

沈阳东软物业管理有限公司

审计报告及财务报表

2013年1月1日至2014
年7月31日止

沈阳东软物业管理有限公司

审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2014年7月31日止)

| | 目 录 | 页 次 |
|----|----------|------|
| 一、 | 审计报告 | 1-2 |
| 二、 | 财务报表 | |
| | 资产负债表 | 1-2 |
| | 利润表 | 3 |
| | 现金流量表 | 4 |
| | 所有者权益变动表 | 5-6 |
| | 财务报表附注 | 1-22 |



审计报告

信会师报字[2014]第 113885 号

沈阳东软物业管理有限公司全体股东：

我们审计了后附的沈阳东软物业管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 7 月 31 日的资产负债表，2013 年度、2014 年 1-7 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 7 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年 1-7 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：李 晨



中国注册会计师：叶 帅



中国·上海

二〇一四年八月四日

沈阳东软物业管理有限公司

资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| | 附注六 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|----------------|-----|-----------------------|---------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | (一) | 538,642.57 | 1,215,531.02 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 2,724.40 | 99,143.49 |
| 预付款项 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | (三) | 15,094.30 | 1,382,924.94 |
| 存货 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 556,461.27 | 2,697,599.45 |
| 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 | (四) | 117,535,555.31 | |
| 固定资产 | (五) | 1,616.00 | 309,893.61 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | (六) | 67,495.79 | |
| 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 | (七) | 52.02 | 4,743.34 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 117,604,719.12 | 314,636.95 |
| 资产总计 | | 118,161,180.39 | 3,012,236.40 |

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:



沈阳东软物业管理有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益（或股东权益） | 附注六 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|--------------------------|------|-----------------------|---------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | | |
| 预收款项 | （八） | 275,850.00 | |
| 应付职工薪酬 | （九） | 628.00 | 6,038.00 |
| 应交税费 | （十） | 30,225.78 | -11,457.06 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | （十一） | 852,145.00 | 2,717,015.21 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,158,848.78 | 2,711,596.15 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 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 | | 1,158,848.78 | 2,711,596.15 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | （十二） | 118,993,000.00 | 1,000,000.00 |
| 资本公积 | | | |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | | |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | （十三） | -1,990,668.39 | -699,359.75 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 117,002,331.61 | 300,640.25 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 118,161,180.39 | 3,012,236.40 |

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：





沈阳东软物业管理有限公司
利润表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项 目 | 附注六 | 2014 年 1-7 月 | 2013 年度 |
|-----------------------|------|---------------|--------------|
| 一、营业收入 | (十四) | 230,136.20 | 5,007,844.70 |
| 减：营业成本 | (十四) | 922,074.49 | 4,463,640.28 |
| 营业税金及附加 | | 12,976.53 | 280,571.15 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 419,134.41 | 84,651.06 |
| 财务费用 | (十五) | -3,967.50 | -11,836.35 |
| 资产减值损失 | (十六) | -14,765.28 | -2,581.58 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 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 | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”填列） | | -1,105,316.45 | 193,400.14 |
| 加：营业外收入 | (十七) | 831.82 | 185,750.96 |
| 减：营业外支出 | (十八) | 182,132.69 | 329,622.67 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 181,632.69 | 329,612.47 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -1,286,617.32 | 49,528.43 |
| 减：所得税费用 | (十九) | 4,691.32 | 9,395.39 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -1,291,308.64 | 40,133.04 |
| 五、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |
| 六、其他综合收益 | | | |
| 七、综合收益总额 | | -1,291,308.64 | 40,133.04 |

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：





沈阳东软物业管理有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项 目 | 2014 年 1-7 月 | 2013 年度 |
|---------------------------|--------------|---------------|
| 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 | 615,301.25 | 5,206,697.05 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 214,252.80 | 2,153,030.77 |
| 经营活动现金流入小计 | 829,554.05 | 7,359,727.82 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 289,353.12 | 2,889,726.81 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 194,987.14 | 1,376,604.35 |
| 支付的各项税费 | 112,714.41 | 282,736.08 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 947,558.83 | 3,869,376.01 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,544,613.50 | 8,418,443.25 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -715,059.45 | -1,058,715.43 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 38,171.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 184,280.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 38,171.00 | 184,280.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | |
| 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 | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 38,171.00 | 184,280.00 |
| 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 | -676,888.45 | -874,435.43 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | 1,215,531.02 | 2,089,966.45 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 538,642.57 | 1,215,531.02 |

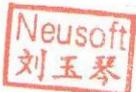
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





沈阳东软物业管理有限公司
所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 2014年1-7月 | | | | | | | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|------|--------|------|------|--------|---------------|----------------|
| | 实收资本(或股本) | 资本公积 | 减: 库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 1,000,000.00 | | | | | | -699,359.75 | 300,640.25 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 1,000,000.00 | | | | | | -699,359.75 | 300,640.25 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 117,993,000.00 | | | | | | -1,291,308.64 | 116,701,691.36 |
| (一) 净利润 | | | | | | | -1,291,308.64 | -1,291,308.64 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | -1,291,308.64 | -1,291,308.64 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | 117,993,000.00 | | | | | | | 117,993,000.00 |
| 1. 所有者投入资本 | 117,993,000.00 | | | | | | | 117,993,000.00 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| (五) 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. 其他 | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | |
| (七) 其他 | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 118,993,000.00 | | | | | | -1,990,668.39 | 117,002,331.61 |

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:





沈阳东软物业管理有限公司
所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2013 年度 | | | | | | | 所有者权益合计 |
|-----------------------|--------------|------|-------|------|------|--------|-------------|------------|
| | 实收资本(或股本) | 资本公积 | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 1,000,000.00 | | | | | | | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | -739,492.79 | 260,507.21 |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 1,000,000.00 | | | | | | | |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | -739,492.79 | 260,507.21 |
| （一）净利润 | | | | | | | 40,133.04 | 40,133.04 |
| （二）其他综合收益 | | | | | | | 40,133.04 | 40,133.04 |
| 上述（一）和（二）小计 | | | | | | | | |
| （三）所有者投入和减少资本 | | | | | | | 40,133.04 | 40,133.04 |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| （五）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. 其他 | | | | | | | | |
| （六）专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | |
| （七）其他 | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,000,000.00 | | | | | | -699,359.75 | 300,640.25 |

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：



沈阳东软物业管理有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况:

沈阳东软物业管理有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2000年5月11日成立, 注册资本100万元, 由东软集团有限公司和东北大学软件中心共同组建。之后经历三次股东变更, 股权均按每股1元对价。2006年2月, 东北大学软件中心将股权转让给东软集团有限公司工会; 2007年1月, 东软集团有限公司工会将股权转让给沈阳海昕物业管理有限公司; 2008年10月, 沈阳海昕物业管理有限公司将股权转让给东软集团股份有限公司; 三次变更后, 东软集团股份有限公司持有本公司100%股权; 2014年, 东软集团股份有限公司以非货币性资产对本公司增资11,799.30万元, 增资后股本变更为11,899.30万元; 公司法定代表人为王经锡。公司营业执照注册号: 210132000021567; 公司的经营范围为: 物业管理、物业代理; 会场出租; 自由房产租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

二、 财务报表的编制基础:

本公司以持续经营为基础, 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及其他相关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:

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

四、 公司所采用的主要会计政策及会计估计:

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的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”)。

(二) 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。

(三) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外公司按所在国货地地区的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(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) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

境外子公司以其所在国家或地区的货币为记账本位币。外币业务按业务发生当日的汇率折算为所在国家或地区的货币入账。境外子公司对于资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债，按该日的汇率折算为所在国家或地区的货币，所产生的折算差额直接计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

纳入本公司财务报表合并范围的境外子公司的外币资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用报告期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(七) 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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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；贷款和应收款项；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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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。

如果公司于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期类投资（较大金额是指相对该类投资出售或重分类前的总金额而言），则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间或以后两个完整会计年度内不再将任何金融资产分类为持有至到期，但下列情况除外：

- a. 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；
- b. 根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；
- c. 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

(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、应收票据、预付账款、长期应收款等，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资本公积（其他资本公积）。

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，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(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公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。报告期末根据公开市场的汇率报价计算外币远期结汇合同的预计损益，如果为预计收益，将预计的收益计入公允价值变动损益及交易性金融资产；如果为预计损失，将预计的损失计入公允价值变动损益及交易性金融负债。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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较大幅度下降，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。

（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。

(八) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提:

| | |
|----------------------|---|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 应收账款余额在 1,000 万元以上,其他应收款余额在 200 万元以上。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 年末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如减值测试后,预计未来现金流量现值不低于其账面价值的,则按账龄分析法计提坏账准备。 |

2、 按组合计提坏账准备应收款项:

| | |
|----------------|--|
| 确定组合的依据 | |
| 账龄组合 | 根据以前年度与之相同或类似的,具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应收款项不同账龄组合坏账准备的计提比例。 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 | |
| 账龄组合 | 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 | 1 | 1 |
| 1-2年 | 2 | 2 |
| 2-3年 | 5 | 5 |
| 3-5年 | 10 | 10 |
| 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账款:

| | |
|-------------|---|
| 单项计提坏账准备的理由 | 单项金额虽不重大,但存在明显减值迹象,单独进行减值测试后其未来现金流量现值低于其账面价值。 |
| 坏账准备的计提方法 | 个别认定法,按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。 |

(九) 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。

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。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十) 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、 各类固定资产的折旧方法

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|---------|--------|------------|
| 电子设备 | 3-5 | 0-10 | 9.00-33.33 |
| 运输设备 | 5 | 10 | 18.00 |
| 其他设备 | 3-18 | 0-10 | 5.00-33.33 |

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十一) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

| 项 目 | 预计使用寿命 | 依 据 |
|-----------|---------|------------------|
| 土地使用权 | 40-50 年 | 按照土地使用证可使用年限 |
| 房屋使用权 | 50 年 | 房屋使用合同或协议规定的使用年限 |
| 工业产权及专有技术 | 10 年 | 按相关合同或预计的可使用年限 |
| 其他无形资产 | 5-10 年 | 按相关合同或预计的可使用年限 |

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十二) 收入

本公司业务收入为物业服务及租赁收入，采用直接法在租赁期内确认。

(十三) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

(十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(十六) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错更正事项。

五、 税项：

公司主要税种和税率

| 税 种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|-----------|-----|
| 营业税 | 按应税营业收入计征 | 5% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 25% |

六、 财务报表主要项目注释：

(一) 货币资金：

| 项 目 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|--------|------------|--------------|
| 现金 | | 2,771.26 |
| 其中：人民币 | | 2,771.26 |
| 银行存款 | 538,642.57 | 1,212,759.76 |
| 其中：人民币 | 538,642.57 | 1,212,759.76 |
| 合 计 | 538,642.57 | 1,215,531.02 |

(二) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

| 种 类 | 2014年7月31日 | | | | 2013年12月31日 | | | |
|----------------------|------------|-------|------|-------|-------------|-------|------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 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 | | | | | | | | |

| 种 类 | 2014年7月31日 | | | | 2013年12月31日 | | | |
|------------------------|------------|--------|-------|-------|-------------|--------|----------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 2,780.00 | 100.00 | 55.60 | 2.00 | 100,147.90 | 100.00 | 1,004.41 | 1.00 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 合 计 | 2,780.00 | 100.00 | 55.60 | - | 100,147.90 | 100.00 | 1,004.41 | - |

2、 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账 龄 | 2014年7月31日 | | | 2013年12月31日 | | |
|------|------------|--------|-------|-------------|--------|----------|
| | 账面金额 | | 坏账准备 | 账面金额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 | | | | 100,147.90 | 100.00 | 1,004.41 |
| 1-2年 | 2,780.00 | 100.00 | 55.60 | | | |
| 合 计 | 2,780.00 | 100.00 | 55.60 | 100,147.90 | 100.00 | 1,004.41 |

3、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备于本期又全额或部分收回的应收账款情况。

4、 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

5、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

6、 期末余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款情况。

(三) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

| 种 类 | 2014年7月31日 | | | | 2013年12月31日 | | | |
|-----------------------|------------|-------|------|-------|-------------|-------|------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 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 | | | | | | | | |

| 种 类 | 2014年7月31日 | | | | 2013年12月31日 | | | |
|-----------------------------|------------|--------|--------|-------|--------------|--------|-----------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 按组合计提坏账准备的其他应 收款 | 15,246.77 | 100.00 | 152.47 | 1.00 | 1,396,893.88 | 100.00 | 13,968.94 | 1.00 |
| 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 | 15,246.77 | 100.00 | 152.47 | - | 1,396,893.88 | 100.00 | 13,968.94 | - |

2、 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账 龄 | 2014年7月31日 | | | 2013年12月31日 | | |
|------|------------|--------|--------|--------------|--------|-----------|
| | 账面金额 | | 坏账准备 | 账面金额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内 | 15,246.77 | 100.00 | 152.47 | 1,396,893.88 | 100.00 | 13,968.94 |

- 3、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备于本期又全额或部分收回的其他应收款情况。
- 4、 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项。
- 5、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 6、 期末余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款情况。

(四) 投资性房地产

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期增加（注） | 本期减少 | 2014年7月31日 |
|----------------|-------------|----------------|------|----------------|
| 1. 账面原值合计 | | 117,993,000.00 | | 117,993,000.00 |
| （1）房屋、建筑物 | | 46,245,016.00 | | 46,245,016.00 |
| （2）土地使用权 | | 71,747,984.00 | | 71,747,984.00 |
| 2. 累计折旧和累计摊销合计 | | 457,444.69 | | 457,444.69 |
| （1）房屋、建筑物 | | 102,370.08 | | 102,370.08 |
| （2）土地使用权 | | 355,074.61 | | 355,074.61 |
| 3. 投资性房地产净值合计 | | 117,535,555.31 | | 117,535,555.31 |
| （1）房屋、建筑物 | | 46,142,645.92 | | 46,142,645.92 |
| （2）土地使用权 | | 71,392,909.39 | | 71,392,909.39 |

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期增加(注) | 本期减少 | 2014年7月31日 |
|---------------------|-------------|----------------|------|----------------|
| 4. 投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| (1) 房屋、建筑物 | | | | |
| (2) 土地使用权 | | | | |
| 5. 投资性房地产账面价值合计 | | 117,535,555.31 | | 117,535,555.31 |
| (1) 房屋、建筑物 | | 46,142,645.92 | | 46,142,645.92 |
| (2) 土地使用权 | | 71,392,909.39 | | 71,392,909.39 |

注：详参附注“十、其他重要事项说明”。

(五) 固定资产

1、 固定资产分类

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2014年7月31日 |
|--------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| 一、账面原值合计： | 3,553,654.50 | | 3,548,532.50 | 5,122.00 |
| 其中：电子设备 | 893,814.00 | | 888,692.00 | 5,122.00 |
| 运输设备 | 373,402.00 | | 373,402.00 | |
| 其他设备 | 2,286,438.50 | | 2,286,438.50 | |
| 二、累计折旧合计： | 3,243,760.89 | 22,550.15 | 3,262,805.04 | 3,506.00 |
| 其中：电子设备 | 828,657.36 | 1,281.35 | 826,432.71 | 3,506.00 |
| 运输设备 | 336,061.80 | | 336,061.80 | |
| 其他设备 | 2,079,041.73 | 21,268.80 | 2,100,310.53 | |
| 三、固定资产账面净值合计 | 309,893.61 | | | 1,616.00 |
| 其中：电子设备 | 65,156.64 | | | 1,616.00 |
| 运输设备 | 37,340.20 | | | |
| 其他设备 | 207,396.77 | | | |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 其中：电子设备 | | | | |
| 运输设备 | | | | |
| 其他设备 | | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 309,893.61 | | | 1,616.00 |
| 其中：电子设备 | 65,156.64 | | | 1,616.00 |
| 运输设备 | 37,340.20 | | | |
| 其他设备 | 207,396.77 | | | |

2、说明年末未办妥产权证书的固定资产：无

(六) 固定资产清理

| 项 目 | 2013年12月31日 | 2014年7月31日 | 转入清理的原因 |
|------|-------------|------------|----------|
| 电子设备 | | 5,352.50 | 尚未收到清理费用 |
| 其他设备 | | 62,143.29 | 尚未收到清理费用 |
| 合 计 | | 67,495.79 | |

(七) 递延所得税资产

| 项 目 | 2014年7月31日 | | 2013年12月31日 | |
|---------------|------------|----------|-------------|------------|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 预提费用 | | | 10,750.00 | 43,000.00 |
| 超过税法标准计提的减值准备 | 52.02 | 208.07 | -6,006.66 | -24,026.64 |
| 合 计 | 52.02 | 208.07 | 4,743.34 | 18,973.36 |

(八) 预收款项

| 项 目 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|------|------------|-------------|
| 1年以内 | 275,850.00 | |
| 合 计 | 275,850.00 | |

(九) 应付职工薪酬

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期增加额 | 本期减少额 | 2014年7月31日 |
|-----------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 4,000.00 | 21,000.00 | 25,000.00 | |
| 二、职工福利费 | | | | |
| 三、社会保险费 | 1,788.00 | 6,906.41 | 8,586.41 | 108.00 |
| 其中：1. 基本医疗保险费 | | 2,394.68 | 2,394.68 | |
| 2. 补充医疗保险费 | | | | |
| 3. 基本养老保险费 | | 3,540.00 | 3,540.00 | |
| 4. 年金缴费（补充养老保险） | 1,788.00 | 756.00 | 2,436.00 | 108.00 |
| 5. 失业保险费 | | 177.00 | 177.00 | |
| 6. 工伤保险费 | | 26.55 | 26.55 | |
| 7. 生育保险费 | | 12.18 | 12.18 | |

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期增加额 | 本期减少额 | 2014年7月31日 |
|-------------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| 四、住房公积金 | 250.00 | 1,770.00 | 1,500.00 | 520.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | | 354.00 | 354.00 | |
| 六、非货币性福利 | | | | |
| 七、辞退福利及内退补偿 | | | | |
| 其中：1.因解除劳动关系给予的补偿 | | | | |
| 2.预计内退人员支出 | | | | |
| 八、其他 | | | | |
| 其中：以现金结算的股份支付 | | | | |
| 合 计 | 6,038.00 | 30,030.41 | 35,440.41 | 628.00 |

(十) 应交税费

| 项 目 | 2013年12月31日 | 本期应交 | 本期已交 | 2014年7月31日 |
|---------|-------------|-----------|-----------|------------|
| 增值税 | 1,320.39 | 741.18 | 2,061.57 | |
| 营业税 | 25,546.59 | 11,506.81 | 37,053.40 | |
| 企业所得税 | -41,548.12 | | | -41,548.12 |
| 城市维护建设税 | 1,880.69 | 857.35 | 2,738.04 | |
| 个人所得税 | | 180.68 | 180.68 | |
| 教育费附加 | 1,343.39 | 612.37 | 1,955.76 | |
| 土地使用税 | | 24,768.22 | | 24,768.22 |
| 房产税 | | 47,005.68 | | 47,005.68 |
| 合 计 | -11,457.06 | 85,672.29 | 43,989.45 | 30,225.78 |

(十一) 其他应付款

| 帐 龄 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|-----------|------------|--------------|
| 1年以内(含1年) | 852,145.00 | 2,717,015.21 |
| 合 计 | 852,145.00 | 2,717,015.21 |

(十二) 实收资本

| 投资者名称 | 2013年12月31日 | | 本期增加 | 本期减少 | 2014年7月31日 | |
|----------------|--------------|---------|----------------|------|----------------|---------|
| | 投资金额 | 所占比例(%) | | | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 东软集团股份有 限公司 | 1,000,000.00 | 100.00 | 117,993,000.00 | | 118,993,000.00 | 100.00 |

注：本期东软集团股份有限公司以非货币财产按照评估价值作价，对本公司增资 11,799.30 万元。上述非货币财产为东软集团拥有的位于沈阳市和平区三好街、文化路的五宗面积共计 14,153.27 平方米的土地使用权及其地上建筑物，地上建筑物为建筑面积共计 20,998.81 平方米的五栋楼宇。依据北京中天和资产评估有限公司出具的“中天和资产[2014]评字第 90002 号”评估报告，上述非货币财产评估总价值为 11,799.30 万元。截至 2014 年 7 月 31 日，本次增资已完成工商变更登记。

(十三) 未分配利润

| 项 目 | 2014 年 1-7 月 | 2013 年度 |
|------------------|---------------|-------------|
| 本年初余额 | -699,359.75 | -739,492.79 |
| 本年增加额 | -1,291,308.64 | 40,133.04 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | -1,291,308.64 | 40,133.04 |
| 其他调整因素 | | |
| 本年减少额 | | |
| 其中：本年提取盈余公积数 | | |
| 本年提取一般风险准备 | | |
| 本年分配现金股利数 | | |
| 转增资本 | | |
| 其他减少 | | |
| 本年年末余额 | -1,990,668.39 | -699,359.75 |

(十四) 营业收入、营业成本

| 项 目 | 2014 年 1-7 月 | | 2013 年度 | |
|------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 1. 主营业务小计 | 230,136.20 | 922,074.49 | 5,007,844.70 | 4,463,640.28 |
| 其中：物业服务、租金 | 230,136.20 | 922,074.49 | 5,007,844.70 | 4,463,640.28 |
| 2. 其他业务小计 | | | | |
| 合 计 | 230,136.20 | 922,074.49 | 5,007,844.70 | 4,463,640.28 |

(十五) 财务费用

| 类 别 | 2014 年 1-7 月 | 2013 年度 |
|------|--------------|---------|
| 利息支出 | | |

| 类 别 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|--------|-----------|------------|
| 减：利息收入 | 4,887.92 | 13,728.93 |
| 汇兑损益 | | |
| 手续费及其他 | 920.42 | 1,892.58 |
| 合 计 | -3,967.50 | -11,836.35 |

(十六) 资产减值损失

| 项 目 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|------|------------|-----------|
| 坏账损失 | -14,765.28 | -2,581.58 |

(十七) 营业外收入

| 项 目 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|-------------|-----------|------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 830.80 | 105,250.96 |
| 其中：固定资产处置利得 | 830.80 | 105,250.96 |
| 其他 | 1.02 | 80,500.00 |
| 合 计 | 831.82 | 185,750.96 |

(十八) 营业外支出

| 项 目 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|-------------|------------|------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 181,632.69 | 329,612.47 |
| 其中：固定资产处置损失 | 181,632.69 | 329,612.47 |
| 罚款支出 | 500.00 | |
| 其他 | | 10.20 |
| 合 计 | 182,132.69 | 329,622.67 |

(十九) 所得税费用

| 项 目 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|------------------|-----------|----------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | | |
| 递延所得税调整 | 4,691.32 | 9,395.39 |
| 合 计 | 4,691.32 | 9,395.39 |

(二十) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料:

| 补充资料 | 2014年1-7月 | 2013年度 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | -1,291,308.64 | 40,133.04 |
| 加: 资产减值准备 | -14,765.28 | -2,581.58 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 479,994.84 | 90,681.36 |
| 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) | 180,801.89 | -105,250.96 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | | 329,612.47 |
| 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) | 4,691.32 | 9,395.39 |
| 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) | 1,479,015.01 | 1,061,962.42 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | -1,553,488.59 | -2,482,667.57 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -715,059.45 | -1,058,715.43 |
| 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 | 538,642.57 | 1,215,531.02 |
| 减: 现金的期初余额 | 1,215,531.02 | 2,089,966.45 |
| 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 | -676,888.45 | -874,435.43 |

2、 现金和现金等价物的有关信息：

| 项 目 | 2014年7月31日 | 2013年12月31日 |
|----------------|------------|--------------|
| 一、现 金 | 538,642.57 | 1,215,531.02 |
| 其中：库存现金 | | 2,771.26 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 538,642.57 | 1,212,759.76 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 538,642.57 | 1,215,531.02 |

七、 或有事项：

本公司无需要披露的重大或有事项。

八、 承诺事项：

本公司无需要披露的重大承诺事项。

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非调整事项。

十、 其他重要事项说明：

根据东软集团股份有限公司六届二十四次董事会审议，根据公司业务发展的需要，集团董事会同意以非货币财产按照评估价值作价，对本公司增资 11,799.30 万元。上述非货币财产为东软集团拥有的位于沈阳市和平区三好街、文化路的五宗面积共计 14,153.27 平方米的土地使用权及其地上建筑物，地上建筑物为建筑面积共计 20,998.81 平方米的五栋楼宇。依据北京中天和资产评估有限公司出具的“中天和资产[2014]评字第 90002 号”评估报告，上述非货币财产评估总价值为 11,799.30 万元。截至 2014 年 7 月 31 日，本次增资已完成工商变更登记。

十一、关联方关系及其交易：

(一) 本公司的母公司情况：

(金额单位：万元)

| 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(%) |
|------------|--------|------|------------|-----------------|------------------|
| 东软集团股份有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 软件开发 | 122,759.42 | 100.00 | 100.00 |

(二) 本公司的其他关联方情况：

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|----------------|--------------|
| 沈阳东软熙康医疗系统有限公司 | 母公司控股的公司 |
| 沈阳东软医疗系统有限公司 | 母公司控股的公司 |

(三) 关联交易情况：

1、劳务提供：

| 企业名称 | 关联方名称 | 类别 | 2014年1-7月 | 占同类交易比例(%) |
|------|------------|------|------------|------------|
| 本公司 | 东软集团股份有限公司 | 提供劳务 | 153,629.10 | 66.76 |

关联交易定价方式以交易当期市价为依据确定。

2、采购商品或接受劳务：无

3、向关联方收取或支付资金占用费：无

4、关联方担保：无

5、关联方应收应付款项：

| 项目名称 | 关联方 | 2014年7月31日 | | 2013年12月31日 | |
|-------|----------------|------------|------|-------------|--------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 东软集团股份有限公司 | | | 73,135.70 | 731.35 |
| | 沈阳东软熙康医疗系统有限公司 | | | 4,948.10 | 49.48 |
| | 沈阳东软医疗系统有限公司 | | | 3,485.00 | 34.85 |
| 其他应付款 | 东软集团股份有限公司 | 800,000.00 | | | |

十二、按照有关财务会计制度披露的其他内容：

无。

