

嘉凯城集团物业服务有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2019】01970061 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	4
2、 合并利润表	6
3、 合并现金流量表	7
4、 合并所有者权益变动表	8
5、 资产负债表	10
6、 利润表	12
7、 现金流量表	13
8、 所有者权益变动表	14
9、 财务报表附注	16



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层

Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华审字【2019】01970061号

嘉凯城集团物业服务有限公司：

一、审计意见

我们审计了嘉凯城集团物业服务有限公司（以下简称“物业公司”）财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

物业公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表

不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督物业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



息。然而，未来的事项或情况可能导致物业公司不能持续经营。

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

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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

刘洪跃



刘洪跃

中国注册会计师：

李重实



李重实

2019年3月21日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	9,029,865.85	10,185,763.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、2	24,778,403.14	31,210,287.99
其中：应收票据			
应收账款		24,778,403.14	31,210,287.99
预付款项	六、3	682,735.11	305,995.62
其他应收款	六、4	201,901,073.51	97,993,139.12
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	181,326.80	169,205.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	1,790,653.45	1,327,702.42
流动资产合计		238,364,057.86	141,192,094.16
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、7	834,680.26	1,068,431.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、8	167,457.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、9	4,023.52	4,023.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,006,161.59	1,072,454.87
资产总计		239,370,219.45	142,264,549.03

(承上页)

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、10	112,596,648.30	7,268,287.77
预收款项	六、11	12,222,136.61	12,380,653.31
应付职工薪酬	六、12	5,991,082.94	3,130,374.20
应交税费	六、13	2,695,241.93	5,794,816.69
其他应付款	六、14	45,043,872.10	54,356,537.33
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		178,548,981.88	82,930,669.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		178,548,981.88	82,930,669.30
所有者权益：			
实收资本	六、15	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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	六、16	5,375,670.20	5,299,920.18
归属于母公司所有者权益合计		55,375,670.20	55,299,920.18
少数股东权益		5,445,567.37	4,033,959.55
所有者权益合计		60,821,237.57	59,333,879.73
负债和所有者权益总计		239,370,219.45	142,264,549.03

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

危智强

会计机构负责人：_____

王秋

合并利润表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	六、17	171,489,430.15	207,942,465.25
其中：营业收入	六、17	171,489,430.15	207,942,465.25
二、营业总成本		168,486,162.31	193,885,991.78
其中：营业成本	六、17	150,343,671.58	176,971,463.06
税金及附加	六、18	1,296,711.10	1,495,770.79
销售费用			
管理费用	六、19	16,262,911.82	15,181,826.73
研发费用			
财务费用	六、20	431,399.14	435,997.74
其中：利息费用			
利息收入		32,318.09	33,626.85
资产减值损失	六、21	151,468.67	-199,066.54
加：其他收益	六、22	115,580.28	82,325.54
投资收益（损失以“-”号填列）	六、23		27,174,872.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、24	-2,256.60	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,116,591.52	41,313,671.12
加：营业外收入	六、25	185,372.21	152,266.55
减：营业外支出	六、26	97,647.66	637,859.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,204,316.07	40,828,077.69
减：所得税费用	六、27	1,716,958.23	3,524,704.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,487,357.84	37,303,372.82
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,487,357.84	37,303,372.82
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）		1,411,607.82	4,871,760.01
2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		75,750.02	32,431,612.81
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,487,357.84	37,303,372.82
归属于母公司股东的综合收益总额		75,750.02	32,431,612.81
归属于少数股东的综合收益总额		1,411,607.82	4,871,760.01

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

合并现金流量表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		188,778,882.81	182,568,962.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	782,440,675.67	145,571,108.22
经营活动现金流入小计		971,219,558.48	328,140,070.96
购买商品、接受劳务支付的现金		73,561,285.10	95,889,212.68
支付给职工以及为职工支付的现金		68,657,009.73	95,060,748.66
支付的各项税费		18,670,972.85	8,829,981.23
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	813,089,577.80	132,737,543.25
经营活动现金流出小计		973,978,845.48	332,517,485.82
经营活动产生的现金流量净额		-2,759,287.00	-4,377,414.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,966.14	1,453.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,006,966.14	1,453.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		216,797.71	96,102.99
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、28		4,417,227.58
投资活动现金流出小计		216,797.71	4,513,330.57
投资活动产生的现金流量净额		2,790,168.43	-4,511,876.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
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			
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		30,881.43	-8,889,291.55
加：期初现金及现金等价物余额		8,998,984.42	17,888,275.97
六、期末现金及现金等价物余额		9,029,865.85	8,998,984.42

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：危智强

会计机构负责人：

李静

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		2,611,026.86	4,978,376.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十六、1	16,849,190.85	10,817,568.26
其中：应收票据			
应收账款		16,849,190.85	10,817,568.26
预付款项		44,577.67	104,593.62
其他应收款	十二、2	188,749,152.06	85,074,714.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货		27,175.60	118,459.94
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		379,606.87	654.81
流动资产合计		208,660,729.91	101,094,367.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	2,782,559.50	2,782,559.50
投资性房地产			
固定资产		331,535.94	400,703.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		167,457.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,281,553.25	3,183,263.22
资产总计		211,942,283.16	104,277,631.13

(承上页)

资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		105,568,164.99	2,451,252.34
预收款项		6,917,802.08	5,665,040.35
应付职工薪酬		1,550,337.11	902,691.20
应交税费		439,508.35	807,042.11
其他应付款		51,026,029.91	44,827,837.50
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		165,501,842.44	54,653,863.50
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		165,501,842.44	54,653,863.50
所有者权益:			
实收资本		50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
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		-3,559,559.28	-376,232.37
所有者权益合计		46,440,440.72	49,623,767.63
负债和所有者权益总计		211,942,283.16	104,277,631.13

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

利润表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入		82,096,014.32	75,871,273.40
减：营业成本		74,488,800.44	67,216,265.18
税金及附加		908,123.56	759,295.52
销售费用			
管理费用		10,003,972.29	9,860,859.76
研发费用			
财务费用		238,983.46	231,042.11
其中：利息费用			
利息收入		21,447.51	14,735.90
资产减值损失		-148,904.68	211,174.89
加：其他收益		68,958.95	79,325.54
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、3		-9,054,951.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-2,256.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,328,258.40	-11,382,989.75
加：营业外收入		183,152.18	26,929.43
减：营业外支出		38,220.69	222,487.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,578,547.85
减：所得税费用			172,458.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,751,006.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,751,006.60
（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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-3,183,326.91	-11,751,006.60

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

（本表）

现金流量表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		84,637,596.90	61,266,636.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		257,786,189.96	172,767,151.70
经营活动现金流入小计		342,423,786.86	234,033,788.08
购买商品、接受劳务支付的现金		35,652,019.38	27,322,632.68
支付给职工以及为职工支付的现金		39,598,635.11	46,154,491.06
支付的各项税费		6,597,369.90	3,520,742.98
支付其他与经营活动有关的现金		264,590,582.94	162,560,787.20
经营活动现金流出小计		346,438,607.33	239,558,653.92
经营活动产生的现金流量净额		-4,014,820.47	-5,524,865.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,507.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,001,507.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		167,257.16	45,375.65
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		167,257.16	45,375.65
投资活动产生的现金流量净额		2,834,249.84	-45,375.65
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		-1,180,570.63	-5,570,241.49
加：期初现金及现金等价物余额		3,791,597.49	9,361,838.98
六、期末现金及现金等价物余额		2,611,026.86	3,791,597.49

载于16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

危智强

会计机构负责人：

李静

所有者权益变动表 2018年度

1: 嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本	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								
1 年未余额	50,000,000.00										-376,232.37	49,623,767.63
2 会计政策变更												
3 前期差错更正												
4 其他												
5 年年初余额	50,000,000.00											
6 新增变动金额(减少以“-”)												
7 综合收益总额												
8 所有者投入和减少资本												
9 所有者投入的普通股												
10 权益工具持有者投入资本												
11 支付计入所有者权益的金额												
12 利润分配												
13 盈余公积												
14 一般风险准备												
15 所有者的分配												
16 所有者权益内部结转												
17 公积累转增资本(或股本)												
18 公积累转增资本(或股本)												
19 公积累补亏损												
20 受计划变动额结转留存收益												
21 专项储备												
22 提取												
23 使用												
24 其他												
25 年年末余额	50,000,000.00										-3,559,559.28	46,440,440.72

截至16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

至第15页的财务报表由以下人士签署:

表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

危自强

李静

印霍东

所有者权益变动表（续）

2018年度

上年数

项 目	实收资本	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								
未余额	50,000,000.00										11,374,774.23	61,374,774.23
政策变更												
差错更正												
初余额	50,000,000.00										11,374,774.23	61,374,774.23
减少变动金额（减少以“-”）											-11,751,006.60	-11,751,006.60
收益总额											-11,751,006.60	-11,751,006.60
投入和减少资本												
投入的普通股												
溢工具持有者投入资本												
计入所有者权益的金额												
利润分配												
余公积												
般风险准备												
者的分配												
所有者权益内部结转												
积转增资本（或股本）												
积转增资本（或股本）												
积弥补亏损												
益计划变动额结转留存收益												
项储备												
取												
用												
他												
年末余额	50,000,000.00										-376,232.37	49,623,767.63

截至16页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

15页的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

危智强

会计机构负责人：

李静

印东

嘉凯城集团物业服务有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

嘉凯城集团物业服务有限公司(以下简称“本公司”)系由湖州嘉业房地产开发有限公司和嘉凯城集团嘉业有限公司共同出资设立, 于 2002 年 1 月 24 日在湖州市工商行政管理局登记注册, 取得注册号为 330508000004821 的《企业法人营业执照》。公司设立时注册资本为 50.00 万元, 经多次增资后公司注册资本变更为 500.00 万元, 其中嘉凯城集团嘉业有限公司出资 260.00 万元, 占注册资本的 52%, 湖州嘉业房地产开发有限公司出资 240.00 万元, 占注册资本的 48%, 注册资本与实收资本一致。2009 年 12 月 21 日, 湖州嘉业房地产开发有限公司将其持有 48% 股权转让给浙江嘉信物业服务有限公司, 嘉凯城集团嘉业有限公司将其持有 52% 股权转让给浙江嘉信物业服务有限公司。2013 年 1 月, 浙江嘉信物业服务有限公司将持有本公司 100% 股权转让给嘉凯城集团股份有限公司, 转让后本公司成为嘉凯城集团股份有限公司的全资子公司。2013 年 12 月, 公司增加注册资本 4500.00 万元, 增资后注册资本为 5000.00 万元; 法定代表人为霍东; 注册地址: 杭州市拱墅区拱康路 77 号富康大厦 1801-1 室。

2016 年 11 月 23 日, 《企业法人营业执照》注册号更换为统一社会信用代码 9133000073528901XP。

本公司及各子公司的经营范围: 物业管理、自有房屋租赁, 建筑材料、装饰材料、五金、水暖器材的销售、停车服务(限分支机构经营)。

本公司及各子公司所属行业为物业服务行业。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 3 户, 详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围未发生变化。

公司的母公司为: 嘉凯城集团股份有限公司。本公司最终控制方为许家印先生。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 21 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事物业管理行业。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、15“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、19“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资” 或本附注四、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融

负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

述账面金额之差额计入当期损益。

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

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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

（6）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包

括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

本公司于资产负债表日,将应收账款余额大于 1,000 万元,其他应收款余额大于 1,000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项,逐项进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备,除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外,采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值

的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

(4) 本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.20	0.20
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

(5) 对于其他应收款项 (包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，

根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

9、存货

(1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

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

于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、

(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	年限平均法	20-50	原值的 3-5	4.85-1.90
机器设备	年限平均法	5-12	原值的 3-5	19.40-7.92
运输工具	年限平均法	8-10	原值的 3-5	12.125-9.50
办公设备及其他	年限平均法	5-10	原值的 3-5	19.40-9.50

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、13 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认

该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

12、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、13“长期资产减值”。

13、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价

值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

14、职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

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

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

15、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

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

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

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

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

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

16、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

18、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本年度无重要的会计估计变更。

(2) 会计估计变更

本公司本年度无重要的会计估计变更。

19、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 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。

(3) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 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。

(6) 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。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税（注）	应税收入按16%、10%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；简易征收按照3%税率计征增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%、1%计缴。
房产税	按实际收取房租收入的12%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

注：销售商品业务增值税税率为 16%，房地产业务增值税税率为 10%，提供劳务增值税税率为 6%。

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

六、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	9,029,865.85	10,185,763.57
合 计	9,029,865.85	10,185,763.57

2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	24,778,403.14	31,210,287.99
合 计	24,778,403.14	31,210,287.99

应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	2,990,464.48	11.98	121,389.00	4.06	2,869,075.48
2、低信用风险组合	21,909,327.66	87.77			21,909,327.66
组合小计	24,899,792.14	99.75	121,389.00	0.49	24,778,403.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	61,626.28	0.25	61,626.28	100.00	
合 计	24,961,418.42	100.00	183,015.28	0.73	24,778,403.14

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	3,455,473.41	10.92	443,168.67	12.83	3,012,304.74
2、低信用风险组合	28,197,983.25	89.08			28,197,983.25
组合小计	31,653,456.66	100.00	443,168.67	1.40	31,210,287.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	31,653,456.66	100.00	443,168.67	1.40	31,210,287.99

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,658,371.87	5,316.74	0.20
1 至 2 年	135,231.05	13,523.11	10.00
2 至 3 年	76,321.00	22,896.30	30.00

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 至 4 年	55,932.00	27,966.00	50.00
5 年以上	64,608.56	51,686.85	80.00
合 计	2,990,464.48	121,389.00	

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	21,909,327.66		不计提
合 计	21,909,327.66		

C、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
物业管理费	61,626.28	61,626.28	100.00	预计无法收回
合 计	61,626.28	61,626.28		

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 177,148.97 元；本年收回或转回坏账准备金额 437,302.36 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 18,034,613.65 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 72.25%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	668,946.07	97.98	215,245.40	70.34
1 至 2 年	13,789.04	2.02		
3 年以上			90,750.22	29.66
合 计	682,735.11	100.00	305,995.62	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 676,850.14 元，

占预付账款年末余额合计数的比例为 99.14%。

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款	201,901,073.51	97,993,139.12
合 计	201,901,073.51	97,993,139.12

其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	870,231.20	0.43	242,202.83	27.83	628,028.37
2、低信用风险组合	201,273,045.14	99.27			201,273,045.14
组合小计	202,143,276.34	99.69	242,202.83	0.12	201,901,073.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	618,893.54	0.31	618,893.54	100.00	
合 计	202,762,169.88	100.00	861,096.37	0.42	201,901,073.51

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	204,817.25	0.21	20,287.11	9.91	184,530.14
2、低信用风险组合	97,808,608.98	99.35			97,808,608.98
组合小计	98,013,426.23	99.56	20,287.11	0.02	97,993,139.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	429,187.20	0.44	429,187.20	100.00	

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	98,442,613.43	100.00	449,474.31	0.46	97,993,139.12

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	345,908.23	691.82	0.20
2 至 3 年	355,894.73	106,768.42	30.00
5 年以上	168,428.24	134,742.59	80.00
合 计	870,231.20	242,202.83	27.83

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	201,273,045.14		不计提
合 计	201,273,045.14		

C、组合中，年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖州星海名城	135,507.33	135,507.33	100.00	已退出项目，预计无法收回
苏州供电公司	90,750.22	90,750.22	100.00	已退出项目，预计无法收回
中凯龙城项目	67,735.42	67,735.42	100.00	已退出项目，预计无法收回
阳光假日高层业主	234,575.00	234,575.00	100.00	已退出项目，预计无法收回
其他	90,325.57	90,325.57	100.00	预计无法收回
合 计	618,893.54	618,893.54		

②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	201,345,053.77	97,931,883.44
待摊费用	37,771.55	
代垫费用	1,208,808.97	486,124.07
定金及押金	167,660.00	
其他	2,875.59	24,605.92
合 计	202,762,169.88	98,442,613.43

③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 411,622.06 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

④按欠款方归集的年末余额前三名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
嘉凯城集团股份有限公司	往来款	194,037,383.76	1 年以内	95.70	
上海恺凯能源科技有限公司	往来款	6,083,333.34	1 年以内	3.00	
杭州名城北部置业有限公司	往来款	493,449.00	1-2 年	0.24	
合 计		200,614,166.10		98.94	

5、存货

存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	181,326.80		181,326.80
合 计	181,326.80		181,326.80

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	169,205.44		169,205.44
合 计	169,205.44		169,205.44

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴流转税	457,262.28	654.81
其他	1,333,391.17	1,327,047.61
合 计	1,790,653.45	1,327,702.42

7、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	834,680.26	1,068,431.35
固定资产清理		
合 计	834,680.26	1,068,431.35

7、固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	10,000.00	299,062.81	2,267,652.44	4,083,857.16	6,660,572.41
2、本年增加金额		6,601.94		114,672.48	121,274.42
(1) 购置		6,601.94		114,672.48	121,274.42
3、本年减少金额		115,850.00		1,398,642.97	1,514,492.97
(1) 处置或报废		115,850.00		1,398,642.97	1,514,492.97
4、年末余额	10,000.00	189,814.75	2,267,652.44	2,799,886.67	5,267,353.86
二、累计折旧					
1、年初余额	2,849.76	228,911.93	1,712,024.09	3,648,355.28	5,592,141.06
2、本年增加金额	474.96	18,787.39	73,043.04	189,303.62	281,609.01
(1) 计提	474.96	18,787.39	73,043.04	189,303.62	281,609.01
3、本年减少金额		110,006.84		1,331,069.63	1,441,076.47
(1) 处置或报废		110,006.84		1,331,069.63	1,441,076.47
4、年末余额	3,324.72	137,692.48	1,785,067.13	2,506,589.27	4,432,673.60
三、减值准备					
四、账面价值					
1、年末账面价值	6,675.28	52,122.27	482,585.31	293,297.40	834,680.26
2、年初账面价值	7,150.24	70,150.88	555,628.35	435,501.88	1,068,431.35

8、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额		
2、本年增加金额	182,681.26	182,681.26
(1) 购置	182,681.26	182,681.26
3、本年减少金额		
4、年末余额	182,681.26	182,681.26
二、累计摊销		
1、年初余额		
2、本年增加金额	15,223.45	15,223.45
(1) 计提	15,223.45	15,223.45

项 目	软件	合 计
3、本年减少金额		
4、年末余额	15,223.45	15,223.45
三、减值准备		
四、账面价值		
1、年末账面价值	167,457.81	167,457.81
2、年初账面价值		

9、递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,094.08	4,023.52	16,094.08	4,023.52
合 计	16,094.08	4,023.52	16,094.08	4,023.52

10、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	100,000,000.00	
应付账款	12,596,648.30	7,268,287.77
合 计	112,596,648.30	7,268,287.77

(1) 应付票据情况

种 类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	100,000,000.00	
合 计	100,000,000.00	

(2) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	4,830,255.00	2,818,896.13
应付工程款	171,943.36	953,637.00
应付暂估款	6,624,126.66	
其他	970,323.28	3,495,754.64
合 计	12,596,648.30	7,268,287.77

账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
-----	------	-----------

昆山紫元房地产开发有限公司	950,000.00	未结算
上海长迪网络通信有限公司	178,750.00	未结算
合 计	1,128,750.00	

11、预收款项**(1) 预收款项列示**

项 目	年末余额	年初余额
预收租金		83,787.68
预收物业费	12,222,136.61	11,815,954.69
其他		480,910.94
合 计	12,222,136.61	12,380,653.31

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收物业费	537,044.79	未到物业服务期
合 计	537,044.79	

12、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,845,152.20	72,846,584.09	71,802,353.35	3,889,382.94
二、离职后福利-设定提存计划		7,242,414.15	7,242,414.15	
三、辞退福利	285,222.00	2,545,172.04	728,694.04	2,101,700.00
合 计	3,130,374.20	82,634,170.28	79,773,461.54	5,991,082.94

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	52,204.23	61,704,221.89	61,735,689.80	20,736.32
2、职工福利费		3,666,281.74	3,666,281.74	
3、社会保险费		4,248,596.73	4,248,596.73	
其中：医疗保险费		3,698,988.85	3,698,988.85	
工伤保险费		195,035.68	195,035.68	
生育保险费		354,572.20	354,572.20	
4、住房公积金		2,116,514.50	2,116,514.50	
5、工会经费和职工教育经费	2,792,947.97	1,110,969.23	35,270.58	3,868,646.62
合 计	2,845,152.20	72,846,584.09	71,802,353.35	3,889,382.94

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		7,023,996.89	7,023,996.89	
2、失业保险费		218,417.26	218,417.26	
合 计		7,242,414.15	7,242,414.15	

13、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	680,311.31	2,065,833.10
营业税		-2,457.97
企业所得税	1,716,409.69	3,352,246.12
个人所得税	29,521.86	72,584.36
城市维护建设税	70,547.10	125,863.76
教育费附加	54,088.68	54,634.60
地方教育费附加	19,580.59	36,423.21
房产税	122,852.43	88,084.26
印花税	1,050.15	670.67
土地使用税	880.12	849.77
其他		84.81
合 计	2,695,241.93	5,794,816.69

14、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	45,043,872.10	54,356,537.33
合 计	45,043,872.10	54,356,537.33

其他应付款**①按款项性质列示**

项 目	年末余额	年初余额
往来款	4,359,552.67	6,258,175.93
保证金、押金	13,365,740.24	17,428,508.97
代收代付款	27,294,316.60	30,669,852.43
其他	24,262.59	
合 计	45,043,872.10	54,356,537.33

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
装修保证金	5,052,252.30	未支付
合 计	5,052,252.30	—

15、实收资本

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例（%）
嘉凯城集团股份有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00

16、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	5,299,920.18	-27,131,692.63
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,299,920.18	-27,131,692.63
加：本年归属于母公司股东的净利润	75,750.02	32,431,612.81
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	5,375,670.20	5,299,920.18

17、营业收入和营业成本**（1）明细情况**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	171,489,430.15	150,343,671.58	207,937,288.88	176,971,463.06
其他业务			5,176.37	
合 计	171,489,430.15	150,343,671.58	207,942,465.25	176,971,463.06

18、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,368.30	129,740.48
城市维护建设税	408,591.67	560,113.94
教育费附加	175,590.47	247,124.54
地方教育附加	114,522.22	164,557.70
土地使用税	1,896.59	2,488.04

项 目	本年发生额	上年发生额
房产税	584,569.67	379,284.61
印花税	4,429.98	7,207.89
车船使用税	3,600.00	2,220.00
其他	1,142.20	3,033.59
合 计	1,296,711.10	1,495,770.79

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

19、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	14,158,992.12	13,344,407.85
办公费用	66,225.83	38,837.26
业务招待费	45,775.30	14,155.30
汽车使用费	56,123.64	61,286.05
差旅费	415,815.70	172,651.50
中介费用	88,758.93	181,530.11
折旧摊销费	153,134.19	410,430.26
其他	1,278,086.11	958,528.40
合 计	16,262,911.82	15,181,826.73

20、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	34,914.47	33,626.85
银行手续费	466,313.61	469,624.59
合 计	431,399.14	435,997.74

21、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	151,468.67	-199,066.54
合 计	151,468.67	-199,066.54

22、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	17,434.76	82,325.54	17,434.76
税收及社保返还	95,741.52		95,741.52

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	2,404.00		2,404.00
合 计	115,580.28	82,325.54	115,580.28

23、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		27,174,872.11
合 计		27,174,872.11

24、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	-2,256.60		-2,256.60
合 计	-2,256.60		-2,256.60

25、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	784.71		784.71
其他	184,587.50	152,266.55	184,587.50
合 计	185,372.21	152,266.55	185,372.21

26、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	39,340.62	5,383.89	39,340.62
水利建设专项基金	2,533.08	2,674.90	
残疾人保障金		293,914.34	
滞纳金、违约金、罚款	55,173.96	335,886.85	55,173.96
其他支出	600.00		600.00
合 计	97,647.66	637,859.98	95,114.58

27、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	1,716,958.23	3,524,704.87
合 计	1,716,958.23	3,524,704.87

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	3,204,316.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	801,079.02
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,066.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-104,190.30
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,003,003.34
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	1,716,958.23

28、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到关联单位往来款	779,695,468.62	92,980,277.09
收到非关联单位往来款	2,230,926.86	23,300,428.99
收到其他款项	514,280.19	29,290,402.14
合 计	782,440,675.67	145,571,108.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付关联单位往来款	797,496,430.32	106,034,396.09
支付非关联单位往来款	12,025,246.44	11,288,832.44
付现费用等支出	3,567,901.04	15,414,314.72
合 计	813,089,577.80	132,737,543.25

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
处置子公司		4,417,227.58
合 计		4,417,227.58

29、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本年金额	上年金额
净利润	1,487,357.84	37,303,372.82
加：资产减值准备	151,468.67	-199,066.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	281,609.01	453,878.18
无形资产摊销	15,223.45	178,800.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,256.60	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	38,555.91	8,866.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		-27,174,872.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		-167,624.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-94,852,789.03	85,935,645.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	90,117,030.55	-100,716,414.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,759,287.00	-4,377,414.86
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	9,029,865.85	8,998,984.42
减：现金的年初余额	8,998,984.42	17,888,275.97
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	30,881.43	-8,889,291.55

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	

项 目	金 额
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	3,000,000.00
其中：浙江同益物业服务有限公司	3,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	3,000,000.00

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	9,029,865.85	8,998,984.42
其中：可随时用于支付的银行存款	9,029,865.85	8,998,984.42
二、年末现金及现金等价物余额	9,029,865.85	8,998,984.42

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
浙江嘉杭物业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	物业管理	70.00	同一控制下企业合并
郑州中凯物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100.00	同一控制下企业合并
上海恒豪基业物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	92.50	同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
浙江嘉杭物业管理有限公司	30.00	1,480,565.71		5,570,008.15
上海恒豪基业物业服务有限公司	7.50	-66,475.68		-121,958.57

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
浙江嘉杭物业管理有限公司	41,429,065.68	214,269.37	41,643,335.05	23,084,915.24		23,084,915.24
上海恒豪基业物业服务有限公司	13,814,497.31	290,669.22	14,105,166.53	15,731,280.66		15,731,280.66

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
浙江嘉杭物业管理 有限公司	39,394,143.94	340,940.77	39,735,084.71	26,111,883.93		26,111,883.93
上海恒豪基业物业 服务有限公司	10,276,537.45	327,897.13	10,604,434.58	11,344,206.36		11,344,206.36

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
浙江嘉杭物业管理有限公司	38,743,141.11	4,935,219.03	4,935,219.03	-1,388,899.82
上海恒豪基业物业服务有限公司	46,569,797.38	-886,342.35	-886,342.35	2,368,217.38

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
浙江嘉杭物业管理有限公司	56,906,526.72	15,209,597.23	15,209,597.23	598,573.15
上海恒豪基业物业服务有限公司	48,054,072.59	4,085,315.16	4,085,315.16	-1,631,011.06

八、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)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
嘉凯城集团股份有限公司	杭州市	房地产开发	180,419.15	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是许家印先生。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州嘉恒置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
湖州嘉业房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团(上海)有限公司	同一母公司
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	同一母公司
上海友舜建筑装饰工程有限公司	同一母公司

嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
南京嘉业房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
南京嘉业商业管理有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海凯恺能源科技有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海同轩置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	同一母公司
上海中凯置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
苏州嘉和欣实业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
无锡嘉启房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
浙江名城实业集团有限公司	同一母公司
杭州中江置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
浙江同益物业服务有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
杭州名城北部置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团嘉业有限公司	同一母公司
浙江中江房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制

4、关联方交易情况

(1) 采购商品情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南京嘉业房地产开发有限公司	购置车位		356,000.00
浙江名城实业集团有限公司	采购材料	387,474.89	325,518.20

(2) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖州嘉恒置业有限公司	物业服务	1,210,844.81	2,151,635.43
湖州嘉业房地产开发有限公司	物业服务	852,705.51	1,735,428.52
南京嘉业房地产开发有限公司	物业服务	1,205,547.12	1,925,951.57
南京嘉业商业管理有限公司	物业服务	3,390,124.81	2,447,748.95
苏州嘉和欣实业有限公司	物业服务	2,670,576.53	2,164,621.81
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	物业服务	1,814,289.57	2,673,847.54
上海中凯置业有限公司	空置物业费	3,523,350.22	7,625,153.94
上海同轩置业有限公司	空置物业费	32,056.90	1,695,070.71
嘉凯城集团（上海）有限公司	管理服务费	837,466.26	1,356,322.35
上海源丰投资发展有限公司	物业服务	33,962.26	
上海恺凯能源科技有限公司	水电能耗费		38,403.92

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
无锡嘉启房地产开发有限公司	物业服务	14,067,530.83	26,595,361.17
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	物业服务	341,462.33	554,037.65
杭州中江置业有限公司	水电能耗费	104,995.60	

(3) 关联保证担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉凯城集团股份有限公司、上海友舜建筑装饰工程有限公司	100,000,000.00	2018-3-26	2019-3-26	否

(4) 关联方抵押担保情况

本公司作为被担保方

抵押物所有单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日
上海中凯置业有限公司	南京银行股份有限公司苏州分行	存货	177,443,019.07	100,000,000.00	2019-3-26

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
湖州嘉业房地产开发有限公司	1,503,512.08		995,207.13	
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	1,923,147.00		708,569.61	
南京嘉业商业管理有限公司	1,514,400.73		613,078.49	
南京嘉业房地产开发有限公司	1,474,194.24			
苏州嘉和欣实业有限公司	5,510,436.83		3,379,625.63	
湖州嘉恒置业有限公司	3,232,920.96		1,937,425.43	
上海同轩置业有限公司	287,386.98		253,406.66	
上海中凯置业有限公司			3,734,751.30	
杭州中江置业有限公司			1,654,844.94	
嘉凯城集团（上海）有限公司	183,653.14		509,388.85	
无锡嘉启房地产开发有限公司	5,853,708.13		12,917,115.39	
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司			191,062.04	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计	21,483,360.09		26,703,413.43	
其他应收款：				
嘉凯城集团商业资产管理有限公司			3,000,000.00	
杭州名城北部置业有限公司	493,449.00		493,449.00	
上海恺凯能源科技有限公司	6,083,333.34			
嘉凯城集团股份有限公司	194,037,383.76		93,205,330.54	
杭州中江置业有限公司	157,528.77			
合 计	200,771,694.87		96,698,779.54	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
浙江名城实业集团有限公司		332,843.61
苏州嘉和欣实业有限公司		700,000.00
合 计		1,032,843.61
应付票据：		
上海恺凯能源科技有限公司	100,000,000.00	
合 计	100,000,000.00	
其他应付款：		
嘉凯城集团嘉业有限公司		3,825.80
嘉凯城集团（上海）有限公司		1,500,000.00
嘉凯城集团股份有限公司		3,910,000.00
上海恺凯能源科技有限公司	2,559,000.00	3,449,000.00
浙江中江房地产开发有限公司		13,336.44
上海中凯置业有限公司		4,137.14
合 计	2,559,000.00	8,880,299.38

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十二、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项 目	期末余额	年初余额
应收账款	16,849,190.85	10,817,568.26
合 计	16,849,190.85	10,817,568.26

应收账款情况

①应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	1,693,996.21	10.05	3,417.20	0.20	1,690,579.01
2、低信用风险组合	15,158,611.84	89.95			15,158,611.84
组合小计	16,852,608.05	100.00	3,417.20	0.02	16,849,190.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	16,852,608.05	100.00	3,417.20	0.02	16,849,190.85

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	1,966,755.38	17.86	193,439.38	9.84	1,773,316.00
2、低信用风险组合	9,044,252.26	82.14			9,044,252.26
组合小计	11,011,007.64	100.00	193,439.38	1.76	10,817,568.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	11,011,007.64	100.00	193,439.38	1.76	10,817,568.26

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,693,898.21	3,387.80	0.20
2-3 年	98.00	29.40	30.00
合 计	1,157,873.00	3,417.20	

B、组合中，采用其他法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	15,158,611.84		不计提
合 计	15,158,611.84		

②本年期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,407.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 193,429.58 元。

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 13,655,099.76 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.03%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
其他应收款	188,749,152.06	85,074,714.64
合 计	188,749,152.06	85,074,714.64

(1) 其他应收款情况

①其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	478,434.65	0.26	61,400.64	12.83	417,034.01
2、低信用风险组合	188,332,118.05	99.66			188,332,118.05
组合小计	188,810,552.70	99.92	61,400.64	0.03	188,749,152.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	156,262.18	0.08	156,262.18	100.00	
合 计	188,966,814.88	100.00	217,662.82	0.12	188,749,152.06

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	202,831.42	0.24	20,283.14	10.00	182,548.28
2、低信用风险组合	84,892,166.36	99.58			84,892,166.36
组合小计	85,094,997.78	99.82	20,283.14	0.02	85,074,714.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	156,262.18	0.18	156,262.18	100.00	
合 计	85,251,259.96	100.00	176,545.32	0.21	85,074,714.64

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	275,603.23	551.21	0.02

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年	202,831.42	60,849.43	30.00
合 计	478,434.65	61,400.64	

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	188,332,118.05		不计提
合 计	188,332,118.05		

C、期末单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖州星海名城	135,507.33	135,507.33	100.00	已经退出项目，预计无法收回
湖州清丽家园	20,754.85	20,754.85	100.00	已经退出项目，预计无法收回
合 计	156,262.18	156,262.18		

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 41,117.50 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	188,367,220.10	84,855,006.41
代垫费用	454,523.23	396,253.55
定金、押金及保证金	107,300.00	
其他	37,771.55	
合 计	188,966,814.88	85,251,259.96

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
嘉凯城集团股份有限公司	往来款	180,359,137.98	1 年以内	95.44	
上海恺凯能源科技有限公司	往来款	6,083,333.34	1 年以内	3.22	
杭州名城北部置业有限公司	往来款	493,449.00	1 年以内	0.26	
浙江嘉杭物业管理有限公司	代垫费用	1,000,000.00	1 年以内	0.26	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
司					
代收代付-电费	代垫费用	201,331.41	2-3 年	0.11	60,399.43
合 计		173,616,865.18		99.56	60,399.43

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,782,559.50		2,782,559.50	2,782,559.50		2,782,559.50
合 计	2,782,559.50		2,782,559.50	2,782,559.50		2,782,559.50

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江嘉杭物业管理 有限公司	1,988,018.93			1,988,018.93		
郑州中凯物业管理 有限公司	1.00			1.00		
上海恒豪基物 业服务有限公司	794,539.57			794,539.57		
合 计	2,782,559.50			2,782,559.50		

4、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,096,014.32	74,488,800.44	75,868,943.30	67,216,265.18
其他业务			2,330.10	
合 计	82,096,014.32	74,488,800.44	75,871,273.40	67,216,265.18

5、投资收益

项 目	本期发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,054,951.23
合 计		-9,054,951.23

十三、补充资料

十三、补充资料

本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-41,597.22	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	115,580.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	126,280.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	201,048.23	
所得税影响额	-1,871.47	
少数股东权益影响额（税后）	-1,901.30	
合 计	204,821.00	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。



嘉凯城集团物业服务有限公司

2019年3月21日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



姓名: 刘洪跃
证书编号: 110000040023



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



姓名

Full name

刘洪跃

性别

Sex

男

出生日期

Date of birth

1963年2月9日

工作单位

Working unit

北京中瑞嘉会计师事务所

身份证号码

Identity card No.

110108630209577

年度
Annual



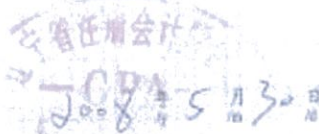
本证书 姓名: 李重实
This cert 证书编号: 210102040050
(this renewal)

效一年
year after

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年检通过



年检通过



姓 名 李重实
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1969-01-18
Date of birth

工作单位 利安达信隆会计师事务所有限
Working unit 限责任公司辽宇分公司

身份证号码 210105690118001
Identity card No.