

证券代码：837249

证券简称：乐生活

主办券商：国海证券



乐生活

NEEQ : 837249

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

Easy Life Smart Community Services Group Co., Ltd.



半年度报告

2019

公司半年度大事记



2019年上半年，陆续中标秦皇岛、雄安新区、信阳、临沂等多地项目，并与大型地产公司达成战略合作，在管面积持续增长，管理业态进一步丰富，市场竞争力持续提升



乐生活携手廊坊电视台《廊坊零距离》栏目，开启2019“新春送福”活动，为当地需要帮助的居民送去米面粮油、棉衣棉被等生活物资和新春祝福



1月，公司下属子公司——通辽京汉物业服务服务有限公司因优秀的服务品质荣获“2018年度优质服务企业”荣誉称号



5月，公司凭借在资本市场、经营创新等层面的优异表现，跻身“2019中国物业服务百强企业榜”TOP 38，并荣获“中国物业服务行业市场化领先企业”，行业地位进一步提升

目 录

声明与提示.....	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 重要事项	14
第五节 股本变动及股东情况	20
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	22
第七节 财务报告	25
第八节 财务报表附注	37

释义

释义项目		释义
公司、本公司、乐生活	指	乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
主办券商、国海证券	指	国海证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让
公司章程	指	乐生活智慧社区服务集团股份有限公司公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明与提示

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

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

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<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
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表 报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 公司概况

一、 基本信息

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

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	许晓青
是否具备全国股转系统董事会秘书 任职资格	是
电话	010-52659988
传真	010-52659601
电子邮箱	xuxiaoqing@kinghand.com.cn
公司网址	www.easylife365.com
联系地址及邮政编码	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼（京汉大厦）104-107号； 100041
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	公司董事会办公室

三、 企业信息

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

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91110107747544508R	否
金融许可证机构编码	不适用	
注册地址	北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号	否
注册资本（元）	54,360,000	否

五、 中介机构

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

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第二节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	213,355,521.99	196,265,008.57	8.71%
毛利率%	15.52%	12.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	7,747,783.61	5,525,205.52	40.23%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,353,848.32	4,307,813.57	70.71%
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）	6.64%	5.75%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	6.31%	4.51%	-
基本每股收益	0.14	0.1	40%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	294,198,329.65	276,029,959.55	6.58%
负债总计	185,911,267.05	157,482,918.48	18.05%
归属于挂牌公司股东的净资产	108,125,547.08	112,860,686.29	-4.20%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.99	2.08	-4.20%
资产负债率%（母公司）	53.66%	47.28%	-
资产负债率%（合并）	63.19%	57.05%	-
流动比率	99.04%	104.64%	-
利息保障倍数	11.56	20.34	-

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	-31,243,927.36	-13,966,484.78	-323.71%
应收账款周转率	227.96%	256.86%	-
存货周转率	10,358.19	18,630.31	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	6.58%	0.98%	-
营业收入增长率%	8.71%	105.81%	-
净利润增长率%	10.74%	837.19%	-

五、 股本情况

单位：股

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

六、 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）	309,549.51
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	77,732.21
其他符合非经常性损益定义的损益项目	84,699.52
非经常性损益合计	471,981.24
所得税影响数	77,456.34
少数股东权益影响额（税后）	589.61
非经常性损益净额	393,935.29

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 其他原因 _____ 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		70,215,692.23		

应收票据及应收账款	70,215,692.23			
应付票据				
应付账款		25,566,554.72		
应付票据及应付账款	25,566,554.72			
减：资产减值损失	2,580,849.94			
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,580,849.94		

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

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

（一）销售模式

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

（二）采购模式

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

（三）服务及盈利模式

1、传统物业服务模式

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

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

2、智慧社区服务模式

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

商业模式变化情况：

适用 不适用

二、 经营情况回顾

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

1、公司财务状况

报告期末，公司总资产为 29,419.83 万元，较期初增长 6.58%；其中净资产为 10,828.71 万元，较期初下降 8.65%，主要原因在于报告期公司购买子公司北京华特物业管理发展有限公司（以下简称“华特物业”）剩余 30%股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始

持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积。

2、公司经营成果

报告期内，公司实现营业收入 21,335.55 万元，较上年同期增长 8.71%；实现净利润 786.53 万元，较上年同期增长 10.74%。营业收入及净利润均随着公司规模的增长保持平稳增长。

3、现金流量情况

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-3,124.39 万元，较去年同期下降 323.71%，主要原因在于公司物业管理规模持续增长，接管后人员工资支出等相应增长，此外，去年同期接管的新开发项目，物业费可在交房时向业主收取，收费率较高，本期接管的新开发项目较少；投资活动产生的现金流量净额为-1,679.29 万元，较上年同期下降 1030.35%，主要原因在于报告期内公司收购子公司华特物业少数股权支付的股权转让款。

报告期内公司各项业务持续稳定发展，主营业务未发生变化。

三、 风险与价值

1、行业政策风险

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

针对上述风险，公司的应对措施为：

密切关注法律、法规、政策等的变化，根据政策变动及时调整。

2、行业竞争风险

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

针对上述风险，公司的应对措施为：

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

3、公司治理及管理风险

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

针对上述风险，公司的应对措施为：

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

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

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

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

3、持续关怀当地居民的基本生活：通过多种形式，为当地有需要的居民送去生活物资和关怀。

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

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

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

第四节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	√是 □否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	√是 □否	四.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	四.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	√是 □否	四.二.(四)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	√是 □否	四.二.(五)
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	四.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	四.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	□是 √否	
是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项	√是 □否	四.二.(八)
是否存在存续至本期的债券融资事项	√是 □否	四.二.(九)
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

二、重要事项详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
乐生活	大连小苹果通信网络技术有限公司、大连云易贷财富管理有限公司	买卖合同纠纷	5,265,880.76	4.86%	否	2017年7月7日
总计	-	-			-	-

未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

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

2、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
北京天龙苑房地产开发有限公司	北京华特物业管理发展有限公司	排除妨害纠纷	5,839,800	北京天龙苑房地产开发有限公司撤诉	2019-030
总计	-	-	5,839,800	-	-

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：

原告已撤诉，公司的子公司华特物业的各项业务和财务未受到不利影响。详见公告：《关于子公司涉及诉讼进展公告》（2019-030）。

(二) 公司发生的对外担保事项

报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

担保对象	担保金额	担保余额	担保期间		担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	是否关联担保
			开始时间	结束时间				
田汉	12,000,000	12,000,000	2018/9/26	2019/9/26	保证	连带	已事后补充履行	是
总计	12,000,000	12,000,000	-	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

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

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

公司已于 2019 年 4 月 16 日召开董事会及监事会补充确认上述交易，并经 2018 年年度股东大会审议通过（公告编号：2019-012、2019-013、2019-029）。

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

清偿和违规担保情况：

-

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	1,200,000	506,119.98
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	12,100,000	3,014,642.65
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		

(四) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）	收购华特物业30%股权	17,828,160	已事前及时履行	2019年1月18日	2019-006

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：

为实现对子公司的全面统一管理，提升公司的经营水平，公司以人民币 1,782.816 万元收购襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“襄阳畅美”）所持华特物业 30% 的股权。交易完成后，公司共持有华特物业 100% 的股权。上述事项已经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。报告期内，股权变更的工商登记手续已完成。

(五) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项、企业合并事项

单位：元

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	标的金额	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
收购资产	2019/1/18	2019/1/18	襄阳畅美	华特物业 30% 股权	17,828,160	现金	17,828,160	是	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

为实现对子公司的全面统一管理，提升公司的经营水平，公司以人民币 1,782.816 万元收购襄阳畅美所持华特物业 30% 的股权。交易完成后，公司共持有华特物业 100% 的股权。

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
------	--------	--------	------	------	--------	--------

公司	2015/12/25	2016/6/30	挂牌	用工、社会保险费及住房公积金缴存	逐步规范社会保险费及住房公积金缴纳问题，按照国家及各子公司所在地有关规定为员工缴纳社会保险费和住房公积金。	已履行完毕
实际控制人或控股股东	2015/12/25	/	挂牌	资金拆借、同业竞争承诺	本人及本人的关联方将不再发生占用公司资金、资产或其他资源的情形。将对因违反本承诺函给公司带来的损失进行足额补偿； 避免同业竞争。	已履行完毕
实际控制人或控股股东	2015/12/25	/	挂牌	关联交易	不利用自身的地位，就乐生活与其相关的关联方的任何关联交易采取任何行动，故意促使乐生活的股东大会或董事会作出侵犯乐生活和其他股东合法权益的决议；如果乐生活必须与其关联方发生任何关联交易，则本承诺人承诺将严格遵守发行人章程及其他规定，依法履行审批程序。	正在履行中
董监高	2015/12/25	/	挂牌	关联交易	同上	正在履行中
董监高	2015/12/25	/	挂牌	竞业禁止	与原单位解除了劳动关系，与原单位之间不存在尚未了结或可以合理预见的诉讼、仲裁或劳动争议仲裁案件，与原单位未曾签署竞业禁止协议或其他类似禁止协议，也未曾获得竞业限制补偿金	已履行完毕
其他股东	2016/9/23	2019/6/30	发行	完成基金产品备案	完成私募基金产品备案	正在履行中

承诺事项详细情况：

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

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

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

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

承诺作出后，因其私募基金管理人名称不符合要求且北京市暂停办理投资类企业的登记注册、基金业协会根据《私募基金管理人登记须知》和《私募投资基金备案须知》执行最新的审慎监管标准等原因，全经联创新无法按原计划完成上述承诺，因此，将上述承诺完成时间分别变更至2017年9月30日、2018年4月30日、2018年12月31日和2019年6月30日。

报告期内，全经联创新继续履行上述承诺。

鉴于全经联创新近期可能无法完成基金产品备案，其管理人拟将全经联创新所持乐生活股权转让给其关联的合格投资者。

（七） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
公司本部房屋建筑物	抵押	7,600,761.80	2.58%	银行抵押贷款
总计	-	7,600,761.80	2.58%	-

（八） 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

1、 股票发行情况

适用 不适用

2、 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况 报告书披 露时间	募集金额	报告期内使 用金额	是否变更 募集资金 用途	变更用途 情况	变更用途 的募集资 金金额	是否履行必 要决策程序
1	2017/3/17	23,950,000	59,040	否	不适用	不适用	已事前及时 履行

募集资金使用详细情况：

自全国中小企业股份转让系统挂牌以来，公司共实施1次定向发行股票并募集资金的情形。公司于2017年3月完成股票发行，募集资金23,950,000元，募集资金用于传统物业项目拓展、科技平台建设、商业运营平台建设、偿还银行借款等。本报告期，使用59,040元支付科技平台建设中的相关费用。

报告期内，公司募集资金存放与实际使用均符合《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》等相关规定及《挂牌企业股票发行常见问题解答（三）--募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》（股转系统公告[2016]63号）的要求使用募集资金，及时、真实、准确、完整地披露了相关信息，不存在募

集资金使用违规行为，也不存在募集资金被实际控制人、控股股东及其关联方占用的情况。

截至 2019 年 7 月 5 日，上述募集资金专户中存放的募集资金已按照董事会和股东大会批准的用途使用完毕，且该募集资金专项账户将不再使用。公司已办结募集资金专户注销手续。

募集资金专户注销后，公司与招商银行股份有限公司北京西三环支行及国海证券股份有限公司签订的《募集资金三方监管协议》相应终止。详见公告：《关于注销募集资金专项账户的公告》（公告编号：2019-034）。

（九） 存续至本期的债券融资情况

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
6005642	乐生活 2018 年非公开发行 债务融资计划	其他	2,300,000	8.3%	一年	否
			3,600,000	8.8%	一年	否
			12,500,000	9.8%	一年	否
合计	-	-	18,400,000	-	-	否

债券违约情况：

适用 不适用

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例		数量	比例	
无限售条件股份	无限售股份总数	37,686,000	69.33%	0	37,686,000	69.33%
	其中：控股股东、实际控制人	23,193,000	42.67%	0	23,193,000	42.67%
	董事、监事、高管	5,757,500	10.59%	0	5,757,500	10.59%
	核心员工	210,000	0.39%	0	210,000	0.39%
有限售条件股份	有限售股份总数	16,674,000	30.67%	0	16,674,000	30.67%
	其中：控股股东、实际控制人	15,300,000	28.15%	0	15,300,000	28.15%
	董事、监事、高管	16,674,000	30.67%	0	16,674,000	30.67%
	核心员工	-	0.00%	0	0	0.00%
总股本		54,360,000	-	0	54,360,000	-
普通股股东人数		36				

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

(二) 报告期期末普通股前五名或持股 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	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	田汉	20,600,000	0	20,600,000	37.90%	15,300,000	5,300,000
2	京汉控股集团有限公司	17,893,000	0	17,893,000	32.92%	0	17,893,000
3	北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）	4,974,000	3,000	4,977,000	9.16%	0	4,977,000
4	申勇	1,830,000	0	1,830,000	3.37%	1,372,500	457,500
5	袁鸿凯	1,350,000	0	1,350,000	2.48%	0	1,350,000
合计		46,647,000	3,000	46,650,000	85.83%	16,672,500	29,977,500

前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

股东田汉先生为京汉控股集团有限公司的控股股东；北京瀚恒财智投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人段亚娟女士现任公司董事长、总裁、财务负责人；申勇先生任公司董事；除此之外，前五名或持股 10%以上股东之间不存在其他关联关系。

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

公司的控股股东及实际控制人为田汉先生，直接持有公司股份 20,600,000 股，占公司股份总额的 37.90%；通过京汉控股集团有限公司间接持有公司股份总额的 31.20%。

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

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
段亚娟	董事长、总裁、财务负责人	女	1981年8月	硕士	2018年11月至2021年11月	否
田汉	董事	男	1967年3月	硕士	2018年11月至2021年11月	否
申勇	董事	男	1969年3月	本科	2018年11月至2021年11月	是
杜凌云	董事、副总裁	男	1977年9月	本科	2018年11月至2021年11月	是
闫刚	董事	男	1980年5月	本科	2018年11月至2021年11月	是
班均	监事会主席	男	1967年5月	硕士	2018年11月至2021年11月	否
冯普	监事	男	1976年9月	硕士	2018年11月至2021年11月	否
张卫兵	监事	男	1978年2月	本科	2018年11月至2021年11月	是
许晓青	董事会秘书	女	1983年12月	硕士	2018年11月至2021年11月	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

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

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

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
田汉	董事	20,600,000	0	20,600,000	37.90%	0
申勇	董事	1,830,000	0	1,830,000	3.37%	0
段亚娟	董事长、总裁、财务负责人	1,000	0	1,000	0.0018%	0
合计	-	22,431,000	0	22,431,000	41.27%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input 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
行政管理人员	307	335
生产人员	2,673	2,777
销售人员	26	26
技术人员	6	10
财务人员	127	119
员工总计	3,139	3,267

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	7
本科	116	121
专科	381	392
专科以下	2,637	2,747
员工总计	3,139	3,267

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司加强内部管理，提高员工工作效率，人员流动和变动正常。公司人力行政部拓宽招聘渠道，优化招聘流程，招聘工作有序进行。公司重视培训工作，围绕安全生产教育、企业文化、团队管理、新员工入职培训、专业技能培训等定期不定期组织相关培训，取得了较好的成效。根据公司薪酬调研，公司的薪酬在行业内属于合理。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

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

核心人员的变动情况：

不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	第八节、二、（五）、1	43,499,290.55	51,884,775.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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		100,811,978.05	70,215,692.23
其中：应收票据			
应收账款	第八节、二、（五）、2	100,811,978.05	70,215,692.23
应收款项融资			
预付款项	第八节、二、（五）、3	5,196,953.78	2,200,510.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	第八节、二、（五）、4	18,542,678.74	14,281,233.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	第八节、二、（五）、5	17,399.96	17,399.96
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	第八节、二、（五）、6	16,056,660.69	26,186,995.74
流动资产合计		184,124,961.77	164,786,608.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	

长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	第八节、二、（五）、7	23,773,518.48	24,017,825.84
在建工程	第八节、二、（五）、8	5,602,681.05	5,602,681.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	第八节、二、（五）、9	79,110,205.23	79,110,205.23
长期待摊费用	第八节、二、（五）、10	14,466.16	19,288.12
递延所得税资产	第八节、二、（五）、11	1,217,090.37	854,936.09
其他非流动资产	第八节、二、（五）、12	355,406.59	1,638,415.09
非流动资产合计		110,073,367.88	111,243,351.42
资产总计		294,198,329.65	276,029,959.55
流动负债：			
短期借款	第八节、二、（五）、13	27,798,631.59	9,105,489.72
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		22,711,587.95	25,566,554.72
其中：应付票据			
应付账款	第八节、二、（五）、14	22,711,587.95	25,566,554.72
预收款项	第八节、二、（五）、15	28,101,568.77	40,873,748.54
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	第八节、二、（五）、16	9,271,247.71	6,294,290.91
应交税费	第八节、二、（五）、17	6,395,449.71	9,332,802.00
其他应付款	第八节、二、（五）、18	73,232,781.32	60,610,032.59
其中：应付利息		226,080.00	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	第八节、二、（五）、19	18,400,000.00	5,700,000.00
流动负债合计		185,911,267.05	157,482,918.48
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		185,911,267.05	157,482,918.48
所有者权益（或股东权益）：			
股本	第八节、二、（五）、20	54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	第八节、二、（五）、21	6,823,443.16	19,306,365.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	第八节、二、（五）、22	3,041,763.70	3,041,763.70
一般风险准备			
未分配利润	第八节、二、（五）、23	43,900,340.22	36,152,556.61
归属于母公司所有者权益合计		108,125,547.08	112,860,686.29
少数股东权益		161,515.52	5,686,354.78
所有者权益合计		108,287,062.60	118,547,041.07
负债和所有者权益总计		294,198,329.65	276,029,959.55

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

（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		29,559,433.87	34,947,950.74

交易性金融资产			
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			
应收账款		49,090,646.38	29,750,801.45
应收款项融资			
预付款项		853,535.58	560,611.26
其他应收款		14,577,607.61	14,055,412.97
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		94,081,223.44	79,314,776.42
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		121,063,160.00	103,745,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		16,521,200.69	17,409,384.79
在建工程		5,602,681.05	5,602,681.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		326,872.20	270,219.39
其他非流动资产		343,531.59	118,415.09
非流动资产合计		143,857,445.53	127,145,700.32
资产总计		237,938,668.97	206,460,476.74
流动负债：			
短期借款		25,798,631.59	7,105,489.72

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,055,229.74	9,522,460.31
预收款项		13,144,380.56	28,358,419.52
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,840,778.70	1,416,327.97
应交税费		1,157,599.25	2,568,353.12
其他应付款		56,283,233.28	42,939,933.57
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		18,400,000.00	5,700,000.00
流动负债合计		127,679,853.12	97,610,984.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		127,679,853.12	97,610,984.21
所有者权益：			
股本		54,360,000.00	54,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		26,866,863.77	26,866,863.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,041,763.70	3,041,763.70
一般风险准备			

未分配利润		25,990,188.38	24,580,865.06
所有者权益合计		110,258,815.85	108,849,492.53
负债和所有者权益合计		237,938,668.97	206,460,476.74

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

(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		213,355,521.99	196,265,008.57
其中：营业收入	第八节、二、（五）、24	213,355,521.99	196,265,008.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		206,589,396.51	193,856,646.01
其中：营业成本	第八节、二、（五）、24	180,232,174.78	171,782,825.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	第八节、二、（五）、25	1,025,065.63	781,290.04
销售费用			
管理费用	第八节、二、（五）、26	20,040,272.33	15,486,814.61
研发费用	第八节、二、（五）、27	2,671,085.00	2,105,031.99
财务费用	第八节、二、（五）、28	1,102,027.61	1,367,648.06
其中：利息费用		945,049.48	
利息收入		20,561.67	
信用减值损失			
资产减值损失	第八节、二、（五）、29	1,518,771.16	2,333,036.08
加：其他收益	第八节、二、（五）、30	2,889,905.28	3,526,578.79
投资收益（损失以“-”号填列）	第八节、二、（五）、31	77,732.21	865,302.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		9,733,762.97	6,800,243.95
加：营业外收入	第八节、二、（五）、32	394,249.03	802,999.98
减：营业外支出	第八节、二、（五）、33	152,069.62	50,299.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		9,975,942.38	7,552,944.03
减：所得税费用	第八节、二、（五）、34	2,110,636.80	450,279.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		7,865,305.58	7,102,664.51
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. 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		117,521.97	1,577,458.99
2. 归属于母公司所有者的净利润		7,747,783.61	5,525,205.52
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变		-	

动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 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		7,865,305.58	7,102,664.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,747,783.61	5,525,205.52
归属于少数股东的综合收益总额		117,521.97	1,577,458.99
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.14	0.1
（二）稀释每股收益（元/股）		0.14	0.1

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

（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		96,757,831.00	87,592,731.95
减：营业成本		80,813,648.79	75,345,686.82
税金及附加		403,571.62	436,491.51
销售费用			
管理费用		12,389,733.70	9,150,516.47
研发费用		2,671,085.00	2,105,031.99
财务费用		1,090,831.44	1,314,713.30
其中：利息费用		945,049.48	1,179,699.70
利息收入		20,561.67	34,230.68
加：其他收益		2,538,580.55	2,436,010.99
投资收益（损失以“-”号填列）		2,737.78	682,946.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-133,489.45	-1,150,109.44
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）		1,796,789.33	1,209,139.97
加：营业外收入		155,074.66	755,533.08
减：营业外支出			934.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,951,863.99	1,963,738.78
减：所得税费用		542,540.67	910,637.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,409,323.32	1,053,100.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		1,409,323.32	1,053,100.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

（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		153,028,376.00	192,668,555.74
客户存款和同业存放款项净增加额			0.00
向中央银行借款净增加额			0.00
收到原保险合同保费取得的现金			0.00
收到再保险业务现金净额			0.00
保户储金及投资款净增加额			0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金			0.00
拆入资金净增加额			0.00
回购业务资金净增加额			0.00
代理买卖证券收到的现金净额			0.00
收到的税费返还		1,122.63	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		25,706,845.16	19,213,505.22
经营活动现金流入小计		178,736,343.79	211,882,060.96
购买商品、接受劳务支付的现金		105,474,148.34	157,744,162.63
客户贷款及垫款净增加额			0.00
存放中央银行和同业款项净增加额			0.00
支付原保险合同赔付款项的现金			0.00
为交易目的而持有的金融资产净增加额			0.00
拆出资金净增加额			0.00
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		60,116,312.87	45,196,594.84
支付的各项税费		10,500,657.15	6,486,131.05
支付其他与经营活动有关的现金		33,889,152.79	16,421,657.22
经营活动现金流出小计		209,980,271.15	225,848,545.74
经营活动产生的现金流量净额		-31,243,927.36	-13,966,484.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,469,204.90	11,600,000.00
取得投资收益收到的现金		2,684.78	865,302.60
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		101,220.43	
投资活动现金流入小计		2,573,110.11	12,465,302.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,536,630.89	835,478.94
投资支付的现金		17,828,160.00	10,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金		1,200.00	

投资活动现金流出小计		19,365,990.89	10,835,478.94
投资活动产生的现金流量净额		-16,792,880.78	1,629,823.66
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		18,693,141.87	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		12,700,000.00	
筹资活动现金流入小计		31,393,141.87	
偿还债务支付的现金			5,063,966.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			1,179,699.70
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		688,110.24	
筹资活动现金流出小计		688,110.24	6,243,666.28
筹资活动产生的现金流量净额		30,705,031.63	-6,243,666.28
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		-17,331,776.51	-18,580,327.40
加：期初现金及现金等价物余额		76,541,067.06	70,922,144.54
六、期末现金及现金等价物余额		59,209,290.55	52,341,817.14

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

(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		60,960,669.64	109,342,566.18
收到的税费返还		430.81	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		18,021,387.52	5,154,709.45
经营活动现金流入小计		78,982,487.97	114,497,275.63
购买商品、接受劳务支付的现金		46,273,681.39	84,897,748.84
支付给职工以及为职工支付的现金		18,796,275.45	15,823,393.40
支付的各项税费		4,465,523.95	2,503,373.05
支付其他与经营活动有关的现金		28,829,840.42	5,302,978.35
经营活动现金流出小计		98,365,321.21	108,527,493.64
经营活动产生的现金流量净额		-19,382,833.24	5,969,781.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		469,204.90	0.00
取得投资收益收到的现金			682,946.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			0.00
收到其他与投资活动有关的现金			0.00

投资活动现金流入小计		469,204.90	682,946.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,868.40	18,693.22
投资支付的现金		17,828,160.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			0.00
支付其他与投资活动有关的现金			0.00
投资活动现金流出小计		17,868,028.40	18,693.22
投资活动产生的现金流量净额		-17,398,823.50	664,253.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			0.00
取得借款收到的现金		18,693,141.87	0.00
发行债券收到的现金			0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		12,700,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计		31,393,141.87	0.00
偿还债务支付的现金			5,063,966.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			1,179,699.70
支付其他与筹资活动有关的现金			0.00
筹资活动现金流出小计		0	6,243,666.28
筹资活动产生的现金流量净额		31,393,141.87	-6,243,666.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-5,388,514.87	390,369.05
加：期初现金及现金等价物余额		34,947,948.74	39,117,945.55
六、期末现金及现金等价物余额		29,559,433.87	39,508,314.60

法定代表人：段亚娟

主管会计工作负责人：段亚娟

会计机构负责人：郭晖

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

(一) 附注事项索引

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

(二) 附注事项详情

1、 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

2017 年财政部发布修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等 4 项新金融工具准则。根据规定，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则（保险公司除外）。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），公司相应变更财务报表格式。本公司执行此项会计政策，仅对财务报表的列报产生影响，不会对公司损益、总资产、净资产产生影响。

二、 报表项目注释

(一) 公司基本情况

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

统挂牌公开转让，股票代码 837249。

统一社会信用代码号：91110107747544508R

法定代表人：段亚娟

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

注册资本：5,436 万元

营业期限：2003 年 02 月 14 日至 2023 年 02 月 13 日

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

公司所处行业：根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为物业管理。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司纳入合并范围的子公司共 11 户，包括天津乐生活物业管理有限公司、河南怀大物业管理有限公司、河南君事达物业服务有限公司、郑州思达物业管理有限公司、通辽京汉物业服务有限公司、京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司、山西乐生活智慧社区物业管理有限公司、河南乐生活智慧社区物业管理有限公司、保定乐生活智慧社区服务有限公司、北京华特物业管理发展有限公司和秦皇岛修多物业服务有限公司。详见本附注六“合并范围的变更”和附注七“在其他主体中的权益”。

本财务报表已经公司全体董事于 2019 年 8 月 13 日批准报出。

（二） 财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

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

（三） 公司主要会计政策、会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2019 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行

复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注（三）、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注（三）、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括

在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注（三）、12“长期股权投资”或本附注（三）、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注（三）、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（三）、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

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

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

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续

计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

10、应收款项

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

无

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

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

A. 不同组合的确定依据:

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

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由：有客观证据及有迹象表明其发生了减值。

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

(4) 坏账准备的转回

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

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、包装物等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

（3）存货跌价准备计提方法

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

（4）存货可变现净值的确认方法

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

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注（三）、9 金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权

的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注（三）、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价

值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

13、持有待售资产

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

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

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

14、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

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

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

（2）折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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

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

调整预计净残值。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

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

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

(4) 大修理费用

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

15、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

18、研究开发支出

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

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

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

19、长期待摊费用摊销方法

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

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

23、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固

定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注（三）、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入的确认原则

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

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

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

（3）让渡资产使用权

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

（4）具体确认原则

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

26、政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

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

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

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

28、所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

终止经营的会计处理方法参见“持有待售资产”相关方法。

(2) 回购股份

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

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

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

① 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）。

本公司执行上述会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

项目	2018 年 12 月 31 日和 2018 年度	
	调整重述前	调整重述后
应收票据		
应收账款		70,215,692.23
应收票据及应收账款	70,215,692.23	
应付票据		
应付账款		25,566,554.72
应付票据及应付账款	25,566,554.72	
减：资产减值损失	2,580,849.94	
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,580,849.94

②其他会计政策变更

本报告期本公司无其他会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
----	------	-----

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

2、优惠税负及批文

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

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

（五）合并财务报表项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	167,443.46	179,882.63
银行存款	43,310,852.40	51,537,331.14
其他货币资金	20,994.69	167,562.19
合计	43,499,290.55	51,884,775.96
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

(1) 其他货币资金包括：微信及支付宝余额共计 20,994.69 元；其中京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司微信余额 20,994.69 元。

(2) 期末受限制的货币资金 0 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	109,658,547.30	100	8,846,569.25	8.07	100,811,978.05

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 (%)	
其中：组合 1	109,658,547.30	100	8,846,569.25	8.07	100,811,978.05
组合 2					0
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0
合计	109,658,547.30	100	8,846,569.25	8.07	100,811,978.05

(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	77,528,771.87	100.00	7,313,079.64	9.43	70,215,692.23
其中：组合 1	75,149,146.51	96.93	7,313,079.64	9.73	67,836,066.87
组合 2	2,379,625.36	3.07			2,379,625.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	77,528,771.87	100.00	7,313,079.64	9.43	70,215,692.23

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	92,159,116.74	4,607,955.84	5.00
1 至 2 年	5,056,078.80	505,607.88	10.00
2-3 年	12,443,351.76	3,733,005.53	30.00
合计	109,658,547.30	8,846,569.25	

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,858,978.17 元；本期转回坏账准备金额 325,488.56 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
北京汇欣酒业有限公司	12,443,351.76	11.35%	3,733,005.53
绿地集团北京京永置业有限公司	6,679,555.93	6.09%	333,977.80
古城现代嘉园业主	5,832,300.81	5.32%	291,615.04
大连小苹果通信网络技术有限公司	4,689,119.00	4.28%	468,911.90
驸马庄园小区业主	3,447,949.57	3.14%	172,397.48
合计	33,092,277.07	30.18%	4,999,907.75

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	5,196,953.78	100.00	2,154,455.94	97.91
1 至 2 年			39,224.78	1.78
2 至 3 年			6,830.00	0.31
合计	5,196,953.78	100.00	2,200,510.72	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款：

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
北京绿地京翰房地产开发有限公司	2,948,345.00	57%
国家电网（鹤壁）	294,136.51	6%
襄阳畅美股权投资管理合伙企业（有限合伙）	280,000.00	5%
廊坊供电局	204,364.10	4%
国家电网（浚县）	78,510.53	2%
合计	3,805,356.14	73%

4、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	18,542,678.74	14,281,233.52
合计	18,542,678.74	14,281,233.52

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末				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	19,379,148.64	100.00	836,469.90	12.68	18,542,678.74
其中：组合 1	6,598,832.54	34.05	836,469.90	12.68	5,762,362.64
组合 2	12,780,316.1	65.95			12,780,316.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	19,379,148.64	100.00	836,469.90	12.68	18,542,678.74

(续)

类别	年初				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

类别	年初				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	15,132,421.87	100.00	851,188.35	5.62	14,281,233.52
其中：组合 1	4,766,090.11	31.5	851,188.35	17.86	3,914,901.76
组合 2	10,366,331.76	68.5			10,366,331.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,132,421.87	100.00	851,188.35	5.62	14,281,233.52

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,958,605.55	197,930.28	5
1 至 2 年	1,446,594.76	144,659.48	10
2 至 3 年	514,679.87	154,403.96	30
3 至 4 年	384,700.00	192,350.00	50
4 至 5 年	294,252.36	147,126.18	50
合计	6,598,832.54	836,469.90	

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 14,718.45 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末	年初
押金保证金	8,983,125.46	7,038,411.81
备用金借款	3,797,190.64	3,587,441.80
单位往来借款	2,730,000.00	3,321,374.61
代扣、代缴、代垫款项	2,913,201.19	868,532.61
其他	955,631.35	316,661.04
合计	19,379,148.64	15,132,421.87

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
郑州市圃苑物业服务有限公司	押金/保证金	1,000,000.00	1 年以内	5.16
万博苑业主委员会	押金/保证金	810,000.00	2-3 年 8,445.00 元,3-4 年 25,100.00 元 ,4-5 年 86,005.00 元 ,5 年以上 690,450.00 元	4.18
河南英典工程管理有限公司	押金/保证金	400,000.00	1 年以内	2.06
中技兴安工程项目管理有限公司	押金/保证金	350,000.00	1 年以内	1.81

合肥市望湖城桂香居业主委员会	押金/保证金	300,000.00	3-4 年	1.55
合计		2,860,000.00		14.76

5、存货

(1) 存货分类

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

(续)

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

6、其他流动资产

款项性质	期末	年初
待认证进项税	0	150,335.05
银行理财	15,710,000.00	25,690,000.00
待摊房租	346,660.69	346,660.69
合计	16,056,660.69	26,186,995.74

说明：公司期末理财产品共 1,571 万元，包括：

- 1、子公司华特物业购买的中国建设银行“乾元-天天享”理财产品 601 万元；
- 2、子公司河南君事达物业服务有限公司购买的中国建设银行“乾元-私享”理财产品 100 万元、“乾元-豫富”理财产品 50 万元、“乾元-通财”理财产品 350 万元、“乾元-日鑫月溢”理财产品 470 万元。

7、固定资产

项目	期末	年初
固定资产	23,773,518.48	24,017,825.84
固定资产清理		
合计	23,773,518.48	24,017,825.84

(1) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	合计
1. 账面原值						

(1) 年初余额	23,215,546.21	677,698.03	8,982,272.91	807,560.38	893,458.62	34,576,536.15
(2) 本期增加金额	0	0.00	189,924.51	837,410.70	90,644.07	1,117,979.28
—购置			189,924.51	837,410.70	90,644.07	
—在建工程转入						
—企业合并增加						
(3) 本期减少金额	0	0	5,030.00	-	128,411.62	133,441.62
—处置或报废			5,030.00		128,411.62	133,441.62
—企业合并减少						0.00
(4) 期末余额	23,215,546.21	677,698.03	9,167,167.42	1,644,971.08	855,691.07	35,561,073.81
2. 累计折旧						
(1) 年初余额	4,293,106.21	151,603.00	5,120,473.92	543,910.24	449,616.94	10,558,710.31
(2) 本期增加金额	564,778.80	62,478.06	547,025.53	2,002.56	69,496.34	1,245,781.29
—计提	564,778.80	62,478.06	547,025.53	2,002.56	69,496.34	1,245,781.29
—企业合并增加.....						0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00	1,297.99	0.00	15,638.28	16,936.27
—处置或报废			1,297.99		15,638.28	16,936.27
—企业合并减少...						0.00
(4) 期末余额	4,857,885.01	214,081.06	5,666,201.46	545,912.80	503,475.00	11,787,555.33
3. 减值准备						
(1) 年初余额						
(2) 本期增加金额	0	0	0	0	0	0
—计提						0
(3) 本期减少金额	0	0	0	0	0	0
—处置或报废						0
(4) 期末余额	0	0	0	0	0	0
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	18,357,661.20	463,616.97	3,500,965.96	1,099,058.28	352,216.07	23,773,518.48
(2) 年初账面价值	18,922,440.00	526,095.03	3,861,798.99	263,650.14	443,841.68	24,017,825.84

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

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

8、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末			年初		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
云平台项目	4,829,865.52		4,829,865.52	4,829,865.52		4,829,865.52

项目	期末			年初		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物业管理系统	772,815.53		772,815.53	772,815.53		772,815.53
合计	5,602,681.05		5,602,681.05	5,602,681.05		5,602,681.05

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

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

(续)

工程名称	2019.01.01	本期增加		本期减少		2019.6.30	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
云平台项目	4,829,865.52					4,829,865.52	
物业管理系统	772,815.53					772,815.53	
合计	5,602,681.05					5,602,681.05	

9、商誉

(1) 商誉账面价值

被投资单位名称	2019.01.01	本期增加		本期减少	2019.6.30
		企业合并形成的	其他		
天津乐生活物业管理有限公司	2,865,038.54				2,865,038.54
河南怀大物业管理有限公司	10,664,479.10				10,664,479.10
郑州思达物业管理有限公司	22,512,292.04				22,512,292.04
河南君事达物业服务有限公司	152,152.61				152,152.61
北京华特物业管理发展有限公司	38,313,982.23				38,313,982.23
秦皇岛修多物业服务有限公司	4,602,260.71				4,602,260.71
合计	79,110,205.23				79,110,205.23

(2) 商誉减值测试及商誉减值损失的确认方法

本公司商誉系本公司非同一控制下的企业合并形成。

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

根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值，未计提减值准备。

10、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
装修费	19,288.12		4,821.96		14,466.16	
合计	19,288.12		4,821.96		14,466.16	

11、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	1,217,090.37	9,683,039.15	854,936.09	3,962,238.16

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
资产减值准备	1,518,771.16	1,050,507.46

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

12、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付设备款		118,415.09
预付房款		1,520,000.00
预付软件款	355,406.59	
合计	355,406.59	1,638,415.09

13、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	25,798,631.59	7,105,489.72
保证借款	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	27,798,631.59	9,105,489.72

(2) 期末抵押及保证借款明细

借款单位	借款银行	借款条件	借款金额	借款日期	还款日期	抵押/担保情况
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	中国建设银行北京古城支行	抵押担保借款	12,541,538.07	2018-12-11	2019-12-10	担保人：京汉控股集团有限公司
			13,257,093.52	2019-4-16	2020-4-15	抵押物：京（2018）海不动产权第 0058570
河南怀大物业管理有限公司	河南鄢陵农村商业银行彭店支行	保证借款	2,000,000.00	2016-12-24	2017-12-24	河南淮尚文化传播有限公司、许昌华瞻电梯安装有限公司
合 计			27,798,631.59			

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

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	22,711,587.95	25,566,554.72
合 计	22,711,587.95	25,566,554.72

(2) 应付账款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
劳务费	22,371,587.95	25,226,554.72
工程款	190,000.00	190,000.00
设备款	100,000.00	100,000.00
其他	50,000.00	50,000.00
合 计	22,711,587.95	25,566,554.72

(3) 账龄超过一年的重要应付账款
无。

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收物业费	28,101,568.77	40,473,748.54
预收租金	0	400,000.00
合 计	28,101,568.77	40,873,748.54

(2) 账龄超过一年的重要预收款项
无。

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,151,087.84	77,199,319.75	74,213,038.82	9,137,368.77
二、离职后福利-设定提存计划	143,203.07	4,708,190.62	4,717,469.75	133,923.94
三、辞退福利		43105.7	43105.7	0.00
四、其他				0.00
合计	6,294,290.91	81,950,616.07	78,973,614.27	9,271,292.71

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,705,092.97	71,686,793.33	68,805,337.50	8,586,548.80
2、职工福利费	325,372.54	886,878.05	812,800.59	399,450.00
3、社会保险费	109,945.49	3,399,225.37	3,399,225.37	109,945.49
其中：医疗保险费	100,265.49	3,054,237.36	3,054,237.36	100,265.49
工伤保险费	1936	117,134.63	117,134.63	1,936.00
生育保险费	7744	227,853.38	227,853.38	7,744.00
4、住房公积金	6027.9	1,100,549.40	1,095,504.00	11,073.30
5、工会经费和职工教育经费	4,648.94	125,873.60	100,171.36	30,351.18
6、短期带薪缺勤				0.00
7、短期利润分享计划				0.00
合计	6,151,087.84	77,199,319.75	74,213,038.82	9,137,368.77

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	137,708.45	4,525,505.22	4,535,226.45	127,987.22
2、失业保险费	5,494.62	182,685.40	182,243.30	5,936.72
合计	143,203.07	4,708,190.62	4,717,469.75	133,923.94

17、应交税费

税项	期末余额	年初余额
企业所得税	1,219,850.29	6,726,893.98
增值税	4,509,536.21	2,155,947.03
城市维护建设税	315,667.53	160,779.21
教育费附加	135,286.09	71,947.76
地方教育费附加	90,190.72	50,427.60
房产税	48,457.38	50,607.86

印花税		1,210.94
个人所得税	55,231.52	94,447.07
其他税费	21,229.96	20,540.55
合计	6,395,449.71	9,332,802.00

18、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	226,080.00	281,823.24
应付股利		
其他应付款	73,006,701.32	60,328,209.35
合计	73,232,781.32	60,610,032.59

(1) 应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
债务融资计划利息		48,029.86
短期借款应付利息	226,080.00	233,793.38
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具1		
工具2		
合 计	226,080.00	281,823.24

重要的已逾期未支付的利息情况

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

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
单位借款	9,447,000.00	2,447,000.00
押金保证金	28,292,301.77	19,990,828.77
代扣代缴款项	21,707,863.32	10,043,843.36

报销未付款	1,559,536.23	729,288.07
股权转让款/代垫股权转让款		4,942,900.00
单位往来款		6,995,646.11
个人往来借款	12,000,000.00	12,000,000.00
代收代付款项		3,178,703.04
应付利息	226,080.00	
合计	73,232,781.32	60,328,209.35

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

②账龄超过一年的重要其他应付款

无

19、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
短期应付债券	18,400,000.00	5,700,000.00
合计	18,400,000.00	5,700,000.00

20、股本

项目	年初余额	本期增减				期末余额
		发行新股送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	54,360,000.00					54,360,000.00

21、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	19,306,365.98	0	12,482,922.82	6,823,443.16

22、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,041,763.70	0		3,041,763.70

23、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	36,152,556.61	
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	36,152,556.61	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,747,783.61	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	43,900,340.22	

24、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	213,355,521.99	180,232,174.78	196,120,139.52	171,782,825.23
其他业务			144,869.05	
合计	213,355,521.99	180,232,174.78	196,265,008.57	171,782,825.23

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
物业收入	213,125,126.62	180,214,994.45	196,136,186.96	171,782,585.23
电商收入	230,395.37	17,180.33	128,821.61	240.00
合计	213,355,521.99	180,232,174.78	196,265,008.57	171,782,825.23

25、税金及附加

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
城市维护建设税	354,490.64	206,857.79
教育费附加	151,924.56	100,779.48
地方教育附加	101,283.04	60,435.81
房产税	332,582.32	318,922.62
印花税	43,548.76	32,317.28
土地使用税	41,236.31	19,485.59

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
其他		42,491.48
合计	1,025,065.63	781,290.04

26、管理费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
职工薪酬	14,222,299.57	9,088,571.39
劳动保护费	34,611.00	71,379.46
折旧摊销费	617,710.72	677,538.71
办公费用	1,014,227.10	1,201,727.92
低值易耗品	57,684.05	83,319.73
交通费用	200,069.15	132,657.32
业务招待费	263,601.92	253,367.36
差旅费	243,743.00	208,870.69
会议费	10,660.00	167,299.22
中介机构服务费	636,713.51	158,841.33
租赁费	784,686.87	90,780.01
企业文化活动费	174,397.86	325,672.70
诉讼费	21,076.50	5,725.00
其他	1,758,791.07	3,021,063.77
合计	20,040,272.33	15,486,814.61

27、研发费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
职工薪酬	1,953,363.31	1,460,102.21
折旧摊销费	431,774.82	394,335.33
其他	285,946.87	250,594.45
合计	2,671,085.00	2,105,031.99

28、财务费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
利息费用	945,007.88	1,191,954.06
减：利息收入	171,921.38	95,406.29
承兑汇票贴息		

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	328,941.11	271,100.29
合计	1,102,027.61	1,367,648.06

29、资产减值损失

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
坏账损失	1,518,771.16	2,333,036.08
合计	1,518,771.16	2,333,036.08

30、其他收益

补助项目	2019年1-6月	2018年1-6月	与资产相关/与收益相关
万博苑供热补		560,945.00	与收益相关
万博苑供暖补贴款	71,352.20	24,681.58	与收益相关
紫竹花园供暖燃料补贴款	1,049,255.45	716,262.75	与收益相关
汇景阁供暖燃料补贴款	289,862.78	197,871.66	与收益相关
琳琅庄园供暖燃料补贴款	412,844.72	107,932.76	与收益相关
西黄村燃料补贴	715,265.40	340,317.24	与收益相关
琳琅锅炉低氮改造补助资金		488,000.00	与收益相关
百旺家苑燃气补贴供暖燃料补贴		1,090,567.80	与收益相关
森林大帝燃气补贴	351,324.73		
合计	2,889,905.28	3,526,578.79	

31、投资收益

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
理财收益	77,732.21	865,302.60
合计	77,732.21	865,302.60

32、营业外收入

项目	2019年1-6月	2018年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款收入			
无需支付的应付款项		21,445.96	
政府补助	309,549.51	605,900.00	309,549.51
付不出应付款项		143,549.41	
债务重组利得			
罚款收入	33,521.25	14,458.13	33,521.25

其他	51,178.27	17,646.48	51,178.27
合计	394,249.03	802,999.98	394,249.03

计入营业外收入的政府补助

补助项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
植树奖		10,000.00	与收益相关
招商引资政策资金		588,000.00	与收益相关
优秀企业补助费		2,000.00	与收益相关
企业信用促进会中介服务资金		5,000.00	与收益相关
楼宇保障补助		900.00	与收益相关
挂牌补贴			与收益相关
改制支持补贴			与收益相关
稳岗补贴	78,296.39		与收益相关
增值税加计抵减	231,253.12		与收益相关
合计	309,549.51	605,900.00	与收益相关

33、营业外支出

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	计入当期非经常性损益
罚款、滞纳金	124,741.39	49,079.90	124,741.39
其他	27,328.23	1,220.00	27,328.23
合计	152,069.62	50,299.90	152,069.62

34、所得税费用

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
当期所得税费用	2,472,791.08	795,543.60
递延所得税费用	-362,154.28	-345,264.08
合计	2,110,636.80	450,279.52

35、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	2019年1-6月	2018年1-6月
政府补助	3,199,454.79	4,132,478.79
往来款		7,649,167.53
存款利息	171,921.38	92,874.32
保证金、押金	10,855,232.88	5,023,181.06
代收代缴款	10,933,359.27	1,815,253.70
其他	546,876.84	500,549.82
合计	25,706,845.16	19,213,505.22

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
管理费用研发费用	6,637,562.45	4,132,478.79
往来款		7,649,167.53
银行手续费	328,941.11	92,874.32
支付的备用金	4,112,659.32	5,023,181.06
押金、保证金	10,755,628.41	1,815,253.70
代收代缴款	11,238,297.46	500,549.82
其他	816,064.04	19,213,505.22
合计	33,889,152.79	25,187,938.61

37、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019年1-6月	2018年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	7,865,305.58	7,102,664.51
加：资产减值准备	1,518,771.16	2,333,036.08
固定资产折旧	1,228,845.02	1,292,825.67
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	116,505.35	
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）	1,102,027.61	1,179,699.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-77,732.21	-865,302.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-362,154.28	-300,589.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		16,838.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-39,780,528.82	-29,256,191.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,854,966.77	4,530,534.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-31,243,927.36	-13,966,484.78
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	59,209,290.55	52,341,817.14
减：现金的期初余额	76,541,067.06	70,922,144.54
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	-17,331,776.51	-18,580,327.40
--------------	----------------	----------------

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	59,209,290.55	52,341,817.14
其中：库存现金	167,443.46	253,815.06
可随时用于支付的银行存款	43,331,847.09	51,836,516.66
可随时用于支付的其他货币资金	15,710,000.00	251,485.42
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	59,209,290.55	52,341,817.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

38、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	7,600,761.80	抵押

39、政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	与收益相关				是否实际收到
	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
万博苑供暖补贴款		71,352.20			是
紫竹花园供暖燃料补贴款		1,049,255.45			是
汇景阁供暖燃料补贴款		289,862.78			是
琳琅庄园供暖燃料补贴款		412,844.72			是
西黄村燃料补贴		715,265.40			是
森林大帝燃气补贴		351,324.73			是
稳岗补贴			78,296.39		是
增值税加计抵减			231,253.12		是
合计		2,889,905.28	309,549.51		

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
万博苑供暖补贴款	与收益相关	71,352.20		
紫竹花园供暖燃料补贴款	与收益相关	1,049,255.45		
汇景阁供暖燃料补贴款	与收益相关	289,862.78		

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
琳琅庄园供暖燃料补贴款	与收益相关	412,844.72		
西黄村燃料补贴	与收益相关	715,265.40		
森林大帝燃气补贴	与收益相关	351,324.73		
稳岗补贴	与收益相关		78,296.39	
增值税加计抵减	与收益相关		231,253.12	
合计		2,889,905.28	309,549.51	

(六) 合并范围的变更

1、本期发生的非同一控制下企业合并

无

2、处置子公司

无

3、其他

无

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津乐生活物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
河南怀大物业管理有限公司	许昌市	许昌市	物业管理	70		非同一控制下企业合并
河南君事达物业服务有限公司	鹤壁市	鹤壁市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
郑州思达物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
通辽京汉物业服务有限公司	通辽市	通辽市	物业管理	100		投资设立
京汉乐生活(北京)电子商务有限责任公司	北京市	北京市	电子商务	100		投资设立
山西乐生活智慧社区物业管理有限公司	太原市	太原市	物业管理	51		投资设立
河南乐生活智慧社区物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	51		投资设立
保定乐生活智慧社区服务有限公司	保定市	保定市	物业管理	51		投资设立
北京华特物业管理发展有限公司	北京市	北京市	物业管理	100		非同一控制下企业合并
秦皇岛修多物业服务有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	物业管理	80		非同一控制下企业合并

说明：

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

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

(3) 2017 年由本公司设立的控股子公司—保定乐生活智慧社区服务有限公司已取得河北省保定市工商行政管理局颁发的 91130600MA08XE459T 号营业执照，认缴注册资本 2001 万元，公司占比 55%，实际已缴纳出资款 51 万元。目前，该公司正在办理注销手续，截至 2019 年 6 月 30 日，注销手续尚未完成。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
河南怀大物业管理有限公司	30	-6,545.27		-391,944.64
秦皇岛修多物业服务服务有限公司	20	124,067.25		686,788.22

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河南怀大物业管理有限公司	8,061,348.46	209,609.87	8,270,958.33	9,736,811.36		9,736,811.36
秦皇岛修多物业服务服务有限公司	9,719,284.56	315,260.21	10,034,544.77	7,028,187.59		7,028,187.59

(续)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河南怀大物业管理有限公司	6,454,254.68	-21,817.58	-21,817.58	-831,213.82	6,136,767.26	329,554.18	329,554.18	-2,328,693.71
秦皇岛修多物业服务服务有限公司	19,733,622.30	620,336.23	620,336.23	-778,076.14				

（八）关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

本公司最终控制方是：田汉

其他说明：田汉先生直接持有公司 37.90%股份，通过京汉控股间接持有 31.20%股份。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注（七）、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

无。

4、其他关联方情况

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

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2019年半年度
财务报表附注

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

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供劳务和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京合力精创科技有限公司（京汉置业集团有限责任公司的全资子公司）	房屋租赁	506,119.98	587,407.26

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京汉置业集团有限责任公司	物业服务	286,327.20	248,804.40
香河金汉房地产开发有限公司	物业服务	69,359.46	80,337.62
北京合力精创科技有限公司	物业服务	107,436.73	19,016.48
通辽京汉置业有限公司	物业服务		1,578,173.39
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	物业服务	114,927.54	170,718.68
北京隆运资产管理有限公司	物业服务		32,576.88
京汉控股集团有限公司	物业服务	485,142.70	17,721.00
重庆市汉基伊达置业有限公司	物业服务	721,267.00	835,492.00
重庆市天池园林开发有限公司	物业服务	213,442.00	
成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司	物业服务	158,478.00	
京汉保定假日酒店有限公司	物业服务	399,934.86	
保定市雄兴房地产开发有限公司	物业服务	79,665.00	
金汉（天津）房地产开发有限公司	物业服务	311,468.16	

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2019年半年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	物业服务	67,194.00	335,542.39

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司承租北京合力精创科技有限公司的房产，地址：北京市石景山区实兴东街8号院号楼京汉大厦第一层101-108、以及806、814房间，租赁期2019年1月1日至2019年12月31日，租金为1,012,239.9元。

(4) 关联方资金拆借

无

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(6) 关联担保情况

本公司作为担保方

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

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
京汉控股集团有限公司	12,541,538.07	2018/12/11	2022/12/10	否
田汉		2018/12/7	2022/12/10	否
李莉	13,257,093.52	2019/4/15	2023/4/14	否
京汉控股集团有限公司				
河南淮尚文化传播有限公司、许昌华瞻电梯安装有限公司				

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	北京合力精创科技有限公司	506,119.98	
应收账款	金汉（天津）房地产开发有限公司	311,468.16	
	天津凯华奎恩房地产开发有限公司	67,194.00	
	京汉（廊坊）房地产开发有限公司	86,210.84	
	香河金汉房地产开发有限公司	69,359.46	
	通辽京汉置业有限公司	4,150.00	
	其他应付款	京汉（廊坊）房地产开发有限公司	191,364.10

7、关联方承诺

无。

（九）与金融工具相关的风险

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

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。

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

1、信用风险

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

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

2、市场风险

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

（1）利率风险

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

（2）汇率风险

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

（3）其他价格风险

本公司报告期末持有其他上市公司的权益投资，无其他价格风险。

3、流动性风险

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

（十）承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

（1）担保事项

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

（2）截至 2019 年 6 月 30 日的重大未决诉讼事项

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

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

（3）郑州思达与郑州宝瑞利企业管理咨询有限公司（以下简称“宝瑞利公司”）的纠纷情况

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

（十一）资产负债表日后事项

无

（十二）其他重要事项

无

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收账款	49,090,646.38	29,750,801.45
合计	49,090,646.38	29,750,801.45

(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	51,445,345.25	100	2,354,698.87	4.58	49,090,646.38
组合1(外部单位款)	47,065,345.25	91.49	2,354,698.87	5.00	44,710,646.38
组合2(关联单位款)	4,380,000.00	8.51		0.00	4,380,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	51,445,345.25	100	2,354,698.87	4.58%	49,090,646.38

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	47,036,713.20	2,351,835.66	5.00
1-2年	28,632.05	2,863.20	10.00
合计	47,065,345.25	2,354,698.87	5.00

(2) 本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 181,874.70 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2019年半年度
财务报表附注

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
古城现代嘉园业主	5,832,300.81	11.34%	291,615.04
驸马庄园小区业主	3,447,949.57	6.70%	172,397.48
府前官邸小区业主	2,033,585.36	3.95%	101,679.27
波尔多小镇小区业主	2,003,239.29	3.89%	100,161.96
紫竹花园小区业主	1,727,599.63	3.36%	86,379.98
合计	15,044,674.66	29.24%	752,233.73

2、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收账	14,577,607.61	14,055,412.97
合计	14,577,607.61	14,055,412.97

(1) 其他应收款分类披露

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	14,749,425.61	100.00	171,818.00	1.16	14,577,607.61
其中：组合1	2,700,144.81	18.31	171,818.00	6.36	2,528,326.81
组合2	12,049,280.80	81.69			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,749,425.61	100	171,818.00	5.91	14,577,607.61

(续)

类别	2018.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,275,616.22	100.00	220,203.25	1.54	14,055,412.97
其中：组合1	1,260,688.49	8.83	220,203.25	17.47	1,040,485.24
组合2	13,014,927.73	91.17			13,014,927.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,275,616.22	100.00	220,203.25	1.54	14,055,412.97

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	1,963,929.60	98,196.48	5
1至2年	736,215.21	73,621.52	10
合计	2,700,144.81	171,818.00	

(2) 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 48,385.25 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
押金保证金	2,167,214.48	
备用金借款	154,960.55	
单位往来借款		
代扣、代缴、代垫款项	377,969.78	
合并内关联方	12,049,280.80	
其他		
合计	14,749,425.61	

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	合并关联方往来款	7,831,330.72	1年以内、1-2年	53.10	
秦皇岛修多物业服务服务有限公司	合并关联方往来款	2,070,000.00	1年以内	14.03	
河南怀大物业管理有限公司	合并关联方往来款	1,810,000.00	1年以内	12.27	
万博苑业主委员会	押金/保证金	710,000.00	1-2年	4.81	71,000.00
天津乐生活物业管理有限公司	合并关联方往来款	177,461.91	1-2年	85.42	
合计		12,598,792.63		58.91	71,000.00

3、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	121,063,160.00		121,063,160.00	103,745,000.00		103,745,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	121,063,160.00		121,063,160.00	95,895,000.00		103,745,000.00

对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2019年半年度
财务报表附注

通辽京汉物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
天津乐生活物业管理有限公司	4,420,000.00			4,420,000.00	
郑州思达物业管理有限公司	24,570,000.00			24,570,000.00	
河南君事达物业服务有限公司	1,815,000.00			1,815,000.00	
河南怀大物业管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00	
京汉乐生活（北京）电子商务有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
北京华特物业管理发展有限公司	41,580,000.00	17,828,160.00		59,408,160.00	
保定乐生活智慧社区服务有限公司	510,000.00		510,000.00	0.00	
秦皇岛修多物业服务有限公司	7,850,000.00			7,850,000.00	
合计	103,745,000.00			121,063,160.00	

4、营业收入及成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,757,831.00	80,813,648.79	87,451,497.79	75,345,686.82
其他业务			141,234.16	
合计	96,757,831.00	80,813,648.79	87,592,731.95	75,345,686.82

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
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）	309,549.51	
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	77,732.21	
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		

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司
2019 年半年度
财务报表附注

除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		84,699.52
税收滞纳金		
所得税影响额		77,456.34
少数股东权益影响额		589.61
合计		393,935.29

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	6.64%	0.14	0.14
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.31%	0.14	0.14

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

2019 年 8 月 14 日