



建投实业

NEEQ : 870261

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司
JIC Industrial Investment Development
Co.,Ltd.

年度报告

— 2019 —

公司年度大事记

1. 2019 年 7 月 15 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过张亚平、蒋亚宁、江胜辉、吕晓征担任第二届董事会董事。
2. 2019 年 7 月 15 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过哈丹、陈诺担任第二届监事会监事。
3. 2019 年 7 月 16 日，公司召开全体职工大会，审议通过吴珺担任第二届董事会职工董事，杨明辉担任第二届监事会职工监事。
4. 2019 年 7 月 17 日，公司召开第二届监事会第一次会议，审议通过哈丹担任第二届监事会主席。
5. 2019 年 7 月 24 日，公司召开第二届董事会第一次会议，审议通过张亚平担任第二届董事会董事长。
6. 2019 年 9 月 30 日，公司与控股股东建投控股有限责任公司签订协议，收购建投控股有限责任公司所持有的青海建投金融服务有限公司全部股权，完成内部业务重组。
7. 2020 年 1 月 15 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过符睿芬担任第二届董事会董事。
8. 公司全资子公司山东建投金融服务有限公司子公司山东建银科技有限责任公司通过“知识产权管理体系”认证。
9. 公司全资子公司广东建投金服投资有限公司荣获“广州市物业服务行业 2019 年党建示范企业”与“广州市物业管理协会优秀会员”。
10. 公司全资子公司陕西建投实业有限责任公司、广东建投金融投资有限公司通过物业“ISO9001 质量管理体系”、“ISO14001 环境管理体系”、“OHSAS18001 职业健康安全管理体系”认证。
11. 公司全资子公司吉林建投实业有限责任公司在管昌兴养老中心被吉林省社会医疗保险管理局评选为长期照护险定点机构。

注：本页内容原则上应当在一页之内完成。

目 录

第一节	声明与提示	4
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据和财务指标摘要	8
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	26
第七节	融资及利润分配情况	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	28
第九节	行业信息	31
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
建投实业、公司	指	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司
有限公司、建银发展有限	指	建银实业投资发展有限责任公司
股份公司、建银发展股份	指	建银实业投资发展股份有限公司
中央汇金	指	中央汇金投资有限责任公司
中国建投	指	中国建银投资有限责任公司
建投控股	指	建投控股有限责任公司，公司控股股东
建投置地	指	建投嘉昱置地股份有限公司，公司股东
山东建投	指	山东建投金融服务有限公司
北京建投	指	北京建投嘉昱资产管理有限公司
陕西建投	指	陕西建投实业有限责任公司
广东建投	指	广东建投金服投资有限公司
宁波建投	指	宁波建投实业有限责任公司
吉林建投	指	吉林建投实业有限责任公司
泉州建投	指	泉州市建投物业管理有限公司
大连建投	指	大连建投中连实业有限责任公司
重庆嘉昱	指	重庆嘉昱建筑工程有限公司
建银金科	指	北京建银金融科技有限责任公司
江苏建投	指	江苏建投物业管理有限公司
厦门建投	指	厦门建投物业管理有限公司
昆明建投	指	昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司
宁夏建投	指	宁夏建投物业服务服务有限公司
青海建投	指	青海建投金融服务有限公司
山东建银科技	指	山东建银科技有限责任公司
吉林银达装饰	指	吉林省银达装饰装璜有限责任公司
建行、建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
主办券商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
会计师、致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
工商部门	指	北京市工商行政管理局
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则》
三会	指	股东大会、董事会、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
元、万元	指	人民币元、人民币万元
O2O	指	Online To Offline（在线离线/线上到线下），即指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。

第一节 声明与提示

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人张亚平、主管会计工作负责人于娟及会计机构负责人（会计主管人员）张晓凯保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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
客户集中度较高风险	公司主要客户类别单一，主要为中国建设银行旗下的分支机构，签订的销售或服务合同单笔金额较大。虽然报告期内客户对于公司服务的普遍满意度较高，但由于招投标结果的不确定性，公司存在未来客户流失风险。报告期内，公司持续提高服务质量和水平，保障客户稳定性；继续加强市场营销，拓展新客户、开发新业务。公司将在坚持主营业务的同时不断降低客户集中度高的风险。
专业人才流失风险	公司所处行业领域属于物业管理行业，多年来依靠经验丰富的业务发展团队、高水平的物业服务团队、规范化的管理团队等人才队伍，为大量客户提供优质的服务，但可能出现业务主管人员流失现象，对公司服务质量、市场口碑、客户资源及项目储备产生消极影响，导致公司持续经营能力下降。保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一，公司已按照现代企业制度建立了明确、规范的绩效考核及员工激励制度，从而降低专业人才流失风险。
劳动成本上涨风险	物业管理行业属于劳动密集型行业，在创造大量就业机会的同时，也面临人力成本控制的压力。近年来，我国劳动用工成本持续刚性上涨，导致物业管理企业营业成本上升，普遍面临劳动成本上涨风险。截至 2019 年末，公司员工总数为 4,924 人，

	<p>为保障各地物业管理项目的正常开展，公司员工数量有小幅增长，仍需对外采购保洁服务、维修服务、物业服务等第三方服务，该类服务劳务合同在续约过程中可能随市场行情变化出现金额上调的情况。人力成本上升对公司的盈利水平可能造成不利影响。</p>
公司管理风险	<p>公司规模较大，子公司和员工人数较多，母公司面临一定的经营管理压力。公司目前采取“统一管理、属地经营”的管理模式，由母公司制定战略规划及管理制度，全国各区域子公司负责当地业务的开展。报告期内，公司共有一级子公司 15 家，纳入合并报表范围内的主体共 35 家，未来随着业务的拓展，公司规模可能进一步扩大。公司在扩大业务规模的同时也对管理提出新的挑战，公司将继续按照既有成熟的管理方式，强化风险管控，积极应对市场化挑战。</p>
重大理财投资风险	<p>公司及子公司购买的理财产品主要为中国建设银行发行的稳健型理财产品，购买的信托产品主要为中国建设信托有限责任公司发行的信托产品。但在受托人管理、运用或处置信托财产过程中，社会经济政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、管理和操作风险等投资风险有可能导致信托收益不理想或面临原有资金损失。截至 2019 年末，公司及子公司共持有理财产品 16,880.00 万元，持有信托产品 27,540.00 万元，共计 44,420.00 万元。公司在理财及信托产品持有期间，持续关注产品风险收益。</p>
业务外包风险	<p>物业管理为劳动密集型行业，为保障各地业务顺利开展，公司需要将部分保洁服务、设施运维、花木租摆等物业服务外包给特定供应商。对于质量控制体系不完善或不规范的公司而言，若出现签订合同时阐述不明、质量控制制度不健全、后期服务质量不达标、外包供应商资质不全等情况，将影响物业管理服务品质，进而有损品牌形象。报告期内，公司建立了完善的质量管理体系，不断改进供应商制度管理体系，对供应商的管理评审、项目开展过程中的监督检测、客户反馈意见的收集等工作均做出了明确安排，将业务外包可能产生的相关风险稳定在可控范围内。</p>
市场竞争风险	<p>公司所处行业为完全竞争行业，并无明显进入壁垒。同时，物业管理行业进入了跨界融合、创新发展的阶段，物业管理企业纷纷采取并购、联合的策略以获得更多项目资源或提高知名度。越来越多的企业积极创新商业模式，为物业管理项目输出了大量智能化楼宇管理方案。面对激烈的竞争，公司面临着提升核心竞争力的压力，在扩大业务规模、增加项目储备、降低经营成本、丰富团队经验等方面均面临着巨大挑战。</p>
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	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司
英文名称及缩写	JIC Industrial Investment Development Co.,Ltd.
证券简称	建投实业
证券代码	870261
法定代表人	张亚平
办公地址	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张振华
职务	副总经理，董事会秘书
电话	010-63979903
传真	010-63979177
电子邮箱	jtsy_zh@jihc.cn
公司网址	—
联系地址及邮政编码	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 14 层 100036
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	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会办公室

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	2012 年 11 月 2 日
挂牌时间	2016 年 12 月 23 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K-70-702-7020 房地产业下的物业管理
主要产品与服务项目	公司主要从事以物业管理服务为主，金融服务外包和不动产资产管理服务为辅的机构综合服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	230,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	建投控股有限责任公司
实际控制人及其一致行动人	中国建银投资有限责任公司

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	911100000573322339	否
注册地址	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404	否
注册资本	230,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	平安证券
主办券商办公地址	广东省深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王冕、王高林
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	1,030,823,872.13	980,483,773.32	5.13%
毛利率%	10.94%	11.52%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	27,116,644.71	34,253,571.94	-20.84%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,509,802.75	16,865,603.72	-73.26%
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)	6.22%	7.65%	-
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)	1.04%	3.77%	-
基本每股收益	0.11	0.15	-20.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	923,798,569.16	842,809,965.77	9.61%
负债总计	457,458,869.84	404,171,807.34	13.18%
归属于挂牌公司股东的净资产	456,463,012.47	430,858,185.99	5.94%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.98	1.87	5.88%
资产负债率%(母公司)	11.84%	9.24%	-
资产负债率%(合并)	49.52%	47.96%	-
流动比率	1.48	0.75	-
利息保障倍数	57.41	85.40	-

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	-14,039,052.60	-31,742,915.27	55.77%
应收账款周转率	10.35	13.87	-
存货周转率	21.76	19.06	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	9.61%	5.28%	-
营业收入增长率%	5.13%	8.90%	-
净利润增长率%	-20.21%	14.65%	-

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	230,000,000	230,000,000	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
非流动性资产处置损益	1,170,264.60
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,714,842.34
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、金融负债、其他权益工具产生的公允价值变动损益或利润分配	27,312,062.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-162,602.20
非经常性损益合计	31,034,567.49
所得税影响数	7,758,641.87
少数股东权益影响额（税后）	669,083.66
非经常性损益净额	22,606,841.96

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 会计数据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 同一控制下企业合并 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
货币资金	91,316,035.95	93,189,993.88	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	72,617,623.38	77,924,390.70	-	-
预付款项	12,987,573.32	13,008,143.68	-	-
其他应收款	49,708,593.41	50,100,878.76	-	-
存货	43,126,266.47	43,517,374.87	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	438,795.94	476,013.03	-	-
流动资产合计	270,194,888.47	278,216,794.92	-	-
非流动资产：				
可供出售金融资产	427,776,563.00	429,893,563.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	13,337,402.25	13,337,402.25	-	-
投资性房地产	46,138,616.99	46,767,627.95	-	-
固定资产	20,526,277.20	24,023,811.94	-	-
在建工程	22,324,702.96	22,324,702.96	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,499,184.24	1,499,184.24	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,576,910.18	1,762,903.50	-	-
递延所得税资产	17,695,115.18	17,844,992.54	-	-
其他非流动资产		7,138,982.47	-	-
非流动资产合计	550,874,772.00	564,593,170.85	-	-
资产总计	821,069,660.47	842,809,965.77	-	-
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付账款	68,419,973.60	69,790,692.25	-	-

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

预收款项	44,399,074.52	44,399,074.52	-	-
应付职工薪酬	119,057,488.22	119,250,047.90	-	-
应交税费	18,434,216.83	18,646,815.90	-	-
其他应付款	115,412,533.34	115,817,552.40	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	4,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	365,723,286.51	371,904,182.97	-	-
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	17,721,224.89	17,721,224.89	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	7,760,000.00	7,760,000.00	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	6,782,149.48	6,786,399.48	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	32,263,374.37	32,267,624.37	-	-
负债合计	397,986,660.88	404,171,807.34	-	-
股本	230,000,000.00	230,000,000.00	-	-
资本公积	40,582,695.31	45,582,695.31	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	12,750.00	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	486,238.34	486,238.34	-	-
未分配利润	144,234,093.50	154,776,502.34	-	-
归属于母公司股东权益合计	415,303,027.15	430,858,185.99	-	-
少数股东权益	7,779,972.44	7,779,972.44	-	-
股东权益合计	423,082,999.59	438,638,158.43	-	-
负债和股东权益总计	821,069,660.47	842,809,965.77	-	-
一、营业收入	968,540,534.44	980,483,773.32	-	-
减：营业成本	856,124,106.59	867,492,401.88	-	-
税金及附加	7,610,472.96	7,686,180.44	-	-
销售费用	198,937.49	198,937.49	-	-
管理费用	73,101,182.71	76,294,228.82	-	-
研发费用	-	-	-	-
财务费用	300,069.19	495,279.25	-	-
其中：利息费用	358,362.59	552,138.59	-	-
利息收入	520,067.87	523,593.01	-	-
资产减值损失	-4,109,819.25	-4,109,819.25	-	-

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

加：其他收益	951,680.82	951,680.82	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	21,674,031.00	24,871,514.53	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-503,244.19	-503,244.19	-	-
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)	528,163.72	528,163.72	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	50,249,821.79	50,558,285.26	-	-
加：营业外收入	1,168,070.07	1,695,025.90	-	-
减：营业外支出	5,648,852.08	5,653,875.64	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	45,769,039.78	46,599,435.52	-	-
减：所得税费用	11,656,602.96	11,866,129.90	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	34,112,436.82	34,733,305.62	-	-
(一)按经营持续性分类：	-	-	-	-
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	34,112,436.82	34,733,305.62	-	-
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类：	-	-	-	-
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	479,733.68	479,733.68	-	-
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	33,632,703.14	34,253,571.94	-	-

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司主要开展综合物业管理服务，构建基础物业管理服务、综合增值服务的全业态服务模式，为金融机构、企事业单位提供专业、优质、安全的基础物业管理服务，并基于客户业务外包需求，提供不动产维护管理，金融机构外包服务等多元化增值服务，多年来通过聚焦提升客户体验，强化服务品质，取得各地区客户高度认可。

1. 物业管理服务，通常为定期收取或按实际工程量收费。根据与客户签订的物业管理服务合同，明确整体物业服务内容与标准，确定物业服务部应完成的工作事项，并根据实际工作量及楼宇管理面积确定每年需收取的物业管理费。其中，在服务期间发生的维修、更新改造等费用由客户单独提供，如物业费发生变化则以签订补充合同的方式进行支付。

2. 金融外包服务，根据不同细分业务实施不同收费模式，一般为定期收费或实际业务量收费。根据与银行客户签订的基础流程服务、辅助营销服务、安防监控集成、金融设备运维或 IT 信息服务等业务合同，明确各项产品的产品服务标准与后期维护管理要求，并收取相关服务费用。

3. 不动产资产管理服务，通常为分年中、年末两次收取，金额据实结算。根据与客户签订的资产委托管理合同，明确整体受托资产内容与标准，并根据提供的资产管理服务水平和年末管理综合评价得分确定每年需收取的管理酬金费。其中，服务期间还将按照受托资产的确权情况支付确权奖励费，根据确权项目面积、更名难度等区分不同的难度系数计算确权立项奖励和确权完成奖励。

报告期内，公司旗下共有一级子公司 15 家，纳入合并报表范围内的主体共 35 家。子公司负责物业管理服务、金融外包服务及不动产资产管理业务的开展，母公司负责统筹全资、控股企业整体业务拓展工作，监控整体服务品质，建设智能化管理信息系统，管理业务品牌等业务管理事宜，对全资、控股企业开展战略规划管理、经营目标管理、财务管理、风险管理，提供相关产业、行业政策解读与汇编，编制行业或市场研究报告，并协调内部资源，提供财务管理、人力资源等咨询服务。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司实现主营业务收入 103,082.39 万元，同比增加 5.13%；净利润 2,711.66 万元，同比减少-20.84%；总资产规模达到 92,379.86 万元，净资产 45,646.30 万元。

1.业务规模增长态势良好。全年新增物业管理合同面积 13.30 万平方米，新增广发银行、华融资产等机构客户，综合机构服务能力得到市场认可；基于现有客户基础，新拓展智能工程服务、不动产确权租赁、金融业务辅助营销等多类型增值服务，解决客户其他服务痛点问题，综合服务模式优势凸显。

2.业务结构调整势头较好。通过内部统筹管理，强化核心物业管理主业人员规模、项目盈利控制，落实项目非核心人员外包要求及品质管控，改善物业管理人均效能；增值服务以科技含量高、项目盈利好、人员规模小为重点方向，推动安防监控、智能工程等工程类项目拓展，部分子公司新通过 ISO27001 信息安全管理体系认证、知识产权管理体系认证、新增 7 项实用新型专利，市场竞争不断增强，相关业务收入过亿元，同比提高超过 65%。

3.信息管理能力持续强化。完成物业管理信息化系统建设前期调研工作，启动系统建设工作，重点提高客户服务体验，强化内部成本管控；完成内部管理运营信息化系统建设，夯实整体管理精细化、规范化、高效化基础；完成财务费控信息系统建设，提升子公司费用管理合规性及核算精确度，夯实业务管理基础。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	81,664,790.17	8.84%	93,189,993.88	11.06%	-12.37%
应收票据	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
应收账款	121,214,717.68	13.12%	77,924,390.70	9.25%	55.55%
存货	40,872,898.76	4.42%	43,517,374.87	5.16%	-6.08%
投资性房地产	46,940,382.57	5.08%	46,767,627.95	5.55%	0.37%
长期股权投资	0.00	0.00%	13,337,402.25	1.58%	-
固定资产	17,461,840.64	1.89%	24,023,811.94	2.85%	-27.31%
在建工程	22,324,702.96	2.42%	22,324,702.96	2.65%	0.00%
短期借款	41,800,000.00	4.52%	0.00	0.00%	-
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-

资产负债项目重大变动原因：

1.截止期末公司货币资金 8,166.48 万元，同比下降 12.37%，主要由于报告期内公司对闲置资金加强管理，提升资金收益率；

2.截止期末公司应收账款 12,121.47 万元，同比增长 55.55%，主要由于报告期内子公司山东建投、北京建投应收款项增加显著；

3.截止期末公司长期股权投资 0 万元，同比下降 100%，主要由于报告期内公司持有的新疆建苑长期股权投资亏损，账面价值减为 0。

4.截止期末公司固定资产 1,746.18 万元，同比下降 27.31%，主要由于报告期内子公司泉州建投将拆迁房产从固定资产清理转入投资性房地产、厦门建投将部分固定资产重分类为投资性房地产。

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	1,030,823,872.13	-	980,483,773.32	-	5.13%
营业成本	918,017,290.89	89.06%	867,492,401.88	88.48%	5.82%
毛利率	10.94%	-	11.52%	-	-
销售费用	144,544.03	0.01%	198,937.49	0.02%	-27.34%
管理费用	81,782,143.70	7.93%	76,294,228.82	7.78%	7.19%
研发费用	4,923,679.2	0.48%	0.00	0.00%	-
财务费用	666,939.12	0.06%	495,279.25	0.05%	34.66%
信用减值损失	-2,190,985.80	0.21%	0.00	0.00%	-
资产减值损失	-6,663,292.80	0.65%	-4,109,819.25	0.42%	62.13%
其他收益	2,124,552.98	0.21%	951,680.82	0.10%	123.24%
投资收益	27,326,653.76	2.65%	24,871,514.53	2.54%	9.87%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
资产处置收益	1,090,837.79	0.11%	528,163.72	0.05%	106.53%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
营业利润	38,043,594.09	3.69%	50,558,285.26	5.16%	-24.75%
营业外收入	1,097,960.07	0.11%	1,695,025.90	0.17%	-35.22%
营业外支出	590,846.10	0.06%	5,653,875.64	0.58%	-89.55%
净利润	27,713,359.12	-	34,733,305.62	-	-20.21%

项目重大变动原因：

1.截止期末公司管理费用 8,178.21 万元，同比增长 7.19%，主要由于报告期内公司本部人力成本有所增长；

2.截止期末公司销售费用 14.45 万元，同比下降 27.34%，主要由于报告期内子公司重庆嘉显优化人员结构，导致计入销售费用的人力成本下降；

3.截止期末公司财务费用 66.69 万元，同比增长 34.66%，主要由于报告期内子公司山东建投新增贷款及相关利息费用；

4.截止期末公司资产减值损失 666.33 万元，同比增加 62.13%，主要由于报告期内子公司重庆嘉显计提存货减值损失；

5.截止期末公司其他收益 212.46 万元，同比增加 123.24%，主要由于报告期内各子公司税费返还、增值税加计抵减等项目增长显著；

6.截止期末公司投资收益 2,732.67 万元，同比增加 9.87%，主要由于报告期内子公司宁波建投持有的宁波医药小额股权公允价值提升、信托理财收益有所增加；

7.截止期末公司资产处置收益 109.08 万元，同比增加 106.53%，主要由于报告期内子公司重庆嘉显处置白象街资产；

8.截止期末公司营业利润 3,804.36 万元，同比下降 24.29%，主要由于报告期内公司本部持有新疆建苑股权亏损等；

9.截止期末公司营业外支出 59.08 万元，同比下降 89.55%，主要由于去年同期公司计提人员安置金所

致。

10.截止期末公司净利润 2,771.34 万元，同比下降 20.21%，主要由于报告期内材料价格、人工成本上涨以及新疆建苑投资损失所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	1,030,823,872.13	980,137,881.77	5.17%
其他业务收入	0.00	345,891.55	-
主营业务成本	918,017,290.89	867,488,921.34	5.82%
其他业务成本	0.00	3,480.54	-

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
物业收入	613,921,584.89	59.56%	596,469,367.89	60.83%	2.93%
金融外包收入	202,159,857.56	19.61%	230,160,677.93	23.47%	-12.17%
代管资产收入	55,627,828.99	5.40%	54,062,308.87	5.51%	2.90%
让渡资产使用权收入	13,452,395.17	1.31%	10,689,381.34	1.09%	25.85%
商品销售收入	87,452,090.86	8.48%	13,481,383.67	1.37%	548.69%
建筑装饰收入	42,083,744.05	4.08%	49,829,869.40	5.08%	-15.55%
其他	16,126,370.61	1.56%	25,444,892.67	2.60%	-36.61%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

产品类别-其他变化超过 30%主要是本年细化了类别拆分，将原分类为“其他”的拆分为商品销售收入、酒店经营收入、建筑装饰收入及其他。

(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	中国建设银行股份有限公司	793,080,402.39	76.94%	否
2	中国建银投资有限责任公司	53,312,956.44	5.17%	是
3	中国人民银行	16,480,728.78	1.60%	否
4	中国工商银行股份有限公司	6,975,188.52	0.68%	否

5	华润雪花啤酒（中国）有限公司山东销售分公司	2,584,785.20	0.25%	否
合计		872,434,061.33	84.64%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	北京三幸美洁物业管理有限公司	28,857,224.31	6.69%	否
2	杭州海康威视科技有限公司	22,841,375.56	5.30%	否
3	北京三替城市管理有限责任公司	16,883,429.05	3.92%	否
4	青岛海洋润物智能科技有限公司	16,141,322.10	3.74%	否
5	北京东方神舟物业管理有限公司	11,563,200.00	2.68%	否
合计		96,286,551.02	22.33%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-14,039,052.60	-31,742,915.27	55.77%
投资活动产生的现金流量净额	-9,937,666.34	-127,683,405.29	92.22%
筹资活动产生的现金流量净额	33,865,116.31	-23,800,687.22	242.29%

现金流量分析：

- 截至报告期末，经营活动产生的现金流量净额同比增加 55.77%，主要由于本期公司积极与客户沟通，加快款项回收力度，提升企业现金流动性；
- 截至报告期末，投资活动产生的现金流量净额同比增加 92.22%，主要由于新增信托理财投资减少；
- 截至报告期末，筹资活动产生的现金流量净额同比增加 242.29%，主要由于报告期内二级子公司山东建银科技、吉林银达装饰取得外部借款。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

自 2012 年，公司持有新疆鉴苑投资有限责任公司（以下简称新疆鉴苑）30%股权，计入公司长期股权投资 1333.74 万元；2019 年底根据国家相关政策要求，为保护喀纳斯旅游景区自然环境，新疆鉴苑将位于喀纳斯湖畔的酒店建筑及设备全部拆除，计提固定资产减值 6477.39 万元，导致新疆鉴苑 2019 年营业收入 1062.21 万元，净利润-6775.72 万元。综上，公司对新疆鉴苑投资收益以长期股权投资的账面价值为冲抵上限，减少公司投资收益 1333.74 万元。

截至2019年12月31日，公司设立15个一级子公司，利润规模较大的子公司主要财务情况如下：

1. 山东建投，营业收入37,674.73万元，净利润412.37万元；
2. 北京建投，营业收入19,792.64万元，净利润764.51万元；
3. 陕西建投，营业收入10,627.14万元，净利润306.75万元；
4. 广东建投，营业收入10,319.93万元，净利润836.14万元；

5. 吉林建投，营业收入5,030.95万元，净利润492.5万元；
6. 厦门建投，营业收入2,184.9万元，净利润670.82万元；

2、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

(四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(五) 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新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2019 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债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，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则	新金融工具准则
---------	---------

项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	410,157,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	156,657,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	253,500,000.00
	以成本计量（权益工具）	19,736,563.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	13,743,073.73
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,851,605.99
应收账款	摊余成本	77,924,390.70	应收账款	摊余成本	77,884,795.03
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	43,375,114.56	其他流动资产	摊余成本	
			其他应收款	摊余成本	43,134,279.31

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
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		156,657,000.00	0	156,657,000.00
应收票据				
应收账款	77,924,390.70		-39,595.67	77,884,795.03
应收款项融资				
其他应收款	43,375,114.56		-240,835.25	43,134,279.31
一年内到期的非流动资产				
- 以摊余成本计量				
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				

- 其他				
可供出售金融资产	429,893,563.00	-429,893,563.00		
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
其他权益工具投资			28,851,605.99	28,851,605.99
其他非流动金融资产		253,500,000.00	13,743,073.73	267,243,073.73
负债:				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
递延所得税负债	6,786,399.48		4,911,901.50	11,698,300.98
股东权益:				
其他综合收益	12,750.00		14,735,704.49	14,748,454.49
盈余公积	486,238.34			486,238.34
未分配利润	154,776,502.34		2,930,079.81	157,706,582.15
少数股东权益	7,779,972.44			7,779,972.44

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下:

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	11,164,690.8		39,595.6	11,204,286.4
		1	7	8
其他应收款减值准备	3,510,023.45		240,835.25	3,750,858.7

②财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号), 2018 年 6 月发布的《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)同时废止; 财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号),《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1 号)同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号, 本公司对财务报表格式进行了以下修订:

资产负债表, 将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”; 将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，能够保持良好的独立自主经营能力，所属行业并未发生重大变化，公司业绩稳步增长。公司拥有完善的公司治理机制，内部控制体系运行良好，经营管理团队和核心业务人员稳定，公司资产负债结构合理，具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

公司持续优化全面风险管理体系，制定《建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年风险政策》，规范风险管理流程，落实风险管理职责，采取定性和定量相结合的风险管理方法，对风险进行有效的识别、评估和缓释，有效防范系统性风险，全面提升公司及所属企业物业服务、金融服务外包和物业服务三项核心业务综合发展模式下的风险管控水平。

公司通过完善风险治理架构以及风险管理沟通汇报机制，推动风险指标纳入所属企业绩效考核，将风险管理文化融入企业文化建设的全过程，从而奠定公司业务健康、持续、稳健发展的基础。

现阶段公司面临的主要风险如下：

1. 客户集中度较高风险

公司主要客户类别单一，主要为中国建设银行旗下的分支机构，并且签订的销售或服务合同单笔金额较大。虽然报告期内客户对于公司服务的普遍满意度较高，但由于部分客户采取招标的形式甄选服务机构，该不确定性导致公司存在未来客户流失风险。

报告期内公司各类业务持续创新经验丰富，相关市场营销能力与市场占有率不断提升，物业服务新拓展 13.30 万平米物业管理面积；金融服务外包加大技术密集型业务拓展以及新细分业务探索，其中新增安防监控、信用卡辅助营销、快贷催收、电子信息展示系统建设等多个项目；资产管理业务通过加大资产确权力度，保障租金平稳增长，优化业务管理模式等措施实现稳步增长；装饰装修业务通过加大市场化业务拓展，严控业务风险等方式，实现业务较快增长；公司将在坚持主营业务的同时不断降低客户集中度高的风险。

2. 专业人才流失风险

公司所处行业领域属于物业管理行业，多年来依靠经验丰富的业务发展团队、高水平的物业服务团队、规范化的管理团队等人才队伍，为大量客户提供优质的服务，但可能出现业务主管人员流失现象，对公司服务质量、市场口碑、客户资源及项目储备产生消极影响，导致公司持续经营能力下降。保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一，针对专业人才流失风险，公司采取了以下措施：按照现代企业制度建立了明确、规范的绩效考核及员工激励制度；为员工提供行业内具有竞争力的薪酬待遇，并给予充分的发展空间和提升能力的机会，以激发核心业务人员的工作热情。同时，加强企业文化假设，创造和谐的工作环境，提升员工对公司的认同感和归属感，从而降低专业人才流失风险。

3. 劳动成本上涨风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，在创造大量就业机会的同时，也使得物业管理企业面临人力成本控制的压力。近年来，我国劳动用工成本持续刚性上涨，导致物业管理企业营业成本上升，普遍面临

劳动成本上涨风险。

截至 2019 年末，公司员工总数为 4,924 人，为保障各地物业管理项目的正常开展，仍需对外采购保洁服务、维修服务、物业服务等第三方服务，该类服务劳务合同在续约过程中可能随市场行情变化出现金额上调的情况。人力成本上升对公司的盈利水平可能造成不利影响。

针对劳动成本上涨风险，公司将采取以下措施：为合理控制公司内部劳动成本，公司将加速完善绩效考核制度，以激励员工合理利用工时；整体提升员工工作环境，减少现金报酬对员工满意度的影响；完善员工培训机制，妥善利用晋升机制，减少高薪外聘员工数量。同时，为控制劳务外包成本，公司将与供应商保持稳定良好的合作关系以获取较低的价格，并在劳务外包人参与人数不变的情况下尽量提升工作效率。

4. 公司管理风险

公司规模较大，子公司及员工人数较多，导致母公司面临一定经营管理压力。公司目前采取“统一管理、属地经营”的管理模式，由母公司制定战略规划及管理制度，并由全国各区域的子公司分别负责当地业务的开展。报告期内，公司共有一级子公司 15 家，纳入合并报表范围内的主体共 35 家，随着未来业务的拓展，公司规模可能进一步增长。公司在扩大业务规模的同时也对管理提出新的挑战，公司将继续按照既有成熟的管理方式，强化风险管控，积极应对市场化挑战。

5. 重大理财投资风险

公司及子公司购买的理财产品主要为中国建设银行发行的稳健型理财产品，购买的信托产品主要为中建投信托有限责任公司发行的信托产品。但在受托人管理、运用或处置信托财产过程中，社会经济政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、管理和操作风险等投资风险有可能导致信托受益不理想或面临原有资金损失。

截至 2019 年末，公司及子公司共持有理财产品 16,880.00 万元，持有信托产品 27,540.00 万元，共计 44,420.00 万元。公司在理财及信托产品持有期间，持续关注产品风险收益。

6. 业务外包风险

物业管理为劳动密集型行业，为保障各地业务顺利开展，公司需要将部分保洁服务、设施运维、花木租摆等物业服务外包给特定供应商。对于质量控制体系不完善或不规范的公司而言，若出现签订合同时阐述不明、质量控制制度不健全、后期服务质量不达标、外包供应商资质不全等情况，将影响物业管理服务品质，进而有损品牌形象。

报告期内，公司建立了完善的质量管理体系，对供应商的管理评审、项目开展过程中的监督检查、客户反馈意见的收集等工作均做出了明确安排，将业务外包可能产生的相关风险降低在可控范围内。

针对业务外包风险，公司采取了以下措施：在选择劳务外包单位时将充分考虑其规范程度和信誉度，选择资质健全的单位。在签订合同时，明确双方义务、责任，对外包项目涵盖范围进行明确界定，对工作细则以及注意事项进行明确规定，以此避免岗位分工不明确或操作不规范的法律风险责任。

7. 市场竞争风险

公司所处行业为充分竞争行业，并无明显进入壁垒。同时，物业管理行业进入了跨界融合、创新发展的阶段，物业管理企业纷纷采取并购、联合的策略以获得更多项目资源或提高知名度。随着“智慧城市”概念的普及，越来越多的企业积极创新商业模式，为物业管理项目输出了大量智能化楼宇管理方案。面对激烈的竞争，公司面临着提升核心竞争力的压力，在扩大业务规模、增加项目储备、降低经营成本、丰富团队经验方面均面临着巨大挑战。

针对市场竞争风险，公司将采取以下措施：物业管理行业正在经历由传统物业向智能化物业发展的整合升级过程，公司将加大研发力度，迎合市场需求，逐步向提供集智能楼宇系统设计、工程施工、运维管理和增值服务相结合的智能楼宇一体化综合服务提供商发展。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

（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	5,330,000.00	268,235.28
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	124,190,000.00	59,648,083.09
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	456,650,000.00	275,400,000.00

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	14,400,000.00	19,331.51

(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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
建投控股有限责任公司	购买建投控股所持青海建投 100% 股权	6,479,400.00	6,479,400.00	已事前及时履行	2019年8月28日
建投控股有限责任公司	购买白象街不动产	2,617,967.34	2,617,967.34	已事前及时履行	2019年8月28日

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：

本次关联交易不影响公司的独立性，不会对公司的财务状况和经营成果产生不利影响。

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	154,100,000	67.00%	75,900,000	230,000,000	100.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	151,800,000	66.00%	75,900,000	227,700,000	99.00%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%	
	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	75,900,000	33.33%	-75,900,000	0	0.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	75,900,000	33.33%	-75,900,000	0	0.00%	
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%	
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%	
总股本		230,000,000	-	0	230,000,000	-	
普通股股东人数							2

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	建投控股有限责任公司	227,700,000	0	227,700,000	99.00%	0	227,700,000
2	建投嘉昱置地股份有限公司	2,300,000	0	2,300,000	1.00%	0	2,300,000
合计		230,000,000	0	230,000,000	100.00%	0	230,000,000

普通股前十名股东间相互关系说明：

建投控股有限责任公司为建投嘉昱置地股份有限公司的控股股东，持股比例为 99.00%，认缴出资额 24,750 万元。

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

建投控股成立于 2006 年 12 月 19 日，法定代表人为邱军。公司注册资本为 200,000.00 万元人民币。统一社会信用代码为 91110000797551749E。报告期内相关情况未发生变动。

(二) 实际控制人情况

公司股东建投控股直接持有公司 227,700,000.00 股，占公司股本总额的 99.00%；中国建投持有建投控股股份 198,000.00 万元，占比 99.00%，系建投控股的控股股东。

1、公司实际控制人的基本情况

公司实际控制人为中国建投。中国建投成立于 1986 年 6 月 21 日，系国有独资企业，法定代表人为董轶，注册资本 2,069,225.00 万人民币，统一社会信用代码为 911100007109328650，经营范围为：投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。（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）

中国建投现是唯一控股股东为中央汇金，中央汇金以货币方式出资 2,069,225.00 万元。

2、实际控制人变动情况

公司自设立以来，公司实际控制人均为中国建投。报告期内，公司实际控制人未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

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

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

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

六、权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

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	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
张亚平	董事长	女	1966.10	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	否
蒋亚宁	董事、总经理	男	1977.04	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	是

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

符睿芬	董事	女	1987.06	硕士研究生	2020.01.15	2022.07.14	否
吕晓征	董事	女	1979.01	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	否
吴 珺	职工董事	女	1985.03	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	是
哈 丹	监事会主席	男	1973.05	大学本科	2019.07.15	2022.07.14	是
陈 诺	监事	女	1990.06	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	否
杨明辉	职工监事	男	1986.02	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	是
张振华	副总经理、董 事会秘书	男	1982.10	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	是
于娟	财务总监	女	1983.11	硕士研究生	2019.07.15	2022.07.14	是
董事会人数:							5
监事会人数:							3
高级管理人员人数:							2

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、监事、高级管理人员之间不存在亲属等关联关系。公司董事符睿芬、吕晓征，监事陈诺为公司控股股东建投控股有限责任公司员工。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
张亚平	董事长	0	0	0	0%	0
蒋亚宁	董事、总经理	0	0	0	0%	0
符睿芬	董事	0	0	0	0%	0
吕晓征	董事	0	0	0	0%	0
吴 珺	职工董事	0	0	0	0%	0
哈 丹	监事会主席	0	0	0	0%	0
陈 诺	监事	0	0	0	0%	0
杨明辉	职工监事	0	0	0	0%	0
张振华	副总经理、董 事会秘书	0	0	0	0%	0
于娟	财务总监	0	0	0	0%	0
合计	-	0	0	0	0%	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

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
符睿芬	-	新任	董事	股东提名
江胜辉	董事	离任	-	股东提名

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

符睿芬，女，汉族，1987年6月出生，湖南郴州人，中共党员，对外经济贸易大学金融学专业毕业，研究生学历，CFA 二级。2011年7月至2012年9月，在建投控股有限责任公司工作，任企业管理部业务员。2012年9月至2016年4月，在建投嘉显实业投资发展股份有限公司工作，任业务发展部总经理助理。2016年4月至今，在建投控股有限责任公司工作，历任人力资源部（党委组织部）业务经理，现任战略与股权管理部业务经理。

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	287	281
生产人员	3,374	3,268
销售人员	234	274
技术人员	1,007	1,021
财务人员	70	80
员工总计	4,972	4,924

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	37	43
本科	645	640
专科	1,268	1,349
专科以下	3,021	2,891
员工总计	4,972	4,924

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

2020 年 1 月 15 日召开 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司董事调整的议案》，推选符睿芬女士为公司董事，江胜辉先生不再担任公司董事。

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

一、物业管理行业宏观环境

(一) 政策环境

2019 年，在《物业管理条例》修订的基础上，各地纷纷制定或完善本地物业管理行业相关条例或办法，如北京市就《北京市物业管理条例（草案）》向社会公开征求意见；深圳市对《深圳经济特区物业管理条例》进行了修订；重庆市制定了《重庆市物业管理条例》；大连市正式实施《大连市物业管理条例》；陕西省印发《陕西省物业服务收费管理办法》；广东省发布《关于进一步规范物业服务收费的通知》等。随着各地物业管理条例的制定或完善、物业服务收费标准的明确，物业管理行业整体正向着更加健康规范的方向发展。

(二) 经济环境

2019 年，我国经济稳中求进，国民经济运行总体平稳，经济结构不断优化。经初步核算，2019 年全年国内生产总值 990,865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第三产业增加值 534,233 亿元，增长 6.9%。经济的平稳增长和经济结构的不断优化将进一步带动物业服务需求的稳定增长。

房地产行业作为物业的上游行业，近两年受调控政策影响，发展压力较大，但房地产投资仍保持一定的韧性，全年房地产开发投资增长 9.9%。2019 年 7 月 30 日政治局会议提出“房地产长效管理机制”，中央经济工作会议更进一步表述为“稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制”，表明未来房地产市场以“稳”为主，这为物业管理行业的发展提供了稳定的空间。

(三) 社会环境

随着经济条件的改善和消费理念的转变，人们对居住环境和办公环境的要求不断提高，对资产保值增值的需求持续增加。因此，人们对物业服务的需求不再仅限于基础物业服务，而是向资产管理、生活服务、商品服务、顾问咨询等多方面延伸。这一方面提高了人们对物业管理行业的认可度，为物业服务企业增值业务的发展提供了广阔的空间；另一方面，也对物业服务的品质、多样性、个性化提出了更高的要求，将进一步促进物业服务企业不断增强管理能力，提高服务质量，拓展增值业务，从而将带动行业的标准化、多元化发展。

同时，随着物业管理行业的多元化和智能化发展，物业服务企业对复合型、创新型和技术型人才的需求不断增加，对人才的投入和培养力度持续加大，这吸引了更多人才投身物业管理行业，行业人员整体素质不断提升，为行业的创新发展奠定了基础。

(四) 技术环境

随着大数据、云计算、物联网等新一代信息技术的发展，物业服务企业纷纷进行数字化、智能化转型。当前，物业服务企业的智能化建设主要集中在三个方面。一是基础设施方面，物业服务企业应用各类智能化设备和系统对设备设施进行管理，如在配电室、暖通空调、给排水系统、视频监控、门禁、停车场等安装智能化的传感设备，并将各个子系统集成到统一的管控平台，从而实现对基础设施的智能

诊断、实时响应和集中管控；二是管理运营方面，物业服务企业主要针对企业内部管理和业务运营进行数字化建设，如企业 ERP 系统、财务管理系统等，从而促进企业的业务扩张，提升企业的管理效率；三是客户服务方面，针对业务和客户的各类需求，通过手机客户端、微信小程序或微信公众号等方式，实现信息发布、设备报修、业务缴费等功能，甚至建立社区消费平台、家政服务平台、社区社交平台等。技术的发展，一方面促进了企业业务成本的降低、管理效率和服务质量的提升，另一方面也推动了行业商业模式的变革，物业服务企业从传统的依靠密集劳动力进行服务的企业，逐渐向平台型企业发展，从而丰富了业务模式，扩展了业务能力边界，找到了新的利润增长点。

二、物业管理行业发展现状及竞争格局

（一）物业管理行业发展现状

1. 行业规模不断扩大

随着经济的不断发展和城镇化的不断推进，物业管理行业快速发展，行业规模不断扩大。根据中国物业管理协会的数据显示，截至 2018 年底，物业管理行业管理规模高达 279.3 亿平方米，物业服务企业超 12.7 万家，物业管理从业人员数量约 983.7 万人，行业营收达到 7043.63 亿元。未来，随着城镇化的深入推进和行业的多元化发展，物业管理行业市场规模仍将持续扩大。

2. 经营能力持续增强

受益于行业规模的加速增长、多元化经营的持续发展和新技术带来的降本增效，物业管理行业整体经营绩效也在不断提升。根据中国指数研究院发布的《2019 中国物业百强企业研究报告》显示，2018 年，百强物业服务企业营业收入均值达 88,617.51 万元，同比增长 19.41%；单盘收入均值为 461.55 万元，同比增长 10.71%；单位面积收入增长 1.61%至 23.83 元/平方米；人均产值为 15.15 万元，同比增长 8.27%；营业成本同比增长 17.50%，低于收入增幅 1.91 个百分点；百强企业净利润均值为 7,221.40 万元，同比增长 25.95%；净利率为 8.15%，较上年增加 0.42 个百分点，盈利能力持续增强。

3. 服务质量稳步提升

近年来，物业服务企业越来越认识到服务的重要性，业务回归服务本质，不断升级服务理念，提升服务品质。根据中国指数研究院调研数据显示，重点物业服务企业的整体服务水平满意度为 80.40 分，满意度连续四年保持在 80 分以上。物业服务受到认可，也带动了服务费收缴率和合同续约率的提升。2018 年，百强物业服务企业物业费收缴率均值为 93.75%，物业服务合同续约率均值为 98.26%，收缴率与续约率连续四年保持在高位。

4. 多业态均衡发展

目前，住宅物业这一细分业态在行业中占比最大，2018 年，百强物业服务企业住宅物业服务费收入占基础物业服务总收入的 45.79%。但是，随着行业的不断发展和竞争的不断加剧，物业服务企业越来越重视非住宅物业的发展，通过市场化拓展和收并购等方式不断完善业态布局。2018 年，百强物业服务企业办公物业、商业物业服务费收入占比均超过 10%，分别为 19.94%、14.45%，产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业和其他类型物业服务费收入占比分别为 6.62%、2.12%、3.28%、3.02%及 4.79%。

5. 多元化发展持续深入

2018 年，物业服务企业结合自身资源和特点，充分发挥自身业务优势，不断拓展业务范围，深入开展多种增值服务。根据中国指数研究院数据显示，2018 年，百强物业服务企业多种经营收入均值为 17,290.65 万元，同比增长 28.02%，多种经营收入的业绩贡献度为 19.51%，同比增加 1.31 个百分点，多元化经营业绩贡献度持续上升。百强物业服务企业针对业主提供的增值服务收入占多种经营收入的比重 54.40%，其中空间运营收入占业主增值服务收入比例最高，为 22.33%，房屋经纪、电商服务及社区金融占比紧随其后，分别为 18.35%、13.90%及 10.17%，家政服务、养老服务、社区教育、家居服务和汽车服务占比分别 8.01%、5.39%、4.71%、3.81%和 2.90%。同时，百强企业重视对地产开发商等的非业主增值服务，在多种经营收入中的占比达 45.60%，其中，百强企业为地产开发商提供专业的案场服务收入占非业主增值服务的比重 39.21%；在房地产开发前期提供的顾问咨询服务占比达 29.63%；工程服务收入占比为 31.16%。

6.企业上市进程加快

随着房地产行业发展趋缓，物业管理行业作为房地产行业的延伸，受到了资本市场的热捧。2019 年，物业服务企业上市进程加快，全年共有 12 家企业以 IPO 或者借壳的方式登陆资本市场。这是自 2014 年彩生活作为第一家内地物业服务企业上市以来物管行业上市最活跃的一年。截至 2019 年底，我国物业管理行业内共有 24 家企业上市，其中 A 股 3 家，港股 21 家。此外，还有多家物业服务企业在申报或筹备上市过程中，预计 2020 年物业服务企业上市热潮还将持续。

（二）物业管理行业竞争格局

1.行业集中度持续提升

随着城镇化水平的不断提高、居民收入及人均住房建筑面积的快速增长，物业管理行业快速发展，行业集中度进一步提升。根据中国指数研究院数据显示，2018 年，百强物业服务企业在管项目数量均值为 192 个，较上一年新增 14 个。百强企业市场份额进一步提高至 38.85%，较 2017 年增长 6.43 个百分点。同时，百强不同层级企业的分化也在不断加剧。2018 年，TOP10 企业管理面积均值达 2.39 亿平方米，是百强企业均值的 6.43 倍，市场份额达 11.35%，与 2017 年相比提高 0.29 个百分点，强者愈强态势延续。

2.业务聚焦主流城市群

主流城市群具有良好的经济发展优势和人口优势，物业服务需求巨大，成为物业服务企业竞争的主战场。2018 年，百强物业服务企业 53.12%的管理面积位于长三角、成渝、珠三角、长江中游和京津冀这五大城市群，各城市群的分布比例分别为 18.17%、9.34%、9.06%、8.51%和 8.04%。物业服务企业充分发挥自身优势，在主要城市群加快业务布局，同时深耕重点城市，强化规模效应，进一步提升市场竞争力。

3.技术竞争进一步凸显

随着新一代信息技术的发展和人力成本的不断提升，物业服务企业不断向着信息化、数字化和智能化的方向发展，技术投入不断加大，自主研发能力持续增强。根据中国指数研究院数据显示，2018 年，20 余家物业服务企业的智能化建设投入超千万。一方面，物业服务企业通过智能化建设不断提高自身管理效率，降低管理成本，提高市场竞争力；另一方面，龙头物业服务企业建立了技术竞争优势，通过科技赋能的方式，向其他企业输出管理模式和服务标准，实现了业务模式的创新和管理规模的拓展。

4.资本市场竞争加剧

随着物业服务企业上市进程的加快，行业在资本市场的竞争变得愈加激烈，不同规模、不同业务模式的企业在资本市场表现差异巨大。2019 年，新城悦服务、永升生活服务、佳兆业美好、招商积余、雅生活服务、新大正、华金国际资本、中海物业和碧桂园服务这 9 家公司的股价涨幅超过一倍，其中新城悦服务 2019 年股价涨幅甚至超过 2 倍，高达 222%。相比之下，规模较小的企业在资本市场上的表现则不尽如人意。此外，不同企业上市后的募资额也是差异巨大，这将进一步影响企业未来在收并购、技术开发等方面的投入。未来，随着越来越多的物业服务企业进入资本市场，预计资本市场的竞争还将进一步加剧。

三、新冠疫情对行业的影响

自 2019 年底，新型冠状病毒疫情不断蔓延，物业管理行业作为疫情防控的重要力量，坚守一线，有效践行了社会责任。疫情对物业管理行业也产生了较大的影响。从短期来看，在成本端，由于人员薪酬补贴和防护、消杀用品的增加，基础物业服务的成本将有一定程度的提升；在收入端，由于房地产开发受到疫情影响，与之相关的非业主增值服务收入将减少。从长期来看，在疫情中积极作为的物业企业，进一步强化了业主信任，行业“最后一公里”的服务价值进一步凸显，将有效提高服务费收缴率和合同续约率，同时也将为行业打开更大的增值业务成长空间。

此外，由于物业服务企业在社区疫情防控中的积极作用，在较大程度上减轻了基层政府的压力，随着物业服务企业在疫情防控中的价值和作用被社会认可，未来行业发展的政策环境有望得到进一步改善。

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司接受股份公司治理相关的辅导，根据企业实际修订了《公司股东大会议事规则》《公司董事会会议事规则》及《公司监事会议事规则》，在实际运作中严格要求、切实履行。公司日常运作能够按照《公司法》、《公司章程》和相关制度进行，监事会能够发挥正常作用，确实履行监督职能。公司现有的一整套内部控制制度是针对公司的实际情况而制订的，内部控制制度有效地保证了公司经营业务的有效进行，保护了资产的安全和完整，能够防止并及时发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。报告期内，公司相关机构和人员依法运作，未出现违法违规现象，切实履行了应尽的职责和义务。

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

公司股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并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《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》、《股东大会对董事会授权书》等履行了规定程序。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。

截止报告期末，三会依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，董监高能够切实履行应尽的职责和义务。报告期内，公司未发生对外担保事项、融资事项，公司关联交易均履行了相关决策程序。

4、 公司章程的修改情况

报告期间内，未对公司章程进行修改。

(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	11	报告期内公司共召开 11 次董事会会议，

		<p>具体情况如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一届董事会第三十六次会议审议通过关于《公司 2018 年度风险政策执行情况报告》的议案； 2. 第一届董事会第三十七次会议审议通过关于成立公司本部纪检监察室的议案；关于《公司 2019 年度审计工作计划》的议案； 3. 第一届董事会第三十八次会议审议通过关于《公司董事会 2018 年度工作报告》的议案；关于《公司总经理 2018 年度工作报告》的议案；关于《公司 2019 年风险政策》的议案；关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会会议的议案； 4. 第一届董事会第三十九次会议审议通过关于《公司 2018 年度财务报表》的议案；关于《公司 2018 年度财务决算》的议案；关于《公司 2018 年度利润分配》的议案；关于《公司 2018 年年度报告及摘要》的议案；关于《公司 2019 年日常关联交易预算》的议案；关于提请召开公司 2018 年年度股东大会的议案； 5. 第一届董事会第四十次会议审议通过关于公司高级管理人员 2018 年度绩效考核结果的议案； 6. 第一届董事会第四十一次会议审议通过关于《公司 2019 年财务预算方案》的议案；关于召开公司 2019 年第二次临时股东大会的议案； 7. 第二届董事会第一次会议审议通过关于选举公司董事长的议案；关于《公司 2019 年半年度风险政策执行情况报告》的议案；关于《公司债务性融资管理办法》的议案；关于山东建银科技有限责任公司申请对外贷款的议案； 8. 第二届董事会第二次会议审议通过关于《公司 2019 年半年度报告》的议案；关于《公司 2019 年高级管理人员绩效考核实施方案及高管个人绩效合同》的议案；关于重庆嘉显购买白象街不动产及偶发性关联交易的议案；关于公司购买青海建投股权及偶发性关联交易的议案；关于召开公司 2019 年第三次临时股东大会的议案； 9. 第二届董事会第三次会议审议通过关于《公司董事会对总经理授权书》的议案；关于修订《公司股东大会议事规则》的议案；
--	--	---

		<p>关于修订《公司董事会秘书工作细则》的议案；关于修订《公司董事会印章管理办法》的议案；关于公司高级管理人员 2018 年度绩效清算的议案；关于确定 2019 年度财务报表审计中介机构的议案；关于召开公司 2019 年第四次临时股东大会的议案；</p> <p>10. 第二届董事会第四次会议审议通过关于修订《公司董事会议事规则》的议案；关于修订《公司重大投资决策管理制度》的议案；关于修订《公司总经理工作规则》的议案；关于修订《公司授权工作管理办法》的议案；关于修订《公司信息披露管理制度》的议案；关于召开公司 2019 年第五次临时股东大会的议案；</p> <p>11. 第二届董事会第五次会议审议通过关于公司董事调整的议案；关于修订《公司对外担保管理制度》的议案；关于《公司一户一策方案》的议案；关于公司向北京建投嘉显资产管理有限公司增加注册资本的议案；关于吉林银达装饰申请对外贷款的议案；关于公司原总经理贾少卫 2018 年度绩效考核结果及年度薪酬清算事项的议案；关于召开公司 2020 年第一次临时股东大会的议案</p>
监事会	5	<p>报告期内公司共召开 5 次监事会会议，具体情况如下：</p> <p>1. 第一届监事会第八次会议审议通过关于《公司监事会 2018 年度工作报告》的议案；</p> <p>2. 第一届监事会第九次会议审议通过关于《公司 2018 年年度报告及摘要》的议案；关于《公司 2018 年度财务决算》的议案；关于《公司 2018 年度利润分配》的议案；</p> <p>3. 第二届监事会第一次会议审议通过关于选举公司监事会主席的议案；</p> <p>4. 第二届监事会第二次会议审议通过关于《公司 2019 年半年度报告》的议案；</p> <p>5. 第二届监事会第三次会议审议通过关于修订《公司监事会议事规则》的议案</p>
股东大会	6	<p>报告期内公司共召开 6 次股东大会，具体情况如下：</p> <p>1. 2019 年第一次临时股东大会审议通过关于《公司 2019 年风险政策》的议案；</p> <p>2. 2018 年年度股东大会审议通过关于《公司董事会 2018 年度工作报告》的议案；关于《公司监事会 2018 年度工作报告》的议案；关于</p>

		<p>《公司 2018 年年度报告及摘要》的议案；关于《公司 2018 年度财务决算》的议案；关于《公司 2018 年度利润分配》的议案；关于《公司 2019 年日常关联交易预算》的议案；</p> <p>3. 2019 年第二次临时股东大会审议通过关于《公司 2019 年财务预算方案》的议案；关于公司董事会换届选举的议案；关于公司监事会换届选举的议案；</p> <p>4. 2019 年第三次临时股东大会审议通过关于《公司 2019 年半年度报告》的议案；关于重庆嘉显购买白象街不动产及偶发性关联交易的议案；关于公司购买青海建投股权及相关偶发性关联交易的议案；关于公司股东大会对董事会授权书的议案；</p> <p>5. 2019 年第四次临时股东大会审议通过关于修订《公司股东大会议事规则》的议案；关于修订《公司监事会议事规则》的议案；关于确定 2019 年度财务报表审计中介机构的议案；</p> <p>6. 2019 年第五次临时股东大会审议通过关于修订《公司董事会议事规则》的议案；关于修订《公司重大投资决策管理制度》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、表决和决议等均符合法律、行政法规和公司章程的规定，合法有效。三会成员符合相关任职要求，勤勉踏实，忠实履行职责和义务。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会独立运作，未发现公司存在的重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控

制是一项长期而持续地系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展状况不断调整、完善。

1. 关于会计核算体系

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

2. 关于财务管理体系

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

3. 关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大信息遗漏等情况，公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了该制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落
审计报告编号	致同审字(2020)第 410ZA2254 号
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
审计报告日期	2020 年 3 月 6 日
注册会计师姓名	王冕、王高林
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2 年
会计师事务所审计报酬	59.2 万元
审计报告正文： 建投嘉昱实业投资发展股份有限公司全体股东： 一、 审计意见 我们审计了建投嘉昱实业投资发展股份有限公司（以下简称建投实业公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建投实业公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。 二、 形成审计意见的基础 我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于建投实业公司，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 建投实业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建投实业公司 2019 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 建投实业公司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，管理层负责评估建投实业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算建投实业公司、终止运营或别无其他现实的选择。	

治理层负责监督建投实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，根据所获取的审计证据，就可能导致对建投实业公司的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建投实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) 就建投实业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，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。

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
流动资产：			
货币资金	五、1	81,664,790.17	93,189,993.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	168,800,000.00	
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	五、3	121,214,717.68	77,924,390.70

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

应收款项融资			
预付款项	五、4	12,849,008.78	13,008,143.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	49,239,302.26	50,100,878.76
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、6	40,872,898.76	43,517,374.87
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、7	89,500,000.00	
其他流动资产	五、8	2,426,114.33	476,013.03
流动资产合计		566,566,831.98	278,216,794.92
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	五、9	-	429,893,563.00
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	五、10	0.00	13,337,402.25
其他权益工具投资	五、11	24,038,681.07	
其他非流动金融资产	五、12	200,430,715.41	
投资性房地产	五、13	46,940,382.57	46,767,627.95
固定资产	五、14	17,461,840.64	24,023,811.94
在建工程	五、15	22,324,702.96	22,324,702.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、16	3,513,038.30	1,499,184.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、17	1,791,863.06	1,762,903.50
递延所得税资产	五、18	18,610,532.58	17,844,992.54
其他非流动资产	五、19	22,119,980.59	7,138,982.47
非流动资产合计		357,231,737.18	564,593,170.85
资产总计		923,798,569.16	842,809,965.77
流动负债：			
短期借款	五、20	41,800,000.00	0.00
向中央银行借款			
拆入资金			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

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	五、21	80,222,226.28	69,790,692.25
预收款项	五、22	24,945,644.47	44,399,074.52
合同负债			
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	五、23	85,186,872.10	119,250,047.90
应交税费	五、24	17,038,813.03	18,646,815.90
其他应付款	五、25	133,874,457.68	115,817,552.40
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			4,000,000.00
流动负债合计		383,068,013.56	371,904,182.97
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		0.00	0.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、26	17,231,916.44	17,721,224.89
长期应付职工薪酬	五、27	39,232,018.00	
预计负债	五、28	7,760,000.00	7,760,000.00
递延收益			
递延所得税负债	五、18	10,166,921.84	6,786,399.48
其他非流动负债			
非流动负债合计		74,390,856.28	32,267,624.37
负债合计		457,458,869.84	404,171,807.34
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、29	230,000,000.00	230,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

资本公积	五、30	39,103,351.53	45,582,695.31
减：库存股			
其他综合收益	五、31	11,126,010.80	12,750.00
专项储备			
盈余公积	五、32	486,238.34	486,238.34
一般风险准备			
未分配利润	五、33	175,747,411.80	154,776,502.34
归属于母公司所有者权益合计		456,463,012.47	430,858,185.99
少数股东权益		9,876,686.85	7,779,972.44
所有者权益合计		466,339,699.32	438,638,158.43
负债和所有者权益总计		923,798,569.16	842,809,965.77

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金	五、1	4,501,314.50	1,972,366.36
交易性金融资产	五、2	9,800,000.00	
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	五、3	2,902,309.60	5,526,756.39
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、5	18,595,926.57	14,439,599.58
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		35,799,550.67	21,938,722.33
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	五、9	-	46,200,000.00
其他债权投资			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	五、10	208,798,481.22	215,656,539.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、12	35,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产	五、14	223,116.33	266,218.74
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、16	918,561.90	1,918,093.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、18	246,836.30	9,810.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		245,186,995.75	264,050,662.73
资产总计		280,986,546.42	285,989,385.06
流动负债：			
短期借款			
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	五、21	100,000.00	100,000.00
预收款项	五、22	585,092.67	
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	五、23	15,662,196.90	12,117,317.87
应交税费	五、24	2,547,485.74	3,181,886.38
其他应付款	五、25	6,626,774.13	3,255,253.02
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			
流动负债合计		25,521,549.44	18,654,457.27
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、28	7,760,000.00	7,760,000.00
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		7,760,000.00	7,760,000.00
负债合计		33,281,549.44	26,414,457.27
所有者权益：			
股本	五、29	230,000,000.00	230,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、30	24,813,842.17	24,813,842.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、32	486,238.34	486,238.34
一般风险准备			
未分配利润	五、33	-7,595,083.53	4,274,847.28
所有者权益合计		247,704,996.98	259,574,927.79
负债和所有者权益合计		280,986,546.42	285,989,385.06

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入		1,030,823,872.13	980,483,773.32
其中：营业收入	五、34	1,030,823,872.13	980,483,773.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,014,468,043.97	952,167,027.88
其中：营业成本	五、34	918,017,290.89	867,492,401.88
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			

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、35	8,933,447.03	7,686,180.44
销售费用	五、36	144,544.03	198,937.49
管理费用	五、37	81,782,143.70	76,294,228.82
研发费用	五、38	4,923,679.20	
财务费用	五、39	666,939.12	495,279.25
其中：利息费用		683,417.41	552,138.59
利息收入		377,169.85	523,593.01
加：其他收益	五、40	2,124,552.98	951,680.82
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	27,326,653.76	24,871,514.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,337,402.25	-503,244.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（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）	五、42	-2,190,985.80	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-6,663,292.80	-4,109,819.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、44	1,090,837.79	528,163.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,043,594.09	50,558,285.26
加：营业外收入	五、45	1,097,960.07	1,695,025.90
减：营业外支出	五、46	590,846.10	5,653,875.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,550,708.06	46,599,435.52
减：所得税费用	五、47	10,837,348.94	11,866,129.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,713,359.12	34,733,305.62
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）		27,713,359.12	34,733,305.62
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（净亏损以“-”号填列）		596,714.41	479,733.68
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		27,116,644.71	34,253,571.94
六、其他综合收益的税后净额		-3,622,443.69	12,750.00
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,622,443.69	12,750.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,609,693.69	
（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		-3,609,693.69	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-12,750.00	12,750.00
(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		-12,750.00	
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	12,750.00
(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			
(二) 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		24,090,915.43	34,746,055.62
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		23,494,201.02	34,266,321.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		596,714.41	479,733.68
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.11	0.15
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.01	0.14

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	五、34	30,248,893.86	27,634,412.50
减：营业成本	五、34	6,096,661.07	3,959,126.36
税金及附加	五、35	281,714.14	168,547.41
销售费用			
管理费用	五、37	23,704,249.24	19,987,352.65
研发费用			
财务费用	五、39	-8,312.05	124,040.79
其中：利息费用			
利息收入		26,432.11	9,918.75
加：其他收益	五、40	42,736.67	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	-9,525,283.14	3,937,791.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,337,402.25	-503,244.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

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）	五、43	-948,103.30	29,888.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,256,068.31	7,363,025.48
加：营业外收入			391,400.00
减：营业外支出			4,960,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,256,068.31	2,794,425.48
减：所得税费用	五、47	1,613,862.50	2,895,723.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,869,930.81	-101,297.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,869,930.81	-101,297.81
（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		-11,869,930.81	-101,297.81
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：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(五) 合并现金流量表

单位：元

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

项目	附注	2019 年	2018 年
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		1,072,232,400.63	1,037,866,623.29
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		139,256.13	
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	43,028,798.02	68,542,511.53
经营活动现金流入小计		1,115,400,454.78	1,106,409,134.82
购买商品、接受劳务支付的现金		447,110,781.85	442,420,890.61
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		563,021,555.90	490,050,798.89
支付的各项税费		68,145,556.27	75,668,970.32
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	51,161,613.36	130,011,390.27
经营活动现金流出小计		1,129,439,507.38	1,138,152,050.09
经营活动产生的现金流量净额		-14,039,052.60	-31,742,915.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,084,627,000.00	833,684,578.33
取得投资收益收到的现金		32,747,530.41	22,924,963.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,362,479.60	917,083.12
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		1,122,737,010.01	857,526,624.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,805,332.57	5,723,523.34
投资支付的现金		1,118,390,000.00	979,620,888.89
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,479,343.78	-147,147.19

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

支付其他与投资活动有关的现金			12,765.00
投资活动现金流出小计		1,132,674,676.35	985,210,030.04
投资活动产生的现金流量净额		-9,937,666.34	-127,683,405.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,500,000.00	
取得借款收到的现金		41,800,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		43,300,000.00	
偿还债务支付的现金		4,000,000.00	22,493,451.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,434,883.69	1,307,235.32
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			
筹资活动现金流出小计		9,434,883.69	23,800,687.22
筹资活动产生的现金流量净额		33,865,116.31	-23,800,687.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、49	9,888,397.37	-183,227,007.78
加：期初现金及现金等价物余额		49,641,175.98	232,868,183.76
六、期末现金及现金等价物余额	五、49	59,529,573.35	49,641,175.98

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
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		34,212,014.26	19,534,287.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	4,746,694.64	3,028,261.25
经营活动现金流入小计		38,958,708.90	22,562,548.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,841,571.57	644,126.11
支付给职工以及为职工支付的现金		14,251,412.74	10,794,305.66
支付的各项税费		4,259,178.99	4,293,770.54
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	15,773,707.21	6,937,769.25
经营活动现金流出小计		36,125,870.51	22,669,971.56
经营活动产生的现金流量净额		2,832,838.39	-107,423.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		69,700,000.00	63,780,000
取得投资收益收到的现金		3,845,453.53	4,425,692.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

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		73,545,453.53	68,205,692.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,000.00	1,573,669.37
投资支付的现金		65,800,000.00	77,590,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,479,343.78	
支付其他与投资活动有关的现金		1,500,000.00	
投资活动现金流出小计		73,849,343.78	79,163,669.37
投资活动产生的现金流量净额		-303,890.25	-10,957,976.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、49	2,528,948.14	-11,065,400.08
加：期初现金及现金等价物余额		221,802,783.68	232,868,183.76
六、期末现金及现金等价物余额	五、49	224,331,731.82	221,802,783.68

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	230,000,000				45,582,695.31		12,750.00		486,238.34		154,776,502.34	7,779,972.44	438,638,158.43
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	230,000,000				45,582,695.31		12,750.00		486,238.34		154,776,502.34	7,779,972.44	438,638,158.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-6,479,343.78		11,113,260.80				20,970,909.46	2,096,714.41	27,701,540.89
(一) 综合收益总额							-3,622,443.69				27,116,644.71	596,714.41	24,090,915.43
(二) 所有者投入和减少资本					-6,479,343.78		14,735,704.49				2,930,079.81	1,500,000.00	12,686,440.52
1. 股东投入的普通股												1,500,000.00	1,500,000.00
2. 其他权益工具持有者													

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他		-6,479,343.78				14,735,704.49				2,930,079.81		11,186,440.52
(三) 利润分配										-9,075,815.06		-9,075,815.06
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										-9,075,815.06		-9,075,815.06
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

(六) 其他													
四、本年期末余额	230,000,000	39,103,351.53			39,103,351.53		11,126,010.80		486,238.34		175,747,411.80	9,876,686.85	466,339,699.32

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	230,000,000.00				40,632,451.94				486,238.34		110,601,390.36	7,300,238.76	389,020,319.40
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					5,000,000.00						9,921,540.04		14,921,540.04
其他													
二、本年期初余额	230,000,000.00				45,632,451.94				486,238.34		120,522,930.40	7,300,238.76	403,941,859.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-49,756.63		12,750.00				34,253,571.94	479,733.68	34,696,298.99
（一）综合收益总额							12,750.00				34,253,571.94	479,733.68	34,746,055.62
（二）所有者投入和减少资本					-49,756.63								-49,756.63
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				-49,756.63							-49,756.63
(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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	230,000,000.00			45,582,695.31	12,750.00	486,238.34	154,776,502.34	7,779,972.44	438,638,158.43		

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											
	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	230,000,000.00				24,813,842.17				486,238.34		4,274,847.28	259,574,927.79
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	230,000,000.00				24,813,842.17				486,238.34		4,274,847.28	259,574,927.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-11,869,930.81	-11,869,930.81
（一）综合收益总额											-11,869,930.81	-11,869,930.81
（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												

建投嘉显实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

(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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	230,000,000.00				24,813,842.17			486,238.34		-7,595,083.53	247,704,996.98	

项目	2018 年									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综	专项储	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

		优先 股	永续 债	其他		存股	合收益	备		险准备		计
一、上年期末余额	230,000,000.00				24,813,842.17				486,238.34		4,376,145.09	259,676,225.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	230,000,000.00				24,813,842.17				486,238.34		4,376,145.09	259,676,225.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-101,297.81	-101,297.81
（一）综合收益总额											-101,297.81	-101,297.81
（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												

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	230,000,000.00				24,813,842.17			486,238.34		4,274,847.28	259,574,927.79

法定代表人：张亚平

主管会计工作负责人：于娟

会计机构负责人：张晓凯

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是一家在北京注册的股份有限公司，由建投控股有限责任公司（更名前为建银实业控股有限责任公司）、建投嘉昱置地股份有限公司共同发起设立，并经北京市工商行政管理局核准登记，企业法人统一社会信用代码：911100000573322339。本公司总部位于北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 1401-1404 室。

本公司于 2012 年 10 月 17 日由建银实业控股有限责任公司出资 10,000.00 万元设立，公司原名称为建银实业投资发展有限责任公司，2016 年 6 月 16 日，公司更名为建银实业投资发展股份有限公司；2017 年 3 月 17 日，公司再次更名为建投嘉昱实业投资发展股份有限公司。

2013 年 6 月 17 日，建投控股有限责任公司向本公司增资 13,000 万元；2015 年 9 月 16 日，建投控股有限责任公司将持有本公司 1.00% 的股权转让予建投嘉昱置地股份有限公司。转让后公司股东为建投控股有限责任公司、建投嘉昱置地股份有限公司，出资额分别为 22,770.00 万元、230.00 万元，持股比例分别为 99.00%、1.00%。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设建投嘉昱实业投资发展股份有限公司资产管理分公司、计划财务部、审计部、战略规划部、业务发展部、运营部、人力资源部、合规监察办公室等部门。

本公司及子公司的业务性质和主要经营活动为物业管理；项目投资；投资管理；企业管理；投资咨询。

本财务报表及财务报表附注已经本公司第二届董事会第 7 次会议于 2020 年 3 月 6 日批准。

2、合并财务报表范围

本年度纳入合并财务报表范围的主体 35 家，其中同一控制下合并增加一家，具体见本“附注六、合并范围的变动”、“附注七、在其他主体中的权益”披露。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定金融工具确认和计量、金融资产减值以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、10、附注三、10、附注三、24。

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 12 月 31 日的财务状况以

及 2019 年度的经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按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。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转

入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

(1) 合并范围

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

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

10、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，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。

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。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收

入) 计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是, 对于非交易性权益工具投资, 本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益, 其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

管理金融资产的**业务模式**, 是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础, 确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估, 以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中, 本金是指金融资产在初始确认时的公允价值; 利息包括对货币时间价值、与特定期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外, 本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估, 以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时, 所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产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, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款, 本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的, 相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和租赁应收款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：特定客户
- 应收账款组合 2：建行及其下属公司组合
- 应收账款组合 3：其他客户组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：特定客户组合
- 其他应收款组合 2：建行及其下属公司组合
- 其他应收款组合 3：押金及保证金组合
- 其他应收款组合 4：其他客户组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(7) 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。

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、工程施工、周转材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，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存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物采用一次转销法摊销。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确

认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日的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。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再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。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、20。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、20。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-50	0-5	1.90-6.67
机器设备	5-10	0-5	9.50-20.00
交通运输设备	4-6	0-5	15.83-25.00
电子设备	3-5	0-5	19.00-33.33
办公设备	3-5	0-5	19.00-33.33
其他固定资产	5	0-5	19.00-20.00

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。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 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。

(6) 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。

16、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。

在建工程计提资产减值方法见附注三、20。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂

停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

18、无形资产

本公司无形资产包括计算机软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5.00	直线法	
土地使用权		直线法	按可使用年限
著作权	3.00	直线法	
书画	5.00	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、20。

19、研究开发支出

本公司的研发支出于发生时计入当期损益。

20、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、长期待摊费用

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。

22、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

(2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(3) 离职后福利

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

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，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。

(4) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

23、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：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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。

24、收入

收入的确认按照本公司在日常经营活动中提供物业服务、金融外包服务、资产代管服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

一般原则

①物业服务

本公司对外提供的物业服务，主要为各客户提供物业、保洁、会议保障等，于服务提供时确认收入。

②金融外包

本公司对外提供的金融外包服务，主要为管户提供信用卡营销、现金清分等，与客户达成结算协议时确认收入。

③资产代管

本公司对外提供的资产代管，主要为中国建银投资有限公司提供资产代收代付租金、资产确权等管理服务，于服务提供时确认收入。

④销售商品

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

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。

⑤让渡资产使用权

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

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

⑥建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：**A**、合同总收入能够可靠地计量；**B**、与合同相关的经济利益很可能流入企业；**C**、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；**D**、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作

为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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：

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

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

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：

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

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

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。

27、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

28、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(1) 建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注“三、24、收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(3) 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验

等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

(4) 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(5) 租赁的归类

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

(6) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(7) 折旧和摊销

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

(8) 递延所得税资产

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

(9) 所得税

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

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2019 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债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，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	410,157,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	156,657,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	253,500,000.00
	以成本计量（权益工具）	19,736,563.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	13,743,073.73
应收账款	摊余成本	77,924,390.70	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,851,605.99
			应收账款	摊余成本	77,884,795.03
其他应收款	摊余成本	50,100,878.76	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			其他流动资产	摊余成本	
			其他应收款	摊余成本	49,860,043.51

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
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		156,657,000.00		156,657,000.00
应收票据				
应收账款	77,924,390.70		-39,595.67	77,884,795.03
应收款项融资				
其他应收款	50,100,878.76		-240,835.25	49,860,043.51
一年内到期的非流动资产				
- 以摊余成本计量				
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
- 其他				
可供出售金融资产	429,893,563.00	-429,893,563.00		
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
其他权益工具投资			28,851,605.99	28,851,605.99
其他非流动金融资产		253,500,000.00	13,743,073.73	267,243,073.73
负债：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
递延所得税负债	6,786,399.48		4,911,901.50	11,698,300.98
股东权益：				
其他综合收益	12,750.00		14,735,704.49	14,748,454.49
盈余公积	486,238.34			486,238.34
未分配利润	154,776,502.34		2,930,079.81	157,706,582.15
少数股东权益	7,779,972.44			7,779,972.44

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初

损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	11,164,690.81		39,595.67	11,204,286.48
其他应收款减值准备	3,510,023.45		240,835.25	3,750,858.70

②财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号), 2018 年 6 月发布的《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)同时废止; 财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号),《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1 号)同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号, 本公司对财务报表格式进行了以下修订:

资产负债表, 将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”; 将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本年度无重要会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产:			
货币资金	93,189,993.88	93,189,993.88	
交易性金融资产		156,657,000.00	156,657,000.00
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	77,924,390.70	77,884,795.03	-39,595.67
应收款项融资			
预付款项	13,008,143.68	13,008,143.68	
其他应收款	50,100,878.76	49,860,043.51	-240,835.25
其中: 应收利息			
应收股利	6,725,764.20	6,725,764.20	
存货	43,517,374.87	43,517,374.87	
持有待售资产			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	476,013.03	476,013.03	
流动资产合计	278,216,794.92	434,593,364.00	156,376,569.08
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	429,893,563.00		-429,893,563.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	13,337,402.25	13,337,402.25	
其他权益工具投资		28,851,605.99	28,851,605.99
其他非流动金融资产		267,243,073.73	267,243,073.73
投资性房地产	46,767,627.95	46,767,627.95	
固定资产	24,023,811.94	24,023,811.94	
固定资产清理			
在建工程	22,324,702.96	22,324,702.96	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,499,184.24	1,499,184.24	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,762,903.50	1,762,903.50	
递延所得税资产	17,844,992.54	17,844,992.54	
其他非流动资产	7,138,982.47	7,138,982.47	
非流动资产合计	564,593,170.85	430,794,287.57	-133,798,883.28
资产总计	842,809,965.77	865,387,651.57	22,577,685.80
流动负债：			
短期借款			
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			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
应付票据			
应付账款	69,790,692.25	69,790,692.25	
预收款项	44,399,074.52	44,399,074.52	
应付职工薪酬	119,250,047.90	119,250,047.90	
应交税费	18,646,815.90	18,646,815.90	
其他应付款	115,817,552.40	115,817,552.40	
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	4,000,000.00	4,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	371,904,182.97	371,904,182.97	
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	17,721,224.89	17,721,224.89	
长期应付职工薪酬			
预计负债	7,760,000.00	7,760,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	6,786,399.48	11,698,300.98	4,911,901.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	32,267,624.37	37,179,525.87	4,911,901.50
负债合计	404,171,807.34	409,083,708.84	4,911,901.50
股东权益：			
股本	230,000,000.00	230,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	45,582,695.31	45,582,695.31	
减：库存股			
其他综合收益	12,750.00	14,735,704.49	14,748,454.49

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
专项储备			
盈余公积	486,238.34	486,238.34	
未分配利润	154,776,502.34	157,706,582.15	2,930,079.81
归属于母公司所有者权益合计	430,858,185.99	448,523,970.29	17,665,784.30
少数股东权益	7,779,972.44	7,779,972.44	
股东权益合计	438,638,158.43	456,303,942.73	17,665,784.30
负债和股东权益总计	842,809,965.77	865,387,651.57	22,577,685.80

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	1,972,366.36	1,972,366.36	
交易性金融资产		17,200,000.00	17,200,000.00
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	5,526,756.39	5,526,756.39	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	14,439,599.58	14,439,599.58	
其中：应收利息			
应收股利	1,226,300.00	1,226,300.00	
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			
流动资产合计	21,938,722.33	39,138,722.33	17,200,000.00
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	46,200,000.00		-46,200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
设定受益计划净资产			
长期股权投资	215,656,539.69	215,656,539.69	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		29,000,000.00	29,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	266,218.74	266,218.74	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	1,918,093.83	1,918,093.83	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	9,810.47	9,810.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	264,050,662.73	246,850,662.73	-17,200,000.00
资产总计	285,989,385.06	285,989,385.06	
流动负债：			
短期借款			
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	100,000.00	100,000.00	
预收款项			
应付职工薪酬	12,117,317.87	12,117,317.87	
应交税费	3,181,886.38	3,181,886.38	
其他应付款	3,255,253.02	3,255,253.02	
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			

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
其他流动负债			
流动负债合计	18,654,457.27	18,654,457.27	
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	7,760,000.00	7,760,000.00	
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	7,760,000.00	7,760,000.00	
负债合计	26,414,457.27	26,414,457.27	
股东权益：			
股本	230,000,000.00	230,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	24,813,842.17	24,813,842.17	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	486,238.34	486,238.34	
未分配利润	4,274,847.28	4,274,847.28	
归属于母公司所有者权益合计	259,574,927.79	259,574,927.79	
少数股东权益			
股东权益合计	259,574,927.79	259,574,927.79	
负债和股东权益总计	285,989,385.06	285,989,385.06	

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
----	------	---------

增值税	应税收入	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

存在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	所得税税率(%)
西安银博科技有限责任公司	15

依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款：国家需要重点扶持的高新技术企业，本公司子公司西安银博科技有限责任公司减按 15% 的税率征收企业所得税。

2、税收优惠及批文

根据财税〔2011〕100 号文件，增值税一般纳税人对其自行开发生生产的软件产品，按 17% 税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3% 的部分施行即征即退政策，本公司子公司西安银博科技有限责任公司目前享受退税的是“SJY123 安全电子邮件传输系统”软件产品收入。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2019.12.31	2018.12.31
	人民币金额	人民币金额
库存现金：	77,388.01	67,219.12
银行存款：	80,121,869.55	92,050,145.42
其他货币资金：	1,465,532.61	1,072,629.34
合 计	81,664,790.17	93,189,993.88

受限制的货币资金明细如下：

项目	2019.12.31	2018.12.31
履约保证金	3,046,121.83	23,841,013.39
信用卡保证金	2,189,015.74	1,822,130.38
代管大维基金、维修基金专户	16,900,079.25	17,885,674.13
合 计	22,135,216.82	43,548,817.90

2、交易性金融资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
交易性金融资产	168,800,000.00	—
其中：债务工具投资	168,800,000.00	—

其他	——
合 计	168,800,000.00

说明：债务工具投资为本公司购买的中国建设银行发行的开放式理财产品。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	107,376,875.64
1 至 2 年	12,233,326.05
2 至 3 年	1,630,616.44
3 至 4 年	1,832,902.44
4 至 5 年	715,687.24
5 年以上	9,589,484.96
小 计	133,378,892.77
减：坏账准备	12,164,175.09
合 计	121,214,717.68

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2019.12.31					2019.01.01					
	账面余额		坏账准备			账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	金额		比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备	14,143,235.97	10.60	8,399,159.33	59.39	5,744,076.64	7,975,609.90	8.96	7,737,327.38	97.01	238,282.52	
其中：											
单项金额重大并单项计提坏账准备	10,572,362.41	7.92	4,999,562.41	47.29	5,572,800.00	4,380,362.41	4.92	4,380,362.41	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	3,570,873.56	2.68	3,399,596.92	95.20	171,276.64	3,595,247.49	4.04	3,356,964.97	93.37	238,282.52	
按组合计提坏账准备	119,235,656.80	89.40	3,765,015.76	3.16	115,470,641.04	81,113,471.61	91.05	3,466,959.10	4.27	77,646,512.51	
其中：											
其他客户组合	19,911,634.78	14.93	3,765,015.76	18.91	16,146,619.02	17,847,716.16	20.03	3,466,959.10	19.43	14,380,757.06	
特定客户组合	29,665,301.24	22.24			29,665,301.24	47,121,438.65	52.89			47,121,438.65	
建行及下属公司组合	69,658,720.78	52.23			69,658,720.78	16,144,316.80	18.12			16,144,316.80	
合计	133,378,892.77	100.00	12,164,175.09	9.12	121,214,717.68	89,089,081.51	100.00	11,204,286.48	12.58	77,884,795.03	

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

按单项计提坏账准备:

名称	2019.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	1,066,460.34	100.00	存在收回风险
重庆源道投资控股(集团)有限公司	3,313,902.07	3,313,902.07	100.00	存在收回风险
长春市南关区建银耆享园自强养老中心	6,192,000.00	619,200.00	10.00	存在收回风险
单项不重大计提项目	3,570,873.56	3,399,596.92	95.20	存在收回风险
合计	14,143,235.97	8,399,159.33	59.39	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 其他客户组合

账龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	14,907,812.17	636,563.58	4.27
1至2年	1,061,934.55	221,838.13	20.89
2至3年	261,497.24	95,080.40	36.36
3至4年	1,644,151.43	802,056.74	48.78
4至5年	116,662.95	89,900.47	77.06
5年以上	1,919,576.44	1,919,576.44	100.00
合计	19,911,634.78	3,765,015.76	18.91

组合计提项目: 特定客户组合

账龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	29,335,054.67		
1至2年	307,699.75		
2至3年	13,200.00		
3至4年	9,346.82		
4至5年			
5年以上			
合计	29,665,301.24		

组合计提项目: 建行及其下属公司

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	62,420,930.80		
1 至 2 年	5,214,313.74		
2 至 3 年	1,355,919.20		
3 至 4 年	179,404.19		
4 至 5 年	222,869.55		
5 年以上	265,283.30		
合 计	69,658,720.78		

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净 额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,380,362.41	4.92	4,380,362.41	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	17,847,716.16	20.03	3,427,363.43	19.20	14,420,352.73
特定客户组合	47,121,438.65	52.89			47,121,438.65
建行及其下属公司	16,144,316.80	18.12			16,144,316.80
组合小计	81,113,471.61	91.04	3,427,363.43	4.23	77,686,108.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,595,247.49	4.04	3,356,964.97	93.37	238,282.52
合 计	89,089,081.51	100.00	11,164,690.81	12.53	77,924,390.70

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2018.12.31	11,164,690.81
首次执行新金融工具准则的调整金额	39,595.67
2019.01.01	11,204,286.48
本期计提	959,888.61
本期收回或转回	
本期核销	
2019.12.31	12,164,175.09

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
中国建设银行股份有限公司	71,040,128.24	53.26	1,381,407.46
中国建银投资有限责任公司	26,072,183.52	19.55	
长春市南关区建银耆享园自强养老中心	6,192,000.00	4.64	619,200.00
重庆源道投资控股(集团)有限公司	3,313,902.07	2.48	3,313,902.07
中国邮政集团公司重庆市分公司	1,752,395.00	1.31	87,619.75
合 计	108,370,608.83	81.24	5,402,129.28

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1 年以内	9,581,202.94	74.57	11,003,436.48	84.59
1 至 2 年	1,563,040.14	12.16	614,610.10	4.72
2 至 3 年	321,856.10	2.50	203,019.50	1.56
3 年以上	1,382,909.60	10.77	1,187,077.60	9.13
合 计	12,849,008.78	100.00	13,008,143.68	100.00

(2) 本期计提坏账准备的情况

债务单位	期末余额	坏账准备	账龄	计提原因
广州市东岷源电子科技有限公司	215,754.00	215,754.00	2-3年	预计无法收回

(3) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
陕西省热力公司	1,987,415.84	15.21
青岛吉福成润信息技术有限公司	1,783,750.00	13.65
高新技术产业开发区磊鑫石材厂	1,085,696.00	8.31
西安市莲湖区机关事务管理局	790,305.89	6.05
浪潮金融信息技术有限公司	617,000.00	4.72
合 计	6,264,167.73	47.94

5、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
-----	------------	------------

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

应收股利	6,725,764.20	
其他应收款	42,513,538.06	50,100,878.76
合 计	49,239,302.26	50,100,878.76

(1) 应收股利

项 目	2019.12.31	
广东建银置业有限责任公司		1,222,250.61
厦门建投建业资产有限公司		5,503,513.59
小 计:		6,725,764.20
减: 坏账准备		
合 计		6,725,764.20

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31	
1 年以内		19,111,728.64
1 至 2 年		14,967,863.62
2 至 3 年		7,158,341.05
3 至 4 年		2,356,380.32
4 至 5 年		1,599,298.08
5 年以上		2,086,128.24
小 计		47,279,739.95
减: 坏账准备		4,766,201.89
合 计		42,513,538.06

②按款项性质披露

项目	2019.12.31	2018.12.31
往来款	41,596,730.80	35,000,092.58
资产包	—	16,492,414.78
押金、保证金	5,236,189.64	1,779,981.56
其他	446,819.51	338,413.29
合 计	47,279,739.95	53,610,902.21

③坏账准备计提情况

期末, 处于第一阶段的坏账准备:

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

类别	未来 12 个月内		坏账准备	账面价值	理由
	账面余额	的预期信用 损失率(%)			
其他客户组合	9,910,586.71	18.90	1,872,802.59	8,037,784.12	按预期信用 损失计提
特定客户组合	13,691,801.55			13,691,801.55	
建行及其下属公司	13,377,372.64			13,377,372.64	
押金及保证金组合	4,559,606.30			4,559,606.30	
合计	41,539,367.20	18.90	1,872,802.59	39,666,564.61	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	整个存续期		坏账准备	账面价值	理由
	账面余额	预期信用损 失率(%)			
按单项计提坏账准备					
南京白鹭宾馆	2,941,950.68	30.00	882,585.20	2,059,365.48	存在收回风险
其他单项不重大项目汇总	2,798,422.07	71.86	2,010,814.10	787,607.97	存在收回风险
合 计	5,740,372.75	50.40	2,893,399.30	2,846,973.45	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	8,989,757.80	16.77	1,782,609.22	19.83	7,207,148.58
特定客户组合	15,520,013.22	28.95	11,197.50	0.07	15,508,815.72
建行及其下属公司	9,131,486.43	17.03			9,131,486.43
押金及保证金组合	1,779,981.56	3.32			1,779,981.56
其他组合	16,612,745.68	30.99	390,090.00	2.35	16,222,655.68
组合小计	52,033,984.69	97.06	2,183,896.72	4.20	49,850,087.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,576,917.52	2.94	1,326,126.73	84.10	250,790.79
合 计	53,610,902.21	100.00	3,510,023.45	6.55	50,100,878.76

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备金额

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

2018年12月31日余额	3,510,023.45
首次执行新金融工具准则的调整金额	240,835.25
2019年1月1日余额	3,750,858.70
本期计提	1,015,343.19
本期转回	
本期转销	
本期核销	
其他变动	
2019年12月31日余额	4,766,201.89

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	其他应收款 期末余额	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
中国建设银行股份有限公司	13,377,372.64	28.29	
中国建银投资有限责任公司	8,360,735.78	17.68	
南京白鹭宾馆	2,941,950.68	6.22	882,585.20
中国电子进出口有限公司	1,495,198.95	3.16	74,759.95
四川中科际医院管理有限公司	1,000,000.00	2.12	100,000.00
合 计	27,175,258.05	57.47	1,057,345.15

6、存货

(1) 存货分类

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	27,287,350.74	8,627,097.51	18,660,253.23	18,997,357.98	1,979,140.16	17,018,217.82
库存商品	4,984,322.11	745,516.48	4,238,805.63	6,517,780.91	745,516.48	5,772,264.43
原材料	17,925,540.90		17,925,540.90	20,643,221.12		20,643,221.12
低值易耗品	48,299.00		48,299.00	83,671.50		83,671.50
合 计	50,245,512.75	9,372,613.99	40,872,898.76	46,242,031.51	2,724,656.64	43,517,374.87

(2) 存货跌价准备

存货种类	2019.01.01	本期增加		本期减少		2019.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	745,516.48	15,335.45		15,335.45		745,516.48
工程施工	1,979,140.16	6,647,957.35				8,627,097.51
合 计	2,724,656.64	6,663,292.80		15,335.45		9,372,613.99

(3) 建造合同形成的已完工未结算资产

项 目	2019.12.31
累计已发生成本	119,082,361. 81
累计已确认毛利	16,474,333.0 8
减：预计损失	8,627,097.51
减：已办理结算的价款	108,269,344. 15
建造合同形成的 已完工未结算	18,660,253.2 3

7、一年内到期的非流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
1年内到期的信托产品	89,500,000.00	

8、其他流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
多交或预缴的增值税额	618,865.85	
待抵扣进项税额	426,312.31	339,939.17
增值税留底税额	955,019.88	37,217.09
预缴所得税	394,532.14	97,894.24
预缴其他税费	31,384.15	962.53
合 计	2,426,114.33	476,013.03

9、可供出售金融资产

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	—	—	—	410,157,000.00		410,157,000.00
理财产品	—	—	—	156,657,000.00		156,657,000.00
信托产品	—	—	—	253,500,000.00		253,500,000.00
可供出售权益工具	—	—	—			
其中：按公允价值计量	—	—	—			
按成本计量	—	—	—			
其他	—	—	—	19,736,563.00		19,736,563.00
合 计	—	—	—	429,893,563.00		429,893,563.00

10、长期股权投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动							2019.12.31	减值准备 期末余额
		追加/新增 投资	减少投 资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备		
①合营企业										
②联营企业										
新疆鉴苑投资有限责 任公司	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00
陕西建投嘉昱置地有 限责任公司										
小计	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00
合 计	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00

说明：（1）2019 年 11 月，新疆鉴苑投资有限责任公司全资子公司布尔津喀纳斯鉴苑山庄酒店有限公司设备设施因位于哈纳斯国家级自然保护区，为违建已全部拆除，预计后续无法取得任何补偿，新疆鉴苑投资有限责任公司计提固定资产减值 6604.15 万元。本公司权益法下确认本期投资损益为-13,337,402.25 元；

（2）陕西建投嘉昱置地有限责任公司目前处于停业状态，期末经审计后的净资产为-722,109.38 元，本公司的子公司陕西建投实业有限责任公司投资 800,000.00 元，持股 40.00%，现累计确认长期股权投资（损益调整）-800,000.00，未确认长期股权投资（损益调整）-288,843.75 元。

11、其他权益工具投资

项 目	2019.12.31	2018.12.31
厦门建投建业资产管理有限公司	16,957,268.68	——
广东建银置业有限责任公司	6,981,412.39	——
青岛金融押运有限责任公司	100,000.00	——
合 计	24,038,681.07	——

说明：厦门建投建业资产管理有限公司、广东建银置业有限责任公司、青岛金融押运有限责任公司是本公司持有的非交易性股权投资，本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

12、其他非流动金融资产

种 类	2019.12.31	2018.12.31
债务工具投资	185,900,000.00	——
其中：信托产品	185,900,000.00	——
权益工具投资	14,530,715.41	——
其中：宁波医药股份有限公司	12,530,715.41	——
厦门佰行金融服务有限公司	2,000,000.00	——
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		——
其他		——
合 计	200,430,715.41	——

说明：本公司持有的信托产品发行方为本公司关联方中建投信托股份有限公司。权益工具投资为持有的宁波医药股份有限公司、厦门佰行金融服务有限公司的少数股权。

13、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	63,491,056.26	13,182,320.00	76,673,376.26
2.本期增加金额	7,687,329.25		7,687,329.25
3.本期减少金额	7,338,999.39		7,338,999.39
4.期末余额	63,839,386.12	13,182,320.00	77,021,706.12
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	27,746,289.25	2,159,459.06	29,905,748.31
2.本期增加金额	4,022,073.69	386,769.36	4,408,843.05
(1) 计提或摊销	2,297,425.42	386,769.36	2,684,194.78
(2) 其他	1,724,648.27		1,724,648.27
3.本期减少金额	4,233,267.81		4,233,267.81
4.期末余额	27,535,095.13	2,546,228.42	30,081,323.55
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	36,304,290.99	10,636,091.58	46,940,382.57
2.期初账面价值	35,744,767.01	11,022,860.94	46,767,627.95

14、固定资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	17,461,840.64	20,480,336.06
固定资产清理		3,543,475.88
合 计	17,461,840.64	24,023,811.94

(1) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	24,711,580.06	1,768,532.18	40,379,866.58	7,950,495.01	3,714,475.65	1,092,353.33	79,617,302.81
2.本期增加金额	6,598,986.39	624,721.55	852,424.22	719,938.36	213,421.59	41,379.31	9,050,871.42
(1) 购置		624,721.55	852,424.22	719,938.36	213,421.59	41,379.31	2,451,885.03
(2) 其他	6,598,986.39						6,598,986.39
3.本期减少金额	4,143,853.37	734,957.66	14,465,637.89	1,644,415.90	273,984.17	131,255.00	21,394,103.99
(1) 处置或报废	68,457.00	734,957.66	14,465,637.89	1,644,415.90	273,984.17	131,255.00	17,318,707.62
(2) 其他	4,075,396.37						4,075,396.37
4.期末余额	27,166,713.08	1,658,296.07	26,766,652.91	7,026,017.47	3,653,913.07	1,002,477.64	67,274,070.24
二、累计折旧							
1.期初余额	12,527,434.67	1,273,709.67	34,416,069.06	6,989,839.91	2,728,181.37	1,035,952.34	58,971,187.02
2.本期增加金额	5,967,683.20	149,210.48	2,290,706.05	750,523.87	269,562.25	25,229.61	9,452,915.46
(1) 计提	1,734,415.39	149,210.48	2,290,706.05	750,523.87	269,562.25	25,229.61	5,219,647.65
(2) 其他	4,233,267.81						4,233,267.81
3.本期减少金额	1,782,373.61	734,957.66	14,261,315.91	1,642,184.92	230,485.26	126,335.25	18,777,652.61
(1) 处置或报废	57,725.34	734,957.66	14,261,315.91	1,642,184.92	230,485.26	126,335.25	17,053,004.34
(2) 其他	1,724,648.27						1,724,648.27
4.期末余额	16,712,744.26	687,962.49	22,445,459.20	6,098,178.86	2,767,258.36	934,846.70	49,646,449.87
三、减值准备							
1.期初余额		2,145.00		2,123.60	161,511.13		165,779.73
2.本期增加金额							
3.本期减少金额							
4.期末余额		2,145.00		2,123.60	161,511.13		165,779.73
四、账面价值							
1.期末账面价值	10,453,968.82	968,188.58	4,321,193.71	925,715.01	725,143.58	67,630.94	17,461,840.64
2.期初账面价值	12,184,145.39	492,677.51	5,963,797.52	958,531.50	824,783.15	56,400.99	20,480,336.06

说明：房屋建筑物其他增加为本公司子公司山东建投金融服务有限公司投资性房地产分类转入，其他减少为本公司子公司厦门建投物业管理有限公司投资性房地产分类转出。

(2) 固定资产清理

项 目	2019.12.31	2018.12.31
房屋、建筑物		3,543,475.88

说明：本公司子公司泉州市建投物业管理有限公司位于泉州市宝洲路中段南侧汽车大厦 11#12#店面，2010 年 4 月被政府拆迁，2019 年拆迁置换资产已交付。

15、在建工程

项 目	2019.12.31	2018.12.31
在建工程	22,324,702.96	22,324,702.96

在建工程明细

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
西安市碑林区 长乐坊街道兴 庆路93号	22,324,702.96		22,324,702.96	22,324,702.96		22,324,702.96

说明：本公司子公司陕西建投实业有限责任公司 2013 年购入陕西省西安市兴庆路土地用于项目开发，目前尚无建设计划，项目暂停。

16、无形资产

项 目	软件	土地使用权	字画	著作权	合计
一、账面原值					
1.2018.12.31	2,598,666.37		193,735.00	858,900.00	3,651,301.37
2.本期增加金额	451,141.59	2,400,682.80			2,851,824.39
(1) 购置	451,141.59				451,141.59
(2) 其他增加		2,400,682.80			2,400,682.80
3.本期减少金额					
4.2019.12.31	3,049,807.96	2,400,682.80	193,735.00	858,900.00	6,503,125.76
二、累计摊销					
1.2018.12.31	745,566.01		193,735.00	858,900.00	1,798,201.01
2.本期增加金额	791,729.29	46,241.04			837,970.33
计提	791,729.29	46,241.04			837,970.33
3.本期减少金额					
4. 2019.12.31	1,537,295.30	46,241.04	193,735.00	858,900.00	2,636,171.34
三、减值准备					

项 目	软件	土地使用权	字画	著作权	合计
1.2018.12.31	353,916.12				353,916.12
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.2019.12.31	353,916.12				353,916.12
四、账面价值					
1.2019.12.31 账面价值	1,158,596.54	2,354,441.76			3,513,038.30
2.2018.12.31 账面价值	1,499,184.24				1,499,184.24

说明：土地使用权增加为本公司子公司陕西建投实业有限责任公司位于陕西省路富平县土地开发成本转入。

17、长期待摊费用

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少		2019.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费	1,762,903.50	976,788.20	947,828.64		1,791,863.06

18、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	18,305,572.98	4,190,835.41	15,200,992.39	3,646,109.56
内部交易未实现利润	151,717.22	37,929.31	1,155,858.94	288,964.74
评估减值	1,664,599.47	249,689.92	1,843,384.80	276,507.72
可抵扣亏损	11,500,122.26	2,875,030.57	9,413,301.28	2,353,325.32
职工薪酬	43,444,921.43	10,597,004.92	44,870,922.73	11,137,296.37
党组织工作经费	2,743,023.91	660,042.45	571,155.30	142,788.83
小计	77,809,957.27	18,610,532.58	73,055,615.44	17,844,992.54
递延所得税负债：				
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动			17,000.00	4,250.00
其他权益工具投资公允价值变动	14,834,681.07	3,708,670.27		
固定资产折旧	187,905.40	46,976.35	249,890.72	62,472.68
资产评估增值	29,967,453.81	6,411,275.22	31,366,493.84	6,719,676.80
小计	44,990,040.28	10,166,921.84	31,633,384.56	6,786,399.48

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异	10,332,326.80	4,415,780.70
可抵扣亏损	12,668,827.53	8,941,610.12
合计	23,001,154.33	13,357,390.82

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.12.31	2018.12.31	备注
2019 年		3,033,541.88	
2020 年		99,759.76	
2021 年	3,407,101.60	3,458,400.28	
2022 年	2,349,908.20	2,349,908.20	
2023 年			
2024 年	6,911,817.73		
合 计	12,668,827.53	8,941,610.12	

19、其他非流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
资产包	14,980,998.12	
应收竹香居权益	7,138,982.47	7,138,982.47
合计	22,119,980.59	7,138,982.47

说明：资产包为本公司购买用于再转让的资产组合，根据流动性，本公司将其转入其他非流动资产。应收竹香居权益为本公司持有的舟山市普陀山竹香居宾馆股份，因不能控制未纳入合并范围。

20、短期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
质押借款		
抵押借款	35,000,000.00	
保证借款		
信用借款	6,800,000.00	
合 计	41,800,000.00	

21、应付账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
物业款	27,986,956.11	32,657,408.41
货款	50,134,593.98	32,486,912.95
其他	2,100,676.19	4,646,370.89
合 计	80,222,226.28	69,790,692.25

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末数	未偿还的原因
王西宁	734,910.12	未结算
西安电子科技大学	510,000.00	未到付款期
合 计	1,244,910.12	

22、预收款项

项 目	2019.12.31	2018.12.31
物业款	9,836,042.04	324,738.66
货款	12,603,097.12	35,291,709.22
其他	2,506,505.31	8,782,626.64
合 计	24,945,644.47	44,399,074.52

预收款项按账龄列示：

账 龄	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内(含 1 年)	23,837,785.68	43,540,326.67
1 年以上	1,107,858.79	858,747.85
合 计	24,945,644.47	44,399,074.52

23、应付职工薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬	72,318,730.48	513,037,143.68	508,830,872.88	76,525,001.28
离职后福利-设定提存计划	3,341,546.01	47,591,418.48	47,128,208.60	3,804,755.89
辞退福利	43,589,771.41	7,006,649.76	45,739,306.24	4,857,114.93
合 计	119,250,047.90	567,635,211.92	601,698,387.72	85,186,872.10

说明：本公司子公司按照劳动法相关规定，对劳动合同终止，计提的终止合同人员补偿金，计入辞退福利。

(1) 短期薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,859,208.76	338,338,622.94	333,476,120.42	54,721,711.28
二、职工福利费	366,286.38	18,251,790.47	18,290,332.63	327,744.22
三、社会保险费	14,464,238.60	29,806,325.96	30,938,140.17	13,332,424.39
其中：1.基本医疗保险费	2,000,948.07	21,473,971.67	21,475,894.46	1,999,025.28
2.补充医疗保险费	12,269,008.49	5,174,150.10	6,331,955.39	11,111,203.20
3.工伤保险费	90,170.03	787,206.44	779,107.07	98,269.40
4.生育保险费	104,112.01	2,241,241.56	2,221,427.06	123,926.51
5.其他		129,756.19	129,756.19	
四、住房公积金	-11,577.10	22,888,525.28	22,834,365.28	42,582.90
五、工会经费和职工教育经费	7,583,697.59	6,395,981.50	6,052,831.55	7,926,847.54
六、其他短期薪酬	56,876.25	97,355,897.53	97,239,082.83	173,690.95
合 计	72,318,730.48	513,037,143.68	508,830,872.88	76,525,001.28

(2) 设定提存计划

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
离职后福利				
其中：1.基本养老保险费	2,888,681.48	42,201,455.02	41,749,818.69	3,340,317.81
2.失业保险费	462,564.01	1,664,684.15	1,664,140.34	463,107.82
3.企业年金缴费	-9,699.48	3,725,279.31	3,714,249.57	1,330.26
合 计	3,341,546.01	47,591,418.48	47,128,208.60	3,804,755.89

24、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31
企业所得税	8,206,717.95	8,856,907.87
增值税	6,744,650.88	7,259,438.06
个人所得税	428,087.46	724,240.26
城市维护建设税	523,499.60	592,843.51
房产税	688,763.87	553,135.12
教育费附加	381,385.64	423,450.40
土地使用税	6,855.16	7,569.06
其他税费	58,852.47	229,231.62
合 计	17,038,813.03	18,646,815.90

25、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付股利	4,537,915.06	
其他应付款	129,336,542.62	115,817,552.40
合 计	133,874,457.68	115,817,552.40

(1) 应付股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
建投控股有限责任公司	4,537,915.06	

(2) 其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
往来款	83,650,316.42	76,037,304.2
保证金	39,702,185.33	36,782,907.28
代扣代缴社保费	230,902.29	815,301.93
党组织工作经费	5,753,138.58	2,182,038.99
合 计	129,336,542.62	115,817,552.40

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金 额	未偿还或未结转的原因
清理专户	20,009,560.16	未结算
建隆大厦	10,766,045.00	未结算
中国建银投资有限责任公司	4,487,845.00	备用金
代收房改款	2,397,640.63	未结算
实体处置小组	1,301,396.28	未结算
建银饭店有限责任公司	1,256,905.28	未结算
中国建银投资有限责任公司委管资产押金	1,181,859.00	未到期
北京睿智慧杰投资管理有限公司	1,000,000.00	保证金
合 计	42,401,251.35	

26、长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
代管基金	17,231,916.44	17,721,224.89

27、长期应付职工薪酬

项 目	2019.12.31	2018.12.31
辞退福利	39,232,018.00	

说明：预计不能在一年内支付的辞退福利转入。

28、预计负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31	形成原因
职工安置款	7,760,000.00	7,760,000.00	计提

29、股本（单位：万股）

项 目	2018.12.31	本期增减（+、-）				小计	2019.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
建投控股有限责任公司	22,770.00					22,770.00	
建投嘉昱置地股份有限公司	230.00					230.00	
合 计	23,000.00					23,000.00	

30、资本公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
股本溢价	5,000,000.00			5,000,000.00
其他资本公积	40,582,695.31		6,479,343.78	34,103,351.53
合 计	45,582,695.31		6,479,343.78	39,103,351.53

说明：同一控制下合并青海建投金融服务有限公司支付合并对价。

31、其他综合收益

项 目	2018.12.31 (1)	本期发生额			税后归属于少数股东	2019.12.31 (3) = (1) + (2)
		本期所得 税前发生额	减 : 前期 计入 其他 综合 收益 当期 转入 损益	减: 所得税 费用		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	14,735,704.49	-4,812,924.92		-1,203,231.23	-3,609,693.69	11,126,010.80
1.其他权益工具投资公允价值变动	14,735,704.49	-4,812,924.92		-1,203,231.23	-3,609,693.69	11,126,010.80
二、将重分类进损益的其他综合收益	12,750.00	-17,000.00		-4,250.00	-12,750.00	
1.其他债权投资公允价值变动	12,750.00	-17,000.00		-4,250.00	-12,750.00	
其他综合收益合计	14,748,454.49	-4,829,924.92		-1,207,481.23	-3,622,443.69	11,126,010.80

32、盈余公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	486,238.34			486,238.34

33、未分配利润

项 目	本期发生额		提取或分配比例
	本期发生额	上期发生额	
调整前上期末未分配利润	144,234,093.50	110,601,390.36	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	13,472,488.65	9,921,540.04	
调整后期初未分配利润	157,706,582.15	120,522,930.40	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,116,644.71	34,253,571.94	
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
其他			
应付普通股股利	9,075,815.06		青海建投分配合并前利润
应付其他权益持有者的股利			
转入普通股的股利			
期末未分配利润	175,747,411.80	154,776,502.34	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	2,723,686.80	2,807,682.87	

说明：上期期初调整金额为同一控制下企业合并青海建投金融服务有限公司以前年度形成的未分配利润；本期期初调整金额为同一控制下企业合并青海建投金融服务有限公司以前年度形成的未分配利润 10,542,408.84 元，新金融工具准则变更影响 2,930,079.81 元。

34、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,030,823,872.13	918,017,290.89	980,137,881.77	867,488,921.34
其他业务			345,891.55	3,480.54
合 计	1,030,823,872.13	918,017,290.89	980,483,773.32	867,492,401.88

主营业务收入按类型分类：

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
物业收入	613,921,584.89	567,728,849.00	596,469,367.89	544,552,894.93
金融外包收入	202,159,857.56	188,481,449.38	230,160,677.93	217,087,614.15
代管资产收入	55,627,828.99	24,724,079.39	54,062,308.87	22,899,777.35

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
让渡资产使用权收入	13,452,395.17	7,573,362.70	10,689,381.34	5,963,976.76
商品销售收入	87,452,090.86	77,254,115.56	13,481,383.67	12,551,197.86
建筑装饰收入	42,083,744.05	36,776,473.41	49,829,869.40	41,845,290.11
其他	16,126,370.61	15,478,961.45	25,444,892.67	22,588,170.18
合 计	1,030,823,872.13	918,017,290.89	980,137,881.77	867,488,921.34

35、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,025,075.52	2,824,813.46
教育费附加	2,166,005.98	2,014,371.78
房产税	1,332,223.65	1,193,450.21
土地使用税	238,923.43	259,264.89
车船使用税	92,154.99	101,448.20
印花税	160,892.04	159,150.74
其他	1,918,171.42	1,133,681.16
合 计	8,933,447.03	7,686,180.44

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

36、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	144,544.03	169,984.17
广告费		11,908.62
差旅费		9,194.70
业务招待费		7,850.00
合 计	144,544.03	198,937.49

37、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,513,002.91	54,620,712.99
租赁费	4,305,223.96	4,145,947.28
党组织工作经费	2,994,184.42	2,909,605.10
中介服务费	2,247,307.43	2,789,302.84
差旅费	2,080,227.26	2,058,876.18
折旧费	1,728,645.43	1,696,373.77
公杂费	1,345,590.81	1,334,769.45
业务用车费	1,238,655.39	2,042,887.32
业务招待费	1,121,919.99	972,030.63
电子设备运转费	1,002,775.01	478,186.56
无形资产摊销	827,837.89	522,784.60
其他	2,376,773.20	2,722,752.10
合 计	81,782,143.70	76,294,228.82

38、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费	4,314,953.85	
中介服务费	213,894.29	
折旧费	255,815.62	
无形资产摊销	10,132.44	
差旅费	127,521.30	
公杂费	1,361.70	
合 计	4,923,679.20	

39、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	683,417.41	552,138.59
减：利息资本化		
利息收入	377,169.85	523,593.01
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	360,691.56	466,733.67
合 计	666,939.12	495,279.25

40、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税费返还	844,268.84	789,158.30	与收益相关
增值税加计抵减	1,138,098.19		与收益相关
失业稳岗补贴	131,779.94		与收益相关
代扣个税手续费收益	10,406.01		与收益相关
供暖补贴		22,522.52	
政府补助		140,000.00	
合 计	2,124,552.98	951,680.82	

说明：（1）政府补助的具体信息，详见附注十三、6、政府补助。

（2）作为经常性损益的政府补助，具体原因见附注十五、1。

41、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,337,402.25	-503,244.19
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,594,858.31	5,277,111.63
处置长期股权投资产生的投资收益	3,736,074.43	2,882,016.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	1,538,341.68	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	22,717,204.44	15,934,965.33
债权投资持有期间的利息收入		
其他权益工具投资的股利收入	8,077,577.15	1,280,664.90
合 计	27,326,653.76	24,871,514.53

42、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-959,888.61	
其他应收款坏账损失	-1,015,343.19	
预付账款坏账损失	-215,754.00	
合 计	-2,190,985.80	

43、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-2,130,679.09
存货跌价损失	-6,663,292.80	-1,979,140.16
合 计	-6,663,292.80	-4,109,819.25

44、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	1,090,837.79	528,163.72

45、营业外收入

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
与企业日常活动无关的政府补助	590,289.36	770,664.92	590,289.36
盘盈利得	1,000.00		1,000.00
处置固定资产	102,443.74	261,303.23	102,443.74
无法支付的应付账款	8,254.88	663,057.75	8,254.88
其他	395,972.09		395,972.09
合 计	1,097,960.07	1,695,025.90	1,097,960.07

说明：作为经常性损益的政府补助，具体原因见附注十五、1。

46、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
职工安置款		4,960,000.00	
赔偿金、违约金等支出	36,444.78		36,444.78
预计未决诉讼损失		651,640.46	
其他支出	554,401.32	42,235.18	554,401.32
合 计	590,846.10	5,653,875.64	590,846.10

47、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,926,786.89	15,159,971.19
递延所得税费用	-1,089,437.95	-3,293,841.29
合 计	10,837,348.94	11,866,129.90

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	38,550,708.06	46,599,435.52
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	9,637,677.04	11,649,858.90
某些子公司适用不同税率的影响	-2,022,377.09	-665,354.87
对以前期间当期所得税的调整	-184,842.96	-321,071.62
权益法核算的合营企业和联营企业损益	3,334,350.56	125,811.05
无须纳税的收入（以“-”填列）	-2,286,304.71	-577,916.23
不可抵扣的成本、费用和损失	1,642,624.91	985,358.31
税率变动对期初递延所得税余额的影响	80,094.81	344,476.68
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-1,116,213.67	-2,109,458.03
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	2,675,529.90	2,434,425.71
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-923,189.85	
其他		
所得税费用	10,837,348.94	11,866,129.90

48、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	40,262,660.05	55,308,591.41
政府补助	722,069.30	1,722,345.74
利息收入	377,085.34	523,593.01
其他	1,666,983.33	10,987,981.37
合 计	43,028,798.02	68,542,511.53

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费	355,192.36	466,733.67
期间费用	17,704,289.90	24,612,952.93
往来款	30,694,502.57	76,220,345.64
其他	2,407,628.53	28,711,358.03
合 计	51,161,613.36	130,011,390.27

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019年发生额	2018年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,713,359.12	34,733,305.62
加：资产减值准备	6,663,292.80	4,109,819.25
信用减值损失	2,190,985.80	
固定资产折旧、投资性房地产折旧	7,903,842.43	9,976,652.62
无形资产摊销	837,970.33	562,375.84
长期待摊费用摊销	947,828.64	675,189.89
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)	-1,121,276.38	-577,517.24
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	13,145.06	1,763.04
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	683,417.41	548,885.45
投资损失（收益以“－”号填列）	-27,326,653.76	-24,871,514.53
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-765,540.04	-3,023,756.06
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-323,897.91	-245,462.16
存货的减少（增加以“－”号填列）	-6,404,164.04	2,385,834.84
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-28,134,691.74	-15,834,441.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,083,329.68	-40,184,050.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-14,039,052.60	-31,742,915.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	2019年发生额	2018年发生额
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	59,529,573.35	49,641,175.98
减：现金的期初余额	49,641,175.98	232,868,183.76
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	9,888,397.37	-183,227,007.78

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	59,529,573.35	49,641,175.98
其中：库存现金	77,388.01	67,219.12
可随时用于支付的银行存款	59,452,185.34	49,573,956.86
可随时用于支付的其他货币资金		
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	59,529,573.35	49,641,175.98
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		

50、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
货币资金	22,135,216.82	见本附注五、1

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
青海建投金融服务有限公司	100%	见说明	2018.12.31	合同			11,943,238.88	620,868.80

说明：2019 年 9 月 30 日，本公司与母公司建投控股有限责任公司签订股权转让协议，以现金 6,479,343.78 元购入青海建投金融服务有限公司 100% 股权，青海建投金融服务有限公司系建投控股有限责任公司的全资子公司，由于合并前后合并双方均受建投控股有限责任公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，根据股权转让合同约定，自股权转让基准日（2018 年 12 月 31 日）到股权交割基准日止，标的企业实现的利润或出现的亏损，均由本公司享有和承担，依据约定合并日确定为 2018 年 12 月 31 日。本公司与青海建投金融服务有限公司的吸收合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。

(2) 合并成本

项 目	青海建投金融服务有限公司
现金	6,479,343.78
非现金资产的账面价值	
发行或承担的债务的账面价值	
发行的权益性证券的面值	
或有对价	
合并成本合计	6,479,343.78

(3) 被合并方的资产、负债

项 目	青海建投金融服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	1,873,957.93	1,873,957.93
应收账款	5,306,767.32	5,306,767.32
预付账款	20,570.36	20,570.36
其他应收款	392,285.35	392,285.35
存货	391,108.40	391,108.40
可供出售金融资产	9,255,982.47	9,255,982.47
投资性房地产	629,010.96	629,010.96

固定资产	3,497,534.74	3,497,534.74
长期待摊费用	185,993.32	185,993.32
递延所得税资产	149,877.36	149,877.36
负债：		
应付账款	1,370,718.65	1,370,718.65
应付职工薪酬	192,559.68	192,559.68
应交税费	212,599.07	212,599.07
其他应付款	9,480,834.12	9,480,834.12
其他流动负债	4,000,000.00	4,000,000.00
递延所得税负债	4,250.00	4,250.00
净资产	6,479,343.78	6,479,343.78
合并取得的净资产	6,479,343.78	6,479,343.78
合并成本	6,479,343.78	6,479,343.78
合并差额（计入权益）		

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
北京建投嘉昱资产管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	100.00		收购
北京建银劳务派遣有限责任公司	北京市	北京市	服务行业		100.00	收购
吉林建投实业有限责任公司	长春市	长春市	服务	100.00		收购
吉林省银达装饰装璜有限责任公司	长春市	长春市	服务		100.00	收购
吉林省银达物业管理有限责任公司	长春市	长春市	物业服务		100.00	收购
宁波建投实业有限责任公司	宁波市	宁波市	管理服务	100.00		收购
宁波建银装饰工程有限公司	宁波市	宁波市	服务、零售、批发		100.00	收购
宁波建银物业服务有限责任公司	宁波市	宁波市	物业管理		100.00	收购
山东建投金融服务有限公司	济南市	济南市	服务	100.00		收购
山东建锋物业管理服务有限公司	济南市	济南市	物业管理		100.00	收购
济南泉城按揭事务有限公司	济南市	济南市	服务		100.00	收购
山东建银汽车服务有限公司	济南市	济南市	服务		100.00	收购
泰安建投印务有限公司	泰安市	泰安市	印刷		90.00	收购
山东建银图书印刷有限公司	泰安市	泰安市	图书发行		100.00	收购
山东建银建设开发有限责任公司	济南市	济南市	房地产开发		100.00	收购
潍坊建金商务酒店有限公司	潍坊市	潍坊市	服务		100.00	收购
山东建银科技有限责任公司	济南市	济南市	软件开发		100.00	收购
山东建金物业管理服务有限公司	莱芜市	莱芜市	物业管理		100.00	收购
广东建投金服投资有限公司	广州市	广州市	物业服务	100.00		收购
陕西建投实业有限责任公司	西安市	西安市	服务	100.00		收购

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

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	
西安银博科技有限责任公司	西安市	西安市	软件开发		100.00	收购
陕西建银物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务		100.00	收购
大连建投中连实业有限责任公司	大连市	大连市	服务	100.00		收购
大连建银装饰工程有限公司	大连市	大连市	工程装饰		100.00	收购
泉州市建投物业管理有限公司	泉州市	泉州市	物业服务	100.00		收购
厦门建投物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业服务	100.00		收购
青岛建投物业管理有限公司	青岛市	青岛市	服务		100.00	收购
昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司	昆明市	昆明市	服务	100.00		收购
宁夏建投物业服务有限责任公司	银川市	银川市	服务	100.00		收购
江苏建投物业管理有限公司	南京市	南京市	服务	100.00		收购
重庆嘉昱建筑工程有限公司	重庆市	重庆市	工程装饰	100.00		收购
北京建银金融科技有限责任公司	北京市	北京市	软件开发	80.00		收购
长春市行建汽车维修有限责任公司	长春市	长春市	汽车维修		100.00	收购
吉林建投康养项目管理有限公司	长春市	长春市	服务		70.00	新设
青海建投金融服务有限公司	西宁市	西宁市	服务	100.00		收购

(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
泰安建投印务有限公司	10.00	13,355.11		138,798.17
吉林建投康养项目管理有限公司	30.00	-24,070.28		1,475,929.72
北京建银金融科技有限责任公司	20.00	607,429.58		8,261,958.96

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①联营企业						
新疆鉴苑投资有限责任公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	项目投资	30.00		权益法
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	西安市	西安市	房地产	40.00		权益法

说明：2019 年 12 月 31 日，新疆鉴苑投资有限责任公司、陕西建投嘉昱置地有限责任公司权益核算后账面余额均为 0.00 元。

八、金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付账款、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险。

信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 81.24%（2018 年：57.78%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 57.48%（2018 年：26.40%）。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 49.52%（2018 年 12 月 31 日：47.96%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

(1) 以公允价值计量的项目和金额

于 2019 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		168,800,000.00		168,800,000.00
1. 债务工具投资		168,800,000.00		168,800,000.00
2. 权益工具投资				
（二）其他权益工具投资			24,038,681.07	24,038,681.07
（三）其他非流动金融资产		275,400,000.00	14,530,715.41	289,930,715.41
1. 债务工具投资		275,400,000.00		275,400,000.00
2. 权益工具投资			14,530,715.41	14,530,715.41

持续以公允价值计量的资产 总额	444,200,000.00	38,569,396.48	482,769,396.48
--------------------	----------------	---------------	----------------

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

(2) 第二层次公允价值计量的相关信息

内 容	期末公允价值	估值技术	输入值
交易性金融资产：			
银行理财产品	168,800,000.00	现金流量折现法	预期利率
信托产品	275,400,000.00	现金流量折现法	合同利率

(3) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围(加权平均值)
权益工具投资：				
非上市股权投资	24,038,681.07	资产基础法	流动性折价	
非上市股权投资	14,530,715.41	收益法	EBITDA乘数	

(4) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

项目（本期数）	2018.12.31	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2019.12.31	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	
				计入损益	计入其他综合收益	购入	发行	出售	结算			
交易性金融资产：	156,657,000.00					12,143,000.00					168,800,000.00	
债务工具投资	253,500,000.00					21,900,000.00					275,400,000.00	
权益工具投资	42,594,679.72			1,067,641.68	-4,812,924.92			280,000.00			38,569,396.48	
合计	452,751,679.72			1,067,641.68	-4,812,924.92	34,043,000.00		280,000.00			482,769,396.48	

其中，计入当期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

项目（本期数）	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	1,067,641.68	0.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-4,812,924.92	0.00

(5) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例(%)	母公司对本公 司表决权比例 (%)
建投控股有限 责任公司	北京	项目投资、管理， 房地产开发，管理	200,000.00	99.00	99.00
建投嘉昱置地 股份有限公司	北京	房地产	25,000.00	1.00	1.00

本公司最终控制方是中国建银投资有限责任公司。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
中国建银投资有限责任公司	实际控制人
中建投信托股份有限公司	受同一控制的关联方
云南江川阳光海岸培训中心	受同一控制的关联方
香港嘉浩有限公司	受同一控制的关联方
武汉建银房地产开发有限责任公司	受同一控制的关联方
无锡嘉昱酒店	受同一控制的关联方
天津市金银泰物业管理服务中心	受同一控制的关联方
陕西建苑大厦	受同一控制的关联方
青海建银宾馆业有限公司	受同一控制的关联方
南京白鹭宾馆	受同一控制的关联方
建投嘉昱置业股份有限公司	受同一控制的关联方
新疆建投信息服务有限责任公司	受同一控制的关联方
建投享老有限责任公司	受同一控制的关联方
建投书店投资有限公司	受同一控制的关联方
建投华科投资股份有限公司	受同一控制的关联方
建投嘉浩（天津）股权投资基金管理有限责任公司	受同一控制的关联方
天津仁发实业发展有限责任公司	受同一控制的关联方
郟县西圃园有限公司	受同一控制的关联方
海南建投管理有限公司	受同一控制的关联方
中建投租赁股份有限公司	受同一控制的关联方

关联方名称	与本公司关系
中建投资本管理（天津）有限公司	受同一控制的关联方
中国投资咨询有限责任公司	受同一控制的关联方
建银饭店有限责任公司	受同一控制的关联方
建投投资有限责任公司	受同一控制的关联方
建投书店投资有限公司	受同一控制的关联方
建投嘉昱（上海）投资有限公司	受同一控制的关联方
建投嘉驰（上海）投资有限公司	受同一控制的关联方
建投华文投资有限责任公司	受同一控制的关联方
国泰基金管理有限公司	受同一控制的关联方
西安建投科技产业发展有限公司	受同一控制的关联方
北京建投科信科技发展股份有限公司	受同一控制的关联方
上海嘉浩汇盈股权投资基金管理有限公司	受同一控制的关联方
建投数据科技股份有限公司	受同一控制的关联方

4、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2019 年发生额	2018 年发生额
建投控股有限责任公司	利息支出	19,331.51	
建投嘉昱置业股份有限公司	租赁费	4,800.00	
贵州建投资产管理有限公司	资产管理委管费	170,000.00	
建投享老有限责任公司	购买商品	68,235.28	
南京白鹭宾馆	物业管理	998,787.08	
建投数据科技股份有限公司	电子设备运转费	200,000.00	210,322.95
西安建投科技产业发展有限公司	物业及暖费		1,097,421.86
合计		1,461,153.87	1,307,744.81

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2019 年发生额	2018 年发生额
中国建银投资有限责任公司	资产代管收入	53,312,956.44	53,297,902.06
广东建银置业有限责任公司	物业收入	218,336.80	
建投享老有限责任公司	物业收入	226,128.49	325,755.67
建投嘉昱置地股份有限公司	物业收入	333,104.00	378,430.14
建投嘉昱置业股份有限公司	资产代管收入	518,867.92	
建投嘉浩（天津）股权投资基金管理 有限责任公司(本部)	物业收入	198,326.57	374,622.83
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	利息收入	5,779.17	
天津金银泰物业管理服务中心	其他收入	495,283.02	471,698.11
陕西建苑大厦	其他收入	94,339.62	94,339.62
北京建投科信科技发展股份有限公司	金融外包收入	864,286.9	
建投华科投资股份有限公司	物业收入	311,488.26	249,032.03
西安建投科技产业发展有限公司	物业收入	666,064.34	1,097,421.86
新疆建投信息服务有限责任公司	咨询费收入	169,811.32	169,811.32
中国投资咨询有限责任公司	物业收入	60,077.76	101,418.86
中建投资本管理（天津）有限公司	物业收入	109,672.76	104,387.32
中建投租赁股份有限公司	物业收入	889,972.64	800,037.96
广东建银置业有限责任公司	金融外包		1,335,150.88
建投控股有限责任公司	物业管理		718,011.68
建投控股有限责任公司	金融外包		213,014.96
建投控股有限责任公司	代管资产		167,244.12
青海建银宾馆业有限公司	其他		518,867.92
上海银行股份有限公司	金融外包		181,132.08
云南江川阳光海岸培训中心	金融外包		876,259.80
舟山市普陀山竹香居宾馆	咨询服务		547,169.81
北京建投科信科技发展有限公司	金融外包		842,413.19
合计		58,474,496.01	62,864,122.22

(2) 关联托管、承包情况

无。

(3) 关联租赁情况

无。

(4) 关联担保情况

无。

(5) 关联方资金拆借情况

无。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 关键管理人员薪酬

无。

(8) 其他关联交易

购买信托产品

关联方	关联交易内容	2019.12.31	2018.12.31
中建投信托股份有限公司	购买信托产品	275,400,000.00	253,500,000.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
成都嘉昱房地产有限责任公司	3,038.88		3,038.88	
广东建银置业有限责任公司	246,205.10		22,927.24	
建投华科投资股份有限公司	1,066,460.34	1,066,460.34	1,066,460.34	1,066,460.34
建投享老有限责任公司			660,734.37	
无锡嘉昱酒店	79,643.25		79,643.25	
武汉建银房地产开发有限责任公司	193,028.79		60,710.50	
西安建投科技产业发展有限公司	125,099.00		134,799.00	
中国建银投资有限责任公司	26,072,183.52		35,809,093.96	
陕西建投嘉昱置地有限责任公司			92,745.00	37,098.00
建投嘉浩(天津)股权投资基金管理有限责任公司	72,058.67			
合 计	27,857,717.55	1,066,460.34	37,930,152.54	1,103,558.34

预付款项：

关联方	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京建投科信科技发展股份有限公司	100,000.00			
中国建银投资有限责任公司	279,166.67			
合 计	379,166.67			
其他应收款:				
建投嘉昱置业股份有限公司	526,123.89		490,983.97	
建投嘉昱置地股份有限公司	36,950.00			
建投控股有限责任公司	4,616.16		513,600.00	
南京白鹭宾馆	2,941,950.68	882,585.20		
中国建银投资有限责任公司	8,360,735.78		5,259,362.58	
陕西建投嘉昱置地有限责任公司	399,748.08		51,044.20	20,417.68
建投华科投资股份有限公司	3,600.00		3,600.00	
合 计	12,273,724.59	882,585.20	6,318,590.75	20,417.68
应收股利:				
广东建银置业有限责任公司	1,222,250.61			
厦门建投建业资产有限公司	5,503,513.59			
合 计	6,725,764.20			
(2) 应付关联方款项				
关联方	2019.12.31		2018.12.31	
应付账款:				
北京建投科信科技发展股份有限公司		76,000.00		
中国中投证券有限责任公司		100,000.00		
合 计		176,000.00		
预收账款:				
广东建银置业有限责任公司			332,880.96	
武汉建银房地产开发有限责任公司			384,805.03	
合 计			717,685.99	
其他应付款:				
中国建银投资有限责任公司	27,752,062.05		5,072,006.18	
建投控股有限责任公司	4,537,915.06		2,568,936.49	
建投数据科技股份有限公司	270,000.00		70,000.00	
建信人寿保险股份有限公司			68,005.80	

关联方	2019.12.31	2018.12.31
建银饭店有限责任公司	1,256,905.28	1,256,905.28
郫县西圃园有限公司		3,100.80
广东建银置业有限责任公司	351,880.96	
建投嘉昱置业股份有限公司	266,666.66	
北京建投科信科技发展股份有限公司	60,000.00	
合 计	34,495,430.01	9,038,954.55
应付股利：		
建投控股有限责任公司	4,537,915.06	
应付利息：		
中建投信托有限责任公司		864,250.00

6、关联方承诺

无。

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至 2020 年 3 月 6 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

无。

2、重要债务重组

无。

3、重要资产置换

无。

4、重要资产转让及出售

无。

5、终止经营

无。

6、政府补助

补助项目	种类	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
税费返还	财政拨款	854,674.85	其他收益	与收益相关
社保返还	财政拨款	192,660.70	营业外收入	与收益相关
增值税加计抵减	财政拨款	1,138,098.19	其他收益	与收益相关
企业贡献奖	财政拨款	50,000.00	营业外收入	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	131,779.94	其他收益	与收益相关
就业补助	财政拨款	235,760.74	营业外收入	与收益相关
租赁房屋拆迁补偿	财政拨款	111,867.92	营业外收入	与收益相关
合 计		2,714,842.34		

7、其他

无。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	2,902,309.60
小 计	2,902,309.60
减：坏账准备	
合 计	2,902,309.60

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2019.12.31				2019.01.01				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备									
其中：									
单项金额重大并单项计提坏账准备									
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备									
按组合计提坏账准备	2,902,309.60	100.00			5,526,756.39	100.00			5,526,756.39
其中：									
其他客户组合									
特定客户组合	2,902,309.60	100.00			5,526,756.39	100.00			5,526,756.39
建行及下属公司组合									
合计	2,902,309.60	100.00			5,526,756.39	100.00			5,526,756.39

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：特定客户组合

2019.12.31			
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	2,902,309.60		

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					

种 类	金 额	比例(%)	2018.12.31		净额
			坏账准备	计提比例(%)	
其中：账龄组合					
特定客户组合	5,526,756.39	100.00			5,526,756.39
组合小计	5,526,756.39	100.00			5,526,756.39
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款					
合 计	5,526,756.39	100.00			5,526,756.39

(3) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
中国建银投资有限责任公司	2,902,309.60	100.00	

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

2、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收股利	1,226,300.00	1,226,300.00
其他应收款	17,369,626.57	13,213,299.58
合 计	18,595,926.57	14,439,599.58

(1) 应收股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
吉林建银实业有限责任公司	1,226,300.00	1,226,300.00
小 计：	1,226,300.00	1,226,300.00
减：坏账准备		
合 计	1,226,300.00	1,226,300.00

重要的账龄超过 1 年的应收股利如下：

项 目	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
吉林建银实业有限责任公司	1,226,300.00	1年以上	尚无支付计划	否，子公司业务增长存在资金需求

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1年以内	7,852,992.19
1至2年	9,758,179.53
2至3年	745,800.00
3至4年	
4至5年	
5年以上	
小 计	18,356,971.72
减：坏账准备	987,345.15
合 计	17,369,626.57

②款项性质披露

项 目	2019.12.31	2018.12.31
往来款	18,197,628.68	13,030,183.25
押金、保证金	159,343.04	222,358.18
合 计	18,356,971.72	13,252,541.43

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按其他组合计提坏账准备	2,095,198.95	5.00	104,759.95	1,990,439.00	按预期信用损失率计提
特定客户组合	13,119,960.38			13,119,960.38	
建行及其下属公司	40,518.67			40,518.67	
押金及保证金组合	159,343.04			159,343.04	
合计	15,415,021.04	0.68	104,759.95	15,310,261.09	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
南京白鹭宾馆	2,941,950.68	30.00	882,585.20	2,059,365.48	存在收回风险
合 计	2,941,950.68	30.00	882,585.20	2,059,365.48	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	784,836.91	5.92	39,241.85	5.00	745,595.06
特定客户组合	12,245,346.34	92.40			12,245,346.34
押金及保证金组合	222,358.18	1.68			222,358.18
组合小计	13,252,541.43	100.00	39,241.85	0.30	13,213,299.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	13,252,541.43	100.00	39,241.85	0.30	13,213,299.58

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2018.12.31	39,241.85
首次执行新金融工具准则的调整金额	
2019.01.01	39,241.85
本期计提	948,103.3
本期收回或转回	
本期核销	
2019.12.31	987,345.15

⑤本期实际核销的其他应收款情况

无。

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
重庆嘉昱建筑工程有限公司	往来款	9,000,000.00	1至2年	49.03	
南京白鹭宾馆	往来款	2,941,950.68	1至2年	16.03	882,585.20
中国建银投资有限责任公司	往来款	1,940,856.86	1至2年	10.57	
中国电子进出口总公司	往来款	1,495,198.95	1年以内	8.15	74,759.95
宁波建投实业有限责任公司	往来款	800,000.00	1年以内	4.36	
合 计		16,178,006.49		88.14	957,345.15

3、长期股权投资

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	208,798,481.22		208,798,481.22	202,319,137.44		202,319,137.44
对联营企业投资				13,337,402.25		13,337,402.25
合 计	208,798,481.22		208,798,481.22	215,656,539.69		215,656,539.69

(1) 对子公司投资

被投资单位	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31	本期计提 减值准备	减值准 备期末 余额
北京建投嘉昱资产管理有限公司	14,017,100.00			14,017,100.00		
吉林建投实业有限责任公司	4,577,000.00			4,577,000.00		
宁波建投实业有限责任公司	26,733,228.52			26,733,228.52		
山东建投金融服务有限公司	22,914,900.00			22,914,900.00		
广东建投金服投资有限公司	12,485,800.00			12,485,800.00		
陕西建投实业有限责任公司	11,430,500.00			11,430,500.00		
大连建投中连实业有限责任公司	8,149,800.00			8,149,800.00		
厦门建投物业管理有限公司	16,285,258.61			16,285,258.61		
泉州市建投物业管理有限公司	12,372,200.00			12,372,200.00		
昆明建投嘉昱物业服务有限责任公司	2,075,100.00			2,075,100.00		
宁夏建投物业服务服务有限公司	2,989,600.00			2,989,600.00		
江苏建投物业管理有限公司	31,620,028.49			31,620,028.49		
重庆嘉昱建筑工程有限公司	9,388,099.41			9,388,099.41		
北京建银金融科技有限责任公司	27,280,522.41			27,280,522.41		
青海建投金融服务服务有限公司		6,479,343.78		6,479,343.78		
合 计	202,319,137.44	6,479,343.78		208,798,481.22		

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2018.12.31	本期增减变动							2019.12.31	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备		
①合营企业										
②联营企业										
新疆鉴苑投资有限 责任公司	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00
小计	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00
合 计	13,337,402.25			-13,337,402.25						0.00

说明：2019年11月，新疆鉴苑投资有限责任公司全资子公司布尔津喀纳斯鉴苑山庄酒店有限公司设备设施因位于哈纳斯国家级自然保护区，为违建已全部拆除，预计后续无法取得任何补偿，新疆鉴苑投资有限责任公司计提固定资产减值 6604.15 万元。本公司权益法下确认本期投资损益为 -13,337,402.25 元。

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,248,893.86	6,096,661.07	27,634,412.50	3,959,126.36

主营业务收入按类型分类：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代管资产收入	7,772,349.84	3,738,050.10	7,128,380.68	1,678,234.63
让渡资产使用权收入	2,783,147.81	2,358,610.97	1,534,333.89	2,280,891.73
咨询费收入	19,693,396.21		18,971,697.93	
合 计	30,248,893.86	6,096,661.07	27,634,412.50	3,959,126.36

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-13,337,402.25	-503,244.19
处置交易性金融资产取得的投资收益	272,620.89	163,444.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益		
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	2,983,925.00	2,562,236.68
委托贷款收益		
其他	555,573.22	1,715,354.83
合 计	-9,525,283.14	3,937,791.59

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	1,170,264.60	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,714,842.34	
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、金融负债产生的公允价值变动损益	27,312,062.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-162,602.20	
非经常性损益总额	31,034,567.49	
减：非经常性损益的所得税影响数	7,758,641.87	
非经常性损益净额	23,275,925.62	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	669,083.66	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	22,606,841.96	

2、净资产收益率和每股收益

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	6.22	0.12	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.04	0.02	

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司

2020 年 3 月 6 日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 14 层。