

北京世纪明德物业管理有限公司

2018 年度财务报表审计报告

兴中海审字[2019]第 0196 号



北京兴中海会计师事务所有限公司

目 录

审计报告.....	1
资产负债表.....	4
利润表.....	6
现金流量表.....	7
所有者权益变动表.....	8
资产减值准备情况表.....	10
财务报表附注.....	11



审计报告

兴中海审字[2019]第 0196 号

北京世纪明德物业管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了北京世纪明德物业管理有限公司(以下简称“世纪明德物业公司”)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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了世纪明德物业公司 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,我们独立于世纪明德物业公司,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

世纪明德物业公司管理层(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,管理层负责评估世纪明德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世



纪明德物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世纪明德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：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对世纪明德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世纪明德物业公司不能持续经营。



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

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。

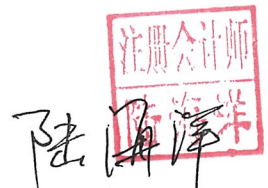


北京兴中海会计师事务所有限公司



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019 年 3 月 25 日

资产负债表

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日	附注编号
流动资产：	1				
货币资金	2	46,962,293.89	41,133,668.14	41,133,668.14	七（一）
△结算备付金	3	-	-	-	
△拆出资金	4	-	-	-	
☆交易性金融资产	5	-	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	-	-	-	
衍生金融资产	7	-	-	-	
应收票据及应收账款	8	585,414.60	790,531.04	790,531.04	七（二）
预付款项	9	-	-	-	
△应收保费	10	-	-	-	
△应收分保账款	11	-	-	-	
△应收分保准备金	12	-	-	-	
其他应收款	13	72,159.50	140,759.50	140,759.50	七（三）
△买入返售金融资产	14	-	-	-	
存货	15	226,574.72	233,419.87	233,419.87	七（四）
其中：原材料	16	70,619.79	108,705.70	108,705.70	
库存商品(产成品)	17	155,954.93	124,714.17	124,714.17	
☆合同资产	18	-	-	-	
持有待售资产	19	-	-	-	
一年内到期的非流动资产	20	-	-	-	
其他流动资产	21	-	-	-	
流动资产合计	22	47,846,442.71	42,298,378.55	42,298,378.55	
非流动资产：	23				
△发放贷款及垫款	24	-	-	-	
☆债权投资	25	-	-	-	
可供出售金融资产	26	-	-	-	
☆其他债权投资	27	-	-	-	
持有至到期投资	28	-	-	-	
长期应收款	29	-	-	-	
长期股权投资	30	-	-	-	
☆其他权益工具投资	31	-	-	-	
☆其他非流动金融资产	32	-	-	-	
投资性房地产	33	-	-	-	
固定资产	34	344,394.94	353,574.87	353,574.87	七（五）
在建工程	35	-	-	-	
生产性生物资产	36	-	-	-	
油气资产	37	-	-	-	
无形资产	38	-	-	-	
开发支出	39	-	-	-	
商誉	40	-	-	-	
长期待摊费用	41	-	-	-	
递延所得税资产	42	-	-	-	
其他非流动资产	43	-	-	-	
其中：特准储备物资	44	-	-	-	
非流动资产合计	45	344,394.94	353,574.87	353,574.87	
	46				
	47				
	48				
	49				
	50				
	51				
	52				
	53				
	54				
	55				
	56				
	57				
	58				
	59				
	60				
	61				
	62				
	63				
	64				
	65				
	66				
	67				
	68				
	69				
	70				
资 产 总 计	72	48,190,837.65	42,651,953.42	42,651,953.42	

单位负责人：刘翊

主管会计工作负责人：陈丽华

会计机构负责人：杨迎

资产负债表（续）

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日	附注编号
流动负债：	73	—	—	—	
短期借款	74	-	-	-	
△向中央银行借款	75	-	-	-	
△吸收存款及同业存放	76	-	-	-	
△拆入资金	77	-	-	-	
☆交易性金融负债	78	-	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79	-	-	-	
衍生金融负债	80	-	-	-	
应付票据及应付账款	81	1,077,525.41	1,184,731.81	1,386,905.25	七（六）
预收款项	82	4,019,943.70	3,922,532.04	3,922,532.04	七（七）
☆合同负债	83	-	-	-	
△卖出回购金融资产款	84	-	-	-	
△应付手续费及佣金	85	-	-	-	
应付职工薪酬	86	4,479,889.15	4,112,911.81	5,063,361.81	七（八）
其中：应付工资	87	4,479,889.15	4,112,911.81	5,063,361.81	
应付福利费	88	-	-	-	
#其中：职工奖励及福利基金	89	-	-	-	
应交税费	90	1,568,507.90	1,582,090.37	1,342,876.25	七（九）
其中：应交税金	91	1,564,109.24	1,577,330.48	1,338,116.36	
其他应付款	92	920,773.13	1,879,715.44	1,518,572.58	七（十）
△应付分保账款	93	-	-	-	
△保险合同准备金	94	-	-	-	
△代理买卖证券款	95	-	-	-	
△代理承销证券款	96	-	-	-	
持有待售的负债	97	-	-	-	
一年内到期的非流动负债	98	-	-	-	
其他流动负债	99	-	-	-	
流动负债合计	100	12,066,639.29	12,681,981.47	13,234,247.93	
非流动负债：	101	—	—	—	
长期借款	102	-	-	-	
应付债券	103	-	-	-	
其中：优先股	104	-	-	-	
永续债	105	-	-	-	
长期应付款	106	-	-	-	
长期应付职工薪酬	107	-	-	-	
预计负债	108	-	-	-	
递延收益	109	-	-	-	
递延所得税负债	110	-	-	-	
其他非流动负债	111	-	-	-	
其中：特准储备基金	112	-	-	-	
非流动负债合计	113	-	-	-	
负债合计	114	12,066,639.29	12,681,981.47	13,234,247.93	
所有者权益（或股东权益）：	115	—	—	—	
实收资本（股本）	116	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	七（十一）
国有资本	117	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
其中：国有法人资本	118	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
集体资本	119	-	-	-	
民营资本	120	-	-	-	
其中：个人资本	121	-	-	-	
外商资本	122	-	-	-	
#减：已归还投资	123	-	-	-	
实收资本（或股本）净额	124	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
其他权益工具	125	-	-	-	
其中：优先股	126	-	-	-	
永续债	127	-	-	-	
资本公积	128	-	-	-	
减：库存股	129	-	-	-	
其他综合收益	130	-	-	-	
其中：外币报表折算差额	131	-	-	-	
专项储备	132	-	-	-	
盈余公积	133	2,587,536.92	2,587,536.92	2,587,536.92	七（十二）
其中：法定公积金	134	2,587,536.92	2,587,536.92	2,587,536.92	
任意公积金	135	-	-	-	
#储备基金	136	-	-	-	
#企业发展基金	137	-	-	-	
#利润归还投资	138	-	-	-	
△一般风险准备	139	-	-	-	
未分配利润	140	28,536,661.44	22,382,435.03	21,830,168.57	七（十三）
归属于母公司所有者权益合计	141	36,124,198.36	29,969,971.95	29,417,705.49	
*少数股东权益	142	-	-	-	
所有者权益（或股东权益）合计	143	36,124,198.36	29,969,971.95	29,417,705.49	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	48,190,837.65	42,651,953.42	42,651,953.42	

单位负责人：刘牲

主管会计工作负责人：陈丽华

会计机构负责人：杨迎

利润表

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

2018年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	47,793,622.83	46,177,428.83	七（十四）
其中：营业收入	2	47,793,622.83	46,177,428.83	
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	34,681,520.00	32,909,429.70	七（十四）
其中：营业成本	7	27,003,766.64	27,422,806.96	
△利息支出	8	-	-	
△手续费及佣金支出	9	-	-	
△退保金	10	-	-	
△赔付支出净额	11	-	-	
△提取保险合同准备金净额	12	-	-	
△保单红利支出	13	-	-	
△分保费用	14	-	-	
税金及附加	15	162,421.50	211,570.92	
销售费用	16	6,094,371.50	4,195,112.11	七（十五）
管理费用	17	1,643,571.12	1,405,046.28	七（十五）
其中：党建工作费	18	-	-	
研发费用	19	-	-	
财务费用	20	-222,610.76	-325,106.57	七（十五）
其中：利息支出	21	-	-	
利息收入	22	306,600.97	331,119.18	
汇兑净收益	23	-	-	
汇兑净损失	24	-	-	
资产减值损失	25	-	-	
☆信用减值损失	26	-	-	
其他	27	-	-	
加：其他收益	28	-	-	
投资收益（损失以“-”号填列）	29	-	-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30	-	-	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	31	-	-	
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	32	-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	33	-	-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34	-	-	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	35	13,112,102.83	13,267,999.13	
加：营业外收入	36	15,854.62	54,578.58	七（十六）
其中：政府补助	37	-	-	
债务重组利得	38	-	-	
减：营业外支出	39	22,188.90	5,336.83	七（十七）
其中：债务重组损失	40	-	-	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41	13,105,768.55	13,317,240.88	
减：所得税费用	42	3,276,442.14	3,370,654.20	七（十八）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	43	9,829,326.41	9,946,586.68	
（一）按所有权归属分类	44	9,829,326.41	9,946,586.68	
归属于母公司所有者的净利润	45	9,829,326.41	9,946,586.68	
*少数股东损益	46	-	-	
（二）按经营持续性分类	47	9,829,326.41	9,946,586.68	
持续经营净利润	48	9,829,326.41	9,946,586.68	
终止经营净利润	49	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	50	-	-	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	51	-	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	52	-	-	
其中：1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	53	-	-	
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	54	-	-	
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	55	-	-	
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	56	-	-	
5. 其他	57	-	-	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	58	-	-	
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益	59	-	-	
☆2. 其他债权投资公允价值变动	60	-	-	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	61	-	-	
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	62	-	-	
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	63	-	-	
☆6. 其他债权投资信用减值准备	64	-	-	
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	65	-	-	
8. 外币财务报表折算差额	66	-	-	
9. 其他	67	-	-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	68	-	-	
七、综合收益总额	69	9,829,326.41	9,946,586.68	
归属于母公司所有者的综合收益总额	70	9,829,326.41	9,946,586.68	
*归属于少数股东的综合收益总额	71	-	-	
八、每股收益：	72	-	-	
基本每股收益	73	-	-	
稀释每股收益	74	-	-	
	75	-	-	

单位负责人：刘胜

主管会计工作负责人：陈丽华

会计机构负责人：杨迎

现金流量表

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

2018年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	——	——	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	50,084,994.78	46,177,428.83	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	-	-	
△向中央银行借款净增加额	4	-	-	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	-	-	
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-	
△收到再保险业务现金净额	7	-	-	
△保户储金及投资款净增加额	8	-	-	
△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	9	-	-	
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	-	-	
△拆入资金净增加额	11	-	-	
△回购业务资金净增加额	12	-	-	
收到的税费返还	13	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	14	25,803,284.92	17,329,271.35	
经营活动现金流入小计	15	75,888,279.70	63,506,700.18	
购买商品、接收劳务支付的现金	16	27,629,597.86	27,422,806.96	
△客户贷款及垫款净增加额	17	-	-	
△存放中央银行和同业款项净增加额	18	-	-	
△支付原保险合同赔付款项的现金	19	-	-	
△支付利息、手续费及佣金的现金	20	-	-	
△支付保单红利的现金	21	-	-	
支付给职工以及为职工支付的现金	22	22,663,371.29	18,401,160.34	
支付的各项税费	23	5,248,354.16	5,068,718.63	
支付其他与经营活动有关的现金	24	10,739,227.72	3,366,200.21	
经营活动现金流出小计	25	66,280,551.03	54,258,886.14	
经营活动产生的现金流量净额	26	9,607,728.67	9,247,814.04	七、（十九）
二、投资活动产生的现金流量：	27	——	——	
收回投资收到的现金	28	-	-	
取得投资收益收到的现金	29	-	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	-	-	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	-	-	
收到其他与投资活动有关的现金	32	-	-	
投资活动现金流入小计	33	-	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	104,002.92	182,476.49	
投资支付的现金	35	-	-	
△质押贷款净增加额	36	-	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	-	-	
支付其他与投资活动有关的现金	38	-	-	
投资活动现金流出小计	39	104,002.92	182,476.49	
投资活动产生的现金流量净额	40	-104,002.92	-182,476.49	
三、筹资活动产生的现金流量：	41	——	——	
吸收投资收到的现金	42	-	-	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	-	-	
取得借款所收到的现金	44	-	-	
△发行债券收到的现金	45	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	46	-	-	
筹资活动现金流入小计	47	-	-	
偿还债务所支付的现金	48	-	-	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	3,675,100.00	746,100.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	-	-	
支付其他与筹资活动有关的现金	51	-	-	
筹资活动现金流出小计	52	3,675,100.00	746,100.00	
筹资活动产生的现金流量净额	53	-3,675,100.00	-746,100.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	55	5,828,625.75	8,319,237.55	
加：期初现金及现金等价物余额	56	41,133,668.14	32,814,430.59	
六、期末现金及现金等价物余额	57	46,962,293.89	41,133,668.14	七、（十九）

单位负责人：刘钰

主管会计工作负责人：陈丽华

会计机构负责人：杨迎

所有者权益变动表

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

项 目		行次		2018年度											本年金额		金额单位：元	
				归属于母公司所有者权益											本年金额			
				实收资本 (或股本)	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	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
一、上年年末余额	1	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,587,536.92	-	22,382,435.03	-	-	29,969,971.95	-	29,969,971.95		
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年初余额	5	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,587,536.92	-	22,382,435.03	-	-	29,969,971.95	-	29,969,971.95		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,154,226.41	-	-	6,154,226.41	-	6,154,226.41		
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,829,326.41	-	-	9,829,326.41	-	9,829,326.41		
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,675,100.00	-	-	-3,675,100.00	-	-3,675,100.00		
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,675,100.00	-	-	-3,675,100.00	-	-3,675,100.00		
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	33	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,587,536.92	-	28,536,661.44	-	-	36,124,198.36	-	36,124,198.36		
单位负责人：刘悦		主管会计工作负责人：陈丽华															会计机构负责人：杨迎	

单位负责人：刘胜 主管会计工作负责人：陈丽华 会计机构负责人：杨迎

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 北京世纪明德物业管理有限公司

项 目		行次	2018年度															上年金额		所有者权益合计	
			归属于母公司所有者权益																		
			实收资本 (或股本)		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	其他	小计	少数股东权益				
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30							
一、上年年末余额	1	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,648,104.92	-	14,121,380.35	-	20,769,485.27	-	20,769,485.27	-	20,769,485.27			
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二、本年年初余额	5	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,648,104.92	-	14,121,380.35	-	20,769,485.27	-	20,769,485.27	-	20,769,485.27			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	939,432.00	-	8,261,054.68	-	9,200,486.68	-	9,200,486.68	-	9,200,486.68			
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	939,432.00	-	-1,685,532.00	-	-746,100.00	-	-746,100.00	-	-746,100.00			
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	939,432.00	-	-939,432.00	-	-	-	-	-	-			
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	939,432.00	-	-939,432.00	-	-	-	-	-	-			
储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-746,100.00	-	-746,100.00	-	-746,100.00	-	-746,100.00			
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4.结转重新计量设定受益计划净资产或净资产变动产生的影响	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
四、本年年末余额	33	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,587,536.92	-	22,382,435.03	-	29,969,971.95	-	29,969,971.95	-	29,969,971.95			
主管会计工作负责人：陈丽华		会计机构负责人：杨迎																			

单位负责人: 刘胜 主管会计工作负责人: 陈丽华 会计机构负责人: 杨迎

资产减值准备情况表

编制单位：北京世纪明德物业管理有限公司

2018年12月31日

项 目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
一、坏账准备	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	补充资料：	12
二、存货跌价准备	2					-					-		一、政策性挂账	20
三、合同资产减值准备	3					-					-		二、当年处理以前年度损失和挂账	21
四、持有待售资产减值准备	4												其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	22
五、债权投资减值准备	5													23
六、可供出售金融资产减值准备	6					-					-			24
七、持有至到期投资减值准备	7					-					-			25
八、长期股权投资减值准备	8					-					-			26
九、投资性房地产减值准备	9					-					-			27
十、固定资产减值准备	10					-					-			28
十一、在建工程减值准备	11					-					-			29
十二、生产性生物资产减值准备	12					-					-			30
十三、油气资产减值准备	13					-					-			31
十四、无形资产减值准备	14					-					-			32
十五、商誉减值准备	15					-					-			33
十六、合同取得成本减值准备	16					-					-			34
十七、合同履约成本减值准备	17					-					-			35
十八其他减值准备	18					-					-			36
合 计	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		37
														38

单位负责人：刘胜

主管会计工作负责人：陈丽华

会计机构负责人：杨迎

北京世纪明德物业管理有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

北京世纪明德物业管理有限公司(以下简称本公司)系由北京市工商行政管理局海淀分局批准, 由人大世纪科技发展有限公司出资, 于 2007 年 5 月 11 日在北京成立的有限责任公司; 取得的企业统一信用代码为: 911101086621819201; 法定代表人: 刘甦; 注册资本 500.00 万元; 注册地址: 北京市海淀区中关村大街 59 号中国人民大学西北区学院楼 303 室; 所处行业: 房地产业; 组织形式: 本公司采取董事会领导下的总经理负责制。无所属二级子公司。

经营范围: 物业管理; 销售文化用品、礼品; 承办展览展示活动; 会议服务; 零售预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉); 设立营业性演出场所(影剧院); 游泳(游泳培训)(高危险性体育项目经营许可证有效期至 2019 年 07 月 15 日); 电影放映(电影放映经营许可证有效期至 2018 年 01 月 31 日); 演出经纪。(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。)

本公司的母公司为人大世纪科技发展有限公司。

经营期限: 2007-05-11 至 2027-05-10

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, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南及其他相关规定(以下统称为“企业会计准则”)编制。

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的说明

(一) 会计期间

本公司以公历年度为会计期间, 即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司采用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。

(三) 记账基础和计价原则

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。采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(四) 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大额定期存款。

(五) 金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。其中, 金融工具公允价值如系采用未来现金流量折现法确定的, 则使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

(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。初始确认金融资产, 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, 相关的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。

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。

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。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

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

（六）应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（一）坏账准备的确认标准

在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（二）坏账准备的计提方法

企业根据自身经营特点，遵循稳健性、一贯性原则确定坏账准备的计提方法。

1、单项金额重大、单独计提坏账准备的应收款项的坏账准备的确认标准、计提方法

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、按余额百分比法计提坏账准备

坏账率由企业根据以往的资料或经验自行确定。期末根据应收款项的余额和相应的坏账率确定坏账准备账户余额，计提当期坏账准备金额。

3、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

（1）信用风险特征组合的确定依据

对单项金额不重大，以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。信用风险反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1：按账龄组合计提坏账准备的应收款项	除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，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例
组合 2：关联方/内部职工借款等不计提坏账准备的应收款项	公司根据以前年度与之相同或相类似的具有类似特征的应收款项组合的实际损失率，结合现实情况，分析确定不计提坏账准备

(2) 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），按历史损失经验及目前经济状况，与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
组合 1：按账龄组合计提坏账准备的应收款项	账龄分析法
组合 2：关联方/内部职工借款等不计提坏账准备的应收款项	个别分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5	5
1-2 年	15	15
2-3 年	25	25
3-4 年	55	55
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

4、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，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：如应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。

(三) 坏账准备的转回

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

(七) 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 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。

(5) 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。

(八) 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。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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。固定资产从达到预定可使用状态的次月起,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、折旧方法如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
家具	15	5.00	6.33	平均年限法
机器设备	10	5.00	9.50	平均年限法
电子设备	6	5.00	15.83	平均年限法
其他	5	5.00	19.00	平均年限法

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

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,如果资产的可收回金额低于其账面价值,按其差额计提资产减值准备,并计入当期损益。减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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,租赁期占租赁资产使用寿命的大部分,本公司有权选择是否取得其最终所有权。

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

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。

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。

(九) 无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

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。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残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。

(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。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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，如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十) 职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利及提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利。

(2) 短期职工薪酬的确认和计量

根据职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬，包括为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利的确认和计量

本公司的离职后福利计划，分为设定提存计划和设定受益计划。

① 设定提存计划

根据职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司与员工依法参加基本养老保险费。

② 设定受益计划

本公司未设定受益计划。

(4) 辞退福利的确认和计量

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：

① 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

② 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十一) 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经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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。

（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

（十二）政府补助

本公司政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助

（1）政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

（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（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

③与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

④对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

⑤与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

⑥已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，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。

(十三) 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。

本公司所得税分季预缴，由主管税务机关具体核定。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

无。

(二) 会计估计变更

本公司 2018 年度无应披露的会计估计变更事项。

(三) 重大前期差错更正

1、本期调增所得税费用-2017 年所得税汇算清缴金额 239,214.12 元，调增应交税费-应交所得税 239,214.12 元，调减年初未分配利润 239,214.12 元。

2、本期调增销售费用-人大静园 2015-2017 年房屋租赁费 361,142.86 元，调增其他应付款-其它 361,142.86 元。调减年初未分配利润 361,142.86 元。

3、本期调减销售费用-2017 年多计提的绩效奖金 950,450.00 元，调减应付职工薪酬-工资 950,450.00 元，调增年初未分配利润 950,450.00 元。

4、本期调减销售费用-多计提应付马驹欢腾 2017.12 分账 167,236.55，调减应付账款 167,236.55 元，调增年初未分配利润 167,236.55 元。

5、本期调减销售费用-多计提的中体盛世分账 34,936.89 元，调减应付账款 34,936.89 元，调增年初未分配利润 34,936.89 元。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	卡票、会议服务、入室保洁等按应税收入 3%、场地使用收入按应税收入 5%、其他服务收入按应税收入 6%、销售商品收入按应税收入 16%计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%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%计缴。
企业所得税	按应税所得额的 25%计缴。

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“期末”指 2018 年 12 月 31 日，“上期”指 2017 年度，“本期”指 2018 年度。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	3,724.63	9,473.60
银行存款	46,958,569.26	41,124,194.54
其他货币资金		
合 计	46,962,293.89	41,133,668.14
其中：存放在境外的款项总额		

注：银行存款中包含 2,800.00 万元定期存款。

(二) 应收票据及应收账款

种 类	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	585,414.60	790,531.04
合 计	585,414.60	790,531.04

1、应收账款

种 类	期末数			
	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应收账款				
按风险信用特征组合计提坏账准备的应收账款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	585,414.60	100.00		
合 计	585,414.60	100.00		

(续)

种 类	年初数			
	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应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	790,531.04	100.00		
合 计	790,531.04	100.00		

1、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
应收场地收入	566,261.65		1 年以内		
应收场地收入	2,157.50		1-2 年		
应收场地收入	16,995.45		2-3 年		
合 计	585,414.60				

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
招就处	93,620.00	15.99	
汉青研究院	61,000.00	10.42	
工会	42,400.00	7.24	
经济与改革	82,000.00	14.01	
商学院	43,908.00	7.50	
合 计	322,928.00	55.16	

(三) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	72,159.50	140,759.50
合 计	72,159.50	140,759.50

1. 其他应收款

种 类	期末数			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	72,159.50	100.00		
合 计	72,159.50	100.00		

(续)

种 类	年初数			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	140,759.50	100.00		
合 计	140,759.50	100.00		

1、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收。

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
个人-庞伟	51,200.00		1 年以内		
个人-罗义锦	14,670.00		1 年以内		
个人-李新华	5,600.00		1 年以内		
行政人事部	49.50		2-3 年		
一般客户-饭费	640.00		2-3 年		
合 计	72,159.50				

2、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
个人-庞伟	备用金	51,200.00	1 年以内	70.95	
个人-罗义锦	备用金	14,670.00	1 年以内	20.33	
个人-李新华	备用金	5,600.00	1 年以内	7.76	
行政人事部	备用金	49.50	2-3 年	0.07	
一般客户-饭费	餐费	640.00	2-3 年	0.89	
合 计		72,159.50		100.00	

(四) 存货

1、存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	70,619.79		70,619.79
库存商品 (产成品)	155,954.93		155,954.93
合 计	226,574.72		226,574.72

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	108,705.70		108,705.70
库存商品 (产成品)	124,714.17		124,714.17
合 计	233,419.87		233,419.87

(五) 固定资产

1、固定资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计:	2,346,639.24	104,002.92		2,450,642.16
其中: 土地、房屋及构筑物				
通用设备	2,084,598.24	89,232.92		2,173,831.16
专用设备				
其他	262,041.00	14,770.00		276,811.00
二、累计折旧合计:	1,998,026.20	113,182.85		2,111,209.05
其中: 土地、房屋及构筑物				
通用设备	1,837,530.63	93,476.82		1,931,007.45
专用设备				
其他	160,495.57	19,706.03		180,201.60
三、固定资产账面净值合计	348,613.04			339,433.11
其中: 土地、房屋及构筑物				
通用设备	247,067.61			242,823.71
专用设备				
其他	101,545.43			96,609.40
四、减值准备合计				
其中: 土地、房屋及构筑物				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
通用设备				
专用设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	348,613.04			339,433.11
其中：土地、房屋及构筑物				
通用设备	247,067.61			242,823.71
专用设备				
其他	101,545.43			96,609.40
六、固定资产清理合计	4,961.83			4,961.83
其中：土地、房屋及构筑物				
通用设备	4,961.83			4,961.83
专用设备				
其他				
七、合计	353,574.87			344,394.94
其中：土地、房屋及构筑物				
通用设备	252,029.44			247,785.54
专用设备				
其他	101,545.43			96,609.40

2、年末已提足折旧仍继续使用的固定资产

资产名称	固定资产原值
家具	177,112.92
其他	214,045.00

3、固定资产清理

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
固定资产清理	4,961.83	4,961.83	报废
合计	4,961.83	4,961.83	

注：固定资产未清理的原因：未找到合适的购买方，暂未清理。

(六) 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	1,077,525.41	1,184,731.81
合 计	1,077,525.41	1,184,731.81

1、应付账款账龄情况

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	848,112.98	932,995.45
1-2 年(含 2 年)	79,592.29	234,142.56
2-3 年(含 3 年)	149,820.14	17,470.75
3 年以上		123.05
合计	1,077,525.41	1,184,731.81

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京欣汇捷瑞酒店管理有限公司	69,310.00	
北京鼎越工程技术有限责任公司	75,111.17	
合计	144,421.17	—

(七) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	4,012,473.78	3,823,202.12
1 年以上	7,469.92	99,329.92
合计	4,019,943.70	3,922,532.04

(八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、短期薪酬	4,112,911.81	20,384,036.27	20,017,058.93	4,479,889.15
二、离职后福利-设定提存计划		2,243,640.76	2,243,640.76	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	4,112,911.81	22,627,677.03	22,260,699.69	4,479,889.15

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,112,911.81	17,624,601.27	17,257,623.93	4,479,889.15
二、职工福利费				
三、社会保险费		1,469,457.00	1,469,457.00	
其中：医疗保险费		1,312,013.40	1,312,013.40	
工伤保险费		52,484.52	52,484.52	
生育保险费		104,959.08	104,959.08	
其他				
四、住房公积金		1,289,178.00	1,289,178.00	
五、工会经费和职工教育经费		800.00	800.00	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	4,112,911.81	20,384,036.27	20,017,058.93	4,479,889.15

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、基本养老保险		2,153,652.40	2,153,652.40	
二、失业保险		89,988.36	89,988.36	
合计		2,243,640.76	2,243,640.76	

(九) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	-286,160.32	1,797,658.98	1,432,051.47	79,447.190
企业所得税	1,854,319.25	3,276,442.14	3,653,049.20	1,477,712.19
城市维护建设税	6,663.88	92,178.06	92,683.82	6,158.12
房产税		3,435.84	3,435.84	
土地使用税		319.92	319.92	
个人所得税	2,507.67	289,714.12	291,430.05	791.74
教育费附加	2,855.94	38,344.94	38,561.68	2,639.20
地方教育费附加	1,903.95	27,496.54	27,641.03	1,759.46
印花税		611.20	611.20	
合计	1,582,090.37	5,526,201.74	5,539,784.21	1,568,507.90

(十) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	920,773.13	1,879,715.44
合计	920,773.13	1,879,715.44

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
押金	495,632.00	475,612.00
代收款项	199,160.23	852,402.72
统筹	215,866.13	190,557.86
其他(质保金、房租等)	10,114.77	361,142.86
合计	920,773.13	1,879,715.44

(十一) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00
人大世纪科技发展有限公司	5,000,000.00	100.00			5,000,000.00	100.00

(十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	2,587,536.92			2,587,536.92
合计	2,587,536.92			2,587,536.92

(十三) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	22,382,435.03	14,121,380.35
本期增加额	9,829,326.41	9,946,586.68
其中：本期净利润转入	9,829,326.41	9,946,586.68
其他调整因素		
本期减少额	3,675,100.00	1,685,532.00

其中：本期提取盈余公积数		939,432.00
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	3,675,100.00	746,100.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	28,536,661.44	22,382,435.03

(十四) 营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	47,793,622.83	27,003,766.64	46,177,428.83	27,422,806.96
其他业务小计				
合计	47,793,622.83	27,003,766.64	46,177,428.83	27,422,806.96

(十五) 销售费用、管理费用和财务费用

1、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	362,510.55	420,199.67
物料消耗	43,721.88	38,535.78
低值易耗品摊销	750.00	4,825.58
工资	1,627,594.48	595,606.55
社会保险	329,932.43	
公积金	106,614.00	
职工福利费	-3,408.00	
租赁费	56,880.00	361,142.86
折旧与摊销	11,350.86	9,088.80
服务支出	11,898.45	170,457.82
合作分成支出	2,851,223.35	2,429,197.17
补贴支出	693,223.00	
其他	2,080.50	166,057.88
合计	6,094,371.50	4,195,112.11

2、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	109,745.33	171,455.61
业务招待费	804.00	
物料消耗	4,621.93	8,079.99
低值易耗品摊销	3,235.74	5,700.10
工资	1,047,397.95	1,076,049.92
社会保险	174,906.46	
公积金	58,464.00	
职工福利费	-8,788.57	
职工教育经费	1,600.00	
工会经费	1,650.10	
租赁费	28,440.00	

所得税费用

3,276,442.14

(十九) 现金流量表信息

1、采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,829,326.41	9,946,586.68
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	113,182.85	75,546.02
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		189.95
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）		
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）	6,845.15	59,453.38
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	273,716.44	180,674.71
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-615,342.18	-2,506,573.02
其他		1,491,936.32
经营活动产生的现金流量净额	9,607,728.67	9,247,814.04
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	46,962,293.89	41,133,668.14
减：现金的年初余额	41,133,668.14	32,814,430.59
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	5,828,625.75	8,319,237.55

2、现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	年初余额
一、现金	46,962,293.89	41,133,668.14
其中：库存现金	3,724.63	9,473.60
可随时用于支付的银行存款	46,958,569.26	41,124,194.54
可随时用于支付的其他货币资金		
可随时用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		

咨询服务费	37,735.85	
折旧与摊销	19,990.82	16,279.72
审计费	47,050.00	-10,764.69
其他	116,717.51	138,245.63
合计	1,643,571.12	1,405,046.28

3、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	306,600.97	331,119.18
手续费	83,990.21	6,012.61
合计	-222,610.76	-325,106.57

(十六) 营业外收入

1、营业外收入类别

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	15,854.62	54,578.58	15,854.62
合计	15,854.62	54,578.58	15,854.62

(十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		189.95	
罚款支出		5,000.00	
滞纳金		146.88	
其他	22,188.90		22,188.90
合计	22,188.90	5,336.83	22,188.90

(十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,276,442.14	3,370,654.20
递延所得税调整		
其他		
合计	3,276,442.14	3,370,654.20

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	13,105,768.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,276,442.14
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	
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	

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	46,962,293.89	41,133,668.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司有关信息：

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比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
人大世纪科技发展有限公司	北京	母公司及最终控制方	532,000,000.00	100.00	100.00

(二) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
苏州世纪明德文化科技园有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制
北京世纪方兴商贸发展有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制
黄山市黄山区世纪太平文化科技有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制
常熟人大文化科技有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制
中国人民大学出版社有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制
北京人大文化科技园建设发展有限公司	同受人大世纪科技发展有限公司控制

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

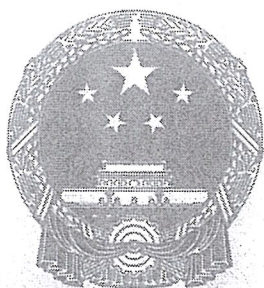
本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、财务报表的批准

本公司 2018 年度财务报表经本公司总经理办公会批准报出。

北京世纪明德物业管理有限公司

2019 年 3 月 25 日

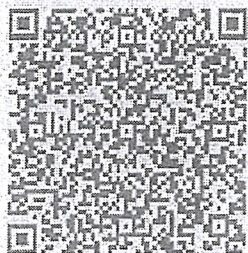


营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 911101017001425011

名称 北京兴中海会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区建国门内大街28号D座8层05单元
法定代表人 刘建营
注册资本 200万元
成立日期 1999年05月06日
营业期限 1999年05月06日至 2029年05月05日
经营范围 审查企业会计报表; 出具审计报告; 验证企业注册资本(金); 出具验资报告; 办理企业合并、分立; 清算事项中的审计业务; 出具有关的报告; 办理法律行政法规规定的其他审计业务; 出具相应的审计报告; 担任会计顾问; 提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询; 其他法定业务; 建设工程造价咨询; 国有资产和非国有资产的资产评估。(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



2017年 03月 14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。