模式。

主营业务分区域分析，随着公司业务的持续深入拓展，各区域的物业管理等收入同比均有所上升，其中，东北地区增幅 22.95%，华北地区增幅 86.3%，华东地区增幅 41.15%，华中地区增幅 6.15%，西南地区增幅 1352.31%，其中，西南区域为 2017 年度新拓展，本年度增幅较大。

(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	新都会项目	18,670,231.09	4.48%	否
2	金汉绿港项目	18,322,587.40	4.39%	否
3	朝阳社区项目	16,525,307.33	3.96%	否
4	房山拱辰项目	14,616,045.99	3.51%	否
5	紫竹花园项目	13,936,508.83	3.34%	否
合计		82,070,680.64	19.68%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	北京东辉日盛装饰工程有限公司	8,995,401.67	6.03%	否
2	北京华博奥特建筑安装工程有限公司	6,383,130.25	4.28%	否
3	北京金剑卫士保安服务有限公司	5,384,399.00	3.61%	否
4	北京兴海富龙洁净保洁有限公司	2,695,695.61	1.81%	否
5	北京宝兴顺通节能供暖设备有限公司	2,383,333.34	1.60%	否
合计		25,841,959.87	17.33%	-

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	3,795,488.21	22,045,604.85	-82.78%
投资活动产生的现金流量净额	-4,140,448.40	-37,747,239.65	89.03%
筹资活动产生的现金流量净额	-18,692,408.39	11,021,121.01	-269.61%

现金流量分析：

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 82.78%，主要原因在于公司物业管理规模持续增长，相应地在接管新项目时向业委会支付的押金、保证金同比增长。

2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期上升 89.03%，主要原因在于公司赎回上年度购买的理财产品投资。

2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 269.61%，主要原因在于公司本期偿还到期借款同比增加、取得的借款同比减少。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

公司主要控股子公司的情况如下：

-天津乐生活物业管理有限公司（以下简称“天津乐生活”）：成立于 2011 年 6 月 20 日，经营范

围为物业管理等。天津乐生活由公司分别于 2014 年、2015 年通过收购股权和发行股份购买资产方式收购而来，为公司的全资子公司。

-郑州思达物业管理有限公司（以下简称“郑州思达”）：成立于 2003 年 11 月 12 日，经营范围为物业管理等。郑州思达由公司分别于 2014 年、2015 年通过收购股权和发行股份购买资产方式收购而来，为公司的全资子公司。

-通辽京汉物业服务服务有限公司：成立于 2008 年 10 月 9 日，经营范围为物业管理等，为公司的全资子公司。

-河南怀大物业管理有限公司：成立于 2008 年 2 月 25 日，经营范围为物业管理服务等，由公司于 2015 年通过收购而来，公司持股 70%。

-河南君事达物业服务服务有限公司（以下简称“君事达”）：成立于 2008 年 9 月 9 日，经营范围为物业服务等。君事达由公司分别于 2015 年、2017 年收购股权和发行股份购买资产方式而来，为公司的全资子公司。

京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司：成立于 2016 年 5 月，主要从事产品销售、物联网信息服务等，为公司的全资子公司。

保定乐生活智慧社区服务有限公司：成立于 2017 年 8 月 14 日，经营范围为物业管理服务等。由公司与保定市恩康餐饮管理有限公司于 2017 年共同投资设立，公司持股 51%。

北京华特物业管理发展有限公司（以下简称“华特物业”）：成立于 1996 年 6 月 10 日，经营范围为物业管理服务等，由公司于 2017 年末收购而来，公司持股 70%。

2019 年 1 月，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，拟收购襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“襄阳畅美”）所持华特物业 30% 股权，交易完成后，公司将持有华特物业 100% 股权。截至目前，上述收购 30% 股权的工商变更手续已完成。

秦皇岛修多物业服务服务有限公司：成立于 2007 年 7 月 27 日，经营范围为劳务派遣、物业管理服务等，报告期内由公司收购而来，公司持股 80%。

此外，2019 年 1 月 29 日，公司投资设立郑州市圃苑京汉物业管理有限公司，经营范围为物业管理等，公司持股 60%。

主要参股公司：

襄阳畅美：成立于 2017 年 6 月 13 日，经营范围为股权投资、咨询服务等，由公司于 2017 年收购而来，公司持股 10%。

本年度处置子公司：无。

2、委托理财及衍生品投资情况

本年度内，公司将暂时闲置的自有货币资金购买银行低风险理财以获取高于一般银行存款的收益。公司于 2018 年 1 月 29 日的第一届董事会第二十二次会议审议通过了《关于补充确认并调整 2017 年度利用自有闲置资金购买银行理财产品额度的议案》，针对 2017 年底因预收部分项目下一年的物业费形成一定量的短期闲置资金，从而公司在实际购买理财产品时超出了预计额度的事项，进行补充确认并调整为不超过人民币 3,000 万元（含本数），在此额度范围内，资金可以循环使用，投资期限自该次董事会审议通过之日起一年内；公司《总裁工作细则》规定，董事会授权总裁决定一次性不超过最近一期经审计总资产 5%、一年内累计不超过最近一期经审计总资产 10% 的委托理财等交易。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司购买的低风险银行理财产品余额为人民币 2,569 万元。

（五） 研发情况

研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
----	---------	---------

研发支出金额	4, 210, 063. 98	7, 863, 366. 65
研发支出占营业收入的比例	1. 01%	3. 20%
研发支出中资本化的比例	0%	0%

研发人员情况:

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	0
本科以下	24	20
研发人员总计	25	20
研发人员占员工总量的比例	1. 36%	0. 64%

注：此处研发人员含直接技术开发人员及相关人员。

专利情况:

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况:

公司的科技平台建设投入是为了实现“降低管理成本，提升管理效率，实现管控透明”的需要，同时也为了更加高效地支持社区增值运营服务的互联网化。公司的科技团队通过与业界各专业开发方的协同合作，已逐步分阶段地搭建起“物业管理云平台”、“商业管理云平台”、“集团信息化管理云平台”和“管辖/服务社区的智能化软件和硬件体系”的基础。随着管理项目数、管理及服务项目面积数、项目分布区域/城市数的快速增加，传统的低效管理方式已经不能满足公司发展的需要；同时，随着公司智慧社区战略的推进，新业务的开展，亟需与业务匹配的科技系统平台的支持，从而确保公司战略、新业务的顺利推进。

报告期内，公司完成天问系统上线，建立物业管理主数据，实现客诉、收费、品质综合巡查以及报表统计等数据共享，进一步规范数据的录入、采集与管理，总采购成本有望节约；天问系统上线后进一步对接银联 POS 支付功能，实现银联智能 POS 与天问 ERP 系统的数据同步，实现收费及账单的同步及实时查询，在降低成本、保障品质、提升效能方面发挥重要作用；升级金蝶 EAS 系统，进一步提升财务管理精细化和业务协同效率；顺应市场变化，不断优化服务器云架构，将现有业务系统全部迁移至阿里云虚拟服务器，大大降低运维及采购成本。

(六) 审计情况

1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

2. 关键审计事项说明:

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定商誉减值是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 事项描述

截止 2018 年 12 月 31 日，乐生活合并财务报表中商誉的账面价值为人民币 79, 110, 205. 23 元，主要是乐生活收购天津乐生活物业管理有限公司、河南怀大物业管理有限公司、河南君事达物业服务有限公司、郑州思达物业管理有限公司、北京华特物业管理发展有限公司及秦皇岛修多物业服务有限公司形

成的商誉。

管理层每年年末对商誉进行减值测试。商誉减值基于对商誉所归属的资产组可收回金额的测算。可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定，其中预计未来现金流量以经批准的公司财务预算为基础来测算。评估商誉减值需要管理层作出重大判断，并且与管理层的估计和假设相关的因素具有重大不确定性。因此我们将其识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对商誉减值相关的上述关键审计事项执行的主要审计程序如下：

- (1) 了解商誉减值相关的内部控制设计和运行的有效性。
- (2) 与公司管理层沟通并讨论商誉所属资产组的认定。
- (3) 我们在外部评估专家的协助下评估了管理层采用的商誉减值测试方法的适当性。
- (4) 我们将未来现金流量预测所使用毛利率以及收入增长率与乐生活的历史毛利率及收入增长率进行了比较，并考虑了市场趋势。
- (5) 基于同行业可比公司的市场数据计算的折现率，与管理层计算预计未来现金流量现值时采用的折现率进行比较，以评价其计算预计未来现金流量现值时采用的折现率。
- (6) 比较上一年度的预测和本年度业绩的实际表现，评估管理层作出的预测的合理性。

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。

(八) 合并报表范围的变化情况

√适用□不适用

报告期内，收购修多物业80%的股权，修多物业成为公司的控股子公司，纳入公司合并报表范围。

(九) 企业社会责任

1、持续提升服务品质：公司秉承“我们用心 让您放心”的服务宗旨，在保障基础物业服务品质的基础上，创新增值服务方式，不断提升基础服务与社区增值服务水平，提升业主幸福指数。

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

3、解决就业，促进社会和谐稳定：物业服务行业提供了大量的保洁、保安等技术含量较低的岗位，为低学历人员、下岗待业人员以及农村务工人员等的就业提供了重要支持，为就业困难群体的就业和社会和谐安定发挥了积极、重要的作用。

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

三、 持续经营评价

公司主营业务明确，自成立以来发展迅速，市场规模不断扩展，盈利能力逐步较强。公司 2016 年、2017 年、2018 年的营业收入分别约为 1.81 亿元、2.46 亿元、4.17 亿元，净利润分别约 480 万元、1,022 万元和 2,249 万元，营业收入及净利润均保持持续增长趋势。公司现有主营业务或投资方向能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。

报告期内，公司纳税记录完整，诚信合法经营，业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，具有良好的独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；公司拥有自己稳定的商业模式，拥有与当前经营紧密相关的要素或资源，不存在法律法规或公司章程规定终止经营或丧失持续经营能力的情况，也未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

综上所述，公司拥有良好的持续经营及发展能力，不存在对公司持续经营能力产生重大不确定性影响的事项。

四、 未来展望

(一) 行业发展趋势

在第十三届全国人民代表大会第二次会议上，政府工作报告中提到社区养老、社会治理、老旧小区改造等与物业管理行业息息相关的话题。物业管理作为社区服务的重要组成部分，在保障就业、改善人民生活、促进居民消费等方面起着重要作用。

经过数十年的发展，百强物业公司通过提升服务品质、项目拓展及收并购不断提升业务规模，并实现集约化服务效应的进一步扩大，提升经营效率和企业实力，将促进行业集中度的不断提高，提升行业服务水平，优化资源配置；在服务品质和服务范围上，服务质量标准化是行业扩大经营规模的重要条件，必将是物业公司坚守的基础，在基础物业服务之外，积极探索物业管理服务之外的创新服务，在满足客户需求的同时不断实现服务及收益多元化；在科学技术和互联网浪潮的推动下，人们的生活方式正在发生重大的变化，众多物业服务企业也借力“+互联网”的浪潮不断提升自身服务能力探索智能社区的开发；物业行业为劳动密集型行业，随着劳动成本、水电及物料成本的不断上涨，人工成本及运营成本将不断提升，将促使物业行业积极探索科技手段的应用和管理方式的创新。

(二) 公司发展战略

公司的整体发展战略为：在持续提升服务品质的基础上，利用市场化的项目拓展、收并购及服务输出，加快提升管理社区及服务社区的数量及规模，形成项目集群优势，获取规模化服务的社区业主群。借助互联网、物联网等科技力量的支持，基于业主需求，研发服务产品线，逐步深入整合社区内、社区周边、远社区的社区服务资源，满足业主日益丰富的服务需求，同时实现公司的持续发展和价值提升。打造“我们有一个梦想，让人们安居乐业”的智慧社区综合服务生态圈。

重服务品质，持续优化物业基础业务的流程、制度和操作指引，全面排查风险隐患并及时落实整改，深耕项目服务质量及客户满意度，建立智慧社区深入运营的信任基础；扩服务规模，以京津冀为战略核心区域，以北方区域为主，深耕存量项目所在城市并以此为基础拓展，通过多业态的物业项目拓展、收并购、服务输出等方式，形成规模化的多业态项目组合，建立智慧社区深入运营的规模基础，并在服务规模扩张的过程中，有计划、有策略地从传统住宅物业管理为主逐步向办公物业管理转型深耕；调收入结构，持续通过对社区业主的需求调研，研发设计或者对接引入匹配的社区服务资源，通过深度运营，满足业主的多样化服务需求，逐步形成成熟的社区增值业务模式，调整公司收入结构。

结合资本力量，协同内部自社区 IP 及外部社区 IP，发挥科技及数据力量，建设智慧社区的生态体系，形成科技、基础物业服务、社区增值服务协同的智慧社区综合生态运营体系，实现公司价值增值及资本增值。

(三) 经营计划或目标

2019 年，乐生活将深入探索服务品质、服务规模和增值业务。按照既定战略目标，借助资本力量，优化组织结构及资源配置，创新人才发展驱动机制，激发企业创新创变活力，推动设定目标的实现。

1、保增长、拓市场、调结构、商业探索及创新

在保持存量项目收入的稳步增长的基础上，持续深入挖掘商业资源，增加多经收入；聚焦京津冀，布局重点区域，通过内延式拓展和外延式扩张，加快市场拓展；从传统住宅物业管理逐步向办公物业管理转型深耕；持续深化社区商业模式探索及落地。

2、控风险、严管理、强科技、育品牌

持续加大内部风险预警及风险控制，排查风险，督促整改；持续加大力度，扩展标准化、精细化运营管理深度；着眼运营服务基础及关键项，持续提升客户满意度的关键项；提速具备行业输出性为导向的前置开发，实现建设及迭代科技平台的快速超前性；持续加强品牌管理及宣传，建立明显的行业认知的品牌认知度和辨识度。

3、创新人才管理模式，提升组织能力

完善人力体系建设，不断提升组织执行能力和变革能力；优化人员结构，创新管理模式，降本增效；文化体系建设进一步提升企业凝聚力；变革组织激励根源机制，驱动组织活力。

4、重根本，追求服务品质稳步提升

持续加强项目运营的日常管理；围绕优先改善区和改善区重点，着力解决客户满意度的关键点；差异化标准的制定发布及落地，分级分类管控；加大外阜公司及新收购公司的品质制度建设与实施。

5、科技助力，管理增效、增值业务创新

基础物业管理平台建设和管理系统建设的功能迭代，社区创新增值平台建设、一体化云平台建设、智慧社区项目标杆建设的持续探索和功能丰富，为管理增效、增值业务创新提供支持。

6、社区增值业务探索及经营

根据对客户需求的调研结果并形成产品设计；引入 IP 资源并签署资源合作协议；在存量项目中形成更广的落地推进；围绕着重点打造的新业态深度推进，形成可批量复制推广。

(四) 不确定性因素

未来公司主要面临行业政策变动、市场竞争风险和公司治理和管控风险。物业管理行业与房地产行业具有紧密的关联性，房地产行业政策调整将会影响物业行业发展；物业行业中公司数量较多，竞争激烈；随着公司的快速发展，对公司的治理和经营管理提出更高的要求。

为此，公司在用心创新持续加强自身服务质量的同时，围绕“便利生活、居家安全、健康生活、文化娱乐”四大服务体系，陆续推出增值产品，满足业主多样化的需求，提升客户满意度，增强客户粘性；稳步提升服务规模，并通过与优秀公司的合作共赢，提高综合竞争力；积极融入资本市场，借助资本的力量增强竞争力；借助于企业文化的力量提升员工的凝聚力和忠诚度，并通过优化员工结构、用工方式、薪酬考核方法等途径提高员工效率和稳定性。

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、行业政策风险

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

2、行业竞争风险

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

3、公司治理及管理风险

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

(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
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	√是 □否	五.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	√是 □否	五.二.(四)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励事项	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	五.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

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	5,343,273.10	10,270,162.70	15,613,435.80	13.17%

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
乐生活	大连小苹果通信网络技术有限公司、大连云易贷财富管理有限公司	买卖合同纠纷	5,265,880.76	4.44%	否	2017年7月7日
北京天龙苑房	华特物业	排除妨害纠纷	5,839,800	4.93%		2018年2月8日

地产开发有限公司		纷				日
总计	-	-	11,105,680.76	9.37%	-	-

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:

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

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

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

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用□不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	判决或仲裁结果	临时公告披露时间
乐生活	吕穗峰	股权转让合同纠纷	10,000,000.00	驳回上诉，维持原判。 二审案件受理费106,447.5元，由吕穗峰负担。 本判决为终审判决。	2018年12月4日
总计	-	-	10,000,000.00	-	-

报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响:

公司各项业务未受到不利影响。公司将根据判决结果依法积极主张自身合法权益。

(二) 公司发生的对外担保事项

单位：元

担保对象	担保金额	担保期间	担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	是否关联担保
田汉	12,000,000	2018年9月26日-2019年9月26日	保证	连带	已事后补充履行	是
总计	12,000,000	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

项目汇总	余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不含公司对子公司的担保）	0
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	12,000,000
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0

注：为解决公司日常经营的暂时性资金需求，公司于 2018 年 9 月向田汉先生借入人民币 1,200 万元的资金，利率参照同期银行贷款利率，期限为借款到账之日起不超过 12 个月。该笔资金来源为田汉先生向北京银行股份有限公司石景山支行的个人贷款，贷款金额 1,200 万元，贷款期为 12 个月，自 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 26 日，由京汉控股集团有限公司、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司、李莉提供最高额保证；由田耘提供最高额抵押，抵押物为房产。

公司已于 2019 年 4 月 16 日召开董事会及监事会补充确认上述交易（公告编号：2019-012、2019-013），并将提交 2018 年年度股东大会审议。

详见公告：《关于补充确认公司为关联方贷款提供担保及公司向关联股东借款的公告》（2019-020）。

清偿和违规担保情况：

-

（三） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	1,200,000	1,174,814.55
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	12,100,000	12,800,988.33
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	0	0

以上金额均为含税金额。

报告期内，公司与关联方实际发生的关联交易总和高于年初预计的 13,300,000 元，但未超过 20%。根据公司 2018 年 4 月修订的《关联交易管理制度》的规定，公司实际执行中预计关联交易金额不超过本年度关联交易预计总金额的 20% 以上的，由公司董事长批准。上述事项已事前由董事长批准。详见公告：《关于补充确认 2018 年度超出预计金额的日常性关联交易公告》（2019-023）。

（四） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
京汉控股集团有限公司、田汉	为公司发行的债务融资工具提供担保	人民币 6000 元	已事前及时履行	2018 年 9 月 27 日	2018-051 2018-054
田汉	公司为其银行借款提供担保	人民币 1200 万元	已事后补充履行	2019 年 4 月 17 日	2019-012 2019-013

	保，借款款项拆借给公司用作日常经营				2019-020
--	-------------------	--	--	--	----------

注：报告期内，公司审议拟发行总额不超过 1.2 亿元（含 1.2 亿元）的债务融资工具的事项，由京汉控股集团有限公司、田汉承担全额不可撤销的无限连带责任保证担保。2018 年 11 月，“乐生活 2018 年非公开发行债务融资计划”已于青岛国富金融资产交易中心有限公司挂牌发行，该次挂牌发行规模为 6,000 万元。

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、为拓展公司的融资渠道，满足日常营运、收并购等资金需求，从而实现在稳步发展的基础上进一步做大做强并持续提升综合竞争力，报告期内，公司发行不超过 1.2 亿元（含 1.2 亿元）的债务融资工具。为确保债务融资工具的顺利发行，京汉控股集团有限公司和田汉为上述发行提供无限连带责任保证担保。

2、为解决公司日常经营的暂时性资金需求，公司于 2018 年 9 月向田汉先生借入人民币 1,200 万元的资金，利率参照同期银行贷款利率，期限为借款到账之日起不超过 12 个月。该笔资金来源为田汉先生向北京银行股份有限公司石景山支行的个人贷款，贷款金额 1,200 万元，贷款期为 12 个月，自 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 26 日，由京汉控股集团有限公司、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司、李莉提供最高额保证；由田耘提供最高额抵押，抵押物为房产。

田汉先生为公司控股股东和实际控制人，与乐生活构成关联关系，上述交易构成关联交易。

本交易中，关联方为公司提供财务资助，利率参照同期银行贷款利率；公司为关联股东提供担保向银行借款，款项用于公司日常经营。本次交易不存在损害公司和其他股东利益的情形。

上述交易为公司向关联方借款提供担保和关联方向公司提供资金拆借，特此补充确认，详见公告：《关于补充确认公司为关联方贷款提供担保及公司向关联股东借款的公告》（2019-020）。

公司已于 2019 年 4 月 16 日召开董事会及监事会补充确认上述交易（公告编号：2019-012、2019-013），并将提交 2018 年年度股东大会审议。

（五） 承诺事项的履行情况

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

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

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

4、在公司定向发行股票事项中，公司股东北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）（以下简称“全经联创新”）及其管理人全经联（北京）科技孵化器有限公司（以下简称“全经联孵化器”）承诺将在 2017 年 5 月 31 日前根据基金业协会在 2016 年 2 月发布的《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》的规定完成全经联创新的私募投资基金备案。

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

变更私募基金产品备案的承诺完成时间至 2017 年 9 月 30 日。

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

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

2019 年 1 月，公司接到全经联创新通知：鉴于近期又收到了基金业协会的反馈，基于对整体进度的审慎评估，全经联创新拟再次变更私募基金产品备案完成时间至 2019 年 6 月 30 日。

报告期内，全经联创新继续履行上述承诺。

(六) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
公司本部房屋建筑物	抵押	7,869,023.96	2.85%	银行抵押贷款
总计	-	7,869,023.96	2.85%	-

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	32,437,500	59.67%	5,248,500	37,686,000	69.33%	
	其中：控股股东、实际控制人	17,790,000	32.73%	5,403,000	23,193,000	42.67%	
	董事、监事、高管	5,557,500	10.22%	200,500	5,758,000	10.59%	
	核心员工	210,000	0.39%	-	210,000	0.39%	
有限售条件股份	有限售股份总数	21,922,500	40.33%	-5,248,500	16,674,000	30.67%	
	其中：控股股东、实际控制人	20,550,000	37.80%	-5,250,000	15,300,000	28.15%	
	董事、监事、高管	16,672,500	30.67%	1,500	16,674,000	30.67%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		54,360,000	-	0	54,360,000	-	
普通股股东人数							38

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

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	田汉	20,400,000	200,000	20,600,000	37.90%	15,300,000	5,300,000
2	京汉控股集团有限公司	17,940,000	-47,000	17,893,000	32.92%	0	17,893,000
3	北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	4,950,000	24,000	4,974,000	9.15%	0	4,974,000
4	申勇	1,830,000	0	1,830,000	3.37%	1,372,500	457,500
5	袁鸿凯	1,350,000	0	1,350,000	2.48%	0	1,350,000
6	北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）	1,250,000	0	1,250,000	2.30%	0	1,250,000
7	韩若冰	1,000,000	1,000	1,001,000	1.84%	0	1,001,000
8	陈梦迪	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000
9	北京金亿佰投	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000

	资顾问有限公司						
10	林卫彬	1,000,000	0	1,000,000	1.84%	0	1,000,000
	合计	51,720,000	178,000	51,898,000	95.48%	16,672,500	35,225,500

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

二、 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

公司的控股股东及实际控制人为田汉先生，直接持有公司股份 20,600,000 股，占公司股份总额的 37.9%；通过京汉控股集团有限公司间接持有公司股份总额的 31.20%。

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

报告期内，公司控股股东未发生变化。

第七节 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

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2016年9月23日	2017年3月22日	5	5,000,000	23,950,000	1	0	3	0	0	否

募集资金使用情况：

2016年9月23日，公司召开第一届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司股票发行方案的议案》、《关于签署附生效条件的〈股票发行认购协议〉的议案》、《关于签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》等议案，具体内容详见《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司第一届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2016-049）。

2016年10月9日，公司召开2016年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司股票发行方案的议案》、《关于签署附生效条件的〈股票发行认购协议〉的议案》、《关于签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》等议案，具体内容详见《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司2016年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-056）。

2017年2月23日，公司召开第一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于〈乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司股票发行方案（更正稿）〉的议案》等议案，具体内容详见《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司第一届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2017-004）。

公司取得了全国中小企业股份转让系统有限责任公司于2017年3月6日出具的《关于乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2017]1210号），确认公司本次股票发行5,000,000股，其中限售0股，不予限售5,000,000股。

本次募集资金主要用于传统物业项目拓展、科技平台建设、商业运营平台建设、偿还银行借款等，截至2018年12月31日，使用募集资金2,396.06万元，募集资金用途、使用情况与公开披露的募集资金用途一致，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。

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

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
6005642	乐生活	其他	700,000	8.3%	一年	否
	2018年非		1,100,000	8.8%	一年	否
	公开发行债 务融资计划		3,900,000	9.8%	一年	否
合计	-	-	5,700,000	-	-	-

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、可转换债券情况

适用 不适用

五、间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
银行借款	中国建设银行北京古城支行	7,105,489.72	5.44%	一年	否
银行借款	河南鄢陵农村商业银行彭店支行	2,000,000.00	11.3%	一年	否
合计	-	-	-	-	-

注：根据公司与河南怀大物业管理有限公司原转让方的相关协议，上述河南鄢陵农村商业银行彭店支行该项贷款及利息由原转让方承担。

违约情况：

适用 不适用

六、权益分派情况

(一) 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

(二) 权益分配预案

适用 不适用

未提出利润分配预案的说明：

适用 不适用

鉴于公司目前正处于快速发展阶段，资金需求量较大，因此公司本年度拟不进行利润分配及资本公积转增股本。

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	年度薪酬
段亚娟	董事长、总裁、财务负责人	女	1981年8月	硕士	2018年11月至2021年11月	0
田汉	董事	男	1967年3月	硕士	2018年11月至2021年11月	0
申勇	董事	男	1969年3月	本科	2018年11月至2021年11月	144,000
杜凌云	董事、副总裁	男	1977年9月	本科	2018年11月至2021年11月	861,557.6
闫刚	董事	男	1980年5月	本科	2018年11月至2021年11月	583,363.63
班均	监事会主席	男	1967年5月	硕士	2018年11月至2021年11月	0
冯普	监事	男	1976年9月	硕士	2018年11月至2021年11月	0
张卫兵	监事	男	1978年2月	本科	2018年11月至2021年11月	497,082.15
许晓青	董事会秘书	女	1983年12月	硕士	2018年11月至2021年11月	217,900
王丰	原董事	男	1977年3月	博士	2015年11月至2018年11月	45,833
班均	原董事	男	1967年5月	硕士	2015年11月至2018年11月	0
杨乐渝	原董事	男	1964年11月	硕士	2016年6月至2018年11月	0
汪辉文	原董事	男	1961年12月	硕士	2016年6月至2018年11月	45,833
关明广	原监事会主席	男	1966年11月	本科	2015年11月至2018年11月	0
刘飞清	原总裁、财务负责人	男	1980年1月	硕士	2016年6月至2018年5月	1,025,404.28
陈耀辉	原总裁、财务负责人	男	1972年12月	硕士	2018年5月至2018年11月	299,365.7
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

现任董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系如下:

董事田汉先生为公司的实际控制人,亦为公司股东京汉控股集团有限公司的控股股东;董事长、总裁、财务负责人段亚娟女士在京汉控股集团有限公司任董事;监事会主席班均先生在京汉控股集团有限公司任职;监事冯普先生在田汉先生为实际控制人的京汉实业投资集团股份有限公司任职。

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

(二) 持股情况

单位:股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
田汉	董事	20,400,000	200,000	20,600,000	37.90%	0

申勇	董事	1,830,000		1,830,000	3.37%	0
段亚娟	董事长、总裁	0	1,000	1,000	0.0018%	0
关明广	原监事会主席	0	1,000	1,000	0.0018%	0
合计	-	22,230,000	202,000	22,432,000	41.27%	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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
刘飞清	总裁、财务负责人	离任	无	离任
陈耀辉	无	离任	无	离任
段亚娟	董事长	新任	董事长、总裁、财务负责人	新任
王丰	董事	换届	无	换届
班均	董事	换届	监事会主席	换届
杨乐渝	董事	换届	无	换届
汪辉文	董事	换届	无	换届
关明广	监事会主席	换届	无	换届
杜凌云	副总裁	换届	董事、副总裁	换届
闫刚	无	新任	董事	换届

注：2018年5月-2018年11月，陈耀辉先生曾担任公司总裁、财务负责人。

报告期内董事会秘书变动情况及任职资格的说明

年初至报告期末董秘是否发生变动	原董秘离职时间	现任董秘任职时间	现任董秘姓名	是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	临时公告查询索引
否	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

<p>段亚娟女士，中国国籍，无境外永久居留权，女，1981年生，硕士。2009年6月至今任京汉置业集团有限责任公司董事；2013年任京汉控股集团有限公司财务总监、董事，现任董事；2014年12月至今担任北京丰汇颐和投资有限公司董事；2014年11月至今担任北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人；2015年6月至今担任北京时代引擎科技股份有限公司董事；2015年7月至今担任华能国电（北京）科技有限公司董事；2015年12月至今担任北京隆运资产管理有限公司董事；2014年6月至今历任京汉实业投资集团股份有限公司监事、监事会主席、董事，现任董事。2013年1月至2016年5月任公司监事。2016年6月至今任公司董事长，2018年11月至今任公司总裁、财务负责人。</p> <p>杜凌云先生，中国国籍，无境外永久居留权，男，1977年生，本科，物业管理师。2003年8月至</p>
--

2009年3月历任北京亿城物业管理有限公司安全经理、客服经理、项目总经理；2009年5月至2013年12月任北京京汉物业管理有限公司西部区域总经理；2014年1月至2015年6月任公司物业基础事业部总经理；2015年7月至2016年6月任公司董事。2015年7月至今任公司副总裁，2018年11月至今任公司董事。

闫刚先生，中国国籍，无境外永久居留权，男，1980年生，本科。2004年7月至2014年7月任北京亿城物业管理有限公司项目总经理，2014年7月至2018年10月任公司运营经理，2018年10月至今任公司运营管理部总监，2018年11月至今任公司董事。

班均先生，中国国籍，无境外永久居留权，男，1967年生，北京大学高级工商管理硕士。高级会计师、高级经济师、中国注册会计师、注册资产评估师、注册税务师、土地估价师资格。2005年6月至2008年6月任德勤华永会计师事务所企业重组服务高级经理，2008年7月至2014年5月任北京华控投资顾问有限公司董事总经理。现任京汉控股集团有限公司总裁、董事，北京丰汇颐和投资有限公司、京汉医疗产业投资有限公司、北京隆运资产管理有限公司董事。2014年2月至今任京汉实业投资集团股份有限公司董事。2014年5月至今任湖北金环新材料科技有限公司董事长，2018年2月至今任湖北金环绿色纤维有限公司董事长。2015年11月至2018年11月任公司董事。2018年11月至今任公司监事会主席。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	271	307
生产人员	1,448	2,673
销售人员	26	26
技术人员	6	6
财务人员	83	127
员工总计	1,834	3,139

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	5
本科	105	116
专科	328	381
专科以下	1,396	2,637
员工总计	1,834	3,139

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

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

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	1	1
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）		

核心人员的变动情况

不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律法规的要求，规范开展经营，股东大会、董事会、监事会、高级管理人员均忠实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按照《公司章程》及有关内控制度的规定进行。

公司目前已制定的内控制度包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保制度》、《对外投资融资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《募集资金管理制度》，行之有效的内控管理体系、规范的管理经营充分保障了投资人的合法权益。

2017年3月，公司建立《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》，在不断完善内控管理体系的基础上，继续密切关注行业发展动态及监管机构出台的新政策，结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

2018年4月，公司根据全国股转公司2017年12月22日发布的《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》，对《公司章程》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》进行修订。

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

公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统等规范性文件的要求。信息披露准确、真实、完整、及时。公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求规范运作，努力寻求股东权益的最大化，切实维护所有股东的利益。

报告期内，公司依《公司章程》的规定组织召开“三会”会议，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，确保每次会议程序合法，内容有效。现有的治理机制能为所有股东提供合适的保障，能保证所有股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司2018年度根据经营需要发生的融资、关联交易等重要事项，均严格按照相关法律法规、《公司章程》及公司其他相关内控制度的规定履行了相应的决策程序。

公司现有治理机制符合相关法律法规要求，运行有效且可以满足公司经营发展需求。截至报告期末，

公司治理机构成员均依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。公司治理的实际状况符合相关法规的要求。随着公司未来经营规模的扩大，业务范围的拓展，公司将不断完善现有的公司治理机制，以保证公司的决策程序和议事规则民主科学，公司内部控制制度完整有效，公司治理机制规范健全。

4、 公司章程的修改情况

2018年4月，公司根据全国股转公司2017年12月22日发布的《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》，对《公司章程》进行修订。

2018年11月，公司根据2018年10月全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国公司法》的决定及公司发展需要，对《公司章程》进行修订。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	13	<p>2018年1月29日，召开第一届董事会第二十二次会议，审议通过《关于补充确认并调整2017年度利用自有闲置资金购买银行理财产品额度的议案》；</p> <p>2018年2月26日，召开第一届董事会第二十三次会议，审议通过《关于设立乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司许昌物业管理分公司的议案》；</p> <p>2018年4月16日，召开第一届董事会第二十四次会议，审议通过《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》等十五项议案；</p> <p>2018年4月17日，召开第一届董事会第二十五次会议，审议通过《关于公司2018年第一季度报告的议案》；</p> <p>2018年5月5日，召开第一届董事会第二十六次会议，审议通过《关于北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）再次变更私募基金产品备案完成时间的议案》、《关于提请召开2018年第一次临时股东大会的议案》等两项议案；</p> <p>2018年5月13日，召开第一届董事会第二十七次会议，审议通过《关于聘任陈耀辉为公司总裁及财务负责人的议案》；</p> <p>2018年8月13日，召开第一届董事会第二十八次会议，审议通过《关于公司2018年半年度报告的议案》、《关于2018年半年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告的议案》等八项议案；</p> <p>2018年8月30日，召开第一届董事会第二十九次会议，审议通过《关于补充确认部分变更募集资金用途的议案》、《关于提请召开2018年第三次临时股东大会的议案》等两项议案；</p> <p>2018年9月25日，召开第一届董事会第三十次会议，审议通过《关于拟发行债务融资工具的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理发行债务融资工具有关事宜的议案》等五项议案；</p> <p>2018年10月22日，召开第一届董事会第三十一次会议，审议通过《关于公司2018年第三季度报告的议案》、《关于非公开发行债务融资计划的议案》等两项议案；</p>

		<p>2018年11月8日，召开第一届董事会第三十二次会议，审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于变更公司2018年度财务报告审计机构的议案》等三项议案；</p> <p>2018年11月23日，召开第二届董事会第一次会议，审议通过《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总裁及财务负责人的议案》等四项议案；</p> <p>2018年12月17日，召开第二届董事会第二次会议，审议通过《关于对外投资设立控股子公司的议案》。</p>
监事会	8	<p>2018年4月16日，召开第一届监事会第十一次会议，审议通过《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》等八项议案；</p> <p>2018年4月17日，召开第一届监事会第十二次会议，审议通过《关于公司2018年第一季度报告的议案》；</p> <p>2018年5月5日，召开第一届监事会第十三次会议，审议通过《关于北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）再次变更私募基金产品备案完成时间的议案》</p> <p>2018年8月13日，召开第一届监事会第十四次会议，审议通过《关于公司2018年半年度报告的议案》、《关于2018年半年度募集资金存放及实际使用情况的专项报告的议案》等三项议案；</p> <p>2018年8月30日，召开第一届监事会第十五次会议，审议通过《关于补充确认部分变更募集资金用途的议案》；</p> <p>2018年10月22日，召开第一届监事会第十六次会议，审议通过《关于公司2018年第三季度报告的议案》；</p> <p>2018年11月8日，召开第一届监事会第十七次会议，审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》；</p> <p>2018年11月23日，召开第一届监事会第十八次会议，审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》</p>
股东大会	6	<p>2018年5月8日，召开2017年年度股东大会，审议通过《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》等十三项议案；</p> <p>2018年5月23日，召开2018年第一次临时股东大会，审议通过《关于北京全经联创新投资管理中心（有限合伙）再次变更私募基金产品备案完成时间的议案》；</p> <p>2018年8月27日，召开2018年第二次临时股东大会，审议通过《关于增加经营范围及相应修订〈公司章程〉的议案》、《关于会计政策变更的议案》等两项议案；</p> <p>2018年9月17日，召开2018年第三次临时股东大会，审议通过《关于补充确认部分变更募集资金用途的议案》；</p> <p>2018年10月12日，召开2018年第四次临时股东大会，审议通过《关于拟发行债务融资工具的议案》和《关于提请股东大会授权董事会全权办理发行债务融资工具有关事宜的议案》；</p> <p>2018年11月23日，召开2018年第五次临时股东大会，审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》等四项议案。</p>

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司挂牌后，召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

股份公司成立前，在实际经营过程中，基本能够按照《公司法》和《公司章程》的规定进行运作，就增加注册资本、变更经营范围、整体变更等重大事项召开股东会进行决议。股份公司成立且登陆新三板后，及时根据《公司法》、全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的相关业务规则完善了公司治理机制，修订《公司章程》、三会议事规则及相关管理制度，为编制真实、完整、公允的财务报表及各项业务活动的健康运行提供保证。随着经营环境的变化、管理的不断深化，公司将持续完善和优化内部控制制度，监督控制政策和控制程序的有效性，确保适应公司的发展需要。

(四) 投资者关系管理情况

公司制订了《投资者关系管理制度》，就保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利做出原则性安排，并在《公司章程》和“三会”议事规则等其他制度中做出了具体安排。通过信息沟通、定期会议等多种方式及时披露公司的发展战略、经营方针等信息，保障所有投资者的合法权益。报告期内，公司与投资者之间的沟通机制顺畅，投资者关系良好。

(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，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与公司控股股东及其控制的其他企业基本分开，公司拥有独立完整的研发、供应、服务等业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

1、资产独立

根据公司历次验资报告显示，公司设立时各发起人投入的资产已足额到位，与各发起人之间产权关系明确。公司独立拥有生产经营所需的商标、软件著作权等资产，产权清晰。股份公司设立以来，除了办公场地是向控股股东控制的其他企业租赁之外，不存在以承包、委托经营、租赁或其他类似方式依赖

于控股股东及其控制的其他企业的资产进行生产经营的情形。

2、人员独立

公司拥有独立的人事、工资、福利制度，公司高级管理人员均经过规范的人事招聘程序录用并签订劳动合同。公司拥有生产经营所需的研发人员、技术人员及生产人员等。公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》等法律法规及《公司章程》规定的条件和程序产生，不存在超越董事会和股东大会作出人事任免决定的情况；公司拥有独立、完整的人事管理体系，公司劳动、人事及工资管理完全独立；公司的高级管理人员均专职服务于公司并在公司领取报酬，没有在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的任何职务，也没有在控股股东及其控制的其他企业领薪；公司财务、产、供、销、人事及工资管理等各方面人员均与关联公司分开。公司所有高级管理人员及核心业务人员未从事与公司业务相同或相似的自营业务，未在与公司业务相同或相似的公司服务，未从事损害公司利益的活动。

3、财务独立

公司设有独立的财务会计部门，配备专职财务管理人员。公司根据现行会计制度及相关法规、条例，结合公司实际情况制定了财务管理制度、内部审计制度等内部财务会计管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。财务负责人由公司董事会聘任，财务人员独立并由公司自行聘用，均未在股东单位及股东单位控制的其他企业中兼职。不存在与控股股东及其控制的其他企业或其他任何单位或个人共用银行账户的情形。

报告期内，公司不存在货币资金或其他资产被股东单位或其他关联方占用的情况，也不存在为股东及其下属单位、其他关联企业提供担保的情况。

4、机构独立情况

公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织机构，建立了完整、独立的法人治理结构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。

公司拥有独立的生产经营场所和办公机构，公司与控股股东及其关联企业不存在混合经营、合署办公的情形。公司的机构设置均独立于控股股东，与控股股东及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情况，也未发生控股股东和其他股东干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

5、业务独立情况

公司拥有独立完整的采购体系、销售体系和服务，具有直接面向市场独立经营的能力。公司前期获取物业项目对关联方存在一定的依赖性，但随着公司的发展，公司的业务对关联方的不构成重大依赖，且公司控股股东根据法律法规的规定依法行使其权利并承担义务，没有超越股东大会，直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司业务独立。公司的业务独立于控股股东及其控制的其他企业，公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争。

(三) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司管理和风险控制等内部控制管理制度，能够得到有效执行，能够满足公司当前发展管理需要。同时公司将根据管理发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定执行，从公司自身出发，制定会计核算的具体制度，并按照要求进行独立核算，以保障公司正常进行会计核算工作。

2、关于财务管理体系

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

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等前提下，采取事前防范，

事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。报告期内，公司上述管理制度未出现重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等法律、法规及其他规范性文件，制订了《信息披露管理制度》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》等内控制度，不仅为公司信息披露及年度报告的编制提供指导依据，也为规范化编制奠定了良好制度基础。

报告期内，公司严格按照上述制度做好信息披露工作，未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

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"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <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
审计报告编号	中兴财光华审会字（2019）第 205049 号
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
审计报告日期	2019 年 4 月 16 日
注册会计师姓名	赵丽红、秦俭
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	0
会计师事务所审计报酬	300,000 元
审计报告正文： <p style="text-align: center;">审计报告</p> <p style="text-align: right;">中兴财光华审会字(2019)第 205049 号</p> <p>乐生活智慧社区服务集团股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了乐生活智慧社区服务集团股份有限公司（以下简称乐生活）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了乐生活 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于乐生活，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>三、 关键审计事项</p> <p>关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定商誉减值是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。</p> <p>1. 事项描述</p> <p>截止 2018 年 12 月 31 日，乐生活合并财务报表中商誉的账面价值为人民币 79,110,205.23 元，主要是乐生活收购天津乐生活物业管理有限公司、河南怀大物业管理有限公司、河南君事达物业服务有限公</p>	

司、郑州思达物业管理有限公司、北京华特物业管理发展有限公司及秦皇岛修多物业服务服务有限公司形成的商誉。

管理层每年年末对商誉进行减值测试。商誉减值基于对商誉所归属的资产组可收回金额的测算。可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定，其中预计未来现金流量以经批准的公司财务预算为基础来测算。评估商誉减值需要管理层作出重大判断，并且与管理层的估计和假设相关的因素具有重大不确定性。因此我们将其识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对商誉减值相关的上述关键审计事项执行的主要审计程序如下：

- (1) 了解商誉减值相关的内部控制设计和运行的有效性。
- (2) 与公司管理层沟通并讨论商誉所属资产组的认定。
- (3) 我们在外部评估专家的协助下评估了管理层采用的商誉减值测试方法的适当性。
- (4) 我们将未来现金流量预测所使用毛利率以及收入增长率与乐生活的历史毛利率及收入增长率进行了比较，并考虑了市场趋势。
- (5) 基于同行业可比公司的市场数据计算的折现率，与管理层计算预计未来现金流量现值时采用的折现率进行比较，以评价其计算预计未来现金流量现值时采用的折现率。
- (6) 比较上一年度的预测和本年度业绩的实际表现，评估管理层作出的预测的合理性。

四、其他信息

乐生活管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括乐生活 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估乐生活的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算乐生活、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督乐生活的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意

遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对乐生活持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致乐生活不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就乐生活中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中兴财光华会计师事务所

中国注册会计师：赵丽红
(项目合伙人)

(特殊普通合伙)

中国注册会计师：秦俭

中国·北京

2019年4月16日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	51,884,775.96	70,922,144.54
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	70,215,692.23	53,162,499.03
预付款项	五、3	2,200,510.72	1,788,351.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	14,281,233.52	6,253,417.11
买入返售金融资产			

存货	五、5	17,399.96	17,639.96
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	26,186,995.74	38,478,336.76
流动资产合计		164,786,608.13	170,622,388.52
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、7	24,017,825.84	20,072,586.55
在建工程	五、8	5,602,681.05	4,801,563.63
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	五、9	79,110,205.23	74,507,944.52
长期待摊费用	五、10	19,288.12	46,960.50
递延所得税资产	五、11	854,936.09	1,273,144.46
其他非流动资产	五、12	1,638,415.09	
非流动资产合计		111,243,351.42	100,702,199.66
资产总计		276,029,959.55	271,324,588.18
流动负债：			
短期借款	五、13	9,105,489.72	46,137,700.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、14	25,566,554.72	16,297,162.54
预收款项	五、15	40,873,748.54	45,092,517.96
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、16	6,294,290.91	4,113,604.87
应交税费	五、17	9,332,802.00	4,127,442.53
其他应付款	五、18	60,610,032.59	60,138,438.04
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、19	5,700,000.00	171,316.60
流动负债合计		157,482,918.48	176,078,182.54
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		157,482,918.48	176,078,182.54
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、20	54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、21	19,306,365.98	19,160,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、22	3,041,763.70	1,824,239.80
一般风险准备			
未分配利润	五、23	36,152,556.61	18,027,512.14
归属于母公司所有者权益合计		112,860,686.29	93,371,751.94
少数股东权益		5,686,354.78	1,874,653.70
所有者权益合计		118,547,041.07	95,246,405.64
负债和所有者权益总计		276,029,959.55	271,324,588.18

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：彭经

（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		34,947,950.74	39,117,945.55

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		29,750,801.45	16,807,954.84
预付款项		560,611.26	183,392.82
其他应收款		14,055,412.97	9,384,369.63
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			27,031,307.34
流动资产合计		79,314,776.42	92,524,970.18
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		103,745,000.00	95,895,000.00
投资性房地产			
固定资产		17,409,384.79	19,262,258.22
在建工程		5,602,681.05	4,801,563.63
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			
递延所得税资产		270,219.39	307,472.53
其他非流动资产		118,415.09	
非流动资产合计		127,145,700.32	120,266,294.38
资产总计		206,460,476.74	212,791,264.56
流动负债：			
短期借款		7,105,489.72	44,137,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		9,522,460.31	5,664,489.77
预收款项		28,358,419.52	30,168,675.76
应付职工薪酬		1,416,327.97	2,192,691.26
应交税费		2,568,353.12	1,745,567.74
其他应付款		42,939,933.57	32,207,886.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		5,700,000.00	
流动负债合计		97,610,984.21	116,117,011.06

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		97,610,984.21	116,117,011.06
所有者权益：			
股本		54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		26,866,863.77	26,866,863.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,041,763.70	1,824,239.80
一般风险准备			
未分配利润		24,580,865.06	13,623,149.93
所有者权益合计		108,849,492.53	96,674,253.50
负债和所有者权益合计		206,460,476.74	212,791,264.56

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、24	417,004,536.91	245,660,537.10
其中：营业收入		417,004,536.91	245,660,537.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		393,517,684.53	238,967,288.99
其中：营业成本	五、24	350,431,382.98	204,383,937.00
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、25	2,222,946.57	1,256,255.00
销售费用			
管理费用	五、26	31,869,897.97	20,705,612.72
研发费用	五、27	4,210,063.98	7,863,366.65
财务费用	五、28	2,202,543.09	1,841,867.28
其中：利息费用		1,589,021.35	1,468,791.22
利息收入		149,758.65	177,270.30
资产减值损失	五、29	2,580,849.94	2,916,250.34
加：其他收益	五、30	5,184,319.19	2,912,798.42
投资收益（损失以“-”号填列）	五、31	1,012,669.28	486,206.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、32	-184.00	4,885.44
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		29,683,656.85	10,097,138.85
加：营业外收入	五、33	1,392,394.38	1,716,340.92
减：营业外支出	五、34	346,047.14	231,740.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,730,004.09	11,581,739.14
减：所得税费用	五、35	8,241,303.48	1,362,980.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,488,700.61	10,218,758.77
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）		22,488,700.61	10,218,758.77
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		3,146,132.24	1,468,252.07
2.归属于母公司所有者的净利润		19,342,568.37	8,750,506.70
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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资			

产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		22,488,700.61	10,218,758.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,342,568.37	8,750,506.70
归属于少数股东的综合收益总额		3,146,132.24	1,468,252.07
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.36	0.16
（二）稀释每股收益		0.36	0.16

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：彭经

（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		188,156,521.36	156,150,640.13
减：营业成本		151,335,743.93	129,964,158.50
税金及附加		1,220,609.80	769,567.51
销售费用			
管理费用		19,675,279.99	15,483,098.24
研发费用		4,210,063.98	7,863,366.65
财务费用		1,732,609.11	1,785,318.54
其中：利息费用		1,362,941.35	
利息收入		64,985.74	
资产减值损失		366,426.76	500,646.68
加：其他收益		3,054,226.68	2,542,943.40
投资收益（损失以“-”号填列）		682,946.56	352,020.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,352,961.03	2,679,447.96
加：营业外收入		1,303,751.76	723,305.02
减：营业外支出		209,447.98	224,379.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,447,264.81	3,178,373.00
减：所得税费用		2,272,025.78	535,005.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,175,239.03	2,643,367.38
（一）持续经营净利润		12,175,239.03	2,643,367.38
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		12,175,239.03	2,643,367.38
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		417,926,488.05	251,324,175.46
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、36	41,475,443.82	19,898,574.66
经营活动现金流入小计		459,401,931.87	271,222,750.12
购买商品、接受劳务支付的现金		242,046,387.35	133,846,399.92
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			

支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		138,041,678.65	80,252,137.83
支付的各项税费		17,314,418.91	9,890,668.91
支付其他与经营活动有关的现金	五、36	58,203,958.75	25,187,938.61
经营活动现金流出小计		455,606,443.66	249,177,145.27
经营活动产生的现金流量净额		3,795,488.21	22,045,604.85
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			6,000.00
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		46,112,669.28	10,452,014.69
投资活动现金流入小计		46,112,669.28	10,458,014.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,192,235.29	1,359,813.79
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,640,882.39	12,545,440.55
支付其他与投资活动有关的现金	五、36	35,420,000.00	34,300,000.00
投资活动现金流出小计		50,253,117.68	48,205,254.34
投资活动产生的现金流量净额		-4,140,448.40	-37,747,239.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	1,000,000.00
取得借款收到的现金		7,105,489.72	50,727,160.25
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、36	20,147,000.00	
筹资活动现金流入小计		27,252,489.72	51,727,160.25
偿还债务支付的现金		44,137,700.00	38,999,997.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,648,858.11	1,702,393.66
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、36	158,340.00	3,648.58
筹资活动现金流出小计		45,944,898.11	40,706,039.24
筹资活动产生的现金流量净额		-18,692,408.39	11,021,121.01
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	五、37	-19,037,368.58	-4,680,513.79

加：期初现金及现金等价物余额		70,922,144.54	75,602,658.33
六、期末现金及现金等价物余额	五、37	51,884,775.96	70,922,144.54

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：彭经

(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		184,845,780.24	163,370,094.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,698,676.59	7,506,529.87
经营活动现金流入小计		206,544,456.83	170,876,624.22
购买商品、接受劳务支付的现金		107,117,970.69	93,893,515.29
支付给职工以及为职工支付的现金		62,222,394.70	50,810,364.05
支付的各项税费		8,557,372.37	6,658,702.78
支付其他与经营活动有关的现金		31,129,860.58	15,748,826.98
经营活动现金流出小计		209,027,598.34	167,111,409.10
经营活动产生的现金流量净额		-2,483,141.51	3,765,215.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		37,682,946.56	10,352,020.55
投资活动现金流入小计		37,682,946.56	10,352,020.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,165,291.47	1,005,538.29
投资支付的现金			21,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		7,065,100.00	
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	27,000,000.00
投资活动现金流出小计		18,230,391.47	49,305,538.29
投资活动产生的现金流量净额		19,452,555.09	-38,953,517.74
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		7,105,489.72	50,727,160.25
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		17,700,000.00	
筹资活动现金流入小计		24,805,489.72	50,727,160.25
偿还债务支付的现金		44,137,700.00	38,999,997.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,648,858.11	1,702,393.66
支付其他与筹资活动有关的现金		158,340.00	
筹资活动现金流出小计		45,944,898.11	40,702,390.66
筹资活动产生的现金流量净额		-21,139,408.39	10,024,769.59
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		-4,169,994.81	-25,163,533.03
加：期初现金及现金等价物余额		39,117,945.55	64,281,478.58
六、期末现金及现金等价物余额		34,947,950.74	39,117,945.55

(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	54,360,000.00	-	-	-	19,160,000.00	-	-	-	1,824,239.80		18,027,512.14	1,874,653.70	95,246,405.64
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	54,360,000.00	-	-	-	19,160,000.00	-	-	-	1,824,239.80		18,027,512.14	1,874,653.70	95,246,405.64
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	146,365.98	-	-	-	1,217,523.90		18,125,044.47	3,811,701.08	23,300,635.43
(一) 综合收益总额											19,342,568.37	3,146,132.24	22,488,700.61
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有													

者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								1,217,523.90	-1,217,523.90				
1. 提取盈余公积								1,217,523.90	-1,217,523.90				
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他						146,365.98						665,568.84	811,934.82
四、本年期末余额	54,360,000.00	-	-	-	19,306,365.98	-	-	-	3,041,763.70	36,152,556.61	5,686,354.78	118,547,041.07	

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	54,360,000.00	-	-	-	19,160,000.00	-	-	-	1,559,903.06		9,541,342.18	-1,463,222.75	83,158,022.49
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	54,360,000.00	-	-	-	19,160,000.00	-	-	-	1,559,903.06		9,541,342.18	-1,463,222.75	83,158,022.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	264,336.74		8,486,169.96	3,337,876.45	12,088,383.15
（一）综合收益总额											8,750,506.70	1,468,252.07	10,218,758.77
（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									264,336.74		-264,336.74		
1. 提取盈余公积									264,336.74		-264,336.74		
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他												1,869,624.38	1,869,624.38
四、本期末余额	54,360,000.00	-	-	-	19,160,000.00	-	-	-	1,824,239.80		18,027,512.14	1,874,653.70	95,246,405.64

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：彭经

(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	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	1,824,239.80		13,623,149.93	96,674,253.50
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	1,824,239.80		13,623,149.93	96,674,253.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,217,523.90		10,957,715.13	12,175,239.03
（一）综合收益总额											12,175,239.03	12,175,239.03
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的												

金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									1,217,523.90		-1,217,523.90	
1. 提取盈余公积									1,217,523.90		-1,217,523.90	
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												
(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	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	3,041,763.70		24,580,865.06	108,849,492.53

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	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	1,559,903.06		11,244,119.29	94,030,886.12

加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	1,559,903.06		11,244,119.29	94,030,886.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	264,336.74		2,379,030.64	2,643,367.38
（一）综合收益总额											2,643,367.38	2,643,367.38
（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									264,336.74		-264,336.74	
1. 提取盈余公积									264,336.74		-264,336.74	
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												
（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	54,360,000.00	-	-	-	26,866,863.77	-	-	-	1,824,239.80		13,623,149.93	96,674,253.50

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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

统一社会信用代码:91110107747544508R

法定代表人:段亚娟

注册地:北京市石景山区实兴东街8号院1号楼(京汉大厦)104-107号

注册资本:5,436万元

营业期限:2003年02月14日至2023年02月13日

公司经营范围:送水服务(纯净水);项目投资;项目管理;接受委托从事物业管理;房地产信息咨询;家居装饰;装饰设计;从事房地产经纪;机动车停车场;保洁服务;家政服务;餐饮管理;医院管理;从事商业经纪业务;代理发布广告;销售服装服饰、体育用品、五金焦点;技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;经济信息咨询;出租商业用房;热力供应;供暖设备维修及租赁。

公司所处行业:根据《挂牌公司管理型行业分类指引》,公司所属行业为物业管理。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共11户,包括天津乐生活物业管理有限公司、河南怀大物业管理有限公司、河南君事达物业服务有限公司、郑州思达物业管理有限公司、通辽京汉物业服务有限公司、京汉乐生活(北京)电子商务有限责任公司、山西乐生活智慧社区物业管理有限公司、河南乐生活智慧社区物业管理有限公司、保定乐生活智慧社区服务有限公司、北京华特物业发展管理有限公司和秦皇岛修多物业服务有限公司;本年度合并范围与上年度相比增加1户,详见本附注六“合并范围的变更”和附注七“在其他主体中的权益”。

本财务报表已经公司全体董事于2019年4月16日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),并参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计

费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司自本报告期末起至少 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。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性

证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、12 长期股权投资”或本附注三、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子

公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、

参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

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

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时

产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后

发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结

算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

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。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

10、应收款项

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

无

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	账龄组合，除组合 2 以外的应收账款，按照账龄分析法计提
组合 2	信用组合，包括关联方、备用金、押金、保证金等，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由：有客观证据及有迹象表明其发生了减值。

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

(4) 坏账准备的转回

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

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、包装物等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个（类别、合并）存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

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

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9 金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；

资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

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

本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益

法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

13、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

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

14、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限	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	8	5	11.88
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

电子设备	年限平均法	3-5	5	19.40-31.67
办公设备	年限平均法	3-5	5	19.40-31.67

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

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。
- 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。
- 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。

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

(4) 大修理费用

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

15、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的

资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2)、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3)、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

18、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

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

19、长期待摊费用摊销方法

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

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及住房公积金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

23、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、18 “借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入的确认原则

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

(4) 具体确认原则

物业管理收入：物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，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损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所

得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

28、所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见“持有待售资产”相关方法。

(2) 回购股份

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

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

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。

本公司执行上述会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额 增加+/减少-
1	应收票据	
	应收账款	-53,162,499.03
	应收票据及应收账款	53,162,499.03
2	应付票据	
	应付账款	-16,297,162.54
	应付票据及应付账款	16,297,162.54
3	管理费用	-7,863,366.65
	研发费用	7,863,366.65

②其他会计政策变更

本报告期本公司无其他会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17、16、11、10、6、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	15（母公司） 25（子公司）

2、优惠税负及批文

(1) 本公司 2018 年度申请为高新技术企业，享受企业所得税 15% 的优惠政策，《高新技术企业证书》证书编号：GR201811004965。

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

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	2018. 12. 31	2017. 12. 31
库存现金	179,882.63	332,338.99
银行存款	51,537,331.14	70,249,517.51
其他货币资金	167,562.19	340,288.04
合计	51,884,775.96	70,922,144.54

说明：其他货币资金为京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司微信存款。期末不存在受限的货币资金。

2、应收票据及应收账款

项目	2018. 12. 31	2017. 12. 31
应收票据		

应收账款	70,215,692.23	53,162,499.03
合计	70,215,692.23	53,162,499.03

(1) 应收账款

①应收账款按风险分类

类别	2018.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	77,528,771.87	100.00	7,313,079.64	9.43	70,215,692.23
其中：组合 1	75,149,146.51	96.93	7,313,079.64	9.73	67,836,066.87
组合 2	2,379,625.36	3.07			2,379,625.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	77,528,771.87	100.00	7,313,079.64	9.43	70,215,692.23

(续)

类别	2017.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03
其中：组合 1	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03
组合 2					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18	53,162,499.03

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	55,258,155.03	73.53	2,762,907.74	5.00	44,038,713.93	77.72	2,201,935.68	5.00
1 至 2 年	7,266,633.72	9.67	726,663.37	10.00	12,443,351.76	21.96	1,244,335.18	10.00
2 至 3 年	12,443,351.76	16.56	3,733,005.53	30.00	181,006.00	0.32	54,301.80	30.00
3 至 4 年	181,006.00	0.24	90,503.00	50.00				
合计	75,149,146.51	100.00	7,313,079.64	9.73	56,663,071.69	100.00	3,500,572.66	6.18

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

应收关联方款项，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备；截止 2018 年 12 月 31 日该组合账面余额 2,379,625.36 元，坏账准备期末余额 0.00 元。

②坏账准备

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
应收账款	3,500,572.66	3,812,506.98			7,313,079.64

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京汇欣酒业有限公司	否	12,443,351.76	2-3 年	16.05	3,733,005.53
拱辰启航业主	否	6,525,970.14	1 年以内	8.42	326,298.51
理想城业主	否	4,872,908.41	1 年以内	6.29	243,645.42
大连小苹果通信网络技术有限公司	否	4,689,119.00	1-2 年	6.05	468,911.90
古城现代嘉园业主	否	4,166,236.45	1 年以内	5.37	208,311.82
合计		32,697,585.76		42.18	4,980,173.18

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,154,455.94	97.91	1,781,521.12	99.62
1 至 2 年	39,224.78	1.78	6,830.00	0.38
2 至 3 年	6,830.00	0.31		
合计	2,200,510.72	100.00	1,788,351.12	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额较大的预付款情况：

单位名称	是否为关联方	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
北京华博奥特建筑安装工程有限公司	否	930,000.00	42.26	1 年以内	未到结算期
合计		930,000.00	42.26		

4、其他应收款

项目	2018.12.31	2017.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	14,281,233.52	6,253,417.11
合计	14,281,233.52	6,253,417.11

(1) 其他应收款

①其他应收款按风险分类

类别	2018. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,132,421.87	100.00	851,188.35	5.62	14,281,233.52
其中：组合 1	4,766,090.11	31.5	851,188.35	17.86	3,914,901.76
组合 2	10,366,331.76	68.5			10,366,331.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,132,421.87	100.00	851,188.35	5.62	14,281,233.52

(续)

类别	2017. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,104,124.10	100.00	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11
其中：组合 1	8,104,124.10	100.00	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11
组合 2					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,104,124.10	100.00	1,850,706.99	22.84	6,253,417.11

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018. 12. 31				2017. 12. 31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	2,520,084.98	52.88	126,004.25	5.00	4,346,700.80	53.64	217,505.00	5.00
1 至 2 年	602,643.13	12.65	60,264.31	10.00	848,352.06	10.47	84,835.20	10.00
2 至 3 年	824,679.87	17.30	247,403.96	30.00	443,644.13	5.47	133,093.24	30.00
3 至 4 年	384,700.00	8.07	192,350.00	50.00	1,186,357.11	14.64	593,178.55	50.00
4 至 5 年	417,632.60	8.76	208,816.30	50.00	913,950.00	11.28	456,975.00	50.00
5 年以上	16,349.53	0.34	16,349.53	100.00	365,120.00	4.50	365,120.00	100.00
合计	4,766,090.11	100.00	851,188.35	17.86	8,104,124.10	100.00	1,850,706.99	22.84

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

应收关联方、备用金、押金、保证金等，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通

常不计提坏账准备；截止 2018 年 12 月 31 日该组合账面余额 10,366,331.76 元，坏账准备余额 0.00 元。

②坏账准备

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
其他应收款	1,850,706.99		999,518.64		851,188.35

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
押金保证金	7,038,411.81	3,666,333.51
备用金借款	3,587,441.80	1,212,420.31
单位往来借款	3,321,374.61	1,881,106.10
代扣、代缴、代垫款项	868,532.61	1,343,131.18
其他	316,661.04	1,133.00
合计	15,132,421.87	8,104,124.10

④其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
郑州市圃苑物业服务有 限公司	押金/保证金	1,000,000.00	1 年以内	6.61	
万博苑业主委员会	押金/保证金	810,000.00	2-3 年 8,445.00 元 3-4 年 25,100.00 元 4-5 年 86,005.00 元 5 年以上 690,450.00 元	5.35	
河南英典工程管理有限 公司	押金/保证金	400,000.00	1 年以内	2.64	
中技兴安工程项目管理 有限公司	押金/保证金	350,000.00	1 年以内	2.32	
合肥市望湖城桂香居业 主委员会	押金/保证金	300,000.00	3-4 年	1.98	
合计		2,860,000.00		18.90	

5、存货

(1) 存货分类

项目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	17,399.96		17,399.96
合计	17,399.96		17,399.96

(续)

项目	2017. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	17,639.96		17,639.96
合计	17,639.96		17,639.96

6、其他流动资产

款项性质	2018. 12. 31	2017. 12. 31
待认证进项税	150,335.05	31,307.34
银行理财	25,690,000.00	38,100,000.00
待摊房租	346,660.69	347,029.42
合计	26,186,995.74	38,478,336.76

说明：公司期末理财产品共 2569 万元，包括：

1、子公司北京华特物业管理发展有限公司购买的中国建设银行“乾元-天天享”理财产品 1709 万元；

2、子公司郑州思达物业管理有限公司购买的交通银行“蕴通财富·日增利”理财产品 330 万元、“久久养老日盈”理财产品 330 万元；

3、子公司河南君事达物业服务有限公司购买的中国建设银行“乾元-私享”理财产品 100 万元、“乾元-豫富”理财产品 100 万元。

7、固定资产

项目	2018. 12. 31	2017. 12. 31
固定资产	24,017,825.84	20,072,586.55
固定资产清理		
合计	24,017,825.84	20,072,586.55

(1) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	17,967,347.00	648,608.03	8,381,811.81	296,409.19	1,009,329.78	28,303,505.81
2、本年增加金额	5,248,199.21	640,312.25	519,770.91	63,473.18	707,924.99	7,179,680.54
(1) 购置	5,248,199.21	564,312.25	330,506.60	63,473.18	63,080.12	6,269,571.36
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		76,000.00	189,264.31		644,844.87	910,109.18
3、本年减少金额		262,348.70	278,292.50	7,890.00	358,119.00	906,650.20
(1) 处置或报废		262,348.70	278,292.50	7,890.00	358,119.00	906,650.20
(2) 合并范围减少						
4、年末余额	23,215,546.21	1,026,571.58	8,623,290.22	351,992.37	1,359,135.77	34,576,536.15
二、累计折旧						
1、年初余额	3,184,315.75	426,532.21	3,627,837.01	141,049.35	851,184.94	8,230,919.26

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	合计
2、本年增加金额	1,108,790.46	133,892.70	1,405,098.61	82,413.55	436,833.95	3,167,029.27
(1) 计提	1,108,790.46	133,892.70	1,300,241.59	82,413.55	105,378.70	2,730,717.00
(2) 企业合并增加			104,857.02		331,455.25	436,312.27
3、本年减少金额		221,996.23	268,593.80	7,808.00	340,840.19	839,238.22
(1) 处置或报废		221,996.23	268,593.80	7,808.00	340,840.19	839,238.22
(2) 合并范围减少						
4、年末余额	4,293,106.21	338,428.68	4,764,341.82	215,654.90	947,178.70	10,558,710.31
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 合并范围减少						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	18,922,440.00	688,142.90	3,858,948.40	136,337.47	411,957.07	24,017,825.84
2、年初账面价值	14,783,031.25	222,075.82	4,753,974.80	155,359.84	158,144.84	20,072,586.55

说明：固定资产和累计折旧本期增加—企业合并增加为收购子公司秦皇岛修多物业服务有限公司的固定资产。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值
香河君庭项目地下室	7,236,860.00
合计	7,236,860.00

说明：2014 年 10 月 13 日，本公司与香河京汉房地产开发有限公司签订地下室买卖合同，购入 198 套地下室，面积 8857.61 m²，合同约定 2015 年 6 月 30 日前交付，截至审计基准日，房产已经交付，由于产权证需要集中办理，截止报告基准日，房产证尚在办理中。

8、在建工程

项目	2018.12.31	2017.12.31
云平台项目	4,829,865.52	4,801,563.63
物业管理系统	772,815.53	
合计	5,602,681.05	4,801,563.63

(1) 在建工程情况

项目	2018.12.31	2017.12.31
----	------------	------------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
云平台项目	4,829,865.52		4,829,865.52	4,801,563.63		4,801,563.63
物业管理系统	772,815.53		772,815.53			
合计	5,602,681.05		5,602,681.05	4,801,563.63		4,801,563.63

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例%	工程进度
云平台项目	14,688,526.87	自筹	32.88	32.88%
物业管理系统	895,000.00	自筹	86.35	86.35%
合计	15,583,526.87			

(续)

工程名称	2018.01.01	本期增加		本期减少		2018.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
云平台项目	4,801,563.63	28,301.89				4,829,865.52	
物业管理系统		772,815.53				772,815.53	
合计	4,801,563.63	801,117.42				5,602,681.05	

9、商誉

(1) 商誉账面价值

被投资单位名称	2018.01.01	本期增加		本期减少	2018.12.31
		企业合并形成的	其他		
天津乐生活物业管理有限公司	2,865,038.54				2,865,038.54
河南怀大物业管理有限公司	10,664,479.10				10,664,479.10
郑州思达物业管理有限公司	22,512,292.04				22,512,292.04
河南君事达物业服务服务有限公司	152,152.61				152,152.61
北京华特物业管理有限公司	38,313,982.23				38,313,982.23
秦皇岛修多物业服务服务有限公司		4,602,260.71			4,602,260.71
合计	74,507,944.52	4,602,260.71			79,110,205.23

(2) 商誉减值测试及商誉减值损失的确认方法

并购子公司在合并后均作为独立的经济实体运行，故减值测试时均将其视为一个资产组。各子公司可收回金额按照管理层批准的财务预算为基础的现金流量预测来确定，所用的折现率为14.81%，预测期以后的现金流量保持预测期末水平不变。

计算各公司预计未来现金流量预测时作出的关键假设：

毛利率-确定基础是在历史经营成果及市场发展的预期基础上制定。

折现率-所采用的折现率是反映物业行业特定风险的税后折现率。

管理层经过上述商誉减值测试，判断于各资产负债表日的商誉无需计提减值。

10、长期待摊费用

项目	2018.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2018.12.31	其他减少的原因
装修费	46,960.50		27,672.38		19,288.12	
合计	46,960.50		27,672.38		19,288.12	

11、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2018.12.31		2017.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	854,936.09	3,962,238.16	1,273,144.46	5,083,390.86

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
资产减值准备	1,050,507.46	

12、其他非流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31
预付设备款	118,415.09	
预付房款	1,520,000.00	
合计	1,638,415.09	

13、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2018.12.31	2017.12.31
抵押借款	7,105,489.72	24,137,700.00
保证借款	2,000,000.00	22,000,000.00
合计	9,105,489.72	46,137,700.00

(2) 期末抵押及保证借款明细

借款单位	借款银行	借款条件	借款金额	借款日期	还款日期	抵押/担保情况
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	中国建设银行北京古城支行	抵押担保借款	7,105,489.72	2018-12-11	2019-12-10	担保人：京汉控股集团 有限公司 抵押物：京（2018）海 不动产权第 0058570

河南怀大物业管理有限公司	河南鄢陵农村商业 银行彭店 支行	保证 借款	2,000,000.00	2016-12-24	2017-12-24	河南淮尚文化传播有限 公司、许昌华瞻电梯安 装有限公司
合 计			9,105,489.72			

注：河南怀大 2015 年 10 月 27 日至 2016 年 10 月 27 日于河南鄢陵农村商业银行(彭店支行)借款 200 万元，2016 年 10 月 27 日未还款，并于 2016 年 12 月 24 日签订续贷合同，2017 年到期暂未还款。

(3) 已逾期未偿还的短期借款情况

本年末已逾期未偿还的短期借款总额为 2,000,000.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	借款期末金额	借款利率	逾期时间
河南鄢陵农村商业银行彭店支行	2,000,000.00	9.42%	372 天

14、应付票据及应付账款

项目	2018.12.31	2017.12.31
应付票据		
应付账款	25,566,554.72	16,297,162.54
合 计	25,566,554.72	16,297,162.54

(1) 应付账款

①按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
劳务费	25,226,554.72	15,460,433.8
工程款	190,000.00	
设备款	100,000.00	836,728.74
其他	50,000.00	
合 计	25,566,554.72	16,297,162.54

②账龄超过一年的重要应付账款

无。

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
预收物业费	40,473,748.54	45,092,517.96
预收租金	400,000.00	
合 计	40,873,748.54	45,092,517.96

(2) 账龄超过一年的重要预收款项

无。

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,986,576.69	129,376,228.82	127,211,717.67	6,151,087.84
二、离职后福利-设定提存计划	127,028.18	10,649,599.48	10,633,424.59	143,203.07
三、辞退福利		95,000.00	95,000.00	
四、其他				
合计	4,113,604.87	140,120,828.30	137,940,142.26	6,294,290.91

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,643,842.90	118,904,023.80	116,842,773.73	5,705,092.97
2、职工福利费	243,485.31	1,990,021.46	1,908,134.23	325,372.54
3、社会保险费	93,660.01	6,042,867.33	6,026,581.85	109,945.49
其中：医疗保险费	84,989.15	5,415,705.49	5,400,429.15	100,265.49
工伤保险费	2,079.11	209,083.11	209,226.22	1,936.00
生育保险费	6,591.75	418,078.73	416,926.48	7,744.00
4、住房公积金	1,027.85	2,361,573.96	2,356,573.91	6,027.90
5、工会经费和职工教育经费	4,560.62	77,742.27	77,653.95	4,648.94
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	3,986,576.69	129,376,228.82	127,211,717.67	6,151,087.84

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	120,800.19	10,312,933.10	10,296,024.84	137,708.45
2、失业保险费	6,227.99	336,666.38	337,399.75	5,494.62
合计	127,028.18	10,649,599.48	10,633,424.59	143,203.07

17、应交税费

税项	2018.12.31	2017.12.31
企业所得税	6,726,893.98	1,927,820.13
增值税	2,155,947.03	1,705,779.49
城市维护建设税	160,779.21	123,506.66
教育费附加	71,947.76	70,811.27
地方教育费附加	50,427.60	39,239.29
房产税	50,607.86	62,649.59
印花税	1,210.94	

个人所得税	94,447.07	195,983.46
其他税费	20,540.55	1,652.64
合计	9,332,802.00	4,127,442.53

18、其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31
应付利息	281,823.24	
应付股利		
其他应付款	60,328,209.35	60,138,438.04
合计	60,610,032.59	60,138,438.04

(1) 应付利息情况

项目	2018.12.31	2017.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息		
债务融资计划利息	48,029.86	
短期借款应付利息	233,793.38	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具1		
工具2		
合计	281,823.24	

重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
河南怀大物业管理有限公司	226,080.00	根据收购协议约定,该贷款及利息由河南怀大物业管理有限公司股权的转让方承担,转让方至今未偿还。
合计	226,080.00	

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31
单位借款	2,447,000.00	6,198,086.33
押金保证金	19,990,828.77	22,149,385.04
代扣代缴款项	10,043,843.36	10,449,492.12
报销未付款	729,288.07	551,474.55
股权转让款/代垫股权转让款	4,942,900.00	20,790,000.00
单位往来款	6,995,646.11	
个人往来借款	12,000,000.00	

代收代付款项	3,178,703.04	
合计	60,328,209.35	60,138,438.04

注：个人往来借款为乐生活母公司向实际控制人田汉的借款，金额 1200 万元，资金来源为田汉向北京银行股份有限公司石景山支行的个人贷款，贷款金额 1200 万元，贷款期为 12 个月，自 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 26 日，由京汉控股集团有限公司、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司、李莉提供最高额保证；由田耘提供最高额抵押，抵押物为房产。

②账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,098,600.00	垫付股权转让款，未催收

19、其他流动负债

项目	2018.12.31	2017.12.31
短期应付债券	5,700,000.00	
其他		171,316.60
合计	5,700,000.00	171,316.60

20、股本

项目	2018.01.01	本期增减				2018.12.31
		发行新股送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	54,360,000.00					54,360,000.00

21、资本公积

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
股本溢价	19,160,000.00	146,365.98		19,306,365.98

22、盈余公积

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
法定盈余公积	1,824,239.80	1,217,523.90		3,041,763.70

23、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	18,027,512.14	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	18,027,512.14	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	19,342,568.37	
减：提取法定盈余公积	1,217,523.90	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		

项目	金额	提取或分配比例
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	36,152,556.61	

24、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	415,560,550.40	350,216,698.98	245,660,537.10	204,383,937.00
其他业务	1,443,986.51	214,684.00		
合计	417,004,536.91	350,431,382.98	245,660,537.10	204,383,937.00

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
物业收入	415,267,571.65	350,203,125.83	241,119,014.06	199,591,779.39
电商收入	292,978.75	13,573.15	4,541,523.04	4,792,157.61
合计	415,560,550.40	350,216,698.98	245,660,537.10	204,383,937.00

25、税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度
城市维护建设税	776,689.66	509,757.28
教育费附加	365,820.04	225,958.51
地方教育附加	232,402.81	137,910.27
房产税	601,368.54	309,757.46
土地使用税	38,623.74	29,673.99
印花税	137,506.66	27,589.22
其他	70,535.12	15,608.27
合计	2,222,946.57	1,256,255.00

26、管理费用

项目	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	22,221,732.53	13,686,902.16
劳动保护费	237,785.99	44,290.48
折旧摊销费	1,460,250.62	1,814,093.81
办公费用	2,560,191.42	1,194,017.20
低值易耗品	189,069.32	103,914.92
交通费用	314,607.63	190,468.64

业务招待费	543,804.94	499,966.80
差旅费	549,520.62	235,248.72
会议费	186,752.05	51,190.32
中介机构服务费	1,181,228.47	753,580.98
租赁费	1,721,832.98	1,250,684.37
企业文化活动费	395,460.72	271,119.28
诉讼费	216,000.68	59,681.00
其他	91,660.00	550,454.04
合计	31,869,897.97	20,705,612.72

27、研发费用

项目	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	2,920,204.42	6,502,887.94
折旧摊销费	788,670.66	189,194.30
其他	501,188.90	1,171,284.41
合计	4,210,063.98	7,863,366.65

28、财务费用

项目	2018 年度	2017 年度
利息费用	1,589,021.35	1,468,791.22
减：利息收入	149,758.65	177,270.30
承兑汇票贴息		
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	763,280.39	550,346.36
合计	2,202,543.09	1,841,867.28

29、资产减值损失

项目	2018年度	2017年度
坏账损失	2,580,849.94	2,916,250.34
其他		
合计	2,580,849.94	2,916,250.34

30、其他收益

项目	2018 年度	2017 年度
政府补助	5,184,319.19	2,912,798.42
代扣代缴个人所得税手续费		

其他		
合计	5,184,319.19	2,912,798.42

计入当期其他收益的政府补助:

项目	2018 年度	2017 年度
与资产相关:		
与收益相关:		
西黄村北里锅炉改造		540,000.00
西黄村供暖燃料补贴	340,317.24	1,168,632.42
紫竹花园供暖燃料补贴	996,704.25	176,855.00
万博苑供暖燃料补贴	1,333,927.21	162,632.60
汇景阁供暖燃料补贴	275,345.22	48,857.20
琳琅庄园供暖燃料补贴	107,932.76	445,966.18
百旺家苑燃气补贴	1,639,890.84	269,276.00
森林大帝燃气补贴	408,059.67	100,579.02
欧陆阳光采暖费补贴	30,612.00	
阳光花墅采暖费补贴	51,530.00	
合计	5,184,319.19	2,912,798.42

31、投资收益

被投资单位名称	2018 年度	2017 年度
理财收益	1,012,669.28	
其他		486,206.88
合计	1,012,669.28	486,206.88

32、资产处置收益

项目	2018年度	2017年度
固定资产处置利得	-184.00	4,885.44

33、营业外收入

项目	2018 年度	2017 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款收入			
无需支付的应付款项	1,038,082.95		1,038,082.95
政府补助	110,600.00	705,000.00	110,600.00
债务重组利得		964,433.27	
罚款收入	46,792.75	27,958.93	46,792.75
其他	196,918.68	18,948.72	196,576.16
合计	1,392,394.38	1,716,340.92	1,392,394.38

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
挂牌改制补贴		700,000.00	与收益相关
中介机构补贴	93,000.00	5,000.00	与收益相关
标准化达标补贴	4,000.00		与收益相关
园林局义务植树奖金	10,000.00		与收益相关
楼宇服务保障补助	3,600.00		
合计	110,600.00	705,000.00	

34、营业外支出

项目	2018 年度	2017 年度	计入当期非经常性损益
罚款、滞纳金	276,833.65	6,854.69	276,833.65
其他	69,213.49	224,885.94	69,213.49
合计	346,047.14	231,740.63	346,047.14

35、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2018年度	2017年度
当期所得税费用	7,765,060.51	2,042,799.52
递延所得税费用	476,242.97	-679,819.15
合计	8,241,303.48	1,362,980.37

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	30,730,004.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,609,500.61
子公司适用不同税率的影响	1,270,985.45
调整以前期间所得税的影响	853,242.47
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	555,439.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,415,745.18
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
税法规定额外可扣除费用的影响	-463,609.38
所得税费用	8,241,303.48

36、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
政府补助	5,794,919.19	2,944,943.42

往来款		7,303,609.94
存款利息	149,758.65	205,894.82
保证金、押金	16,778,734.67	3,315,980.00
代收代缴款	18,508,319.88	5,044,823.44
其他	243,711.43	1,083,323.04
合计	41,475,443.82	19,898,574.66

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
管理费用研发费用	10,523,646.32	3,486,024.90
往来款		4,620,169.38
银行手续费	763,280.39	556,782.93
支付的备用金	5,112,417.11	3,968,381.33
押金、保证金	19,872,000.25	5,595,499.87
代收代缴款	21,932,614.68	6,883,091.74
其他		77,988.46
合计	58,203,958.75	25,187,938.61

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财收益	1,012,669.28	452,014.69
收回理财产品	45,100,000.00	10,000,000.00
合计	46,112,669.28	10,452,014.69

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	32,690,000.00	34,300,000.00
借款	2,730,000.00	
合计	35,420,000.00	34,300,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
借款	20,147,000.00	
合计	20,147,000.00	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息	158,340.00	
合计	158,340.00	

37、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018年度	2017年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	22,488,700.61	10,218,758.77
加：资产减值准备	2,580,849.94	2,916,250.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,730,717.00	2,788,690.80
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	27,672.38	17,820.00
资产处置损失（收益以“－”号填列）	-184.00	-4,885.44
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	2,089,021.35	1,468,791.22
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,012,669.28	-486,206.88
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	476,242.97	-679,819.15
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	240.00	-17,639.96
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-26,977,742.46	-61,575,551.76
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,392,639.70	67,399,396.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,795,488.21	22,045,604.85
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	51,884,775.96	70,922,144.54
减：现金的期初余额	70,922,144.54	75,602,658.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-19,037,368.58	-4,680,513.79

(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	7,065,100.00
其中：秦皇岛修多物业服务有限公司	7,065,100.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	424,217.61

其中：秦皇岛修多物业服务有限公司	424,217.61
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中：秦皇岛修多物业服务有限公司	
取得子公司支付的现金净额	6,640,882.39

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2018年度	2017年度
一、现金	51,884,775.96	70,922,144.54
其中：库存现金	179,882.63	332,338.99
可随时用于支付的银行存款	51,537,331.14	70,249,517.51
可随时用于支付的其他货币资金	167,562.19	3,340,288.04
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	51,884,775.96	70,922,144.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

38、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	7,869,023.96	抵押

39、政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	与收益相关				是否实际收到
	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
西黄村北里锅炉改造		340,317.24			是
紫竹花园供暖燃料补贴		996,704.25			是
万博苑供暖燃料补贴		1,333,927.21			是
汇景阁供暖燃料补贴		275,345.22			是
琳琅庄园供暖燃料补贴		107,932.76			是
百旺采暖补贴		1,639,890.84			是
森林大地采暖补贴		408,059.67			是
欧陆阳光采暖费补贴		30,612.00			是
阳光花墅采暖费补贴		51,530.00			是
贷款贴息				500,000.00	是

补助项目	与收益相关				是否实际收到
	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
中介机构补贴			93,000.00		是
标准化达标补贴			4,000.00		是
园林局义务植树奖金			10,000.00		是
楼宇服务保障补助			3,600.00		是
合计		5,184,319.19	110,600.00	500,000.00	

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
西黄村北里锅炉改造	与收益相关	340,317.24		
紫竹花园供暖燃料补贴	与收益相关	996,704.25		
万博苑供暖燃料补贴	与收益相关	1,333,927.21		
汇景阁供暖燃料补贴	与收益相关	275,345.22		
琳琅庄园供暖燃料补贴	与收益相关	107,932.76		
百旺采暖补贴	与收益相关	1,639,890.84		
森林大地采暖补贴	与收益相关	408,059.67		
欧陆阳光采暖费补贴	与收益相关	30,612.00		
阳光花墅采暖费补贴	与收益相关	51,530.00		
贷款贴息	与收益相关			500,000.00
中介机构补贴	与收益相关		93,000.00	
标准化达标补贴	与收益相关		4,000.00	
园林局义务植树奖金	与收益相关		10,000.00	
楼宇服务保障补助	与收益相关		3,600.00	
合计		5,184,319.19	110,600.00	500,000.00

六、合并范围的变更

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
秦皇岛修多物业服务有限公司	2018 年 8 月 31 日	7,850,000.00	80	现金购买

(续)

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
秦皇岛修多物业服务有限公司	2018 年 8 月 31 日	董事会改选, 达到实际控制	12,377,121.14	-1,246,069.25

2、合并成本及商誉

项目	秦皇岛修多物业服务有限公司
合并成本	7,850,000.00
—现金	7,850,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	7,850,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,247,739.29
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	4,602,260.71

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	秦皇岛修多物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	424,217.61	424,217.61
应收款项	7,902,690.42	7,902,690.42
固定资产	473,796.91	473,796.91
应付款项	4,741,030.83	4,741,030.83
净资产	4,059,674.11	4,059,674.11
减：少数股东权益	811,934.82	811,934.82
取得的净资产	3,247,739.29	3,247,739.29

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津乐生活物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
河南怀大物业管理有限公司	许昌市	许昌市	物业管理	70		非同一控制下企业合并
河南君事达物业服务有限公司	鹤壁市	鹤壁市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
郑州思达物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
通辽京汉物业服务有限公司	通辽市	通辽市	物业管理	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	北京市	北京市	电子商务	100		投资设立
山西乐生活智慧社区物业管理有限公司	太原市	太原市	物业管理	51		投资设立
河南乐生活智慧社区物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	51		投资设立
保定乐生活智慧社区服务有限公司	保定市	保定市	物业管理	51		投资设立
北京华特物业发展管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	70		非同一控制下企业合并
秦皇岛修多物业服务有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	物业管理	80		非同一控制下企业合并

说明：

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

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

(3) 2017 年由本公司设立的控股子公司—保定乐生活智慧社区服务有限公司已取得河北省保定市工商行政管理局颁发的 91130600MA08XE459T 号营业执照，认缴注册资本 2001 万元，公司占比 55%，实际已缴纳出资款 51 万元。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
河南怀大物业管理有限公司	30	692,270.51		-385,399.37
北京华特物业发展管理有限公司	30	2,751,920.01		5,075,440.24
秦皇岛修多物业服务有限公司	20	-249,213.85		562,720.97

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河南怀大物业管理有限公司	8,236,903.75	178,569.33	8,415,473.08	9,700,137.63		9,700,137.63
北京华特物业发展管理有限公司	54,913,917.16	6,262,572.35	61,176,489.51	44,258,355.37		44,258,355.37
秦皇岛修多物业服务有限公司	7,625,288.47	466,598.85	8,091,887.32	5,278,282.46		5,278,282.46

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

(续)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
河南怀大物 业管理有限 公司	15,019,372.38	2,307,568.35	2,307,568.35	-639,899.64	14,133,732.65	1,352,167.98	1,352,167.98	2,093,196.31
北京华特物 业发展管理 有限公司	154,247,086.76	9,173,066.70	9,173,066.70	44,506,907.10	25,322,805.50	3,079,327.77	3,079,327.77	6,533,068.11
秦皇岛修多 物业服务有 限公司	12,377,121.14	-1,246,069.25	-1,246,069.25	755,244.51				

八、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

本公司最终控制方是：田汉

其他说明：田汉先生直接持有公司 37.90%股份，通过中京汉控股间接持有 31.28%股份。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1 “在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
李莉	实际控制人配偶
田耘	实际控制人之子
京汉控股集团有限公司（原名：北京京汉投资集团有限公司）	持股5%以上股东，同一实际控制人
北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	持股5%以上股东
段亚娟	董事长、总裁、财务负责人
申勇	自然人股东、董事
韩若冰	自然人股东
杜凌云	董事、副总裁
班均	监事会主席
关明广	监事，报告期末已离任
冯普	监事
张卫兵	监事
京汉实业投资集团股份有限公司	同一实际控制人
湖北金环新材料科技有限公司	同一实际控制人
京汉置业集团有限责任公司	同一实际控制人
北京合力万通投资咨询中心（有限合伙）	同一实际控制人
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京鹏辉房地产开发有限公司	同一实际控制人
通辽京汉置业有限公司	同一实际控制人
京汉（温岭）置业有限公司	同一实际控制人
京汉保定度假酒店有限公司	同一实际控制人
香河金汉房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京金汉房地产开发有限公司	同一实际控制人
香河京汉房地产开发有限公司	同一实际控制人

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

北京京汉商业保理有限公司	同一实际控制人
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京合力精创科技有限公司（原名北京京汉时代科技有限公司）	同一实际控制人
北京丰汇颐和投资有限公司	同一实际控制人
北京时代引擎科技股份有限公司	同一实际控制人
北京丰汇瑞通投资管理中心（有限合伙）	同一实际控制人
北京京汉丰汇投资有限公司	同一实际控制人
北京京汉智通投资管理中心（有限合伙）	同一实际控制人
固安县尚源土地服务有限公司	同一实际控制人控制公司之子公司
金汉（天津）房地产开发有限公司	同一实际控制人控制公司之子公司
重庆市汉基伊达置业有限公司	同一实际控制人控制公司之子公司
重庆市天池园林开发有限公司	同一实际控制人控制公司之子公司
华能国电（北京）科技有限公司	公司董事担任高管
北京京汉邦信置业有限公司	同一实际控制人
北京京汉亿嘉谊商贸有限公司	实际控制人配偶直系亲属任高管

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供劳务和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京汉置业集团有限责任公司	房屋租赁	1,118,871.04	1,118,871.04

出售商品/提供劳务情况表

项目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京汉置业集团有限责任公司	物业服务	1,552,411.21	2,166,325.04
京汉置业集团有限责任公司	出售商品		51,700.00
香河京汉房地产开发有限公司	物业服务	686,114.49	23,005.89
北京京汉邦信置业有限公司	物业服务	109,041.15	165,592.30
北京合力精创科技有限公司	物业服务	143,152.85	1,209,466.21
京汉实业投资股份有限公司	物业服务	1,336,854.19	606,579.02
京汉实业投资股份有限公司	出售商品		238,747.86
通辽京汉置业有限公司	物业服务	1,983,307.86	826,455.93
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	物业服务	636,984.74	357,262.98
京汉保定假日酒店有限公司	物业服务	598,851.47	
固安县尚源土地服务有限公司	物业服务	97,800.00	
金汉（天津）房地产开发有限公司	物业服务	340,121.34	
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	物业服务	502,754.44	

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆市汉基伊达置业有限公司	物业服务	4,449,149.27	
重庆市天池园林开发有限公司	物业服务	295,896.00	
北京隆运资产管理有限公司	物业服务	32,576.88	102,949.74
京汉控股集团有限公司	物业服务	35,972.40	50,154.52

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司承租北京合力精创科技有限公司的房产，地址：北京市石景山区实兴东街 8 号院号楼京汉大厦第一层 101-108 房间，建筑面积 715.26 m²，租赁期 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，租金为 1,118,871.04 元。

(4) 关联方资金拆借

无

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(6) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
田汉	12,000,000.00	2018/9/14	2023/9/14	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
京汉控股集团有限公司	7,105,489.72	2018/12/11	2022/12/10	否
田汉		2018/12/7	2022/12/10	否
李莉				
河南淮尚文化传播有限公司、许昌华瞻电梯安装有限公司	2,000,000.00	2016/12/25	2019/12/25	否

(7) 关键管理人员报酬

项目	2018年度	2017年度
关键管理人员报酬	3,720,339.36	3,409,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

无。

(2) 应付项目

无。

7、关联方承诺

无。

九、与金融工具相关的风险

本公司金融工具包括货币资金、应收款项、金融机构借款、应付票据、应付款项等。各项金融工具的详细情况见各项目的附注。

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。

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

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订涉及赊销的新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

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

2、市场风险

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

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于金融机构的人民币借款，将受到中国人民银行贷款基准利率调整的影响。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司报告期内无外币收支业务，无汇率风险。

（3）其他价格风险

本公司报告期末持有其他上市公司的权益投资，无其他价格风险。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额以及对未来现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

担保事项

实际控制人田汉向北京银行股份有限公司石景山支行贷款，贷款金额 1200 万元，贷款期为 12 个月，自 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 26 日，由京汉控股集团有限公司、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司、李莉提供最高额保证；由田耘提供最高额抵押，抵押物为房产。

诉讼事项

（1）乐生活与乔洪云、中军军弘保安服务有限公司、任彦明的民事诉讼情况

2017 年 2 月 14 日，任彦明驾驶电动自行车与乔洪云相撞，造成乔洪云受伤。经交通管理部门认定，任彦明承担全部责任，乔洪云无责任。事故发生后，乔洪云被送往医院检查救治，经医院诊断为踝关节骨折。本事故发生地点为乐生活在管的波尔多小区，中军军弘保安服务有限公司受乐生活委托从事波尔多小区的秩序维护服务，任彦明系该保安公司员工。2018 年 8 月 28 日，乔洪云向北京市大兴区人民法院提起诉讼，要求三被告支付医疗费、住院伙食补助费、伤残赔偿金、鉴定费等共计人民币 185,220.24 元。本案于 2018 年 11 月 8 日开庭，2019 年 1 月 7 日收到一审法院判决书，法院判决乐生活无须承担任何责任。乔洪云向北京市第二中级人民法院提起诉讼，法院于 2019 年 3 月 25 日开庭审理，公司于 3 月 29 日收到二审法院判决书，维持原判。

（2）乐生活与李建国、闫广祥的民事诉讼情况

2018 年 7 月 20 日，李建国向北京市石景山区人民法院提起诉讼，诉称自 2014 年起，家中北侧卫生间一直陆续漏水，房屋和吊顶造成了较大的经济损失，多次找二被告要求维修和赔偿，但至今未解决。故提起诉讼，要求依法判令二被告赔偿房屋及装修损失费人民币 20,000 元。目前本案待法院进一步审理。

（3）乐生活与张革芬的民事诉讼

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

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

京汉乐生活于 2017 年 1 月 13 日与小苹果公司签订《商品销售合同》，并依约向其交付

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

(5) 华特物业与北京天龙苑房地产开发有限公司的民事诉讼情况

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

(6) 华特物业与余北夕的民事诉讼情况

余北夕为华特物业员工，其于 2018 年 5 月 7 日向北京市大兴区人民法院提起诉讼，请求法院判令华特物业支付加班费、带薪年假工资、解除劳动合同赔偿金共计人民币 393,050 元。北京市大兴区人民法院已于 2018 年 9 月 13 日开庭审理本案，现本案正等待人民法院进一步审理。

(7) 郑州思达与郑州宝瑞利企业管理咨询有限公司（以下简称“宝瑞利公司”）的民事诉讼情况

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

(8) 郑州思达与宝瑞利公司的民事诉讼情况

宝瑞利公司于 2017 年 10 月 13 日向郑州市金水区人民法院提起诉讼，诉称郑州思达不搬出并交还金水区二环路 11 号院房屋，请求判令赔偿自 2015 年 10 月 14 日起暂至 2017 年 10 月 14 日的房租损失 2,496,444 元。一审郑州市金水区人民法院以赔偿标准已经生效法律

文书确认、再审并未正式立案为由,按照宝瑞利公司第一次诉讼时确定的标准,作出了(2018)豫 0105 民初 6498 号民事判决书。目前该案已经上诉,二审尚未开庭。

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

因位于思达数码大厦七层 7A 房间在夜间因暖气管道破裂导致水漏到 6 楼 6A 房间,造成其电脑等物品损坏无法正常使用,鼎财富公司于 2016 年 1 月 20 日向河南省郑州市金水区人民法院提起民事诉讼。请求法院判决郑州天纵商贸有限公司、赵辉、郑州思达共同赔偿其损失 6,229 元。2016 年 12 月 30 日河南省郑州市金水区人民法院作出(2016)豫 0105 民初 4766 号民事判决书,判决赵辉于判决生效后十日内向鼎财富公司赔偿 6,229 元,驳回鼎财富的其他诉讼请求。赵辉因不服上述判决,向河南省郑州市中级人民法院提起上诉。2017 年 7 月 4 日郑州市中级人民法院开庭审理本案;2018 年 4 月 25 日,郑州市中级人民法院作出判决,以郑州思达没有履行编制、组织实施大中修方案为由,判令郑州思达承担 30%的责任,赔偿人民币 1,868.7 元。目前郑州思达已向河南省高院申请再审。

(10) 乐生活及下属子公司与业主的物业费相关的民事诉讼

乐生活与王思阳的民事诉讼情况:王思阳系乐生活所提供物业管理服务的北京市怀柔区影人峰汇小区业主,未按时缴纳物业服务费用。乐生活于 2018 年 3 月 19 日向北京市怀柔区人民法院提起诉讼,请求判令支付自 2016 年 8 月 25 日至 2017 年 8 月 24 日的物业服务费 7,601.94 元。怀柔区人民法院已于 2018 年 7 月 18 日开庭审理。因不服一审判决,乐生活于 2019 年 1 月 4 日向北京市第三中级人民法院提起上诉,法院于 2019 年 2 月 12 日开庭审理本案,并于 2019 年 2 月 19 日判决驳回乐生活的上诉请求。

乐生活与袁悦宗、秦楠、王树民、唐飞宇、陈京生等 5 人的民事纠纷:上述 5 人系乐生活在管的幸福小区业主,拖欠物业费共计 25,690.45 元。乐生活于 2018 年 12 月 3 日向北京市顺义区人民法院提起诉讼,请求判令上述 5 人支付拖欠的物业费。目前上述 5 起案件法院尚未审理。

乐生活与李建东、刘红艳、付敏玉、张利军、姬雪、董北等 4 户的民事纠纷:上述 4 户系乐生活在管的龙山御景小区业主,拖欠物业费共计 14,986.91 元。乐生活于 2018 年 11 月 26 日向北京市怀柔区人民法院提起诉讼,请求判令上述 4 户支付拖欠的物业费。目前上述 4 起案件法院尚未审理。

乐生活与王红伟、刘凤友、陈国秀、陈艳等 4 人的民事纠纷:上述 4 人系乐生活在管的京汉君庭小区业主,拖欠物业费共计 17,052.32 元,乐生活于 2018 年 12 月 10 日向香河县法院提起诉讼,请求判令上述 4 人支付拖欠的物业费。目前上述 4 起案件法院尚未审理。

华特物业与庄翠丽、康源等 2 人的民事诉讼情况:庄翠丽为华特物业在管的绿地新都会业主,拖欠自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日物业服务费 6,998.04 元。康源为华特物业在管的绿地新都会业主,拖欠自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日物业服务费

5,062.68 元。华特物业于 2018 年 4 月 2 日和 2018 年 11 月分别向房山区人民法院对上述 2 人分别提起诉讼，要求支付上述拖欠费用。经法院调解，庄翠丽已经缴纳拖欠的物业费，华特物业撤诉；康源拖欠物业费案件正等待法院开庭审理。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2019 年 1 月 29 日，郑州市圃苑京汉物业管理有限公司成立，注册资本 100 万元，乐生活智慧社区服务集团股份有限公司认缴 60 万元，郑州市圃苑物业服务服务有限公司认缴 40 万元。

十二、其他重要事项

因郑州润田物业管理有限公司股权转让事项，乐生活与吕穗峰发生股权转让纠纷，乐生活于 2016 年 10 月 28 日向北京市石景山区人民法院提起诉讼，请求依法解除与被告吕穗峰的股权转让协议，并要求返还股权转让款 1,000 万元、支付违约金 100 万元、损害赔偿金 3,107,916.41 元。北京市石景山区人民法院已于 2017 年 11 月 17 日开庭审理本案，并于 2018 年 8 月 8 日作出一审判决。吕穗峰不服一审判决，向北京市第一中级人民法院提起上诉，北京市第一中级人民法院于 2018 年 11 月 27 日作出（2018）京 01 民终 8273 号判决书，判决驳回上诉，维持原判。详见于 2018 年 12 月 4 日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《涉及诉讼进展公告》（2018-070）。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	2018.12.31	2017.12.31
应收票据		
应收账款	29,750,801.45	16,807,954.84
合计	29,750,801.45	16,807,954.84

（1）应收账款

①应收账款按风险分类

类别	2018.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,153,969.65	100.00	1,403,168.20	4.50	29,750,801.45
其中：组合 1	27,494,344.29	88.25	1,403,168.20	5.10	26,091,176.09
组合 2	3,659,625.36	11.75			3,659,625.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	31,153,969.65	100.00	1,403,168.20	4.50	29,750,801.45

(续)

类别	2017. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,499,972.18	100.00	692,017.34	3.95	16,807,954.84
其中：组合 1	13,840,346.82	79.09	692,017.34	5.00	13,148,329.48
组合 2	3,659,625.36	20.91			3,659,625.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	17,499,972.18	100.00	692,017.34	3.95	16,807,954.84

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018. 12. 31				2017. 12. 31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	26,925,324.52	97.93	1,346,266.22	5.00	13,840,346.82	100.00	692,017.34	5.00
1 至 2 年	569,019.77	2.07	56,901.98	10.00				
合计	27,494,344.29	100.00	1,403,168.20	5.10	13,840,346.82	100.00	692,017.34	5.00

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

应收关联方款项，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备；截止 2018 年 12 月 31 日该组合账面余额 3,659,625.36 元，坏账准备期末余额 0.00 元。

②坏账准备

项目	2018. 01. 01	本期增加	本期减少		2018. 12. 31
			转回	转销	
应收账款	692,017.34	711,150.86			1,403,168.20

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
古城现代嘉园业主	4,166,236.45	1 年以内	13.37
驸马庄园业主	3,510,692.06	1 年以内	11.27
郑州思达物业管理有限公司业主	2,279,625.36	2-3 年	7.32
玉泉新城业主	2,128,636.1	1 年以内	6.83
金汉绿港商业业主	1,503,955.70	1 年以内	4.83
合计	13,589,145.67		43.62

2、其他应收款

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项目	2018. 12. 31	2017. 12. 31
应收利息		
应收股利		
其他应收账	14,055,412.97	9,384,369.63
合计	14,055,412.97	9,384,369.63

(1) 其他应收款

①其他应收款按风险分类

类别	2018. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,275,616.22	100.00	220,203.25	1.54	14,055,412.97
其中：组合 1	1,260,688.49	8.83	220,203.25	17.47	1,040,485.24
组合 2	13,014,927.73	91.17			13,014,927.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,275,616.22	100.00	220,203.25	1.54	14,055,412.97

(续)

类别	2017. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,949,296.98	100.00	564,927.35	5.68	9,384,369.63
其中：组合 1	2,110,979.13	21.22	564,927.35	26.76	1,546,051.78
组合 2	7,838,317.85	78.78			7,838,317.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	9,949,296.98	100.00	564,927.35	5.68	9,384,369.63

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018. 12. 31				2017. 12. 31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	882,242.71	69.98	44,112.14	5.00	846,957.47	40.12	42,347.88	5.00
1 至 2 年	31,463.16	2.49	3,146.32	10.00	83,756.33	3.97	8,375.63	10.00
2 至 3 年	3,982.62	0.32	1,194.79	30.00	379,644.13	17.98	113,893.24	30.00
3 至 4 年	342,500.00	27.17	171,250.00	50.00	109,671.20	5.20	54,835.60	50.00

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
4至5年					690,950.00	32.73	345,475.00	50.00
5年以上	500.00	0.04	500.00	100.00				
合计	1,260,688.49	100.00	220,203.25	17.47	2,110,979.13	100.00	564,927.35	26.76

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

应收关联方、备用金、押金、保证金等，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备；截止2018年12月31日该组合账面余额13,014,927.73元，坏账准备余额0.00元。

②坏账准备

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
其他应收款	564,927.35		344,724.10		220,203.25

③其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
京汉乐生活(北京)电子商务有限责任公司	关联方往来款	7,998,665.82	1年以内 617,240.40 1-2年 7,381,425.42	56.03	
秦皇岛修多物业服务有限责任公司	关联方往来款	1,500,000.00	1年以内	10.51	
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司合肥分公司	关联方往来款	1,000,000.00	1年以内	7.00	
郑州市圃苑物业服务有限责任公司	押金/保证金	1,000,000.00	1年以内	7.00	
万博苑业主委员会	押金/保证金	810,000.00	1-2年	5.67	
合计		12,308,665.82		86.21	

④其他应收款按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
押金保证金	2,929,800.00	840,540.01
备用金借款	138,000.00	
代扣、代缴、代垫款项	312,443.01	1,270,439.12
合并内关联方	10,594,358.30	7,838,317.85
其他	301,014.91	
合计	14,275,616.22	9,949,296.98

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项目	2018. 12. 31			2017. 12. 31		
	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	103,745,000.00		103,745,000.00	95,895,000.00		95,895,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	103,745,000.00		103,745,000.00	95,895,000.00		95,895,000.00

①对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
通辽京汉物业服务有 限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
天津乐生活物业管理 有限公司	4,420,000.00			4,420,000.00		
郑州思达物业管理有 限公司	24,570,000.00			24,570,000.00		
河南君事达物业服务 有限公司	1,815,000.00			1,815,000.00		
河南怀大物业管理有 限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
京汉乐生活(北京)电 子商务有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京华特物业管理发 展有限公司	41,580,000.00			41,580,000.00		
保定乐生活智慧社区 服务有限公司	510,000.00			510,000.00		
秦皇岛修多物业服务 有限公司		7,850,000.00		7,850,000.00		
合计	95,895,000.00	7,850,000.00		103,745,000.00		

4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	188,156,521.36	151,335,743.93	156,150,640.13	129,964,158.50
其他业务				
合计	188,156,521.36	151,335,743.93	156,150,640.13	129,964,158.50

(2) 主营业务收入及成本(分产品)列示如下:

产品名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
物业收入	188,156,521.36	151,335,743.93	156,150,640.13	129,964,158.50
电商收入				
合计	188,156,521.36	151,335,743.93	156,150,640.13	129,964,158.50

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-184.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,794,919.19	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	1,012,669.28	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益		
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	935,747.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	7,743,151.71	

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项目	金额	说明
减：非经常性损益的所得税影响数	1,427,295.74	
非经常性损益净额	6,315,855.97	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	462,959.96	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	5,852,896.01	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	18.74	0.36	0.36
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	13.07	0.25	0.25

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

2019 年 4 月 17 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：

北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号：公司董事会办公室