



中经世纪
ZHONG JING CENTURY

中经世纪

NEEQ:838042

北京中经世纪科技园管理股份有限公司

Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd



年度报告

2018

公司年度大事记

11月23日，海淀区房管局对落实主体责任较好的42家物业企业进行通报表扬，中经世纪因在评审中的优异表现，榜上有名。

关于对海淀区物业企业主体责任评估工作中初评成绩优秀企业的表扬通报

海淀区房管局 海淀房管 11月23日



各物业服务企业及项目：

为进一步强化物业服务企业安全生产责任制落实，提升物业服务企业安全生产管理水平，促进物业服务行业安全生产形势持续稳定好转，按照《北京市物业服务

司

- 33、第一物业（北京）股份有限公司
- 34、北京嘉瑞物业管理有限公司
- 35、北京华祥物业管理有限公司
- 36、北京康苑物业管理有限责任公司
- 37、北京大唐物业管理有限公司
- 38、北京中经世纪物业管理股份有限公司
- 39、北京德成永信物业管理有限公司
- 40、北京华清物业管理有限责任公司
- 41、北京燕海物业管理有限公司
- 42、星岛嘉和（北京）物业管理有限

2018年11月底，公司世纪科贸大厦党建活动室荣获北京市工商联授予的非公有制经济组织党员活动场所党员驿站示范点称号。



2018年12月30日，蚌埠凤凰国际二期如期交付，公司进一步扩大了服务范围，为公司未来发展打下坚实基础。



目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	22
第六节	股本变动及股东情况	25
第七节	融资及利润分配情况	27
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	32
第十一节	财务报告	36

释义

释义项目		释义
公司/本公司/中经世纪	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司
券商/招商证券/证券公司	指	招商证券股份有限公司
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期、本期、本年度	指	2018 年度
股东大会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司监事会
有限公司	指	公司前身“北京中经世纪物业管理有限责任公司”
三会	指	股东大会、董事会、监事会
科贸中心	指	中经世纪世纪科贸大厦物业管理中心
云中心	指	中经世纪翠湖云中心物业管理中心
燕西台中心	指	中经世纪燕西台物业管理中心
蚌埠中心	指	中经世纪蚌埠凤凰国际项目物业管理中心
世纪众联	指	北京世纪众联投资有限公司
世纪合众	指	北京世纪合众投资有限公司
凤凰城集团	指	凤凰城科技集团有限公司
智地创新	指	北京智地创新投资有限公司
智地远望	指	北京智地远望电子科技有限公司

第一节 声明与提示

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

公司负责人于惠娟、主管会计工作负责人于惠娟 及会计机构负责人（会计主管人员）张家芳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
宏观经济形势变化带来的风险	公司属于主要依托于房地产行业下的物业管理行业,公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控,将影响整个物业管理行业的发展。
服务质量稳定性的风险	公司系物业管理国家二级资质企业,经过十几年的潜心发展,公司已初步发展成为一家大型综合性的物业服务企业。物业管理行业直接面向业主,服务具有极为重要的地位,但随着时代和社会的发展,服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化,公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低,竞争比较激烈,随着市场的竞争越发激烈,物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化,公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,可能在未来的市场竞争中处于不利地位。
业务分包协作风险	报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2018年第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为6.93%,占比较低,但是外包公司的服务品质、规模、声誉等因素会影响公司的整体服务质量。
控股股东不当控制的风险	公司控股股东为凤凰城房地产开发集团有限公司,持有公司58.67%的股份,为公司的控股股东,并委派陈云峰、周明德、高辉、阎维杰4人为公司董事,虽然《公司章程》等公司制度就控股股东、实际控制人的诚信义务、关联交易、重大决策等做出了规定,并建立了规范的法人治理规范,但仍存在控股股东利用其控

	制地位,通过行使表决权对公司发展战略、生产经营决策、人事安排、关联交易和利润分配等重大事宜实施影响的可能,从而影响公司决策的科学性和合理性,并有可能损害公司及公司其他股东的利益。
物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时,往往面对众多业主,而个体的需求不同,对物业服务的感受可能会大相径庭,兼有个人经济状况差别等因素,会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。
劳务成本上升的风险	公司的营业成本以人工成本为主,近年工资水平的持续上涨,公司的人力成本和劳务外包成本不断上升,2018 年人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例为 72.34%,人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。
核心业务人员流失的风险	公司物业管理服务是以员工为核心开展的,其中包括项目管理人员和物业服务人员等,相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量,使客户的满意度降低,将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。
坏账风险	公司 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 4,668,636.50、5,030,193.51 元元,其他应收款净额分别为 38,334,128.88、40,793,689.45 元,合计占当期流动资产总额的 50.98%、56.05%,公司报告期内住宅项目的应收账款占比较高,由于住宅项目为个人业主,发生坏账的风险较大,一旦发生坏账,将会对公司生产经营造成不利影响。其他应收款也存在投资收益不及预期和向外提供借款难以收回的风险。
现金收款资金管理风险	报告期内,公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易,涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主,尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为,并在各住宅小区推广配备 POS 机减少业主的现金收款,但若针对现金交易的管理措施执行不到位,仍有可能存在一定的资金管理风险。
关联方业务依赖风险	报告期内,公司主要为控股股东凤凰城房地产开发集团有限公司所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务,项目来源主要依赖股东及关联方提供的项目资源,尽管国家鼓励房地产开发商引入下属的物业公司以便为业主提供物业服务、解决服务纠纷,但是公司需要不断提升核心竞争力来抵御市场的竞争风险。
报告期内公司未为部分员工缴纳社保和公积金而带来的补缴风险	截止 2018 年 12 月 31 日,公司员工总数为 517 人,其中已缴纳社保人数为 230 人,剩余 287 人中除去少部分因退休返聘或社保在外人员外均未缴纳社保。该部分人员流动性比较大,个人在缴纳社保后,将降低个人当月的实际收入,且社会保险无法全国统筹领取,自愿申请不购买保险。2016 年 2 月,公司在公积金中心开立了账户并为 51 名员工缴纳公积金,今后将逐渐增加社保及公积金的缴纳比例。
业务地区集中度过高风险	报告期内,公司物业管理服务区域主要集中在北京市,2018 年、2017 年北京市营业收入分别为 62,726,728.17 元、64,169,291.23 元,占相应期间营业收入的比例分别为 91.54%、90.50%。如一

	且出现北京市竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。
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	北京中经世纪科技园管理股份有限公司
英文名称及缩写	Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd.
证券简称	中经世纪
证券代码	838042
法定代表人	于惠娟
办公地址	北京市海淀区中关村东路 66 号世纪科贸大厦 B 座 501 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	胡淳
职务	董事会秘书
电话	010-62670188
传真	010-62670188
电子邮箱	zhongjingwy@126.com
公司网址	www.zhongjingwy.com
联系地址及邮政编码	北京市海淀区中关村东路 66 号世纪科贸大厦 B 座 505 室 100190
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	中经世纪董事会办公室

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	1997 年 8 月 18 日
挂牌时间	2016 年 8 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业- K702 物业管理-K7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理;停车场管理服务;房屋租赁;家居装修;建筑物清洁服务;热力供应等
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	20,250,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	凤凰城集团
实际控制人及其一致行动人	周明德

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	911101086336508637	否
注册地址	北京市海淀区西三环北路72号世纪经贸大厦A座2901室	否
注册资本(元)	2025万	否
无		

五、 中介机构

主办券商	招商证券
主办券商办公地址	深圳市福田区福田街道福华路111号
投资者沟通电话	95565
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	高连勇 李佳源
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9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	68,521,594.83	70,902,293.09	-3.36%
毛利率%	30.87%	34.06%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	10,959,961.11	12,642,372.38	-13.31%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,211,094.09	12,097,449.02	-15.59%
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）	21.98%	29.35%	-
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）	20.47%	27.90%	-
基本每股收益	0.54	0.62	-12.90%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	90,072,068.18	77,797,505.06	15.78%
负债总计	38,800,484.40	31,410,882.39	23.53%
归属于挂牌公司股东的净资产	51,271,583.78	46,386,622.67	10.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.53	2.29	10.48%
资产负债率%（母公司）	43.08%	40.38%	-
资产负债率%（合并）	43.08%	40.38%	-
流动比率	2.18	2.32	-
利息保障倍数	0	0	-

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	20,486,962.96	-27,010,657.52	175.85%
应收账款周转率	14.13	12.39	-
存货周转率	178.27	147.47	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	15.78%	9.20%	-
营业收入增长率%	-3.36%	14.34%	-
净利润增长率%	-13.31%	5.73%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	20,250,000	20,250,000	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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-6,676.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,149,764.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-144,598.64
非经常性损益合计	998,489.36
所得税影响数	249,622.34
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	748,867.02

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	5,030,193.51	5,030,193.51		

其他应收款	40,793,689.45	40,793,689.45		
固定资产	1,648,034.74	1,648,034.74		
在建工程	0	0		
应付票据及应付账款	640,967.94	640,967.94		
其他应付款	11,923,206.63	11,923,206.63		

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 本公司对财务报表格式进行了以下修订:

①资产负债表:

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”;

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”;

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”;

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”;

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目;

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”;

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

②利润表:

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”;

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目;

③股东权益变动表:

在“股东权益内部结转”行项目下, 将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

④根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”, 并要求对可比期间的比较数据进行调整。

⑤根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》, 本公司根据《北京市锅炉供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》(京财经一(2008)1952 号)公司于每年收到取暖补贴在“其他收益”中填列, 2018 年度其他收益 781,467.77 元, 2017 年度其他收益 706,457.78 元。

⑥根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》, 本公司提供给北京智地创新投资有限公司的资金使用费, 在“利息收入”中填列, 2018 年度 1,149,764.15 元, 2017 年度 795,990.57 元。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司是从事物业管理服务的综合型物业服务企业，持有中华人民共和国物业服务企业二级资质证书，拥有一支具有丰富物业后勤保障服务实践经验的高素质管理服务团队和良好的服务供应链体系。公司通过向单位业主、个人业主提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入，同时，公司还依托物业管理为业主提供租赁、供暖、装修管理等有偿服务。

报告期内、报告期末至报告披露日，公司的商业模式较上年度无变化。

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

2018年，经过公司各职能部门、各项目物业服务中心的共同努力，公司业绩基本持平，取得了稳定的经营成果，企业综合实力也得到了较大提高，在此期间公司产品和服务保持稳定，业绩方面基本符合了年初预期。

报告期内，公司经营更加规范有序，业绩平稳，实现营业收入 68,521,594.83 元，较去年同期下降 3.36%，主要因公司各项目进入成熟期，且去年同期收入有较大份额属于非经常性的装修管理费收入。公司营业总成本 47,368,405.56 元，较去年同期增长 1.32%，主要因员工工资和社保等支出增加所致。报告期内，公司毛利率为 30.87%，去年同期为 34.06%，毛利率下降的主要原因是人工和材料成本的增加。归属于挂牌公司股东的净利润 10,959,961.11 元，较去年同期下降 13.31%，主要原因是公司去年同期较大的装修管理费形成的利润较大，因此今年同期净利润下降。报告期内公司现金及现金等价物净增加额为 13,629,588.74 元，相比去年同期增加 48,940,469.92 元，主要是由于公司去年同期发生的一笔 2500 万借款，今年同期并未有如此现金流出。截止报告期末，公司净资产为 51,271,583.78 元，较报告期初增长 10.53%，主要因今年实现了与去年同期相比较低的净利润，且进行过一次分红。截止报告期末，公司负债为 38,800,484.40 元，同比增加 23.53%，主要因公司预收的物业费与代收的电费增加所致。截止报告期末公司总资产为 90,072,068.18 元，同比增加 15.78%，因公司年内经营较为稳定持续。

(二) 行业情况

2018 年是中国改革开放 40 周年，我国经济正进入加速转型的高质量发展新时代。增长速度从高速增长转为中高速增长；经济结构不断优化升级，第三产业消费需求逐步成为主体；增长动力从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。作为现代服务业组成主要部分的物业管理行业在新时代呈现出新的发展趋势，得到各方关注。物业行业管理规模持续快速发展，行业集中度进一步提升。多种经营盈利能力凸显，利润结构不断优化。2018 年雅生活服务、碧桂园服务、新城悦、佳兆业物业、永升生活服务成功在香港交易所上市，同时不少物业管理公司也在加速进入资本市场的步伐，奥园物业、滨江服务等已递交港交所上市申请。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	39,998,832.46	44.41%	26,369,243.72	33.89%	51.69%
应收票据与应收账款	4,668,636.50	5.18%	5,030,193.51	6.47%	-7.19%
预付账款	1,236,095.68	1.37%	206,467.43	0.27%	498.69%
其他应收款	38,334,128.88	42.56%	40,793,689.45	52.44%	-6.03%
存货	383,162.27	0.43%	385,174.51	0.50%	-0.52%
可供出售金融资产	15,000,000	16.65%	15,000,000	19.28%	0%
投资性房地产	0	0%	0	0%	-
长期股权投资	0	0%	0	0%	-
固定资产	2,005,584.25	2.23%	1,648,034.74	2.12%	21.70%
在建工程	0	0%	0	0%	-
短期借款	0	0%	0	0%	-
长期借款	0	0%	0	0%	-
无形资产	0	0%	0	0%	-
开发支出	0	0%	0	0%	-
应交税费	1,238,105.25	1.37%	2,621,997.80	3.37%	-52.78%
股本	20,250,000	22.48%	20,250,000	26.03%	0%
盈余公积	3,556,007.04	3.95%	2,460,010.93	3.16%	44.55%
未分配利润	19,929,063.42	22.13%	16,140,098.42	20.75%	23.43%

资产负债项目重大变动原因：

货币资金同比增长 51.69%，主要因为去年同期有一笔 2500 万借款及对智地创新的 1700 余万其他应收款，所以去年同期支出较大，导致 2017 年底货币资金较少，而今年并没有类似大额支出，且主营业务收入保持稳定，因此 2018 年与 2017 年会产生差异。

预付账款同比增加 498.69%，主要是因为用于机房改建的预付工程款较去年增加一百余万。

固定资产同比增加 21.70%，主要是因为报告期内购买电脑等办公设备造成。

应交税费同比降低 52.78%，主要是由于报告期内预缴所得税额较大以及净利润下降导致所得税费用降低。

盈余公积同比增长 44.55%，主要是去年增加净利润一千余万。

未分配利润同比增加 23.43%，主要是由于报告期内盈利一千余万，且进行了一次股东分红。

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	68,521,594.83	-	70,902,293.09	-	-3.36%
营业成本	47,368,405.56	69.13%	46,753,035.07	65.94%	1.32%
毛利率%	30.87%	-	34.06%	-	-
管理费用	5,801,793.90	8.47%	5,246,400.96	7.40%	10.59%
研发费用	0	0%	0	0%	-
销售费用	0	0%	0	0%	-
财务费用	-1,298,097.35	-1.89%	-782,148.05	-1.10%	65.97%
资产减值损失	1,844,213.78	2.69%	2,345,428.28	3.31%	-21.37%
其他收益	781,467.77	1.14%	706,457.78	1.00%	10.62%
投资收益	0	0%	0	0%	-
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	-
资产处置收益	0	0%	0	0%	-
汇兑收益	0	0%	0	0%	-
营业利润	14,789,424.18	21.58%	16,923,036.91	23.87%	-12.61%
营业外收入	7,401.36	0.01%	25,776.70	0.04%	-71.29%
营业外支出	158,676.15	0.23%	5,670.00	0.01%	2,698.52%
净利润	10,959,961.11	15.99%	12,642,372.38	17.83%	-13.31%

项目重大变动原因：

财务费用同比下降 65.97%，主要原因是报告期内利息收入增加所致。

资产减值损失同比下降 21.37%，主要原因是坏账准备下降所致。

营业外收入下降 71.29%，主要原因是 2017 年有汽车报废补助及安全资质补贴，而 2018 年没有。

营业外支出同比上升 2698.52%，主要原因是报告期内发生对外慈善捐款 15 万元。

(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	68,521,594.83	70,902,293.09	-3.36%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	47,368,405.56	46,753,035.07	1.32%

其他业务成本	0	0
--------	---	---

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
基础物业服务	67,106,667.15	97.94%	70,058,543.09	98.81%
利息收入	1,414,927.68	2.06%	843,750.00	1.19%

按区域分类分析：

√适用□不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
北京市	62,726,728.17	91.54%	64,169,291.23	90.50%
合肥市	3,449,033.89	5.03%	2,922,368.79	4.12%
蚌埠市	2,345,832.77	3.42%	2,131,848.44	3.01%
天津市	0	0.00%	1,678,784.63	2.37%

收入构成变动的原因：

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，产品和服务体系保持不变，仅因去年同期装修收入导致的基数较大因此小幅降低。

(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	中国电子信息产业集团有限公司	3,591,840.60	5.24%	否
2	北京福泉投资有限公司	3,359,546.01	4.90%	是
3	中国信息通信研究院	1,378,653.58	2.01%	否
4	北京市海淀区人民政府街道办事处	797,600.00	1.16%	否
5	凤凰城科技集团有限公司	706,988.14	1.03%	是
合计		9,834,628.33	14.34%	-

(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	北京燃气集团有限责任公司	2,250,000.00	13.64%	否
2	北京云英科技有限公司	1,357,800.00	8.23%	否
3	杰庄臣（北京）保洁服务有限公司	851,584.54	5.16%	否
4	北京城五工程建设有限公司	784,685.21	4.76%	否
5	北京一飞园林绿化有限公司	753,900.00	4.57%	否
合计		5,997,969.75	36.36%	-

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	20,486,962.96	-27,010,657.52	175.85%
投资活动产生的现金流量净额	-782,374.22	-2,300,223.66	65.99%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,075,000.00	-6,000,000.00	-1.25%

现金流量分析：

经营活动现金流量净额同比大幅增加主要原因是 2017 年公司向智地远望提供了大额借款且参与了智地创新公司，此两项共计支出四千余万，而报告期内并未发生该类大额投资。如不考虑这两项支出，公司近三年的经营活动现金流量净额均为比较稳定的正值，在两千万元左右。且 2018 年内净利润与经营活动现金流量净额的差异主要来源于经营性应付项目的增加和资产减值准备。投资活动产生的现金流净额同比大幅上升主要原因是，2017 年公司出资 150 万元用于投资智地创新，而除去此部分后 2017 年与 2018 年投资活动产生的现金流量相差无几，均为购置固定资产等长期资产所产生费用。筹资活动现金流出主要为股东分红所致。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内公司参股公司情况如下：

公司名称：北京智地创新投资有限公司

注册号：91110105351573177R

注册资本：1000 万元（中经世纪出资 150 万元）

住所：北京市朝阳区麦子店街 37 号 5 层 5375 室

主营业务：项目投资；投资管理；资产管理；物业管理。

公司持股智地创新 15%，并不产生重大影响。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内公司无此情况发生。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；
将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

②利润表：

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

③股东权益变动表：

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。④根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”，并要求对可比期间的比较数据进行调整。

⑤根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司根据《北京市锅炉供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》（京财经一（2008）1952号）公司于每年收到取暖补贴在“其他收益”中填列，2018年度其他收益781,467.77元，2017年度其他收益706,457.78元。

⑥根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司提供给北京智地创新投资有限公司的资金使用费，在“利息收入”中填列，2018年度1,149,764.15元，2017年度795,990.57元。

（七） 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

（八） 企业社会责任

公司一直以来热心参与社会公益事业，把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任。严格依法依规诚信经营、依法纳税，遵守安全生产法律法规，确保环保排放等严格达标，积极吸纳就业和保障员工合法权益。报告期内公司多次组织参与慰问老党员、志愿清扫社区卫生、向困难群体捐款捐物等活动，此外，公司党支部在如三八妇女节、六一儿童节等重大节日中积极配合街道党工委组织各种公益活动与项目，取得了良好的社会效应。

三、 持续经营评价

公司拥有完善的公司治理机制，稳定的管理层和骨干员工队伍，内部控制体系运行良好，资产负债结构合理，所属行业并未发生重大变化。报告期内公司经营管理稳健，业绩收入稳定，具备持续经营的能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、宏观经济形势变化带来的风险

公司属于主要依托于房地产业下的物业管理行业，公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。

应对措施：公司所管理的物业种类涵盖住宅小区、商住公寓、写字楼、科技园区等多种业态，日常经营管理注重平衡发展、分散风险，并不断完善内部管理，提高经营效率。

2、服务质量稳定性的风险

公司系物业管理国家二级资质企业，经过十几年的潜心发展，公司已初步发展成为一家大型综合性的物业服务企业。物业管理行业直接面向业主，服务具有极为重要的地位，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。

应对措施：不断提高公司一线员工的服务质量，服务意识，完善业主反馈和服务回访机制，将对服务水平的考核提升到更重要位置。

3、市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有二级资质的物业管理企业超过千家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司秉持内外兼修的原则，在加强内部管理提升经营效率的同时，也积极向外部同业竞争的公司的学习，积极把握市场行情，关注新技术和新趋势，努力将公司打造成物业服务行业中的优质品牌。

4、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2018年第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为6.93%，占比较低，但是外包公司的服务品质、规模、声誉等因素会影响公司的整体服务质量。

应对措施：公司不断细化、改进在分包合同中对服务质量等相关条款的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。

5、控股股东不当控制的风险

公司控股股东为凤凰城科技集团有限公司，持有公司58.67%的股份，为公司的控股股东，并委派陈云峰、周明德、高辉、阎维杰4人为公司董事，虽然《公司章程》等公司制度就控股股东、实际控制人的诚信义务、关联交易、重大决策等做出了规定，并建立了规范的法人治理规范，但仍存在控股股东利用其控制地位，通过行使表决权对公司发展战略、生产经营决策、人事安排、关联交易和利润分配等重大事宜实施影响的可能，从而影响公司决策的科学性和合理性，并有可能损害公司及公司其他股东的利益。

应对措施：股份公司成立后，公司根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了一系列的基本规章制度；公司将充分发挥股东大会、董事会和监事会之间的制衡作用，严格执行公司基本规章制度，以控制该风险。

6、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

应对措施：公司一方面努力改进服务，提升客户体验，从而说服客户缴纳物业费；另一方面，对极少数难以说服的业主诉诸法律。

7、劳务成本上升的风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2018年人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例为72.34%，人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。

应对措施：公司将积极提高运营效率，加强内部管理，同时也将努力提升物业服务的价值，争取更

高的服务合同价格，开拓更多的物业服务点并在项目中尝试提供更多的服务项目，以减少人力成本上升对公司业绩造成的影响，保证公司的盈利水平。

8、核心业务人员流失的风险

公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

应对措施：从企业文化建设、薪酬福利制度完善等多方面着手，加强员工对公司的归属感，荣誉感和使命感，增强企业凝聚力。

9、坏账风险

公司 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 4,668,636.50、5,030,193.51 元元，其他应收款净额分别为 38,334,128.88、40,793,689.45 元，合计占当期流动资产总额的 50.98%、56.05%，公司报告期内住宅项目的应收账款占比较高，由于住宅项目为个人业主，发生坏账的风险较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。其他应收款也存在投资收益不及预期和向外提供借款难以收回的风险。

应对措施：加强应收账款管理和风险控制制度，进一步完善应收账款的催收程序和做好客户的资信调查，运用金融、法律等多种方式将坏账率降至最低。

10、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司将丰富收款的支付方式，利用手机移动支付等多种手段，减少现金收款的发生。

11、关联方业务依赖风险

报告期内，公司主要为控股股东凤凰城科技集团有限公司所开发的住宅及商业地产项目提供物业管理服务，项目来源主要依赖股东及关联方提供的项目资源，尽管国家鼓励房地产开发商引入下属的物业公司以便为业主提供物业服务、解决服务纠纷，但是公司需要不断提升核心竞争力来抵御市场的竞争风险。

应对措施：未来控股股东旗下项目空置房对外销售后，公司关联交易的比重将降低。并且，随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司与非关联方签订合同的数量不断增多，为关联方提供物业服务的比例在逐年下降。

12、报告期内公司未为部分员工缴纳社保和公积金而带来的补缴风险

截止 2018 年 12 月 31 日，公司员工总数为 517 人，其中已缴纳社保人数为 230 人，剩余 287 人中除去少部分因退休返聘或社保在外人员外均未缴纳社保。该部分人员流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。2016 年 2 月，公司在公积金中心开立了账户并为 51 名员工缴纳公积金，今后将逐渐增加社保及公积金的缴纳比例。

应对措施：尽管北京市海淀区人力资源和社会保障局于 2016 年 1 月 19 日出具的“编号：京海人社证字[2016]第 67 号”《证明信》，中经世纪有限（社会保险登记证号：110108000137），2014 年 1 月 1 日至今未发现违反劳动保障法律、法规和规章的行为，也未有因违法受到北京市海淀区人力资源和社会保障局给予行政处罚或行政处理的不良记录。股份公司控股股东凤凰城集团及实际控制人仍同时承诺：针对股份公司社会保险、住房公积金可能存在的法律风险，如股份公司因违反社会保险及住房公积金相关法律法规或规范性文件而受到处罚或损失，本人将全额承担股份公司的补缴义务、罚款或损失，并保证股份公司不会因此遭受任何损失。

13、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在北京市，2018 年、2017 年北京市营业收入分别为

62,726,728.17 元、64,169,291.23 元，占相应期间营业收入的比例分别为 91.54%、90.50%。如一旦出现北京市竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司近年来积极拓展全国市场，并已于 2017 年上半年新开蚌埠项目中心，并于本年度年底新增蚌埠项目管理面积。公司会争取在加强经营管理效率稳定提升业绩的基础上分散经营风险，稳定公司业绩。

(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	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
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） 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

单位：元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵押	债务人与公司的关联关系
智地远望	2017-8-31	25,000,000	0	0	25,000,000	5%	已事前及时履行	否	无
智地创新	2017-8-7	17,002,475.70	0	450,000.00	16,552,475.70	0%	已事前及时履行	否	与凤凰城共同参股
总计	-	42,002,475.70			41,552,475.70	-	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

报告期内，公司对智地远望公司提供借款 2500 万元属于公司为发展考虑盘活闲置资金的手段之一，且在此期间智地远望公司经营情况正常，双方合作顺利，且智地远望已于 2019 年 3 月 31 日之前连本带

息归还全部借款。公司以股东借款的形式对智地创新公司参股 15%的投资，主要出于拓展经营范围，提升业绩的考虑，此项目价格适宜且有较大经营发展空间，符合公司股东利益。

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0.00	
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	8,000,000.00	6,368,388.46
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0.00	
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	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	
6. 其他		

(三) 承诺事项的履行情况

1、实际控制人同时承诺：针对股份公司社会保险、住房公积金可能存在的法律风险，股份公司控股股东凤凰城集团及实际控制人周明德出具承诺：如股份公司因违反社会保险及住房公积金相关法律法规或规范性文件而受到处罚或损失，本人将全额承担股份公司的补缴义务、罚款或损失，并保证股份公司不会因此遭受任何损失。

2、公司属于物业服务行业，主营业务是为各类物业提供综合物业服务业务。控股股东直接、间接控制或者施加重大影响的企业中，实际业务与公司所处行业有明显界限，主营业务也存在显著差异，不存在同业竞争行为；尽管凤凰城科技集团有限公司、北京中银信咨询有限责任公司、合肥凤凰城房地产开发有限公司、马鞍山凤凰城置业发展有限公司、凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司、天津海泰凤凰城置业有限公司、天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司、北京保福资产管理有限公司、天津凤凰城投资有限公司、保福（北京）科技园投资开发集团有限公司、北京博雅苑置业有限公司、北京东方华旗房地产开发有限公司、北京博华东方教育投资管理咨询有限公司经营范围中存在“物业管理”业务，但这部分企业多数为房地产开发公司，主营业务为房地产开发、销售，从未实际开展物业服务业务，对此，这部分公司在 2016 年 3 月 31 日出具《确认/承诺函》，作出如下确认和承诺：“（1）尽管本公司经营范围中含有物业管理业务，但是，本公司自 2014 年 1 月 1 日至本《确认/承诺函》出具之日期间未取得《物业服务企业资质》，也从未从事过物业管理业务；（2）本公司承诺今后不会申请《物业服务企业资质》，也不会从事任何物业管理业务”。

3、根据公司实际控制人于 2016 年 3 月 31 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，公司实际控制人作出如下承诺：

截至《关于避免同业竞争的承诺函》（以下简称“本承诺函”）出具之日，本人并未以任何方式直接或间接从事与股份公司及其子公司相竞争的业务，并未拥有从事与股份公司及其子公司可能产生同业竞争企业的任何股份、股权或在任何竞争企业有任何权益。

本人在被依法认定为股份公司的控股股东、实际控制人期间，不会在中国境内或境外，以任何方式直接或间接从事与股份公司及其子公司相竞争的业务，不会直接或间接对股份公司及其子公司的竞争企业进行收购或进行有重大影响（或共同控制）的投资，也不会以任何方式为股份公司及其子公司的竞争企业提供任何业务上的帮助。

本人承诺，如从任何第三方获得的任何商业机会与股份公司及其子公司经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知股份公司及其子公司，并将该商业机会让予股份公司及其子公司。

如因本人违反本承诺函而给股份公司及其子公司造成损失的，本人同意全额赔偿股份公司及其子公司因

此遭受的所有损失。

本承诺函受中国法律管辖，对本人具有约束力。

综上，公司实际控制人已经采取充分、合理的措施规范公司的同业竞争，并得到有效执行，不会对公司的同业竞争造成影响。

4、公司持股 5%以上的股东出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动，并承诺：

本人/本法人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

本人/本法人在持有股份公司股份期间，本承诺为有效之承诺。

本人/本法人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

5、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动，并承诺：

本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

本人在持有股份公司股份期间，本承诺为有效之承诺。

本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

6、公司董事、监事、高级管理人员报告期内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分，也不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论情形。报告期内不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形。个人不存在到期未清偿的数额较大债务、欺诈或其他不诚实行为。公司董事、监事、高级管理人员已对此作了书面声明并签字承诺。

7、有限公司阶段，公司与关联方凤凰城科技集团有限公司存在资金拆借行为，天津海泰凤凰城置业有限公司、北京新凤凰城房地产开发有限公司、天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司因代收代付业务存在应付公司款项的行为，期末形成其他应收关联公司的款项，但是公司已经归还。经核查相关收款凭证和银行回单，上述关联方已经归还全部借款，并承诺不再发生占用公司资金的行为，股份公司设立后，公司未发生股东占用资金的关联交易行为。

报告期内，相关承诺人严格执行上述承诺，未发生违反上述承诺的行为。

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	16,290,000	80.44%	3,960,000	20,250,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人	7,920,000	39.11%	3,960,000	11,880,000	58.67%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
有限售条件股份	有限售股份总数	3,960,000	19.56%	-3,960,000	0	0%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,960,000	19.56%	-3,960,000	0	0%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
总股本		20,250,000	-	0	20,250,000	-	
普通股股东人数							3

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	凤凰城集团	11,880,000	0	11,880,000	58.67%	0	11,880,000
2	世纪众联	4,414,500	0	4,414,500	21.80%	0	4,414,500
3	世纪合众	3,955,500	0	3,955,500	19.53%	0	3,955,500
合计		20,250,000	0	20,250,000	100%	0	20,250,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

凤凰城科技集团有限公司的实际控制人为周明德，北京世纪众联投资有限公司的出资人为凤凰城科技集团有限公司的骨干员工，北京世纪合众投资有限公司的出资人为北京中经世纪物业管理股份有限公司骨干员工，除此之外公司股东间没有关联关系。

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一） 控股股东情况

公司控股股东为凤凰城科技集团有限公司（统一社会信用代码 91110000101185390Y），凤凰城科技集团有限公司（更名前为：凤凰城房地产开发集团有限公司）持有公司 58.67%的股份。凤凰城科技集团有限公司成立于 1996 年 06 月 17 日，类型为其他有限责任公司；注册资本 20,000 万元；主要经营场所为北京市密云县西田各庄镇西田各庄村；法定代表人为周明德；营业期限为自 1996 年 06 月 17 日至 2046 年 06 月 16 日；经营范围为房地产开发；销售商品房；房地产咨询；物业管理；出租办公用房；投资及投资管理；投资咨询；室内装饰工程设计；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议服务；承办展览展示活动；销售体育用品、日用品。

报告期内，控股股东并无变动。

（二） 实际控制人情况

公司实际控制人为周明德。

周明德，男，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，1963 年 2 月 13 日出生，1978 年 9 月至 1981 年 7 月，就读于安徽财经大学（原安徽财贸学院）会计统计专业，中专毕业；1985 年 9 月至 1987 年 7 月，就读于中国人民大学财政系，获得硕士学位；2004 年 9 月至 2009 年 7 月，就读于北京交通大学经济管理学院，获得博士学位。

1981 年 7 月至 1985 年 8 月于安徽省宣城行署供销社担任科员；1987 年 9 月至 1993 年 3 月，任中国人民大学会计系讲师；1993 年 4 月至 1994 年 12 月，筹备北京中银信咨询有限责任公司；1994 年 12 月至今，任北京中银信咨询有限责任公司董事长；2008 年 8 月至 2011 年 5 月，任西藏诺迪康药业股份有限公司总经理；1996 年 7 月至今，任凤凰城集团董事长、法定代表人。

报告期内，实际控制人并无变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 31 日	3	0	0
合计			

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
于惠娟	董事长、总经理	女	1968年11月	中专	2016年3月7日至2019年3月6日	是
陈云峰	董事	男	1970年5月	本科	2016年3月7日至2019年3月6日	否
周明德	董事	男	1968年2月	研究生	2016年3月7日至2019年3月6日	否
高辉	董事	女	1987年6月	研究生	2016年6月8日至2019年3月6日	否
阎维杰	董事	男	1955年2月	研究生	2016年3月7日至2019年3月6日	否
韩红英	监事会主席	女	1970年6月	研究生	2016年3月7日至2019年3月6日	否
王志惠	监事	女	1971年2月	本科	2016年3月7日至2019年3月6日	否
周德璋	监事	男	1974年4月	中专	2016年9月5日至2019年3月6日	是
张家芳	财务总监	女	1964年6月	高中	2016年9月19日至2019年3月6日	是
胡淳	董事会秘书	男	1988年7月	研究生	2016年9月19日至2019年3月6日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事陈云峰、高辉、阎维杰，监事韩红英、王志惠为控股股东凤凰城集团的职员，周明德为公司实际控制人，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间无其他关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
于惠娟	董事长、总经	0	0	0	0%	0

	理					
陈云峰	董事	0	0	0	0%	0
周明德	董事	0	0	0	0%	0
高辉	董事	0	0	0	0%	0
阎维杰	董事	0	0	0	0%	0
韩红英	监事会主席	0	0	0	0%	0
王志惠	监事	0	0	0	0%	0
周德璋	监事	0	0	0	0%	0
张家芳	财务总监	0	0	0	0%	0
胡淳	董事会秘书	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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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	期末职务	变动原因
于惠娟	总经理	新任	董事长兼总经理	工作安排
周明德	董事长	离任	董事	工作安排

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	60	58
技术人员	108	105
生产人员	349	341
财务人员	13	13
员工总计	530	517

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	
硕士	1	1
本科	22	22
专科	50	47

专科以下	457	447
员工总计	530	517

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司雇员之薪酬包括薪金、津贴等。公司实施全员劳动合同制,依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件,公司与员工签订《劳动合同书》,公司按照相关法律、法规及地方相关社会保险政策,为员工办理养老、医疗、工伤、事业、生育的社会保险和住房公积金。

公司根据每位员工的具体岗位职责每年均安排有特定的职业培训计划,及相应的技能知识讲座等相关培训。截止报告期末公司尚无需要承担费用的离退休员工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用□不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工		
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	5	5

核心人员的变动情况

无

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他法律、法规的要求，不断完善公司治理结构，建立行之有效的内控管理。公司自 2016 年 3 月有限公司整体变更以来，在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《信息披露管理制度》、《防范关联方资金占用管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《投资者关系管理制度》等内部制度。

上述《公司章程》及各项内部管理制度从制度层面保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权。公司将在今后的工作中进一步改进和完善内部控制制度，为公司长期稳定发展奠定坚实的基础。

本年度公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程度均符合有关法律法规和公司章程要求，且均严格执照相关法律、法规履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策和财务决策均按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行，截止报告期末，上述机构及成员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

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

董事会经过评估认为，公司建立了较完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司的重大决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

无

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	4	《2017 年度报告及摘要》、《2018 半年度报告》、《关于免去周明德先生董事长兼法定代表人职务并选举于惠娟女士为新任董事长兼法定代表人的议案》、《关于对外提供借款的议案》等。
监事会	2	《2017 年度报告及摘要》、《2018 半年度报告》等。
股东大会	1	《2017 年度报告及摘要》、关于对外提供借款的议案》等。

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，公司历次股东大会、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、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》及相关议事规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范，会议文件存档保存情况规范，会议公告能够按照信息披露的规定按时发布，三会决议均能得到切实的执行。

(三) 公司治理改进情况

公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律、法规和规章制度的要求，并结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理。报告期内，公司制定实施了《公司年度报告重大差错责任追究制度》、《公司备用金管理制度》等制度，信息披露的及时性和关联交易的合规性不断提高，提升公司规范运作水平。公司股东大会、董事会主要行使决策权，监事会行使监督权，经营管理层行使执行权。同时，各职能部门之间建立了有效的沟通渠道，确保权力行使的合理性、有效性。公司全体董事、监事、高级管理人员勤勉尽责。公司董事会、监事会共同对股东大会负责，经营管理层对董事会负责。股东大会、董事会、监事会之间形成了权责明确、相互制衡、相互协调、相辅相成的关系。

(四) 投资者关系管理情况

公司通过全国股转系统信息披露平台 (<http://www.neeq.com.cn>)，按照相关法律法规的要求，及时、充分进行信息披露，保护投资者权益。在日常工作中，做好投资者关系管理工作，热情接待相关投资调研，通过电话、电子邮件等途径与投资者和潜在投资者保持有效的沟通联系，答复有关问题，沟通渠道畅通。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

北京中经世纪科技园管理股份有限公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

(1) 业务独立情况

经核查，公司主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。目前，公司管理和服务的项目类型主要包括商业写字楼、科技园区少量公寓住宅小区的物业管理等。公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的业务系统；公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。

(2) 资产独立情况

公司是由有限公司整体变更设立的股份公司，公司所拥有的全部资产产权明晰。公司所拥有资产主要包括办公设备、机动车辆等与经营相关的资产。公司拥有所有权或使用权的资产均在公司的控制和支配之下，公司股东及其关联方不存在占用公司的资金和其他资产的情况，全部资产均由本公司独立拥有和使用。

(3) 人员独立情况

公司设立专门的人事行政部，制定了明确清晰的人事、劳动和薪资制度。公司所有员工均按照规范程序招聘录用并签订了劳动合同。公司董事、监事及其他高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员和财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任其他职务。

(4) 机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司自设立以来未发生股东干预本公司正常生产经营活动的现象。

(5) 财务独立情况

本公司设置了独立的财务部门，建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

综上所述，本公司资产、业务、人员、机构、财务独立，具有直接面向市场的独立性自主经营能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司董事会依据《公司法》、《公司章程》和有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况和未来发展制定了会计核算、财务管理、风险控制、资产管理、业务管理、对外投资管理、关联交易管理等内部控制管理制度，公司内部控制制度在公司业务运营的各环节，均得到了较好的贯彻执行，发挥了

较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照《企业会计准则》的要求，结合自身情况，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，结合公司的实际情况及行业特点，做到有序工作、严格管理，不断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。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司尚未建立年度报告差错责任追究制度，公司将进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。

公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守公司法及挂牌公司信息披露相关规定，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	众环审字（2019）021741 号
审计机构名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
审计报告日期	2019 年 4 月 26 日
注册会计师姓名	高连勇 李佳源
会计师事务所是否变更	是

审计报告正文：

审 计 报 告

众环审字（2019）021741 号

北京中经世纪科技园管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京中经世纪科技园管理股份有限公司（以下简称“中经世纪公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了中经世纪公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度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，我们独立于中经世纪公司，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

中经世纪公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中经世纪公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务

报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

中经世纪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，管理层负责评估中经世纪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中经世纪公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中经世纪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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中经世纪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中经世纪公司不能持续经营。

（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。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师高连勇

（项目合伙人）

中国注册会计师李佳源

中国武汉 2019 年 4 月 26 日

二、 财务报表

（一） 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	（六）1	39,998,832.46	26,369,243.72
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	（六）2	4,668,636.50	5,030,193.51
其中：应收票据			
应收账款		4,668,636.50	5,030,193.51
预付款项	（六）3	1,236,095.68	206,467.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	（六）4	38,334,128.88	40,793,689.45
其中：应收利息			
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	(六) 5	383,162.27	385,174.51
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		84,620,855.79	72,784,768.62
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(六) 6	1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		0	0
投资性房地产			
固定资产	(六) 7	2,005,584.25	1,648,034.74
在建工程		0	0
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(六) 8	560,127.15	940,254.15
递延所得税资产	(六) 9	1,385,500.99	924,447.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,451,212.39	5,012,736.44
资产总计		90,072,068.18	77,797,505.06
流动负债：			
短期借款		0	0
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(六) 10	460,288.07	640,967.94
其中：应付票据			
应付账款		460,288.07	640,967.94
预收款项	(六) 11	18,408,246.99	14,488,356.20
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六) 12	1,747,983.29	1,736,353.82
应交税费	(六) 13	1,238,105.25	2,621,997.80
其他应付款	(六) 14	16,945,860.80	11,923,206.63
其中：应付利息			

应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		38,800,484.40	31,410,882.39
非流动负债：			
长期借款		0	0
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		38,800,484.40	31,410,882.39
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（六）15	20,250,000.00	20,250,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（六）16	7,536,513.32	7,536,513.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（六）17	3,556,007.04	2,460,010.93
一般风险准备			
未分配利润	（六）18	19,929,063.42	16,140,098.42
归属于母公司所有者权益合计		51,271,583.78	46,386,622.67
少数股东权益			
所有者权益合计		51,271,583.78	46,386,622.67
负债和所有者权益总计		90,072,068.18	77,797,505.06

法定代表人：于惠娟

主管会计工作负责人：于惠娟

会计机构负责人：张家芳

(二) 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		68,521,594.83	70,902,293.09
其中：营业收入	(六) 19	68,521,594.83	70,902,293.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		54,513,638.42	54,685,713.96
其中：营业成本	(六) 19	47,368,405.56	46,753,035.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(六) 20	797,322.53	327,007.13
销售费用		0	0
管理费用	(六) 21	5,801,793.90	5,246,400.96
研发费用			
财务费用	(六) 22	-1,298,097.35	-782,148.05
其中：利息费用			
利息收入		1,414,927.68	901,297.67
资产减值损失	(六) 23	1,844,213.78	2,345,428.28
加：其他收益	(六) 24	781,467.77	706,457.78
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,789,424.18	16,923,036.91
加：营业外收入	(六) 25	7,401.36	25,776.70
减：营业外支出	(六) 26	158,676.15	5,670.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,638,149.39	16,943,143.61
减：所得税费用	(六) 27	3,678,188.28	4,300,771.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,959,961.11	12,642,372.38
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）		10,959,961.11	12,642,372.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-

1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		10,959,961.11	12,642,372.38
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,959,961.11	12,642,372.38
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	（六）28	0.54	0.62
（二）稀释每股收益（元/股）		0.54	0.62

法定代表人：于惠娟

主管会计工作负责人：于惠娟

会计机构负责人：张家芳

（三） 现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		82,801,203.99	80,420,359.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			

回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(六) 29	31,231,731.00	25,715,199.01
经营活动现金流入小计		114,032,934.99	106,135,558.17
购买商品、接受劳务支付的现金		45,221,811.56	51,479,624.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		30,074,887.12	28,324,127.54
支付的各项税费		9,853,486.65	7,752,482.68
支付其他与经营活动有关的现金	(六) 29	8,395,786.70	45,589,981.47
经营活动现金流出小计		93,545,972.03	133,146,215.69
经营活动产生的现金流量净额		20,486,962.96	-27,010,657.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		782,374.22	800,223.66
投资支付的现金			1,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		782,374.22	2,300,223.66
投资活动产生的现金流量净额		-782,374.22	-2,300,223.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		6,075,000.00	6,000,000.00
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		6,075,000.00	6,000,000.00

筹资活动产生的现金流量净额		-6,075,000.00	-6,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		13,629,588.74	-35,310,881.18
加：期初现金及现金等价物余额		26,369,243.72	61,680,124.90
六、期末现金及现金等价物余额		39,998,832.46	26,369,243.72

法定代表人：于惠娟

主管会计工作负责人：于惠娟

会计机构负责人：张家芳

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	20,250,000.00				7,536,513.32				2,460,010.93		16,140,098.42		46,386,622.67
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	20,250,000.00				7,536,513.32				2,460,010.93		16,140,098.42		46,386,622.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,095,996.11		3,788,965.00		4,884,961.11
（一）综合收益总额											10,959,961.11		10,959,961.11
（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								1,095,996.11	-7,170,996.11		-6,075,000.00	
1. 提取盈余公积								1,095,996.11	-1,095,996.11			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-6,075,000.00		-6,075,000.00	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	20,250,000.00				7,536,513.32			3,556,007.04	19,929,063.42		51,271,583.78	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数 股 东 权 益	所有者 权益	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未 分 配 利 润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	15,000,000				12,786,513.32				1,195,773.69		10,761,963.22		39,744,250.23
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	15,000,000				12,786,513.32				1,195,773.69		10,761,963.22		39,744,250.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,250,000				-5,250,000				1,264,237.24		5,378,135.20		6,642,372.44
（一）综合收益总额											12,642,372.38		12,642,372.38
（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								1,264,237.24	-7,264,237.18	-5,999,999.94
1. 提取盈余公积								1,264,237.24	-1,264,237.24	
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-5,999,999.94	-5,999,999.94
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	5,250,000.00				-5,250,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	5,250,000.00				-5,250,000.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	20,250,000.00				7,536,513.32			2,460,010.93	16,140,098.42	46,386,622.67

法定代表人：于惠娟

主管会计工作负责人：于惠娟

会计机构负责人：张家芳

财务报表附注

(2018年12月31日)

(一) 公司的基本情况

1、公司设立登记

北京中经世纪科技园管理股份有限公司(以下简称“本公司”)经北京市工商行政管理局海淀分局批准,于1997年8月18日正式成立,由北京中银信物业管理有限责任公司(以下简称“北京中银信”)和北京中经信经济技术开发有限责任公司(以下简称“中经信”)出资组建,注册资本100万元。1997年7月23日,中测审计事务所出具了中测验字[1997]第36号《开业登记验资报告书》,对各方出资进行确认。公司设立时企业名称:北京中经大厦物业管理有限责任公司,法人营业执照注册号:1101081511286;注册地址:北京市海淀区西三环北路72号中经大厦1层;法定代表人:陈云峰。

2、有限公司整体变更为股份公司

2016年2月19日,中经世纪召开临时股东会,会议决定:1、公司名称变更:公司名称由“北京中经世纪物业管理有限责任公司”变更为“北京中经世纪物业管理股份有限公司”;2、公司类型变更:公司由有限公司变更为股份有限公司;3、变更基准日:公司的变更基准日为2015年12月31日;4、股份公司的股本结构:拟设立的股份公司的注册资本为人民币1,500.00万元,由全体股东以其持有的公司截至2015年12月31日止净资产(依据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)2016年2月19日出具的[2016]京会兴审字第10010071号《审计报告》)作为基础折股,拟设立的股份公司的股份总额为1,500.00万股,均为人民币普通股,每股人民币1元,其余净资产12,786,513.32元计入资本公积。

2016年3月7日,中经世纪召开创立大会暨第一次股东大会,北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》([2016]京会兴验字第10010023号),对中经世纪有限整体变更为股份有限公司的出资情况予以验证:截至2016年3月7日止,中经世纪已收到全体股东以其拥有的北京中经世纪物业管理有限责任公司的净资产折合的股本壹仟伍佰万元整(15,000,000.00元),经审计的净资产超过注册资本的部分12,786,513.32元计入公司资本公积。

2016年3月21日,中经世纪办理完成由有限责任公司变更为股份有限公司的工商变

更登记，并取得《营业执照》（统一社会信用代码：911101086336508637）。

3、公司股权转让及增资改制

公司设立后发生四次股权转让及增资，截止 2017 年初股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	880.00	880.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	327.00	327.00	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	293.00	293.00	19.53
	合计	1,500.00	1,500.00	100.00

2017 年 5 月 15 日，中经世纪召开股东大会，会议决议公司 2016 年年度权益分派方案：以公司现有总股本 15,000,000 股为基数，以其他资本公积向全体股东每 10 股转增 3.5 股，共计增加实收资本 5,250,000.00 元。

本次增资完成后，中经世纪的股权结构变更为：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	1,188.00	1,188.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	441.45	441.45	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	395.55	395.55	19.53
	合计	2,025.00	2,025.00	100.00

4、公司名称变更及经营范围增加

2017 年 8 月 1 日，中经世纪召开第一届董事会第十二次会议决议，会议通过：1、因为业务发展需要公司拟更名为“北京中经世纪科技园管理股份有限公司”；2、根据业务发展需要公司拟增加经营范围：会务服务；会展服务；实业投资；科技项目投资；经济信息咨询；科技服务；科技运营建设及管理；企业管理咨询及服务；科技企业孵化；产业管理；招商服务；软件销售；酒店管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,025.00 万元，实收资本为人民币 2,025.00 万元，实收资本（股东）情况详见附注（六）15。

5、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于物业管理行业，主要从事物业管理服务业务及其相关服务。

6、母公司以及公司最终母公司的名称

本公司母公司为凤凰城科技集团有限公司。

7、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2019年4月26日经公司第二届第三次董事会批准报出。

(二) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(三) 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的财务状况、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

1、 会计期间

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，是指企业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。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业

合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；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，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《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。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②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，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（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，包括本公司及全部子公司截至2018年12月31日止的年度财务报表。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，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期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的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认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净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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。本公司将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本公司对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本公司分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）11。

(2) 共同经营的会计处理方法

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投

出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按其承担的份额确认该部分损失。

本公司属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本公司制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

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

8、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

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。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，

该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

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。

C、贷款和应收款项

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。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②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。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有

期间实现的利息或现金股利，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，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，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达6个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债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。

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。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②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负债，相关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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产

终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本公司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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9、 应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在前5名的应收款项或其他不属于前5名，但期末单项金额占应收账款（或其他应收款）总额10%（含10%）以上或期末单项金额达到100万金额及以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据

组合1	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
-----	---

确定组合的依据	
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	80	80
5年以上	100	100

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的非关联方应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

10、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货为提供劳务过程中耗用的材料和物料等，全部为低值易耗品。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采

用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

11、长期股权投资的计量

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。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的初始投资

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。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③本公司处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司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。

（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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、投资性房地产的确认和计量

(1) 本公司的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。主要包括:

- ① 已出租的土地使用权;
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权;
- ③ 已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的, 予以确认:

- ① 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

① 外购投资性房地产的成本, 包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;

② 自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;

③ 以其他方式取得的投资性房地产的成本, 按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产, 采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变, 将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时, 按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价, 可收回金额低于成本的, 按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提, 不予转回。

13、固定资产的确认和计量

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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时, 按照成本进行初始计量:

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5	31.67
运输工具	4-10	5	23.75-9.50
办公设备	3-5	5	31.67-19.00

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命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；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；

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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

15、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内

采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。本公司研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

16、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

17、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供

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。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司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。

A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）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。

（4）其他长期职工福利

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，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

18、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

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。所需支出存在一

个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，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。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司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，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已完工作量的测量。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

本公司物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在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时，确认让渡资产使用权收入。

（4）本公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

本公司主要业务为物业管理服务收入，在物业管理服务已经提供且物业管理服务收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现及结转相关成本。

20、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，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。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款

的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③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，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营

损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

23、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

24、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

②利润表：

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

③股东权益变动表：

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

④根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”，并要求对可比期间的比较数据进行调整。

⑤根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司根据《北京市锅炉供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》（京财经一（2008）1952号）公司于每年收到取暖补贴在“其他收益”中填列，2018年度其他收益781,467.77元，2017年度其他收益706,457.78元。

⑥根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司提供给北京智地创新投资有限公司的资金使用费，在“利息收入”中填列，2018年度1,149,764.15元，2017年度795,990.57元。

本公司执行财会[2018]15号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额
应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	4,668,636.50	5,030,193.51
应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	38,334,128.88	40,793,689.45
固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	2,005,584.25	1,648,034.74
工程物资并入在建工程列示	在建工程		
应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	460,288.07	640,967.94
应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	16,945,860.80	11,923,206.63
专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款		
管理费用列报调整	管理费用	5,801,793.90	5,246,400.96
研发费用单独列示	研发费用		

报告期内除上述会计政策变更外，本公司无其他重大会计政策变更。

（2）会计估计变更

报告期公司无主要会计估计变更。

（五）税项

1、主要税种及税率

（1）增值税销项税率分别为3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

（2）城市维护建设费为应纳流转税额的7%。

（3）教育费附加为应纳流转税额的3%。

(4) 地方教育附加为应纳流转税额的 2%。

(5) 企业所得税税率为 25%。

2、 税收优惠

依据财政部、国家税务总局《关于供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2016]94 号)，“自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年供暖期结束，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税”。

(六) 会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明，期末余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度，金额单位为人民币元)

1、 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	436,640.90	700,831.77
银行存款	39,539,102.56	25,622,785.25
其他货币资金	23,089.00	45,626.70
合计	39,998,832.46	26,369,243.72

2、 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	4,668,636.50	5,030,193.51
合计	4,668,636.50	5,030,193.51

(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 (%)	

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 (%)	
单项金额重大并单项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					
关联方组合					
账龄组合	6,004,500.1	100	1,335,863.6	22.25	4,668,636.5
	7		7		0
组合小计	6,004,500.1	100	1,335,863.6	22.25	4,668,636.5
	7		7		0
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,004,500.1	100	1,335,863.6	22.25	4,668,636.5
	7		7		0

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项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					
关联方组合					
账龄组合	6,580,021.0	100	1,549,827.5	23.55	5,030,193.5
	3		2		1
组合小计	6,580,021.0	100	1,549,827.5	23.55	5,030,193.5
	3		2		1

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,580,021.03	100	1,549,827.52	23.55	5,030,193.51

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	2,699,048.54	134,952.44	5
1年至2年（含2年）	1,553,378.43	155,337.84	10
2年至3年（含3年）	651,752.99	195,525.90	30
3年至4年（含4年）	383,602.12	191,801.06	50
4年至5年（含5年）	292,358.36	233,886.70	80
5年以上	424,359.73	424,359.73	100
合计	6,004,500.17	1,335,863.67	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	3,305,830.26	165,291.50	5
1年至2年（含2年）	1,210,026.96	121,002.70	10
2年至3年（含3年）	611,745.15	183,523.53	30
3年至4年（含4年）	564,168.56	282,084.28	50
4年至5年（含5年）	451,622.95	361,298.36	80
5年以上	436,627.15	436,627.15	100
合计	6,580,021.03	1,549,827.52	

确定该组合的依据详见附注（四）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 213,963.85 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 1,504,833.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 25.06%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 247,934.92 元。

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内（含1年）	1,236,095.68	100.00	206,467.43	100.00
1年至2年（含2年）				
2年至3年（含3年）				
3年以上				
合计	1,236,095.68	100.00	206,467.43	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 926,547.43 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 95.23%。

4、 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	38,334,128.88	40,793,689.45
合计	38,334,128.88	40,793,689.45

(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		比例
	金额	(%)	金额	(%)	
单项金额重大并单项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					
关联方组合					
账龄组合	42,540,269.1	100.0	4,206,140.2	9.8	38,334,128.8
	2	0	4	9	8
组合小计	42,540,269.1	100.0	4,206,140.2	9.8	38,334,128.8
	2	0	4	9	8
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	42,540,269.1	100.0	4,206,140.2	9.8	38,334,128.8
	2	0	4	9	8

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	
		(%)		(%)	
单项金额重大并单项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					
关联方组合					
账龄组合	42,941,652.0	100.0	2,147,962.6	5.0	40,793,689.4
	6	0	1	0	5
组合小计	42,941,652.0	100.0	2,147,962.6	5.0	40,793,689.4
	6	0	1	0	5

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 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-		-
合计	42,941,652.06	100.00	2,147,962.61	5.00	40,793,689.45

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	980,853.42	49,042.67	5
1年至2年（含2年）	41,557,575.70	4,155,757.57	10
2年至3年（含3年）			30
3年至4年（含4年）	1,000.00	500.00	50
4年至5年（含5年）			80
5年以上	840.00	840.00	100
合计	42,540,269.12	4,206,140.24	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	42,939,812.06	2,146,990.61	5
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）	1,000.00	300.00	30
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）	840.00	672.00	80
5年以上			
合计	42,941,652.06	2,147,962.61	

确定该组合的依据详见附注（四）9。

(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 2,058,177.63 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	42,489,975.70	42,846,225.70
其他	50,293.42	95,426.36
合计	42,540,269.12	42,941,652.06

(4) 按欠款方归集的期末余额重大的其他应收款情况

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
北京智地远望电子科技有限公司	往来款	937,500.00	1年以内	60.97	2,546,875.0
		25,000,000.00	1-2年		0
北京智地创新投资有限公司	往来款	16,552,475.70	1-2年	38.91	1,655,247.57
合计	--	42,489,975.70	--	99.88	4,202,122.57

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	383,162.27		383,162.27	385,174.51		385,174.51
合计	383,162.27		383,162.27	385,174.51		385,174.51

6、 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	期末余额
----	------

	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,500,000.00		1,500,000.00
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	1,500,000.00		1,500,000.00
合计	1,500,000.00		1,500,000.00

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,500,000.00		1,500,000.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	1,500,000.00		1,500,000.00
合计	1,500,000.00		1,500,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本公司对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
北京智地创新投资有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00	15.00
合计	1,500,000.00			1,500,000.00	15.00

(续表)

被投资单位名称	减值准备				本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
北京智地创新投资有限公司					
合计					

7、 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	办公设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	681,282.77	1,562,836.48	416,473.89	2,660,593.14
2. 本期增加金额	348,420.03	15,213.80	418,740.39	782,374.22
(1) 购置	348,420.03	15,213.80	418,740.39	782,374.22
3. 本期减少金额	134,523.00	13,000.00		147,523.00
(1) 处置或报废	134,523.00	13,000.00		147,523.00
4. 期末余额	895,179.80	1,565,050.28	835,214.28	3,295,444.36
二、累计折旧				
1. 期初余额	447,735.17	510,239.96	54,583.27	1,012,558.40
2. 本期增加金额	136,727.40	141,951.48	138,769.68	417,448.56
(1) 计提	136,727.40	141,951.48	138,769.68	417,448.56
3. 本期减少金额	127,796.85	12,350.00		140,146.85
(1) 处置或报废	127,796.85	12,350.00		140,146.85
4. 期末余额	456,665.72	639,841.44	193,352.95	1,289,860.11
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	438,514.08	925,208.84	641,861.33	2,005,584.25
2. 期初账面价值	233,547.60	1,052,596.52	361,890.62	1,648,034.74

8、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
党建 e 站 装修费	400,254.1 5		200,127.00		200,127.1 5	

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
自来水工程	540,000.00		180,000.00		360,000.00	
合计	940,254.15		380,127.00		560,127.15	

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		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	5,542,003.91	1,385,500.99	3,697,790.13	924,447.55
合计	5,542,003.91	1,385,500.99	3,697,790.13	924,447.55

10、应付票据及应付账款

种类	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	460,288.07	640,967.94
合计	460,288.07	640,967.94

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
服务项目尾款	460,288.07	640,967.94
合计	460,288.07	640,967.94

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

无

11、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项目	期末余额	年初余额
物业费	9,070,701.34	8,169,927.09
取暖费	2,496,461.67	2,421,391.67
装修管理费	6,841,083.98	3,897,037.44
合计	18,408,246.99	14,488,356.20

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,736,353.82	27,510,969.69	27,529,340.22	1,717,983.29
二、离职后福利—设定提存计划		2,465,546.90	2,465,546.90	
三、辞退福利		110,000.00	80,000.00	30,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,736,353.82	30,086,516.59	30,074,887.12	1,747,983.29

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,736,353.82	25,141,985.57	25,160,356.10	1,717,983.29
2、职工福利费	-	493,374.90	493,374.90	
3、社会保险费	-	1,421,523.75	1,421,523.75	
其中：医疗保险费	-	1,250,125.27	1,250,125.27	
工伤保险费	-	46,744.49	46,744.49	
生育保险费	-	124,653.99	124,653.99	
4、住房公积金		349,520.00	349,520.00	
5、工会经费和职工教育经费		104,565.47	104,565.47	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	1,736,353.82	27,510,969.69	27,529,340.22	1,717,983.29

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		2,344,401.93	2,344,401.93	
2、失业保险费		121,144.97	121,144.97	
3、企业年金缴费				
合计		2,465,546.90	2,465,546.90	

13、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	514,556.98	578,406.95
企业所得税	633,896.14	1,961,910.17
个人所得税	4,396.52	12,613.22
城市维护建设税	49,732.44	40,147.11
教育费附加	21,313.90	17,352.21
地方教育发展费	14,209.27	11,568.14
合计	1,238,105.25	2,621,997.80

14、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	16,945,860.80	11,923,206.63
应付利息		
应付股利		
合计	16,945,860.80	11,923,206.63

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
保安押金	74,800.00	84,600.00
装修押金	2,558,792.60	2,967,633.50
其他押金	825,442.39	621,255.00
代收水费	2,683,563.91	2,714,135.00
代收电费	6,782,867.56	3,058,172.97
代收供暖费	241,089.76	512,833.28
往来款	3,750,501.79	1,630,924.26
其他	28,802.79	333,652.62

合计	16,945,860.80	11,923,206.63
----	---------------	---------------

(2) 无账龄超过 1 年的重要其他应付款

15、股本

单位：股

项目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	20,250,000.00						20,250,000.00

16、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,536,513.32			7,536,513.32
合计	7,536,513.32			7,536,513.32

17、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,460,010.93	1,095,996.11		3,556,007.04
合计	2,460,010.93	1,095,996.11		3,556,007.04

18、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	16,140,098.42	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	10,959,961.11	-
减：提取法定盈余公积	1,095,996.11	10%
提取任意盈余公积		
应付优先股股利		
应付普通股股利	6,075,000.00	
转作股本的普通股股利		
.....		
期末未分配利润	19,929,063.42	

(1) 利润分配情况的说明

根据 2018 年 5 月 17 日经本公司 2017 年度股东大会批准的《公司 2017 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.30 元，按照已发行股份数 20,250,000.00 股计算，共计 6,075,000.00 元。

19、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,521,594.83	47,368,405.56	70,106,302.52	46,753,035.07
其他业务				
合计	68,521,594.83	47,368,405.56	70,106,302.52	46,753,035.07

(1) 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
北京	62,726,728.17	42,992,575.05	63,373,300.66	41,841,363.80
安徽	5,794,866.66	4,375,830.51	6,733,001.86	4,911,671.27
合计	68,521,594.83	47,368,405.56	70,106,302.52	46,753,035.07

20、税金及附加

项目	本年发生额	上期发生额
城市维护建设税	274,906.38	182,789.80
教育费附加	196,361.72	130,564.15
房产税	6,643.04	6,532.00
车船使用税	5,125.00	3,665.00
土地使用税	60.78	59.76
印花税	189.90	2,625.60
残疾人就业保障金	310,818.96	
水利建设基金	3,216.75	770.82
合计	797,322.53	327,007.13

21、管理费用

项目	本年发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上期发生额
人员费用	2,361,606.44	1,433,693.31
办公费	426,309.11	921,390.72
交通费	809,828.56	724,965.19
招待费	181,509.31	129,528.80
通讯费	125,634.84	184,210.37
差旅费	137,691.68	137,843.30
中介机构服务费	479,076.60	352,693.77
折旧、摊销费	372,971.36	334,752.28
维修、制作费	132,735.84	242,775.07
租赁费	393,175.47	283,529.59
其他	381,254.69	501,018.56
合计	5,801,793.90	5,246,400.96

22、财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	1,414,927.68	901,297.67
银行手续费	116,830.33	119,149.62
合计	-1,298,097.35	-782,148.05

23、资产减值损失

项目	本年发生额	上期发生额
坏账损失	1,844,213.78	2,345,428.28
合计	1,844,213.78	2,345,428.28

24、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	781,467.77	706,457.78	781,467.77
合计	781,467.77	706,457.78	781,467.77

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本年发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
燃气锅炉供暖补贴	781,467.77	706,457.78	与收益相关
合计	781,467.77	706,457.78	

注：根据《北京市锅炉供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》（京财经一〔2008〕1952号）公司于每年第三季度填制《北京市供热信息统计报表》，报北京市昌平区热力供应管理中心。经北京市昌平区热力供应管理中心核定后，上报北京市市政管委审核。昌平区财政局按照国库集中支付有关规定办理资金支付手续。年度补贴预算=（上年末实际供暖面积+当年预计新增供暖面积）*补贴标准±上年补贴清算调整额，补贴标准由北京市市政管委会同市财政局等部门，根据当年的燃料价格水平和近年供热运行平均单耗等因素测算，并报市政府审核批准。

25、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	7,401.36	25,776.70	7,401.36
合计	7,401.36	25,776.70	7,401.36

26、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	150,000.00		150,000.00
其他	8,676.15	5,670.00	8,676.15
合计	158,676.15	5,670.00	158,676.15

27、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,139,241.72	4,836,513.35
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-461,053.44	-535,742.12
所得税费用	3,678,188.28	4,300,771.23

(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	14,638,149.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,659,537.35
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	18,650.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	3,678,188.28

28、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

项目	本年发生额	上期发生额
归属于普通股股东的净利润	10,959,961.11	12,642,372.38
发行在外普通股的加权平均数	20,250,000.00	20,250,000.00
基本每股收益（元/股）	0.54	0.62

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

(2) 稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

29、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	31,231,731.00	25,715,199.01
其中：利息收入	1,414,927.68	901,297.67
除税费返还外的其他政府补助收入	781,467.77	706,457.78
往来款项	29,035,335.55	24,107,443.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	8,395,786.70	45,589,981.47
其中：银行手续费	116,830.33	119,149.62
办公费	426,309.11	921,390.72
交通费	809,828.56	724,965.19
招待费	181,509.31	129,528.80
通讯费	125,634.84	184,210.37
维修费	132,735.84	242,775.07
差旅费	137,691.68	137,843.30
中介机构服务费	485,576.55	352,693.77
其他费用	661,571.86	583,852.48
往来款项	5,318,098.62	42,193,572.15

30、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,959,961.11	12,642,372.38
加：资产减值准备	1,844,213.78	2,345,428.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	417,448.56	263,355.86
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销	380,127.00	380,127.00
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）	6,676.15	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-461,053.44	-535,742.12
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）	2,012.24	-136,277.41

项目	本年金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,678,052.07	-41,778,965.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,659,526.49	-190,956.44
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	20,486,962.96	-27,010,657.52
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	39,998,832.46	26,369,243.72
减：现金的年初余额	26,369,243.72	61,680,124.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	13,629,588.74	-35,310,881.18

（4）现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上期金额
一、现金	39,998,832.46	26,369,243.72
其中：库存现金	436,640.90	700,831.77
可随时用于支付的银行存款	39,539,102.56	25,622,785.25
可随时用于支付的其他货币资金	23,089.00	45,626.70
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	39,998,832.46	26,369,243.72
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（七）金融工具及其风险

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、可供出售金融资产等，这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司还有多种因经营而直接产生的其他金融

资产和负债，比如应收账款、应付账款等。

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险和流动性风险。

1、金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

期末余额：

项目	金融资产的分类				合计
	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	可供出售金融资产	
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			39,998,832.46		39,998,832.46
应收票据及应收账款			4,668,636.50		4,668,636.50
其他应收款			38,334,128.88		38,334,128.88
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资					
长期应收款					
小计			83,001,597.84	1,500,000.00	84,501,597.84
2、以公允价值计量					
小计					
合计			83,001,597.84	1,500,000.00	84,501,597.84

项目	金融负债的分类		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
1、以成本或摊销成本计量			

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款			
应付票据及应付账款		460,288.07	460,288.07
其他应付款		16,945,860.80	16,945,860.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
小计		17,406,148.87	17,406,148.87
2、以公允价值计量			
小计			
合计		17,406,148.87	17,406,148.87

年初余额:

项目	金融资产的分类				合计
	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	可供出售金融资产	
1、以成本或摊销成本计量					
货币资金			26,369,243.72		26,369,243.72
应收票据及应收账款			5,030,193.51		5,030,193.51
其他应收款			40,793,689.45		40,793,689.45
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					

项目	金融资产的分类				
	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	可供出售金融资产	合计
可供出售金融资产				1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资					
长期应收款					
小计			72,193,126.68	1,500,000.00	73,693,126.68
2、以公允价值计量					
小计					
合计			72,193,126.68	1,500,000.00	73,693,126.68

项目	金融负债的分类		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
1、以成本或摊销成本计量			
短期借款			
应付票据及应付账款		640,967.94	640,967.94
其他应付款		11,923,206.63	11,923,206.63
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
小计		12,564,174.57	12,564,174.57
2、以公允价值计量			
小计			
合计		12,564,174.57	12,564,174.57

2、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

3、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司财务部门负责监控公司的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

期末余额：

项目	金融负债			
	1年以内（含1年）	1-5年（含5年）	5年以上	合计
短期借款				
应付账款	458,989.87	1,298.20		460,288.07
其他应付款	16,931,477.17	14,383.63		16,945,860.80
合计	17,390,467.04	15,681.83		17,406,148.87

年初余额：

项目	金融负债			
	1年以内（含1年）	1-5年（含5年）	5年以上	合计
短期借款				
应付账款	639,067.94	1,900.00		640,967.94
其他应付款	11,911,178.39	12,028.24		11,923,206.63
合计	12,550,246.33	13,928.24		12,564,174.57

（八）关联方关系及其交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股	母公司对本企业的表决
-------	-----	------	------	------------	------------

				比例 (%)	权比例 (%)
凤凰城科技集团有限公司	北京	房地产开发等	20000 万元	58.67	58.67

本企业最终控制人是周明德。

2、 本公司的合营和联营企业

无

3、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	受同一控制人控制的企业
合肥凤凰城房地产开发有限公司	公司控股股东直接控制的企业
北京新凤凰城房地产开发有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
天津海泰凤凰城置业有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
北京博雅苑置业有限公司	受同一控制人控制的企业
北京世纪众联投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京世纪合众投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京福泉投资有限公司	受同一控制人控制的企业
北京保福典当有限公司	受同一控制人控制的企业
天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业的子公司
北京智地创新投资有限公司	与控股股东共同参与投资的企业
于惠娟	董事长
周明德	董事
胡淳	董事会秘书
张家芳	财务总监
周德璋	监事
陈云峰	董事
阎维杰	董事
韩红英	监事会主席、监事
王志惠	监事

4、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------

保福(北京)科技园投资开发集团有限公司	物业管理服务	644,308.60	568,754.53
凤凰城科技集团有限公司	物业管理服务	706,988.14	539,962.29
北京福泉投资有限公司	物业管理服务	3,359,546.01	2,098,003.67
合肥凤凰城房地产开发有限公司	物业管理服务	84,358.86	148,037.73
北京新凤凰城房地产开发有限公司	物业管理服务	685,844.16	685,844.16
北京博雅苑置业有限公司	物业管理服务		101,248.61
天津海泰凤凰城置业有限公司	物业管理服务		1,108,922.30
北京保福典当有限公司	物业管理服务	9,661.68	9,661.68
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	物业管理服务	133,092.80	1,208,177.07
陈云峰	物业管理服务	16,879.20	16,879.20
韩红英	物业管理服务	16,981.80	16,981.80
王志惠	物业管理服务	8,574.70	8,574.76
于惠娟	物业管理服务	4,027.76	4,027.32
北京保福资产管理有限公司	物业管理服务	698,124.75	1,080,382.03

(5) 关联方资金拆借

无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,127,200.00	1,068,200.00

5、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京智地创新投资有限公司	16,552,475.70	1,655,247.57	17,002,475.70	850,123.79

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	--	--	
--	合肥凤凰城房地产开发有限公司	58,730.00	11,577.36
--	凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	279,260.00	91,310.00
--	凤凰城科技集团有限公司	1,497,266.00	695,078.00
--	天津海泰凤凰城置业有限公司	131,497.73	159,329.57
--	保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	1,948,731.95	753,096.25
--	北京博雅苑置业有限公司		22,513.10
--	北京福泉投资有限公司	38,396.41	38,369.41
预收账款			
--	保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	54,570.61	51,658.29
--	凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	21.78	5,369.93
--	北京博雅苑置业有限公司		2,912.32
--	合肥凤凰城房地产开发有限公司	918417.04	2,249.56
--	北京福泉投资有限公司	409,544.96	393,430.16
	--	--	

6、 关联方承诺事项

无

（九） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

（十） 资产负债表日后事项

无

（十一） 其他重要事项

无需要披露的其他重要事项。

（十二） 补充资料

1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本公司非经常性损益发生情况如下：

(收益以正数列示，损失以负数列

示)

项目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-6,676.15	
计入当期损益的政府补助，但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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,149,764.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-144,598.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	998,489.36	
减：非经常性损益的所得税影响数	249,622.34	
少数股东损益的影响数		
合计	748,867.02	

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、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	21.98	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.47	0.50	0.50

法定代表人：于惠娟主管会计工作负责人：于惠娟会计机构负责人：张家芳

北京中经世纪科技园管理股份有限公司
二〇一九年四月二十六日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室