

公司年度大事记



2018年6月1日，第一物业荣获“2018中国物业服务百强企业”、“2018中国特色物业服务领先企业——中国绿色科技物业创新企业”、“2018中国物业服务百强服务质量领先企业”、“2018新三板优秀房地产服务商”荣誉。



2018年9月6日，由乐居财经主办的2018乐居财经年度论坛暨发现美好生活独角兽峰会，在北京举行，第一物业成功入围中国美好生活“潜力独角兽”企业。



2018年7月13日，第一物业与霏凡伟业房地产有限公司签订战略合作协议，第一物业承接霏凡伟业开发的高端项目王府壹号，为其提供物业管理服务，标志着第一物业正式进驻国家战略发展规划的雄安新区。



2018年7月，第一物业携手当代置业、第一资产、中华慈善总会小彩象基金等，共同启动了2018年公益活动“MOMA盒子奇幻记”，走进贵州23所小学为孩子们提供生活、学习用品及经费，募捐物资。



2018年11月，第一物业与山东菏泽浩宇置业有限公司达成合作，进驻菏泽市最高品质城市集群成功获取菏泽浩宇佳苑物业项目。



2018年12月18日，第一物业在管长沙滨江满庭春MOMA项目获得中国指数研究院颁发的“2018中国五星级物业服务小区”荣誉称号。

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	26
第六节	股本变动及股东情况	31
第七节	融资及利润分配情况	34
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	36
第九节	行业信息	39
第十节	公司治理及内部控制	40
第十一节	财务报告	48

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、第一物业、股份公司	指	第一物业(北京)股份有限公司
第一资产	指	第一摩码资产管理(北京)有限公司
《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》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、东北证券	指	东北证券股份有限公司
公司章程	指	第一物业(北京)股份有限公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	第一物业(北京)股份有限公司股东大会
董事会	指	第一物业(北京)股份有限公司董事会
监事会	指	第一物业(北京)股份有限公司监事会
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	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2018年1月1日-2018年12月31日
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所	指	北京大成律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住宅类物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等
绿化	指	指栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指	指物业环境和卫生的清洁和保持
创新深绿	指	创新深绿科技发展(北京)有限公司
彩虹搬家	指	北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司

第一节 声明与提示

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

公司负责人张鹏、主管会计工作负责人赵亮及会计机构负责人（会计主管人员）朱莉保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所(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
1、控股子公司、分公司管理风险	公司根据物业行业的自身特有模式,在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多,截止 2018 年 12 月 31 日公司拥有分公司 40 家、子公司 23 家。根据公司的战略规划,公司规模将持续增长,业务也将继续拓展,未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在,公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化,不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度,将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。
2、现金收款资金管理风险	报告期内,公司营业收入来源主要是住宅项目,公司住宅项目家庭业务交款方式主要为现金和刷卡,公司与客户之间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为,公司制定了严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度,如在物业服务中心处增加 POS 机,以减少现金收取物业费及能源费的比例。尽管如此,如果针对现金交易的管理措施落实不到位,仍然存在一定的资金管控风险,可能给公司带来损失。
3、市场竞争风险	目前我国物业管理行业竞争比较激烈,随着市场竞争强度的加大,物业业主对于物业服务的要求日渐提高,因

	此提供更加优质的服务将是物业管理行业的发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
4、业务分包协作风险	报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定,在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
5、未决诉讼风险	公司致力于为住宅、商业物业及其他机构提供专业的综合物业经营管理服务,通过收取综合物业管理服务费的方式进行盈利。物业管理涉及到物业费、能源费催收事项,因而公司存在由于物业费、能源费等经营收费与业主产生纠纷。截至报告期末,公司无重大未决诉讼。涉案金额不会对公司的业务经营和财务状况产生重大不利影响,但是未来随着公司规模扩张和物业管理服务的多元化发展,公司存在由于物业管理服务和物业费收取而持续产生相关诉讼及纠纷的风险。
6、关联方业务依赖风险	报告期内公司存在为关联方提供物业管理服务的行为,主要为体验中心以及住宅小区收楼前的物业服务费用以及向关联方自持项目收取的物业费。而房屋交付使用后的物业费用及相关服务费均是向业主收取,不属于关联交易。2018年度关联物业服务费为114,182,571.42元,占本期营业收入的比例为24.66%,较去年同期有所下降。随着公司近年来在业内影响力不断扩大,公司正在与非关联方开展合作,积极开拓非关联方开发的房地产项目。2018年新增的物业管理面积中大约有44.62%的物业管理面积来自非关联方。但报告期内公司物业管理项目的获取仍有较大比例来自于关联方开发的房地产项目,因此公司对关联方业务存在一定的依赖。如果未来关联方出现与公司终止合作的情况,将对公司的收入及利润产生影响。
7、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动风险	报告期内,公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产对公司净利润影响较小。本期持有的交易性金融资产的公允价值变动收益为-2,716,162.55元,处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益为750,254.40元。虽然报告期内公司净利润对基金等理财产品收益的依赖性很小,但是由于理财投资的风险属性,仍会给公司收益带来不确定性,从而在一定程度上影响公司盈利能力的稳定性。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

注：原“7、交易性金融资产公允价值变动风险”更新为7“、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动风险”。

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	第一物业（北京）股份有限公司
英文名称及缩写	First Property (Beijing)Co.,Ltd.
证券简称	第一物业
证券代码	837498
法定代表人	张鹏
办公地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层

二、联系方式

董事会秘书	牛娇
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	010-84407072-8070
传真	010-84407072-8017
电子邮箱	niujiao@firstpm.com.cn
公司网址	http://www.firstpm.com.cn/
联系地址及邮政编码	北京市东城区香河园路1号当代节能置业三层 100028
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1999年12月6日
挂牌时间	2016年5月18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、70-房地产业、702-物业管理、7020-物业管理
主要产品与服务项目	物业综合管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	41,307,500
优先股总股本（股）	0
做市商数量	3
控股股东	第一资产
实际控制人及其一致行动人	张雷、第一资产

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	9111010870023801XP	否
注册地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层	否

注册资本	41,307,500.00	是

五、中介机构

主办券商	东北证券
主办券商办公地址	北京市西城区三里河东路5号中商大厦4层（010-68573137）
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	梅秀琴、郭子友
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层

六、自愿披露

适用 不适用

七、报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	462,983,874.95	370,945,657.84	24.81%
毛利率%	34.36%	35.34%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	60,652,423.43	54,388,846.04	11.52%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	54,094,141.52	44,628,496.27	21.21%
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）	19.52%	32.98%	
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）	17.41%	27.06%	
基本每股收益	1.48	1.60	-7.50%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	644,815,909.37	521,730,008.76	23.59%
负债总计	300,783,216.28	259,940,893.12	15.71%
归属于挂牌公司股东的净资产	343,138,949.09	261,789,115.64	31.07%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	8.31	6.54	27.06%
资产负债率%（母公司）	56.88%	57.52%	
资产负债率%（合并）	46.65%	49.82%	
流动比率	1.80	1.94	
利息保障倍数	-	146.55	-

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	49,209,006.25	51,358,310.87	-4.18%
应收账款周转率	4.89	6.27	22.04%
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	23.59%	59.99%	-
营业收入增长率%	24.81%	22.39%	-
净利润增长率%	11.52%	33.42%	-

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	41,307,500	40,000,000	3.27%
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-724,696.33
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	1,006,386.46
委托他人投资或管理资产的损益	1,613,950.41
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,965,908.15
对外委托贷款取得的损益	9,813,941.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,910.25
非经常性损益合计	9,649,763.40
所得税影响数	3,091,481.49
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	6,558,281.91

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
应收账款	66,871,103.38	-	-	-
应收票据及应收账款	-	66,871,103.38	-	-
应付账款	18,254,673.68	-	-	-
应付票据及应付账款	-	18,254,673.68	-	-
管理费用	66,143,309.05	65,035,698.96	-	-
研发费用	-	1,107,610.09	-	-

根据《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）要求，本公司追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

九、业绩预告、业绩快报的差异说明

√适用 □不适用

公司在年度报告中披露的财务数据与最近一次披露的业绩快报中的财务数据差异幅度较小、其中归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润比 2018 年年度业绩快报中披露归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润高 17.92%，现根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》的要求进行更正说明，差异主要原因为 2018 年年度业绩快报非经常性损益包含了与日常性经营有关的其他收益部分及审计调整涉及损益部分。差异详情见下表：

单位：元

项目	2018 年业绩快报	2018 年度报告	变动比例
营业总收入	460,367,864.52	462,983,874.95	-0.57%
营业利润	77,645,671.17	78,116,814.38	-0.60%
利润总额	78,741,013.51	78,822,998.19	-0.10%
归属于挂牌公司股东的净利润	60,938,256.43	60,652,423.43	0.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,874,306.68	54,094,141.52	17.92%
加权平均净资产收益率	18.34%	19.52%	-6.05%
	本报告期末	本报告期末	
总资产	646,011,520.63	644,815,909.37	0.19%
归属于挂牌公司股东的所有者权益	343,424,782.09	343,138,949.09	0.08%

同时公司于 2019 年 4 月 19 日在全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露了《第一物业：2018 年年度业绩快报修正公告》（公告编号：2019-019）。

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

第一物业属于物业管理行业，主要为客户提供综合物业管理服务。公司凭借专业的综合物业管理能力、较高的品牌认可度、绿色科技物业运营的技术和质量体系、以及专业化的运营管理团队等关键资源要素，为客户提供绿色运营服务和绿色社区前期介入服务。公司业务主要面向社区业主、商户和开发商，通过直销模式开拓业务，订立物业管理服务合同直接向最终消费者提供物业管理服务而获得收入。并通过整合社区商业资源，通过绿色科技技术及信息化管控手段，降低公司的运营成本，提升盈利水平。

报告期内、报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生较大变化。

核心竞争力分析：

公司自成立以来就制定了“科技设施，舒适服务”的企业核心价值观，倾注于绿色科技+舒适节能+移动互联全生命周期生活家园的运营，不断降低业主的生活成本，提高人居环境。奉行绿色科技物业管理理念，将绿色节能环保理念融入物业经营管理活动中，为客户提供绿色社区运营服务和绿色前介服务。

1、公司品牌优势

公司经历了 19 年的经验积累，形成了以专业化、标准化、信息化为核心的绿色物业管理体系，打造了“第一物业”的优秀品牌。公司在市场上获得了行业专家的认可和居住在绿色社区中的业主的肯定，赢得了诸多行业荣誉。目前公司在各地区的标杆项目都取得了省级及以上优秀管理示范项目的称号，不仅如此，2018 年公司还获得中国指数研究院颁发的“2018 中国物业服务百强企业”、“2018 中国特色物业服务领先企业——中国绿色科技物业创新企业”、“2018 中国物业服务百强服务质量领先企业”、“2018 新三板优秀房地产服务商”等荣誉和奖项。未来，公司将不断加强品牌培养，从而带动整个企业获得源源不断的发展动力及充足的发展空间，赢得更多的市场份额，使企业在市场竞争中快速发展，不断壮大，走出一条以扩大品牌影响力为突破口的可持续发展道路。

2、绿色物业运营能力

随着人们生活需求的不断深入，人们希望居住的社区不仅环境优美，而且低碳环保、绿色健康。公司抓住这一机遇，在为社区提供物业管理的过程中，通过创新实践形成了多项绿色专利技术，实现绿色社区节能环保的运营模式。目前公司在管项目中绿建三星建筑运行标识认证项目 3 个，面积约 32 万平方米；绿建二星建筑设计标识认证项目 14 个，面积约 201 万平方米。在国家颁发的绿建三星运营标识认证项目中第一物业管理其中的 3 个，分别是当代 MOMA、南昌满庭春 MOMA、长沙万国城 MOMA。今后，公司将凭借多年对绿色建筑的管理运营经验及能力，整合绿色资源、形成绿色物业运营的特色和品牌。

3、技术优势

截止 2018 年 12 月，公司自主研发的实用新型技术专利达到 16 项，并且大部分专利已在项目日常生产、服务中得以运用。其中电梯机房降温微动力节能通风装置、电梯机房自流节能排风装置，在响应绿色节能环保理念的同时也改变了传统使用空调降温的耗能过大的情形。公司部分管理服务项目的社区房屋整体价值提升约 30%、建筑使用寿命延长约 30%、人力成本节约 30% 左右。第一物业将继续秉承绿色物业经营理念，在消费

升级大趋势下，基于社区大生态尽最大努力满足用户对全新生活方式的所有想象，用绿色科技构建中国智能新社区。

4、绿色质量体系

公司成立伊始便根据自身产品特点，对房地产开发全生命周期中与物业管理相关的节点进行梳理，形成分为三级、逐级深入的“一、二、三及流程与标准化”体系，以保障公司整体运营工作的有序开展。同时为确保产品质量，公司针对具体的工作项，建立了以 1,200 余份标准化指导文件为支撑的绿色质量体系，并持续对绿色质量体系优化更新以适应业务流程的不断升级，推动各类指导文件落地执行。

公司在服务提供过程中，通过两级品质检查，严格落实服务质量评估机制，对绿色质量体系运行情况、服务过程以及风险预控情况进行监督、检查、持续改进，从而降低不达标服务的发生率。

公司自主开发综合性办公系统并升级为 APH2.0，构建以“多业务通用信息化系统”为核心，包括工作计划管理、设施设备管理、CRM 客户关系管理等模块。实现业务流、管理流、信息流服务于第一物业的绿色质量体系的运行，为其提供业务上和职能上的保障，实现公司的速度、规模、利润的协调一致发展。

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

2018 年公司积极推动项目外拓，成功开拓了非关联方项目 278.91 万平方米、年合同总额大约 8,016.3 万元，完成了 2018 年初制定的开拓非关联方项目 8,000 万合同额的战略经营目标。2018 年公司采取与开发公司成立合资公司共同持股获取项目的新型合作方式，成功外拓了菏泽浩宇佳苑项目、怀化翡翠新城等大型综合体项目；并且公司在已进驻的城市树立标杆项目，提升业主满意度，并打造公司物业服务管理的品牌，形成社会效益；通过向开发商、业委会或服务采购方推广、引导参观标杆项目的形式，大幅度的提高了项目获取概率；2018 年度公司的营业收入和净利润均创下历史新高，为公司下一步实现快速发展奠定了坚实基础。

（二）行业情况

1、行业规模

物业行业管理规模步入快速发展阶段，行业集中度进一步提升，强者恒强。截止 2017 年底，全国百强物业管理企业的管理面积均值达 3164 万平米，市场占有率超过三成，同比增长 16.1%，市场份额持续走高，上升到 32.42%，较 2016 年提高 2.98 个百分点，增幅

高于 2016 年，行业集中度进一步提升。一方面，企业管理面积的快速增长主要源于对重点城市的持续深耕和对热点城市的集中布局，规模较大企业依托关联房地产公司业绩增长发展更为迅猛，为企业扩张提供了强力支持；另一方面，规模较大企业内部标准化管理体系相对完善，能够保障规模扩张过程中服务质量的稳定性，同时差异化经营策略加速了企业间的分化，规模较大企业大多采用差异化的发展策略，凭借特色品牌服务、清晰的市场定位等优势抢占市场份额，并利用企业联盟、小股操盘等发展模式支撑管理规模的高速增长和强劲的发展势头。

2、资本市场

物业公司积极拥抱资本市场，借力资本走规模快速扩张的发展道路。2018 年物业公司迎来港股上市潮，借着房地产的东风，物业服务行业版图不断扩大，中国物业管理行业爆发上市高潮，日渐成为资本市场新宠，步入上市加速期。截止 2018 年 12 月 29 日，已有十几家物业公司在 A 股和港股上市，2018 年上市的物企占半数，资本市场对于物企的期待度不言而喻。据统计，目前全国物业公司超过 10 万家，在行业龙头纷纷上市的过程中，物业管理行业呈现出“马太效应”。面对万亿级市场空间，众实力雄厚的物业公司欲借助行业发展东风登陆资本市场，通过资本之力开拓更大的业务版图。

2、行业发展

(1) 物业管理行业成为经济和社会发展的主要推动力量

在经济平稳增长、城镇化加速推进、消费升级和居民收入水平提高的共同推动下，物业管理行业迎来发展黄金期。从经济贡献看，行业营业收入占 2017 年全国服务业增加值比重达到 1.4%；从社会贡献看，约有 1,200 万人从事物业管理相关工作，每年直接或间接提供就业岗位达 100 万个，物业行业快速健康发展，成为推动经济和民生建设、维护社会和谐稳定的重要力量。

(2) “技术”助力物业管理行业迎来发展契机

物业管理行业科技含量快速提升，伴随互联网的应用经历了从无到有，从概念走向现实的过程，迎来发展新契机。越来越多的物业服务企业借助互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、虚拟现实等新技术进行跨界融合，不断加快智慧平台建设步伐，促进物业服务模式从密集型劳动输出向集约型现代服务模式的逐步转变。

(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	295,624,278.16	45.85%	268,765,723.43	51.51%	9.99%
应收票据与应收账款	98,271,264.21	15.24%	66,871,103.38	12.82%	46.96%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	10,007,565.83	1.55%	-	-	-
固定资产	3,588,584.74	0.56%	2,428,006.48	0.47%	47.80%
在建工程	-	-	-	-	-

短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应付款	81,556,388.30	12.65%	76,835,951.57	14.73%	6.14%
其他非流动资产	70,061,215.20	10.87%	82,516.20	0.02%	84,806.01%
其他流动资产	77,568,205.81	12.03%	76,600,775.26	14.68%	1.26%
预收款项	169,308,722.19	26.26%	141,170,816.08	27.06%	19.93%
应付票据及应付账款	21,661,462.83	3.36%	18,254,673.68	3.50%	18.66%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,554,525.71	7.34%	81,134,429.31	15.55%	-41.39%
资产总额	644,815,909.37	-	521,730,008.76	-	23.59%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金较上期增长约 2,600 万元的主要原因：

(1) 公司规模扩大及经过精细化管理，回款情况较好，经营活动产生的现金流量净额约 4,900 万元；

(2) 筹资活动产生的现金流量净额近 2,100 万元，主要因公司定向发行股票收到的认购款及公司进行 2017 年度利润分配所致；公司的投资行为产生的现金流净额-4,400 万元；投资活动和筹资活动合计影响现金流量近 2,300 万的流出。

综上，造成货币资金的增加。

2、应收票据及应收账款涨幅较大主要因 2018 年度公司快速扩张，物业项目增加较多，新增的部分物业项目合同未执行完毕造成应收账款余额较上年同期增幅较大。

3、其他非流动资产较期初增长 84806.01%，系公司报告期内公司委托银行向中国万达（北京）建设工程有限公司贷款 7,000.00 万元，贷款期限 2 年所致。

4、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较期初减少 41.39%，主要因公司本年度赎回部分金融资产，包括橘颂溢盛 1 号 3,000 万元、少数派 111 号 1,000 万元等基金理财。

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	462,983,874.95	-	370,945,657.84	-	24.81%
营业成本	303,889,709.47	65.64%	239,860,632.80	64.66%	26.69%
毛利率	34.36%	-	35.34%	-	
管理费用	88,344,317.51	19.08%	65,035,698.96	17.53%	35.84%
研发费用	1,730,758.33	0.37%	1,107,610.09	0.30%	56.26%
销售费用	355,282.53	0.08%	28,522.19	0.01%	1,145.64%
财务费用	-525,385.23	-0.11%	498,983.34	0.13%	-205.29%

资产减值损失	2,976,135.50	0.64%	2,789,247.93	0.75%	6.70%
其他收益	5,492,987.10	1.19%	3,934,590.43	1.06%	39.61%
投资收益	11,128,502.19	2.40%	7,343,070.28	1.98%	51.55%
公允价值变动收益	-2,716,162.55	-0.59%	-81,753.36	-0.02%	-3,222.39%
资产处置收益	341,476.73	0.07%	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	78,116,814.38	16.87%	70,808,494.57	19.09%	10.32%
营业外收入	969,982.76	0.21%	2,130,628.06	0.57%	-54.47%
营业外支出	263,798.95	0.06%	312,735.71	0.08%	-15.65%
净利润	59,566,619.69	12.87%	54,388,846.04	14.66%	9.52%

项目重大变动原因：

1、报告期内公司营业收入快速增长，均为综合性物业管理收入，共462,983,874.95元，较上年同期增长24.81%，主要原因为2018年新项目相继交付使物业管理面积增加进而收入增加。

2、报告期内公司营业成本303,889,709.47元，同比增长26.69%；营业成本占营业收入的比重较上年同期增加了0.98%，营业成本高于营业收入增长幅度的主要原因为人员成本上涨。

3、报告期内公司管理费用较上年同期增长35.84%，原因为物业项目规模快速扩张相应人员成本增加。

4、随着公司的快速发展公司财务费用由正值变为负值，公司目前已经成立资金池，鉴于公司的规模增长及资金充裕等优势，形成与银行谈判的有利条件，相应的资金交易手续费率降低，同时银行存款利息率提升，财务费用降低是当期产生利息收入高于上年同期且银行手续费低于上年同期综合所致。

综上所述，由于报告期内物业管理面积的增加导致营业收入较上年大幅增长；公司对营业成本进行严格控制，同时加强内部管理、提高运营效率，使营业成本的增长控制在一定的范围；严格执行内控制度使各项期间费用控制在一定的范围内。公司在报告期内实现了营业利润及净利润的稳步增长。

(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	462,983,874.95	370,945,657.84	24.81%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	303,889,709.47	239,860,632.80	26.69%
其他业务成本	-	-	-

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%
综合性物业管理收入	462,983,874.95	100.00%	370,945,657.84	100.00%

其他收入	-	-	-	-
------	---	---	---	---

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

不适用

(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	太原万国城 MOMA 项目	53,383,205.31	11.53%	否
2	万国城 MOMA 项目	30,722,467.36	6.64%	否
3	当代摩码园项目	29,646,533.29	6.40%	否
4	开福满庭春项目	23,163,302.30	5.00%	否
5	摩码园项目	22,721,430.64	4.91%	否
合计		159,636,938.90	34.48%	

与应收账款的联动分析：

报告期末，公司应收账款较年初增幅较大，主要由管理规模快速增长导致应收物业费增加、增量项目业主缴费习惯差异化及新增的部分项目服务合同未执行完毕未到结算期间所致。公司高度重视欠费催缴，按月、按项目考核欠费回收情况，定期分析重点疑难欠费，最大限度将欠费控制在可接受范围之内。截止目前，上述欠费未对公司造成实质性风险。太原万国城 MOMA 项目、当代摩码园项目、开福满庭春项目、摩码园项目与应收账款余额前五名重合。主要客户中太原万国城 MOMA 项目、当代摩码园项目、开福满庭春项目、摩码园项目为规模为品质双高项目，物业费单价较高且对公司收入贡献较大。应收账款前五名中当代通州万国城 MOMA 项目因服务未执行完毕未到结算期间款项未收回。

(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	青岛校企英才人力资源开发有限公司	56,008,463.45	18.43%	否
2	太原天然气有限公司	11,965,131.42	3.94%	否
3	国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	7,103,493.80	2.34%	否
4	北京市热力集团有限责任公司	6,452,039.01	2.12%	否
5	国网山西省电力公司太原供电公司	5,995,397.71	1.97%	否
合计		87,524,525.39	28.80%	-

与应付账款的联动分析：

报告期内，公司营业成本 303,889,709.47 元，同比增长 26.69%，公司应付账款增幅 18.66%，小于营业成本增幅。原因为主营业务成本的主要构成为能耗费、人员薪酬、电梯维保费、保安保洁费用、改造费用等，而计入应付账款的供应商主要成本为外包人工成本

及能耗费，只占营业成本的一部分，本年新增物业管理面积 601.21 万平方米，非关联方 268.28 万平方米，为综合物业管理类项目，无纯商业项目接管。本公司信誉良好，与供应商及时结算款项，因此应付账款的增长幅度小于主营业务成本增长幅度。除青岛校企英才人力资源开发有限公司外，其余上述供应商与应付账款和预付账款前五名相符，差异原因为青岛英才的劳务外包费按照当月核销、当月付款。

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	49,209,006.25	51,358,310.87	-4.18%
投资活动产生的现金流量净额	-44,047,316.43	-69,583,105.88	36.70%
筹资活动产生的现金流量净额	21,696,864.91	100,000,000.00	-78.30%

现金流量分析：

1、2018 年、2017 年公司经营活动产生现金流量净额分别为 49,209,006.25 元、51,358,310.87 元，销售商品、提供劳务收到的现金的金额分别为 471,919,640.75 元、373,342,306.28 元，占营业收入比重分别为 101.93%、100.65%，销售回款与收入基本匹配。2018 年度公司规模快速扩张，新入伙项目较多，与此同时支付与之相匹配的前期费用较多，造成本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期有略微下降，但波动不大。

2、公司本期与上年同期都积极进行对外投资，充分的利用闲置资金为股东创造收益，本年度投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 36.70%，主要因公司综合考虑基金理财行业环境，本年度赎回以前年度购买的橘颂溢盛 1 号、少数派 111 号等基金理财而未再进行大额投资基金理财行为，上年同期主要购买晟孚摩码等私募基金。

3、公司本年筹资活动产生的现金流量净额较上年度大幅减少，主要因公司本年定向发行股票的认购款 2,600 万元，而上年同期定向发行股票的认购款为 1 亿元。

（四）投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

（1）报告期内公司取得主要参股公司及控股子公司的情况如下：

投资设立类

A、经公司2018年1月23日召开的第一届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司对外投资认购私募投资基金的议案》，通过投资深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙），再投资到由深圳市松禾创新资本管理股份有限公司成立的深圳市松禾创新三号创业投资合伙企业（有限合伙），详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《对外投资认购私募投资基金的公告》（公告编号：2018-005）。

B、公司于 2018 年 4 月 25 日召开了第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司在浙江省设立全资子公司的议案》，详见公司于 2018 年 4 月 26 日在全国中小企业股份转让系统公开披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-027）。

C、公司于 2018 年 6 月 29 日召开了第一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于公司在北京市设立全资子公司的议案》，详见公司于 2018 年 4 月 26 日在全国中小企业股份转让系统公开披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-037）。

D、公司于2018年12月26日召开了第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于追认设立广东全资子公司的议案》详见公司于2018年12月28日在全国中小企业股份转让系统公开披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-072）。

购买股权类

A、经公司2018年6月27日召开的第一届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司购买西安第一精酿文化传媒有限公司股权资产的议案》，详见公司于2018年4月26日在全国中小企业股份转让系统公开披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-036）。

B、公司子公司创新深绿于2018年1月23日签署《创新深绿科技发展（北京）有限公司与豆小江关于北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司之投资协议》，通过股权转让及增资的方式持有彩虹搬家51%的股权。报告期内为优化公司资产结构，2018年7月20日公司与豆小江签署《彩虹搬家股权转让协议》，向豆小江转让彩虹搬家51%股权，本次股权转让完成后，创新深绿不再持有彩虹搬家的股权。具体内容详见公司在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn/>）发布的《关于子公司收购股权资产并增资的公告》（2018-004）《关于出售资产的公告》（2018-048）。报告期内公司不存在其他处置子公司情况。

以上设立、处置子公司的情况均出于对公司整体战略布局和增强核心竞争力的考虑，取得完成后进一步优化了公司的资产结构，对公司的主营业务和经营成果无重大影响。

(2) 报告期内公司存在两个子公司的净利润对公司净利润影响达到10%以上，具体如下：

A、2018年，湖南第一物业服务有限公司营业收入77,199,250.69元，净利润10,283,057.06元。

B、2018年，山西第一物业服务有限公司营业收入66,727,984.36元，净利润13,275,465.63元。

(3) 截至报告期末，公司共有控股子公司23个，参股公司2个，具体如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	湖南第一物业服务有限公司	长沙	物业管理	100	
2	山西第一物业服务有限公司	太原	物业管理	100	
3	北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司	北京	物业管理	100	
4	江西第一物业服务有限公司	南昌	物业管理	100	
5	第一物业服务湖北有限公司	武汉	物业管理	100	
6	第一物业服务安徽有限公司	合肥	物业管理	100	
7	北京蓝绿相间科技有限公司	北京	物业管理	100	
8	第一满庭春物业服务（北京）有限公司	北京	物业管理	100	
9	第一玉庭春物业服务（北京）有限公司	北京	物业管理	100	
10	创新深绿科技发展（北京）有限公司	北京	投资管理	100	
11	西安第一物业服务有限公司	西安	物业管理	100	
12	创新深绿物业管理（北京）有限公司	北京	物业管理	100	
13	江苏第一摩码物业服务有限公司	苏州	物业管理	100	
14	摩码绿色科技物业服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	85	

15	西安第一精酿文化传媒有限公司	西安	文艺艺术交流	73.17	
16	菏泽深绿物业服务有限公司	菏泽	物业管理	51	
17	北京摩码无限科技管理有限公司	北京	技术开发	100	
18	浙江摩码深绿物业服务有限公司	嘉兴	物业管理	100	
19	许昌深绿物业管理有限公司	许昌	物业管理	51	
20	河南第一物业服务有限公司	新乡	物业管理	100	
21	山东第一摩码物业服务有限公司	烟台	物业管理	100	
22	广东第一物业服务有限公司	广州	物业管理	100	
23	第一摩码聚绿物业服务（北京）有限公司	北京	物业管理	100	
24	北京倍格创业生态科技有限公司	北京	联合办公	3.33	
25	深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业	深圳	投资管理	46.51	

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司投资的交易性金融资产包括 ETF 套利基金和私募基金以及其他银行理财产品、三笔委托贷款，具体如下：

1、ETF 套利基金，2018 年处置部分，投资收益 2,190,254.40 元。

2、晟孚摩码 1 号私募基金，2018 年 12 月 31 日，通过对该时点基金公允价值的测算，公司共确认公允变动损益价值-1,110,128.83 元。

3、少数派 106 号私募证券投资基金，2018 年 12 月 31 日，通过对该时点基金公允价值的测算，公司共确认公允变动损益价值-1,606,033.72 元。

4、少数派 111 号私募证券投资基金，2018 年已处置，确认投资收益-1,440,000.00 元。

5、其他银行理财产品，截止 2018 年 12 月 31 日确认投资收益 1,613,950.41 元。

6、委托贷款获得利息共计 9,813,941.26 元，上年度向安徽九华大典文化旅游有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10%，期限为自 2017 年 7 月 25 日起至 2018 年 7 月 24 日止，该笔委托贷款已收回。

公司报告期内向中国万达（北京）建设工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10%，期限为自 2018 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止。

公司报告期内向安徽省徽畅道路工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10%，期限为自 2018 年 8 月 6 日起至 2019 年 8 月 5 日。以上委托贷款情况详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2017-036）《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-032）《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-042）。

（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	1,730,758.33	1,107,610.09
研发支出占营业收入的比例	0.37%	0.30%
研发支出中资本化的比例	-	-

研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科及以下	9	17
研发人员总计	9	17
研发人员占员工总量的比例	0.65%	1.01%

专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	16	13
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况：

-

（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

详见本报告第十一节财务报告，审计报告正文三、关键审计事项。

（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

详见本报告“第三节 会计数据和财务指标摘要 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”。

（八） 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本期收购控股子公司 1 家、收购三级子公司 1 家、本期处置三级子公司 1 家、新设立控股子公司 9 家，详见财务报表附注七、合并范围的变更。

（九） 企业社会责任

2018 年 7 月第一物业携手当代置业、第一资产中华慈善总会小彩象基金等共同启动了 2018 年公益活动“MOMΛ 盒子奇幻记。”

2018 年 10 月 22 日—23 日，第一物业 2018 年“爱我家园行动之【MOMΛ 盒子奇幻记】公益活动”携手小彩象基金同时联动关联企业第一资产、第一教育、倍格生态、51VR、蔓兰酒店、摩码公寓等企业，走进贵州省榕江县分从小学、贵阳云岩区翔宇小学。历时三个月的时间里，此次活动收到了来自业主、职员及社会爱心人士的关注及支持，共计上千人次参与此次公益活动，共募集善款 263,917.28 元，此笔善款已捐赠于中华慈善总会小彩象梦想基金用于 78 名云贵地区学生每年 1,000 元生活费 1 对 1 帮扶，以及购买 1,534 套奇幻箱赠予云贵地区 23 所学校儿童。

三、持续经营评价

公司在资产、人员、财务和机构方面独立，业务上独立自主经营能力不断提升；主要财务、业务的经营指标健康；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；经营管理层、核心员工队伍稳定。

报告期内，公司经营情况稳定、资产负债结构合理、经营活动产生的现金流净额持续保持较大规模，具备持续经营能力，公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

四、未来展望

（一）行业发展趋势

1、从行业市场态势来看，未来市场空间广阔。根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合内外部宏观经济环境，2018-2020年，全国商品房加保障房销售面积将超过40亿平方米，以2017年全国246.65亿平方米的管理面积为基准，到2020年全国物业管理规模将超287亿平方米；按百强企业管理项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模约为1.5万亿元。根据2012-2017年社会消费品零售总额的复合增长率11.3%计算，预估2020年社会消费品零售总额约达到62.56万亿元，按照社区商业占比40%、社区增值服务市场渗透率13.5%计算，综合预计物业社区增值服务空间将达到3.38万亿元。

2、从资本市场态势来看，未来上市物业企业逾百家，总市值有望破万亿。未来将会有更多物业服务企业通过IPO方式登陆资本市场，此外，加上地产领域公司转型物业服务及企业借壳上市的情况，预计未来上市物业服务企业总数将超100家。与此同时，根据目前在港上市物企平均市盈率、百强企业2017年净利润均值和以往净利润复合增速进行综合估算，未来上市物业服务企业总市值将突破万亿元。

3、从未来企业发展趋势上看，各企业发展将呈现差异化路径。

（1）大型企业强者愈强：

通过数字化技术、人工智能的广泛应用，提升项目管控效率，以科技赋能物业管理；借鉴阿米巴责任制经营模式，进行大组织管理：大企业划小+分权分责+事业合伙人制+全民参与经营。

（2）中小企业转型突围，另谋出路：

聚焦区域、城市细分市场，打造高口碑、高满意度，做出口碑；专攻细分业态领域（如园区、学校、医院、展会、寺庙、影院等），打造自身特色，做到领先，变成“小而美”的公司；转型保洁、工程、维保等专业服务领域，做到专业化、做到极致。

4、从收费模式上看，包干制仍是目前国内主流收费模式，约95%的物业采用此类收费模式，剩下5%采用酬金制的收费模式。而在以美国为代表的发达国家市场恰恰相反，70%是采用酬金制，剩下30%采用包干制。中短期来看，国内包干制为主导的趋势仍将延续，而酬金制在高端物业中的比例将有所提升。主要原因在于中国尚未形成完善的政策和法律机制来支撑酬金制下强制性的信息披露，同时大部分物业公司是开发商背景，定位着重在提升公司品牌，促进主业销售，采用包干制较为简便。长期来看，酬金制的占比将进一步提升，原因是账务更加透明，更容易促进物业服务的完善。

5、从服务供应商看，基础服务仍将是重中之重，从百强物业企业的收入构成来看，超过80%的收入是来自于基础服务，优质的基础服务同时也是品牌口碑的保障。社区服务、咨询服务等增值服务起步相对较晚，盈利能力相对较强，净利率可以达到基础服务的2倍左右，但是业务占比仍然较小。

6、从行业政策法规来看 2017 年 1 月 12 日取消了物业服务企业二级及以下资质的认定，2017 年 9 月 22 日取消物业服务企业一级资质核定，2018 年 2 月 12 日住房和城乡建设部关于废止了《物业服务企业资质管理办法》，物业服务将突出属地管理主体责任，主管部门从行业管理向市场监管转变。具体而言，监管思路将从“管主体”向“管行为”转变，监管重点将从“管企业”向“管项目”转变，原来监管物业行业是房地产主管部门的工作，今后将形成由城市管理、民政、公安、价格等有关部门共同完成对物业服务企业的管理服务的监管工作。

对公司而言应该从以下几个方面提升服务能力，一是做到依约而行，诚信履约，建设诚信企业。二是服务价格制定要更加合理，实现优质优价，质价相符，公开透明的物业服务。三是用心做物业，视业主为亲人，一心一意为业主带来更好的服务体验，才能赢得市场的青睐。

（二）公司发展战略

1、当前物业管理市场，正在发生着深刻的变革，TOP10 为代表的头部物业企业，依托自身品牌，积极开展对外拓展，参与行业竞争。市场上第三方物业，更是刺刀见红搏杀在各类业务拓展中。市场中各参与主体的规则越加清晰，特别是随着 90 后进入房地产主要消费群体。公司将以项目品质为工作重点，以降低成本为运营核心，积极参与到市场的竞争中去。2019 年是公司发展的关键一年，无论是项目品质，外部拓展，还是内部管理模式优化，势必都将迎来高速的变化。为清晰我们的行动方略，第一物业将战略重心确定为：深耕绿色科技竞争力、加速公司收并购、成本优先导向的发展定位。

2、深耕绿色科技物业运营能力：公司致力于用绿色科技构建中国智能型新社区，实现管理数据驱动优化、机器管理机器，实现新增项目能耗降低 30%，设备设施寿命延长 30%；提升社区大数据运营能力：全方位满足客户服务需求、持续提升服务质量。

3、公司将继续着力进行市场拓展工作推行“火箭计划”。未来三年，公司将扩充市场拓展工作专职人员达到 80 人左右的规模，覆盖全国约 40 个重点城市；外拓项目将达到 3000 万平方米左右。

4、公司将着力打造绿服务 2.0 产品，打造智慧的 AI 安防社区、绿色前介服务升级、绿色生态服务圈升级。

（三）经营计划或目标

1、为实现公司加速提升市场占有率，扩大物业管理规模的战略发展要求，公司将持续开展“火箭计划”，即物业管理业务拓展计划，实现公司规模的迅速扩张，提高品牌影响力。公司将重点在北京、上海、苏州、合肥、南昌、长沙、西安、太原、武汉等地开展外部项目拓展，实现管理面积的大额递增。

2、公司将在 2019 年依托已成功研发的信息化管理平台 APH2.0，整合客户、运营、财务、工程管理、招标采购等各类模块，实现有效降低服务成本，提升服务效率，支撑业务规模化扩张。

3、2019 年公司将继续升级绿色科技服务产品，实现全面信息化应用于公司的运营全过程、以客户需求和感受为核心持续研发、创造自主专利技术、微创新库、持续建立健全流程与标准化体系，在企业内部继续践行简单专注的智业文化。

（四）不确定性因素

1、行业竞争激烈，物业市场拓展已然是一片红海，从 2018 中国物业服务百强企业发展报告中可以看到，物业行业管理规模步入快速发展阶段，行业集中度进一步提升，强者恒强。全国物业服务企业超过 11 万家，其中 top10 企业市场占有率超过 10%，top100 企业市场占有率近三成，在万科物业、碧桂园物业等行业龙头企业的示范下，几乎所有的开发商关联物业企业都走上了市场扩张的道路，造成未来市场竞争更加激烈，对我司的外部市场拓展速度造成影响。

2、行业政策风云变幻，未来的行业政策发展方向值得期待。2017 年 1 月 12 日取消了物业服务企业二级及以下资质的认定，2017 年 9 月 22 日取消物业服务企业一级资质核定，2018 年 2 月 12 日住房和城乡建设部废止《物业服务企业资质管理办法》，从 2017 年的“取消资质认定”到 2018 年的“废止资质管理办法”，完整的表明物业资质被全面取消了，对于未来物业服务市场监管方向成为了大家共同关注的话题，日后的物业服务标准和服务规范物业服务行业信用体系建设等多项政策也在等待国家政策的逐步出台。

五、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

1、控股子公司、分公司管理风险

公司根据物业行业的自身特有模式，在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截止 2018 年 12 月 31 日公司拥有分公司 40 家、子公司 23 家。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务也将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

应对措施：公司根据《第一物业（北京）股份有限公司子公司管理制度》、《第一物业（北京）股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度，加强公司本部及各分支机构规范运作和管理，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。

2、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业务交款方式主要为现金和刷卡，公司与客户之间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在物业服务中心处增加 POS 机，以减少现金收取物业费及能源费的比例。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，可能给公司带来损失。

应对措施：完善和制定符合公司实际情况的现金收款内部控制制度；开发新的物业费收款方式，减少物业费收入中间环节的管理漏洞。保证公司收入的完整性和准确性。

3、市场竞争风险

目前我国物业管理行业竞争比较激烈，随着市场竞争强度的加大，物业业主对于物业服务的要求日渐提高，因此提供更加优质的服务将是物业管理行业的发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司制作了标准化文件支撑绿色物业服务的质量和技术体系，对物业管理相关的节点进行严格的把控，以此保障公司整体运营工作的有序开展，并充分利用绿色科技提供高标准的物业管理服务。针对业主多样化的需求，利用科技、移动互联网大数据，

及幼儿早教培训、健身、餐厅、互联网社区金融、社区养老等资源整合能力，为业主提供智能社区的优质服务，从而提高公司的市场竞争力。

4、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司在选择第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，对外包公司提供服务的质量进行监督。

5、未决诉讼风险

公司致力于为住宅、商业物业及其他机构提供专业的综合物业经营管理服务，通过收取综合物业管理服务费的方式进行盈利。物业管理涉及到物业费、能源费催收事项，因而公司存在由于物业费、能源费等经营收费与业主产生纠纷。截至报告期末，公司无重大未决诉讼。涉案金额不会对公司的业务经营和财务状况重大不利影响，但是未来随着公司规模的扩张和物业管理服务的多元化发展，公司存在由于物业管理服务和物业费收取而持续产生相关诉讼及纠纷的风险。

应对措施：公司具有多年的流程与标准化流程管理经验，在公司运营过程中形成了针对公司各个部门、各种业务和环节的作业标准和流程规则，用以指导和规范公司日常业务的开展，通过提高服务质量和疏导物业费、能源费欠费纠纷的解决，从总体上减少和防范法律风险。

6、关联方业务依赖风险

报告期内公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，主要为体验中心以及住宅小区收楼前的物业服务费用以及向关联方自持项目收取的物业费。而房屋交付使用后的物业服务费用及相关服务费均是向业主收取，不属于关联交易。2018年度关联物业服务费为114,182,571.42元，占本期营业收入的比例为24.66%，较去年同期有所下降。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司正在与非关联方开展合作，积极开拓非关联方开发的房地产项目。2018年新增的物业管理面积中大约有44.62%的物业管理面积来自非关联方。但报告期内公司物业管理项目的获取仍有较大比例来自于关联方开发的房地产项目，因此公司对关联方业务存在一定的依赖。如果未来关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润产生影响。

应对措施：公司将进一步加强开拓非关联方市场，提升业主满意度，逐步减少对关联方业务的依赖，并且服务好现有项目，进一步增强公司的盈利性。

7、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动风险

报告期内，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产对公司净利润影响较小。本期持有的交易性金融资产的公允价值变动收益为-2,716,162.55元，处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益为750,254.40元。虽然报告期内公司净利润对基金等理财产品收益的依赖性很小，但是由于理财投资的风险属性，仍会给公司收益带来不确定性，从而在一定程度上影响公司盈利能力的稳定性。

应对措施：未来公司将逐步扩大主营业务规模，降低资金闲置率，提高资金的使用效率，将公司更多资金运用到主营业务经营中。

（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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（一）
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（二）
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（三）
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（五）
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（六）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-
是否存在失信情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二、（七）
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	-

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）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	854,510.64	1,033,676.19	1,888,186.83	0.55%

报告期内,公司不存在重大诉讼、仲裁事项。

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二）对外提供借款情况

单位：亿元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押	债务人与公司的关联关系
-----	------	------	------	------	------	------	----------	---------	-------------

安徽九华大典文化旅游有限公司	2017.7.25-2018.7.24	0.70	0	0.70	0	10.00%	已事前及时履行	否	无
中业万达（北京）建设工程有限公司	2018.6.21-2020.6.20	0	0.70	0	0.70	10.00%	已事前及时履行	否	无
安徽省徽畅道路工程有限公司	2018.8.6-2019.8.5	0	0.70	0	0.70	10.00%	已事前及时履行	否	无
总计	-	0.70	1.40	0.70	1.40	-	-		-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

为充分利用公司闲置资金，提高资金使用效率：

1、经公司第一届董事会第十四次会议及公司 2017 年第五次临时股东大会审议通过《公司委托银行贷款的议案》，公司委托江苏银行股份有限公司北京分行营业部向安徽九华大典文化旅游有限公司提供金额人民币 7000 万元的委托贷款，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2017-036），上述借款已于 2018 年 7 月 24 日归还本息。

2、经公司第一届董事会第二十二次会议及公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过《关于公司委托银行贷款的议案》，公司委托江苏银行股份有限公司北京分行向中业万达（北京）建设工程有限公司（以下简称“中业万达”）提供金额人民币 7000 万元的委托贷款，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-032）。根据公司与中业万达及江苏银行股份有限公司北京分行已签署的《对公客户委托贷款合同》上述借款期限为自 2018 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止，到期归还本息，如中业万达在经公司同意之后提前归还此项贷款，则按实际用款天数和贷款余额记收利息。

3、经公司第一届董事会第二十四次会议及公司 2018 年第五次临时股东大会审议通过《关于公司委托银行贷款的议案》，公司委托江苏银行股份有限公司北京分行向安徽省徽畅道路工程有限公司（以下简称“安徽徽畅”）提供金额人民币 7000 万元的委托贷款，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于公司委托银行贷款的公告》（公告编号：2018-042）。根据公司与安徽徽畅及江苏银行股份有限公司北京分行已签署的《对公客户委托贷款合同》上述借款期限为自 2018 年 8 月 6 日起至 2019 年 8 月 5 日止，到期归还本息，如安徽徽畅在经公司同意之后提前归还此项贷款，则按实际用款天数和贷款余额记收利息。

以上委托贷款不会影响公司正常业务和经营活动的开展，不会对公司未来财务状况和经营活动产生重大不利影响。

（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	16,150,000.00	8,054,069.22

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	114,420,000.00	114,182,571.42
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	-	-

公司于2018年3月15日对公司2018年全年的日常性关联交易进行了预计。关联交易主要内容为房租、维修费、能源托管费、服务费、餐费、综合物业服务费等。关于上述内容的详细信息，请见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于预计2018年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-008）。

（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	临时报告披露时间	临时报告编号
九江当代绿建置业有限公司	房产	0.00	已事前及时履行	2018年11月2日	2018-057 2018-058

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：

因公司发展需要，公司全资子公司江西第一物业服务有限公司向关联方九江当代绿建置业有限公司（以下简称“九江当代”）购买江西省九江市花果园北路2号当代九江朝阳里 MOMA21 幢 10 套房产，房产建筑面积共计 1,037.60 平方米，预计交易金额合计 11,735,667.77 元，本次交易的定价依据为综合考虑了标的所在地区的基本情况、周边房产交易价格等因素，并结合北京天通资产评估有限责任公司 2018 年 10 月 18 日出具的天通评报字[2018]第 02-059 号《房产项目资产评估报告》，由交易双方协商确定交易价格，不存在损害公司利益的情形。

报告期内，上述事项并未实际执行，因此 2018 年度内该事项的交易金额为 0。

本次购买资产为满足公司经营发展需要，有利于公司资产的保值、增值，不会对公司日常经营及财务状况产生重大不利影响。以上房屋主要用于公司自身办公场所，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于全资子公司拟购买资产暨关联交易的公告》（公告编号：2018-058）

（五）经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

1、公司于 2018 年 4 月 1 日经 2018 年第二次临时股东大会审议通过了全资子公司创新深绿出资设立全资子公司第一摩码良品社区服务(北京)有限公司，出资金额为 50 万元人民币，主要为进一步丰富社区的物业配套服务品类，更好地满足业主对于消费升级的需求，进一步提升客户满意度。详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于全资子公司设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-009）和《2018 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-012）。

2、根据公司闲置资金的实际情况，为提高资金使用效率，合理利用闲置资金，在不影响公司正常经营的前提下，进行理财产品的投资，公司日常委托理财履行了相应的审议程序，经第一届董事会第二十四次会议及 2018 年第五次临时股东大会审议通过，并在全国中小企业股份转让系统信息披露平台发布了《关于预计 2018 年使用闲置自有资金投资理财的公告》（2018-043）。

3、为提高资金使用效率，在确保资金安全、不影响公司正常经营、有效控制风险的前提下，对暂时闲置的募集资金进行现金管理。公司拟利用闲置募集资金投资于安全性高、流动性好的保本型理财产品。该事项履行了相应的审议程序，经第一届董事会第十六次会议、第一届监事会第八次会议、公司2017年第七次临时股东大会审议通过，并在全国中小企业股份转让系统信息披露平台发布了《关于利用闲置募集资金购买理财产品的公告》（公告编号：2017-059）。

（六）承诺事项的履行情况

承诺事项

（1）公司董事、监事和高级管理人员签署了《董事、监事和高级管理人员承诺》；报告期内董事、监事和高级管理人员无违反法律法规的情况。

（2）公司董事、监事和高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》；报告期内董事、监事和高级管理人员不存在同业竞争的情况。

（3）公司董事、监事和高级管理人员签署《董事、监事和高级管理人员管理层就公司对外担保重大投资、委托理财、关联方交易等事项的情况是否符合法律法规和公司章程及其对公司影响的书面声明》；报告期内董事、监事和高级管理人员无对外担保情况。

（4）公司董事、监事和高级管理人员签署《第一物业（北京）有限公司的说明与承诺》，董事、监事和高级管理人员承诺公司资产与股东资产严格分开并独立经营；报告期内不存在资产、资金被股东占用情形。

（七）失信情况

2018年4月8日，公司存在被列入失信被执行人的情形，目前已解除，具体情况如下：

2016年11月21日，公司与北京市海淀区清源东里小区业主戴耕签署了《清源东里停车管理协议》，协议约定第一物业将小区第173号地面停车位交付戴耕使用，公司按约定移交了车位。戴耕使用车位一周后，因其他业主强行占用致使业主戴耕无法使用该车位。

2017年8月24日，戴耕向北京市海淀区人民法院提起诉讼，要求公司向其交付173号车位。本案经法院判决生效后公司已将173号车位腾空后移交给了戴耕，但之后再次被其他业主强行占用。公司已多次积极与违法占用173号车位的业主沟通，但该业主拒不腾空车位致使戴耕没能继续使用173号车位，戴耕遂向法院申请了强制执行。北京市海淀区人民法院立案执行后依法出具了执行裁定书，并于2018年4月10日通过“中国执行信息网”等网站将第一物业列示为失信被执行人。

公司与戴耕友好协商、自愿达成和解并于2018年4月12日共同签署了《执行和解协议》，双方同意公司经协调后将地面停车场第185C号车位交付给了戴耕。2018年4月13日，戴耕向北京市海淀区人民法院提交申请撤销其与第一物业之间物业服务合同纠纷案件的执行程序，并申请撤销第一物业“失信被执行人”身份。同日，北京市海淀区人民法院正式受理了此申请，2018年4月19日，公司已从“失信被执行人”名单中正式移除。

本案发生在小区车位非常紧张背景下，第一物业交付车位的义务已履行完毕，且本案不涉及经济纠纷。现公司已从“失信被执行人”名单中正式移除。上述失信情形不会对公司及其他子公司的正常经营活动产生不利影响。详细内容请见公司于全国中小企业股份转让系统公开披露的《关于公司停车位管理合同纠纷案进展的公告》（公告编号：2018-023）、《关于公司停车位管理合同纠纷案进展的公告》（公告编号：2018-024）。

截至公司 2018 年年度报告披露日，公司及公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均未被纳入失信联合惩戒对象。

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	22,651,805	56.63%	1,250,000	23,901,805	57.86%
	其中：控股股东、实际控制人	11,613,775	29.03%	0	11,613,775	28.12%
	董事、监事、高管	2,363,284	5.91%	-70,000	2,293,284	5.55%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	17,348,195	43.37%	57,500	17,405,695	42.14%
	其中：控股股东、实际控制人	5,059,435	12.65%	0	5,059,435	12.25%
	董事、监事、高管	10,260,882	25.65%	37,500	10,298,382	24.93%
	核心员工	355,891	0.89%	5,000	360,891	0.87%
总股本		40,000,000	-	1,307,500	41,307,500	-
普通股股东人数		58				

(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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	第一摩码资产管理(北京)有限公司	14,921,836	-	14,921,836	36.12%	4,475,643	10,446,193
2	张鹏	7,589,010	-	7,589,010	18.37%	5,691,758	1,897,252
3	杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业(有限合伙)	4,800,000	-	4,800,000	11.62%	0	4,800,000
4	张雷	1,751,374	-	1,751,374	4.24%	583,792	1,167,582
5	李熠	1,166,583	-	1,166,583	2.82%	1,050,825	115,758

6	长江证券股份有限公司做市专用证券账户	1,239,183	-122,000	1,117,183	2.70%	0	1,117,183
7	吕晓彤	897,809	-32,500	865,309	2.09%	862,328	2,981
8	中国国际金融股份有限公司做市专用证券账户	800,000	4,000	804,000	1.95%	0	804,000
9	东北证券股份有限公司做市专用证券账户	759,455	-	759,455	1.84%	0	759,455
10	刘培庆	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
11	王晶丽	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
12	贾瑞明	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
13	龙晗	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
	合计	36,260,418	-150,500	36,109,918	87.39%	14,765,998	21,343,920

普通股前十名股东间相互关系说明：

张雷是第一资产的实际控制人；张鹏是第一资产的法定代表人、董事长、经理；李熠、龙晗、刘培庆、吕晓彤是第一资产的董事；王晶丽是第一资产的监事。除上述股东之外，其余股东之间不存在关联关系。

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

(一) 控股股东情况

公司名称：第一摩码资产管理（北京）有限公司
 成立日期：2002年09月20日
 法定代表人：张鹏
 注册资本：1000万元

经营范围：资产管理；商业项目策划；商业管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

股权结构：当代伟业投资管理有限公司，持股比例为：33.5%

北京当代融智投资管理有限公司，持股比例为：66.5%

报告期内，公司控股股东未发生变动。

（二）实际控制人情况

张雷，男，1962年6月生，中国籍，无境外永久居留权，清华大学研究生学历。1984年9月至1995年8月，供职于中国国际人才开发中心，担任主任助理；1995年9月至2000年11月，供职于北京节能新动力建筑科技有限公司，担任总经理；2000年12月至2007年5月，供职于当代节能投资集团有限公司，担任董事长；2000年3月至今，担任全国工商联房地产商会副会长；2007年6月至今，供职于当代节能置业有限公司，担任董事长；2013年10月至今，担任香港上市公司当代置业（中国）有限公司董事长。张雷先生同时担任中国企业家协会副会长、中国华商大会副主席、北京市东城区第十五届人民代表大会代表等荣誉职务。

报告期内，公司实际控制人未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

单位：万元/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	发行对象中董监高核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	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
2017年6月13日	2017年9月15日	12.50	8,000,000	10,000.00	22	6	3	1	0	否
2017年12月18日	2018年4月3日	20.00	1,307,500	2,615.00	2	0	3	4	0	否

募集资金使用情况：

截至报告期末，公司2017年股票发行募集资金尚未使用，2018年第一次股票发行募集资金已使用828,107.91元支付物业管理业务拓展人员工资。募集资金用途与股票发行方案中披露的募集资金用途相符，募集资金用途尚未变更，详见公司2019年4月19日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn/>）发布的《关于2018年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号：2019-016）。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况：

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求：

适用 不适用

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、间接融资情况

适用 不适用

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

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 30 日	1.32	0	0
合计	1.32	-	-

公司于 2018 年 4 月 17 日披露《关于 2017 年度利润分配预案的公告》（公告编号：2018-017），经第一届董事会第二十次会议、第一届监事会第十次会议、2017 年年度股东大会审议通过《2017 年度利润分配预案的议案》后实施，本次权益分派登记日为 2018 年 5 月 30 日，除权除息日为 2018 年 5 月 31 日，详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《2017 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2018-030）。

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

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	2.884347	-	-

公司于 2019 年 4 月 19 日披露《关于 2018 年年度利润分配预案的公告》（公告编号：2019-015），经第二届董事会第五次会议、第二届监事会第三次会议通过、本议案仍需经 2018 年年度股东大会审议通过后实施。

未提出利润分配预案的说明：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	年度薪酬
张鹏	董事长	男	1975年5月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	-
李熠	董事	男	1985年10月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	-
吕晓彤	董事	男	1984年7月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	-
龙晗	董事	男	1988年9月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	-
刘培庆	董事、总经理	男	1982年12月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	404,587.32
贾瑞明	董事	男	1971年5月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	296,685.58
金纯刚	董事、副总经理	男	1978年9月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	435,084.54
王晶丽	监事会主席	女	1980年3月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	-
张世红	监事	男	1974年2月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	-
刘政	监事	男	1990年9月	本科	2018.12.19- 2021.12.18	387,685.74
李庆昌	副总经理	男	1977年10月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	376,267.41
赵亮	财务负责人	男	1980年8月	大专	2018.12.19- 2021.12.18	348,991.00
牛娇	董事会秘书	女	1980年1月	研究生	2018.12.19- 2021.12.18	380,923.71
董事会人数:						7
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						5

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事、监事、高级管理人员相互间不存在关联关系。张鹏担任控股股东的法定代表人、董事长、经理；李熠、龙晗、刘培庆、吕晓彤担任控股股东的董事；王晶丽担任控股股东的监事。除上述人员外，董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

(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
张鹏	董事长	7,589,010	0	7,589,010	18.37%	0
李熠	董事	1,166,583	0	1,166,583	2.82%	0
吕晓彤	董事	897,809	-32,500	865,309	2.09%	0
龙晗	董事	583,792	0	583,792	1.41%	0
刘培庆	董事、总经理	583,792	0	583,792	1.41%	0
贾瑞明	董事	583,792	0	583,792	1.41%	0
金纯刚	董事、副总经理	55,945	0	55,945	0.14%	0
王晶丽	监事会主席	583,792	0	583,792	1.41%	0
张世红	监事	453,774	0	453,774	1.10%	0
刘政	监事	13,986	0	13,986	0.03%	0
李庆昌	副总经理	55,946	0	55,946	0.14%	0
赵亮	财务负责人	41,959	0	41,959	0.10%	0
牛娇	董事会秘书	13,986	0	13,986	0.03%	0
合计	-	12,624,166	-32,500	12,591,666	30.46%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内董事会秘书变动情况及任职资格的说明

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	203	245
财务人员	100	132
工程技术人员	330	429
综合服务人员	742	878
员工总计	1,375	1,684

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	11	8
本科	239	276

专科	447	577
专科以下	678	823
员工总计	1,375	1,684

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1、薪酬政策：

职员薪酬包括任职薪金、绩效薪金、综合津贴及补助、全年绩效奖金等。公司实行劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，与职员签订《劳动合同书》，并按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为职员办理社会保险和住房公积金。

2、培训计划：

公司一直十分重视员工的培训和发展工作，通过建立培训师管理、培训课程管理、轮岗交流管理、各层级的培训营体系，以及组织形式多样的微信、现场、项目实践等培训活动，不断提升职员素质和能力，提高职员和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和切实的保障。

3、报告期内，需要公司承担费用的离退休职员人数为0。

(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	22	21
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	3	2
-	-	-

核心人员的变动情况

报告期内公司核心员工及核心技术人员王松因个人原因离职，公司核心员工及核心技术人员均与签订了保密协议，个别职员离职不会对公司产生不利影响。

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

按照股转公司《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露指引——环境治理公司》等相关规定，公司不属于软件和信息技术服务业、医药制造业、环境治理业、专业技术服务业、零售业、互联网和相关服务业、计算机通信和其他电子设备制造业 7 类创新层公司，不披露相关行业信息。

第十节 公司治理及内部控制

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

公司严格按照中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制系，进一步规范公司运作提高治理水平。报告期内，公司整体运作规范，独立性强，信息披露规范，公司治理实际情况基本符合中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的有关公司治理规范性文件的要求。

公司将《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《投资者关系管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《利润分配管理制度》和《承诺管理制度》在全国中小企业股份转让系统（以下简称“股转系统”）信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露，供投资者查阅。

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

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》要求召集、召开股东大会，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。本年度内公司召开了7次股东大会。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司制定的《公司章程》内容符合《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》有关规定，相关规则、制度等能够完善公司治理结构；公司建立的股东大会、董事会、监事会职责清晰、运行规范，能够保障股东合法权利；公司自挂牌至今，董事会、股东大会的会议召开程序、审议事项、决议情况等均合《公司法》、《公司章程》和有关议事规则的规定。公司不存在违反《非上市公众公司监督管理办法》第二章规定的情形。公司依据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》制定《公司章程》；公司建立了股东大会、董事会、监事会制度，明晰了各机构职责和议事规则；公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定，会议记录完整的保存；公司强化内部管理，完善了内控制度，按照相关规定建立会计核算体系、财务管理和风险控制等制度，从而在制度基础上能够有效地

保证公司经营业务的有效进行，保护资产的安全和完整，保证公司财务资料的真实、合法、完整，保证公司重大决策履行规定的程序。

4、公司章程的修改情况

报告期内公司修订公司章程及制度情况详见公司于全国股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于修订〈公司章程〉及公司其他相关制度的公告》（公告编号：2018-044）、《2018年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-046）。

（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	14	<p>（一）第一届董事会第十八次会议</p> <p>1、《关于公司购买北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司股权并增资的议案》</p> <p>2、《关于公司对外投资认购私募投资基金的议案》</p> <p>（二）第一届董事会第十九次会议</p> <p>1、《关于预计公司 2018 年度日常性关联交易的议案》</p> <p>2、《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计机构的议案》</p> <p>3、《关于全资子公司设立全资子公司的议案》</p> <p>4、《关于公司拟申请股票转让方式变更为做市转让的议案》</p> <p>5、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票转让方式变更相关事宜的议案》</p> <p>6、《关于提议召开公司 2018 年第二次临时股东大会的议案》</p> <p>（三）第一届董事会第二十次会议</p> <p>1、《2017 年年度报告及其摘要的议案》</p> <p>2、《2017 年度董事会工作报告的议案》</p> <p>3、《2017 年度总经理工作报告的议案》</p> <p>4、《2017 年度财务决算报告的议案》</p> <p>5、《2018 年度财务预算报告的议案》</p> <p>6、《2017 年度利润分配预案的议案》</p> <p>7、《关于续聘北京瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构的议案》</p> <p>8、《关于 2017 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》</p> <p>9、《关于公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告》</p> <p>10、《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》</p> <p>11、《关于提议召开 2017 年年度股东大会的议案》</p> <p>（四）第一届董事会第二十一次会议</p> <p>1、《公司 2018 年第一季度报告的议案》</p>

		<p>2、《关于公司在浙江省设立全资子公司的议案》</p> <p>（五）第一届董事会第二十二次会议</p> <p>1、《关于公司委托银行贷款的议案》</p> <p>2、《关于提议召开公司 2018 年第三次临时股东大会的议案》</p> <p>（六）第一届董事会第二十三次会议</p> <p>1、《关于公司购买西安第一精酿文化传媒有限公司股权资产的议案》</p> <p>2、《关于公司拟在北京市设立全资子公司的议案》</p> <p>3、《关于公司全资子公司设立控股公司的议案》</p> <p>4、《关于修改公司章程的议案》</p> <p>5、《关于提议召开公司 2018 年第四次临时股东大会的议案》</p> <p>（七）第一届董事会第二十四次会议</p> <p>1、《关于公司设立控股子公司的议案》</p> <p>2、《关于公司委托银行贷款的议案》</p> <p>3、《关于预计 2018 年使用闲置自有资金投资理财的议案》</p> <p>4、《关于修订〈公司章程〉及公司其他相关制度的议案》</p> <p>5、《关于提议召开公司 2018 年第五次临时股东大会的议案》</p> <p>（八）第一届董事会第二十五次会议</p> <p>1、《关于公司出售北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司股权的议案》</p> <p>（九）第一届董事会第二十六次会议</p> <p>1、《第一物业（北京）股份有限公司 2018 年半年度报告》议案</p> <p>2、《关于 2018 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》议案</p> <p>（十）第一届董事会第二十七次会议</p> <p>1、《公司 2018 年第三季度报告的议案》</p> <p>（十一）第一届董事会第二十八次会议</p> <p>1、《关于全资子公司拟购买资产暨关联交易的议案》</p> <p>（十二）第一届董事会第二十九次会议</p> <p>1、《关于公司董事会换届选举的议案》</p> <p>2、《关于提请召开 2018 年第六次临时股东大会的议案》</p> <p>（十三）第二届董事会第一次会议</p> <p>1、《关于公司高级管理人员换届的议案》</p> <p>2、《关于选举公司第二届董事长的议案》</p> <p>（十四）第二届董事会第二次会议</p> <p>1、《关于追认设立广东全资子公司的议案》</p> <p>2、《关于利用闲置募集资金购买理财产品的议案》</p> <p>3、《关于预计 2019 年使用闲置自有资金投资理财的议案》</p> <p>4、《关于提请召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》</p>
监事会	7	（一）第一届监事会第十次会议

	<ol style="list-style-type: none"> 1、《2017 年年度报告及其摘要的议案》 2、《2017 年度监事会工作报告的议案》 3、《2017 年度财务决算报告的议案》 4、《2018 年度财务预算报告的议案》 5、《2017 年度利润分配预案的议案》 6、《关于续聘北京瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构的议案》 （二）第一届监事会第十一次会议 1、《公司 2018 年第一季度报告的议案》 （三）第一届监事会第十二次会议 1、《第一物业（北京）股份有限公司 2018 年半年度报告的议案》 （四）第一届监事会第十三次会议 1、《公司 2018 年第三季度报告的议案》 （五）第一届监事会第十四次会议 1、《关于公司监事会换届选举的议案》 （六）第二届监事会第一次会议 1、《关于选举公司第二届监事会主席的议案》 （七）第二届监事会第二次会议 1、《关于利用闲置募集资金购买理财产品的议案》
股东大会	<ol style="list-style-type: none"> （一）2018 年第一次临时股东大会决议 1、《关于认定公司核心员工的议案》 2、《关于公司股票发行方案的议案》 3、《关于公司因本次发行股票修改〈公司章程〉的议案》 4、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》 （二）2018 年第二次临时股东大会决议 1、《关于预计公司 2018 年度日常性关联交易的议案》 2、《关于续聘瑞华会计师事务所(特殊普合伙)为公司 2017 年度审计机构的议案》 3、《关于全资子公司设立全资子公司的议案》 7 4、《关于公司拟申请股票转让方式变更为做市转让的议案》 5、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票转让方式变更相关事宜的议案》 （三）2018 年第三次临时股东大会决议 1、《关于公司委托银行贷款的议案》 （四）2017 年年度股东大会 1、《2017 年年度报告及其摘要的议案》 2、《2017 年度董事会工作报告的议案》 3、《2017 年度监事会工作报告的议案》 4、《2017 年度财务决算报告的议案》 5、《2018 年度财务预算报告的议案》 6、《2017 年度利润分配预案的议案》

		<p>7、《关于续聘北京瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2018年度审计机构的议案》</p> <p>8、《关于2017年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》</p> <p>9、《关于公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告》</p> <p>10、《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》</p> <p>(五) 2018年第四次临时股东大会决议</p> <p>1、《关于修改公司章程的议案》</p> <p>(六) 2018年第五次临时股东大会决议</p> <p>1、《关于公司委托银行贷款的议案》</p> <p>2、《关于修订〈公司章程〉及公司其他相关制度的议案》</p> <p>(七) 2018年第六次临时股东大会决议</p> <p>1、《关于公司董事会换届选举的议案》</p> <p>2、《关于公司监事会换届选举的议案》</p>
--	--	---

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司2018年度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。公司董事会、股东大会、监事会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会议事规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

公司依法建立了股东大会、董事会、监事会，制订了《公司章程》，约定各自的权力、义务以及工作程序。为积极完善法人治理结构，建立现代企业管理制度，促进公司的规范运作，管理层进一步加强完善公司治理工作。公司根据《公司法》和《公司章程》的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等各项规章制度和管理办法，对董事会、股东大会、监事会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了进一步细化规定，以规范公司的管理和运作。

报告期内，为进一步完善公司治理结构，规范公司行为，公司对《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《总经理工作细则》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理制度》进行修改，具体内容详见公司在中国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn/>）发布的《关于修订〈公司章程〉及公司其他相关制度的公告》（公告编号：2018-044）。

公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

(四) 投资者关系管理情况

公司的《公司章程》、《信息披露事务管理办法》及《投资者关系管理制度》对信息披露和投资者关系管理进行了规定。公司由董事会秘书负责投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。董事会秘书负责协调和组织公司信息披露事宜，参加公司所有涉及信

息披露的有关会议，及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料，并向投资者披露，同时应保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。

《公司章程》第十四章第 132 条规定了公司投资者关系管理工作要求，内容包括了投资者关系管理工作中公司与投资者沟通的内容、投资者关系管理的方式等。

此外，公司努力为中小股东参加股东大会创造条件，充分考虑召开的时间和地点以便于股东参加。

（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

独立董事的意见：

无

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

本年度内，公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，全体监事能够依据《公司章程》和《监事会议事规则》等制度认真履行自己的职责，向股东负责，对公司财务状况、重大事项、关联交易以及董事、总经理和其他高级管理人员履行职责行为的合法、合规性进行监督，并发表独立意见，维护公司及股东的合法权益。公司监事会认为：本年度内，依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，公司建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。公司监事会对本年度内的监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司逐步健全和完善了法人治理结构，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面相互独立，公司具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力，具体情况如下：

1、公司业务的独立性

公司的业务发展规划、计划均由具有相应权限的股东大会、董事会或其他决策层决定，公司控股股东和实际控制人根据法律法规的规定行使其权利并承担义务，没有超越股东大会或董事会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司设置了相应的业务部门并配备了相应的业务人员，具备独立运营业务的能力，业务独立于控股股东和实际控制人及其控制的其他企业，公司拥有独立的知识产权和独立的技术开发队伍，公司的业务和经营对控股股东和实际控制人及其控制的其他企业不存在影响其独立自主性的依赖，亦不存在同业竞争。

2、公司人员的独立性

公司在劳动关系、人事及薪酬管理等方面均独立于控股股东和实际控制人，公司的总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并在公司处领取薪酬，不存在在公司控股股东和实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务的情形，也不存在在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司的财务人员不存在在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情形。公司的董事、监事以及总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均由股东大会、职

工代表大会、董事会依照《公司法》、《公司章程》的规定选举或聘任，公司劳动、人事及薪酬福利等方面完全独立。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》相关的法律法规，与员工签订了劳动合同。公司已根据劳动保护和社会保障相关的法律法规，为员工办理了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并按期缴纳了上述社会保险。

公司高级管理人员和核心技术人员均有从事物业管理工作的经验，具备完善的知识结构和丰富的从业经历。公司的现有员工的教育背景和职业经历与公司业务匹配，能够支持公司的持续发展。公司作为服务导向性企业，员工年龄层次、教育程度分布合理，公司岗位结构安排恰当，公司具有专业匹配度较高的采购、技术、销售、服务和管理人员，确保公司顺利开展各项业务。

3、公司资产的独立性

公司资产完整，合法独立拥有或使用与日常经营有关的设备、场所，同时具有与业务经营有关的商标、专利等知识产权。公司的资产独立于股东及实际控制人资产，与股东及实际控制人的资产权属关系界定明确，不存在股东及实际控制人占用公司资产的情形，也不存在公司股东及实际控制人利用公司资产为股东及实际控制人个人债务提供担保的情形，也不存在资产、资金被股东非法占用而损害公司利益的情形。

4、公司机构的独立性

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据经营管理的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混用组织部门、混合经营的情形，自设立以来未发生股东干预公司正常生产经营活动的现象。

5、公司财务的独立性

公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的情况。

公司内部控制完整、有效。公司财务部门包括财务经理、财务主管、会计、财务助理及出纳等员工，财务人员能够满足财务核算的需要。

股份公司设立以来，未为股东或其下属单位、以及有利益冲突的个人提供担保，也没有将以本公司名义的借款、授信额度转给前述法人或个人的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司对会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度进行自我检查和评价，尚未发现公司以上内部管理制度存在重大缺陷，公司将持续提升内部控制水平。

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，保证公司的内部控制符合现代企业规范管理、规范治理的要求。由于内部控制是一项长期而持续地系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系

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

2、关于财务管理体系

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

3、关于风险控制体系

报告期内，公司从风险识别、风险估计、风险驾驭、风险监控四个方面评估公司的风险控制体系。在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从风险规避的角度继续完善风险控制体系。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守《信息披露事务管理办法》，执行情况良好。

公司已根据《公司法》、《公司章程》和全国股转系统的相关规则于2016年8月25日经过董事会第六次会议决议通过，制定了年度报告差错责任追究制度，以更好地规范企业内部制度，做好信息披露工作。

第十一节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
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	瑞华审字【2019】02370067号
审计机构名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
审计报告日期	2019年4月19日
注册会计师姓名	梅秀琴、郭子友
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	6
会计师事务所审计报酬	550,000.00

审 计 报 告

第一物业（北京）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了第一物业（北京）股份有限公司（以下简称“第一物业公司”）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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了第一物业公司2018年12月31日合并及公司的财务状况以及2018年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于第一物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）营业收入确认

1、事项描述

第一物业公司的营业收入主要来自于物业综合服务，2018年度物业综合服务收入为462,983,874.95元，相对2017年增长24.81%。如财务报表附注四（21）所述，第一物业公司在物业综合服务已提供且收入金额能够可靠计量、物业综合服务相关的经济利益很

可能流入企业，与物业综合服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

第一物业公司主要提供物业管理等服务，客户数量众多，而且具有单笔金额小而业务量大的行业特点，导致收入确认的固有风险较高，因此我们将营业收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 检查营业收入确认时点是否符合会计政策规定。

(2) 了解和评估销售与收款内部控制循环，并测试收入确认内部控制的有效性。

(3) 获取主要客户的合同，将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对。

(4) 对营业收入执行截止测试，关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间。

(二) 应收账款坏账准备

1、事项描述

如财务报表附注六（3）所述，截止 2018 年 12 月 31 日第一物业公司应收账款余额为 111,892,399.79 元，其中账龄超过一年的应收账款余额为 35,612,293.45 元，占期末应收账款总额的比例为 31.83%；截止 2018 年 12 月 31 日第一物业公司针对应收账款计提的坏账准备余额为 13,621,135.58 元。应收账款坏账准备会计政策详见附注四（10），由于应收账款金额重大，且应收账款坏账准备的计提需要管理层根据客户的信用风险进行重大判断及估计，因此我们将应收账款坏账准备确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对应收账款坏账准备计提主要执行了以下审计程序：

(1) 评估并测试了与应收账款减值相关的内部控制；

(2) 复核管理层与应收账款可收回性进行评估的相关考虑及客观证据；

(3) 复核应收账款坏账准备计提的会计政策，评价管理层所采用的方法以及确定的坏账准备计提比例的合理性；

(4) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，结合信用风险特征及账龄分析，评价管理层坏账准备计提的合理性；

(5) 执行应收账款函证程序并结合期后回款情况查验，评价管理层对坏账准备计提的合理性。

四、其他信息

第一物业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括第一物业 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

第一物业公司管理层（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，管理层负责评估第一物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算第一物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督第一物业公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能对第一物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致第一物业公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就第一物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）： 梅秀琴

中国·北京

中国注册会计师： 郭子友

2019年4月19日

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六-1	295,624,278.16	268,765,723.43
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六-2	47,554,525.71	81,134,429.31
衍生金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	六-3	98,271,264.21	66,871,103.38
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	六-3	98,271,264.21	66,871,103.38
预付款项	六-4	14,723,994.04	4,437,533.83
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	六-5	7,993,672.55	6,231,262.45
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
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	六-6	77,568,205.81	76,600,775.26
流动资产合计	-	541,735,940.48	504,040,827.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	六-7	6,000,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	六-8	10,007,565.83	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	六-9	3,588,584.74	2,428,006.48
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	六-10	1,859,414.92	213,495.53
开发支出	六-11	-	1,026,053.78
商誉	六-12	4,027,181.77	4,027,181.77
长期待摊费用	六-13	1,225,824.39	483,897.02
递延所得税资产	六-14	6,310,182.04	3,428,030.32

其他非流动资产	六-15	70,061,215.20	82,516.20
非流动资产合计	-	103,079,968.89	17,689,181.10
资产总计	-	644,815,909.37	521,730,008.76
流动负债：			
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
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	六-16	21,661,462.83	18,254,673.68
其中：应付票据	-	-	-
应付账款	-	21,661,462.83	18,254,673.68
预收款项	六-17	169,308,722.19	141,170,816.08
卖出回购金融资产款	-	0.00	0.00
应付手续费及佣金	-	0.00	0.00
应付职工薪酬	六-18	10,857,230.32	9,053,486.72
应交税费	六-19	17,399,412.64	14,595,239.09
其他应付款	六-20	81,556,388.30	76,835,951.57
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	300,783,216.28	259,910,167.14
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	六-14	-	30,725.98
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	30,725.98

负债合计	-	300,783,216.28	259,940,893.12
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六-21	41,307,500.00	40,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	六-22	131,433,912.94	106,591,412.94
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	六-23	5,953,889.67	3,064,354.28
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	六-24	164,443,646.48	112,133,348.42
归属于母公司所有者权益合计	-	343,138,949.09	261,789,115.64
少数股东权益	-	893,744.00	-
所有者权益合计	-	344,032,693.09	261,789,115.64
负债和所有者权益总计	-	644,815,909.37	521,730,008.76

法定代表人：张鹏 主管会计工作负责人：赵亮 会计机构负责人：朱莉

（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	-	214,844,667.63	189,406,136.66
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	十四-1	44,862,730.81	33,710,107.12
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	-	44,862,730.81	33,710,107.12
预付款项	-	4,086,080.39	2,444,992.98
其他应收款	十四-2	67,433,339.43	85,079,378.96
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
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	-	75,603,404.73	71,783,180.72
流动资产合计	-	406,830,222.99	382,423,796.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	6,000,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-

长期应收款	-	-	-
长期股权投资	十四-3	34,366,565.83	22,400,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	1,430,653.11	1,316,708.56
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	3,098,639.11	213,495.53
开发支出	-	-	1,026,053.78
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	267,203.47	121,196.88
递延所得税资产	-	3,294,228.50	2,910,541.29
其他非流动资产	-	70,020,216.00	14,645.11
非流动资产合计	-	118,477,506.02	34,002,641.15
资产总计	-	525,307,729.01	416,426,437.59
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	-	10,246,773.57	8,158,557.19
其中：应付票据	-	-	-
应付账款	-	10,246,773.57	8,158,557.19
预收款项	-	72,240,829.53	62,160,549.42
应付职工薪酬	-	4,340,954.65	2,617,121.59
应交税费	-	8,651,882.53	5,209,687.73
其他应付款	-	203,315,888.50	161,361,885.38
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	298,796,328.78	239,507,801.31
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	-	298,796,328.78	239,507,801.31
所有者权益：			
股本	-	41,307,500.00	40,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	131,117,593.50	106,275,093.50
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	5,953,889.67	3,064,354.28
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-	48,132,417.06	27,579,188.50
所有者权益合计	-	226,511,400.23	176,918,636.28
负债和所有者权益合计	-	525,307,729.01	416,426,437.59

(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	-	462,983,874.95	370,945,657.84
其中：营业收入	六-25	462,983,874.95	370,945,657.84
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	399,113,864.04	311,333,070.62
其中：营业成本	六-25	303,889,709.47	239,860,632.80
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
税金及附加	六-26	2,343,045.93	2,012,375.31
销售费用	六-27	355,282.53	28,522.19
管理费用	六-28	88,344,317.51	65,035,698.96
研发费用	六-29	1,730,758.33	1,107,610.09
财务费用	六-30	-525,385.23	498,983.34
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	六-30	2,188,758.91	1,889,572.55

资产减值损失	六-31	2,976,135.50	2,789,247.93
加：其他收益	六-32	5,492,987.10	3,934,590.43
投资收益（损失以“-”号填列）	六-33	11,128,502.19	7,343,070.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六-33	7,565.83	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六-34	-2,716,162.55	-81,753.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六-35	341,476.73	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	78,116,814.38	70,808,494.57
加：营业外收入	六-36	969,982.76	2,130,628.06
减：营业外支出	六-37	263,798.95	312,735.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	78,822,998.19	72,626,386.92
减：所得税费用	六-38	19,256,378.50	18,237,540.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	59,566,619.69	54,388,846.04
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）	-	59,566,619.69	54,388,846.04
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	-	-1,085,803.74	-
2. 归属于母公司所有者的净利润	-	60,652,423.43	54,388,846.04
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	-	59,566,619.69	54,388,846.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	60,652,423.43	54,388,846.04
归属于少数股东的综合收益总额	-	-1,085,803.74	0.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	-	1.48	1.60
（二）稀释每股收益	-	1.48	1.60

法定代表人：张鹏 主管会计工作负责人：赵亮 会计机构负责人：朱莉

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四-4	227,682,001.51	178,718,103.38
减：营业成本	十四-4	147,563,917.07	112,774,334.37
税金及附加	-	1,266,741.13	873,159.99
销售费用	-	-	28,522.19
管理费用	-	55,359,251.45	45,174,438.81
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-852,432.34	285,190.75
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
资产减值损失	-	1,534,748.79	2,522,956.48
加：其他收益	-	3,335,686.73	1,482,685.89
投资收益（损失以“-”号填列）	十四-5	11,390,163.66	3,160,662.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,565.83	-
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）	-	341,476.73	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	－	37,877,102.53	21,702,849.00
加：营业外收入	－	898,321.20	1,182,364.11
减：营业外支出	－	230,681.20	292,491.92
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	－	38,544,742.53	22,592,721.19
减：所得税费用	－	9,649,388.60	8,666,447.20
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	－	28,895,353.93	13,926,273.99
（一）持续经营净利润	－	28,895,353.93	13,926,273.99
（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	－	28,895,353.93	13,926,273.99
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	－	471,919,640.75	373,342,306.28
客户存款和同业存放款项净增加额	－	－	－
向中央银行借款净增加额	－	－	－
向其他金融机构拆入资金净增加额	－	－	－
收到原保险合同保费取得的现金	－	－	－
收到再保险业务现金净额	－	－	－
保户储金及投资款净增加额	－	－	－

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六-39(1)	155,513,546.44	134,739,234.87
经营活动现金流入小计	-	627,433,187.19	508,081,541.15
购买商品、接受劳务支付的现金	-	198,639,740.53	174,132,637.60
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	165,819,848.71	146,159,756.94
支付的各项税费	-	40,546,900.69	31,229,289.10
支付其他与经营活动有关的现金	六-39(2)	173,217,691.01	105,201,546.64
经营活动现金流出小计	-	578,224,180.94	456,723,230.28
经营活动产生的现金流量净额	六-40	49,209,006.25	51,358,310.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	279,162,449.56	197,488,474.61
取得投资收益收到的现金	-	14,206,078.15	7,507,064.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	352,790.57	300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	2,784,801.20
收到其他与投资活动有关的现金	六-39(3)	70,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	-	363,721,318.28	207,780,639.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	9,438,937.25	2,323,745.76
投资支付的现金	-	257,437,804.08	204,900,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	90,147.76	-
支付其他与投资活动有关的现金	六-39(4)	140,801,745.62	70,140,000.00
投资活动现金流出小计	-	407,768,634.71	277,363,745.76
投资活动产生的现金流量净额	-	-44,047,316.43	-69,583,105.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	27,150,000.00	100,000,000.00

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	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	27,150,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	5,452,589.98	-
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	六-39(5)	545.11	-
筹资活动现金流出小计	-	5,453,135.09	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	21,696,864.91	100,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	26,858,554.73	81,775,204.99
加：期初现金及现金等价物余额	-	268,765,723.43	186,990,518.44
六、期末现金及现金等价物余额	六-40	295,624,278.16	268,765,723.43

法定代表人：张鹏 主管会计工作负责人：赵亮 会计机构负责人：朱莉

(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	-	235,401,292.55	181,303,472.63
收到的税费返还	-	-	210,804.81
收到其他与经营活动有关的现金	-	200,703,401.07	152,556,950.63
经营活动现金流入小计	-	436,104,693.62	334,071,228.07
购买商品、接受劳务支付的现金	-	103,377,381.44	93,534,670.20
支付给职工以及为职工支付的现金	-	86,107,690.56	74,273,466.06
支付的各项税费	-	18,626,513.95	12,760,962.11
支付其他与经营活动有关的现金	-	149,568,434.72	88,703,984.09
经营活动现金流出小计	-	357,680,020.67	269,273,082.46
经营活动产生的现金流量净额	-	78,424,672.95	64,798,145.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	214,580,000.00	58,790,217.00
取得投资收益收到的现金	-	11,971,434.34	4,819,240.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	341,636.73	300.00
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	-	70,000,000.00	-

投资活动现金流入小计	-	296,893,071.07	63,609,757.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	3,617,077.96	1,848,214.70
投资支付的现金	-	226,539,000.00	56,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	140,420,000.00	70,140,000.00
投资活动现金流出小计	-	370,576,077.96	127,988,214.70
投资活动产生的现金流量净额	-	-73,683,006.89	-64,378,457.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	26,150,000.00	100,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	26,150,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	5,452,589.98	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	545.11	-
筹资活动现金流出小计	-	5,453,135.09	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	20,696,864.91	100,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	25,438,530.97	100,419,688.22
加：期初现金及现金等价物余额	-	189,406,136.66	88,986,448.44
六、期末现金及现金等价物余额	-	214,844,667.63	189,406,136.66

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益
	股本				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	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,591,412.94	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	112,133,348.42	0.00	261,789,115.64
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,591,412.94	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	112,133,348.42	0.00	261,789,115.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	52,310,298.06	893,744.00	82,243,577.45
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60,652,423.43	-1,085,803.74	59,566,619.69
（二）所有者投入和减少资本	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,979,547.74	28,129,547.74
1. 股东投入的普通股	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	27,150,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	979,547.74	979,547.74
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	-8,342,125.37	0.00	-5,452,589.98
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	-2,889,535.39	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,452,589.98	0.00	-5,452,589.98

4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	41,307,500.00	0.00	0.00	0.00	131,433,912.94	0.00	0.00	0.00	5,953,889.67	0.00	164,443,646.48	893,744.00	344,032,693.09

项目	上期												少数 股东 权益	所有者 权益
	股本				资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	10,434,700.00	0.00	0.00	0.00	24,096,712.94	0.00	0.00	0.00	1,671,726.88	0.00	59,137,129.78	0.00	95,340,269.60	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年期初余额	10,434,700.00	0.00	0.00	0.00	24,096,712.94	0.00	0.00	0.00	1,671,726.88	0.00	59,137,129.78	0.00	95,340,269.60	

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	29,565,300.00	0.00	0.00	0.00	82,494,700.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	52,996,218.64	0.00	166,448,846.04
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,388,846.04	0.00	54,388,846.04
（二）所有者投入和减少资本	9,005,000.00	0.00	0.00	0.00	103,055,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112,060,000.00
1. 股东投入的普通股	9,005,000.00	0.00	0.00	0.00	103,055,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112,060,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	-1,392,627.40	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	-1,392,627.40	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	-20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	-20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,591,412.94	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	112,133,348.42	0.00	261,789,115.64

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：朱莉

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	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	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,275,093.50	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	27,579,188.50	176,918,636.28
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,275,093.50	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	27,579,188.50	176,918,636.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	20,553,228.56	49,592,763.95
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,895,353.93	28,895,353.93
（二）所有者投入和减少资本	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,150,000.00
1. 股东投入的普通股	1,307,500.00	0.00	0.00	0.00	24,842,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,150,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	-8,342,125.37	-5,452,589.98
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,889,535.39	0.00	-2,889,535.39	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,452,589.98	-5,452,589.98
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	41,307,500.00	0.00	0.00	0.00	131,117,593.50	0.00	0.00	0.00	5,953,889.67	0.00	48,132,417.06	226,511,400.23

项目	上期											
	股本				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,434,700.00	0.00	0.00	0.00	23,780,393.50	0.00	0.00	0.00	1,671,726.88	0.00	15,045,541.91	50,932,362.29
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	10,434,700.00	0.00	0.00	0.00	23,780,393.50	0.00	0.00	0.00	1,671,726.88	0.00	15,045,541.91	50,932,362.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	29,565,300.00	0.00	0.00	0.00	82,494,700.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	12,533,646.59	125,986,273.99
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,926,273.99	13,926,273.99
（二）所有者投入和减少资本	9,005,000.00	0.00	0.00	0.00	103,055,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112,060,000.00
1. 股东投入的普通股	9,005,000.00	0.00	0.00	0.00	103,055,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112,060,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	-1,392,627.40	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,392,627.40	0.00	-1,392,627.40	0.00

2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	-20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	-20,560,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	106,275,093.50	0.00	0.00	0.00	3,064,354.28	0.00	27,579,188.50	176,918,636.28

第一物业（北京）股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

第一物业（北京）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身系原北京当代物业管理有限责任公司（以下简称当代物业公司），当代物业公司系由北京中龙房地产开发咨询有限公司、北京天行兴业经贸发展有限公司投资设立，于1999年12月06日在北京市工商行政管理局海淀分局登记注册，公司总部位于北京市，现持有统一社会信用代码为9111010870023801XP的营业执照，注册资本为人民币4,130.75万元，证券简称：第一物业，证券代码：837498。

公司主要从事接受委托进行物业管理（含写字间出租）；接受委托提供劳务服务；供暖服务；机动车公共停车场服务。

本财务报表业经公司董事会于2019年4月19日决议批准报出。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 23 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 9 户，详见本附注七“合并范围的变更”。本公司及各子公司主要从事物业管理服务。

二、财务报表的编制基础

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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事物业服务经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、21“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、26“重大会计判断和估计”。

1、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。

2、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。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、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（参见本附注四、5（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四、12“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）。

5、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，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，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、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”（详见本附注四、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。

6、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，按照本附注四、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。

7、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现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

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或回购；**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。

交易性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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

（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。

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的控制。

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

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。

（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。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。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

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，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。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄状态
保证金、押金、备用金性质组合	信用风险
第一物业合并范围内往来组合	信用风险

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法。
保证金、押金、备用金性质组合	单独测试无特别风险的不计提。
第一物业合并范围内关联方组合	单独测试无特别风险的不计提。

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）	0.00	0.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
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

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

(3) 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。

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账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括周转材料等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

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四、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，按本附注四、5、（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、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
机器设备	直线法	3-5	3-5	19.00-32.33
运输设备	直线法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	直线法	3-5	3-5	19.00-32.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

14、在建工程

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工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

15、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。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、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。

19、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。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基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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。

20、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

21、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

22、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和非货币性资产，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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的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计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

24、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司

需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

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

（6）递延所得税资产

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

（7）所得税

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

（8）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	以应纳税销售收入为基础计算销税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后为应缴增值税。	物业费、车位管理费、装修管理费、场地使用费：6%。 供暖、能源、热水、直饮水：11%/10%。 租赁费：5%。 代收电费：17%/16%、代收水费：3%。 其他：3%。
城市维护建设税	应缴流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%/11% 税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。

其他企业所得税税率纳税主体如下：

纳税主体名称	所得税税率
北京蓝绿相间科技有限公司	15%

2、税收优惠及批文

（1）根据根据财政部、国家税务总局《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》（[2016]94号），本公司享受自2016年1月1日起至2018年12月31日向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税、房产税、城镇土地使用税的优惠政策。

（2）2016年12月22日，本公司的子公司北京蓝绿相间科技有限公司通过高新技术企业资格复审，获得由北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201611001073），有效期三年，自2016年度至2018年度可享受15%的企业所得税税率优惠。

(3) 本公司下属部分子公司及分公司符合小型微利企业标准，按照财税【2018】77号规定享受企业所得税优惠政策，所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，公司名称如下：

序号	公司名称
1	太原绽蓝洗衣管理服务有限公司
2	第一物业服务湖北有限公司
3	北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司
4	浙江摩码深绿物业服务有限公司
5	北京摩码无限科技管理有限公司
6	菏泽深绿物业服务有限公司

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2018年1月1日，“年末”指2018年12月31日；“本年”指2018年度，“上年”指2017年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	430,221.84	459,555.55
银行存款	282,852,890.79	259,948,363.80
其他货币资金	12,341,165.53	8,357,804.08
合 计	295,624,278.16	268,765,723.43
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金12,341,165.53元为本公司的子公司向证券交易所的资金账户存的款项。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(1) 分类

项 目	年末余额	年初余额
交易性金融资产		
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	47,554,525.71	81,134,429.31
其中：权益工具投资	47,554,525.71	81,134,429.31
合 计	47,554,525.71	81,134,429.31

(2) 其他说明

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包括私募基金成本50,000,000.00元、公允价值变动-2,593,258.63元及ETF套利成本147,784.34元。

3、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	98,271,264.21	66,871,103.38
合 计	98,271,264.21	66,871,103.38

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				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	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21
其中：账龄组合	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	111,892,399.79	100.00	13,621,135.58	12.17	98,271,264.21

(续)

类 别	年初余额				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	77,529,282.05	100.00	10,658,178.67	13.75	66,871,103.38
其中：账龄组合	77,529,282.05	100.00	10,658,178.67	13.75	66,871,103.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	77,529,282.05	100.00	10,658,178.67	13.75	66,871,103.38

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	76,280,106.34		
1 至 2 年	16,585,481.32	829,274.08	5.00
2 至 3 年	4,355,839.27	871,167.86	20.00
3 至 4 年	3,695,734.59	1,847,867.33	50.00
4 至 5 年	4,512,059.77	3,609,647.81	80.00
5 年以上	6,463,178.50	6,463,178.50	100.00
合 计	111,892,399.79	13,621,135.58	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,962,956.91 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

项目名称	与本公司关系	金额	款项性质	坏账准备余额	占应收账款总额的比例（%）
太原太国城 MOM A 项目	非关联方	21,025,967.61	综合物业费	2,500,966.67	18.79
长沙开福满庭春 MOM A 服务中心项目	非关联方	5,519,700.56	综合物业费	85,847.40	4.93
当代 MOM A 项目	非关联方	6,342,786.03	综合物业费	3,511,263.69	5.67
摩码园项目	非关联方	4,129,741.93	综合物业费	2,456,919.64	3.69
当代通州万国城 MOM A 项目	非关联方	4,167,855.93	综合物业费		3.72
合 计		41,186,052.06		8,554,997.40	36.80

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	14,217,498.58	96.56	3,738,377.99	84.24
1 至 2 年	8,776.50	0.06	696,155.84	15.69

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
2至3年	497,718.96	3.38	3,000.00	0.07
合计	14,723,994.04	100.00	4,437,533.83	100.00

(2) 按预付对象归集的年未余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	款项性质	占预付款项总额的比例（%）
北京市商汤科技开发有限公司	非关联方	5,239,000.00	预付软件款	35.58
西安高新区热力有限公司	非关联方	1,278,105.77	预付能源费	8.68
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	非关联方	2,219,087.17	预付能源费	15.07
国网北京市电力公司	非关联方	815,800.00	预付能源费	5.54
第一通正设施（北京）股份有限公司	关联方	614,740.51	预付劳务款	4.18
合计		10,166,733.45		69.05

5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,993,672.55	6,231,262.45
合计	7,993,672.55	6,231,262.45

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,060,793.64	100.00	3,067,121.09	27.73	7,993,672.55
其中：账龄组合	4,625,889.38	41.82	3,067,121.09	66.30	1,558,768.29
保证金、押金、备用金	6,434,904.26	58.18			6,434,904.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,060,793.64	100.00	3,067,121.09	27.73	7,993,672.55

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,285,204.95	100.00	3,053,942.50	32.89	6,231,262.45
其中：账龄组合	4,708,281.52	50.71	3,053,942.50	64.86	1,654,339.02
保证金、押金、备用金	4,576,923.43	49.29			4,576,923.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	9,285,204.95	100.00	3,053,942.50	32.89	6,231,262.45

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,495,775.80		

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 至 2 年			5.00
2 至 3 年	74,596.66	14,919.33	20.00
3 至 4 年	6,630.31	3,315.15	50.00
4 至 5 年			80.00
5 年以上	3,048,886.61	3,048,886.61	100.00
合 计	4,625,889.38	3,067,121.09	

(2) 其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金、备用金	6,434,904.26	4,576,923.43
往来款、股权转让款	4,625,889.38	4,708,281.52
合 计	11,060,793.64	9,285,204.95

(3) 本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 13,178.59 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(4) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
凌盈莹	备用金	848,068.20	2 年以内	7.67	
豆小江	股权转让款	550,000.00	1 年以内	4.97	
邵东市公共资 源交易中心	保证金	400,000.00	1 年以内	3.62	
常文轩	备用金	384,854.35	1 年以内	3.48	
李斌	备用金	300,000.00	1 年以内	2.71	
合 计	—	2,482,922.55		22.45	

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	70,000,000.00	70,000,000.00

项 目	年末余额	年初余额
预缴税费	481,716.16	618,969.71
银行理财产品	200,000.00	2,500,000.00
增值税留抵税额	6,886,489.65	3,481,805.55
合 计	77,568,205.81	76,600,775.26

注：本公司本期向安徽省徽畅道路工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10.00%，期限为自 2018 年 8 月 6 日起至 2019 年 8 月 5 日止。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
			0	0		0
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
			0	0		0
合 计	6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
			0	0		0

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
合 计	6,000,000.00			6,000,000.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单 位持股比例 (%)	本年 现金 红利
	年初	本年 增加	本年 减少	年末		
倍格创业生态科技（北京）股份有 限公司					3.33	
合 计					—	

8、长期股权投资

被投资单位	年初 余额	本年增减变动				
		追加投资	减 少 投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
一、联营企业						
深圳市松禾启航一号创业投 资合伙企业（有限合伙）		10,000,000.00		7,565.83		
合 计		10,000,000.00		7,565.83		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年 末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业					
深圳市松禾启航一号创业投 资合伙企业（有限合伙）				10,007,565.83	
合 计				10,007,565.83	

9、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	3,588,584.74	2,428,006.48
固定资产清理		
合 计	3,588,584.74	2,428,006.48

(1) 固定资产情况

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	454,003.14	769,967.46	4,774,099.59	5,998,070.19
2、本年增加金额	55,965.95	3,621,708.03	2,257,511.54	5,935,185.52
(1) 购置	55,965.95	50,708.03	2,257,511.54	2,364,185.52
(2) 企业合并增加		3,571,000.00		3,571,000.00
3、本年减少金额		3,571,000.00	150,356.71	3,721,356.71
(1) 处置或报废			150,356.71	150,356.71
(2) 企业合并减少		3,571,000.00		3,571,000.00
4、年末余额	509,969.09	820,675.49	6,881,254.42	8,211,899.00
二、累计折旧				
1、年初余额	220,351.71	537,288.93	2,812,423.07	3,570,063.71
2、本年增加金额	57,765.69	3,206,647.43	1,036,493.00	4,300,906.12
(1) 计提	57,765.69	179,647.43	1,036,493.00	1,273,906.12
(2) 企业合并增加		3,027,000.00		3,027,000.00
3、本年减少金额		3,117,576.05	130,079.52	3,247,655.57
(1) 处置或报废			130,079.52	130,079.52
(2) 企业合并减少		3,117,576.05		3,117,576.05
4、年末余额	278,117.40	626,360.31	3,718,836.55	4,623,314.26
三、减值准备				
四、账面价值				
1、年末账面价值	231,851.69	194,315.18	3,162,417.87	3,588,584.74
2、年初账面价值	233,651.43	232,678.53	1,961,676.52	2,428,006.48

(2) 公司本期无通过融资租赁租入的固定资产

(3) 公司本期无通过经营租赁租出的固定资产

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软件及系统等	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	652,270.51	652,270.51
2、本年增加金额	1,804,355.67	1,804,355.67
(1) 开发支出转入	1,804,355.67	1,804,355.67

项 目	软件及系统等	合 计
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	2,456,626.18	2,456,626.18
二、累计摊销		
1、年初余额	438,774.98	438,774.98
2、本年增加金额	158,436.28	158,436.28
(1) 计提	158,436.28	158,436.28
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	597,211.26	597,211.26
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,859,414.92	1,859,414.92
2、年初账面价值	213,495.53	213,495.53

(2) 重要的无形资产情况

项 目	年末账面价值	剩余摊销期限
ORACLE 财务软件	1,714,137.87	114 个月

11、开发支出

项 目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		内部开发 支出	委托开发 支出	确认为无形 资产	转入当 期损益	
ORACLE 远程软件	1,026,053.78		778,301.89	1,804,355.67		
合 计	1,026,053.78		778,301.89	1,804,355.67		

12、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
西安第一物业服务服务有限公司	4,027,181.77			4,027,181.77
北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司		1,055,637.47	1,055,637.47	
合计	4,027,181.77	1,055,637.47	1,055,637.47	4,027,181.77

13、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
经营租入固定资产改良	121,196.88	519,690.97	121,889.19		518,998.66
热水节能改造支出	362,700.14	270,258.63	154,383.04		478,575.73
263 邮箱服务费		249,000.00	20,750.00		228,250.00
合计	483,897.02	1,038,949.60	297,022.23		1,225,824.39

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	16,688,256.67	4,168,796.64	13,712,121.17	3,428,030.32
交易性金融资产公允价值变动	2,593,258.63	648,314.66		
内部交易未实现利润	1,239,224.19	309,806.05		
可抵扣亏损	4,749,578.26	1,183,264.69		
合计	25,270,317.75	6,310,182.04	13,712,121.17	3,428,030.32

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
	差异	负债	差异	负债
交易性金融资产公允价值变动			122,903.92	30,725.98
合计			122,903.92	30,725.98

15、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	70,000,000.00	
预缴一年以上税款	61,215.20	82,516.20
合 计	70,061,215.20	82,516.20

注：本公司本期向中业万达（北京）建设工程有限公司委托贷款 7,000.00 万元，年利率 10.00%，期限为自 2018 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 20 日止。

16、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	21,661,462.83	18,254,673.68
合 计	21,661,462.83	18,254,673.68

(1) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
材料采购及劳务款	20,587,010.05	17,020,391.59
工程款	415,678.25	1,234,282.09
其他	658,774.53	
合 计	21,661,462.83	18,254,673.68

(2) 公司本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

17、预收款项**(1) 预收款项列示**

项 目	年末余额	年初余额
预收物业费	166,978,611.92	139,798,084.90
预收工程款	691,815.10	704,815.10
预收租金及使用费	1,638,295.17	667,916.08
合 计	169,308,722.19	141,170,816.08

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收物业费	5,710,962.06	未到结转期

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收工程款	691,815.10	未到结转期
合 计	6,402,777.16	—

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	8,879,274.34	155,653,464.01	153,732,829.98	10,799,908.37
二、离职后福利-设定提存计划	174,212.38	11,754,381.61	11,871,272.04	57,321.95
三、辞退福利		108,491.77	108,491.77	
合 计	9,053,486.72	167,516,337.39	165,712,593.79	10,857,230.32

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,662,769.34	130,790,604.15	128,790,349.88	10,663,023.61
2、职工福利费		14,027,473.94	14,027,473.94	
3、社会保险费	84,085.16	7,049,404.29	7,110,499.35	22,990.10
其中：医疗保险费	70,973.80	6,277,007.46	6,328,969.94	19,011.32
工伤保险费	5,972.34	279,212.12	284,969.12	215.34
生育保险费	7,139.02	493,184.71	496,560.29	3,763.44
4、住房公积金	24,267.00	2,662,442.52	2,677,110.32	9,599.20
5、工会经费和职工教育经费	108,152.84	971,361.59	975,218.97	104,295.46
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		152,177.52	152,177.52	
合 计	8,879,274.34	155,653,464.01	153,732,829.98	10,799,908.37

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	167,979.82	11,345,735.39	11,458,019.88	55,695.33
2、失业保险费	6,232.56	408,646.22	413,252.16	1,626.62
合 计	174,212.38	11,754,381.61	11,871,272.04	57,321.95

19、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	5,433,172.64	1,985,443.80
企业所得税	11,171,771.11	11,749,822.56
个人所得税	247,772.32	355,027.24
城市维护建设税	301,985.61	263,628.55
教育费附加	214,853.81	178,308.50
其他	29,857.15	63,008.44
合 计	17,399,412.64	14,595,239.09

20、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	81,556,388.30	76,835,951.57
合 计	81,556,388.30	76,835,951.57

(1) 其他应付款按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
费用支出	4,712,524.68	8,121,269.45
往来款	238,433.27	3,836,572.77
押金及保证金	35,650,324.63	23,861,284.62
代收代交款项	40,955,105.72	41,016,824.73
合 计	81,556,388.30	76,835,951.57

(2) 公司本期无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

21、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）				小计	年末余额
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他		
第一摩码资产管理 （北京）有限公司	14,921,836.00						14,921,836.00
杭州鼎晖新趋势股 权投资合伙企业 （有限合伙）	4,800,000.00						4,800,000.00
张鹏	7,589,010.00						7,589,010.00
张雷	1,751,374.00						1,751,374.00
长江证券股份有限 公司	1,239,183.00						1,239,183.00
李熠	1,167,583.00						1,167,583.00
吕晓彤	897,809.00	37,500.00				37,500.00	935,309.00
中国国际金融股份 有限公司	800,000.00						800,000.00
东北证券股份有限 公司	759,455.00						759,455.00
其他股东	6,073,750.00	1,270,000.00				1,270,000.00	7,343,750.00
合计	40,000,000.00	1,307,500.00				1,307,500.00	41,307,500.00

注：2018 年 1 月，根据公司 2018 年第一次临时股东大会决议通过向 9 名投资者定向增发方式募集资金人民币 2,615.00 万元人民币，其中 130.75 万元计入股本，2,484.25 万元计入资本公积。公司变更后的注册资本为人民币 4,130.75 万元，此次增资业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具了《验资报告》（瑞华验【2018】02230004 号）。

22、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	106,591,412.94	24,842,500.00		131,433,912.94
合 计	106,591,412.94	24,842,500.00		131,433,912.94

注：本期增加原因详见本财务报表附注六-21 股本说明。

23、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,064,354.28	2,889,535.39		5,953,889.67
合 计	3,064,354.28	2,889,535.39		5,953,889.67

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

24、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	112,133,348.42	59,137,129.78
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	112,133,348.42	59,137,129.78
加：本年归属于母公司股东的净利润	60,652,423.43	54,388,846.04
减：提取法定盈余公积	2,889,535.39	1,392,627.40
应付普通股股利	5,452,589.98	
年末未分配利润	164,443,646.48	112,133,348.42

25、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	462,983,874.95	303,889,709.47	370,945,657.84	239,860,632.80
其他业务				
合 计	462,983,874.95	303,889,709.47	370,945,657.84	239,860,632.80

26、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	137,008.21	444,209.46
城市维护建设税	940,208.25	724,220.67

项 目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	704,587.12	544,141.82
房产税	8,905.68	7,945.68
土地使用税	6,027.30	6,027.30
车船使用税	5,836.08	1,500.00
印花税	17,517.35	77,011.12
残疾人保障金	477,044.35	197,106.95
水利建设基金	45,911.59	10,212.31
合 计	2,343,045.93	2,012,375.31

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

27、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告及推广宣传费	355,282.53	28,522.19
合 计	355,282.53	28,522.19

28、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬及福利	65,606,107.33	51,686,295.33
咨询顾问费	2,559,015.54	1,723,845.70
办公费	4,572,638.84	3,116,354.62
文化活动费	3,322,749.09	2,698,605.19
租赁费	1,602,893.67	893,712.46
差旅费	3,644,685.87	2,241,494.52
折旧与摊销	1,426,645.12	982,007.39
网络通讯费	632,266.13	678,704.35
诉讼费	301,934.39	239,394.06
外包劳务费	389,543.20	127,402.76
业务招待费	1,356,381.00	561,515.26

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	2,929,457.33	86,367.32
合 计	88,344,317.51	65,035,698.96

29、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,715,269.65	1,107,610.09
其他	15,488.68	
合 计	1,730,758.33	1,107,610.09

30、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	2,188,758.91	1,889,572.55
手续费	1,663,373.68	2,388,555.89
合 计	-525,385.23	498,983.34

31、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	2,976,135.50	2,789,247.93
合 计	2,976,135.50	2,789,247.93

32、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金 额
市政供热补贴	3,392,278.15	1,634,575.20	
市政供热减免税款	1,903,379.90	2,300,015.23	
个税返还	79,811.10		79,811.10
稳岗补贴	117,517.95		117,517.95
合 计	5,492,987.10	3,934,590.43	197,329.05

33、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,565.83	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,057,209.71	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	750,254.40	3,400,923.78
理财产品收益	1,613,950.41	1,208,918.07
委贷利息	9,813,941.26	2,733,228.43
合 计	11,128,502.19	7,343,070.28

34、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-2,716,162.55	-81,753.36
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合 计	-2,716,162.55	-81,753.36

35、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他长期资产处置收益	341,476.73		341,476.73
合 计	341,476.73		341,476.73

注：其他长期资产处置收益为北京到张家口铁路占用项目土地，补偿地上附属设施及绿植款。

36、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	809,057.41	1,175,578.89	809,057.41
违约赔偿收入	72,219.00	91,091.14	72,219.00
无法支付的应付款清理		849,520.48	
其他	88,706.35	14,437.55	88,706.35
合 计	969,982.76	2,130,628.06	969,982.76

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额		上年发生额		与资产/收益 相关
	计入营业 外收入	计入其他 收益	计入营业外 收入	计入其他收 益	
市政供热补贴		3,843,463.37		1,634,575.20	与收益相关
市政供热减免税款		1,522,030.83		2,300,015.23	与收益相关
个税返还		79,811.10			与收益相关
稳岗津贴		37,857.10	155,180.89		与收益相关
税费减免		9,824.70			与收益相关
考核达标政府奖励资金	195,057.41		128,243.49		与收益相关
新三板挂牌企业融资费用 补贴	500,000.00				与收益相关
新三板创新层挂牌企业补 贴	100,000.00				与收益相关
政府垃圾分类补贴	9,000.00				与收益相关
两新组织党支部活动经费 补贴	3,000.00				与收益相关
优秀物业单位奖励款	2,000.00				与收益相关
企业改制上市和并购补贴 款			300,000.00		与收益相关
LED 节能灯改造发改局补 贴款			80,000.00		与收益相关
辅导期专项资金			500,000.00		与收益相关
合 计	809,057.41	5,492,987.10	1,163,424.38	3,934,590.43	

37、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	8,963.35	47,096.61	8,963.35
赔偿款支出	185,814.01	240,639.10	185,814.01
公益性捐赠	23,400.00		23,400.00
其他	45,621.59	25,000.00	45,621.59
合 计	263,798.95	312,735.71	263,798.95

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	22,169,256.20	18,922,779.21
递延所得税费用	-2,912,877.70	-685,238.33
合 计	19,256,378.50	18,237,540.88

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	78,822,998.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,705,749.55
子公司适用不同税率的影响	-1,021,565.97
调整以前期间所得税的影响	95,183.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	229,071.37
本年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	247,063.01
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	877.07
所得税费用	19,256,378.50

39、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	150,668,172.06	129,084,459.06
利息收入及其他收入	4,845,374.38	5,654,775.81
合 计	155,513,546.44	134,739,234.87

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	151,862,237.92	89,816,495.76
费用支出	21,355,453.09	15,385,050.88
合 计	173,217,691.01	105,201,546.64

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委托贷款本金	70,000,000.00	
合 计	70,000,000.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委托贷款本金	140,000,000.00	70,000,000.00
委托贷款手续费	420,000.00	140,000.00
处置子公司收到的现金净额	381,745.62	
合 计	140,801,745.62	70,140,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
股利分配手续费	545.11	
合 计	545.11	

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	59,566,619.69	54,388,846.04
加：资产减值准备	2,976,135.50	2,789,247.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,273,906.12	919,188.37
无形资产摊销	158,436.28	64,589.02
长期待摊费用摊销	297,022.23	92,604.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-332,513.38	47,096.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

补充资料	本年金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,716,162.55	81,753.36
财务费用（收益以“-”号填列）	420,545.11	140,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,128,502.19	-7,343,070.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,882,151.72	-695,498.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-30,725.98	10,260.25
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,351,738.90	-39,875,323.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	39,525,810.94	40,738,616.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	49,209,006.25	51,358,310.87
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：		
现金的年末余额	295,624,278.16	268,765,723.43
减：现金的年初余额	268,765,723.43	186,990,518.44
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	26,858,554.73	81,775,204.99

（2）本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	126,739.00
其中：北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司	126,739.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	36,591.24
其中：北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司	36,591.24
取得子公司支付的现金净额	90,147.76

（3）现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	295,624,278.16	268,765,723.43
其中：库存现金	430,221.84	459,555.55
可随时用于支付的银行存款	282,852,890.79	259,948,363.80
可随时用于支付的其他货币资金	12,341,165.53	8,357,804.08
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	295,624,278.16	268,765,723.43
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		

41、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
市政供热补贴	3,843,463.37	其他收益	3,843,463.37
市政供热减免税款	1,522,030.83	其他收益	1,522,030.83
新三板挂牌企业融资费用补贴	500,000.00	营业外收入	500,000.00
考核达标政府奖励资金	195,057.41	营业外收入	195,057.41
新三板创新层挂牌企业补贴	100,000.00	营业外收入	100,000.00
个税返还	79,811.10	其他收益	79,811.10
稳岗补贴	37,857.10	营业外收入	37,857.10
税费减免	9,824.70	营业外收入	9,824.70
政府垃圾分类补贴	9,000.00	营业外收入	9,000.00
两新组织党支部活动经费补贴	3,000.00	营业外收入	3,000.00
优秀物业单位奖励款	2,000.00	营业外收入	2,000.00

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的 金额
合计	6,302,044.51		6,302,044.51

(2) 政府补助退回情况

本公司无需要披露的政府补助退回情况。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年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
西安第一精酿文化 传媒有限公司	2018-7-10	1,500,000.00	73.17	股权转让
北京彩虹瑞锋搬家 有限责任公司	2018-2-2	2,626,739.00	51.00	增资控股

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定 依据	购买日至年末/处 置日被购买方的 收入	购买日至年末/处 置日被购买方的净 利润
西安第一精酿文化 传媒有限公司	2018-7-10	工商登记完成 日	99,622.72	- 466,901.77
北京彩虹瑞锋搬家 有限责任公司	2018-2-2	工商登记完成 日	1,270,028.01	-1,999,077.03

(2) 合并成本及商誉

项 目	西安第一精酿文化 传媒有限公司	北京彩虹瑞锋搬家 有限责任公司
合并成本		

项 目	西安第一精酿文化 传媒有限公司	北京彩虹瑞锋搬家 有限责任公司
—现金	1,500,000.00	2,626,739.00
—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	1,500,000.00	2,626,739.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,500,000.00	1,571,101.53
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		1,055,637.47

① 合并成本公允价值的确定

本公司以一元对价购买西安第一精酿文化传媒有限公司 73.17%的股权并承担 1,500,000.00 元注册资本的实缴义务。

本公司全资子公司创新深绿科技发展（北京）有限公司（甲方）以 126,739.00 元购买北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司（乙方）21.8293%的股权。乙方在完成股权转让后，增加注册资本 2,500,000.00 元，由甲方以现金方式全额认缴。完成股权收购和增资事项后，本公司实际持有乙方 51%的股权，本次交易合计金额为 2,626,739.00 元。

② 大额商誉形成的主要原因

根据北京天通资产评估有限责任公司出具的“天通报字 [2018]第 02-002 号”评估报告，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营前提下，北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司合并日净资产评估值为 580,591.24 元，增资 2,500,000.00 元后，净资产为 3,080,591.24 元，本公司享有的份额为 1,571,101.53 元。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	西安第一精酿文化传媒有限公 司		北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	0.00	0.00	36,591.24	36,591.24
固定资产			544,000.00	61,350.00
净资产	0.00	0.00	580,591.24	97,941.24
减：少数股东权益				
取得的净资产				

2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置 价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 报表层面享有该 子公司净资产份 额的差额
北京彩虹瑞锋搬 家有限责任公司	550,000.00	51.00	转让	2018.07.24	工商变更完成 日	13,771.84

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00

3、其他原因的合并范围变动

合并范围增加

序号	企业名称	股权取得方式	出资额	出资比例
1	菏泽深绿物业服务有限公司	新设子公司	459,000.00	51.00%
2	北京摩码无限科技管理有限公司	新设子公司		100.00%
3	浙江摩码深绿物业服务有限公司	新设子公司		100.00%
4	池州市九华山风景区深绿物业管理服务有限公司	新设子公司		51.00%
5	太原晋礼文化传媒有限责任公司	新设子公司		51.00%
6	第一摩码良品社区服务（北京）有限公司	新设子公司		100.00%
7	太原绽蓝洗衣管理服务有限公司	新设子公司		80.00%
8	衡阳第一物业服务有限公司	新设子公司		51.00%
9	许昌深绿物业管理有限公司	新设子公司		51.00%
10	第一摩码聚绿物业服务（北京）有限公司	新设子公司		100.00%

序号	企业名称	股权取得方式	出资额	出资比例
11	河南第一物业服务服务有限公司	新设子公司		100.00%
12	山东第一摩码物业服务服务有限公司	新设子公司		100.00%
13	广东第一物业服务服务有限公司	新设子公司		100.00%

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	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	
1	湖南第一物业服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	100.00		同一控制下合并
2	山西第一物业服务有限公司	太原	太原	物业管理	100.00		投资设立
3	江西第一物业服务有限公司	南昌	南昌	物业管理	100.00		投资设立
4	第一物业服务湖北有限公司	武汉	武汉	物业管理	100.00		投资设立
5	北京当代万国城停车场经营管理有限责任公司	北京	北京	物业管理	100.00		同一控制下合并
6	第一物业服务安徽有限公司	合肥	合肥	物业管理	100.00		投资设立

序号	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	
7	创新深绿科技发展 (北京)有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资设立
8	北京蓝绿相间科技有 限公司	北京	北京	技术开发	100.00		投资设立
9	第一满庭春物业服务 (北京)有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
10	第一玉庭春物业服务 (北京)有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
11	西安第一物业服务有 限公司	西安	西安	物业管理	100.00		非同一控制 下企业合并
12	创新深绿物业管理 (北京)有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
13	摩码绿色科技服务 (深圳)有限公司	深圳	深圳	物业管理	85.00		投资设立
14	江苏第一摩码物业服 务有限公司	苏州	苏州	物业管理	100.00		投资设立
15	浙江摩码深绿物业服 务有限公司	嘉兴	嘉兴	物业管理	100.00		投资设立
16	西安第一精酿文化传 媒有限公司	西安	西安	文艺艺术 交流	73.17		非同一控制 下企业合并

序号	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	
17	北京摩码无限科技管理有限公司	北京	北京	技术开发	100.00		投资设立
18	许昌深绿物业管理有限公司	许昌	许昌	物业管理	51.00		投资设立
19	菏泽深绿物业服务有限公司	菏泽	菏泽	物业管理	51.00		投资设立
20	第一摩码聚绿物业服务（北京）有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		投资设立
21	河南第一物业服务服务有限公司	新乡	新乡	物业管理	100.00		投资设立
22	山东第一摩码物业服务服务有限公司	烟台	烟台	物业管理	100.00		投资设立
23	广东第一物业服务服务有限公司	广州	广州	物业管理	100.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	15.00	-47,926.69		402,073.31
西安第一精酿文化传媒有限公司	26.83	-125,266.33		424,733.67

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	1,374,955.46	7,865.61	1,382,821.07	1,252,332.36		1,252,332.36
西安第一精酿文化传媒有限公司	805,855.97	783,498.39	1,589,354.36	6,256.13		6,256.13

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
摩码绿色科技服务（深圳）有限公司	2,325,342.43	-319,511.29	-319,511.29	-58,904.01
西安第一精酿文化传媒有限公司	99,622.72	-466,901.77	-466,901.77	-397,503.58

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资管理	46.51		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	5,017,141.53	
其中：现金和现金等价物	5,017,141.53	
非流动资产	16,500,000.00	
资产合计	21,517,141.53	
流动负债	875.00	
非流动负债		
负债合计	875.00	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	21,516,266.53	
按持股比例计算的净资产份额	10,007,215.56	
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	10,007,215.56	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	
营业收入		
财务费用	-17,141.53	
所得税费用		
净利润	16,266.53	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	16,266.53	
本年度收到的来自联营企业的股利		

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

十、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值	
	公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		

项 目	年末公允价值	
	公允价值计量	合计
(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,554,525.71	47,554,525.71
1、交易性金融资产		
(1) 权益工具投资	47,554,525.71	47,554,525.71
持续以公允价值计量的资产总额	47,554,525.71	47,554,525.71

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
第一摩码资产管理（北京）有限公司	北京	资产管理；商业项目策划；商业管理	1000 万元	37.305	37.305

注：本公司的最终控制方是张雷。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注八、2、在联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	控股股东子公司
第一摩码教育投资（北京）有限公司	控股股东子公司
第一通正设施（北京）股份有限公司	控股股东子公司
第一摩码节能科技（北京）有限公司	控股股东子公司
北京第一摩码装饰工程有限公司	控股股东子公司
创新创变（北京）商务有限公司	控股股东子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安倍格宏合商务服务有限公司	控股股东子公司
第一摩码商业发展（北京）有限公司	控股股东子公司
太原智趣生活超市有限公司	控股股东子公司
智趣生活社区服务（北京）有限公司	控股股东子公司
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	控股股东子公司
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	控股股东子公司
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	控股股东子公司
汇佳上第摩码幼儿园	控股股东控制的单位
仙桃市满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
九江市浔阳区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
长沙市开福区万国城摩码幼儿园	控股股东控制的单位
九江市浔阳区摩码幼儿园	控股股东控制的单位
长沙县星沙街道当代摩码幼儿园	控股股东控制的单位
绿色远航（北京）教育科技有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	控股股东控制的单位
长沙市岳麓区当代滨江摩码幼儿园	控股股东控制的单位
第一摩码公寓管理（北京）有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码互联网技术（北京）有限公司	控股股东控制的单位
南昌摩码会体育文化发展有限公司	控股股东控制的单位
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	控股股东控制的单位

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
第一摩码工程管理（北京）有限公司	控股股东控制的单位
长沙市开福区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
南昌市青山湖区满庭春摩码幼儿园	控股股东控制的单位
太原第一摩码商务服务有限公司	控股股东控制的单位
上海蓝倍商务咨询有限公司	控股股东控制的单位
当代节能置业股份有限公司	实际控制人参股的企业
湖州东聚建设开发有限公司	实际控制人参股的企业
荆州当代金岛置业有限公司	实际控制人参股的企业
晋中当代君茂房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
当代置业（湖南）有限公司	实际控制人参股的企业
湖北万星置业有限公司	实际控制人参股的企业
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	实际控制人参股的企业
北京北辰当代置业有限公司	实际控制人参股的企业
南昌新建当代房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京东君房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京当代房地产开发有限责任公司	实际控制人参股的企业
安徽摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
山西当代红华房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
湖南当代绿建置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉绿建节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
湖南当代摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
上海满庭春置业有限公司	实际控制人参股的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
九江摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
江西当代节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉当代节能置业有限公司	实际控制人参股的企业
南昌摩码置业有限公司	实际控制人参股的企业
武汉三庆凯文实业发展有限公司	实际控制人参股的企业
荆州市当代金岛置业有限公司	实际控制人参股的企业
张家口原绿房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京润锦房地产开发有限公司	实际控制人参股的企业
北京旭辉当代置业有限公司	实际控制人合营的企业
当代投资集团有限公司	实际控制人控制的企业
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
南京鑫磊房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
安徽当代万国府置业有限公司	实际控制人控制的企业
当代节能置业（苏州）有限公司	实际控制人控制的企业
武汉市中联晟鸣置业有限公司	实际控制人控制的企业
武汉当代尚城万国府置业有限公司	实际控制人控制的企业
九江当代绿建置业有限公司	实际控制人控制的企业
福建当代置业有限公司	实际控制人控制的企业
湖南原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
佛山当代绿色置业有限公司	实际控制人控制的企业
陕西新财富置业有限公司	实际控制人控制的企业
海南航信房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
山西当代万兴置业有限公司	实际控制人控制的企业
张家口市彭龙房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
黄石坤宝房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
黔西南州原绿房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
阜阳原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
贵州摩码当代节能置业有限公司	实际控制人控制的企业
西安嘉宝摩码置业有限公司	实际控制人控制的企业
北京宏华伟业房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代原绿置业有限公司	实际控制人控制的企业
天津海逸源房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
北京绿建动力商业运营管理有限公司	实际控制人控制的企业
山西当代北辰置业有限公司	实际控制人控制的企业
当家移动绿色互联网技术集团有限公司	实际控制人控制的企业
九江市曼哈健身有限公司	实际控制人控制的企业
长沙摩码会体育文化发展有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代绿色置业有限公司	实际控制人控制的企业
北京当代久运置业有限公司	实际控制人控制的企业
苏州当代绿建置业有限公司	实际控制人控制的企业
广深置业（北京）有限公司	实际控制人控制的企业
合肥当代英赫置业有限公司	实际控制人控制的企业
当代节能置业集团北京有限公司	实际控制人控制的企业
山西北辰当代置业有限公司	实际控制人控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
苏州当代摩码置业有限公司	实际控制人控制的企业
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	实际控制人控制的企业
北京当代摩码宝贝启蒙教育科技有限公司	实际控制人控制的企业
江苏御尊房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业
福建盛世联邦置业发展有限公司	实际控制人控制的企业
佛山市长信宏创房地产有限公司	实际控制人控制的企业

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
第一通正设施（北京）股份有限公司	电梯维保费	3,398,738.65	1,796,849.14
第一摩码工程管理（北京）有限公司	工程维修款	1,743,815.53	
当代节能置业股份有限公司	服务费	1,178,467.28	721,947.47
第一摩码节能科技（北京）有限公司	能源托管	377,794.84	704,149.67
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	维保、能源费	263,388.38	
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	餐费	172,796.21	67,841.52
北京第一摩码装饰工程有限公司	改造费	42,550.00	
创新创变（北京）商务有限公司	招聘费	5,825.24	
合计		7,183,376.13	3,290,787.80

③ 提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	综合物业服务费	5,953,539.00	3,698,952.89
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	综合物业服务费	4,466,695.24	3,350,650.13
当代置业（湖南）有限公司	综合物业服务费	4,382,603.25	5,078,005.61
湖北万星置业有限公司	综合物业服务费	3,673,181.30	4,633,423.47
当代节能置业股份有限公司	综合物业服务费	3,662,021.15	5,540,919.71
佛山当代绿色置业有限公司	综合物业服务费	3,504,373.14	3,611,313.11
安徽当代万国府置业有限公司	综合物业服务费	3,498,754.68	2,507,954.76
北京润锦房地产开发有限公司	综合物业服务费	3,233,675.38	1,561,857.75
南京鑫磊房地产开发有限公司	综合物业服务费	3,197,953.50	3,175,352.68
陕西新财富置业有限公司	综合物业服务费	3,067,528.63	
苏州当代绿色置业有限公司	综合物业服务费	2,834,514.00	2,856,140.64
湖南当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	2,689,532.35	4,311,490.72
福建盛世联邦置业发展有限公司	综合物业服务费	2,680,386.22	1,117,833.65
合肥当代英赫置业有限公司	综合物业服务费	2,646,908.23	1,904,922.32
广深置业（北京）有限公司	综合物业服务费	2,563,106.78	1,815,533.96
张家口原绿房地产开发有限公司	综合物业服务费	2,391,067.96	538,252.43
湖南当代摩码置业有限公司	综合物业服务费	2,383,238.54	3,043,067.86
武汉市中联晟鸣置业有限公司	综合物业服务费	2,285,528.47	2,039,133.19
南昌摩码置业有限公司	综合物业服务费	2,265,153.68	3,859,258.53
山西当代红华房地产开发有限公司	综合物业服务费	2,181,386.31	2,448,248.62
江苏御尊房地产开发有限公司	综合物业服务费	2,178,983.02	
苏州当代摩码置业有限公司	综合物业服务费	2,055,013.24	2,587,675.75

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉三庆凯文实业发展有限公司	综合物业服务费	2,035,538.17	1,075,429.45
上海蓝倍商务咨询有限公司	综合物业服务费	2,029,399.93	1,299,888.99
湖州东聚建设开发有限公司	综合物业服务费	2,017,893.13	
湖南原绿置业有限公司	综合物业服务费	1,991,635.69	310,679.61
苏州当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	1,748,577.53	2,252,803.41
江西当代节能置业有限公司	综合物业服务费	1,692,708.03	208,670.14
荆州当代金岛置业有限公司	综合物业服务费	1,632,693.05	
海南航信房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,594,228.48	
山西当代万兴置业有限公司	综合物业服务费	1,448,604.59	
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	综合物业服务费	1,355,290.65	1,815,863.92
武汉当代节能置业有限公司	综合物业服务费	1,310,154.84	1,737,546.28
当代节能置业集团北京有限公司	综合物业服务费	1,307,034.26	903,883.50
当代投资集团有限公司	综合物业服务费	1,295,692.64	1,288,613.59
南昌新建当代房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,290,395.00	1,471,673.56
山西北辰当代置业有限公司	综合物业服务费	1,276,649.97	1,670,839.77
北京旭辉当代置业有限公司	综合物业服务费	1,205,124.71	1,876,823.70
张家口市彭龙房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,168,499.72	
第一通正设施（北京）股份有限公司	综合物业服务费	1,152,658.62	636,643.89
安徽摩码置业有限公司	综合物业服务费	1,135,484.41	2,129,349.81
晋中当代君茂房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,122,118.29	
黄石坤宝房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,072,561.27	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
黔西南州原绿房地产开发有限公司	综合物业服务费	1,064,046.52	
武汉当代尚城万国府置业有限公司	综合物业服务费	959,967.01	1,563,106.79
佛山市长信宏创房地产有限公司	综合物业服务费	916,596.45	1,088,592.23
西安倍格宏合商务服务有限公司	综合物业服务费	898,867.92	
九江当代绿建置业有限公司	综合物业服务费	835,044.66	1,183,655.16
阜阳原绿置业有限公司	综合物业服务费	829,075.07	
九江摩码置业有限公司	综合物业服务费	718,373.93	177,270.51
上海满庭春置业有限公司	综合物业服务费	713,253.69	2,866,923.25
贵州摩码当代节能置业有限公司	综合物业服务费	706,482.23	
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	综合物业服务费	686,074.03	789,873.19
西安嘉宝摩码置业有限公司	综合物业服务费	652,956.32	
北京宏华伟业房地产开发有限公司	综合物业服务费	652,342.62	
第一摩码教育投资（北京）有限公司	综合物业服务费	594,225.03	299,869.77
北京当代摩码置业有限公司	综合物业服务费	516,912.28	
苏州当代原绿置业有限公司	综合物业服务费	495,322.77	
武汉绿建节能置业有限公司	综合物业服务费	489,877.61	2,343,169.62
北京北辰当代置业有限公司	综合物业服务费	455,425.81	1,492,436.07
天津海逸源房地产开发有限公司	综合物业服务费	447,772.50	
北京绿建动力商业运营管理有限公司	综合物业服务费	390,344.30	
山西当代北辰置业有限公司	综合物业服务费	378,631.05	
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	综合物业服务费	319,134.54	
当代节能置业（苏州）有限公司	工程款	275,371.18	1,811,870.18

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
太原第一摩码商务服务有限公司	综合物业服务费	203,910.44	
长沙摩码会体育文化发展有限公司	综合物业服务费	200,297.40	100,754.76
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	综合物业服务费	189,815.00	23,136.10
九江市曼哈健身有限公司	综合物业服务费	133,758.76	215,682.85
仙桃市满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	100,754.76	96,158.52
长沙市开福区万国城摩码幼儿园	综合物业服务费	96,158.52	
九江市浔阳区摩码幼儿园	综合物业服务费	90,581.89	
长沙市开福区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费	89,298.00	57,978.58
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	综合物业服务费	87,469.68	
长沙县星沙街道当代摩码幼儿园	综合物业服务费	81,601.87	168,615.34
北京当代房地产开发有限责任公司	综合物业服务费	55,664.93	40,806.90
绿色远航（北京）教育科技有限公司	综合物业服务费	40,704.76	
南昌摩码会体育文化发展有限公司	综合物业服务费	34,726.44	34,726.74
长沙市滨江摩码幼儿园	综合物业服务费	27,599.82	
第一摩码工程管理（北京）有限公司	综合物业服务费	19,047.62	
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	综合物业服务费	19,047.62	
北京东君房地产开发有限公司	综合物业服务费	12,264.15	213,207.55
北京第一摩码装饰工程有限公司	综合物业服务费	13,034.92	
第一摩码商业发展（北京）有限公司	综合物业服务费	7,547.17	
太原智趣生活超市有限公司	综合物业服务费	4,876.68	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
当家移动绿色互联网技术集团有限公司	综合物业服务费	226.42	
南昌市青山湖区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费		61,882.68
北京当代久运置业有限公司	综合物业服务费		1,908,240.99
江苏御尊房地产开发有限公司	综合物业服务费		1,264,563.53
汇佳上第摩码幼儿园	综合物业服务费		667,998.70
第一摩码公寓管理（北京）有限公司	综合物业服务费		625,975.94
荆州市当代金岛置业有限公司	综合物业服务费		582,524.27
福建当代置业有限公司	综合物业服务费		560,110.11
太原第一摩码商务服务有限公司	综合物业服务费		101,481.77
北京当代摩码宝贝启蒙教育科技有限公司	综合物业服务费		76,302.32
九江市浔阳区满庭春摩码幼儿园	综合物业服务费		45,290.94
第一摩码互联网技术（北京）有限公司	综合物业服务费		37,735.84
智趣生活社区服务（北京）有限公司	综合物业服务费		6,095.87
合计		114,182,571.42	98,864,734.47

(4) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
当代节能置业股份有限公司	房屋建筑物	755,343.36	762,537.16
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	房屋建筑物	115,349.73	707.55

(5) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,630,225.30	2,431,724.98

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京润锦房地产开发有限公司	4,167,855.93		1,332,564.62	
北京当代久运置业有限公司	2,022,735.48		2,022,735.48	
当代置业（湖南）有限公司	1,913,226.92			
辽宁东戴河新区当代置业有限公司	1,776,240.00			
北京旭辉当代置业有限公司	1,500,000.00		1,257,788.00	
山西当代万兴置业有限公司	1,655,775.23			
苏州当代绿色置业有限公司	1,251,910.35		2,094,850.34	
晋中当代君茂房地产开发有限公司	1,155,781.84			
山西当代红华房地产开发有限公司	1,155,060.00			
当代节能置业集团北京有限公司	1,085,000.00		665,000.00	
湖南当代绿建置业有限公司	973,487.10		771,585.07	
上海蓝倍商务咨询有限公司	863,173.50			
南京鑫磊房地产开发有限公司	827,468.79			
上海满庭春置业有限公司	755,375.60		566,558.95	
苏州当代摩码置业有限公司	732,042.72		393,011.05	
山西北辰当代置业有限公司	967,942.34		536,531.99	
苏州当代原绿置业有限公司	525,042.15			
广深置业（北京）有限公司	440,000.00		880,000.00	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
苏州当代绿建置业有限公司	413,712.29		891,163.38	
山西当代北辰置业有限公司	389,989.98			
湖北万星置业有限公司	372,960.00			
江苏御尊房地产开发有限公司	367,387.36			
武汉绿建节能置业有限公司	350,197.39		700,394.78	
九江摩码置业有限公司	328,227.19		262,327.49	
佛山当代绿色置业有限公司	281,200.00		281,200.00	
当代节能置业股份有限公司	258,362.70			
南昌摩码置业有限公司	253,988.94		604,765.24	
武汉市中联晟鸣置业有限公司	252,000.00			
湖南原绿置业有限公司	230,544.92			
张家口原绿房地产开发有限公司	222,000.00			
九江当代绿建置业有限公司	124,161.16			
武汉当代尚城万国府置业有限公司	115,200.00			
安徽当代万国府置业有限公司	113,278.61			
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	87,955.50			
合肥当代英赫置业有限公司	86,833.29		743,069.41	
北京当代摩码宝贝启蒙教育科技有限公司	84,784.28		43,385.93	
第一摩码公寓管理（北京）有限公司西安分公司	56,000.00			

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	52,000.00			
长沙市鹏跃房地产开发有限公司	37,848.00			
湖南第一物业服务服务有限公司	16,669.32			
太原智趣生活超市有限公司	11,997.00			
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	3,000.00			
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	575.00		56,629.02	
安徽摩码置业有限公司			1,239,950.16	
山西当代红华房地产开发有限公司			1,155,060.00	
湖南当代摩码置业有限公司			684,417.01	
江西当代节能置业有限公司			212,100.00	
武汉当代节能置业有限公司			124,616.10	
智趣生活社区服务（北京）有限公司			6,665.00	
合计	28,278,990.88		17,526,369.02	
预付账款：				
第一通正设施（北京）股份有限公司	614,740.51			
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	519,169.59			

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司	26,926.03			
合 计	1,160,836.13			

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
第一通正设施（北京）股份有限公司	921,996.79	742,799.97
当代节能置业股份有限公司	400,332.00	
第一摩码节能科技（北京）有限公司	233,242.53	21,150.00
第一摩码工程管理（北京）有限公司	211,392.21	
西安摩码宏合企业运营管理有限公司	6,678.00	
北京第一摩码装饰工程有限公司	1,855.25	
当代置业（湖南）有限公司		529,549.74
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司		8,680.00
合计	1,775,496.78	1,302,179.71
预收款项：		
北京当代房地产开发有限责任公司	1,448,325.72	
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	720,672.34	595,276.64
第一通正设施（北京）股份有限公司	713,732.19	359,809.38
北京东君房地产开发有限公司	691,815.10	704,815.10
武汉市中联晟鸣置业有限公司	395,268.37	

项目名称	年末余额	年初余额
合肥当代英赫置业有限公司	304,800.00	
佛山当代绿色置业有限公司	129,272.27	
第一摩码教育投资（北京）有限公司	110,745.24	
第一摩码房地产经纪（北京）有限公司	76,000.00	
第一摩码人居环境科技（北京）股份有限公司	57,517.43	
阜阳原绿置业有限公司	46,052.68	
九江市曼哈健身有限公司	43,196.53	43,196.53
长沙摩法课堂教育咨询有限公司	31,698.16	
长沙摩码会体育文化发展有限公司	21,322.27	16,013.71
南昌摩码会体育文化发展有限公司	24,540.34	6,135.34
第一摩码工程管理（北京）有限公司	10,000.00	
当代置业（湖南）有限公司	342.25	
倍格创业生态科技（北京）股份有限公司		222,028.00
上海蓝倍商务咨询有限公司		260,474.49
湖北万星置业有限公司		270,972.87
当代节能置业股份有限公司		98,081.91
南昌摩码置业有限公司		51,131.87
九江当代绿建置业有限公司		5,936.62
合 计	4,825,300.89	2,633,872.46
其他应付款：		
安徽摩码置业有限公司	2,891,819.12	
第一摩码教育投资（北京）有限公司	20,000.00	

项目名称	年末余额	年初余额
第一摩码体育文化发展（北京）股份有限公司	14,437.50	14,587.50
绿色远航（北京）教育科技有限公司	14,056.65	
北京第一摩码装饰工程有限公司	10,200.00	
南昌摩码会体育文化发展有限公司	9,202.51	9,202.51
长沙摩码会体育文化发展有限公司	8,000.00	8,000.00
北京绿建动力商业运营管理有限公司	2,850.00	
北京北辰当代置业有限公司		2,718,373.57
九江市曼哈健身有限公司		10,000.00
合计	2,970,565.78	2,760,163.58

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2018 年 12 月 31 日，金额较大未结案件。

序号	涉诉事项说明	涉诉原因	涉诉时间（人民法院受理时间）	受理法院	涉诉金额	涉诉过程及说明
1	生命权纠纷案	被告	2018-11-23	湖南省长沙市芙蓉区人民法院	769,281.80	注：处于一审程序

注：湖南省长沙市芙蓉区人民法院于 2018 年 11 月 23 日受理本公司、长沙市鹏房地产开发有限公司与兰运良、颜丽芳生命纠纷民事诉讼案，本案中原告为兰运良、颜

丽芳，第一被告为长沙市鹏跃房地产开发有限公司，第二被告为第一物业（北京）股份有限公司。

诉讼事项为：二原告系兰子焯的父母，2018 年 10 月，兰子焯从所居住的位于长沙市芙蓉区万国城小区的 3 栋 16 楼电梯间的窗户处坠下，经抢救无效死亡，经调查，排除他杀。二原告现居住的芙蓉区万国城小区的 3 栋 1606 室与被告鹏跃地产公司签订了《长沙市商品房买卖合同》（2016 年 7 月 19 日签订），小区物业服务企业为被告第一物业公司。原告认为，被告鹏跃地产公司没有按照国家规定的标准设置窗户护栏，没有按照国家规定的标准对窗户打开的间距进行限位，存在安全隐患，被告第一物业作为小区的物业服务企业，未对存在隐患采取防患措施，二被告的行为与兰子焯的死亡存在因果关系，依法应承担相应的赔偿责任。诉讼请求为：要求被告经济赔偿原告共计 769,281.80 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则的影响

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	44,862,730.81	33,710,107.12
合 计	44,862,730.81	33,710,107.12

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	54,987,598.79	100.00	10,124,867.98	18.41	44,862,730.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	54,987,598.79	100.00	10,124,867.98	18.41	44,862,730.81

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	42,302,479.60	100.00	8,592,372.48	20.31	33,710,107.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	42,302,479.60	100.00	8,592,372.48	20.31	33,710,107.12

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	36,218,253.76		
1至2年	5,483,842.46	274,192.14	5.00
2至3年	2,252,801.33	450,560.25	20.00
3至4年	1,867,578.53	933,789.27	50.00
4至5年	3,493,981.92	2,795,185.53	80.00
5年以上	5,671,140.79	5,671,140.79	100.00
合计	54,987,598.79	10,124,867.98	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,532,495.5 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	坏账准备余额	占应收账款总额的比例 (%)
当代 MOMA 项目	非关联方	6,342,786.03	综合物业费	3,511,263.69	11.53
摩码园项目	非关联方	4,129,741.93	综合物业费	2,456,919.64	7.51
当代通州万国城 MOMA	非关联方	4,167,855.93	综合物业费		7.58
万万树花园别墅项目	非关联方	3,995,647.33	综合物业费	1,556,589.93	7.27
云镜 MOMA 项目	非合并范围内关联方	2,022,735.48	综合物业费		3.68
合计		20,658,766.70		7,524,773.26	37.57

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	67,433,339.43	85,079,378.96
合计	67,433,339.43	85,079,378.96

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	70,485,121.19	100.00	3,051,781.76	4.33	67,433,339.43
其中：账龄组合	4,390,625.43	6.23	3,051,781.76	69.51	1,338,843.67
保证金、押金、备用金	3,986,872.42	5.66			3,986,872.42
合并范围内关联方往来	62,107,623.34	88.11			62,107,623.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	70,485,121.19	100.00	3,051,781.76	4.33	67,433,339.43

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	88,129,171.62	100.00	3,049,792.66	3.46	85,079,378.96
其中：账龄组合	4,485,437.12	5.09	3,049,792.66	67.99	1,435,644.46
保证金、押金、备用金	3,361,983.49	3.81			3,361,983.49
合并范围内关联方往来	80,281,751.01	91.10			80,281,751.01

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	88,129,171.62	100.00	3,049,792.66	3.46	85,079,378.96

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,335,528.52		
1 至 2 年			5.00
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年	6,630.31	3,315.16	50.00
4 至 5 年			80.00
5 年以上	3,048,466.60	3,048,466.60	100.00
合计	4,390,625.43	3,051,781.76	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金、备用金	3,986,872.42	3,361,983.49
往来款	66,498,248.77	84,767,188.13
合计	70,485,121.19	88,129,171.62

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,989.10 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
第一满庭春物业服务（北京）有限公司	往来款	22,718,328.86	32.23	

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
创新深绿科技发展（北 京）有限公司	往来款	16,126,739.00	22.88	
第一玉庭春物业服务（北 京）有限公司	往来款	9,600,000.00	13.62	
北京当代万国城停车场经 营管理有限责任公司	往来款	6,734,883.43	9.56	
北京蓝绿相间科技有限公 司	往来款	4,789,000.00	6.79	
合 计		59,968,951.29	85.08	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	24,359,000.00		24,359,000.00	22,400,000.00		22,400,000.00
对联营企业投资	10,007,565.83		10,007,565.83			
合 计	34,366,565.83		34,366,565.83	22,400,000.00		22,400,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增 加	本年减少	年末余额	本年计 提减值 准备	减值准 备年末 余额
北京当代万国城停车场 经营管理有限责任公司	100,000.00			100,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
山西第一物业服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
江西第一物业服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
第一物业服务湖北有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
湖南第一物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
第一物业服务安徽有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京蓝绿相间科技有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
第一满庭春物业服务（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
第一玉庭春物业服务（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
创新深绿科技发展（北京）有限公司	100,000.00			100,000.00		
西安盛领博兴物业管理服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
创新深绿物业管理（北京）有限公司		1,500,000.00		1,500,000.00		
西安第一精酿文化传媒有限公司		459,000.00		459,000.00		
北京彩虹瑞锋搬家有限责任公司		2,626,739.00	2,626,739.00			
第一摩码聚绿物业服务（北京）有限公司						
河南第一物业服务有限公司						
山东第一摩码物业服务有限公司						
广东第一物业服务有限公司						
合计	22,400,000.00	4,585,739.00	2,626,739.00	24,359,000.00		

(3) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）		10,000,000.00		7,565.83		
合计		10,000,000.00		7,565.83		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市松禾启航一号创业投资合伙企业（有限合伙）				10,007,565.83	
合计				10,007,565.83	

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	227,682,001.51	147,563,917.07	178,718,103.38	112,774,334.37
其他业务				
合计	227,682,001.51	147,563,917.07	178,718,103.38	112,774,334.37

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,565.83	
银行理财收益	1,568,656.57	427,433.89
委托贷款利息	9,813,941.26	2,733,228.43
合计	11,390,163.66	3,160,662.32

十五、补充资料

1、本年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	-724,696.33	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、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	1,006,386.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	1,613,950.41	
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年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,965,908.15	
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	9,813,941.26	
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	-93,910.25	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	9,649,763.40	
所得税影响额	3,091,481.49	

项 目	金 额	说 明
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	6,558,281.91	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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	19.52	1.48	1.48
扣除非经常损益后归属于普通股股东的 净利润	17.41	1.32	1.32

第一物业（北京）股份有限公司
2019年4月19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：

公司董事会秘书办公室