

河南海马物业服务有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

附件
文件

河南海马物业服务有限公司

审计报告及财务报表

(2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	公司资产负债表	1-2
	公司利润表	3
	公司现金流量表	4
	公司所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-19

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA10070 号

河南海马物业服务有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了河南海马物业服务有限公司（以下简称海马物业）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，公允反映了海马物业 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，我们独立于海马物业，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、 管理层对财务报表的责任

海马物业管理层（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，管理层负责评估海马物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

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，就可能导致对海马物业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海马物业不能持续经营。

(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。

我们与管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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一九年二月二日

河南海马物业服务有限公司
资产负债表
2018年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	310,151.40	630,373.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	(二)	706,416.00	1,439,355.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,016,567.40	2,069,728.64
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(三)	167,516,807.92	176,411,507.20
固定资产	(四)	2,247,362.20	2,893,779.10
在建工程			
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		169,764,170.12	179,305,286.30
资产总计		170,780,737.52	181,375,014.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



河南海马物业服务有限公司

资产负债表(续)

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	(五)	105,260.22	105,260.22
其他应付款	(六)	178,715,440.50	182,088,856.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		178,820,700.72	182,194,116.22
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		178,820,700.72	182,194,116.22
所有者权益:			
股本	(七)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(八)	-18,039,963.20	-10,819,101.28
所有者权益合计		-8,039,963.20	-819,101.28
负债和所有者权益总计		170,780,737.52	181,375,014.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



河南海马物业服务有限公司

利润表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(九) 410	2,762,057.14	1,381,028.58
减: 营业成本	(九)	8,894,699.28	4,447,349.64
税金及附加	(十)	437,613.22	1,046,398.18
销售费用			
管理费用	(十一)	646,416.90	5,095,049.54
研发费用			
财务费用	(十二)	-3,709.34	99.83
其中: 利息费用			
利息收入			
资产减值损失	(十三)	7,899.00	80,403.00
加: 其他收益			
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)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-7,220,861.92	-9,288,271.61
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-7,220,861.92	-9,288,271.61
减: 所得税费用			382,707.42
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-7,220,861.92	-9,670,979.03
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-7,220,861.92	-9,670,979.03
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



河南海马物业服务股份有限公司

现金流量表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			725,040.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,779,516.34	5,730,512.43
经营活动现金流入小计		3,779,516.34	6,455,552.43
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		575,716.08	1,377,248.74
支付其他与经营活动有关的现金		3,000,607.00	175,346.26
经营活动现金流出小计		3,576,323.08	1,552,595.00
经营活动产生的现金流量净额		203,193.26	4,902,957.43
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		523,415.50	4,329,901.50
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		523,415.50	4,329,901.50
投资活动产生的现金流量净额		-523,415.50	-4,329,901.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-320,222.24	573,055.93
加: 期初现金及现金等价物余额		630,373.64	57,317.71
六、期末现金及现金等价物余额		310,151.40	630,373.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



河南海马物业服务有限公司
所有者权益变动表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00									-10,819,101.28	-819,101.28
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,000,000.00										
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 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、本期末余额	10,000,000.00									-18,039,963.20	-8,039,963.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

春孙印忠

肖丹

报表 第 5 页

林波

河南海马物业服务有限公司
所有者权益变动表（续）

2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股					
一、上年年末余额	10,000,000.00							-1,148,122.25	8,851,877.75
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	10,000,000.00								
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-1,148,122.25	8,851,877.75
（一）综合收益总额								-9,670,979.03	-9,670,979.03
（二）所有者投入和减少资本								-9,670,979.03	-9,670,979.03
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 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、本期期末余额	10,000,000.00							-10,819,101.28	-819,101.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第 6 页

河南海马物业服务有限公司
二〇一八年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

河南海马物业服务有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由海马汽车有限公司于 2015 年 5 月 20 日投资成立的法人独资有限责任公司。公司住所: 郑州经济技术开发区航海东路 1689 号; 公司统一社会信用代码: 91410100345056843X; 营业期限: 2015 年 5 月 20 日至 2035 年 5 月 19 日。

截止 2018 年 12 月 31 日, 公司注册资本: 人民币 1,000.00 万; 法定代表人: 孙忠春; 经营范围: 物业服务。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础, 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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自报告期末起 12 个月, 将根据正常的经营方针和既定的经营目标持续经营, 不会停业, 也不会大规模削减业务, 不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债和直接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;持有至到期投资;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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，与原直接计入所有者权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。

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，与原直接计入所有者权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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，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，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独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：年末单项金额为应收款项余额前五名的应收账款和其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单项进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单项测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征并入金融资产组合中按账龄分析法计提坏账准备。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、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄分析法	账龄组合：除单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项及不计提坏账的控制组合以外形成的应收账款和其他应收款
余额百分比	关联方组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合

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	15	15
3—4 年	20	20
4—5 年	25	25
5 年以上	30	30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
关联方组合	5	5

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：除年末单项金额应收款项余额前五名以外的应收款项，有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回的应收款项。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

(八) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(九) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命

超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	4	9.6-2.74
交通运输工具	年限平均法	10	4	9.6
专用设备	年限平均法	10	4	9.6
办公、电子、其他设备	年限平均法	5	4	19.2

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的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，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十二）收入

销售商品收入确认的一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司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；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(十三) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	管理层会议	无

2、 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	租金收入	5%
房产税	租金收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	310,151.40	630,373.64
合计	310,151.40	630,373.64

货币资金年末余额中无限制变现或有潜在回收风险的款项。

(二) 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	706,416.00	1,439,355.00
合计	706,416.00	1,439,355.00

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	883,020.00	100.00	176,604.00	20.00	1,608,060.00	100.00	168,705.00	10.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款								
合计	883,020.00	100.00	176,604.00		1,608,060.00	100.00	168,705.00	
								1,439,355.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
3-4 年	883,020.00	176,604.00	20.00
合 计	883,020.00	176,604.00	20.00

确定该组合依据的说明：具有相同风险特征。

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 7,899.00 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(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
暂收暂付往来	883,020.00	883,020.00
关联方往来		725,040.00
合 计	883,020.00	1,608,060.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
郑州市物业维修基金 管理中心	暂收暂付 往来	883,020.00	3-4 年	100.00	176,604.00
合 计		883,020.00			176,604.00

(三) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	185,306,206.48		185,306,206.48
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	185,306,206.48		185,306,206.48
2. 累计折旧和累计摊销			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 年初余额	8,894,699.28		8,894,699.28
(2) 本期增加金额	8,894,699.28		8,894,699.28
—计提或摊销	8,894,699.28		8,894,699.28
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	17,789,398.56		17,789,398.56
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	167,516,807.92		167,516,807.92
(2) 年初账面价值	176,411,507.20		176,411,507.20

(四) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	2,247,362.20	2,893,779.10
固定资产清理		
合计	2,247,362.20	2,893,779.10

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额				3,366,745.00	3,366,745.00
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额				3,366,745.00	3,366,745.00
2. 累计折旧					
(1) 年初余额				472,965.90	472,965.90
(2) 本期增加金额				646,416.90	646,416.90

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
—计提				646,416.90	646,416.90
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额				1,119,382.80	1,119,382.80
3. 减值准备					
(1) 年初余额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值				2,247,362.20	2,247,362.20
(2) 年初账面价值				2,893,779.10	2,893,779.10

(五) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
房产税	87,004.80	87,004.80
土地使用税	18,255.42	18,255.42
合 计	105,260.22	105,260.22

(六) 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	178,715,440.50	182,088,856.00
合 计	178,715,440.50	182,088,856.00

1、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
关联单位往来	178,083,680.00	180,933,680.00
其他往来	631,760.50	1,155,176.00
合 计	178,715,440.50	182,088,856.00

(七) 实收资本

投资者	年初余额		本年 增加	本年 减少	期末余额	
名称	投资金额	持股比例 (%)			投资金额	持股比例 (%)
海马汽车有限 公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

注：实收资本为货币资金出资，未经验资。

(八) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-10,819,101.28	-1,148,122.25
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-10,819,101.28	-1,148,122.25
加：本期净利润	-7,220,861.92	-9,670,979.03
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-18,039,963.20	-10,819,101.28

(九) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	2,762,057.14	8,894,699.28	1,381,028.58	4,447,349.64
合计	2,762,057.14	8,894,699.28	1,381,028.58	4,447,349.64

(十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	348,019.20	951,615.26
土地使用税	73,021.68	73,021.68

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,667.20	4,833.60
教育费附加	4,143.08	2,071.54
地方教育费附加	2,762.06	1,381.02
印花税		13,475.08
合计	437,613.22	1,046,398.18

(十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
法律审计咨询费		5,000.00
其他		35,154.00
物业费		134,580.00
折旧	646,416.90	4,920,315.54
合计	646,416.90	5,095,049.54

(十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	4,316.34	512.43
汇兑损益		
手续费	607.00	612.26
合计	-3,709.34	99.83

(十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	7,899.00	80,403.00
合计	7,899.00	80,403.00

(十四) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-7,220,861.92	-9,670,979.03
加：资产减值准备	7,899.00	80,403.00

项 目	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,541,116.18	9,367,665.18
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)		
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)		-217.72
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)		382,707.42
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	725,040.00	-1,465,200.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,850,000.00	6,198,803.98
其他		9,774.60
经营活动产生的现金流量净额	203,193.26	4,902,957.43
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	310,151.40	630,373.64
减：现金的期初余额	630,373.64	57,317.71
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-320,222.24	573,055.93

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
海马汽车有限公司	河南郑州	汽车制造	431,578.00 万元	100.00	100.00

本公司最终控制人：自然人景柱。

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海马（郑州）房地产有限公司	受同一最终控制人控制
老管家（河南）物业服务有限公司	受同一最终控制人控制

(三) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
老管家（河南）物业服务有限 公司	投资性房地产	2,762,057.14	1,381,028.58

(四) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	海马汽车有限公司	178,083,680.00	180,933,680.00

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

本公司无应予披露的承诺事项。

(二) 或有事项

本公司无应予披露的或有事项。

八、 资产负债表日后事项

本公司无应予披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

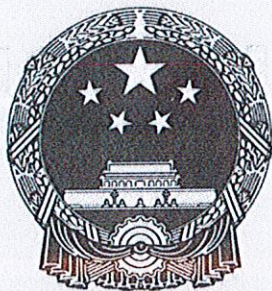
本公司无应予披露的其他重要事项。

河南海马物业服务有限公司

(加盖公章)

二〇一九年二月二日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

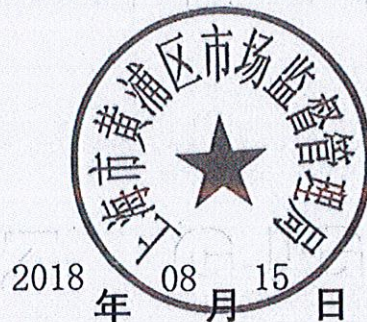
合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

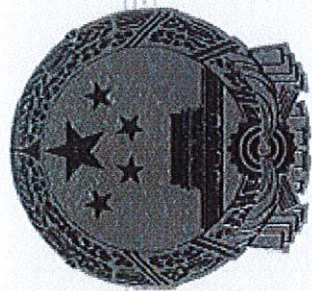
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关





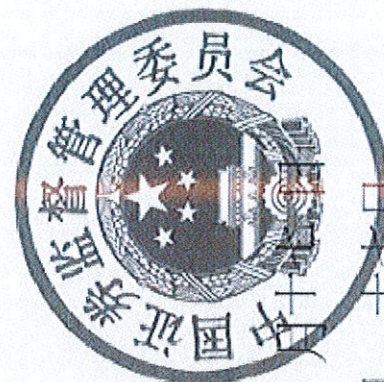
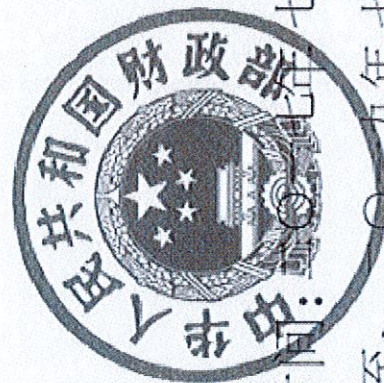
证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

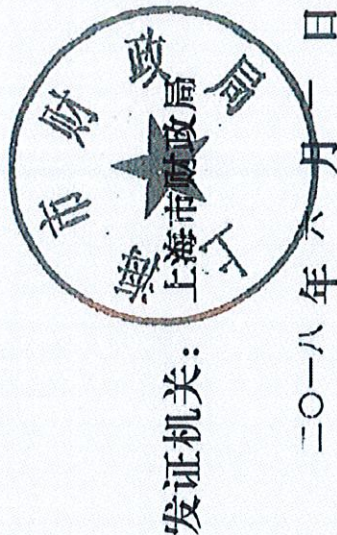
发证时间: 二〇〇九年七月十七日

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日

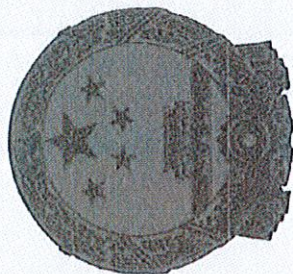
证书序号:0001247

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称:立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:朱建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:310000006

批准执业文号:沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



李进华

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No.

男

1967-9-17

中准会计师事务所有限公司海南分所

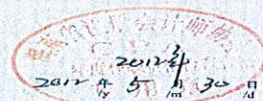
42240019670917821X



年度检验登记 Annual Renewal Registration

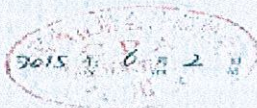
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 460000010001
No. of Certificate
批准注册协会: 海南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2012年 4月 30日
Date of Issuance



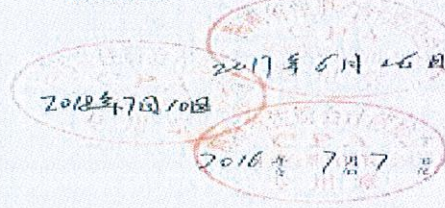
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所
海南分所
转出协会盖章
2013年 1月 6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
海南分所
转入协会盖章
2013年 1月 6日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
2013年 1月 6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
2013年 1月 6日



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码

许国最 男 1986-06-21 立信会计师事务所海南分所 460102198606212113



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 310000060796
No. of Certificate

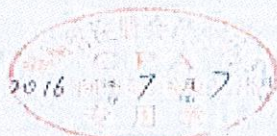
批准注册协会: 海南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015年 4 月 21 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

