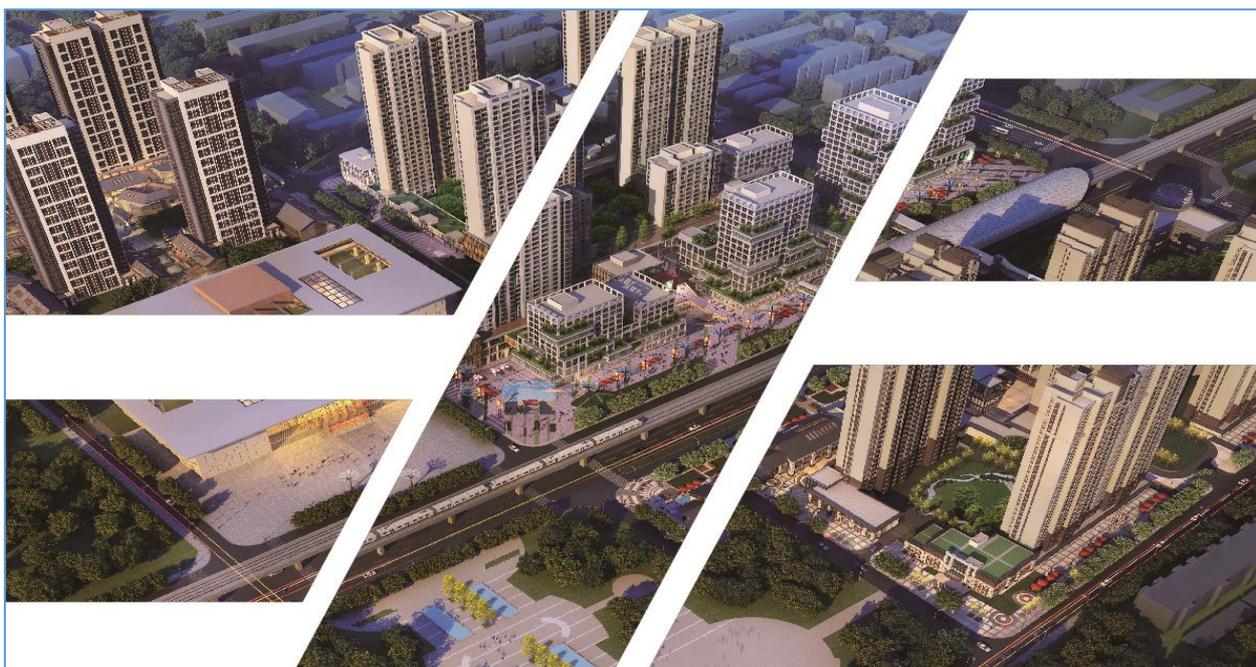




田森股份
NEEQ:873067

山西田森物业管理股份有限公司
Shanxi Tinsens Property Management Stock Co., Ltd.



年度报告

— 2018 —

公司年度大事记



2018 年 12 月 4 日，公司在全国中小企业股份转让系统挂牌；2018 年 12 月 25 日，公司在北京举行了挂牌仪式。

2018 年 5 月，公司荣获第二届“滨汾杯”山西省物业管理行业职业技能竞赛“优秀物业服务企业”称号。

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
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	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	29
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
田森股份/股份公司/公司	指	山西田森物业管理股份有限公司
安信证券、主办券商	指	安信证券股份有限公司
田森集团	指	山西田森集团有限公司
田森房地产	指	山西田森集团房地产开发有限公司
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
三会	指	股东大会/股东会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
元/万元	指	人民币元/万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期、本报告期	指	自 2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日

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。

公司负责人杜吉仁、主管会计工作负责人张永强及会计机构负责人（会计主管人员）张永强保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

利安达会计师事务所（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
控股股东、实际控制人控制不当风险	<p>田森房地产直接持有公司 90.00% 的股权，为公司的控股股东，杜寅午与妻子杨巨仙、女儿杜妍通过田森集团、田森房地产间接控制公司 90.00% 的股权，三人依其持股比例能够对公司施加重大影响，拥有公司的实际控制权，为公司的共同实际控制人。</p> <p>尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。</p>
经营区域过于集中的风险	<p>公司的业务立足于山西省晋中市、忻州市地区，正在向省内其他城市辐射，但目前大部分业务仍集中在山西省晋中市。若未来公司不能有效开拓其他项目资源，公司经营区域将受限晋中市、忻州市地区，公司面临经营区域过于集中的风险。</p>
业务外包风险	<p>根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分保安服务及清洁服务委托给外包公司，提升了公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为田森物业所管理的物业项目提供外包服务，将会影响公司业务的正常运转。</p>
现金收款资金管理风险	<p>报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款</p>

	<p>交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、网银转账、微信转账等非现金方式收取物业费用，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。</p>
<p>关联交易的风险</p>	<p>报告期内，公司为关联方提供物业服务并收取相应服务费。公司为关联方提供的服务主要系为商业物业及销售中心提供物业服务，公司 2018 度为关联方提供物业管理服务金额为 2,162.62 万元，占当期营业收入的比例为 41.25%。</p> <p>报告期内关联方交易占收入的比例较高，为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了承接关联方物业项目外，公司将积极致力于非关联方物业项目的开发和维护，逐渐降低关联方交易的占比。</p>
<p>公司人员管理风险</p>	<p>物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景等差异较大，人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，为业主提供合格的物业服务。但若公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务质量，仍可能会出现由于管理不当，导致公司部分服务达不到业主要求，造成公司与业主的潜在纠纷。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	山西田森物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shanxi Tinnsen Property Management Stock Co.,Ltd.（无缩写）
证券简称	田森股份
证券代码	873067
法定代表人	杜吉仁
办公地址	山西省晋中市榆次区安宁大街 175 号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	王双亮
职务	董事、总经理、董事会秘书
电话	0354-3237835
传真	0354-3032976
电子邮箱	sxtswy@126.com
公司网址	-
联系地址及邮政编码	山西省晋中市榆次区安宁大街 175 号； 邮政编码：030600
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	公司董事会秘书办公室

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	2005 年 8 月 9 日
挂牌时间	2018 年 12 月 4 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	为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0.00
控股股东	山西田森集团房地产开发有限公司
实际控制人及其一致行动人	实际控制人：杜寅午；一致行动人：杨巨仙、杜妍

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	9114070077813726X6	否

注册地址	山西省晋中市榆次区安宁大街 175 号	否
注册资本（元）	5,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	安信证券
主办券商办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王小宝、梁军娥
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

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	52,424,158.91	35,408,813.03	48.05%
毛利率%	29.38%	27.34%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,169,313.41	5,110,009.36	20.73%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,424,484.99	5,004,360.92	8.40%
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）	38.95%	50.11%	-
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）	34.25%	49.07%	-
基本每股收益	1.23	1.02	20.59%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	84,629,576.21	40,250,360.24	110.26%
负债总计	65,707,801.21	27,497,898.65	138.96%
归属于挂牌公司股东的净资产	18,921,775.00	12,752,461.59	48.38%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.78	2.55	48.24%
资产负债率%（母公司）	77.64%	68.32%	-
资产负债率%（合并）	77.64%	68.32%	-
流动比率	1.27	1.44	-
利息保障倍数	-	-	-

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	26,241,301.06	31,262,266.19	-16.06%
应收账款周转率	3.65	4.30	-
存货周转率	242.76	196.51	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	110.26%	76.73%	-
营业收入增长率%	48.05%	34.63%	-
净利润增长率%	20.73%	241.29%	-

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	5,000,000	5,000,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
政府补助	1,000,000.00
其他	-4,616.74
非经常性损益合计	995,383.26
所得税影响数	250,554.84
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	744,828.42

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		4,670,448.88		10,731,243.78
应收账款	4,670,448.88		10,731,243.78	
应付票据及应付账款		1,411,343.88		1,222,435.59
应付账款	1,411,343.88		1,222,435.59	

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务。报告期内，公司收入和利润主要来源于日常物业服务和其他物业服务。日常物业服务包括为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供的物业管理服务；其他物业服务包括为业主提供的家政、维修等服务。

（一）盈利模式

1、收入结构

公司主营业务收入来源主要为日常物业服务收入、其他物业服务收入；其他业务收入主要来源于向业主提供水、电、暖的收入。

日常物业服务收入包括日常物业服务收入和其他物业服务收入。其中，物业服务收入是公司根据《物业服务合同》或《前期物业服务合同》的收费条款，向业主、物业使用人或委托方收取的物业服务费等费用；此外，公司向业主收取的装修管理费、供水二次加压费、代办装修许可证收取的证件费、代办房产证收取的资料费等构成公司其他物业服务费收入。

其他业务收入主要是公司与相关机构签署协议，为未实现抄表到户的业主提供水、电服务，以及向未实现集中供暖的业主提供自供暖服务。即水、电费收入主要为未抄表到户的业主收取的水费、电费；供暖费收入主要为未集中供暖的业主收取的自供暖费用。水、电及采暖收入超过水、电和天然气采购支出的部分形成公司盈利。

2018 年度，公司主营业务收入占比为 69.16%。

（二）销售模式

公司的销售模式属于直销模式。公司与房地产开发商或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，直接向最终消费者提供物业管理服务。

公司在前期通过商业谈判方式，与房地产开发商签署《前期物业服务合同》为住宅小区居民业主提供物业管理服务，或与房地产开发商、其他委托方订立的《物业服务合同》为地产中心及商业业主提供物业管理服务。

合同签署后，公司组建物业管理项目团队，根据物业管理服务合同的要求制定工作计划，配置对应岗位人员，及时进驻物业开展工作。

公司承接的住宅物业管理项目，物业管理费执行市场价格，并符合当地政府关于物业管理费用指导价格的相关规定；公司商业物业项目收费实行酬金制的收费制度，即地产销售中心、超市、酒店、健身房、商业中心、办公楼物业等商业物业客户根据其实际开展的业务内容提出物业服务需求，公司根据物业服务需求与客户就服务的岗位设置、人员数量、耗材种类及数量进行协商，并在协商的基础上确定物业服务的人工成本和材料成本。公司在成本的基础上按照一定比例加成管理酬金进行物业管理费的报价。

公司在承接集团内部项目、为已有客户提供服务的基础上，通过细化管理的方式，建立良好的服务口碑，通过转介绍等方式、积极开拓外部市场。

（三）服务模式

公司主要提供日常物业服务和其他物业服务。

目前，公司签署的合同向特定业主提供物业服务。公司在自主向客户提供物业管理服务的同时，还在《物业管理合同》或《前期物业管理合同》允许的范围内将部分劳务性业务外包给该领域的专营企业，比如安保、绿化和保洁业务。针对公司所提供的日常物业服务和其他物业服务中所涉及的客户服务、环境管理、秩序维护服务、设施设备管理、安全管理等各类型服务，公司都制定了相应的标准规范和工作指引。员工在实施作业和服务的过程中必须严格按照公司管理标准及流程。

（四）采购模式

公司采购分为劳务外包、物业服务采购、材料采购。

1、劳务外包模式

公司将所需劳动力较多且技术含量较低的安保、保洁和绿化业务分包给专业服务公司，一方面，通过专业化的分工方式，有助于降低公司在外包业务方面的运营成本，并集中资源提升核心物业服务水平；另一方面，通过公司、业主对专业服务公司的评价和反馈，不断提升专业服务公司的服务水平，进一步提升客户满意度。

公司劳务外包时综合考虑价格、资质、服务品质和声誉等因素，并制定和执行了严格的外包业务质量控制措施。

2、物业服务采购

公司物业服务采购主要包括公共管道疏通、防水工程等服务的采购。公司采购部汇集各业务部门的采购需求，通过市场询价、价格比较，确定服务商，并组织相关需求部门对服务质量进行验收，并填制《竣工验收表》，报公司总经理批准，由财务部门支付款项。

3、材料采购

公司的材料采购包括用于各种物业维修、日常维护、保洁或改造工程项目所使用的各种原材料或配件的采购、保洁设备和耗材采购，安保设备、公共设施设备维修配件采购、在管项目低值易耗品采购和办公低值易耗品采购。

无论是劳务外包、物业服务采购还是材料采购，公司均建立了合格供应商评价制度。公司每年年底由综合管理中心组织项目部及各相关职能部门对供应商的服务或商品质量进行评价，填写《供方评价表》，采购部根据评价选定合格供应方填写《合格供方名录》，报总经理批准后下发各部门执行。

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**

报告期内，公司 2018 年度实现营业收入 52,424,158.91 元，同比增长 48.05%；实现净利润 6,169,313.41 元，同比增长 20.73%。主要原因为公司加大客户营销力度，增加了收入来源。

在 2017 年年底，公司即根据新的发展目标和需求，制定了 2018 年经营计划，具体如下：

- 1、继续深入推进“幸福田森”专项工作落地实施；
- 2、完善三体系标准建设，完成三体系标准版本转换；
- 3、全面推进落实全员培训工作，完善品质监管和绩效考核；
- 4、大力拓展管理项目，扩大电梯维保业务份额，促进多种经营多创增收。

报告期内，公司 2018 年经营计划执行情况如下：

1、公司继 2017 年开始实施“幸福田森”专项计划。2018 年继续投入人力、物力，通过完善楼栋管家服务标准、配套休闲娱乐健身设施、覆盖无线局域网络等措施，力求为业主打造一个崭新的生活社区；

2、公司完善了质量管理体系、环境管理体系、职业健康与安全体系，完成了 2016 版本转换与审核；

3、2018 年针对全员培训的计划工作全部完成落实，并积极寻求与高校联合办学的“双员制”培训模式，同时引入互联网 APP，完成第一季的网络学习计划。完善了品质监管督察工作制度和细则，实现了管理干部月度和年度的绩效考核管理工作；

4、2018 年，公司新增住宅物业管理项目两个，增加管理面积 12.95 万平方米；新增商业物业管理项目 4 个。2018 年，公司主营业务收入相比较上年增加 39.33%。

（二） 行业情况

根据《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，全国共有 11.80 万家物业企业，管理面积约 246.65 亿平方米，从业人员约 904.70 万人，2018 年全年物业管理行业营业收入 6,007.20 亿元。

随着物业行业发展所依托的社会、经济、市场环境的变化，物业管理正呈现提档升级的多元化发展态势，从劳动密集型和简单服务提供者的模式，逐渐向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理的方向变革。随着经济水平的进一步提升，客户对于产品品质和服务品质的需求越来越高，尤其是物业增值服务的需求也在不断增长，让家务劳动社会化、家庭消费多样化、家庭生活品质化已成为一种趋势。居民对生活品质的追求，为物业服务的增值服务提供了增长空间。

基于移动互联网技术、云计算、大数据、物联网技术、智能化的当代信息智能技术正在改变物业服务手段和服务内容，为物业服务企业的商业模式创新以及向智慧社区转型升级提供了突破口。客户对优质服务的追求以及科技发展的日新月异，将会为公司发展带来更多的市场机会，同时对公司的整体运营也提出了新的挑战。

物业管理行业的上游客户主要从属于房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，这些政策的实施，短期内会导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使公司大型房地产企业客户开工量减少，并随之导致新项目物业管理增速降低。

（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	60,416,031.88	71.39%	33,629,489.48	83.55%	79.65%
应收票据与应收账款	22,795,257.47	26.94%	4,670,448.88	11.60%	388.07%
存货	160,799.35	0.19%	144,200.10	0.36%	11.51%
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	330,339.85	0.39%	337,076.72	0.84%	-2.00%
在建工程					
短期借款					
长期借款					

预收款项	10,569,523.21	12.49%	5,603,819.10	13.92%	88.61%
其他应付款	48,156,201.25	56.90%	16,027,535.46	39.82%	200.46%

资产负债项目重大变动原因：

报告期内，资产负债项目变动原因有：

1、货币资金比上年增长 79.65%，主要原因是，一方面 2018 年度公司积极开拓新项目，如新晋原墅展示中心、忻州住宅项目、太谷新晋世家项目，北部新城商业等，增加了物业服务面积，使 2018 年销售收入较 2017 年出现较大幅度增长；另一方面系收取的装修保证金、契税代缴款等代收代付款项增加。

2、应收票据与应收账款较上年增长 388.07%，主要是营业收入增加，部分款项尚未结算，应收款项规模增大。

3、预收款项较上年增长 88.61%，主要是因为物业服务面积增加，预收物业费增加。

4、其他应付款较上年增长 200.46%，主要是物业服务面积增加，导致代收代付契税、装修保证金等增加。

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	52,424,158.91	-	35,408,813.03	-	48.05%
营业成本	37,021,017.96	70.62%	25,729,597.03	72.66%	43.88%
毛利率%	29.38%	-	27.34%	-	-
管理费用	7,155,334.63	13.65%	3,357,393.27	9.48%	113.12%
研发费用	0		0		
销售费用	235,646.21	0.45%	130,325.52	0.37%	80.81%
财务费用	144,300.83	0.28%	94,504.66	0.27%	52.69%
资产减值损失	956,078.12	1.82%	-833,733.22	-2.35%	214.67%
其他收益	0		0		
投资收益	699,950.04	1.34%	134,990.98	0.38%	418.52%
公允价值变动收益	0		0		
资产处置收益	0		0		
汇兑收益	0		0		
营业利润	7,247,472.23	13.82%	6,813,476.27	19.24%	6.37%
营业外收入	1,002,219.34	1.91%	28,749.05	0.08%	3,386.10%
营业外支出	6,836.08	0.01%	22,875.45	0.06%	-70.12%
净利润	6,169,313.41	11.77%	5,110,009.36	14.43%	20.73%

项目重大变动原因：

报告期内，公司营业情况变动原因如下：

1、报告期内，公司营业收入同比增长 48.05%，净利润同比上升 20.73%，主要原因为公司加大客户

营销力度，增加了收入来源，使得营业收入及净利润均有所增长。

2、公司营业成本同比上升了 43.88%，主要是公司物业管理面积增加，导致人工成本、工程维修等成本有所上涨。

3、管理费用增长 113.12%，主要原因一方面是随着公司业务规模增加，管理人员人数工资水平增加，导致管理人员工资总额增加；另一方面，本年度完成了新三板挂牌，支付的中介机构费用较大。

4、报告期内，营业外收入同比增长了 3,386.10%，主要是公司报告期内取得新三板挂牌补贴导致。

(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	36,255,412.96	26,021,190.54	39.33%
其他业务收入	16,168,745.95	9,387,622.49	72.23%
主营业务成本	23,505,082.84	18,733,332.82	25.47%
其他业务成本	13,515,935.12	6,996,264.21	93.19%

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%
日常物业服务	32,782,083.03	62.53%	24,332,430.75	68.72%
其他物业服务	3,473,329.93	6.63%	1,688,759.79	4.77%
水、电、暖收入	16,168,745.95	30.84%	9,387,622.49	26.51%
合计	52,424,158.91	100.00%	35,408,813.03	100.00%

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%
山西省	52,424,158.91	100.00%	35,408,813.03	100.00%

收入构成变动的的原因：

报告期内，公司主营业务分为日常物业服务和其他物业服务。

2018 年度日常物业服务收入较 2017 年度增加 844.97 万元，增长 34.73%。增长的主要原因，一是 2017 年度承接的部分物业，如北部新城、兰田传奇、兰田首府等项目，2017 年度服务期限不足 12 个月；二是 2018 年度开拓新项目，如新晋原墅展示中心、忻州住宅项目、太谷新晋世家项目，北部新城商业等，增加了物业服务面积。

报告期内，其他业务收入为水、电、暖收入，主要为未抄表到户的物业项目中物业收取的水费、电费及自供暖项目收取的采暖费收入。2018 年其他业务收入较 2017 年度增加 678.11 万元，增长 72.23%，增长的主要原因是 2018 年新取得的北部新城商业物业项目中水、电收入增加金额较大。

(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	田森系公司	21,626,175.96	41.25%	是
2	新晋世家小区	9,196,023.10	17.54%	否
3	田森嘉园小区	6,091,276.86	11.62%	否
4	新晋府小区	3,258,792.98	6.22%	否
5	新晋优品小区	2,834,182.06	5.41%	否
合计		43,006,450.96	82.04%	-

(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	国网山西省电力公司晋中供电公司	11,994,475.66	53.95%	否
2	晋中市中心城区洁源天燃气有限公司	2,762,797.21	12.43%	否
3	晋中供水有限责任公司	1,745,969.97	7.85%	否
4	太原神豹保安服务有限公司	1,134,583.00	5.10%	否
5	太原市保安服务有限公司	1,225,200.74	5.51%	否
合计		18,863,026.58	84.84%	-

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	26,241,301.06	31,262,266.19	-16.06%
投资活动产生的现金流量净额	545,241.34	2,528.59	21,463.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流量净额为 2,624.13 万元，比上年同期减少 502.10 万元，降幅为 16.06%，主要是因为应收账款较上年增长幅度较大。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为 54.52 万元，比去年同期增加 54.27 万元，主要原因是公司本年购买银行理财，取得投资收益金额较大。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

不适用

2、委托理财及衍生品投资情况

为提高公司闲置自有资金使用效率,为公司和股东创造更好的收益和投资回报,在不影响公司主营业

务正常开展，保障资金流动性、安全性的前提下，公司利用闲置自有资金购买短期低风险的理财产品。

报告期内，公司利用闲置自有资金于 2018 年 2 月 10 日购买晋中开发区农商银行迎宾信用社“和谐财富·超级全能理财产品（保守型）”，购买金额 3,000.00 万元，于 2018 年 2 月 28 日到期赎回本金 200.00 万元，实现利息收入 0.30 万元；于 2018 年 6 月 20 日赎回本金 2,800.00 万元，实现利息收入 39.06 万元。

报告期内，公司利用闲置自有资金于 2018 年 6 月 21 日购买晋中开发区农商银行迎宾信用社“和谐财富·超级全能理财产品（保守型）”，购买金额 3,300.00 万元，于 2018 年 7 月 25 日到期赎回本金 2,300.00 万元，实现利息收入 7.50 万元；于 2018 年 12 月 21 日到期赎回本金 1,000.00 万元，实现利息收入 21.56 万元。

报告期内，公司利用闲置自有资金于 2018 年 10 月 29 日购买华龙证券股份有限公司理财产品（添富快线 159005），购买金额 500.00 万元，于 2018 年 12 月 25 日到期赎回本金 500.00 万元，实现利息收入 1.57 万元。

（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、主要会计政策变更的说明

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），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

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	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	22,795,257.47	4,670,448.88	应收账款： 4,670,448.88
2. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	1,620,662.87	1,411,343.88	应付账款： 1,411,343.88

2、报告期内，公司无会计估计变更、重大会计差错更正。

（七） 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

（八） 企业社会责任

公司诚信经营，按时纳税，安全生产，注重环保。积极吸纳就业并保障员工合法权益，恪守职责，公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置。

三、 持续经营评价

报告期内，公司不存在债务违约、无法继续履行重大借款合同中的有关条款等情况，各项财务指标

处于正常范围，不存在重大财务风险；公司管理层、核心业务人员、关键管理人员队伍稳定，主导产品符合国家产业政策，原材料来源有充分保障、市场开拓良好，各项业务指标相对稳健，不存在重大业务风险；公司和全体员工没有发生违法、违规行为，公司未因自然灾害、战争等不可抗力因素遭受严重损失。公司不存在对持续经营能力有重大影响或重大潜在影响的其他事项。

四、 未来展望

是否自愿披露

√是□否

（一） 行业发展趋势

一、新技术应用快速增加。传统的物业服务企业盈利主要依赖物业服务费收入，在近年人工成本的不断上升情况下，面临盈利困境。随着机械化、信息化、智能化等新技术应用的推广和普及，物业服务企业一方面通过新技术应用对传统物业服务在软硬件方面进行机械化、信息化、智能化升级，对设备设施进行实时全远程监控、自动维护及节能改造等，大幅降低企业管理、运作、能耗及物耗方面的成本，实现物业管理成本的有效降低；另一方面通过高科技手段的引入，使复杂业务和重复性作业变得扁平化、智能化和标准化，降低企业人员数量和劳动强度，降低企业的人工成本。物业服务企业从而实现在有效控制成本费用等情况下扩大有效管理半径，提升企业的品牌输出和管理能力，提高经营绩效和盈利水平。

二、专业化分工和服务治理持续提升。物业服务企业通过将基础业务外包，利用专业服务公司提供的优质低价服务，实现专业化、集约化管理，降低企业经营成本的同时，提升专业服务水平。企业充分利用外包公司的专业化优势，把人员需求较多且技术含量低的业务外包，集中精力提升核心业务水平。同时，专业化分工实现了服务实施和监督的分开，物业服务企业基于自身专业判断，对外包公司的服务质量作出客观评价，以良性互动和评价机制促进服务治理水平持续提升。

三、兼并收购加快，优化行业资源配置。随着我国房地产行业增速趋缓，新增物业资源增速也将逐渐减慢，物业服务企业的竞争重点将从新增物业资源转向已有的存量物业资源。近年来，物业管理行业兼并收购节奏不断加快。优质的物业服务企业对行业进行兼并收购，将减少行业的无序竞争，提升行业的服务水平和质量，优化行业资源配置。

四、创新加速行业转型升级。物业服务企业将通过与互联网络 and 高端设备管理技术的融合，探索和创新服务和管理模式，改造和提升企业组织管理架构，积极发现新兴服务领域和业态，通过跨领域资源整合，向智慧型的现代服务业转型升级。我国物业管理行业已有超过 30 年的发展历史，至今积累了规模巨大的物业资源、业主和住户资源。优秀的物业服务企业整合社区各类资源，通过“互联网+”等手段构建社区生态圈具备发展成为现代社区综合服务商的巨大空间和基础。

（二） 公司发展战略

2019 年，公司以“开疆拓土、增产创收”为主要目标，以“智慧思维、创新服务”为主要思路，以“合伙经营、利益共享”为主要模式，力图通过快速、规模、稳定的发展，实现业务规模的迅速扩张。根据公司发展需求，成立智能化子公司，负责弱电、监控、智能化系统等业务的承接；成立机电分公司，进行电梯安装、维修和维保业务的承接；成立忻州分公司，主要负责忻州区域物业项目的拓展与服务。

（三） 经营计划或目标

2019 年公司经营计划如下：

1、完善薪酬体系和职等职级管理，业务团队组建和骨干团队培养；

- 2、继续推行阿米巴模式，在保证服务品质的基础上继续有效减员增效和成本控制；
- 3、以合伙人思维大力拓展物业项目和其他经营业务；
- 4、依托“互联网+”，全力开展社区多种经营业务。

(四) 不确定性因素

详见本报告“第一节 声明与提示【重要风险提示表】”和“第四节 管理层讨论与分析 五、风险因素”。

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

一、 控股股东、实际控制人控制不当风险

田森房地产直接持有公司 90.00%的股权，为公司的控股股东。

田森集团持有田森房地产 51.00%的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00%的出资额，三人合计间接控制公司 90.00%的股份。且杜寅午先生自 2005 年 4 月至今，历任田森集团董事长、董事局主席，自 2015 年 7 月至今，任公司董事，杨巨仙女士自 2005 年 4 月至今，任田森集团董事，杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍依其持股比例及任职能够对公司股东大会决议、董事会决策及日常经营管理产生重大影响。同时，为保证公司持续稳定运营，杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。

应对措施：公司已建立健全法人治理结构，并且制定了较为完善有效的内部控制管理制度，但是公司实际控制人仍能利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司的重大经营管理决策，公司决策存在向大股东利益倾斜的可能性。

二、 经营区域过于集中的风险

公司的业务立足于山西省晋中市、忻州市地区，正在向省内其他城市辐射，但目前大部分业务仍集中在山西省晋中市。若未来公司不能有效开拓其他项目资源，公司经营区域将受限晋中市、忻州市地区，公司面临经营区域过于集中的风险。

应对措施：公司将通过多种方式，努力开拓晋中市、忻州市以外地区的市场。

三、 业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分保安服务及清洁服务委托给外包公司，提升了公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为田森物业所管理的物业项目提供外包服务，将会影响公司业务的正常运转。

应对措施：公司将通过严选外包公司，制定并执行严格的服务质量控制措施来控制业务外包风险。

四、 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个人业主。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、网银转账、微信转账等非现金方式收取物业费用，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司将通过通过业务宣传、缴费现场温馨提示等方式，鼓励客户通过非现金方式缴纳物业费用。

五、 关联交易的风险

报告期内，公司为关联方提供物业服务并收取相应服务费。公司为关联方提供的服务主要系为商业物业及销售中心提供物业服务。报告期内关联方交易占收入的比例较高。

应对措施：为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了承接关联方物业项目外，公司将积极致力于非关联方物业项目的开发和维护，逐渐降低关联方交易的占比。

六、公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景等差异较大，人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，为业主提供合格的物业服务。但若公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务质量，仍可能会出现由于管理不当，导致公司部分服务达不到业主要求，造成公司与业主的潜在纠纷。

应对措施：公司将加大对员工的培训力度、频次和质量，加强监管力度和明确奖惩措施。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险。

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	五.二.(一)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
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.(五)
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） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	占用形式	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序
山西田森集团有限公司	是	资金	185,146.60	0.00	185,146.60	0.00	已事后补充履行
总计	-	-	185,146.60	0.00	185,146.60	0.00	-

占用原因、归还及整改情况：

该项资金占用发生于公司挂牌前，截至公开转让说明书出具日，该项资金占用款项已收回。

(三) 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	500,000.00	350,585.91
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	25,000,000.00	21,626,175.96
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	300,000.00	285,714.29

备注：“其他”为与山西田森集团房地产开发有限公司的办公室租赁费 285,714.29 元。

(四) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
山西汇森房地产开发有限公司	关联方垫款	350,730.10	已事前及时履行		不适用
山西田森集团有限公司	关联方垫款	33,450.00	已事前及时履行		不适用
山西山江村房地产开发有限公司	关联方垫款	458,422.98	已事前及时履行		不适用

备注：公司股票于 2018 年 12 月 4 日起在全国股转系统挂牌公开转让，对于挂牌前发生的资金拆借情况未披露临时报告。

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联方资金往来金额较小，不会对公司生产经营产生重大影响。

(五) 承诺事项的履行情况

公司持续到报告期内已披露的承诺如下：

1、公司实际控制人、持股 5%以上自然人股东、董事、监事、高级管理人员及控股股东的董事、监事、高级管理人员出具《关于避免同业竞争承诺函》。

2、公司的控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员及控股股东的董事、监事、高级管理人员均已出具《关于减少及避免关联交易的承诺》。

3、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》。

4、公司控股股东及实际控制人田森房地产、杜寅午、杨巨仙、杜妍已分别出具《承诺函》，承诺如果股份公司需要为员工补缴应缴未缴的社会保险费及公积金，或因未足额缴纳需要承担任何罚款或损失，其将足额补偿公司因此发生的支出或所受损失。

报告期内，公司及公司控股股东、实际控制人、董事、监事以及高级管理人员均严格履行上述承诺。

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	1,625,000	32.50%	-	1,625,000	32.50%	
	其中：控股股东、实际控制人	1,500,000	30.00%	-	1,500,000	30.00%	
	董事、监事、高管	125,000	2.50%	-	125,000	2.50%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3,375,000	67.50%	-	3,375,000	67.50%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,000,000	60.00%	-	3,000,000	60.00%	
	董事、监事、高管	375,000	7.50%	-	375,000	7.50%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000	-	
普通股股东人数							2

备注：公司于 2018 年 12 月 4 日在全国中小企业股份转让系统挂牌，“期初”指股份登记挂牌日。

(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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	山西田森集团房地产开发有限公司	4,500,000	0.00	4,500,000	90.00%	3,000,000	1,500,000
2	杜吉仁	500,000	0.00	500,000	10.00%	375,000	125,000
合计		5,000,000	0.00	5,000,000	100.00%	3,375,000	1,625,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

公司股东为田森房地产和杜吉仁。股东杜吉仁持有田森房地产 2.27% 的出资额，同时杜吉仁与森房地产经理杜韶杰系父子关系。

公司实际控制人为杜寅午、杨巨仙、杜妍三人，其中杜寅午与杨巨仙系夫妻，杜寅午与杜妍系父女。股东杜吉仁与实际控制人杜寅午系兄弟。

除上述关联关系外，公司现有股东间不存在其他关联关系。

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

田森房地产直接持有公司 90.00%的股权，足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响。因此，认定田森房地产为公司的控股股东。

公司控股股东基本情况如下：

公司名称：山西田森集团房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91140700764666419G

注册资本：20,000 万元

法定代表人：戴德敬

住所：山西省晋中市榆次区康乐路 39 号

成立日期：2004 年 8 月 3 日

经营范围：房地产开发、销售、租赁。水电暖安装。（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）

控股股东报告期无变动。

(二) 实际控制人情况

田森房地产持有公司 90.00%的股权，田森集团持有田森房地产 51.00%的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00%的出资额，三人合计间接控制公司 90.00%的股份。且杜寅午先生自 2005 年 4 月至今，历任田森集团董事长、董事局主席，自 2015 年 7 月至今，任公司董事，杨巨仙女士自 2005 年 4 月至今，任田森集团董事，杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍依其持股比例及任职能够对公司股东大会决议、董事会决策及日常经营管理产生重大影响。同时，为保证公司持续稳定运营，杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

杜寅午，男，汉族，1955 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，毕业于山西省委党校，身份证号 14240119550930****。1971 年 2 月至 1980 年 12 月任晋中电业局线路工区工人；1981 年 1 月至 1989 年 6 月任晋中电业局农电科科长；1989 年 7 月至 1996 年 11 月任晋中电业局线路工区主任；1996 年 12 月至 1998 年 11 月任榆次供电局局长；1998 年 12 月至 2000 年 1 月任晋中电业局（后改制为晋中供电公司）副局长；2000 年 1 月至 2002 年 12 月自由职业人员；2002 年 12 月至今任山西田森集团物流配送有限公司经理；2003 年 4 月至 2013 年 12 月任山西天然气股份有限公司董事；2004 年 7 月至 2008 年 1 月任田森房地产董事长；2005 年 4 月至 2014 年 4 月任田森集团董事长；2005 年 7 月至今任山西田森酒店有限公司执行董事；2007 年 2 月至今任晋中田森全盛园酒店有限公司总经理、执行董事；2008 年 2 月至 2014 年 2 月任田森房地产执行董事；2010 年 7 月至今任山西田森农副产品加工配送有限公司执行董事；2012 年 5 月至 2015 年 9 月，任晋中田汇房地产开发有限公司董事长兼总经理；2013 年 10 月至今任山西田森集团装饰工程有限公司执行董事；2013 年 12 月至 2014 年 9 月任山西天然气有限公司董事；2013 年 2 月至今任山西餐饮文化产业投资股份有限公司董事；2014 年 2 月至 2014 年 7 月任上海联华合纤股份有限公司董事；2014 年

7 月至今任山西省国新能源股份有限公司董事；2014 年 4 月至今任田森集团董事局主席；2014 年 8 月至今任山西田森云能源有限公司监事；2014 年 10 月至今任山阴田森中泰房地产开发有限公司董事；2015 年 3 月至 2018 年 5 月任田森房地产执行董事；2015 年 7 月至今任田森股份董事；2016 年 10 月至今任空气湃（北京）运动科技有限公司董事长；2016 年 11 月至今任山西超级冰体育有限公司董事长；2017 年 6 月至今任山西田森汇商贸有限公司总经理、执行董事；2017 年 8 月至今任山西田森农业科技有限公司执行董事。

杨巨仙，女，汉族，1959 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，毕业于太原电力高等专科学校，身份证号 14240119591230****。1979 年 8 月至 2005 年 3 月为晋中供电公司职工；2005 年 4 月至今，任田森集团董事；2009 年 8 月至今，任太原汇森房地产开发有限公司监事；2012 年 7 月至今，任晋中泽润股权投资管理有限公司监事。

杜妍，女，汉族，1982 年 11 月出生，中国国籍，有中国香港地区永久居留权，研究生学历，毕业于英国伦敦玛丽女王学院，身份证号 14240119821123****。2000 年 2 月至今，任晋中汇森置业有限公司监事；2004 年 10 月至 2005 年 9 月在伦敦 SKK 装潢家具贸易有限公司从事家具设计工作；2005 年 10 月至 2006 年 10 月在伦敦 Koh Samui 国际高级服装贸易公司从事国际联络工作；2006 年 10 月至 2007 年 3 月任北京桦榭广告有限公司市场专员；2007 年 2 月至今，任晋中田森全盛园酒店有限公司监事；2007 年 7 月至 2008 年 2 月任意大利 KARTELL 家具公司市场总监；2009 年 8 月至 2015 年 10 月，任太原汇森房地产开发有限公司执行董事兼总经理；2012 年 5 月至今，任晋中田汇房地产开发有限公司董事；2012 年 7 月至 2016 年 10 月，任北京汇通泽润投资管理有限责任公司执行董事兼经理；2012 年 7 月至 2016 年 3 月，任晋中泽润股权投资管理有限公司董事；2013 年 11 月至今，任伏乐魔文化（北京）有限公司监事；2014 年 12 月至今，任晋中市田森广告有限公司执行董事；2015 年 7 月至今，任对称咨询服务（深圳）有限公司执行董事兼总经理；2015 年 10 月至今，任对称均恒科技服务（深圳）有限公司董事。

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

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
杜吉仁	董事长	男	1953年11月	初中	2015年7月15日至今	否
杜寅午	董事	男	1955年9月	本科	2015年7月15日至今	否
杜邵伟	董事	男	1982年5月	本科	2015年7月15日至今	否
高瑞利	董事	男	1980年9月	初中	2015年7月15日至今	否
王双亮	董事、总经理、董事会秘书	男	1972年2月	专科	2015年7月15日至今	是
刘红卫	监事会主席	男	1966年7月	本科	2015年7月15日至今	是
张雪立	职工代表监事	男	1977年2月	大专	2015年7月15日至今	是
刘大成	监事	男	1982年10月	大专	2015年7月15日至今	是
张永强	财务总监	男	1987年7月	本科	2015年7月19日至今	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						2

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：

公司董事长杜吉仁与公司董事杜寅午系兄弟，与董事杜韶伟系父子。除上述关联关系外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

(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
杜吉仁	董事长	500,000	0.00	500,000	10.00%	0.00
合计	-	500,000	0.00	500,000	10.00%	0.00

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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**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	28	32
财务人员	4	4
综合保障人员	19	19
物业服务人员	361	485
员工总计	412	540

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	-	-
本科	13	19
专科	72	65
专科以下	327	456
员工总计	412	540

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：

不存在需公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况适用 不适用

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律和规范性文件等的要求，不断完善法人治理结构，建立性质有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

股份公司设立后，公司先后建立了《公司章程》、《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》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》等一系列内部管理制度。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，切实保障了投资者的信息知情权、资产收益权以及重大参与决策权等权利，截止报告期末，上述机构和人员依法运作，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

公司严格遵守法律法规，股份公司设立后，公司先后建立了《公司章程》、《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》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》等一系列内部管理制度，不断充实和完善财务管理和风险控制相关的内部制度，进一步确认和明晰了股东纠纷的解决机制，公司的现有制度将能够给所有股东提供适当的保护和平等的权利，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，相关机构和成员均依法运作，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

报告期内，公司未对《公司章程》进行修改。

(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	1	2018年5月6日召开的第一届董事会第九次会议审议通过：《公司2017年年度报告》、《2017年年度董事会工作报告》、《2017年年度总经理工作报告》、《公司2017年年度财务决算报告》、《公司2018年年度财务预算方案的议案》、《确认公司2017年度关联交易的议案》、《预计公司2018年度关联交易的议案》、《关于提请召开公司2017年年度股东大会的议案》等议案。
监事会	1	2018年5月6日召开的第一届监事会第四次会议审议通过：《公司2017年年度报告》、《2017年年度监事会工作报告》、《公司2017年年度财务决算报告》、《公司2018年年度财务预算方案的议案》、《确认公司2017年度关联交易的议案》、《预计公司2018年度关联交易的议案》等议案。
股东大会	2	2018年1月12日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过：《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用集合竞价转让方式的议案》。 2018年5月22日召开的2017年年度股东大会审议通过：《公司2017年年度报告》、《2017年年度董事会工作报告》、《2017年年度监事会工作报告》、《公司2017年年度财务决算报告》、《公司2018年年度财务预算方案的议案》、《确认公司2017年度关联交易的议案》、《预计公司2018年度关联交易的议案》。

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》、三会议事规则等要求，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。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会议事规则等制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、管理层均严格按照《公

司法》等法律、法规和中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司有关法律法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，平等保护控股股东、实际控制人以外的股东或其代表参与公司管理的权利。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。未来公司将继续加强对公司董事、监事、高级管理人员在公司治理方面的培训，并促使公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定，勤勉尽责地履行其义务，使公司治理更加规范。

(四) 投资者关系管理情况

公司就投资者关系管理制定了专门的《投资者关系管理制度》，对投资者关系管理的内容和方式、组织与实施进行了明确规定，为公司投资者关系管理的规范运作提供了制度支持。通过全国股转系统信息披露平台 (<http://www.neeq.com.cn/>)，充分、合规地披露涉及公司生产经营的重大事项，为投资者合法权益的保护提供了有效保障。此外，公司建立了电话、电子邮件、一对一沟通及现场参观等与投资者互动交流的有效途径，确保了公司与潜在投资者之间畅通的沟通渠道。

(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

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司重大风险事项，监事会对报告期内监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

(一) 业务独立性

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务，包括日常物业服务和其他物业服务。现阶段，绝大多数具有房企背景的物业服务企业承接的项目来源主要来自于所属的房地产公司，因此，虽然田森股份在项目来源上对股东存在一定的依赖，但公司具有独立的采购和服务体系，以自身名义独立开展业务和签订合同，独立开展各项经营活动，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，且与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争的情况。公司业务独立。

(二) 资产独立性

自有限公司设立以来，公司的历次出资、增加注册资本均经过中介机构出具的验资报告验证，历次股权转让均通过股东会决议，签订了股权转让协议，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。公司完整拥有各项资产的所有权。报告期内，公司主要财产权属明晰，均由公司实际控制和使用，公司不存在资产被控股股东或实际控制人占用的情形。同时，公司合法拥有与经营有关的房屋、商标的使用权。公司资产独立。

(三) 人员独立性

经核查，公司与所有正式员工签订劳动合同，人员独立。公司董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举或聘任产生；公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司拥有独立、完整的人事管理体系，制定了独立的劳动人事管理制度，由公司独立与员工签订劳动合同。公司人员独立。

（四）财务独立性

公司在财务上规范运作，独立运行，设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况，依法独立纳税，能够独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业恶意占用的情形。公司财务独立。

（五）机构独立性公司依照《公司法》、《公司章程》等规范文件依法设立了股东大会、董事会、监事会，完善了各项规章制度，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构。建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，形成了独立完整的管理机构和业务经营体系，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。报告期内，公司与控股股东均拥有独立的住所，不存在合署办公、混合经营的情形。公司机构独立。

综上，报告期内，公司产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，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，做到有序工作、严格管理，并不断对公司财务管理体系进行完善。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，通过风险分析、风险评价、风险控制和服务后信息评审过程对物业服务质量加以控制，使服务的安全性、可靠性处于受控状态。报告期内，公司上述管理制度未发生重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

公司为了提高公司的规范运作水平，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，根据有关法律、法规、规章规定，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并 2019 年 4 月 21 日召开的第一届董事会第十二次会议审议通过了关于该制度的议案。

报告期内，公司加强信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，切实履行信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高了信息披露的质量，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	利安达审字[2019]第 2249 号
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室
审计报告日期	2019 年 4 月 21 日
注册会计师姓名	王小宝、梁军娥
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

审计报告

利安达审字[2019]第 2249 号

山西田森物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了山西田森物业管理股份有限公司（以下简称“田森物业公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的公司资产负债表，2018 年度的公司利润表、公司现金流量表、公司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，公允反映了田森物业公司 2018 年 12 月 31 日公司的财务状况以及 2018 年度公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于田森物业公司，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、其他信息

田森物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括田森物业公司 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

田森物业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，管理层负责评估田森物业公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算田森物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督田森物业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，就可能导致对田森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田森物业公司不能持续经营。

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

（六）就田森物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

利安达会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师王小宝

中国注册会计师梁军娥

中国·北京

二〇一九年四月二十一日

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	60,416,031.88	33,629,489.48
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	22,795,257.47	4,670,448.88
预付款项	六、3	40,902.80	
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	281,227.11	1,064,865.64
买入返售金融资产			
存货	六、5	160,799.35	144,200.10
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		83,694,218.61	39,509,004.10
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、6	330,339.85	337,076.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、7	245,637.87	283,919.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、8	359,379.88	120,360.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		935,357.60	741,356.14
资产总计		84,629,576.21	40,250,360.24
流动负债：			
短期借款			
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、9	1,620,662.87	1,411,343.88
预收款项	六、10	10,569,523.21	5,603,819.10
卖出回购金融资产款			

应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、11	2,094,520.57	2,894,254.51
应交税费	六、12	3,266,893.31	1,560,945.70
其他应付款	六、13	48,156,201.25	16,027,535.46
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		65,707,801.21	27,497,898.65
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		65,707,801.21	27,497,898.65
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、14	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	150,959.16	150,959.16
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	1,373,075.43	756,144.09
一般风险准备			
未分配利润	六、17	12,397,740.41	6,845,358.34
归属于母公司所有者权益合计			
少数股东权益			
所有者权益合计		18,921,775.00	12,752,461.59
负债和所有者权益总计		84,629,576.21	40,250,360.24

法定代表人：杜吉仁主管会计工作负责人：张永强会计机构负责人：张永强

(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		52,424,158.91	35,408,813.03
其中：营业收入	六、18	52,424,158.91	35,408,813.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		45,876,636.72	28,730,327.74
其中：营业成本	六、18	37,021,017.96	25,729,597.03
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、19	364,258.97	252,240.48
销售费用	六、20	235,646.21	130,325.52
管理费用	六、21	7,155,334.63	3,357,393.27
研发费用			
财务费用	六、22	144,300.83	94,504.66
其中：利息费用			
利息收入		108,692.72	25,108.37
资产减值损失	六、23	956,078.12	-833,733.22
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、24	699,950.04	134,990.98
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）		7,247,472.23	6,813,476.27
加：营业外收入	六、25	1,002,219.34	28,749.05
减：营业外支出	六、26	6,836.08	22,875.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,242,855.49	6,819,349.87
减：所得税费用		2,073,542.08	1,709,340.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	六、27	6,169,313.41	5,110,009.36
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）		6,169,313.41	5,110,009.36
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		6,169,313.41	5,110,009.36
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		6,169,313.41	5,110,009.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,169,313.41	5,110,009.36
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		1.23	1.02
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：杜吉仁 主管会计工作负责人：张永强 会计机构负责人：张永强

(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		42,038,987.95	44,634,916.87
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、28	56,105,225.94	29,459,796.65
经营活动现金流入小计		98,144,213.89	74,094,713.52
购买商品、接受劳务支付的现金		26,364,017.90	14,727,525.51
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		17,310,046.36	12,387,673.06
支付的各项税费		3,370,819.90	2,965,955.68
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	24,858,028.67	12,751,293.08
经营活动现金流出小计		71,902,912.83	42,832,447.33
经营活动产生的现金流量净额		26,241,301.06	31,262,266.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		68,000,000.00	31,000,000.00
取得投资收益收到的现金		699,950.04	134,990.98
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		68,699,950.04	31,134,990.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		154,708.70	132,462.39
投资支付的现金		68,000,000.00	31,000,000.00
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		68,154,708.70	31,132,462.39
投资活动产生的现金流量净额		545,241.34	2,528.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		26,786,542.40	31,264,794.78
加：期初现金及现金等价物余额		33,629,489.48	2,364,694.70
六、期末现金及现金等价物余额		60,416,031.88	33,629,489.48

法定代表人：杜吉仁 主管会计工作负责人：张永强 会计机构负责人：张永强

(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	5,000,000.00				150,959.16				756,144.09		6,845,358.34		12,752,461.59
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	5,000,000.00				150,959.16				756,144.09		6,845,358.34		12,752,461.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								616,931.34		5,552,382.07			6,169,313.41
（一）综合收益总额										6,169,313.41			6,169,313.41
（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								616,931.34	-616,931.34			
1. 提取盈余公积								616,931.34	-616,931.34			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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、本年期末余额	5,000,000.00			150,959.16				1,373,075.43	12,397,740.41			18,921,775.00

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	5,000,000.00				150,959.16				246,310.13		2,245,182.94		7,642,452.23
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	5,000,000.00				150,959.16				246,310.13		2,245,182.94		7,642,452.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									509,833.96		4,600,175.40		5,110,009.36
（一）综合收益总额											5,110,009.36		5,110,009.36
（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									509,833.96		-509,833.96		

1. 提取盈余公积								509,833.96		-509,833.96		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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、本年期末余额	5,000,000.00				150,959.16			756,144.09		6,845,358.34		12,752,461.59

法定代表人：杜吉仁 主管会计工作负责人：张永强 会计机构负责人：张永强

山西田森物业管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

（一）公司概况

山西田森物业管理股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2005 年 8 月 9 日在山西省晋中市工商行政管理局登记注册成立，统一社会信用代码：9114070077813726X6。

注册地址：山西省晋中市榆次区安宁大街175号

法定代表人：杜吉仁

注册资本：500万元

实收资本：500 万元

公司类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：物业服务；停车服务；清洁服务；电梯的安装、修理。（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）

公司股票于 2018 年 12 月 4 日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券代码：873067，证券简称：田森股份。

（二）公司历次股权变更情况

1、2005 年 8 月 9 日，由杜吉仁、梁师雯共同组建晋中市悦康物业管理有限公司，注册资本为人民币 50 万元，出资方式为货币出资，该出资由晋中华云会计师事务所有限公司出具晋中华云验（2005）第 39 号《验资报告》进行验证。

各股东持股比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资方式	实际出资额（万元）	持股比例(%)
杜吉仁	40.00	货币	40.00	80.00
梁师雯	10.00	货币	10.00	20.00
合计	50.00		50.00	100.00

2、2009 年 7 月，公司召开股东会，达成如下决议：

全体股东一致同意：变更公司名称为：晋中田森物业管理有限公司；增加注册资本至人民币 300 万元，新增的 250 万元由晋中田森房地产开发有限公司缴纳，出资方式为货币出资。

2009 年 7 月 6 日，工商局颁发晋工商名称变核内字[2009]第 0435 号《企业名称变更核准通知书》，同意核准公司名称变更为：晋中田森物业管理有限公司，通知有效期至 2010

年 1 月 6 日。

2009 年 7 月 14 日，山西晋中方圆会计师事务所有限公司出具晋中方圆变验[2009]0042 号《验资报告》进行验证。

此次变更后各股东持股比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资方式	实际出资额（万元）	持股比例(%)
杜吉仁	40.00	货币	40.00	13.33
梁师雯	10.00	货币	10.00	3.33
晋中田森房地产开发有限公司	250.00	货币	250.00	83.34
合计	300.00		300.00	100.00

3、2013 年 7 月 2 日，公司召开股东会，达成如下决议：

全体股东一致同意增加公司注册资本至人民币 500 万元，新增 200 万元注册资本由股东晋中田森房地产开发有限公司缴纳，出资方式为货币出资，本次出资由山西榆晋共济会计师事务所有限公司出具晋中榆晋共济验[2013]0214 号《验资报告》进行验证。

此次变更后各股东持股比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资方式	实际出资额（万元）	持股比例(%)
杜吉仁	40.00	货币	40.00	8.00
梁师雯	10.00	货币	10.00	2.00
晋中田森房地产开发有限公司	450.00	货币	450.00	90.00
合计	500.00		500.00	100.00

4、2015 年 4 月 24 日，公司召开股东会，达成如下决议：

全体股东一致同意：（1）变更公司股东名称为“山西田森集团房地产开发有限公司”；（2）原股东梁师雯将其持有有限公司 10 万元的出资额一次性以货币形式全部转让给股东杜吉仁，转让价格为人民币 10 万元。

此次变更后各股东持股比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资方式	实际出资额（万元）	持股比例(%)
杜吉仁	50.00	货币	50.00	10.00
山西田森集团房地产开发有限公司	450.00	货币	450.00	90.00
合计	500.00		500.00	100.00

5、2015 年 7 月，有限公司整体变更为股份公司

2015 年 5 月 4 日，有限公司召开股东会，同意以 2015 年 4 月 30 日为审计基准日，聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的净资产进行审计，并以经审计净资产折股的方式将有限公司整体变更为股份公司，同时聘请北京中企华资产评估有限责任公司对有限公司资产进行评估。

2015 年 7 月 5 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会 B 审字（2015）

413 号审计报告，确认截止 2015 年 4 月 30 日，有限公司经审计的账面净资产值为 5,150,959.16 元人民币。

2015 年 7 月 5 日，北京中企华资产评估有限责任公司出具中企华评报字(2015)第 3391 号评估报告，确认截止 2015 年 4 月 30 日，有限公司净资产评估价值为 5,160,000.00 元人民币。

2015 年 7 月 5 日，有限公司召开股东会，同意确认亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）亚会 B 审字（2015）413 号审计报告对公司账面净资产的审计结果，同意确认北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字(2015)第 3391 号评估报告对公司净资产的评估结果；同意有限公司各股东作为发起人，以截止 2015 年 4 月 30 日经审计账面净资产人民币 5,150,959.16 元作为基础，以 1:0.9707 的比例折为 5,000,000 股，每股面值为人民币 1 元，其余部分计入股份公司资本公积。

2015 年 7 月 5 日，2 名发起人山西田森集团房地产开发有限公司、杜吉仁共同签署《发起人协议书》，各发起人一致同意共同发起设立股份公司。

2015 年 7 月 18 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会 B 验字（2015）第 113 号验资报告，审验公司将有限公司截止 2015 年 4 月 30 日的净资产 5,150,959.16 元，折合股本 5,000,000 元，其余净资产人民币 150,959.16 元计入资本公积。

本次整体变更后，田森物业股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资方式	实际出资额（万元）	持股比例(%)
山西田森集团房地产开发有限公司	450.00	净资产折股	450.00	90.00
杜吉仁	50.00	净资产折股	50.00	10.00
合计	500.00		500.00	100.00

（三）本报告期合并财务报表范围

本公司报告期间无纳入合并范围的子公司。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司管理层对公司自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力评估后认为公司不存在可能导致持续经营产生重大疑虑的事项或情况，本公司财务报表是按照持续经营假设为基础编制的。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账计提、固定资产折旧、收入确认等交易和事项制定了具体会计政策。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息会计期间为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧

失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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，采用交易发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

8、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所

使用的利率。

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融

资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同

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

（6）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司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。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司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

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司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。这些信用风险通常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。

B. 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：账龄组合	账龄分析法

a. 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（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

③ 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。

（3）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。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要为低值易耗品。

（2）发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本

时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

11、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、

摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司

与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处

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

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

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

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产分为机械设备、办公设备、工具器具等。

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

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
机械设备	3-5	5.00	31.67-19.00
办公设备	3-5	5.00	31.67-19.00
工具器具	3-5	5.00	31.67-19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

14、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产主要是软件。

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。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。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去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。

本公司采用直线法摊销。

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	10	预计受益期间

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

(2) 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。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18 长期资产减值”。

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。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

18、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

21、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。

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

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

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

（3）建造合同收入

在建造合同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合同收入和合同费用。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的

实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 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。

(6) 本公司收入确认的具体方法

公司收入主要为日常物业服务收入、物业增值服务收入和其他业务收入等。

公司日常物业服务收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

物业增值服务为公司提供物业相关其他服务时取得的收入，主要为售楼部等销售配合收入及其他停车费等增值服务收入，通常按合同约定的时点确认收入。

其他业务收入主要为水电费收入，水电费收入主要为未抄表到户的物业项目中物业收取的水费、电费。公司对于水电费根据权责发生制按照当期实际用量确认收入。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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

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

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

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

23、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

24、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、其他重要的会计政策和会计估计

无。

26、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 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。

序号	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	影响 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度变动金额
1	本公司编制 2018 年度财务报表执行《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），采用尚未执行新金融准则和新收入准则的报表格式，此项会计政策变更采用追溯调整法，对资产总额和净利润不产生影响。	相关会计政策变更	应收账款	-4,670,448.88
			应收票据及应收账款	4,670,448.88
2		已经本公司批准。	应付账款	-1,411,343.88
			应付票据及应付账款	1,411,343.88

(2) 会计估计变更

公司报告期内无应披露的会计估计变更事项。

27、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）坏账准备计提

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

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(6) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

28、其他

无。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%；6%；11%；17%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

无

3、其他说明

无

六、财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日，“上年”指 2017 年度，“本年”指 2018 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	28,784.55	23,394.23
银行存款	60,387,247.33	33,606,095.25
其他货币资金		
合计	60,416,031.88	33,629,489.48

注：截止 2018 年 12 月 31 日公司货币资金中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	500,000.00	
应收账款	22,295,257.47	4,670,448.88
合计	22,795,257.47	4,670,448.88

(1) 应收票据

①应收票据分类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	500,000.00	
商业承兑汇票		
合计	500,000.00	

②年末已质押的应收票据情况：无

③年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：无

④年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据：无

⑤其他说明：无

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,674,670.46	100.00	1,379,412.99	5.83	22,295,257.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	23,674,670.46	100.00	1,379,412.99	5.83	22,295,257.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,046,535.77	100.00	376,086.89	7.45	4,670,448.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	5,046,535.77	100.00	376,086.89	7.45	4,670,448.88

A、年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：无

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,948,124.11	1,097,406.21	5.00
1 至 2 年	1,333,422.02	133,342.20	10.00
2 至 3 年	242,774.82	48,554.96	20.00
3 至 4 年	89,761.20	44,880.60	50.00
4 至 5 年	26,796.44	21,437.15	80.00
5 年以上	33,791.87	33,791.87	100.00
合计	23,674,670.46	1,379,412.99	—

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,003,326.10 元。

③本年实际核销的应收账款情况

无

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
晋中田创商贸有限公司	关联方	3,723,610.96	15.73	186,180.55
山西田森集团有限公司	关联方	3,092,391.00	13.06	154,619.55
晋中田汇房地产开发有限公司	关联方	2,207,557.10	9.32	114,022.86
山西汇森房地产开发有限公司居然之家分公司	关联方	2,026,500.00	8.56	121,825.00
山西田森集团房地产开发有限公司	关联方	2,011,370.40	8.50	100,568.52
合计		13,061,429.46	55.17	677,216.48

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	40,902.80	100.00		
1-2年				
2-3年				
3年以上				
合计	40,902.80	100.00		

(2) 账龄超过一年且金额重要的预付账款：无。

(3) 按预付对象归集的前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)	未结算原因
晋中市中心城区洁源天然气公司	非关联方	40,902.80	100.00	未使用完
合计		40,902.80	100.00	

(4) 其他说明：无

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	281,227.11	1,064,865.64
合计	281,227.11	1,064,865.64

(1) 其他应收款分类披露：

类别	年末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	339,333.66	100.00	58,106.55	17.12	281,227.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	339,333.66	100.00	58,106.55	17.12	281,227.11

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,170,220.17	100.00	105,354.53	9.00	1,064,865.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,170,220.17	100.00	105,354.53	9.00	1,064,865.64

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	57,961.31	2,898.06	5.00
1至2年	11,259.85	1,125.99	10.00
2至3年	269,912.50	53,982.50	20.00
3至4年	200.00	100.00	50.00
4至5年			
5年以上			
合计	339,333.66	58,106.55	

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
代收代付	269,912.50	936,370.64
往来款		185,146.60
备用金	11,128.24	4,000.00
保证金	22,800.00	
维修基金	10,659.85	10,659.85
代扣代缴	24,833.07	33,243.08

其他		800
合计	339,333.66	1,170,220.17

(4) 其他应收款余额前五名单位情况：

单位名称	是否关联	款项的性质	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
代收采暖费(新晋府项目)	否	代收代付	251,472.50	61.43	50,294.50
格云鹏	否	保证金	22,000.00	5.37	1,100.00
代扣养老	否	代扣代缴	20,132.48	4.92	1,006.62
晋中广播电视网络有限公司(新晋优品项目)	否	代收代付	18,440.00	4.50	3,688.00
张超	否	备用金	7,466.24	1.82	373.31
合计			319,511.22	78.04	56,462.43

5、存货

(1) 存货分类：

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	160,799.35		160,799.35
合计	160,799.35		160,799.35

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	144,200.10		144,200.10
合计	144,200.10		144,200.10

(2) 存货跌价准备：无

6、固定资产

(1) 固定资产情况：

项目	机械设备	工具器具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.年初余额	128,203.91	350,821.19	239,707.42	718,732.52
2.本年增加金额	34,122.50	40,692.91	79,893.29	154,708.70
(1) 购置	34,122.50	40,692.91	79,893.29	154,708.70
(2) 在建工程转入				
(3) 其他				
3.本年减少金额				

项目	机械设备	工具器具	办公设备	合计
(1) 处置或报废				
4.年末余额	162,326.41	391,514.10	319,600.71	873,441.22
二、累计折旧				
1.年初余额	84,014.46	157,601.31	140,040.03	381,655.80
2.本年增加金额	28,952.39	71,750.26	60,742.92	161,445.57
(1) 计提	28,952.39	71,750.26	60,742.92	161,445.57
3.本年减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4.年末余额	112,966.85	229,351.57	200,782.95	543,101.37
三、减值准备				
1.年初余额				
2.本年增加金额				
(1) 计提				
3.本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4.年末余额				
四、账面价值				
1.年末账面价值	49,359.56	162,162.53	118,817.76	330,339.85
2.年初账面价值	44,189.45	193,219.88	99,667.39	337,076.72

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 截止 2018 年 12 月 31 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 截止 2018 年 12 月 31 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 截止 2018 年 12 月 31 日，公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 295,608.44 元。

(6) 截止 2018 年 12 月 31 日，公司无用于抵押的固定资产。

7、无形资产

(1) 无形资产情况：

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.年初余额	386,735.84	386,735.84
2.本年增加金额		

(1)购置		
3.本年减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4.年末余额	386,735.84	386,735.84
二、累计摊销		
1.年初余额	102,816.77	102,816.77
2.本年增加金额	38,281.20	38,281.20
(1)计提	38,281.20	38,281.20
3.本年减少金额		
(1)处置		
4.年末余额	141,097.97	141,097.97
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额		
(1)计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	245,637.87	245,637.87
2.年初账面价值	283,919.07	283,919.07

注：本报告期内不存在通过公司内部研发形成的无形资产。

8、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异
资产减值准备	359,379.88	1,437,519.54	120,360.35	481,441.42
合计	359,379.88	1,437,519.54	120,360.35	481,441.42

(2) 未经抵销的递延所得税负债：无。

9、应付账款

(1) 应付账款按照性质列示

项目	年末余额	年初余额
货款	260,961.58	347,715.59
租赁费	511,176.10	600,000.00
保洁保安服务费	756,114.81	295,048.77
维修费	76,084.68	90,457.75
质保金		2,300.00
其他	16,325.70	75,821.77
合计	1,620,662.87	1,411,343.88

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
山西田森集团房地产开发有限公司	211,176.10	未结算
合计	211,176.10	

10、预收账款

(1) 预收款项按照性质列示：

项目	年末余额	年初余额
预收物业费	10,569,523.21	5,603,819.10
合计	10,569,523.21	5,603,819.10

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,893,594.51	15,842,855.45	16,641,929.39	2,094,520.57
二、离职后福利-设定提存计划	660.00	652,109.42	652,769.42	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,894,254.51	16,494,964.87	17,294,698.81	2,094,520.57

(2) 短期薪酬列示：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,893,594.51	14,542,189.55	15,341,263.49	2,094,520.57
2、职工福利费		927,856.54	927,856.54	
3、社会保险费		263,587.03	263,587.03	
其中：医疗保险费		246,322.50	246,322.50	
工伤保险费		17,264.53	17,264.53	

生育保险费				
4、住房公积金		37,929.60	37,929.60	
5、工会经费和职工教育经费		71,292.73	71,292.73	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,893,594.51	15,842,855.45	16,641,929.39	2,094,520.57

(3) 设定提存计划列示：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		629,421.17	629,421.17	
2、失业保险费	660.00	22,688.25	23,348.25	
3、企业年金缴费				
合计	660.00	652,109.42	652,769.42	

12、应交税费

税种	年末余额	年初余额
增值税	1,262,871.78	666,024.04
城市维护建设税	38,581.83	49,767.50
教育费附加	16,535.07	21,328.94
地方教育附加费	11,023.38	14,219.27
企业所得税	1,876,147.09	809,605.95
个人所得税	24,210.16	
水资源税	37,524.00	
合计	3,266,893.31	1,560,945.70

13、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	48,156,201.25	16,027,535.46
合计	48,156,201.25	16,027,535.46

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
装修保证金	9,920,823.00	5,889,698.00
代收代付	36,406,480.07	8,250,460.25

押金	411,124.75	186,184.75
往来款	1,073,780.53	1,187,852.42
风险责任金	134,000.00	155,000.00
维修基金	89,711.97	289,711.97
其他	120,280.93	68,628.07
合计	48,156,201.25	16,027,535.46

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
山西斯帕克房地产开发有限公司	1,000,151.00	未结算
合计	1,000,151.00	

14、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	5,000,000.00						5,000,000.00

15、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价 (股本溢价)	150,959.16			150,959.16
其他资本公积				
合计	150,959.16			150,959.16

16、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	756,144.09	616,931.34		1,373,075.43
合计	756,144.09	616,931.34		1,373,075.43

17、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	6,845,358.34	2,245,182.94
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	6,845,358.34	2,245,182.94
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	6,169,313.41	5,110,009.36
减: 提取法定盈余公积	616,931.34	509,833.96
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		
转资本公积		
年末未分配利润	12,397,740.41	6,845,358.34

18、营业收入及营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,255,412.96	23,505,082.84	26,021,190.54	18,733,332.82
其他业务	16,168,745.95	13,515,935.12	9,387,622.49	6,996,264.21
合计	52,424,158.91	37,021,017.96	35,408,813.03	25,729,597.03

19、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	111,112.69	134,104.35
教育费附加	47,619.70	57,473.28
地方教育费附加	31,746.50	38,315.51
水资源税	145,704.00	
印花税	20.00	1,040.00
河道维护管理费		2,396.06
残疾人保障金	28,056.08	18,911.28
合计	364,258.97	252,240.48

20、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
业务宣传费	235,646.21	127,195.52
品牌推广费		3,130.00
合计	235,646.21	130,325.52

21、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	4,107,822.73	2,319,245.47
办公费	561,181.80	433,283.31
折旧与摊销	108,861.92	96,333.56
汽车费用	71,671.01	50,052.22
差旅费	103,283.33	86,717.73
低耗费	434,639.42	89,058.97

咨询费	1,460,156.60	105,800.00
业务招待费	111,191.68	45,022.30
维修费	92,304.34	66,627.15
水电气费	7,967.04	8,378.96
其他费	96,254.76	56,873.60
合计	7,155,334.63	3,357,393.27

22、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	108,692.72	25,108.37
银行手续费	252,993.55	119,613.03
其他		
合计	144,300.83	94,504.66

23、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	956,078.12	-833,733.22
合计	956,078.12	-833,733.22

24、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	699,950.04	134,990.98
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	699,950.04	134,990.98

25、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	1,000,000.00	
罚款收入	1,450.00	28,030.00

其他	769.34	719.05
合计	1,002,219.34	28,749.05

26、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
赔偿款	500.00	11,639.00
罚款支出		10,000.00
滞纳金	6,336.08	236.45
其他		1,000.00
合计	6,836.08	22,875.45

27、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,312,561.61	1,500,907.20
递延所得税费用	-239,019.53	208,433.31
合计	2,073,542.08	1,709,340.51

(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	8,242,855.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,060,713.88
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	12,828.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
研发费用加计扣除的影响	
所得税费用	2,073,542.08

28、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
财务费用--利息收入	108,692.72	25,108.37
保证金	8,992,900.00	5,414,000.00

备用金	216,178.78	23,800.00
代收代付	45,500,395.10	7,910,884.81
押金	286,290.00	85,915.00
往来款		15,830,780.42
风险责任金		155,000.00
罚款收入		14,308.05
政府补助	1,000,000.00	
个人所得税手续费	769.34	
合计	56,105,225.94	29,459,796.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
财务费用账户--银行手续费	252,993.55	119,613.03
费用支出	3,052,428.20	1,072,139.76
保证金	4,963,775.00	2,225,600.00
备用金	245,307.02	4,000.00
代收代付	16,254,338.82	562,848.09
押金	61,350.00	69,110.00
往来款		8,697,982.20
风险责任金	21,000.00	
赔偿款	500.00	
税收滞纳金	6,336.08	
合计	24,858,028.67	12,751,293.08

29、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,169,313.41	5,110,009.36
加: 资产减值准备	956,078.12	-833,733.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	161,445.57	141,509.48
无形资产摊销	38,281.20	39,800.04
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）		
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）	-239,019.53	186,588.32
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）	-16,599.25	-26,532.66
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-19,003,450.18	14,380,915.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	38,175,251.72	12,263,709.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	26,241,301.06	31,262,266.19
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	60,416,031.88	33,629,489.48
减：现金的期初余额	33,629,489.48	2,364,694.70
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	26,786,542.40	31,264,794.78

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	60,416,031.88	33,629,489.48
其中：库存现金	28,784.55	23,394.23
可随时用于支付的银行存款	60,387,247.33	33,606,095.25
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	60,416,031.88	33,629,489.48

30、所有者权益变动表项目注释

无

31、所有权或使用权受到限制的资产

无

七、合并范围的变更

无

八、在其他主体中的权益

无

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注四。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

2、市场风险

(1) 信用风险

2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司严格确定信用额度、进行信用审批，将信用期限控制在两个月，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司主要收取信用等级较高的银行开具的承兑汇票，故应收票据信用风险较低。本公司货币资金仅存放于信用等级较高的银行，故货币资金信用风险较低。

由于本公司的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本公司没有重大的信用集中风险。

(2) 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

科目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
----	-------	---------	---------	-------	----

应付账款	1,394,176.63	223,320.54	3,165.70		1,620,662.87
预收账款	10,568,395.01	838.50	289.70		10,569,523.21
其他应付款	39,353,080.40	7,742,148.10	1,059,642.75	1,330.00	48,156,201.25

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例(%)	母公司对本企业的 表决权比例(%)
山西田森集团 房地产开发有 限公司	山西省晋中 市榆次区康 乐路 39 号	房地产开发、销售、 租赁。水暖电安装。	20,000	90	90

山西田森集团房地产开发有限公司持有公司 90% 的股权，山西田森集团有限公司持有山西田森集团房地产开发有限公司 51% 的出资额，杜寅午与妻子杨巨仙、女儿杜妍通过田森集团、田森房地产间接控制公司 90.00% 的股份，能够对公司施加重大影响，拥有公司的实际控制权，因此，杜寅午与杨巨仙、杜妍共同为公司的实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司无子公司。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
山西田森集团有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田森杜氏番茄科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西田森番茄种植农业专业合作社	实际控制人杜寅午控制的企业
平遥田森超市有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西旭阳供应链管理有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田舍酒店有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
忻州市田森房地产开发有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西欢乐海洋旅游文化有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
忻州市田森商务服务有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山阴田森中泰房地产开发有限公司（吊销）	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田森汇商贸有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
忻州田森中央厨房食品加工有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田森集团装饰工程有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田森农业科技有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
晋中市田森广告有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西田森餐饮连锁配送有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业

山西田森集团物流配送有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西田森云能源有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西田森农副产品加工配送有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
空气湃（北京）运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
空气湃（广州）运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
四川空气湃运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西田森酒店有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙控制的企业
山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西芭莎文化传媒有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
山西省国新能源股份有限公司	实际控制人杜寅午间接持股 5%以上的企业
山西餐饮文化产业投资股份有限公司	实际控制人杜寅午间接持股 5%以上的企业
太谷田森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
临汾田森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
山西山江村房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
山西汇森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
山西鸿枫居购物广场有限公司	控股股东控制的企业
山西斯帕克房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
四川田森房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
山西田森酒业有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
太原汇森房地产开发有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
晋中田森全盛园酒店有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
伏乐魔文化（北京）有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
山西力奥国际健身俱乐部有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
山西超级冰体育有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
对称咨询服务（深圳）有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
山西晋景园林工程有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
晋中田汇房地产开发有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
山西田里酒店有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
晋中田创商贸有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
上海明壹文化传播有限公司	实际控制人杜妍持股 5%以上的企业
对称均恒科技服务（深圳）有限公司	实际控制人杜妍及其配偶担任董事的企业
晋中汇森置业有限公司	实际控制人近亲属杜风珍控制的企业
晋中田森担保有限公司（吊销）	实际控制人近亲属杜风珍控制的企业

山西田森便利超市连锁有限公司	实际控制人近亲属高永旺控制的企业
晋中启明建筑装饰工程有限公司	公司股东、董事长杜吉仁控制的企业
晋中泽润股权投资管理有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
晋中瑞源纯净水有限公司	公司董事高瑞利施加重大影响的企业
晋中汇森文化娱乐有限公司	公司董事高瑞利持股 5% 以上的企业
太谷县瑞通贸易有限公司	公司董事高瑞利持股 5% 以上的企业
山西瑞平商贸有限公司	公司董事高瑞利担任监事的企业
山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司	公司董事杜韶伟控制的企业
山西鑫佰瑞贸易有限公司	公司董事杜韶伟施加重大影响的企业
山西中信家诚房产经纪有限公司	公司监事刘大成持股 5% 以上的企业
晋中迪戎餐饮有限公司	公司董事长近亲属杜韶杰控制的企业
绵阳立欧健身有限公司	公司董事长近亲属杜韶杰控制的企业
山西楼上享月酒店管理有限公司	公司董事杜韶伟持股 5% 以上的企业
晋中华安水电工程有限公司	公司董事高永旺控制的企业
杜吉仁	董事长
杜寅午	董事
杜韶伟	董事
高瑞利	董事
王双亮	董事、总经理、董事会秘书
刘红卫	监事会主席
刘大成	监事
张雪立	职工监事
张永强	财务总监

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
山西田森集团有限公司	材料采购	270,468.72	74,630.47
山西田森农副产品加工配送有限公司	材料采购	35,872.00	72,100.00
山西田森餐饮连锁配送有限公司	材料采购	9,360.00	27,824.00
晋中田森全盛园酒店有限公司	住宿费	2,415.00	
山西田森供应链管理有限公司	运费	900.00	
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	住宿费、餐费	11,139.00	43,336.00
山西田舍酒店有限公司	垃圾清运费	12,688.57	14,150.94

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
晋中市田森广告有限公司	设计制作费	7,742.62	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
山西田森集团有限公司	物业服务、水费、电费	3,335,892.75	3,076,083.13
山西田森农副产品加工配送有限公司	物业服务	113,207.55	128,301.88
晋中田森全盛园酒店有限公司	物业服务	254,241.51	254,241.53
山西力奥国际健身俱乐部有限公司	物业服务、水费、电费、天然气费	891,330.48	740,774.43
山西田森集团房地产开发有限公司	物业服务、水费、电费、天然气费	1,911,501.67	1,406,698.12
山西汇森房地产开发有限公司	物业服务、水费	4,169,523.39	5,931,222.51
山西斯帕克房地产开发有限公司	物业服务、水费、电费	572,618.90	872,239.45
山西山江村房地产开发有限公司	物业服务	1,086,628.30	940,358.53
晋中田汇房地产开发有限公司	物业服务、电费	2,012,736.66	1,178,518.89
忻州市田森房地产开发有限公司	物业服务	987,554.72	992,535.85
太谷田森房地产开发有限公司	物业服务	1,146,396.23	1,125,358.49
山西田森餐饮连锁配送有限公司	电费、水费	132,291.43	24,636.58
山西田舍酒店有限公司	物业服务、水费、天然气费	1,455,697.12	122,503.30
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	电费、水费	34,280.76	100,509.18
晋中田创商贸有限公司	物业费	3,512,840.53	
山西旭阳供应链管理有限公司	物业费	9,433.96	

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
山西田森集团房地产开发有限公司	房屋	285,714.29	285,714.29

(3) 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	503,929.80	396,158.43

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
山西田森集团有限公司	3,092,391.00	154,619.55	564,607.00	28,230.35
山西田森农副产品加工配送有限公司	74,500.00	3,725.00	24,000.00	1,200.00
晋中田森全盛园酒店有限公司			22,083.00	1,104.15
山西力奥国际健身俱乐部有限公司	68,338.00	3,416.90		
山西田森集团房地产开发有限公司	2,011,370.40	100,568.52		
山西汇森房地产开发有限公司	4,880,838.47	266,127.79	594,192.98	29,709.65
山西斯帕克房地产开发有限公司	164,009.60	8,200.48	148,824.80	7,441.24
山西山江村房地产开发有限公司	1,021,612.58	51,080.63		
晋中田汇房地产开发有限公司	2,207,557.10	114,022.86	272,900.00	13,645.00
忻州市田森房地产开发有限公司	959,134.00	47,956.70	175,348.00	8,767.40
太谷田森房地产开发有限公司	1,131,820.00	56,591.00	395,230.00	19,761.50
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司			25,197.70	1,259.89
山西田舍酒店有限公司	1,335,999.60	66,799.98	16,803.60	840.18
晋中田创商贸有限公司	3,723,610.96	186,180.55		
山西田森餐饮连锁配送有限公司	16,779.60	838.98		
山西旭阳供应链管理有限公司	8,000.00	400.00		
合计	20,695,961.31	1,060,528.94	2,239,187.08	111,959.36
其他应收款：				
晋中田森全盛园酒店有限公司				
晋中汇森置业有限公司				
山西田森集团有限公司			185,146.60	9,257.33
山西汇森房地产开发有限公司				
山西斯帕克房地产开发有限公司				
山西田森集团房地产开发有限公司				
刘大成			4,000.00	200.00
合计			189,146.60	9,457.33

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
山西田森集团有限公司		73,294.38
山西田森农副产品加工配送有限公司	36,602.39	70,230.39
山西田舍酒店有限公司	4,198.00	15,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
晋中田森全盛园酒店有限公司	2,415.00	
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	1,440.00	4,743.00
山西田森供应链管理有限公司	500.00	
山西田森集团房地产开发有限公司	511,176.10	600,000.00
合计	556,331.49	763,267.77
其他应付款：		
山西汇森房地产开发有限公司	1,073,780.53	1,187,852.42
山西田森集团有限公司	33,450.00	45,726.80
山西斯帕克房地产开发有限公司	1,000,151.00	1,621,689.45
山西山江村房地产开发有限公司	460,595.92	42,218.51
王双亮	50,000.00	50,000.00
刘红卫	30,000.00	30,000.00
张永强	18,000.00	18,000.00
刘大成	18,000.00	18,000.00
合计	2,683,977.45	3,013,487.18

十一、股份支付

本报告期内，公司不存在股份支付情况

十二、承诺及或有事项

无

十三、资产负债表日后事项

1、公司于 2019 年 3 月 8 日在山西省晋中市工商行政管理局登记注册成立山西田拓科技股份有限公司，统一社会信用代码：91140700MA0KE8U557。注册地址：山西省晋中市山西示范区晋中开发区汇通产业园区迎宾西街 155 号；法定代表人：焦清；注册资本：500 万元；占比：94.40%；

公司类型：其他股份有限公司(非上市)；经营范围：建筑智能化工程;计算机软硬件的技术咨询、技术服务;信息系统集成服务;智能网络控制系统设备的设计及安装;计算机网络工程;安全技术防范系统:设计、安装、运营;机械设备租赁。(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)。

2、公司 2018 年度权益分派预案为：公司拟以权益分派实施时股权登记日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 10 元（含税），实际分派结果以中国

证券登记结算有限公司核算的结果为准，该方案尚需提交 2018 年度股东大会审议。

十四、其他重要事项

无

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本年发生额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,616.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	995,383.26	
减：所得税影响额	250,554.84	
扣除所得税影响后的非经常性损益	744,828.42	

2、净资产收益率及每股收益

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	38.95	1.23	1.23
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	34.25	1.08	1.08

十六、 财务报表的批准

本财务报表于 2019 年 4 月 21 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：山西田森物业管理股份有限公司

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：

公司董事会秘书办公室