



证券代码：872761

永基物业

NEEQ:872761

无锡永基物业股份有限公司

WUXI YONGJI PROPERTY CO., LTD.



年度报告

2018

公司年度大事记



2018 年 4 月 1 日，公司就无锡长三角邮件处理中心物业服务项目与中国邮政速递物流股份有限公司第一服务年的续约工作。合同期限一年，合同签约金额 660 万元。



2018 年 1 月 26 日，公司与无锡锡东新城商务区管理委员会就无锡高铁东站商务区物业服务签订协议，合同期限 1 年，签约合同价为 435.325 万元。



公司于 2018 年 1 月 1 日与无锡博物院完成《物业服务合同》签署工作。合同期限 3 年，签约合同价为 848.36 万元/年



公司于 2018 年 12 月获得“无锡市物业服务项目示范交流点优秀组织奖”荣誉证书。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	22
第六节	股本变动及股东情况	27
第七节	融资及利润分配情况	29
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	30
第九节	行业信息	33
第十节	公司治理及内部控制	34
第十一节	财务报告	39

释义

释义项目		释义
公司、股份公司、永基物业	指	无锡永基物业股份有限公司
永基有限	指	无锡永基物业管理有限公司
三会	指	无锡永基物业股份有限公司股东大会、董事会、监事会
信息披露管理制度	指	无锡永基物业股份有限公司信息披露管理制度
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
开源证券	指	开源证券股份有限公司
公司章程	指	无锡永基物业股份有限公司章程
公司法	指	2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委 员会第六次会议修订，2014 年 3 月 1 日实施的《中华 人民共和国公司法》。
证券法	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 声明与提示

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

公司负责人王云峰、主管会计工作负责人冯琦及会计机构负责人（会计主管人员）冯琦保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（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
宏观经济风险	物业行业发展受房地产投资市场、供给侧改革、十三五规划实施等宏观政策影响较大。因此，宏观经济带来的生活消费水平波动、住房刚性需求波动、产业调整波动都与物业行业发展息息相关。物业行业与房地产行业发展存在正相关联系，因此，地产行业的宏观经济风险也对物业行业产生直接影响。此外，GDP 增长率、房地产企业景气指数和房地产贷款余额增长率是影响我国房地产行业风险的重要因素。
市场竞争风险	全国物业服务企业超过 10 万家，而且多以中小企业为主。而物业行业存在同质性高、差异化不明显的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并、收购以扩大其规模的趋势下，行业集中度将显著提高，因此，行业整合将使大多数不具备整合能力或者不具备服务升级能力的企业陷入激烈的市场竞争。
业务地区集中度过高风险	报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在江苏地区，公司 2018 年江苏地区主营业务收入占比 90%。一旦出现江苏地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。
业务外包风险	根据《物业管理条例》规定，物业服务企业可以将部分业务委托给该领域的专业公司。为提高公司业务的灵活性和降低经营管理成本，公司将部分物业管理服务诸如消防维保、电梯维保和绿化养护、垃圾清运等委托给第三方公司。尽管公司在

	<p>选择业务外包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，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是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，将会对本公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。</p>
<p>控股股东和实际控制人不当控制的风险</p>	<p>公司的实际控制人为王云峰、王瑞文。公司董事长兼总经理王云峰直接持有公司 70%的股份，为公司控股股东，王云峰及王瑞文为共同实际控制人。公司实际控制人可利用其控股地位，对公司的发展战略、生产经营、人事任免、利润分配决策等实施重大影响；公司实际控制人有可能利用其持股优势，通过行使表决权的方式决定公司的重大决策事项。若公司的内部控制有效性不足、公司治理结构不够健全、运作不够规范，公司和中小股东利益可能会面临实际控制人控制不当的风险。</p>
<p>公司涉诉风险</p>	<p>公司致力于为公共场馆、大型商业广场、写字楼、机关事业单位、住宅小区等各类项目提供专业的物业综合管理服务。物业涉及到的服务项目较多，因此，公司存在因物业费用缴纳而导致的合同纠纷以及因劳务用工而导致的劳动争议。报告期内，公司存在 2 起未决诉讼。未来随着公司规模扩张和物业管理服务的多元化发展，将持续存在由于物业管理服务和物业费收取纠纷而产生的涉诉风险。同时，公司属劳动密集型行业，对公司劳动用工存在因劳动或劳务纠纷而引起的诉讼风险。</p>
<p>控股子公司、分公司管理风险</p>	<p>公司根据物业行业的自身特有模式，在全国各区域设立分公司、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，股份公司目前拥有在营分公司 11 家，全资子公司 5 家。根据公司规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其它区域设立更多的分支机构。</p> <p>鉴于公司采取的“统一管理、属地经营”的经营模式，公司集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果公司的管理体系和管理水平不能很好适应该种变化，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。</p>
<p>公司住宅类物业管理项目合同执行风险</p>	<p>公司经营的住宅小区物业管理项目系公司接受小区业主委员会委托，向相关住宅小区提供物业管理服务，并向小区业主按照相关标准直接收取物业管理费用。由于收费对象较为分散且物业管理公司与业主间的矛盾纠纷一直是较为突出的社会问题，不排除公司在后续住宅物业管理项目服务中存在合同执行方面的风险。</p>
<p>应收账款无法收回的风险</p>	<p>截至 2018 年末，公司应收账款账面价值为 14,663,003.22 万元，占公司流动资产的比重分别为 54.86%；随着公司收入规模的提高，应收账款余额可能会持续增加。截至 2018 年末，虽然公司 96%以上应收账款账龄在 1 年以内，且多为政府机关、事业单位及信用良好的企业欠款，但是如果公司对应收账款催款不力或者与主要客户关系恶化，将导致应收账款无法按照合同</p>

	约定及时收回，公司应收账款仍存在发生坏账的风险。
偿债风险	截止 2018 年末公司资产负债率分别为 67.36%，公司资产负债率相对较高；公司 2018 年度经营活动产生的现金流量净额为 -730,846.39 万元，经营活动现金流量净额为负数。随着公司业务规模不断扩大，对资金的需求会逐年增加，如在未来的经营中无法及时回款或通过其他渠道筹措足额的经营资金，公司将面临资金短缺的风险，对公司经营将会产生重大不利影响。
劳动力成本上升带来的经营亏损风险	公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面临人力成本不断上升的压力，2018 年度人工成本占营业成本的比例为 5.71%。2018 年度盈利状况不佳原因之一就是劳动力成本上升带来的营业成本的增加，如果后期无法通过合理途径降低人工成本对公司的不利影响，人力成本上升将会对公司的盈利水平造成严重影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	无锡永基物业股份有限公司
英文名称及缩写	WUXI YONGJI PROPERTY CO., LTD.
证券简称	永基物业
证券代码	872761
法定代表人	王云峰
办公地址	无锡市新吴区金城东路 9 号 9-1-1103

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	殷佳宇
职务	董事兼副总经理
电话	0510-85110038
传真	0510-85755210
电子邮箱	yj_yinjiayu@163.com
公司网址	www.wuxiyongji.com
联系地址及邮政编码	无锡市太湖西大道 1500 号体育中心体育场西区二层（2 号） 214000
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	无锡市太湖西大道 1500 号体育中心体育场西区二层（2 号）

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2003 年 11 月 19 日
挂牌时间	2018 年 5 月 23 日
分层情况	基础层
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	为公共场馆、大型商业综合体、写字楼、机关事业单位、住宅小区等各类项目提供专业的综合物业管理服务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	王云峰
实际控制人及其一致行动人	王云峰、王瑞文

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	91320200755862039K	否
注册地址	无锡市新吴区金城东路 9 号 9-1-1103	否
注册资本（元）	5,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	开源证券
主办券商办公地址	西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	吴军兰、李明朗
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司于 2019 年 1 月 14 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过《关于变更公司注册地址的议案》，公司注册地址由无锡市新洲路 210 号变更至无锡市新吴区金城东路 9 号 9-1-1103。详情请见公司于 2019 年 1 月 15 日在全国中小企业股份转让系统（www.neeq.com.cn）上披露之公告，公告编号 2019-001。

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	94,604,951.12	89,870,921.12	5.27%
毛利率%	14.17%	15.26%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,046,262.09	-1,127,223.45	281.53%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	607,928.21	-1,166,701.65	152.11%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	25.75%	-15.26%	-
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）	7.65%	-15.79%	-
基本每股收益	0.41	-0.23	278.26%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	28,155,582.64	22,644,622.50	24.34%
负债总计	18,966,862.32	15,820,338.27	19.89%
归属于挂牌公司股东的净资产	9,188,720.32	6,824,284.23	34.65%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.84	1.36	34.65%
资产负债率%（母公司）	79.29%	82.73%	-
资产负债率%（合并）	67.36%	69.86%	-
流动比率	1.41	1.34	-
利息保障倍数	119.47	-	-

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	-730,846.39	497,699.31	-246.84%
应收账款周转率	6.91	8.71	-
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%	24.34%	6.74%	-
营业收入增长率%	5.27%	30.68%	-
净利润增长率%	281.53%	32.36%	-

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	5,000,000.00	5,000,000.00	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-82,221.50
非经常性损益合计	1,917,778.50
所得税影响数	479,444.63
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	1,438,333.87

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	-	-		
应收账款	10,921,987.66	-		
应收票据及应收账	-	10,921,987.66		

款				
应付票据	-	-		
应付账款	3,201,328.78	-		
应付票据及应付账款	-	3,201,328.78		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司的主营业务系为公共场馆、大型商业综合体、写字楼、机关事业单位、住宅小区等提供专业的综合物业管理服务。报告期内公司主营业务稳定、突出，且未发生重大变化。

公司主要通过直接销售向客户提供物业管理服务，销售人员通过参加行业展会、网络收集资料、竞标等途径获取国内客户信息，以实地考察等形式与客户建立联系。公司起草的合同经过客户评审通过后，与客户签订合同，并依照合同约定备料、入场、服务、结算。在直接销售的模式下，公司的服务、技术人员与客户能够开展更深层次的交流，公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。公司所采购材料主要为保洁用品、工程材料等，公司对物资的采购由各部门、各项目按月提交需求，公司采购部门通过市场调查后统一采购。公司将部分物业管理服务诸如消防维保、电梯维保和绿化养护、垃圾清运等委托给第三方公司，由采购部通过市场调研的方式筛选合格的外包服务提供商。公司为客户提供服务分为前期客户需求调研、中期服务实施、后期客户满意度调查及提升自身管理品质三个阶段，形成事前、事中、事后管理，将品质服务贯穿于整个服务流程。

公司以品质管理为核心，依托多年的多元化物业管理服务经验，总结出一套被市场所认可的品质管理流程，并将其运用到物业管理服务的每一个环节，为客户提供高质量的物业管理及后勤保障服务。

（一）销售模式

公司的销售模式属于直接销售模式，作为专业的物业管理服务提供商，公司直接与开发商、业主委员会、园区管委会、政府机关或其他委托方签订物业管理合同，直接向上述消费者提供专业服务。

（二）采购模式

一般来说，公司对物资的采购由各部门、各项目按月提交需求，公司采购部门通过市场询价确定采购单价及供应商，财务部经理、副总及总经理依次审核。审核通过后，签订相应的采购合同，采购部经理及时督促供应商交货。采购货物到货后，由公司仓库统一进行质量检验，合格后出具验收入库单。

公司将部分物业管理服务诸如消防维保、电梯维保和绿化养护、垃圾清运等委托给第三方公司。外包服务采购时，由采购部通过市场调研的方式筛选合格的外包服务提供商，然后公司组织召开外包服务商评审会，通过评审的形式确定最终的外包服务商，并与外包服务商签署合同，品质部对外包服务的质量及进程予以监督检查。外包服务实施完毕后，由品质部组织召集评价小组相关人员及供方进行质量验收。

（三）服务模式

公司根据与开发商、业主委员会、园区管委会、政府机关或其他委托方订立的物业管理合同，以公司制定的服务标准，向特定物业提供专业物业管理服务，同时，根据个别客户需求，为客户提供个性化、差异化的物业管理增值服务。

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

永基物业自成立以来始终以“客户满意、社会认可”为企业经营目标，倡导“以人为本、以客为尊、诚信经营、创新发展”的企业精神，致力于建立完善的现代企业管理制度，并努力将自己的服务标准成为行业标准之一。

2018 年，公司在董事会的领导下，围绕年度经营目标，充分发挥公司优势，通过全体员工齐心协力和全力拼搏，取得了较好的经营业绩，实现营业收入 94,604,951.12 元，同比上升 5.27%，截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 28,155,582.64 元，增长了 24.34%。

报告期内，公司凭借“科学、规范、高效、严谨”的机制优势，“以客户为关注焦点”的理念优势，荣获无锡保安协会颁发的“2017 年度优秀保安服务单位”、无锡市创建劳动保障诚信企业工作领导小组颁发的“劳动保障诚信企业”等称号。

管理方面，公司通过加强在管项目管理、强化部门内部管控、致力于规范运作和品牌建设等手段，初步实现了公司的规范化管理。

(二) 行业情况

物业服务行业在我国起步较晚，我国物管行业仍然处于行业整合的初级阶段。

根据最新的《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，物业管理行业在管面积 246.65 亿平方米，比 2015 年的数据增长了 71.1 亿平米，年复合增长率达到了 12%。前百强的企业物业管理在管面积达到了 79.13 亿平方米，占到行业总面积的 32.08%。行业集中度虽然有所提升，但是依然处于一个较低的水平。

营业收入方面，物业管理的营业收入是 6007.2 亿，比 2015 年行业报告 4091.7 亿元相比，增长了 46.8%，年复合增长率为 13.66%，营业收入占 2017 年全国服务业增加值根据国家统计局的数据，比重已经达到了 1.4%。行业规模可观。

从服务企业的数量来看，17 年全国的物业服务企业共计 11.8 万家，比 2015 年的数据增长 18.2%，年复合增长率达到了 3.97%。广东、江苏、山东三省的物业服务的企业数量位居全国的前三，均超过了 7 千余家，同行业企业竞争依然激烈。

(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	8,253,721.08	29.31%	6,795,736.27	30.01%	21.45%
应收票据与应收账款	15,263,003.22	54.21%	10,921,987.66	48.23%	39.75%

其他应收款	3,127,885.73	11.11%	2,876,793.13	12.70%	8.73%
应付票据及应付账款	2,884,086.05	10.24%	3,201,328.78	14.14%	-9.91%
应付职工薪酬	4,639,366.52	16.48%	3,817,831.00	16.86%	21.52%
应交税费	1,854,861.19	6.59%	1,207,478.76	5.33%	53.61%
其他应付款	7,583,954.46	26.94%	6,450,501.99	28.49%	17.57%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	820,914.29	2.92%	1,118,673.46	4.94%	-26.62%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	1,500,000.00	5.33%	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-

资产负债项目重大变动原因：

公司应收票据与应收账款变动的原因为：报告期末比期初新增 60 万的银行承兑汇票导致应收票据增加，同时由于公司营业规模扩大，营业收入的增加，导致应收账款增长。基于以上原因，导致该数据变动。

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	94,604,951.12	-	89,870,921.12	-	5.27%
营业成本	81,198,501.36	85.83%	76,155,773.77	84.74%	6.62%
毛利率%	14.17%	-	15.26%	-	-
管理费用	11,148,191.78	11.78%	11,860,121.14	13.20%	-6.00%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	973,418.37	1.03%	1,553,352.01	1.73%	-37.33%
财务费用	55,366.95	0.06%	34,569.85	0.04%	60.16%
资产减值损失	268,640.42	0.28%	764,983.13	0.85%	-64.88%
其他收益	306,561.39	0.32%	356,728.93	0.40%	-14.06%
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	701,816.63	0.74%	-617,747.51	-0.69%	213.61%
营业外收入	2,082,826.08	2.20%	192,317.73	0.21%	983.01%
营业外支出	165,047.58	0.17%	516,002.46	0.57%	-68.01%
净利润	2,046,262.09	2.16%	-1,127,223.45	-1.25%	281.53%

项目重大变动原因：

- 1、本期销售费用 973,418.37 元，比上年减少 579,933.64 元，降幅为 37.33%。主要原因为：公司内部逐步规范，耗品、办公用品、招待费、维修等费用降低，将更多资金用于对外业务开拓。
- 2、本期财务费用 55,366.95 元，比上年增加 20,797.10 元，增幅为 60.16%。主要原因为：公司 2018 年从交通银行取得一笔 1,500,000 元的短期贷款，利息支出增加。
- 3、本期资产减值损失 268,640.42 元，比上年减少 496,342.71 元，降幅为 64.88%。主要原因为：本期应收账款、其他应收款计提坏账的减少。
- 4、本期营业利润 701,816.63 元，比上年增加 1,319,564.14 元，增幅为 213.61%。主要原因为：公司本期营业收入增长，同时资产减值损失大幅减少。
- 5、本期营业外收入 2,082,826.08 元，比上年增加 1,890,508.35 元，增幅为 983.01%。主要原因为：公司 2018 年申报全国中小企业股份转让系统挂牌成功，辖区政府政策性补贴了公司 2,000,000 元。
- 6、本期营业外支出 165,047.58 元，比上年减少 350,954.88 元，降幅为 68.01%。主要原因为：公司 2018 年度加强了公司体系管理和制度实施工作，使得公司相比上年因处罚或违约导致的罚款和滞纳金支出减少，诉讼导致的支出减少。
- 7、本期净利润 2,046,262.09 元，比上年增加 3,173,485.49，增幅为 281.53%。主要原因为：公司 2018 年资产减值损失减少、营业外收入增加等。

(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	92,325,592.37	87,624,557.16	5.36%
其他业务收入	2,279,358.75	2,246,363.96	1.47%
主营业务成本	79,215,913.54	74,206,669.23	6.75%
其他业务成本	1,982,587.82	1,949,104.54	1.72%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理服务	94,604,951.12	100%	89,870,921.12	100%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

无

(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	无锡博物院	8,815,949.96	9.32%	否
2	无锡市泊位体育产业投资发展有限公司	8,242,666.48	8.71%	否
3	宁夏老年人服务中心	7,083,530.81	7.49%	否

4	江苏盛泽东方纺织城发展有限公司	6,437,007.34	6.80%	否
5	中国邮政速递物流股份有限公司无锡长三角邮件处理中心	5,176,236.87	5.47%	否
合计		35,755,391.46	37.79%	-

(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	希姆斯电梯（中国）有限公司	365,800.00	4.95%	否
2	无锡隆昌楼宇设备工程有限公司	361,110.50	4.89%	否
3	无锡招商城茂瑛日用品商行	359,762.25	4.87%	否
4	无锡招商城宏玖五金工具经营部	358,006.61	4.85%	否
5	江苏和亿智能科技有限公司	215,500.00	2.92%	否
合计		1,660,179.36	22.48%	-

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	-730,846.39	497,699.31	-246.84%
投资活动产生的现金流量净额	-41,906.30	-456,453.82	90.82%
筹资活动产生的现金流量净额	2,230,737.50	-207,755.00	1,173.73%

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额减少，主要原因为：2018 年公司业务规模持续扩大，导致人工成本较上期增加了 5009244.31 元，从而引起该数值的减少。
- 2、投资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要原因为：本期内公司固定资产购入减少。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要原因为：本期内公司从交通银行取得贷款 1,500,000 元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、2015 年 12 月 15 日，公司前身永基有限通过股权收购方式全资控股无锡威远保安服务有限公司，法定代表人刘庆利，注册资本 100 万元。经营范围：门卫、巡逻、守护（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、2015 年 12 月 04 日，公司前身永基有限通过股权收购方式全资控股无锡华立物业服务评估咨询有限公司，法定代表人王瑞文，注册资本 100 万元。经营范围：物业项目交接查验；物业服务费用评估；物业服务质量评估；物业服务企业项目策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、2015 年 12 月 08 日，公司前身永基有限通过股权收购方式全资控股无锡高峰科技有限公司，法定代表人王云峰，注册资本 50 万元。经营范围：计算机网络工程研发、安装及维护；计算机网络完全设备的销售及维护；照明设备的安装及维护（不含承装、承修、承试供电设施和受电设施）；机电设备、制冷设备的安装及维修；制冷设备、办公用品、电脑耗材、计算机软硬件、五金交电的销售。（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)

4、2015 年 12 月 10 日，公司前身永基有限通过股权收购方式全资控股无锡远航物业服务有限公司，法定代表人王云峰，注册资本 100 万元。经营范围：物业管理服务，绿化服务，室内外装潢装饰服务（不含资质），通用机械、金属材料、建筑材料、五金交电的销售；制冷设备、空调设备、水处理设备、计算机及监控设备的安装、维护、修理。（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）

5、2015 年 12 月 03 日，公司前身永基有限通过股权收购方式全资控股无锡远航保洁服务有限公司，法定代表人王瑞文，注册资本 50 万元。经营范围：保洁服务；室内装饰装潢服务（不含资质）。（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）

2、委托理财及衍生品投资情况

无。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(1) 会计政策变更

2018 年 6 月，财政部发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原财政部于 2018 年 6 月 15 日发布“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长则应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司按照财政部于 2018 年度颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”。	应收票据及应收账款	10,921,987.66
	应收账款	-10,921,987.66
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”。	应付票据及应付账款	3,201,328.78
	应付账款	-3,201,328.78

(2) 其他重要会计政策变更

无

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

(八) 企业社会责任

公司是江南大学至德教育发展基金会创始成员，公司创始人王瑞文先生，董事长王云峰先生长期致力于捐资助学工作，秉承“爱撒江南，育才报国”的理念，领导公司积极承担企业的社会责任，公司在规模发展的同时，不忘国家“科教兴国，教育兴邦”的思想指导，在发展的道路上一直踊跃鼓励莘莘学子，挑起了企业的社会担子。

三、 持续经营评价

公司具有持续经营的能力，报告期内，公司经营情况稳定、业务规模保持持续增长，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，不存在连续三个会计年度亏损的情形；不存在债券违约、债务无法按期偿还的情况；不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职的情况；不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款的情况；不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期的情况；不存在无法获得主要生产、经营要素（人员、土地、设备、原材料）的情况等。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、宏观经济风险

物业行业发展受房地产投资市场、供给侧改革、十三五规划实施等宏观政策影响较大。因此，宏观经济带来的生活消费水平波动、住房刚性需求波动、产业调整波动都与物业行业发展息息相关。物业行业与房地产业发展存在正相关联系，因此，地产行业的宏观经济风险也对物业行业产生直接影响。此外，GDP 增长率、房地产企业景气指数和房地产贷款余额增长率是影响我国房地产行业风险的重要因素。

针对以上风险，公司积极开拓市场，不断提高管理的物业面积和业务规模，提高公司抗风险能力。同时公司积极开发物业增值服务，不断提高创新业务占营业收入比例，增强公司盈利能力。公司也在积极拓展市场存量物业项目，并已取得实质性进展。

2、市场竞争风险

全国物业服务企业超过 10 万家，而且多以中小企业为主。而物业行业存在同质性高、差异化不明显的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并、收购以扩大其规模的趋势下，行业集中度将显著提高，因此，行业整合将使大多数不具备整合能力或者不具备服务升级能力的企业陷入激烈的市场竞争。

针对上述风险，公司通过制定业务服务规范，建立服务考核体系，打造品牌，从而提升公司服务能力，知名度和美誉度。公司积极开拓市场和增值服务，提高公司抗风险能力和创新能力。

3、业务地区集中度过高风险 报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在江苏地区，公司 2018 年度江苏地区主营业务收入占比 90%。一旦出现江苏地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

针对上述风险，公司已加快其他省份业务拓展步伐，现在已经进入了浙江、宁夏、安徽等市场，市场规模在不断扩大，逐步降低了业务集中度过高的风险。

4、业务外包风险

根据《物业管理条例》规定，物业服务企业可以将部分业务委托给该领域的专业公司。为提高公司业务的灵活性和降低经营管理成本，公司将部分物业管理服务诸如消防维保、电梯维保和绿化养护、垃圾清运等委托给第三方公司。尽管公司在选择业务外包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，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是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，将会对本公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

针对上述风险，公司在业务合同或合作协议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，在业务实际执行中对外包服务公司进行严格的监管。

5、控股股东和实际控制人不当控制的风险

公司的实际控制人为王云峰、王瑞文。公司董事长兼总经理王云峰直接持有公司 70%的股份，为公司控股股东，王云峰及王瑞文为共同实际控制人。公司实际控制人可利用其控股地位，对公司的发展战略、生产经营、人事任免、利润分配决策等实施重大影响；公司实际控制人有可能利用其持股优势，通过行使表决权的方式决定公司的重大决策事项。若公司的内部控制有效性不足、公司治理结构不够健全、运作不够规范，公司和中小股东利益可能会面临实际控制人控制不当的风险。

针对上述风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及《公司章程》，建立健全了法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资融资管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行权限划分，明晰相关程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，得以控制该风险。

6、公司涉诉风险

公司致力于为公共场馆、大型商业广场、写字楼、机关事业单位、住宅小区等各类项目提供专业的物业综合管理服务。物业涉及到的服务项目较多，因此，公司存在因物业费用缴纳而导致的合同纠纷以及因劳务用工而导致的劳动争议。报告期内，公司存在 1 起未决诉讼。未来随着公司规模扩张和物业管理服务的多元化发展，将持续存在由于物业管理服务和物业费收取纠纷而产生的涉诉风险。同时，公司属劳动密集型行业，对公司劳动用工存在因劳动或劳务纠纷而引起的诉讼风险。

针对上述风险，公司将配置了法务人员，成立了法务部门，并且不断提供公司综合管理服务和内控制度效果，避免诉讼、仲裁的发生。

7、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公司、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，股份公司目前拥有在营分公司 11 家，全资子公司 5 家。根据公司规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于公司采取的“统一管理、属地经营”的经营模式，公司集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。如果公司的管理体系和管理水平不能很好适应该种变化，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。

针对公司的管理风险公司通过各项明细规章制度的制定，对各个控制环节予以明确和细化，对日常经营的采购、运营、服务和市场拓展等各项业务进行流程化控制，管理制度覆盖了公司所有部门和经营环节，使公司在经营运作中实现了制度化控制和管理。

8、公司住宅类物业管理项目合同执行风险

公司经营的住宅小区物业管理项目系公司接受小区业主委员会委托，向相关住宅小区提供物业管理服务，并向小区业主按照相关标准直接收取物业管理费用。由于收费对象较为分散且物业管理公司与业主间的矛盾纠纷一直是较为突出的社会问题，不排除公司在后续住宅物业管理项目服务中存在合同执行方面的风险。

针对上述风险，公司通过加强公司的合同制度的制定、管理，对各个合同环节予以明确和细化，对物业服务合同的运营、服务和后续维护进行，使公司合同在运作中强化执行力。

9、劳动力成本上升带来的经营亏损风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面临人力成本不断上升的压力，劳动力成本上升带来的营业成本的增加，如果后期无法通过合理途径降低人工成本对公司的不利影响，人力成本上升将会对公司的盈利水平造成严重影响。

针对劳动力成本上升带来的经营亏损风险，公司一方面会通过提高效率、加强管理，降低人力成本上升对公司业绩的影响，另一方面会通过提升物业服务的水平，开展多种经营服务，争取更高的物业服务价格，以保证公司的盈利水平。

(二) 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	471,897.50	2,931,514.00	3,403,411.50	37.04%

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
无锡永基物业股份有限公司	苏州市水墨花园小区业主委员会	物业服务合同纠纷	471,897.50	5.14%	否	2018年12月21日
总计	-	-	471,897.50		-	-

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

截至报告期末，因本次诉讼尚未出判决，裁判结果尚不确定，公司各项业务经营正常，未受到影响。

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	判决或仲裁结果	临时公告披露时间
苏州市相城区香城花园三区业委会	无锡永基物业股份有限公司	物业服务合同纠纷	2,931,514.00	2018年11月22日苏州市相城区人民法院作出(2017)苏0507民初3851号之三民事裁定书，判决结果如下：准许原告苏州市相城区香城花园三区业主委员会于2018年11月19日向苏州市相城区人民法院提出的撤诉申请。案件受理费减半收取8345元、财产保全费5000元，合计人民币13345元，由原告苏州市相城区香城花园三区业主委员会负担。	2018年11月30日
总计	-	-	2,931,514.00	-	-

报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响：

本次法院就原告申请撤诉而作出的裁定，将有利于提高市场对公司及产品的信心，对公司经营方面影响积极且正面。同时也有利于公司财务工作继续正常运转，起到积极的影响作用。

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	-	-
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）	5,000,000.00	2,505,420.00
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	-	-

2018 年 6 月 19 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《关于公司预计 2018 年度日常性关联交易的议案》，由公司向控股股东、实际控制人、董事长、总经理王云峰借款 5,000,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司向王云峰借款 2,505,420.00 元，用于公司日常业务及生产经营。

（三） 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
王云峰	借款	667,885.00	已事后补充履行	2018 年 5 月 29 日	2018-003
王瑞文、李肖萍	提供贷款担保	1,500,000.00	已事前及时履行	2018 年 8 月 30 日	2018-013
王云峰	提供贷款担保	1,500,000.00	已事后补充履行	2019 年 4 月 22 日	2019-011

注：①股东王瑞文、李肖萍为公司，用其共有房产与交通银行签订最高额抵押合同，抵押期限 2018 年 8 月 29 日至 2021 年 9 月 30 日。最高额抵押金额人民币 250 万元。为公司向交通银行短期借款 150 万元提供抵押担保。

②股东王云峰为公司，与交通银行签订最高额保证合同，保证期间 2018 年 08 月 29 日至 2019 年 8 月 29 日，最高额保证担保金额人民币 180 万元。为公司向上述交通银行借款 150 万提供保证担保。

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：

上述偶发性关联交易，有助于公司业务发展，对公司持续稳定的健康发展有积极的影响，不会损害公司及股东的利益，未对公司正常经营活动造成影响。

（四） 承诺事项的履行情况

1、股权转让公司原股东个人所得税缴纳的承诺

根据原股东王瑞文、王云峰出具的《关于无锡永基物业股份有限公司股权转让公司原股东个人所得税缴纳的承诺》：1、若发生需要转让方缴纳个人所得税的情况，转让方将及时按照规定缴纳；2、若缴纳个人所得税时或者缴纳个人所得税后，发生因公司转让方向受让方李肖萍、殷佳宇、李新艳、王永基以低于每股净资产的作价金额转让公司股权导致税务机关依据公司公允价值核定公司原股东个人所得税的，由转让方及时按照规定缴纳。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

2、关于租赁房屋存在瑕疵的承诺 为避免公司因租用瑕疵房屋而受到影响，租赁行为被判定无效、租赁用于经营的房屋没有经过相关 备案而导致的风险，公司实际控制人出具兜底性承诺：若公司租赁的房屋用于经营存在潜在纠纷，从而导致公司遭受损失的，公司实际控制人承诺将承担所有责任。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

3、关于注册地与经营地不一致的承诺

如公司、子公司及公司分支机构因注册地与经营地不一致而被公司登记机关处罚，公司控股股东、实际控制人承诺愿以自己独立于公司以外的其他个人财产代公司缴纳该等罚金，保证不使公司因此受到任何损失。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

4、关于未为全体员工缴纳社保、公积金的承诺函

公司实际控制人王云峰、王瑞文出具《关于未为全体员工缴纳社保的承诺函》、《关于未为全体员工缴纳公积金的承诺函》，承诺如发生社保、住房公积金相关主管部门要求补缴的情形，本人将积极促使公司履行补缴义务；如因社保、住房公积金相关主管部门作出任何形式的处罚决定，本人将为公司受到的损失承担全部补偿责任。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

5、避免同业竞争承诺函

公司控股股东、实际控制人王云峰、王瑞文出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺本人没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与股份公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与股份公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。在本人作为股份公司控股股东、实际控制人的事实改变之前，本人将不会直接或间接地以任何方式发展、经营或协助经营、参与、从事与股份公司业务相竞争的任何活动。在本人作为股份公司控股股东、实际控制人的事实改变之前，不会利用股份公司控股股东及实际控制人身份从事损害股份公司及其他股东利益的经营活动。如因未履行避免同业竞争的承诺而给股份公司造成损失，本人将对股份公司遭受的损失作出赔偿。

公司董事、监事、高级管理人员出具《关于规范同业竞争的承诺》，承诺本人及本人关系密切的家庭成员，尚不也将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对永基物业或其子公司构成或可能构成竞争的业务及活动，拥有与永基物业或其子公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员。本人在公司任职期间，本承诺为有效承诺；若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

6、关于规范关联交易的承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具《关于规范关联交易的承诺》，承诺在本人任职期间，将尽可能减少和规范本人及本人控制的其他公司与公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易、资金拆借、相互提供服务等行为，本人及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》、各项制度的要求履行合法审批程序并订立相关协议或者合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害公司及其股东的合法权益。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

7、避免资金占用的承诺

公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员出具了承诺函，承诺不通过任何形式占用公司资金，直接或间接损害公司及中小股东利益；如违反承诺，除按照有关法律规定承担相应的法律责任外，还将按照发生资金占用当年永基物业的净资产收益率和同期银行贷款利率孰高原则，向永基物业承担民事赔偿责任。

履行情况：报告期内，不存在违反承诺的情况。

(五) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
银行账户	冻结	2,312,183.30	8.21%	因苏州市相城区香城花园三区业主委员会

				与公司物业服务合同纠纷一案，详见公司于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《涉及诉讼进展公告》（公告编号 2018-015）。申请人苏州市相城区香城花园三区业主委员会于 2018 年 9 月向苏州市相城区人民法院申请财产保全，苏州市相城区人民法院依法冻结了我公司账户。
总计	-	2,312,183.30	8.21%	-

本次公司账户被冻结是基于公司与苏州市相城区香城花园三区业主委员会之间的物业服务合同纠纷案，随着申请人苏州市相城区香城花园三区业主委员会于 2018 年 11 月 19 日提请撤诉，公司账户的冻结状态已经解除，详见公司于全国中小企业股份转让系统（www.neeq.com.cn）上披露的《关于公司银行账户解除冻结的公告》（公告编号 2018-020），公司账户的冻结状态已经解除。

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	1,700,000	34.00%	0	1,700,000	34.00%
	其中：控股股东、实际控制人	937,500	18.75%	0	937,500	18.75%
	董事、监事、高管	1,100,000	22.00%	0	1,100,000	22.00%
	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	3,300,000	66.00%	0	3,300,000	66.00%
	其中：控股股东、实际控制人	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	董事、监事、高管	3,300,000	66.00%	0	3,300,000	66.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000.00	-
普通股股东人数						6

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王云峰	3,500,000	0	3,500,000	70.00%	2,625,000	875,000
2	王瑞文	250,000	0	250,000	5.00%	187,500	62,500
3	王永基	500,000	0	500,000	10.00%	0	500,000
4	李新艳	500,000	0	500,000	10.00%	375,000	125,000
5	殷佳宇	150,000	0	150,000	3.00%	112,500	37,500
合计		4,900,000	0	4,900,000	98.00%	3,300,000	1,600,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

王瑞文、王云峰系父子关系；王云峰、王永基系父子关系；殷佳宇、李新艳系夫妻关系。除此之外，上述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

公司控股股东为王云峰，其基本情况如下：王云峰，男，1977 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于重庆大学，大专学历。2000 年 6 月至 2002 年 3 月，任招商（蛇口）进出口贸易无锡有限公司南海物业管理分公司员工；2002 年 4 月至今，任无锡远航保洁服务有限公司监事；2003 年 11 月至 2016 年 10 月，任无锡永基物业管理有限公司执行董事兼总经理；2016 年 10 月至今，任无锡永基物业股份有限公司董事长兼总经理。

报告期内，公司控股股东未发生变更。

(二) 实际控制人情况

公司实际控制人为王云峰、王瑞文，其基本情况如下：王云峰，男，1977 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于重庆大学，大专学历。2000 年 6 月至 2002 年 3 月，任招商（蛇口）进出口贸易无锡有限公司南海物业管理分公司员工；2002 年 4 月至今，任无锡远航保洁服务有限公司监事；2003 年 11 月至 2016 年 10 月，任无锡永基物业管理有限公司执行董事兼总经理；2016 年 10 月至今，任无锡永基物业股份有限公司董事长兼总经理。

王瑞文，男，1950 年 1 月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1968 年 8 月至 1971 年 8 月于部队服役；1971 年 8 月至 1998 年 2 月，历任无锡市第二钢铁厂干事、无锡市铸造厂车队长、无锡机械工业局车管员等职；1998 年 3 月至 2002 年 1 月任招商（蛇口）进出口贸易无锡有限公司南海物业管理分公司负责人；2002 年 1 月至 2002 年 3 月，待业；2002 年 4 月至今任无锡远航保洁服务有限公司执行董事，2003 年 9 月至 2016 年 10 月任无锡永基物业管理有限公司监事；2016 年 10 月至今任无锡永基物业股份有限公司董事兼副总经理。

报告期内，公司实际控制人未发生变更。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
王云峰	董事长、总经理	男	1977年8月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
王瑞文	董事、副总经理	男	1950年1月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
殷佳宇	董事	男	1982年10月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
	副总经理	男	1982年10月	大专	2017年4月13日至2019年10月14日	是
李新艳	董事	女	1980年4月	本科	2017年5月4日至2019年10月14日	是
符臻	董事、人力资源总监	女	1991年9月	本科	2016年10月15日至2019年10月14日	是
尤恩味	监事会主席	女	1982年10月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
王素珍	监事	女	1970年2月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
徐亚军	职工监事	女	1971年11月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
曹群	副总经理	男	1964年4月	大专	2016年10月15日至2019年10月14日	是
冯琦	财务负责人	女	1964年1月	中专	2017年10月11日至2019年10月14日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事王瑞文与公司董事长、总经理王云峰系父子关系；董事、副总经理殷佳宇与董事李新艳系夫妻关系。公司董事王瑞文与公司控股股东王云峰系父子关系；公司实际控制人为董事长、总经理王云峰与董事王瑞文，二者系父子关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
王云峰	董事长、总经理	3,500,000	0	3,500,000	70.00%	0
王瑞文	董事、副总经理	250,000	0	250,000	5.00%	0
殷佳宇	董事、副总经理	150,000	0	150,000	3.00%	0
李新艳	董事	500,000	0	500,000	10.00%	0
符臻	董事、人力资源总监	0	0	0	0.00%	0
尤恩味	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
王素珍	监事	0	0	0	0.00%	0
徐亚军	职工监事	0	0	0	0.00%	0
曹群	副总经理	0	0	0	0.00%	0
冯琦	财务负责人	0	0	0	0.00%	0
合计	-	4,400,000	0	4,400,000	88.00%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	108	170
保安人员	643	628
保洁人员	766	559
工程人员	100	89
客服人员	56	78
员工总计	1,673	1,524

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	42	60
专科	107	337
专科以下	1,524	1,127
员工总计	1,673	1,524

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 报告期内，公司依据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》，实施全员劳动合同制，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险，为员工代扣代缴个人所得税。公司为员工提供富有竞争力的薪酬，同时提供团队出游，带薪休假、商业保险、体育活动等各类福利。公司为提高薪酬竞争力和吸引力，保留和激励公司的优秀员工，每年根据地区的经济发展水平和公司的经营状况，以及员工的工作绩效等进行岗位职级评定和薪资调整。

2、培训计划 报告期内，公司组织常规类培训共 118 人次，内容包括员工入职培训、员工手册培训、岗位制度培训等；证件类培训共进行 9 人次，包括项目经理上岗证培训、高级保安员培训、中级保安员培训和注册消防管理师培训；外送培训 129 人次，包括无锡市总工会组织的员工心理健康培训和安全生产培训、无锡市物业协会组织的电梯安全知识培训、办公大楼客户服务培训、消防演练培训以及无锡市安全生产管理协会组织的安全生产管理人员培训。

3、报告期内，无需要公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司三会运行良好，能够按照相关法律、法规及议事规则的规定规范召开三会并做出有效决议；董事、监事及高级管理人员能够各司其责，能够按照相关法律、法规及议事规则的规定切实行使权利、履行职责。公司在 2018 年 5 月 29 出台《信息披露管理制度》并严格按照该制度履行公司的信息披露义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司治理机制的健全有效的规范了公司的运行，股东通过股东大会对公司的重大决策起决定作用，从公司发展的角度实现了对股东的参与权及表决权的保护。公司治理机制中，三会互相牵制，监事会也对公司董事会及高管的决策起到了监督作用，保证了公司股东的利益不被侵害。在公司章程中具体明确了股东知情权及质询权，当权利受到侵害时可运用司法程序保护自己的利益。公司治理机制科学合理的保证了股东权利的行使。公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集召开和表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的要求，董事、监事均按照相关法律法规履行各自的权利和义务，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项均按照《公司章程》及有关内部控制制度的程序和规则进行，截止报告期末，三会依法运作，履行了相应的决策程序。

4、 公司章程的修改情况

无。

(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	3	第一届董事会第十一次会议主要对以下内

		<p>容进行了审议通过：2017 年度董事会工作报告；2017 年度总经理工作报告；2017 年度审计报告；2017 年度财务决算报告；2018 年财务预算方案；2017 年度利润分配方案；预计 2018 年日常性关联交易；年报信息披露重大差错责任追究制度；公司修订《信息披露管理制度》；公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明；追认公司股东向公司提供借款暨关联交易；召开 2017 年年度股东大会。</p> <p>第一届董事会第十二次会议主要对以下内容进行了审议通过：公司 2018 年半年度报告；未弥补亏损达到实收股本总额三分之一；关联方为公司向银行申请借款提供担保；提请召开 2018 年第一次临时股东大会。</p> <p>第一届董事会第十三次会议主要对以下内容进行了审议通过：公司预计 2019 年度日常性关联交易；变更公司注册地址；变更公司经营范围；修改公司章程；提请股东大会授权董事会全权办理修改公司章程相关事宜；提请召开 2019 年第一次临时股东大会。</p>
监事会	4	<p>第一届监事会第四次会议审议通过：《关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计机构的议案》。</p> <p>第一届监事会第五次会议审议通过：《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年度审计报告的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》、《关于公司预计 2018 年度日常性关联交易的议案》、《关于公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明的议案》。</p> <p>第一届监事会第六次会议审议通过：《关于公司 2018 年半年度报告的议案》。</p> <p>第一届监事会第七次会议审议通过：《关于公司预计 2019 年度日常性关联交易的议案》。</p>
股东大会	2	<p>2017 年年度股东大会审议通过：（一）《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》、（二）审议通过《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》、（三）审议通过《关于公司 2017 年度审计报告的议案》、（四）审议通过《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、（五）审议通过《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》、（六）审议通过《关于公司 2017 年度利润分配</p>

		<p>方案的议案》、(七)审议通过《关于公司预计 2018 年度日常性关联交易的议案》、(八)审议通过《关于公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明的议案》、(九)审议通过《关于追认公司股东向公司提供借款暨关联交易的议案》。</p> <p>2018 年第一次临时股东大会审议通过：(一)审议通过《关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》、(二)审议通过《关于关联方为公司向银行申请借款提供担保的议案》。</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

报告期内，公司的股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议均符合相关的法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，且均严格依法履行各自的权利义务，未出现不符合法律、法规的情况。

(三) 公司治理改进情况

公司依据《公司法》和《公司章程》的要求，建立起以股东大会、董事会、监事会、管理层分工与协作、分权与制衡为特征的法人治理结构。同时，公司注重有关公司治理的各项规章制度的建立、完善和实施工作，保证公司运作规范化、制度化；公司的重大事项能够按照相关制度要求进行决策，“三会”决议能够如实有效的实施履行。公司在治理过程中也注重自身人才的培养和挖掘，建立起一套较为完整的管理体系和人才培养体系，管理层后备人才资源较为充足，暂不需要引入职业经理人。

(四) 投资者关系管理情况

公司的《公司章程》、《信息披露制度》和《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专章规定。公司董事长为公司投资者关系管理工作第一责任人。信息披露负责人在公司董事会领导下负责相关事务的统筹与安排，为公司投资者关系管理工作直接责任人，负责公司投资者关系管理的日常工作。公司信息披露负责人为公司的对外发言人，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，同时保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，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

(一) 业务独立情况

公司业务独立。公司拥有独立完整的采购、销售及经营管理体系，并建立了与之相适应的业务流程；公司具有直接面向市场自主经营和独立作出经营决策的能力。

(二) 资产完整情况

公司是通过有限公司整体变更方式设立的股份公司，具备与生产经营业务体系相配套的资产。公司资产独立完整、产权明晰。本报告期，公司大额其他应收款因正常的生产经营活动发生，合法合规，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保的情形；公司为防止股东及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为采取了措施，也做了相应的制度安排，不断规范股东及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。公司资产独立。

(三) 机构独立情况

公司机构独立。公司是独立从事经营活动的企业法人，公司主要设有企业集团管理部、市场部、采供部、品质部、财务部、人事部、办公室等部门。各部门独立运作，能够满足公司生产经营需要。公司根据《公司法》等法律法规，建立了较为完善的治理结构；股东大会、董事会和监事会能够按照《公司章程》规定，规范运作；公司具有独立的经营与办公场所，不存在与股东单位混合经营、合署办公的情形。

(四) 人员独立情况

公司人员独立。公司员工的劳动、人事、工资薪酬以及相应的社会保障完全独立管理；公司董事、监事及其他高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；截至本报告期末，公司总经理、副总经理、人力资源总监、财务负责人均专职于公司，没有在股东单位和其他单位兼任除董事、监事以外职务或领取薪水的情形。

(五) 财务独立情况

公司财务独立。公司有独立的财务部门，建立了规范的财务会计制度，配备了专职的财务人员，能够独立核算，独立做出财务决策。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或人士共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与股东单位混合纳税的现象。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要，不存在上述管理制度重大缺陷的情况。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已建立年度报告重大差错责任追究制度，报告期内，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息

等情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	(2019)京会兴审字第 60000011 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
审计报告日期	2019 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	吴军兰、李明朗
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

(2019)京会兴审字第 60000011 号

无锡永基物业股份有限公司全体股东：

(一) 审计意见

我们审计了无锡永基物业股份有限公司(以下简称永基物业公司)合并及母公司财务报表(以下简称财务报表),包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了永基物业公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于永基物业公司,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）其他信息

永基物业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括永基物业公司 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。

（四）管理层和治理层对财务报表的责任

永基物业公司管理层（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，管理层负责评估永基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永基物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督永基物业公司的财务报告过程。

（五）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对永基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永基物业公司不能持续经营。

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

6、就永基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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人） 吴军兰

中国·北京
二〇一九年四月二十二日

中国注册会计师：
李明朗

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	8,253,721.08	6,795,736.27
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、（二）	15,263,003.22	10,921,987.66
其中：应收票据		600,000.00	
应收账款		14,663,003.22	10,921,987.66
预付款项	六、（三）	82,050.48	298,080.07
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、（四）	3,127,885.73	2,876,793.13
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、（五）	3,126.39	16,578.99
流动资产合计		26,729,786.90	20,909,176.12
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
投资性房地产			
固定资产	六、（六）	820,914.29	1,118,673.46
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、（七）		7,334.16

递延所得税资产	六、(八)	604,881.45	609,438.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,425,795.74	1,735,446.38
资产总计		28,155,582.64	22,644,622.50
流动负债：			
短期借款	六、(九)	1,500,000.00	-
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、(十)	2,884,086.05	3,201,328.78
其中：应付票据			
应付账款		2,884,086.05	3,201,328.78
预收款项	六、(十一)	504,594.10	943,197.74
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十二)	4,639,366.52	3,817,831.00
应交税费	六、(十三)	1,854,861.19	1,207,478.76
其他应付款	六、(十四)	7,583,954.46	6,450,501.99
其中：应付利息		7,250.00	
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		18,966,862.32	15,620,338.27
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	六、(十五)		200,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			200,000.00

负债合计		18,966,862.32	15,820,338.27
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（十六）	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十七）	1,312,613.66	994,439.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（十八）	150,209.50	-
一般风险准备			
未分配利润	六、（十九）	2,725,897.16	829,844.57
归属于母公司所有者权益合计		9,188,720.32	6,824,284.23
少数股东权益			
所有者权益合计		9,188,720.32	6,824,284.23
负债和所有者权益总计		28,155,582.64	22,644,622.50

法定代表人：王云峰

主管会计工作负责人：冯琦 会计机构负责人：冯琦

（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		7,015,292.52	5,924,483.54
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		12,405,828.57	8,218,093.15
其中：应收票据		600,000.00	
应收账款		11,805,828.57	8,218,093.15
预付款项		81,550.48	298,080.07
其他应收款		3,053,854.83	2,841,239.72
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		3,126.39	4,801.46
流动资产合计		22,559,652.79	17,286,697.94
非流动资产：			
可供出售金融资产			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,716,133.05	3,716,133.05
投资性房地产			
固定资产		768,953.57	1,027,289.42
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		584,584.51	568,681.75
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,069,671.13	5,312,104.22
资产总计		27,629,323.92	22,598,802.16
流动负债：			
短期借款		1,500,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		2,063,832.45	1,966,846.81
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项		385,194.11	853,197.74
应付职工薪酬		4,193,094.52	3,618,878.00
应交税费		1,553,452.72	985,699.95
其他应付款		12,211,401.02	11,072,099.55
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		21,906,974.82	18,496,722.05
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			200,000.00
递延收益			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			200,000.00
负债合计		21,906,974.82	18,696,722.05
所有者权益：			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,312,613.66	994,439.66
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		-740,474.06	-2,092,359.55
所有者权益合计		5,722,349.10	3,902,080.11
负债和所有者权益合计		27,629,323.92	22,598,802.16

(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		94,604,951.12	89,870,921.12
其中：营业收入	六、(二十)	94,604,951.12	89,870,921.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		94,209,695.88	90,845,397.56
其中：营业成本	六、(二十)	81,198,501.36	76,155,773.77
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、(二十一)	565,577.00	476,597.66
销售费用	六、(二十二)	973,418.37	1,553,352.01
管理费用	六、(二十三)	11,148,191.78	11,860,121.14
研发费用			

财务费用	六、(二十四)	55,366.95	34,569.85
其中：利息费用		22,112.50	
利息收入		9,930.48	11,304.65
资产减值损失	六、(二十五)	268,640.42	764,983.13
加：其他收益	六、(二十六)	306,561.39	356,728.93
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		701,816.63	-617,747.51
加：营业外收入	六、(二十七)	2,082,826.08	192,317.73
减：营业外支出	六、(二十八)	165,047.58	516,002.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,619,595.13	-941,432.24
减：所得税费用	六、(二十九)	573,333.04	185,791.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,046,262.09	-1,127,223.45
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）		2,046,262.09	-1,127,223.45
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			
2.归属于母公司所有者的净利润		2,046,262.09	-1,127,223.45
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		2,046,262.09	-1,127,223.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,046,262.09	-1,127,223.45
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益（元/股）		0.41	-0.23

(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.41	-0.23
------------------	--	------	-------

法定代表人：王云峰

主管会计工作负责人：冯琦 会计机构负责人：冯琦

(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		86,679,312.26	82,992,922.30
减：营业成本		74,553,550.09	70,424,755.97
税金及附加		514,215.28	419,758.44
销售费用		721,401.45	1,326,211.15
管理费用		10,841,635.62	11,286,109.00
研发费用			
财务费用		52,211.31	29,454.13
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		256,968.96	688,001.35
加：其他收益		267,922.39	339,624.93
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,251.94	-841,742.81
加：营业外收入		2,082,826.08	163,206.31
减：营业外支出		165,047.58	516,002.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,925,030.44	-1,194,538.96
减：所得税费用		422,935.45	144,366.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,502,094.99	-1,338,905.27
（一）持续经营净利润		1,502,094.99	-1,338,905.27
（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		1,502,094.99	-1,338,905.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(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		95,864,315.28	91,932,420.88
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、（三十）	14,221,219.16	16,160,793.69
经营活动现金流入小计		110,085,534.44	108,093,214.57
购买商品、接受劳务支付的现金		19,686,504.03	17,152,185.29
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		68,522,496.83	64,508,374.99
支付的各项税费		4,893,989.30	4,567,072.85
支付其他与经营活动有关的现金	六、（三十）	17,713,390.67	21,367,882.13
经营活动现金流出小计		110,816,380.83	107,595,515.26
经营活动产生的现金流量净额		-730,846.39	497,699.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,906.30	456,453.82
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		41,906.30	456,453.82
投资活动产生的现金流量净额		-41,906.30	-456,453.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,500,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（三十）	3,415,600.00	3,312,540.00
筹资活动现金流入小计		4,915,600.00	3,312,540.00
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		14,862.50	
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、（三十）	2,670,000.00	3,520,295.00
筹资活动现金流出小计		2,684,862.50	3,520,295.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,230,737.50	-207,755.00
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		1,457,984.81	-166,509.51
加：期初现金及现金等价物余额		6,795,736.27	6,962,245.78
六、期末现金及现金等价物余额		8,253,721.08	6,795,736.27

法定代表人：王云峰

主管会计工作负责人：冯琦 会计机构负责人：冯琦

（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		87,417,863.75	86,055,815.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,229,092.27	16,581,390.31
经营活动现金流入小计		101,646,956.02	102,637,205.49
购买商品、接受劳务支付的现金		19,434,885.20	18,186,437.18

支付给职工以及为职工支付的现金		61,841,980.75	58,729,057.05
支付的各项税费		4,379,924.13	4,082,965.39
支付其他与经营活动有关的现金		17,088,188.16	21,070,463.00
经营活动现金流出小计		102,744,978.24	102,068,922.62
经营活动产生的现金流量净额		-1,098,022.22	568,282.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,906.30	427,965.82
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		41,906.30	427,965.82
投资活动产生的现金流量净额		-41,906.30	-427,965.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,500,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,415,600.00	3,312,540.00
筹资活动现金流入小计		4,915,600.00	3,312,540.00
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		14,862.50	
支付其他与筹资活动有关的现金		2,670,000.00	3,520,295.00
筹资活动现金流出小计		2,684,862.50	3,520,295.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,230,737.50	-207,755.00
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		1,090,808.98	-67,437.95
加：期初现金及现金等价物余额		5,924,483.54	5,991,921.49
六、期末现金及现金等价物余额		7,015,292.52	5,924,483.54

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备			未分配利润
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				994,439.66						829,844.57		6,824,284.23
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				994,439.66						829,844.57		6,824,284.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					318,174.00				150,209.50		1,896,052.59		2,364,436.09
（一）综合收益总额											2,046,262.09		2,046,262.09
（二）所有者投入和减少资本					318,174.00								318,174.00
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					318,174.00								318,174.00
（三）利润分配									150,209.50		-150,209.50		

1. 提取盈余公积									150,209.50		-150,209.50		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	5,000,000.00				1,312,613.66							2,725,897.16	9,188,720.32

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				994,439.66						1,957,068.02		7,951,507.68
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				994,439.66					1,957,068.02		7,951,507.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,127,223.45		-1,127,223.45
（一）综合收益总额										-1,127,223.45		-1,127,223.45
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	5,000,000.00				994,439.66						829,844.57		6,824,284.23

法定代表人：王云峰 主管会计工作负责人：冯琦 会计机构负责人：冯琦

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				994,439.66						-2,092,359.55	3,902,080.11
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				994,439.66						-2,092,359.55	3,902,080.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					318,174.00			150,209.50			1,351,885.49	1,820,268.99
（一）综合收益总额											1,502,094.99	1,502,094.99
（二）所有者投入和减少资					318,174.00							318,174.00

本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					318,174.00							318,174.00
(三) 利润分配								150,209.50		-150,209.50		
1. 提取盈余公积								150,209.50		-150,209.50		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他													
四、本年期末余额	5,000,000.00				1,312,613.66							-740,474.06	5,722,349.10

项目	上期												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				994,439.66							-753,454.28	5,240,985.38
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				994,439.66							-753,454.28	5,240,985.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												-1,338,905.27	-1,338,905.27
（一）综合收益总额												-1,338,905.27	-1,338,905.27
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	5,000,000.00				994,439.66						-2,092,359.55	3,902,080.11

无锡永基物业股份有限公司

2018年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

无锡永基物业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系无锡永基物业管理有限公司，于 2003 年 11 月 19 日成立。无锡永基物业股份有限公司于 2016 年 10 月 15 日改制为股份有限公司。以截至 2016 年 3 月 31 日经审计的有限公司净资产 5,824,529.66 元，按 1: 0.8584 比例，折合 500 万股，每股面值 1 元，合计股本 500 万元，其余计入资本公积。于 2016 年 10 月 7 日，江苏省无锡市工商行政管理局核准了该次变更，并换发了营业执照。本公司已在全国中小企业股份转让系统挂牌。

（一）公司注册地、组织形式、总部地址

本公司现已取得无锡市公司行政管理局颁发的注册号“91320200755862039K”的《营业执照》。注册地址：无锡市新吴区金城东路 9 号-1-1103。组织形式：股份有限公司（非上市）。法定代表人：王云峰。营业期限：2003 年 11 月 19 日至*****。公司的最终控制人为王云峰、王瑞文。

（二）经营范围

物业管理、绿化服务；装饰装潢服务；办公机械的销售、安装、维修；停车场服务；工程项目管理；市政设施工程施工、维护；护理服务（不含医疗及康复性护理）；餐饮企业管理服务；石材养护；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）公司业务性质和主要经营活动

业务性质：服务业。

主营业务：公共场馆、大型商业综合体、写字楼、机关事业单位、住宅小区等提供专业的综合物业管理服务。

（四）财务报表批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 4 月 22 日批准对外报出。

二、合并财务报表范围

2018 年度纳入合并财务报表范围的主体 5 家，具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司自报告期末以后的 12 个月具有持续经营的能力，以持续经营为基础编制财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下吸收合并的会计处理方法

1、同一控制下吸收合并

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

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

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

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

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

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

（1）吸收合并日被合并方的账面价值，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（2）通过多次交易分步实现的同一控制下吸收合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的吸收合并

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

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

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

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

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

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

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

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外

币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

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

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

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

（1）可供出售金融资产的减值

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

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

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	应收账款——金额 100 万元以上(含)且占应收账款账面余额 5%以上的款项；其他应收款——余额金额 50 万元以上(含)且占其他应收款账面余额 5%以上的款项。)
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	账龄组合，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2	无风险组合，合并范围内的关联方
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（十一）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

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

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据：

控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（六）。

2、长期股权投资初始成本的确定

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

2、折旧方法

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

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	5	5	19.00
电子设备	直线法	3	5	31.67
运输设备	直线法	5	5	19.00

本公司合同能源管理资产按照合同约定收益分享年限采用直线法计提折旧，预计净残值为零。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

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

（十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十四）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度

报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十六) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

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

（十七）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

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

（2）以现金结算的股份支付

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

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依

据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4、修改和终止股份支付计划的处理

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

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

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

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（十八）优先股与永续债等其他金融工具

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

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

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

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

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

（十九）收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司收入确认的具体方法为：根据物业服务合同期限确认收入。

(二十) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益冲减相关成本。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益冲减相关成本。

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

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

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

(二十二) 租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，

计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

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

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

2、融资租赁会计处理

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

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

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

(二十三) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十四) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；

- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（二十五）重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

2018 年 6 月，财政部发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原财政部于 2018 年 6 月 15 日发布“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司按照财政部于 2018 年度颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的规定，因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”。	应收票据及应收账款	10,921,987.66
	应收账款	-10,921,987.66
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”。	应付票据及应付账款	3,201,328.78
	应付账款	-3,201,328.78

（2）其他重要会计政策变更

无

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	2018 年 5 月 1 日前为 6、17，2018 年 5 月 1 日后为 6、16
城市维护建设税	实缴增值税	5、7
教育费附加	实缴增值税	3
地方教育附加费	实缴增值税	2

不同企业所得税税率纳税主体的披露情况说明

纳税主体名称	税率（%）
无锡远航物业服务有限公司	25
无锡威远保安服务有限公司	25
无锡华立物业服务评估咨询有限公司	25
无锡高峰科技有限公司	25
无锡远航保洁服务有限公司	25

（二）税收优惠及批文

1、企业所得税

无锡远航物业服务有限公司、无锡威远保安服务有限公司、无锡华立物业服务评估咨询有限公司、无锡高峰科技有限公司、无锡远航保洁服务有限公司属于小型微利企业，其所得税按 20% 的税率减半征收。

六、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	700,769.51	560,869.92
银行存款	7,552,951.57	6,234,866.35
其他货币资金		
合计	8,253,721.08	6,795,736.27
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收票据及应收账款

种类	期末余额	期初余额
应收票据	600,000.00	
应收账款	14,663,003.22	10,921,987.66
合计	15,263,003.22	10,921,987.66

1、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	600,000.00	
商业承兑票据		
合计	600,000.00	

(2) 期末已质押的应收票据

无

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

2、应收账款

(1) 应收账款分类及披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,674,603.00	100.00	1,011,599.78	6.45	14,663,003.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	15,674,603.00	100.00	1,011,599.78	6.45	14,663,003.22

续表 1

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比	

		(%)		例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,700,941.88	100.00	778,954.22	6.66	10,921,987.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	11,700,941.88	100.00	778,954.22	6.66	10,921,987.66

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	14,800,740.18	740,037.01	5.00
1—2 年	668,473.95	66,847.40	10.00
2—3 年	1,347.00	673.50	50.00
3 年以上	204,041.87	204,041.87	100.00
合计	15,674,603.00	1,011,599.78	6.45

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 232,645.56 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额 8,456,305.61 元，占应收账款余额合计数的比例 53.95%，相应计提的坏账准备余额汇总金额 422,815.28 元。

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	82,050.48	100.00	298,080.07	100.00
合计	82,050.48	100.00	298,080.07	100.00

本期无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
国网江苏省电力公司无锡供电公司	非关联方	77,550.48	94.51	2018 年 12 月	未到结算时间
苏雪静	非关联方	4,000.00	4.88	2018 年 6 月	未到结算时间
无锡氩创科技孵化器有限公司	非关联方	500.00	0.61	2018 年 10 月	未到结算时间
合计		82,050.48	100.00		

(四) 其他应收款

种类	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,127,885.73	2,876,793.13
合计	3,127,885.73	2,876,793.13

1、其他应收款分类及披露

类别	期末余额				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	4,669,516.03	100.00	1,541,630.30	33.01	3,127,885.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,669,516.03	100.00	1,541,630.30	33.01	3,127,885.73

续表 1

类别	期初余额				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	4,382,428.57	100.00	1,505,635.44	34.36	2,876,793.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,382,428.57	100.00	1,505,635.44	34.36	2,876,793.13

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,542,893.86	77,144.70	5.00
1—2 年	1,309,567.80	130,956.78	10.00
2—3 年	967,051.12	483,525.57	50.00
3 年以上	850,003.25	850,003.25	100.00
合计	4,669,516.03	1,541,630.30	33.01

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 35,994.86 元。

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	70,120.00	68,381.00
保证金及押金	4,524,444.83	4,142,293.31
代扣代缴款	52,931.78	149,734.84
租金	22,019.42	22,019.42
合计	4,669,516.03	4,382,428.57

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
苏州工业园区国库支付中心	保证金	781,560.14	1-2 年	16.74	78,156.01
		154,608.00	2-3 年	3.31	77,304.00
江苏盛泽东方纺织发展有限公司	保证金	500,000.00	2-3 年	10.71	250,000.00
无锡市政府采购中心	保证金	500,000.00	1 年以内	10.71	25,000.00
无锡锡东新城商务区管理委员会城市管理局	保证金	435,325.00	1-2 年	9.32	43,532.50
无锡金源业主委员会	保证金	78,833.00	1 年以内	1.69	3,941.65
	保证金	186,375.50	3 年以上	3.99	186,375.50
合计		2,636,701.64		56.47	664,309.66

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税费	3,126.39	16,578.99
合计	3,126.39	16,578.99

(六) 固定资产

1、固定资产情况

项目	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	926,819.01	2,216,481.92	856,847.10	4,000,148.03
2. 本期增加金额	4,500.00		37,406.30	41,906.30
(1) 购置	4,500.00		37,406.30	41,906.30
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	931,319.01	2,216,481.92	894,253.40	4,042,054.33
二、累计折旧				
1. 期初余额	396,823.03	1,864,405.31	620,246.23	2,881,474.57
2. 本期增加金额	142,710.48	79,394.68	117,560.31	339,665.47
(1) 计提	142,710.48	79,394.68	110,277.97	332,383.13
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	539,533.51	1,943,799.99	737,806.54	3,221,140.04

三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	391,785.50	272,681.93	156,446.86	820,914.29
2. 期初账面价值	529,995.98	352,076.61	236,600.87	1,118,673.46

(七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	7,334.16		7,334.16		

(八) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,553,230.08	604,881.45
合计	2,553,230.08	604,881.45

续表 1

项目	期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,266,024.76	559,438.76
其他	200,000.00	50,000.00
合计	2,466,024.76	609,438.76

(九) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,500,000.00	
合计	1,500,000.00	

其他说明：本期借款余额由股东王瑞文、李肖萍房产作为抵押，同时王云峰保证担保。详见八、关联方及关联方交易。

(十) 应付票据及应付账款

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	2,884,086.05	3,201,328.78
合计	2,884,086.05	3,201,328.78

2、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
电梯维保费	966,320.67	1,413,217.47
工程服务费	1,183,000.71	840,984.30
综合服务费	98,000.00	747,768.45
维修费	362,003.47	32,825.24
树苗款		87,890.00

其他费用	274,761.20	78,643.32
合计	2,884,086.05	3,201,328.78

(十一) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	500,131.10	633,197.74
1—2 年	4,463.00	310,000.00
合计	504,594.10	943,197.74

2、本期末无重要的账龄超过 1 年的预收款项

(十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,817,831.00	65,983,882.67	65,162,347.15	4,639,366.52
二、离职后福利-设定提存计划		3,439,503.23	3,439,503.23	
合计	3,817,831.00	69,423,385.90	68,601,850.38	4,639,366.52

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,774,769.00	62,720,494.95	61,855,897.43	4,639,366.52
二、职工福利费	43,062.00	1,116,229.88	1,159,291.88	
三、社会保险费		1,624,051.06	1,624,051.06	
其中：医疗保险费		1,385,745.52	1,385,745.52	
工伤保险费		100,097.06	100,097.06	
生育保险费		138,208.48	138,208.48	
四、住房公积金		167,161.96	167,161.96	
五、工会经费和职工教育经费		355,944.82	355,944.82	
合计	3,817,831.00	65,983,882.67	65,162,347.15	4,639,366.52

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,319,954.06	3,319,954.06	
2、失业保险费		119,549.17	119,549.17	
3、企业年金缴费				
合计		3,439,503.23	3,439,503.23	

(十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,179,413.35	1,058,281.88
印花税	65.60	156.00
企业所得税	532,926.88	51,664.47

个人所得税	1,646.22	2,898.90
城市维护建设税	82,306.38	56,637.52
教育费附加	56,571.19	37,575.24
水利建设基金	1,931.57	264.75
合计	1,854,861.19	1,207,478.76

(十四) 其他应付款

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	7,250.00	
应付股利		
其他应付款	7,576,704.46	6,450,501.99
合计	7,583,954.46	6,450,501.99

2、应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	7,250.00	
合计	7,250.00	

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
借款	3,430,258.12	3,002,189.11
押金及保证金	1,149,785.44	607,861.30
代扣代缴	956,385.45	1,430,611.32
往来款	1,642,062.00	981,943.19
代垫款	372,011.91	294,409.41
工会经费	8,412.00	15,314.00
赔偿款	17,789.54	118,173.66
合计	7,576,704.46	6,450,501.99

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
孙昱	153,484.19	未到期
丁社喜	206,508.01	未到期
合计	359,992.20	

(十五) 预计负债

1、预计负债明细表

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼		200,000.00
合计		200,000.00

注：公司存在较大未结案件。

序号	涉诉事项说明	涉诉时间	受理法院	赔付金额	涉诉过程及说明
1	生命权纠纷	2017 年 10 月 10 日	苏州工业园区人民法院	200,000.00	注 1

注1：本案将于2017年10月10日适用简易程序开庭审理，苏州苏园分公司员工卢斌在工作过程中跌倒，送医后不治身亡。李爱连、卢卫东、卢卫根、卢卫平作为卢斌家属，起诉公司苏州苏园分公司及公司，要求赔偿医疗费、丧葬费等共计832,289.77元。2018年7月30日经苏州工业园区人民法院民事调解（2017）苏0591民初6144号，公司就本事故自愿赔偿原告李爱连、卢卫东、卢卫根、卢卫平各项损失20万元，已于2018年9月7日支付完毕。最终此赔偿款由控股股东王云峰承担，已确认资本公积。

（十六）实收资本（或股本）

1、实收资本（或股本）增减变动情况

股东名称	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
王云峰	3,500,000.00						3,500,000.00
王瑞文	250,000.00						250,000.00
李肖萍	100,000.00						100,000.00
殷佳宇	150,000.00						150,000.00
李新艳	500,000.00						500,000.00
王永基	500,000.00						500,000.00
合计	5,000,000.00						5,000,000.00

（十七）资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	994,439.66	318,174.00		1,312,613.66
合计	994,439.66	318,174.00		1,312,613.66

注：资本公积 200,000.00 元增加情况详见本附注（十五）预计负债；

另资本公积增加 118,174.00 元系股东代公司支付工伤赔偿款。

（十八）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积		150,209.50		150,209.50
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计		150,209.50		150,209.50

（十九）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	829,844.57	1,957,068.02
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	829,844.57	1,957,068.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,046,262.09	-1,127,223.45
减：提取法定盈余公积	150,209.50	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
减：净资产折股		
其他转入		
期末未分配利润	2,725,897.16	829,844.57

（二十）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	92,325,592.37	79,215,913.54	87,624,557.16	74,206,669.23
其他业务	2,279,358.75	1,982,587.82	2,246,363.96	1,949,104.54
合计	94,604,951.12	81,198,501.36	89,870,921.12	76,155,773.77

（二十一）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		
城市维护建设税	323,249.27	273,134.99
教育费附加	233,403.67	201,037.69
水利建设费	5,784.96	
车船税	2,259.60	
印花税	879.50	2,424.98
合计	565,577.00	476,597.66

（二十二）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	232,737.75	251,294.93
低值易耗品摊销	72,730.95	211,842.94
办公费	20,988.11	115,053.55
差旅费	32,858.39	35,847.01
交通通讯费	160,229.21	259,015.62
业务招待费	8,730.99	139,249.40
水电费	54,690.52	23,584.30
租赁费	189,550.26	66,058.26
维修费	52,342.40	196,493.17
保险费	143,555.84	56,892.06
其他	5,003.95	198,020.77

合计	973,418.37	1,553,352.01
----	------------	--------------

(二十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,503,579.57	6,256,158.80
折旧及摊销	344,421.97	320,149.48
业务招待费	476,396.07	663,282.55
工会经费	337,495.42	291,862.19
业务宣传费		15,627.86
办公费	915,948.78	694,915.45
中介服务费	1,614,640.54	1,819,032.34
租赁费	334,822.99	212,040.17
水电费	282,090.59	34,780.84
低值易耗品摊销	166,036.42	78,364.00
差旅费	274,257.56	318,285.34
通讯费	185,268.66	59,468.85
职工教育经费	64,852.62	62,860.88
劳动保护费	64,890.51	
车辆使用费	43,440.63	55,944.93
协会会费	35,500.00	58,367.92
修理费	326,764.54	565,263.65
会务费	35,445.69	
其他	142,339.22	353,715.89
合计	11,148,191.78	11,860,121.14

(二十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,112.50	
手续费	43,184.93	45,874.50
减：利息收入	9,930.48	11,304.65
合计	55,366.95	34,569.85

(二十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	268,640.42	764,983.13
合计	268,640.42	764,983.13

(二十六) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	306,561.39	356,728.93
合计	306,561.39	356,728.93

(二十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	2,011,507.20	188,845.29	2,011,507.20
其他	71,318.88	3,472.44	71,318.88

合计	2,082,826.08	192,317.73	2,082,826.08
----	--------------	------------	--------------

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	与收益相关
新三板挂牌补贴	2,000,000.00	2,000,000.00
社保补贴	11,507.20	11,507.20
合计	2,011,507.20	2,011,507.20

(二十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金支出	5,000.00	118,866.28	5,000.00
其他	160,047.58	397,136.18	160,047.58
合计	165,047.58	516,002.46	165,047.58

(二十九) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	568,775.73	422,597.45
递延所得税费用的变动	4,557.31	-236,806.24
合计	573,333.04	185,791.21

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,619,595.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	654,898.78
子公司适用不同税率的影响	-184,385.84
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	102,820.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	573,333.04

(三十) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	9,896.20	11,304.65
政府补助	2,306,561.39	545,574.22
其它营业外收入	82,826.08	3,472.44
收到的往来款	11,821,935.49	15,600,442.38
合计	14,221,219.16	16,160,793.69

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用	5,938,096.61	6,349,718.64

营业外支出	165,047.58	216,002.46
支付的往来款	11,610,246.48	14,802,161.03
合计	17,713,390.67	21,367,882.13

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的单位及个人借款	3,415,600.00	3,312,540.00
合计	3,415,600.00	3,312,540.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的单位及个人借款	2,670,000.00	3,520,295.00
合计	2,670,000.00	3,520,295.00

(三十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,046,262.09	-1,127,223.45
加：资产减值准备	268,640.42	764,983.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	339,665.47	336,082.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	7,334.16	43,999.92
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	22,112.50	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,557.31	-236,806.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,631,266.39	-2,038,451.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,211,848.05	2,763,874.62
其他		-8,760.00
经营活动产生的现金流量净额	-730,846.39	497,699.31
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,253,721.08	6,795,736.27
减：现金的期初余额	6,795,736.27	6,962,245.78
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,457,984.81	-166,509.51

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,253,721.08	6,795,736.27
其中：库存现金	700,769.51	560,869.92
可随时用于支付的银行存款	7,552,951.57	6,234,866.35
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	8,253,721.08	6,795,736.27

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

（1）期末公司企业集团构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
无锡远航物业服务集团有限公司	无锡	无锡	服务业	100		同一控制合并
无锡远航保洁服务有限公司	无锡	无锡	服务业	100		同一控制合并
无锡华立物业服务评估咨询有限公司	无锡	无锡	服务业	100		同一控制合并
无锡高峰科技有限公司	无锡	无锡	服务业	100		同一控制合并
无锡威远保安服务有限公司	无锡	无锡	服务业	100		同一控制合并

八、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

本企业实际控制人是王云峰、王瑞文，直接持股比例为 75%。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王瑞文	股东、董事长、总经理
李肖萍	股东、董事长、总经理
殷佳宇	股东、董事、副总经理、董事会秘书
李新艳	股东、董事
王永基	股东
无锡艾森克科技发展有限公司	实际控制人担任监事
符臻	董事、人力总监
曹群	副总经理

尤恩味	监事会主席
王素珍	监事
徐亚军	监事
无锡灏博企业咨询管理有限公司	股东董事殷佳宇家庭关系密切成员对外投资的企业
无锡市锡山立达纺织专件有限公司	监事尤恩味家庭关系密切成员对外投资的企业

（四）关联交易情况

1、关联方担保情况

（1）本公司作为被担保方

①、股东王瑞文、李肖萍为公司，用其共有房产（不动产权证号：苏（2018）无锡市不动产权第0107328号）与交通银行签订最高额抵押合同，抵押合同编号：BOCYM-D062（2018）-018，抵押期限2018年8月29日至2021年9月30日。最高额抵押金额人民币250万元。为公司向交通银行短期借款150万元提供抵押担保。

②、股东王云峰为公司，与交通银行签订最高额保证合同，保证合同编号：BOCYM-D062（2018）-065，保证期间2018年08月29日至2019年8月29日，最高额保证担保金额人民币180万元。为公司向上述交通银行借款150万提供保证担保。

2、关联方资金拆借

关联方	期初拆出数	本期拆入数	本期拆出数	期末拆入数
王云峰		2,505,420.00	2,505,420.00	

3、关联方往来情况

关联方名称	项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
王云峰	其他应付款	894,570.81	2,744,044.50	2,618,166.50	1,020,448.81

4、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,311,600.00	1,100,400.00

5、其他关联交易

（五）关联方应收应付款项

1、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	王素珍		157.00
其他应付款	王云峰	1,020,448.81	894,570.81

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2018年12月31日，本公司无重要承诺事项披露。

（二）或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

截至本财务报表及附注批准报出日，公司不存在较大未结案件。

序号	涉诉事项说明	涉诉时间	受理法院	涉诉金额	涉诉过程及说明
1	生命权纠纷	2017 年 10 月 10 日	苏州工业园区人民法院	200,000.00	注 1
2	物业服务合同纠纷	2017 年 8 月 22 日	苏州市相城区人民法院		注 2

注1：本案将于2017年10月10日适用简易程序开庭审理，苏州苏园分公司员工卢斌在工作过程中跌倒，送医后不治身亡。李爱连、卢卫东、卢卫根、卢卫平作为卢斌家属，起诉公司苏州苏园分公司及公司，要求赔偿医疗费、丧葬费等共计832,289.77元。2018年7月30日经苏州工业园区人民法院民事调解（2017）苏0591民初6144号，公司就本事故自愿赔偿原告李爱连、卢卫东、卢卫根、卢卫平各项损失20万元，已于2018年9月7日支付完毕。最终此赔偿款由控股股东王云峰承担，已确认资本公积。

注2：本案于2017年8月22日适用简易程序开庭审理，原告苏州市相城区香城花园三区业主委员会与公司签订合同《物业服务合同》，原告在进行物业管理工作期间（2015年11月1日至2016年12月30日），存在会计财务账目等问题，原告多次发函要求被告公开账目，返回公共收益等，金额1,312,068.00元。上海兴浦律师事务所关于业委会物业服务合同纠纷案出具的法律意见书认为根据《物权法》、《物业管理条例》相关规定及双方签订的《物业服务合同》（《物业服务合同》存在约定不明确地方）此案的焦点主要有三：1、涉案物业公共收益的多少；2、公共收益的支出；3、在确定前二者后，差额部分作为可分配收益再依据双方签订的《物业服务合同》第十二条进行收益分配，本案中原告起诉要求对公共收益进行分配，而未考虑公共收益的支出，是存在明显不合理、不合法地方，在现有证据材料支持下，上海兴浦律师事务所认为该诉求应该不会得到法院的支持。2018年11月22日苏州市相城区人民法院作出（2017）苏0507民初3851号之三民事裁定书：准许原告苏州市相城区香城花园三区业主委员会于2018年11月19日向苏州市相城区人民法院提出的撤诉申请。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表及附注批准报出日，本公司无资产负债表日后事项披露。

十一、其他重要事项

截至2018年12月31日，本公司无其他重要事项披露。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款及应收票据

种类	期末余额	期初余额
应收票据	600,000.00	
应收账款	11,805,828.57	8,218,093.15
合计	12,405,828.57	8,218,093.15

1、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	600,000.00	
商业承兑票据		
合计	600,000.00	

(2) 期末已质押的应收票据

无

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,619,934.37	100.00	814,105.80	6.45	11,805,828.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	12,619,934.37	100.00	814,105.80	6.45	11,805,828.57

续表 1

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,807,620.77	100.00	589,527.62	6.69	8,218,093.15

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	8,807,620.77	100.00	589,527.62	6.69	8,218,093.15

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	11,793,187.91	589,659.39	5.00
1—2 年	668,473.95	66,847.40	10.00
2—3 年	1,347.00	673.50	50.00
3 年以上	156,925.51	156,925.51	100.00
合计	12,619,934.37	814,105.80	6.45

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 224,578.18 元。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额 7,087,504.68 元，占应收账款余额合计数的比例 56.16%，相应计提的坏账准备余额汇总金额 387,298.93 元。

（二）其他应收款

1、分类列示

种类	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,053,854.83	2,841,239.72
合计	3,053,854.83	2,841,239.72

2、其他应收款

类别	期末余额				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	4,590,009.82	100.00	1,536,154.99	33.47	3,053,854.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,590,009.82	100.00	1,536,154.99	33.47	3,053,854.83

续表 1

类别	期初余额				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	4,345,003.93	100.00	1,503,764.21	34.61	2,841,239.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,345,003.93	100.00	1,503,764.21	34.61	2,841,239.72

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,493,387.65	74,669.39	5.00
1—2 年	1,279,567.80	127,956.78	10.00
2—3 年	967,051.12	483,525.57	50.00
3 年以上	850,003.25	850,003.25	100.00
合计	4,590,009.82	1,536,154.99	33.47

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备的金额 32,390.78 元。

4、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	70,120.00	68,381.00
保证金及押金	4,452,944.83	4,112,293.31
代扣代缴款	44,925.57	142,310.20
租金	22,019.42	22,019.42
合计	4,590,009.82	4,345,003.93

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
苏州工业园区国库支付中心	保证金	781,560.14	1-2 年	17.03	78,156.01
		154,608.00	2-3 年	3.37	77,304.00
江苏盛泽东方纺织发展有限公司	保证金	500,000.00	2-3 年	10.89	250,000.00
无锡市政府采购中心	保证金	500,000.00	1 年以内	10.89	25,000.00
无锡锡东新城商务区管理委员会城市管理局	保证金	435,325.00	1-2 年	9.48	43,532.50
无锡金源业主委员会	保证金	78,833.00	1 年以内	1.72	3,941.65
	保证金	186,375.50	3 年以上	4.06	186,375.50
合计		2,636,701.64		57.44	664,309.66

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,716,133.05		3,716,133.05	3,716,133.05		3,716,133.05
合计	3,716,133.05		3,716,133.05	3,716,133.05		3,716,133.05

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡威远保安服务有限公司	715,754.25			715,754.25		
无锡华立物业服务评估咨询有限公司	548,532.50			548,532.50		
无锡高峰科技有限公司	483,818.60			483,818.60		
无锡远航物业服务有限公司	1,599,895.92			1,599,895.92		
无锡远航保洁服务有限公司	368,131.78			368,131.78		
合计	3,716,133.05			3,716,133.05		

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	84,399,953.51	72,570,962.27	80,746,558.34	68,475,651.43
其他业务	2,279,358.75	1,982,587.82	2,246,363.96	1,949,104.54
合计	86,679,312.26	74,553,550.09	82,992,922.30	70,424,755.97

补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-82,221.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,917,778.50	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	479,444.63	
少数股东权益影响额（税后）		
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	1,438,333.87	

（二）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	25.75	0.4093	0.4093
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.65	0.1216	0.1216

无锡永基物业股份有限公司
二〇一九年四月二十二日

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：

无锡市太湖西大道 1500 号体育中心体育场西区二层（2 号）