



润 华 物 业

NEEQ : 836007

山东润华物业管理股份有限公司

Shandong Runhua Property Management Co., Ltd

年度报告

2018

公司年度大事记



2018年10月，公司在中国物业管理协会组织的综合实力测评中，被评为“TOP100”企业。

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	23
第六节	股本变动及股东情况	24
第七节	融资及利润分配情况	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
第九节	行业信息	30
第十节	公司治理及内部控制	30
第十一节	财务报告	35

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、润华物业	指	山东润华物业管理股份有限公司
润华集团	指	润华集团股份有限公司
济南安澜	指	济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)
济南禄通	指	济南禄通商务咨询合伙企业(有限合伙)
润物园林	指	济南润物园林工程有限公司
润物建安	指	济南润物建筑安装工程有限公司
润物停车场	指	山东润物停车场管理有限公司
安宁家政	指	山东安宁家政服务服务有限公司
山东善佑	指	山东善佑房产运营管理有限公司
山东润宏	指	山东润宏清洁服务有限公司
安辅保安	指	山东安辅保安服务有限公司
地平置业	指	山东地平置业有限公司
地平天昱	指	山东地平天昱置业有限公司
董事会	指	山东润华物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	山东润华物业管理股份有限公司监事会
股东大会	指	山东润华物业管理股份有限公司股东大会
《公司章程》	指	《山东润华物业管理股份有限公司章程》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
国联证券、主办券商	指	国联证券股份有限公司
律师、锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
会计师、中汇	指	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期	指	2018年1月1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。

公司负责人杨立群、主管会计工作负责人付树民及会计机构负责人（会计主管人员）于雪保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中汇会计师事务所(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
市场竞争风险	随着行业的发展,各物业服务企业的差异性将逐渐缩小,服务的同质程度增高,将导致市场的竞争激烈程度进一步提升,从而导致市场维护和开发的成本增加,带来更大的经营压力。此外,如果宏观经济发展速度放缓或政府部门颁布对行业发展有负面影响的政策,物业行业下游诸多领域均将受到不同程度的影响,物业市场或将面临缩减。虽然公司目前占比较高的主要细分市场为医院物业、轨道交通等公共性物业一级行政事业单位物业,该等领域受宏观经济波动影响较小,对公司业绩的影响也相对有限。但是其他下游领域的萎缩将致使有竞争力的竞争对手进入上述细分领域,使行业的竞争更加激烈,从而对公司带来不利影响。
专业人才流失风险	现今物业管理行已经从初期的保洁、安保等基本服务发展到提供专业化、标准化、智能化服务的阶段,行业对于拥有综合性服务技能和专业领域突出人才的需求较高,同时缺乏高水准的管理者。此外,由于物业管理规模迅速扩大,一线员工流动率较高,可能会对服务质量造成一定的公司影响。公司一方面加强员工培训和人才培养,不断提升员工服务技能和业务能力,提高管理

	<p>人员的管理水平;一方面注重和谐温馨的企业文化建设,注重对员工的关爱和关心工作,并切实提高一线员工的薪酬福利水平,降低员工的流失率,保证公司业务的服务质量不断提高</p>
<p>劳务成本上涨风险</p>	<p>公司主营业务成本主要以人工成本为主,随着公司业务规模不断扩大,员工数量增长的同时,员工平均工资亦有所上涨,报告期内,公司人工成本占主营业务成本的比例为 91.09%。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素,人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。为此,一方面公司积极进行市场开拓,努力拓展服务的种类和范围,从清洁、保安等传统的物业服务,向设备管理、电梯维保、资产管理等毛利率较高的领域拓展,提高单位劳动能够产生的利润;另一方面,公司积极采取实施标准化、自动化的管理等措施,降低服务对人工的依赖程度。</p>
<p>业务地区集中度过高风险</p>	<p>公司物业管理服务区域主要集中在济南地区,报告期内济南区域营业收入占比为 83.08%。一旦出现山东特别是济南地区竞争加剧、业务规模饱和或该地方政府政策及经营环境出现不利变化时,将会对公司盈利能力产生不利影响。</p>
<p>分公司异地经营风险</p>	<p>公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式,即在公司所在地济南以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在山东境内共设有十余家分公司开展业务。随着公司未来业务的开拓和发展,未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式,再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同,公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。</p>
<p>公司管理风险</p>	<p>公司自设立以来积累了丰富的经营管理经验,法人治理机制得到不断完善,形成了有效的约束机制及内部管理机制。但是,随着公司业务规模的扩大,公司需要对资源整合、市场开拓、财务管理和内部控制等诸多方面进行调整,这对各部门工作的协调性、严密性、连续性提出了更高的要求。如果公司管理层的管理水平不能适应公司规模扩张的需要,组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善,公司将面临经营管理的风险。</p>
<p>市场开拓风险</p>	<p>公司目前的主营业务是物业服务。目前,物业服务行业的参与者较多,市场集中度较差,公司依靠自身过硬的管理、良好的信誉以及高质量的服务,赢得客户的信任,业务市场规模不断拓展。但是,如果市场竞争情况恶化,或者下游行业由于自身需求变化、地域限制等内外部因素产生,同时公司未能及时调整自身经营策略,则公司将会存在市场开拓风险,从而引发经营业绩的下滑。</p>
<p>实际控制人控制不当的风险</p>	<p>公司的控股股东实际控制人为栾涛先生。虽然公司已制订了较为完善的内部控制制度,公司法人治理结构健全有效,但是公司实际控制人仍可以利用其持股优势,通过行使表决权直接或间接影响公司重大资本支出、关联交易、人事任免、公司战略等决策,公司决策存在偏离小股东最佳利益目标的可能性。公司</p>

	存在实际控制人控制不当的风险
关联交易事项提示	报告期内公司分别向关联方提供物业服务和其他服务的收入金额合计分别为 38,378,611.89 元,占公司营业收入的比例为 10.96%。公司与关联方之间的关联交易预计在未来将持续发生。公司与关联方的关联交易定价公允,经过公司内部决策程序审核通过,公司对关联方不存在依赖关系,关联交易对公司财务、经营、业务完整性与独立性不构成不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	山东润华物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shandong Runhua Property Management Co., Ltd
证券简称	润华物业
证券代码	836007
法定代表人	杨立群
办公地址	山东省济南市槐荫区经十路 28988 号乐梦中心三号楼 6 楼

英文名称及缩写如不适用，请选中此行，使用编制公告下面的工具-删除进行删除

二、联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	李艳艳
职务	董事、董事会秘书
电话	0531-87527503
传真	0531-87297980
电子邮箱	rhwuye@runhua.com.cn
公司网址	-
联系地址及邮政编码	山东省济南市槐荫区经十路 28988 号乐梦中心三号楼 6 楼 邮编:250000
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	1996 年 2 月 14 日
挂牌时间	2016 年 3 月 7 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-70 房地产业-702 物业管理-7020 物业管理
主要产品与服务项目	提供物业管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	20,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	栾涛
实际控制人及其一致行动人	栾涛

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	913701001630917449	否
注册地址	山东省济南市槐荫区经十路 28988 号乐梦中心三号楼 6 楼	否

注册资本	20,000,000.00	否
无		

五、中介机构

主办券商	国联证券
主办券商办公地址	无锡市太湖新城金融一街8号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	吴岳、王振兵
会计师事务所办公地址	济南市经十路13777号中润世纪广场18号楼三层东厅

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	350,048,223.47	282,198,528.53	24.04%
毛利率%	9.40%	10.30%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	9,819,737.87	7,843,103.31	25.20%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,338,981.06	7,409,378.10	26.04%
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）	13.88%	12.66%	-
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）	13.20%	11.96%	-
基本每股收益	0.49	0.39	25.64%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	161,567,410.14	116,602,724.64	38.56%
负债总计	85,892,911.60	50,747,963.97	69.25%
归属于挂牌公司股东的净资产	75,674,498.54	65,854,760.67	14.91%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.78	3.29	14.91%
资产负债率%（母公司）	54.51%	43.25%	-
资产负债率%（合并）	53.16%	43.52%	-
流动比率	1.53	1.74	-
利息保障倍数	14.39	15.74	-

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	24,257,071.74	17,707,534.99	36.99%
应收账款周转率	8.47	9.24	-
存货周转率	35.74	40.70	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	38.56%	14.49%	-
营业收入增长率%	24.04%	38.02%	-
净利润增长率%	25.20%	5.62%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	20,000,000	20,000,000	0.00%
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
非流动资产处置损益	-18,101.35
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)	445,349.34
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	272,523.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,762.08
非经常性损益合计	641,009.08
所得税影响数	160,252.27
少数股东权益影响额(税后)	0.00
非经常性损益净额	480,756.81

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

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

公司的主营业务为提供物业管理服务，服务于医院、政府、企业及其他公共机构，如机场、高铁、地铁车站、学校园区等，归属于房地产行业物业管理服务细分行业。公司提供服务范围主要包括为各类业主提供保养清洁、安保、园林绿化、设施设备管理、装饰工程及其他衍生服务。公司服务已通过ISO9001(2015)质量标准体系认证，拥有物业服务企业国家一级资质。公司自成立以来主营业务未发生重大变化，始终致力于专业的物业管理服务，业务规模持续提升。

（一）采购模式

公司日常经营所需用品涵盖物料类、资产类以及办公用品等，主要采用集中采购方式，服务设备的采购则根据实际需求制定采购计划。需采购物品均由公司进行询价后，统一选择合格的供应商。公司与供应商签订一定期限的框架采购合同，根据采购的频度按每月或季度汇总各部门需求计划后向相关供应商下达采购明细单；设备的采购则根据制定的采购计划进行下单。供应商通常会根据各部门需求物品种类及数量分别送货上门并承担运输费用，待收到采购物品，清点数量无误，不存在质量问题后签收，支付采购款并取得相应采购发票。为保证服务的质量，各物业项目团队按实际需求的预判制定物业服务物料的采购计划，由公司汇总统一采购，供应商将所采购物品直接按各项目采购计划配送至服务现场，各项目领取备存。物品的采购价格实行协商定价制度，公司运营部每季度进行市场价格调研后，分别与相关供应商协商制定各种物料及设备价格，协定后的物品价格季度内不会随市场价格变动进行调整。

（二）服务模式

公司拥有多年的服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式，适用于各类不同的物业服务项目。服务流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。公司参与竞标前，会对项目现场进行实地考察，根据实际情况编制完备的投标文件，中标后与业主充分沟通，了解业主的实际需求，根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，将计划落实到项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等方面，从而更好的迎合业主的需求。在服务过程中，公司派专人不定时的进行过程、服务巡视，了解物业使用人的实际感受，发现服务中存在的问题，保障服务的质量。此外，公司建立了完善的售后服务机制，售后服务团队对业主反馈的信息可进行快速响应，一方面将信息传递至一线的服务人员，一方面通过整理汇报，为管理层对服务质量的优化方向提供数据的支持，最终贯彻至服务一线，打出一套提高服务质量的“组合拳”。

（三）销售模式

公司秉承“精耕山东”的市场开发战略，聚焦公司传统优势服务领域，整体布局山东市场。目前，公司服务地域已遍布山东十余地市，并逐步拓展到北京等地域。公司主要通过市场部以多种渠道获得市场的招标信息，参加政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标。公司在获得信息后通常会潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，直观的感受公司提供物业服务的质量。在提送标书评审中标后与客户签订物业服务合同，合同期限通常在一年以上，并依照双方约定备料、入场、服务。公司通常与业主根据服务提供的频度按月或季度进行物业服务款的结算。公司凭借在行业内的经验积淀和公司各部门与客户的紧密对接，能够更准确地把握客户需求，以客户需求为出发点开展服务，建立与业主间长期稳定的合作关系。公司的业务模式是行业内成熟的商业模式，公司拥有经营所需的生产及销售等完备的资质。

此外，公司对提供的服务有较好控制，并且不断积累经验，改革创新，提高公司的核心竞争力，使公司能够在现有商业模式下蓬勃发展，公司目前所采用的商业模式具有可持续性。

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

具体变化情况说明：

不适用

二、经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司实现营业总收入 350,048,223.47 元，较上年同期增长 24.04%，主要原因系公司服务规模及经营范围不断扩大；

公司营业总成本 338,931,189.07 元，较上年同期增长 24.91%，略高于收入的增长水平。成本增加的原因包括以下方面：

第一，公司人力成本的增加。为使员工共享公司发展带来的成果，公司每年都会确保全体员工工资水平的增长；

第二，安宁家政、安辅保安等多元化业务发展未能达到期初设立的预期，报告期内处于亏损状态，即发生的成本尚不足以匹配收入。

归属于挂牌公司股东的净利润为 9,819,737.87 元，较上年同期增加 25.20%；归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 9,338,981.06 元，较上年同期增加 26.04%，2018 年公司日常经营业务的完成情况好于 2017 年。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 161,567,410.14 元，净资产为 75,674,498.54 元，均为归属于母公司净资产。

公司报告期末现金余额 65,268,988.93 元，期初现金余额 36,707,292.88 元，本期现金净流入 28,611,696.05 元，较去年同期增加 29084647.16 元，除了取得借款增加现金净流入外，在报告期内公司强化对往来账款的管理，加强了对应收账款的催收及考核力度，从而经营活动产生的现金比去年同期增加 6,549,536.75 元。报告期内，公司整体现金流入、流出情况如下：

报告期内现金总流入 630,865,771.81 元，主要包括：销售商品提供劳务收到现金 372,447,423.97 元；收到其他与经营活动有关的现金 74439617.80 元；收回购买理财资金 164,620,000.00 元；获取理财收益 272,523.17 元；处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 86,206.87 元；投资活动现金流入 164,978,730.04 元；取得借款收到的现金 19,000,000.00 元；

报告期内现金总流出 602,254,075.76 元，主要包括：购买商品接受劳务支付现金 65,252,250.99 元；支付给职工以及为职工支付的现 264,496,732.48 元；缴纳各项税费 20,923,487.80 元；支付其他与经营活动有关的现金 71,957,498.76 元；购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 4,095,945.75 元，购买理财支出 164,620,000.00 元，投资支付的现金 30,000.00 元，赎回理财收到款项 164,620,000.00 元，收到理财收益 272,523.17 元，处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 86,206.87 元；偿还债务支付的现金 10,000,000.00 元；分配股利、利润或偿付利息支付的现金 878,159.98 元。

（二）行业情况

总体来看，物业管理行业主要呈现以下发展趋势：

1、互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加价值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

2、物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较大幅度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加。2017年，物业百强企业物业管理面积均值达3164万平方米，较2016年度的提升16%。

3、物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资产市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码，如具前瞻性的房产开发商已经逐渐意识到物业服务在房产竞争中的重要性；在万科的所有客户中，60%以上的客户是因万科的品牌和物业而来。物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

（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	65,268,988.93	40.40%	36,707,292.88	31.48%	77.81%
应收票据与应收账款	46,029,408.97	28.49%	36,652,290.59	31.43%	25.58%
存货	9,737,506.13	6.03%	8,009,845.05	6.87%	21.57%
投资性房地产	11,490,606.73	7.11%			
长期股权投资					
固定资产	12,505,964.30	7.74%	22,703,553.82	19.47%	-44.92%
在建工程					
短期借款	19,000,000.00	11.76%	10,000,000.00	8.58%	90.00%
长期借款					
预付账款	2,169,904.89	1.34%	957,858.54	0.82%	126.54%

长期待摊费用	1,431,144.69	0.89%	224,011.51	0.19%	538.87%
预收账款	10,899,587.45	6.75%	2,761,622.37	2.37%	294.68%
其他应付款	13,643,834.34	8.44%	3,245,915.31	278.00%	320.34%
应付职工薪酬	27,288,710.00	16.89%	21,447,891.69	18.39%	27.23%
资产总计	161,567,410.14	100.00%	116,602,724.64	100.00%	38.56%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金：本期金额比上期增加 77.81%，增加的原因一方面为报告期内新增短期借款 900 万元，二为公司加强了资金管理，报告期内经营活动收到的现金比去年同期增加了 52.15%；
- 2、固定资产：本期金额比上期减少 44.92%，减少的主要原因为公司购买的办公楼在报告期内将其中两层用于出租获取租金，此资产年底的账面价值为 1149.06 万元；
- 3、短期借款：本期比上期增加 90.00%，增加的原因为报告期内公司新增短期借款 900 万元；
- 4、预付账款：本期比上期增加 126.54%，增加的主要原因为报告期内，根据合同约定预付给济南旧城开发投资集团有限公司 2019 年房租款 147.68 万元；
- 5、预收账款：本期比上期增加 294.68%，增加的主要原因为报告期内公司新增部分住宅业务，年底预收 2019 年物业费 721.25 万元；
- 6、其他应付款：本期比上期增加 320.34%，增加的主要原因一为报告期内新增住宅业务产生的押金 576.78 万元；二为产业园区业务新产生的押金 184.61 万元；三为代收款项 174.68 万元。

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	350,048,223.47	-	282,198,528.53	-	24.04%
营业成本	317,156,589.21	90.60%	253,119,849.79	89.70%	25.30%
毛利率	9.40%	-	10.30%	-	-
管理费用	17,728,218.86	5.06%	14,511,764.89	5.14%	22.16%
研发费用					
销售费用	1,004,507.81	0.29%	1,368,512.48	0.48%	-26.60%
财务费用	871,608.95	0.25%	589,227.27	0.21%	47.92%
资产减值损失	-74,556.86	-0.02%	23,774.90	0.01%	-413.59%
其他收益	445,349.34	0.13%	198,841.62	0.07%	123.97%
投资收益	272,523.17	0.08%			100.00%
公允价值变动收益					
资产处置收益	-18,101.35	-0.01%	-9,943.10	0.00%	-82.05%
汇兑收益					

营业利润	11,816,805.56	3.38%	11,047,676.07	3.91%	6.96%
营业外收入	9,300.50	0.00%	442,693.89	0.16%	-97.90%
营业外支出	68,062.58	0.02%	52,776.26	0.02%	28.96%
净利润	9,819,737.87	2.81%	7,843,103.31	2.78%	25.20%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入：本期比上期增加 24.04%，一方面为物业业务服务范围的扩大，另一方面安宁、安辅及停车场多元化产业在报告期内业务规模大幅增加；
- 2、营业成本：本期比上期增加 25.30%，原因一为收入规模的扩大带来相应成本的增加；二为在报告期内调增了员工的工资；
- 3、管理费用：本期比上期增加 22.16%，一方面为人力成本的增加，员工基本工资的上调及社保公积金基数的调增，系主要原因，影响金额 245.71 万元；二为业务规模增加带来相应费用的增加；
- 4、销售费用：本期比上期减少 26.60%，主要原因为报告期内，随着公司业务发展，外出学习的次数减少，相应差旅费和会务费减少；
- 5、财务费用：本期比上期增加 47.92%，主要原因系 2018 年新增贷款 900 万元产生的贷款利息；
- 6、营业外收入：本期比上期减少了 97.9%，原因系相比 2017 年，取得的政府补贴款减少了 30 万元；
- 7、投资收益：本期比上期增加了 100.00%，原因系报告期内，公司利用闲置资金购买保本理财所产生。

(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	332,779,605.40	269,354,655.68	23.55%
其他业务收入	17,268,618.07	12,843,872.85	34.45%
主营业务成本	303,388,959.68	243,760,045.63	24.46%
其他业务成本	13,767,629.53	9,359,804.16	47.09%

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%
物业中介	307,888,000.71	87.96%	242,181,763.47	85.82%
园林工程	6,338,904.71	1.81%	7,336,753.78	2.60%
建筑安装	11,387,913.45	3.25%	18,873,031.24	6.69%
其他服务	24,433,404.60	6.98%	13,806,980.04	4.89%
小 计	350,048,223.47	100.00%	282,198,528.53	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%
济南区域	290,820,906.16	83.08%	239,447,451.65	84.85%

济南区域以外	59,227,317.31	16.92%	42,751,076.88	15.15%
小计	350,048,223.47	100.00%	282,198,528.53	100.00%

收入构成变动的原因：

报告期内，公司其他业务收入增幅34.45%，原因一为公司将购买的其中两层办公楼用于出租，获取租金收入310.94万元所致；二为随着管理规模的扩大，代收代缴水电费业务收入增加111.69万元所致；

报告期内，建筑安装收入减少39.66%，原因为目前建筑安装业务主要为山东地平天昱公司服务，报告期内此公司已经开发的房地产项目进度已接近尾声，业务量下降所导致的收入规模下降；

报告期内，其他服务收入增幅76.96%，原因一为随着安辅、安宁家政及停车场业务的发展，收入规模相应增加；二为租金和代收代缴水电费业务收入的增加；

报告期内，济南区域以外业务增幅38.54%，原因为报告期内，从年初开始，公司在泰安、菏泽、青岛的项目重新招标后合同额大幅增加，如：泰山学院、菏泽中医院、青岛大学附属医院项目；二为从年初开始，公司在枣庄、泰安、临沂等地区新中标了若干项目。

(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	山东省立医院	24,380,783.56	6.96%	否
2	青岛大学附属医院	21,695,344.87	6.20%	否
3	中日友好医院	13,319,633.36	3.81%	否
4	中国铁路济南局集团有限公司济南西站	10,043,491.02	2.87%	否
5	泰山医学院附属医院	9,209,792.98	2.63%	否
合计		78,649,045.79	22.47%	-

(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	国网山东省电力公司济南供电公司	10,242,153.12	19.56%	否
2	国网山东省电力公司临沂供电公司	2,745,434.26	5.24%	否
3	上海恒焯塑料制品有限公司	2,479,355.50	4.74%	否
4	邵兴国	1,387,520.20	2.65%	否
5	青岛环美新洁商贸有限公司	1,198,121.60	2.29%	否
合计		18,052,584.68	34.48%	-

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	24,257,071.74	17,707,534.99	36.99%
投资活动产生的现金流量净额	-3,767,215.71	-9,404,469.79	59.94%

筹资活动产生的现金流量净额	8,121,840.02	-8,776,016.31	192.55%
---------------	--------------	---------------	---------

现金流量分析：

相比 2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额增幅较大，主要系经营活动现金流入现金大幅增加，原因一是公司在 2018 年进一步加强对应收账款的管理，效果显著；二是通过财务专业培训及日常工作沟通，业务部门对现金流的概念日益增强，各部门均能按照合同收费周期按时开具发票并及时实现回款，而且部分部门实现了在报告期预收到客户服务费的情况。三是新增住宅业务带来的预收物业费、押金增加现金流入所致。

投资活动产生的现金流量净额与去年同期相比差异较大，原因主要为在报告期内，公司购买资产支出比 2017 年减少 530.85 万元。

筹资活动产生的现金流量净额与去年同期相比差异较大，原因一为相比 2017 年，公司增加贷款 900 万元；二为相比 2017 年，公司少偿还贷款 800 万元。

（四）投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

济南润物园林工程有限公司注册成立于 2014 年 3 月 20 日，注册资本 200 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围包括：园林绿化工程，市政工程，土石方工程施工（凭资质证经营）；花卉苗木（不含种苗）销售、租赁。2015 年 10 月份，润物园林公司取得城市园林绿化三级资质。

济南润物建筑安装工程有限公司注册成立于 2015 年 5 月 21 日，注册资本 200 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围包括建筑工程、室内外装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、照明工程、安防工程、钢结构工程、防水工程、保温工程、展台设计施工（以上凭资质证经营）；建材的销售；机电设备安装。2018 年 12 月，润物建安公司取得建筑装饰装修工程专业承包贰级证书。

山东润物停车场管理有限公司注册成立于 2015 年 8 月 19 日，注册资本 500 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围为停车场服务。

山东安辅保安服务有限公司注册成立于 2016 年 1 月 13 日，注册资本 500 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围为：门卫、巡逻、守护、安全检查、区域秩序维护。山东安辅于 2015 年 12 月 16 日取得山东省公安厅颁发的鲁公保服 20150091 号《保安服务许可证》。

山东安宁家政服务服务有限公司注册成立于 2016 年 5 月 3 日，注册资本为 300 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围包括：家政服务；保洁服务；非学历短期企业管理培训；人力资源服务（不含劳务派遣）；销售：日用品。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

山东润宏清洁服务有限公司注册成立于 2017 年 6 月，注册资本人民币 500.00 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围：清洁服务；物业管理；家政服务；垃圾清运。（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）。

山东善佑物业经营管理有限公司注册成立于 2017 年 12 月，注册资本人民币 1000.00 万元，为润华物业全资子公司，主要经营范围：物业管理；房地产中介服务；房屋租赁；房地产营销策划；企业管理咨询。（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、委托理财及衍生品投资情况

2018 年 9 月 13 日，公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司购买理财产品的议案》，授权董事会使用公司自有闲置资金购买理财产品，额度不超过 40,000,000.00 元（含），在上述额度内资金可以循环滚动使用，期限自公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过之日起一年。报告期内，公司共购买保本理财产品 164,620,000.00 元，共赎回保本理财产品 164,620,000.00 元，共获取理财收益 272,523.17 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**（七）合并报表范围的变化情况**适用 不适用

本公司的全资子公司山东善佑房产运营管理有限公司与自然人邵德运、赵贵忠、邵建珠于 2018 年 10 月 18 日签订的《股权转让协议》，山东善佑房产运营管理有限公司以 3.00 万元受让邵德运、赵贵忠、邵建珠持有的济南邵新天和商贸有限公司 100.00% 股权。山东善佑房产运营管理有限公司已于 2018 年 12 月 4 日支付上述股权转让款 3.00 万元，济南邵新天和商贸有限公司于 2018 年 10 月 31 日办妥工商变更登记手续，山东善佑房产运营管理有限公司在 2018 年 10 月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2018 年 10 月 31 日确定为购买日，自 2018 年 11 月 1 日起将其纳入合并财务报表范围。

（八）企业社会责任

无

三、持续经营评价

公司通过项目结构的不断优化、管理能力的持续提升和市场规模扩大，强化自身的盈利能力。公司盈利能力稳步提升。随着公司项目承接能力的提升，承接项目的质量在不断提高，具有地标性且盈利能力高的综合性项目的占比持续增加。自 2013 年起公司陆续承接的山东省会大剧院、临沂应用科学城、山东财经大学、印象济南、国家体育总局射击射箭管理中心、中日友好医院、天下第一泉风景区、济南地铁 R1 线、京沪高铁济南西站、泰安站、济青高铁沿线六站等项目，无论在盈利能力方面还是市场的多元化方面都有助于公司整体实力的提升，为后续多元市场拓展提供了宝贵的经验，为承接盈利能力更强的项目也打下了基础。

公司根据实际的业务的发展方向及特点在内部管理方面进行优化，为方便业务的开展及对服务质量的管理，先后在青岛、菏泽、泰安、聊城、枣庄、潍坊、临沂等成熟区域设立分公司，提高了工作效率，相对节省了管理的成本。此外，公司为成熟、优质业态设立专业化部门，成立医院管理部深耕医院物业项目，成立轨道交通管理团队，专攻高铁、地铁系统物业服务，以扩大优势盈利市场的规模，增大公司的盈利规模。同时，公司逐步终止在管盈利能力弱的小项目，退出竞争环境较为恶劣且盈利较低的市场，降低管理成本，提升总体盈利水平。

公司充分深化利用物业服务行业中客户粘度高的特点，随着与客户合作关系的不断稳固，逐步深化合作关系，延伸服务链，由保安保洁等基础业务向如电梯安装维保、小型工程、园林绿化、医院项目的辅医类工作等高附加值业务延伸。公司已经取得电梯安装及维保 B 级资质，电梯安装、维保业务逐年上升；下属子公司润物园林已取得城市园林绿化三级资质，公司经营的盈利能力将不断改善。

四、未来展望

是否自愿披露

是 否**（一）行业发展趋势**

1、物业管理市场容量巨大，依然是蓝海

根据“中国房地产业中长期动态发展模型”，预计 2018-2020 年全国商品房加保障房销售面积将超过 40 亿平米，以 2016 年全国 185 亿平米的管理面积为基准，到 2020 年全国物业管理规模可达 243 亿平米。按百强企业项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模可达 1.2 万亿元。此外，社区增值服务预测也将会有万亿级的发展空间。

2、科技赋能行业快速发展

随着机械化、信息化、智能化等新技术应用的推广和普及，众多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，大幅降低企业管理、运作、能耗及物耗方面的成本；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。

3、创新加速行业转型升级

物业服务企业将通过与互联网和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。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

1、公司未来发展将遵循三个转变的指导思想：一是由高速增长向高质量增长转变，稳健发展；二是由劳动密集型向高科技服务、智能化服务为依托的现代化物业服务转型；三是由综合性物业服务向高端服务、专业化服务转变，打造第一流服务品牌。

2、坚持“双核驱动”“双品牌战略”，聚焦标准化、信息化工作的落地，推动公司跨越式成长与发展。

（三）经营计划或目标

1、服务发展计划

公司将加强对现有合作项目的维系，与在管项目业主建立战略合作关系，以优质服务为沟通渠道，持续提升客户对服务的满意度，与长期合作业主建立起牢不可摧的合作关系，使新业主树立起公司可信赖物业服务品牌形象，保证合作的可持续性，确保项目护标的成功率。公司始终将基础物业服务项目的发展作为阶段性的目标，将业务能力拓展至整条物业服务产业链是公司的发展方向。目前公司具备了独立提供多元化物业服务的能力。公司将以创新的视角继续拓展上游产业链，适时借助资本市场实现与产业链企业的合作，加快合作创新服务项目的退出。

2、人力资源计划

为保证公司的长期可持续发展，公司一方面将努力维持核心员工团队之稳定，多层次、多方位、不同形式地加强员工培训工作，不断提高公司现有员工团队的整体服务能力和素质。另一方面，公司将根据业务发展的实际需要积极吸纳优秀人才，特别是互联网行业等跨界人才。

3、技术发展计划

公司将积极探索相关信息技术，尝试物业服务与互联网的有机结合，运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作方；搭建信息平台，依托互联网技术将海量的服务资源进行整合，与业主进行充分对接，从而解决用户信息及沟通匮乏所带来的问题；将信息技术运用到日常的运营管理中，有效提高服务效率，降低运营中的资源成本。

4、市场开发计划

未来公司将积极收集市场信息，寻觅省外市场资源，大力将公司优势服务拓展至省外市场。在省

内市场的新领域的拓展仍然为公司的市场开拓方向。

该经营计划并不构成对投资者的业绩承诺，提示投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

（四）不确定性因素

报告期内，无不确定因素存在。

五、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

1、市场竞争风险

随着行业的发展，各物业服务企业的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，将导致市场的竞争激烈程度进一步提升，从而导致市场维护和开发的成本增加，带来更大的经营压力。此外，如果宏观经济发展速度放缓或政府部门颁布对行业发展有负面影响的政策，物业行业下游诸多领域均将受到不同程度的影响，物业市场或将面临缩减。虽然公司目前占比较高的主要细分市场为医院物业和公共性以及政府物业，该等领域受宏观经济波动影响较小，对公司业绩的影响也相对有限。但是其他下游领域的萎缩将致使有竞争力的竞争对手进入上述细分领域，使行业的竞争更加激烈，从而对公司带来不利影响。

管理措施：公司将积极维护现有客户，并积极开拓优质客户，努力提升自身服务质量。

2、专业人才流失风险

现今物业管理行已经从初期的保洁、安保等基本服务发展到提供专业化、规范化服务的阶段，行业对于拥有综合性服务技能和专业领域突出人才的需求较高，同时缺乏高水准的管理者。此外，由于物业管理规模迅速扩大，一线员工流动率较高，可能会对服务质量造成一定的影响。

管理措施：公司一方面加强员工培训和人才培养，不断提升员工服务技能和业务能力，提高管理人员的管理水平；一方面制定了和谐温馨的企业文化，注重对员工的关爱和关心工作，并切实提高一线员工的薪酬福利水平，降低员工的流失率，保证公司业务的服务质量不断提高。

3、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，人工成本的增加可能对公司的盈利能力造成不利影响。

管理措施：一方面公司积极进行市场开拓，努力拓展服务的种类和范围，从清洁、保安等传统的物业服务，向设备管理、电梯维保、资产管理等毛利率较高的领域拓展，提高单位劳动能够产生的利润；另一方面，公司积极采取实施标准化、智能化的管理等措施，降低服务对人工的依赖程度。

4、业务地区集中度过高的风险

公司物业管理服务区域主要集中在济南地区，报告期内济南地区营业收入占比为 83.08%。一旦出现山东特别是济南地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

管理举措：公司凭借先进的管理理念、良好的服务质量和客户口碑在业内产生了一定的影响力和声誉，公司未来将积极拓展济南市以外山东省外的全国市场，降低业务地区集中度过高的风险

5、分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在公司所在地济南以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在山东境内共设有 14 家分公司开展业务。随着公司未来业务的开拓和发展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

管理举措：一方面公司强化企业文化建设，使异地分公司管理人员思维、思想及具体管理标准保持与总公司的一致性，一方面强化公司总部的监督、支撑职能，在这个前提下，对异地分支机构实行简政放权，提高管理及决策效率。

6、公司管理风险

公司自设立以来积累了丰富的经营管理经验，法人治理机制得到不断完善，形成了有效的约束机制及内部管理机制。但是，随着公司业务规模的扩大，公司需要对资源整合、市场开拓、财务管理和内部控制等诸多方面进行调整，这对各部门工作的协调性、严密性、连续性提出了更高的要求。如果公司管理层的管理水平不能适应公司规模扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，公司将面临经营管理的风险。

管理举措：根据公司经营规模的客观情况，适时调整组织模式，对管理制度进行修订完善。公司在相关中介机构的帮助下，按照上市公司的要求，制定了《公司章程》和相关配套的管理制度，并组织公司管理层认真学习《公司法》、《公司章程》、公司“三会”议事制度及其他内控制度。公司将在主办券商等中介机构的帮助和督导下，严格按相关规则运作，以提高公司治理水平。

7、市场开拓风险

公司目前的主营业务是物业服务。目前，物业服务行业的参与者较多，市场集中度较差，公司依靠自身过硬的管理、良好的信誉以及高质量的服务，赢得客户的信任，业务市场规模不断拓展。但是，如果市场竞争情况恶化，或者下游行业由于自身需求变化、地域限制等内外部因素产生，同时公司未能及时调整自身经营策略，则公司将会存在市场开拓风险，从而引发经营业绩的下滑。

管理举措：为此，公司将进一步加强自身管理能力的提升，丰富服务项目和种类，拓展服务领域，不断开发新客户，并且使公司所提供的各项服务能够得到客户的广泛认可，进一步巩固市场地位，保持收入增长的稳定性，尽量避免因市场开拓不利对公司业绩造成的影响。

8、实际控制人控制不当的风险

公司的控股股东实际控制人为栾涛先生。虽然公司已制订了较为完善的内部控制制度，公司法人治理结构健全有效，但是公司实际控制人仍可以利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司重大资本支出、关联交易、人事任免、公司战略等决策，公司决策存在偏离小股东最佳利益目标的可能性。公司存在实际控制人控制不当的风险。

管理举措：公司在《公司章程》里制定了保护中小股东利益的条款，制定了“三会”议事规则，制定了《关联交易决策制度》，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促大股东遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

9、关联交易事项提示

报告期内公司分别向关联方提供物业服务及园林服务的收入金额合计为 38,378,611.89 元，占公司营业收入的比例为 10.96%。公司与关联方之间的关联交易预计在未来将持续发生。

管理举措：有限公司阶段，公司未针对关联交易制定专门的规范制度，公司章程中也未对关联交易有明确的规定。整体变更为股份公司后，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》中明确了关联方及关联事项具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等，明确了关联交易公允决策的程序，采取了必要的措施对公司及其他利益相关者的利益进行保护，从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。此外，公司主要股东和公司董事、监事、高级管理人员出具了关于减少和规范公司关联交易的承诺，尽可能的避免和减少与公司间的关联交易。

（二）报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input 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	二（一）
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	二（二）
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）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		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	48,500,000.00	39,213,861.45
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	21,500,000.00	19,000,000.00

（二）承诺事项的履行情况

一、2015年10月份，公司控股股东栾涛，主要股东济南安澜，董事杨立群、程欣、丁召华、费忠利、李艳艳；监事李延虹、崔永生、李智刚；高级管理人员费忠利、李艳艳、陈杰、石作欣、付树民、李毅、张玉强均做出以下承诺：

1、《避免同业竞争承诺函》承诺：与润华物业不存在同业竞争情形；不从事与润华物业有相同或类似业务的投资，避免与润华物业的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；不会进行可能损害润华物业及其他股东合法权益的经营活动；如润华物业进一步拓展服务范围，将不与润华物业拓展后的业务相竞争；如违反任何一项上述承诺，愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及于此相关的费用支出，违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。

2、《关于减少和规范关联交易的承诺》：尽可能避免和减少与润华物业关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将与润华物业签订关联交易协议，并确保价格公允，维护润华物业

和其他股东的利益；不通过关联交易损害润华物业及其他股东的合法权益；如违反承诺愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及于此相关的费用支出，违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。

3、《避免占用资金承诺函》：承诺不发生占用润华物业资金行为。在报告期内均严格履行了上述承诺，未有任何违背。

二、2016年10月份，栾航乾作为公司股票定向发行的唯一对象，作出如下声明与承诺：

1、本人拟投入的所有资金均为本人自有资金，资金来源真实、合法、合规；

2、本人认购的润华物业本次定向发行的股份均为本人真实持有，不存在委托持股、信托持股、代持股或其他类似安排，不存在通过委托、授权他人管理或者行使股东权利而使自己的股东权利受到限制的情形；

3、本人已经在中信证券（山东）有限责任公司济南分公司做了股份转让投资者登记，本人作为润华物业本次定向发行股票的唯一发行对象，符合中国证监会以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于投资者适当性制度的有关规定。

报告期内，未有任何违背上述承诺。

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	8,000,000	40.00%	12,000,000	20,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人			8,500,000	8,500,000	42.50%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	12,000,000	60.00%	-12,000,000	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	8,500,000	42.50%	-8,500,000	0	0.00%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		20,000,000	-	0	20,000,000	-
普通股股东人数		5				

（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%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	栾涛	8,500,000	0	8,500,000	42.50%	0	8,500,000
2	栾航乾	5,000,000	0	5,000,000	25.00%	0	5,000,000
3	济南安澜	3,000,000	0	3,000,000	15.00%	0	3,000,000

4	济南禄通	3,000,000	0	3,000,000	15.00%	0	3,000,000
5	梁跃凤	500,000	0	500,000	2.50%	0	500,000
合计		20,000,000	0	20,000,000	100.00%	0	20,000,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

1、栾涛与梁跃凤系夫妻；2、栾涛、梁跃凤与栾航乾分别为父子、母子关系；3、栾涛持有济南安澜 40%股权，为济南安澜的执行事务合伙人；4、栾航乾持有济南禄通 36%股权，为济南禄通的执行事务合伙人。

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

栾涛先生直接持有公司 42.50%股权；济南安澜持有公司 15%股权，栾涛先生持有济南安澜 40%股权，为济南安澜的执行事务合伙人，栾涛先生控制济南安澜 100%股权。因此，栾涛先生实际控制公司 57.5%股权，为公司控股股东及实际控制人。栾涛，男，出生于 1953 年 1 月，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。1986 年 6 月至 1988 年 7 月就职于机电设备公司汽车科，任科长；1988 年 7 月至 1990 年 4 月，就职于山东汽车联合贸易公司，任总经理；1990 年 4 月至 1992 年 4 月，就职于山东省汽车销售公司，任副经理；1992 年 4 月至 1993 年 4 月，就职于山东省汽车销售集团总公司，任副董事长、副总经理；1993 年 4 月至 1993 年 7 月，就职于山东省汽车销售集团总公司，任董事长、总经理；1993 年 7 月至 1995 年 12 月，就职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任董事长、总经理；1995 年 12 月至 1998 年 1 月，就职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任董事长；1998 年 1 月至至今，就职于润华集团，任董事长。报告期内控股股东未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用单位：元/股

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

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
保证借款	齐鲁银行股份有限公司	10,000,000.00	5.44%	2017.12.27- 2018.10.15	否
保证借款	齐鲁银行股份有限公司	10,000,000.00	5.44%	2018.11.1- 2019.10.15	否
保证借款	北京银行股份有限公司	9,000,000.00	5.44%	2018.3.30- 2019.3.29	否
合计	-	29,000,000.00	-	-	-

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
杨立群	董事长、总经理	男	1969年4月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
程欣	董事	男	1971年7月	研究生	2018.9.13-2021.9.13	否
丁召华	董事	男	1973年12月	研究生	2018.9.13-2021.9.13	否
费忠利	董事、副总经理	男	1971年12月	大专	2018.9.13-2021.9.13	是
李艳艳	董事、董事会秘书	女	1980年11月	大专	2018.9.13-2021.9.13	是
李延虹	监事会主席	女	1969年6月	本科	2018.9.13-2021.9.13	否
崔永生	监事	男	1980年9月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
李智刚	职工代表监事	男	1985年1月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
陈杰	副总经理	女	1977年11月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
付树民	财务总监	男	1972年4月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
石作欣	副总经理	男	1977年11月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
李毅	副总经理	男	1976年2月	专科	2018.9.13-2021.9.13	是
张玉强	副总经理	男	1977年11月	大专	2018.9.13-2021.9.13	是
曹洪涛	总经理助理	男	1981年5月	大专	2018.9.13-2021.9.13	是
王立华	总经理助理	男	1987年4月	本科	2018.9.13-2021.9.13	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						10

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事长总经理杨立群，董事程欣、丁召华，监事会主席李延虹均在公司控股股东、实控人栾涛控制的润华集团股份有限公司任职。

(二) 持股情况

济南安澜、济南禄通分别持有公司 300 万元股权，持股比例均为 15%。公司董事、监事、高级管理人员通过济南安澜、济南禄通间接持有公司股份情况如下：

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
杨立群	董事长、总经理	720,000		720,000	3.60%	
程欣	董事	500,000		500,000	2.50%	
丁召华	董事	500,000		500,000	2.50%	
费忠利	董事、副总经理	240,000		240,000	1.20%	
李艳艳	董事、董事会秘书	126,000		126,000	0.63%	
李延虹	监事会主席	100,000		100,000	0.50%	
崔永生	监事	54,000		54,000	0.27%	
李智刚	职工监事					
陈杰	副总经理	126,000		126,000	0.63%	
付树民	财务总监					
石作欣	副总经理	108,000		108,000	0.54%	
李毅	副总经理	108,000		108,000	0.54%	
张玉强	副总经理	108,000		108,000	0.54%	
曹洪涛	总经理助理	96,000		96,000	0.48%	
王立华	总经理助理	69,600		69,600	0.35%	
合计	-	2,855,600	0	2,855,600	14.28%	0

(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

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
曹洪涛	总经理助理	新任	总经理助理	新任
王立华	总经理助理	新任	总经理助理	新任

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

- 1、曹洪涛，男，出生于1981年5月，专科学历，主要职业经历：2003年9月至今，任职于润华物业。
2、王立华，男，出生于1987年4月，本科学历，主要职业经历：2002年2月至今，任职于润华物业。

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
行政人员	52	60
服务人员	6,801	7,580
市场人员	22	25
管理人员	192	195
财务人员	20	22
后勤人员	165	180
员工总计	7,252	8,062

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	4
本科	124	127
专科	430	416
专科以下	6,696	7,515
员工总计	7,252	8,062

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：

根据公司业务发展的需要，报告期内，公司共引进储备人才82名，公司定期对员工进行培训，并不定期外送学习。公司非常重视人才培养和梯队建设，经过多年的发展，在人才梯队方面形成了相当的优势。公司员工薪酬包括基本薪金、绩效薪酬等，公司根据员工岗位及实际工作表现确定薪酬标准。公司与员工签订劳动合同，按规定缴纳社会保险及住房公积金，社会保险及公积金缴纳比例均按照国家及地方政策要求执行。

（二）核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	0	0
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	2	2

核心人员的变动情况

无

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》《募集资金管理制度》等规章制度。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

董事会经过评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》等法律、法规及规范性文件的要求，能够有效保障所有股东的合法及平等权利，保证了所有股东充分行使自己的权利。报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》等相关规定组织召开股东大会，能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大生产经营决策都按照《公司章程》及相关法律法规规定程序和规则进行。截至报告期末，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的责任和义务。

4、公司章程的修改情况

公司于2018年5月11日召开了2017年度股东大会，会议审议通过了《关于变更公司经营范围的议案》、以及《关于修改公司章程的议案》，公司于2018年5月完成了公司经营范围变更及章程修正案备案登记工作。

公司于2018年10月10日召开了2018年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于变更公司经营范围的议案》、以及《关于修改公司章程的议案》，公司于2018年10月完成了公司经营范围变更及章程修正案备案登记工作。

(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	5	<p>1、2018年4月20日召开第一届董事会十六次会议，审计通过了《关于公司2017年度总经理工作报告的议案》、《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》、《关于公司2018年度财务预算报告的议案》、《关于公司2017年度利润分配的议案》、《关于公司2017年年度报告及年度报告摘要的议案》、《关于募集资金存放与使用情况的专项自查报告》、《关于续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度审计机构的议案》、《关于预计2018年度公司日常性关联交易的议案》、《关于追认2017年度偶发性关联交易的议案》、《关于补充追认对外投资的议案》、《关于注册分公司的议案》、《关于昌乐分公司工商变更的议案》、《关于注销烟台分公司的议案》、《关于全资子公司山东润物停车场管理有限公司注册成立济南分公司的议案》、《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于决定曹洪涛、王立华为山东润华物业管理股份有限公司总经理助理聘用人选的议案》、《授权董事会办理公司工商变更的议案》、《关于提议召开2017年年度股东大会的议案》。</p> <p>2、2018年8月21日召开一届董事会第十七次会议，审议通过了《公司2018年半年度报告》、《关于全资子公司济南润物园林工程有限公司变更经营范围的议案》。</p> <p>3、2018年8月29日召开一届董事会第十八次会议，审议通过了《关于董事会换届暨提名第二届董事会董事候选人的议案》、《关于公司购买理财产品的议案》、《关于提请召开2018年度第一次临时股东大会的议案》。</p> <p>4、2018年9月13日召开二届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第二届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司总经理助理的议案》、《关于注册成立</p>

		<p>润园分公司的议案》、《关于注册成立华园分公司的议案》。</p> <p>5、2018年9月25日召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《授权董事会办理公司工商变更的议案》、《关于提议召开2018年第二次临时股东大会的议案》。</p>
监事会		<p>1、2018年4月20日召开第一届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司2017年度监事会工作报告的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》、《关于公司2018年度财务预算报告的议案》、《关于公司2017年度利润分配的议案》、《关于公司2017年年度报告及年度报告摘要的议案》、《关于募集资金存放与使用情况的专项自查报告》、《关于续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度审计机构的议案》。</p> <p>4 2、2018年8月21日召开第一届监事会第七次会议，审议通过了《公司2018年半年度报告》。</p> <p>3、2018年8月29日召开第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于提名第二届监事会股东代表监事候选人的议案》。</p> <p>4、2018年9月13日召开第二届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第二届监事会监事会主席的议案》。</p>
股东大会		<p>1、2018年5月11日召开2017年年度股东大会，审议通过了《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》、《关于公司2017年度监事会工作报告的议案》、《关于公司2017年度财务决算报告的议案》、《关于公司2018年度财务预算报告的议案》、《关于公司2017年度利润分配的议案》、《关于公司2017年年度报告及年度报告摘要的议案》、《关于募集资金存放与使用情况的专项自查报告》、《关于续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度审计机构的议案》、《关于预计2018年度公司日常性关联交易的议案》、《关于追认2017年度偶发性关联交易的议案》、《关于补充追认对外投资的议案》、《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《授权董事会办理公司工商变更的议案》。</p> <p>3</p>

		<p>2、2018年9月13日召开2018年第一次临时股东大会，审议通过了《关于董事会换届暨提名第二届董事会董事候选人的议案》、《关于提名第二届监事会股东代表监事候选人的议案》、《关于公司购买理财产品的议案》。</p> <p>3、2018年10月10日召开2018年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《授权董事会办理公司工商变更的议案》。</p>
--	--	---

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

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序均符合法律法规和公司章程的相关规定和要求，且均严格按照相关法律、法规履行各自的权利和义务。

（三）公司治理改进情况

公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规，建立了较为健全的三会治理结构，并在由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司法人治理结构的有效管理下，公司的重大事项能够按照制度要求进行决策，三会决议能够得到较好的执行。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，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。

（四）投资者关系管理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，定期召开董事会、监事会、股东大会，保障股东行使权利；严格按照公司管理制度，召开管理层例会，保证管理问题得到快速有效解决；成立了专门面向投资者进行日常沟通的部门，及时更新公司动态信息，以便投资者及时、准确、全面的了解公司的近况，切实保障股东享有的表决权、利润分配权、知情权、监督质询等权利，并通过累积投票制、中小股东提案权及对公司决策程序规范性，充分体现了保证股东利益的原则。

（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

独立董事的意见：

注：应说明独立董事曾提出异议的有关事项及异议的内容，独立董事对公司所提建议及采纳情况。

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的风险事项，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

1、业务独立

公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统，在业务各个经营环节不存在对控股股东、其他关联方的重大依赖，不存在足以影响公司独立性或者显失公平的关联交易。因此，

公司业务独立。

2、资产独立

公司合法拥有与其目前经营有关的设备等资产的所有权或者使用权，股份公司由有限公司整体变更设立，原有限公司所有的办公设备等有形资产及无形资产全部由股份公司承继，确保股份公司拥有独立完整的资产结构，具备与经营有关的办公设备和配套设施。截至本报告期末，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。因此，公司资产独立。

3、人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。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、监事以外其他职务的情况，也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。因此，公司人员独立。

4、机构独立

公司已经按照法律的规定以及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并规范运作；公司根据经营管理的需要设置了总经理、财务总监等高级管理人员；公司已经建立起独立完整的组织结构，各机构和各内部职能部门均按《公司章程》以及其他管理制度的职责独立运作，独立行使经营管理职权，不存在与实际控制人及其控制的其它企业有机构混同、合署办公的情形。因此，公司机构独立。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；截至本报告期末，公司不存在资金被控股股东、实际控制人以借款、代偿债务或者其他方式占用的情形。因此，公司财务独立。

公司具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场、独立经营的能力，独立运作、独立承担责任和风险。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司建立了《财务管理制度》、《人力资源管理制度》、《采购管理制度》等一系列规章制度，涵盖了公司人力资源管理、财务管理、日常采购、信息安全、行政管理等生产经营过程和各个具体环节，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

公司建立了相对完善的公司治理制度，制订了股东大会、董事会、监事会的三会制度，以确保公司有效的决策、执行和监督。同时制定了《信息披露管理制度》、《投资者管理制度》等财务管理和风险控制机制。

公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护且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。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了年度报告差错责任追究制度制度，执行情况良好。

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	中汇会审[2019]1657号
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	济南市经十路13777号中润世纪广场18号楼3层东厅
审计报告日期	2019年4月23日
注册会计师姓名	吴岳、王振兵
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

中汇会审[2019]1657号

山东润华物业管理股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了山东润华物业管理股份有限公司(以下简称润华物业)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了润华物业2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司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,我们独立于润华物业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

润华物业管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2018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

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，管理层负责评估润华物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算润华物业、终止运营或别无其他现实的选择。

润华物业治理层(以下简称治理层)负责监督润华物业的财务报告过程。

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，就可能导致对润华物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致润华物业不能持续经营。

(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) 就润华物业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

报告日期：2019年4月23日

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五(一)	65,268,988.93	36,707,292.88
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	五(二)	46,029,408.97	36,652,290.59
其中：应收票据			70,000.00
应收账款		46,029,408.97	36,582,290.59
预付款项	五(三)	2,169,904.89	957,858.54
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(四)	7,052,672.75	5,945,544.56
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五(五)	9,737,506.13	8,009,845.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(六)	461,727.96	1,477.27
流动资产合计		130,720,209.63	88,274,308.89
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(七)	4,517,418.48	4,517,418.48
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五(八)	11,490,606.73	
固定资产	五(九)	12,505,964.30	22,703,553.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五(十)	253,969.66	216,696.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十一)	1,431,144.69	224,011.51

递延所得税资产	五(十二)	231,634.51	250,273.73
其他非流动资产	五(十三)	416,462.14	416,462.14
非流动资产合计		30,847,200.51	28,328,415.75
资产总计		161,567,410.14	116,602,724.64
流动负债：			
短期借款	五(十四)	19,000,000.00	10,000,000.00
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	五(十五)	10,335,626.57	8,820,942.08
其中：应付票据			50,000.00
应付账款		10,335,626.57	8,770,942.08
预收款项	五(十六)	10,899,587.45	2,761,622.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(十七)	27,288,710.00	21,447,891.69
应交税费	五(十八)	4,302,235.60	4,471,592.52
其他应付款	五(十九)	13,643,834.34	3,245,915.31
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		85,469,993.96	50,747,963.97
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		422,917.64	
其他非流动负债			

非流动负债合计		422,917.64	
负债合计		85,892,911.60	50,747,963.97
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五(二十)	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(二十一)	30,163,270.81	30,163,270.81
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(二十二)	2,179,172.28	1,492,563.19
一般风险准备			
未分配利润	五(二十三)	23,332,055.45	14,198,926.67
归属于母公司所有者权益合计		75,674,498.54	65,854,760.67
少数股东权益			
所有者权益合计		75,674,498.54	65,854,760.67
负债和所有者权益总计		161,567,410.14	116,602,724.64

法定代表人：杨立群 主管会计工作负责人：付树民 会计机构负责人：于雪

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		65,248,832.74	36,636,704.74
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	十一(一)	43,155,876.18	32,291,696.41
其中：应收票据			
应收账款		43,155,876.18	32,291,696.41
预付款项		577,997.83	1,250,024.18
其他应收款	十一(二)	12,894,541.67	11,468,713.86
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		375,884.89	
流动资产合计		122,253,133.31	81,647,139.19
非流动资产：			
可供出售金融资产		4,517,418.48	4,517,418.48

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一(三)	5,648,525.40	5,648,525.40
投资性房地产		11,490,606.73	
固定资产		11,998,373.15	22,285,986.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		253,969.66	216,696.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,369,755.79	119,289.29
递延所得税资产		231,634.51	250,273.73
其他非流动资产		416,462.14	
非流动资产合计		35,926,745.86	33,038,189.62
资产总计		158,179,879.17	114,685,328.81
流动负债：			
短期借款		19,000,000.00	10,000,000.00
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		2,480,324.37	3,015,138.99
其中：应付票据			
应付账款		2,480,324.37	3,015,138.99
预收款项		8,640,481.84	2,487,311.00
应付职工薪酬		26,478,152.27	21,117,256.45
应交税费		3,730,608.62	3,384,426.15
其他应付款		25,472,400.79	9,592,293.51
其中：应付利息			
应付股利			
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		85,801,967.89	49,596,426.10
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		422,917.64	
其他非流动负债			
非流动负债合计		422,917.64	
负债合计		86,224,885.53	49,596,426.10
所有者权益：			
股本		20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		30,163,270.81	30,163,270.81
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,179,172.28	1,492,563.19
一般风险准备			
未分配利润		19,612,550.55	13,433,068.71
所有者权益合计		71,954,993.64	65,088,902.71
负债和所有者权益合计		158,179,879.17	114,685,328.81

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		350,048,223.47	282,198,528.53
其中：营业收入	五(二十四)	350,048,223.47	282,198,528.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		338,931,189.07	271,339,750.98
其中：营业成本	五(二十四)	317,156,589.21	253,119,849.79
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	五(二十五)	2,244,821.10	1,726,621.65
销售费用	五(二十六)	1,004,507.81	1,368,512.48

管理费用	五(二十七)	17,728,218.86	14,511,764.89
研发费用			
财务费用	五(二十八)	871,608.95	589,227.27
其中：利息费用		878,159.98	776,016.31
利息收入		112,999.49	261,376.14
资产减值损失	五(二十九)	-74,556.86	23,774.90
加：其他收益	五(三十)	445,349.34	198,841.62
投资收益（损失以“-”号填列）	五(三十一)	272,523.17	
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）	五(三十二)	-18,101.35	-9,943.10
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,816,805.56	11,047,676.07
加：营业外收入	五(三十三)	9,300.50	442,693.89
减：营业外支出	五(三十四)	68,062.58	52,776.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,758,043.48	11,437,593.70
减：所得税费用	五(三十五)	1,938,305.61	3,594,490.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,819,737.87	7,843,103.31
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）		9,819,737.87	7,843,103.31
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		9,819,737.87	7,843,103.31
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		9,819,737.87	7,843,103.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,819,737.87	7,843,103.31
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	十二 （二）	0.49	0.39
（二）稀释每股收益	十二 （二）	0.49	0.39

法定代表人：杨立群

主管会计工作负责人：付树民

会计机构负责人：于雪

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(四)	324,840,618.14	254,917,404.88
减：营业成本	十一(四)	298,927,476.48	229,711,961.79
税金及附加		2,073,916.72	1,609,171.16
销售费用		769,604.72	1,088,912.88
管理费用		14,340,178.74	12,539,779.98
研发费用			
财务费用		858,744.39	582,226.13
其中：利息费用		878,159.98	776,016.31
利息收入		110,178.87	259,998.82
资产减值损失		-74,556.86	23,774.90
加：其他收益		445,349.34	198,841.62
投资收益（损失以“-”号填列）	十一(五)	272,523.17	
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）		-18,101.35	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,645,025.11	9,560,419.66
加：营业外收入		3,300.00	440,605.37
减：营业外支出		67,233.34	62,719.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,581,091.77	9,938,305.67

减：所得税费用		1,715,000.84	2,777,892.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,866,090.93	7,160,413.45
（一）持续经营净利润		6,866,090.93	7,160,413.45
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		6,866,090.93	7,160,413.45
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（五）合并现金流量表

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		372,447,423.97	289,616,309.83
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	五(三十六)	74,439,617.80	4,104,760.91
经营活动现金流入小计		446,887,041.77	293,721,070.74

购买商品、接受劳务支付的现金		65,252,250.99	48,344,962.99
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		264,496,732.48	202,153,277.35
支付的各项税费		20,923,487.80	18,640,612.77
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十六)	71,957,498.76	6,874,682.64
经营活动现金流出小计		422,629,970.03	276,013,535.75
经营活动产生的现金流量净额		24,257,071.74	17,707,534.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		86,206.87	
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	五(三十六)	164,892,523.17	
投资活动现金流入小计		164,978,730.04	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,095,945.75	9,404,469.79
投资支付的现金		30,000.00	
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	五(三十六)	164,620,000.00	
投资活动现金流出小计		168,745,945.75	9,404,469.79
投资活动产生的现金流量净额		-3,767,215.71	-9,404,469.79
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		19,000,000.00	10,000,000.00
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		19,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	18,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		878,159.98	776,016.31
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		10,878,159.98	18,776,016.31
筹资活动产生的现金流量净额		8,121,840.02	-8,776,016.31
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		28,611,696.05	-472,951.11
加：期初现金及现金等价物余额		36,657,292.88	37,130,243.99
六、期末现金及现金等价物余额		65,268,988.93	36,657,292.88

法定代表人：杨立群 主管会计工作负责人：付树民 会计机构负责人：于雪

（六）母公司现金流量表

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		340,538,866.65	263,490,798.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		70,661,361.73	4,048,110.58
经营活动现金流入小计		411,200,228.38	267,538,909.33
购买商品、接受劳务支付的现金		48,447,731.43	31,407,389.33
支付给职工以及为职工支付的现金		258,384,353.17	193,593,306.22
支付的各项税费		18,696,420.39	17,484,323.98
支付其他与经营活动有关的现金		67,883,909.86	5,870,510.94
经营活动现金流出小计		393,412,414.85	248,355,530.47
经营活动产生的现金流量净额		17,787,813.53	19,183,378.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		86,206.87	
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		164,892,523.17	
投资活动现金流入小计		164,978,730.04	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,868,337.85	9,078,080.09
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		164,620,000.00	
投资活动现金流出小计		168,488,337.85	9,078,080.09
投资活动产生的现金流量净额		-3,509,607.81	-9,078,080.09
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		19,000,000.00	10,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		92,018,532.26	27,732,976.00
筹资活动现金流入小计		111,018,532.26	37,732,976.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	18,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		878,159.98	776,016.31

支付其他与筹资活动有关的现金		85,806,450.00	29,303,872.80
筹资活动现金流出小计		96,684,609.98	48,079,889.11
筹资活动产生的现金流量净额		14,333,922.28	-10,346,913.11
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		28,612,128.00	-241,614.34
加：期初现金及现金等价物余额		36,636,704.74	36,878,319.08
六、期末现金及现金等价物余额		65,248,832.74	36,636,704.74

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	20,000,000.00				30,163,270.81				1,492,563.19		14,198,926.67		65,854,760.67
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	20,000,000.00				30,163,270.81				1,492,563.19		14,198,926.67		65,854,760.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									686,609.09		9,133,128.78		9,819,737.87
（一）综合收益总额											9,819,737.87		9,819,737.87
（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									686,609.09		-686,609.09		
1. 提取盈余公积									686,609.09		-686,609.09		

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	20,000,000. 00				30,163,270. 81			2,179,17 2.28		23,332,05 5.45		75,674,498. 54	

项目	上期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	20,000,000. 00				30,163,270. 81			776,521.84		7,071,864. 71		58,011,65 7.36	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													

其他													
二、本年期初余额	20,000,000. 00				30,163,270. 81				776,521.84		7,071,864. 71		58,011,65 7.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									716,041.35		7,127,061. 96		7,843,103. 31
（一）综合收益总额											7,843,103. 31		7,843,103. 31
（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									716,041.35		-716,041.3 5		
1. 提取盈余公积									716,041.35		-716,041.3 5		
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、本期末余额	20,000,000.00				30,163,270.81				1,492,563.19		14,198,926.67	65,854,760.67

法定代表人：杨立群

主管会计工作负责人：付树民

会计机构负责人：于雪

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				30,163,270.81				1,492,563.19		13,433,068.71	65,088,902.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				30,163,270.81				1,492,563.19		13,433,068.71	65,088,902.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									686,609.09		6,179,481.84	6,866,090.93
（一）综合收益总额											6,866,090.93	6,866,090.93
（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									686,609.09		-686,609.09	
1. 提取盈余公积									686,609.09		-686,609.09	

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	20,000,000.0 0				30,163,270.8 1				2,179,172.28		19,612,550.55	71,954,993.64

项目	上期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.0 0				30,163,270.8 1				776,521.84		6,988,696.61	57,928,489.2 6
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.0 0				30,163,270.8 1				776,521.84		6,988,696.61	57,928,489.2 6
三、本期增减变动金额（减少以“－”									716,041.35		6,444,372.10	7,160,413.45

号填列)												
(一) 综合收益总额											7,160,413.45	7,160,413.45
(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								716,041.35			-716,041.35	
1. 提取盈余公积								716,041.35			-716,041.35	
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	20,000,000.0				30,163,270.8					1,492,563.19	13,433,068.71	65,088,902.7
	0				1							1

山东润华物业管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

山东润华物业管理有限责任公司系于 1996 年 2 月 14 日由山东省汽车销售（集团）股份有限公司、山东上海汽车销售股份有限公司发起设立。2015 年 10 月 10 日山东润华物业管理有限责任公司整体变更山东润华物业管理股份有限公司(以下简称公司或本公司)，在济南市工商行政管理局登记注册，取得统一社会信用代码为 913701001630917449 的《企业法人营业执照》。公司注册地：山东省济南市槐荫区经十路 28988 号乐梦中心三号楼 6 楼。法定代表人：杨立群。公司现有注册资本为人民币 20,000,000.00 元，总股本为 20,000,000 股，每股面值人民币 1 元。公司股票于 2016 年 3 月 7 日在全国股转系统挂牌交易。

1996 年 2 月，山东润华物业管理有限责任公司设立，注册资本 60.00 万元，山东省汽车销售（集团）股份有限公司出资 36.00 万元，持股比例为 60.00%；山东上海汽车销售股份有限公司出资 24.00 万元，持股比例为 40.00%。1997 年，经国家工商行政管理局批准，山东润华物业管理有限责任公司股东山东省汽车销售（集团）股份有限公司名称变更为润华集团股份有限公司(以下简称润华集团)，1997 年 9 月 5 日股东会审议通过山东润华物业管理有限责任公司名称变更为山东润华集团物业管理有限责任公司。2001 年 1 月 15 日，山东润华集团物业管理有限责任公司变更为润华集团山东物业管理有限责任公司(以下简称润华有限)。2004 年 4 月 9 日润华有限召开股东会，审议通过润华集团、山东上海汽车销售有限责任公司均以货币形式分别追加出资 144.00 万元、96.00 万元。增资后公司注册资本变更为 300.00 万元；2004 年 4 月 7 日，由山东中明会计师事务所有限公司出具《验资报告书》(鲁中明验字[2004]第 035 号)。2008 年 7 月 16 日润华有限召开股东会，审议通过润华集团增资 200.00 万元，增资后公司注册资本为 500.00 万元；2008 年 5 月 8 日，山东致源会计师事务所有限公司出具《验资报告》(鲁致源会验字[2008]第 3023 号)。2013 年 11 月 7 日润华有限召开股东会，审议同意山东润华天众汽车销售服务有限公司(注：2010 年 8 月 18 日，山东上海汽车销售有限责任公司名称变更为山东润华天众汽车销售服务有限公司)将其所持公司 24.00%的股份全部转让给润华集团，公司性质变更为一人有限责任公司。

2015 年 6 月 29 日，润华集团将其所持公司 450.00 万元股权(占注册资本 90.00%)作价 1,080.00 万元转让给栾涛、将其所持公司 50.00 万元股权(占注册资本 10.00%)作价 120.00 万元转让给梁跃凤。2015 年 7 月 17 日，润华有限召开股东会，审议同意公司注册资本增至 1,200.00 万元，其中新增股东济南安澜以 720.00 万元认缴公司 300.00 万元注册资本，股东栾涛以 960.00 万元认缴公司 400.00 万元注册资本；2015 年 7 月 27 日，山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(和信验字[2015]第 000053 号)。

2015 年 9 月 10 日根据股东会决议和修改后的章程规定，润华有限整体更名为山东润华物业管理股份有限公司，并以截至 2015 年 7 月 31 日经审计后的净资产 29,923,270.81 元，按 1:2.49 的比例折为本公司 12,000,000.00 股普通股股份，每股面值 1 元。其中：股东栾涛折合股份 8,500,000.00 元，股东梁跃凤折合股份 500,000.00 元，股东济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)折合股份 3,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 12,000,000.00 元。折合股份后剩余净资产 17,923,270.81 元转作资本公积。2015 年 9 月 10 日，山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(和信验字[2015]第 000079 号)。

2016 年根据公司股东会决议和修改后的章程规定申请增加注册资本人民币 800.00 万元，变更后的注册资本为人民币 2,000.00 万元，变更后，栾涛出资 850.00 万元，占注册资本的 42.50%；梁跃凤出资 50.00 万元，占注册资本 2.50%；济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)，出资 300.00 万元，占注册资本 15.00%；栾航乾出资 800.00 万元，占注册资本的 40.00%。2016 年 11 月 14 日由山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(和信验字(2016)第 000129 号)。

2017 年 4 月 5 日股东栾航乾通过全国中小企业股份转让系统以协议转让的方式将其持有的润华物业的 300.00 万股股份的权益转让给济南禄通商务咨询合伙企业(有限合伙)。转让后，栾涛持有本公司 850.00 万股股份权益，占股份总数的 42.50%，栾航乾持有本公司 500.00 万股股份权益，占股份总数的 25.00%，济南禄通商务咨询合伙企业(有限合伙)持有本公司 300.00 万股股份权益，占股份总数的 15.00%，济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)持有本公司 300.00 万股股份权益，占股份总数的 15.00%，梁跃凤持有本公司 50.00 万股股份权益，占股份总数的 2.50%。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构；董事会下设总经理。公司下设 6 个职能部门

和 9 个业务部门具体负责公司日常的生产与经营。

本公司根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订版)，公司所处行业为 081 其它服务业。经营范围为：物业管理（凭资质经营）；电梯安装、维修；酒店管理；洗熨服务；保洁服务；建筑物清洁服务；花木销售；花卉租赁；园林绿化管理；搬运服务；医疗信息咨询；食品销售；餐饮服务；害虫防治服务；消毒服务；停车场服务。（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）。主要产品：为各类业主提供保养清洁、安保、园艺绿化、设施设备管理、装饰工程及其他衍生服务等。

本财务报表及财务报表附注已于 2019 年 4 月 23 日经公司第二届董事会第三次会议批准。

（二）合并范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 7 家，孙公司 1 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 1 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

（一）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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司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。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。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（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和，形成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被购买方直接处置相关资产和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外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。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，详见本附注三（十二）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（七）“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

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直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，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”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。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3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。

（七）金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。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：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)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；3)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：1)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；2)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。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

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。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

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。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。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

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。取得时按照公允价值(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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末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确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。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。

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。

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。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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)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之和；(2)所转移金融资产的账面价值。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中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

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。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述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。对于此类金融负债，按照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。

4. 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。对现存金融负债全部或者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。

金融负债全部或者部分终止确认时，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者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 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。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 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。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。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。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(八)。

8. 金融资产的减值准备

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，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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；(2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；(4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来

现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，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；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。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，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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，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”是指公允价值低于成本幅度超过50%，“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间达到或超过12个月；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月(含6个月)但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。)对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 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。

(八) 公允价值

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。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(九) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额100.00万元以上(含)的款项；其他应收款——金额100.00万元以上(含)的款项。
------------------	---

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。
----------------------	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好 (3) 员工备用金。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	-	-
1-2年	100.00	5.00
2-3年	100.00	10.00
3-4年	100.00	30.00
4-5年	100.00	50.00
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

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 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。

(十) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、包装物、低值易耗品、产成品(库存商品)等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3)在非货币性资产交换具备商业实质和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存货通常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存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按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，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

(1)产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

(2)需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一）持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(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，在满足下列条件时，将其划分为持有待售类别：

(1) 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；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，当拟出售的子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。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的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》(以下简称第 42 号准则)计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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第 42 号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，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号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，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十二）长期股权投资的确认和计量

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，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。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，其会计政策详见本附注三(七)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。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、所承担债务账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。购买方为企业合并而发生的审计、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；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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。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。

(3) 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：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。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，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

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

的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与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者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。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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者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者负债相同的基础进行处理，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、其他综合收益和净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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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。

(十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产,转换为采用成本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

(十四) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产:(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的;(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认:(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。与固定资产有关的后续支出,符合上述确认条件的,计入固定资产成本;不符合上述确认条件的,发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产,预计弃置费用,并将其现值计入固定资产成本。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧,终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益,则选择不同折旧率和折旧方法,分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下:

固定资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	直线法	20	5	4.75
电子设备	直线法	3	5	31.66
大型设备	直线法	5	5	19.00
办公家具	直线法	5	5	19.00
办公车辆	直线法	4	5	23.75
其他资产	直线法	5	5	19.00

说明:

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用,在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产,还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

(1)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司;

(2)本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权;

(3)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;

(5)租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。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。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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分

摊。

融资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将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者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。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十五) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十六) 借款费用的确认和计量

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 生物资产的确认和计量

1. 生物资产的确认标准及分类

生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；(2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；(3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

2. 生物资产按照成本计量。

3. 收获或出售消耗性生物资产，采用个别计价法结转成本。

4. 生物资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本模式进行后续计量的生物资产，当有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照消耗性生物资产类别的可变现净值低于账面价值的差额，计提消耗性生物资产跌价准备。

公益性生物资产不计提减值准备。

(十八) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。

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成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本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分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。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	期限(年)
软件	预计受益期限	10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；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。

(十九) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(八)；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，以资产组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收益中收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者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者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果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。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(二十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 收入确认原则

1. 收入的总确认原则

(1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1)建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若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；若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。

2)固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3)确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4)资产负债表日，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。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

本公司在资产负债表日，根据公司与客户签订的物业服务合同，物业服务收入金额能够可靠计量；已经收到客户支付的物业服务收入或取得向客户收取物业服务收入的权力；且为物业服务收入发生的人工及其他成本能够可靠计量时，确定物业服务的收入。

(二十三) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：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。

2. 政府补助的确认时点

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)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(任何符合条件企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)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；

(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(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2)存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3)属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

2. 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、清偿负债同时进行时，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。

（二十五）租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。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。

融资租赁的确认条件见本附注三（十四）4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 租入人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按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。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十六）主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

（二十七）前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、梁山分公司与宁阳分公司5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

税 种	计税依据	税 率
水利建设专项资金	应缴流转税税额	0.5%、天津分公司1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

[注] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
山东润华物业管理股份有限公司	25%
除上述以外的其他纳税主体	20%

(二) 税收优惠及批文

《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税[2018]77号)为进一步支持小型微利企业发展,现就小型微利企业所得税政策通知如下:自2018年1月1日至2020年12月31日,将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元,对年应纳税所得额低于100万元(含100万元)的小型微利企业,其所得减按50.00%计入应纳税所得额,按20.00%的税率缴纳企业所得税。依据财税[2019]13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》,本法规自2019年1月1日起全文废止。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指2018年1月1日,期末系指2018年12月31日;本期系指2018年度,上年系指2017年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	1,643.60	5,497.30
银行存款	65,267,345.33	36,651,795.58
其他货币资金	-	50,000.00
合 计	65,268,988.93	36,707,292.88

2. 本期无抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	-	-	-	70,000.00	-	70,000.00
应收账款	46,473,365.51	443,956.54	46,029,408.97	37,100,803.99	518,513.40	36,582,290.59
合 计	46,473,365.51	443,956.54	46,029,408.97	37,170,803.99	518,513.40	36,652,290.59

2. 应收票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	70,000.00

(2) 期末公司已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	45,000.00	-

3. 应收账款

(1) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	46,473,365.51	100.00	443,956.54	0.96	46,029,408.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	46,473,365.51	100.00	443,956.54	0.96	46,029,408.97

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	37,100,803.99	100.00	518,513.40	1.40	36,582,290.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	37,100,803.99	100.00	518,513.40	1.40	36,582,290.59

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	43,667,374.60	-	-
1-2年	109,128.00	109,128.00	100.00
2-3年	306,082.04	306,082.04	100.00
3-4年	28,746.50	28,746.50	100.00
小计	44,111,331.14	443,956.54	1.01

② 低信用风险组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方款项	2,362,034.37	-	-

(3) 本期计提坏账准备金额 109,128.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 183,684.86 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	转回或收回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
济南高新区生命科学城发展中心	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	102,806.00	102,806.00
馆陶县人民医院	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	40,070.00	40,070.00
滕州万通地产有限公司	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	40,000.00	40,000.00
小计				182,876.00	182,876.00

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
泰山医学院附属医院	4,159,367.18	1年以内	9.04	-

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
山东省立医院	2,384,029.70	1年以内	5.13	-
泰山学院	2,200,298.63	1年以内	4.73	-
青岛市胶州中心医院	1,995,191.02	1年以内	4.29	-
青岛大学附属医院	1,979,499.84	1年以内	4.26	-
小计	12,718,386.37		27.35	-

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,169,904.89	100.00	957,858.54	100.00

2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
国网山东省电力公司济南供电公司	273,972.40	1年以内	12.63	业务未完成
济南乐途商业运营管理有限公司	250,833.33	1年以内	11.56	业务未完成
刘焕成	77,916.67	1年以内	3.59	业务未完成
梁乙深	35,416.69	1年以内	1.63	业务未完成
北京华夏盛想科技有限公司	27,780.00	1年以内	1.28	业务未完成
小计	665,919.09		30.69	

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	7,052,672.75	-	7,052,672.75	5,945,544.56	-	5,945,544.56

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	7,052,672.75	100.00	-	-	7,052,672.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	7,052,672.75	100.00	-	-	7,052,672.75

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	5,945,544.56	100.00	-	-	5,945,544.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	5,945,544.56	100.00	-	-	5,945,544.56

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	802,456.00	-	-

② 低信用风险组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方款项	70,000.00	-	-
保证金	6,104,390.11	-	-
员工备用金	75,826.64	-	-
小计	6,250,216.75	-	-

(3) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛大学附属医院	保证金	2,213,291.50	1年以内	31.38	-
杨群芳	垫付社保赔款	774,156.00	1年以内	10.98	-
山东财经大学	保证金	328,227.60	1-2年	4.65	-
泰山学院	保证金	312,617.28	1年以内	4.43	-
临沂大剧院	保证金	300,000.00	1-2年	4.26	-
小计		3,928,292.38		55.70	-

(五) 存货

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	181,522.21	-	181,522.21	197,100.92	-	197,100.92
消耗性生物资产	3,945,695.36	-	3,945,695.36	3,873,966.32	-	3,873,966.32
建造合同形成的资产	5,610,288.56	-	5,610,288.56	3,938,777.81	-	3,938,777.81
合计	9,737,506.13	-	9,737,506.13	8,009,845.05	-	8,009,845.05

[注]期末存货中不存在用于债务担保的事项。

2. 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额中无资本化利息金额。

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴企业所得税	461,727.96	1,477.27

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 可供出售金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	5,000,000.00	482,581.52	4,517,418.48	5,000,000.00	482,581.52	4,517,418.48
按成本计量的	5,000,000.00	482,581.52	4,517,418.48	5,000,000.00	482,581.52	4,517,418.48

2. 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
山东省鲁信典当有限责任公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00

续上表：

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
山东省鲁信典当有限责任公司	482,581.52	-	-	482,581.52	10.00	-

上述被投资单位山东省鲁信典当有限责任公司为非上市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，同时相关财务信息和市场信息的获取不具备持续性和及时性，公允价值无法可靠计量，此类金融资产按成本法计量；本公司未向山东省鲁信典当有限责任公司委派高级管理人员，不参与公司日常管理，因此不构成重大影响。因此将其划分为可供出售类别且采用成本计量的权益工具投资。

4. 可供出售金融资产减值准备计提原因及依据说明

本期可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
期初已计提减值金额	482,581.52
本期计提	-
其中：从其他综合收益转入	-
本期减少	-
其中：期后公允价值回升转回	-
期末已计提减值金额	482,581.52

(八) 投资性房地产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		外购	固定资产转入	企业合并增加	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值								

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		外购	固定资产转入	企业合并增加	其他	处置	其他转出	
房屋及建筑物	-	581,636.09	11,743,668.52	-	-	-	-	12,325,304.61
(2) 累计折旧/ 摊销		计提/摊销						
房屋及建筑物	-	491,016.29	343,681.59	-	-	-	-	834,697.88
(3) 账面价值								
房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-	-	11,490,606.73

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中不存在用于担保的事项

(九) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	12,505,964.30	22,703,553.82

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	企业合并	处置或报废	其他	
(1) 账面原值						
房屋及建筑物	17,823,756.28	287,213.02	-	-	11,743,668.52	6,367,300.78
电子设备	1,358,350.63	321,457.57	-	133,019.00	-	1,546,789.20
办公家具	515,739.00	17,392.12	-	335.04	-	532,796.08
办公车辆	568,199.17	-	-	-	-	568,199.17
运输车辆	111,346.11	586,643.37	-	-	-	697,989.48
其他资产	6,201,947.76	2,235,584.17	-	122,192.85	-	8,315,339.08
小 计	26,579,338.95	3,448,290.25	-	255,546.89	11,743,668.52	18,028,413.79
(2) 累计折旧		计提				
房屋及建筑物	272,316.36	355,989.86	-	-	343,681.59	284,624.63
电子设备	598,606.91	348,566.38	-	118,441.99	-	828,731.30
办公家具	193,658.33	73,915.97	-	63.60	-	267,510.70
办公车辆	428,139.28	39,831.38	-	-	-	467,970.66
运输车辆	37,463.77	84,340.84	-	-	-	121,804.61
其他资产	2,345,600.48	1,238,940.19	-	32,733.08	-	3,551,807.59
小 计	3,875,785.13	2,141,584.62	-	151,238.67	343,681.59	5,522,449.49
(3) 账面价值						
房屋及建筑物	17,551,439.92	-	-	-	-	6,082,676.15
电子设备	759,743.72	-	-	-	-	718,057.90

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	企业合并	处置或报废	其他	
办公家具	322,080.67	-	-	-	-	265,285.38
办公车辆	140,059.89	-	-	-	-	100,228.51
运输车辆	73,882.34	-	-	-	-	576,184.87
其他资产	3,856,347.28	-	-	-	-	4,763,531.49
小计	22,703,553.82	-	-	-	-	12,505,964.30

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末不存在用于借款抵押的固定资产。

(十) 无形资产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值								
软件	276,792.23	66,019.41	-	-	-	-	-	342,811.64
(2) 累计摊销		计提	其他			处置	其他	
软件	60,096.16	28,745.82						88,841.98
(3) 账面价值								
软件	216,696.07	-	-	-	-	-	-	253,969.66

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末不存在用于抵押或担保的无形资产。

(十一) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
装修费用	224,011.51	173,580.75	90,257.13	-	307,335.13	-
租金	-	1,142,857.20	19,047.64	-	1,123,809.56	-
合计	224,011.51	1,316,437.95	109,304.77	-	1,431,144.69	

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	443,956.54	110,989.12	518,513.40	129,628.34
可供出售金融资产减值准备的所得税影响	482,581.52	120,645.39	482,581.52	120,645.39
合计	926,538.06	231,634.51	1,001,094.92	250,273.73

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧税法差异	1,708,555.41	422,917.64	-	-

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	2,234,056.97	2,955,360.06

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2020	81,046.25	977,095.32
2021	679,721.27	679,721.27
2022	1,298,543.47	1,298,543.47
2023	174,745.98	-
小 计	2,234,056.97	2,955,360.06

(十三) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
软件采购	416,462.14	416,462.14

2. 2017年预付山东喝彩信息科技有限公司软件款416,462.14元,该软件还未达到可使用状态。

(十四) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	19,000,000.00	10,000,000.00

(十五) 应付票据及应付账款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	-	50,000.00
应付账款	10,335,626.57	8,770,942.08
合 计	10,335,626.57	8,820,942.08

2. 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	50,000.00

3. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1年以内	10,291,016.77	8,759,744.58
1-2年	33,412.30	11,197.50
2-3年	11,197.50	-

账龄	期末数	期初数
小计	10,335,626.57	8,770,942.08

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
山东金鑫混凝土有限公司丰齐分公司	15,670.00	业务未完成
山东中聚幕墙工程有限公司	11,442.30	业务未完成
济南金鸿宇科技有限公司	11,197.50	业务未完成
小计	38,309.80	

(十六) 预收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内	10,899,587.45	2,761,622.37

(十七) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	21,447,891.69	263,810,183.23	257,969,364.92	27,288,710.00
(2) 离职后福利—设定提存计划	-	8,296,194.80	8,296,194.80	-
合计	21,447,891.69	272,106,378.03	266,265,559.72	27,288,710.00

2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	21,444,491.69	252,411,230.56	246,567,012.25	27,288,710.00
(2) 职工福利费	3,400.00	5,457,893.62	5,461,293.62	-
(3) 社会保险费	-	4,972,980.56	4,972,980.56	-
其中：医疗保险费	-	4,207,273.24	4,207,273.24	-
工伤保险费	-	296,029.18	296,029.18	-
生育保险费	-	469,678.14	469,678.14	-
其他	-	-	-	-
(4) 住房公积金	-	730,737.40	730,737.40	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	237,341.09	237,341.09	-
小计	21,447,891.69	263,810,183.23	257,969,364.92	27,288,710.00

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	-	7,875,247.36	7,875,247.36	-
(2) 失业保险费	-	312,947.44	312,947.44	-
(3) 企业年金缴费	-	108,000.00	108,000.00	-
小计	-	8,296,194.80	8,296,194.80	-

(十八) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3,816,398.74	2,520,298.28
城市维护建设税	224,904.49	148,160.99
企业所得税	12,192.91	1,567,782.98
房产税	36,266.25	48,237.54
印花税	2,616.80	1,273.30
土地使用税	1,511.48	-
教育费附加	96,760.26	60,829.27
地方教育附加	64,506.85	44,476.25
水利建设专项资金	16,126.70	10,448.37
代扣代缴个人所得税	30,951.12	70,085.54
合 计	4,302,235.60	4,471,592.52

(十九) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	13,643,834.34	3,245,915.31

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	9,605,953.40	954,067.94
暂借款	-	2,291,847.37
应付暂收款	4,037,880.94	-
小 计	13,643,834.34	3,245,915.31

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
济南西城资产管理有限公司	1,425,136.10	仍未取得发票

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
小区业主装修押金	6,721,690.00	装修押金
济南西城资产管理有限公司	1,425,136.10	电费
山东省诚信行物业管理有限公司	279,600.00	押金
小 计	8,426,426.10	-

(二十) 股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00

(二十一) 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本/股本溢价	30,163,270.81	-	-	30,163,270.81

(二十二) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,492,563.19	686,609.09	-	2,179,172.28

(二十三) 未分配利润

项目	本期数	上年数
上年年末余额	14,198,926.67	7,071,864.71
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年初余额	14,198,926.67	7,071,864.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,819,737.87	7,843,103.31
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	686,609.09	716,041.35
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股利润	-	-
期末未分配利润	23,332,055.45	14,198,926.67

(二十四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	332,779,605.40	303,388,959.68	269,354,655.68	243,760,045.63
其他业务	17,268,618.07	13,767,629.53	12,843,872.85	9,359,804.16
合计	350,048,223.47	317,156,589.21	282,198,528.53	253,119,849.79

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
其他服务业	332,779,605.40	303,388,959.68	269,354,655.68	243,760,045.63

3. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
物业中介	307,888,000.71	285,159,846.95	242,181,763.47	220,352,157.63
园林工程	6,338,904.71	3,961,861.30	7,336,753.78	6,411,849.74
建筑安装	11,387,913.45	8,857,044.98	18,873,031.24	15,663,739.49
其他服务	7,164,786.53	5,410,206.45	963,107.19	1,332,298.77
小计	332,779,605.40	303,388,959.68	269,354,655.68	243,760,045.63

4. 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
济南区域	276,591,561.89	241,189,896.00	228,900,355.32	203,862,849.20
济南区域以外	56,188,043.51	62,199,063.68	40,454,300.36	39,897,196.43
小计	332,779,605.40	303,388,959.68	269,354,655.68	243,760,045.63

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
山东省立医院	24,380,783.56	6.96
青岛大学附属医院	21,695,344.87	6.20
中日友好医院	13,319,633.36	3.81
中国铁路济南局集团有限公司济南西站	10,043,491.02	2.87
泰山医学院附属医院	9,209,792.98	2.63
小计	78,649,045.79	22.47

(二十五) 税金及附加

项目	本期数	上年数
城市维护建设税	1,147,935.04	912,555.64
土地使用税	6,045.92	-
房产税	163,063.64	64,316.72
教育费附加	491,339.98	390,800.34
地方教育附加	327,559.69	260,533.60
印花税	22,142.60	9,502.90
车船使用税	4,762.16	1,809.69
水利建设专项资金	81,972.07	87,102.76
合计	2,244,821.10	1,726,621.65

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十六) 销售费用

项 目	本期数	上年数
差旅费	230,391.08	335,582.18
财产保险费	191,730.93	233,787.33
广告费	103,153.98	133,094.51
修理费	84,089.65	76,450.33
油料费	180,323.35	68,767.88
会务费	159,300.00	288,858.00
物料消耗费	54,527.11	231,972.25
运输费	991.71	-
合 计	1,004,507.81	1,368,512.48

(二十七) 管理费用

项 目	本期数	上年数
工资	8,464,779.39	6,398,199.70
职工福利费	874,229.23	702,147.07
劳动保险费	949,919.22	755,656.16
住房公积金	146,680.80	122,533.60
职工教育经费	223,083.41	487,567.61
业务招待费	3,203,309.89	2,636,114.43
办公费	2,665,153.01	1,756,194.60
折旧	668,290.09	770,345.57
无形资产摊销	14,343.67	26,344.68
水电费	13,873.41	14,001.64
租赁费	50,420.89	270,215.17
低值易耗品摊销	16,639.20	24,280.75
残疾人就业保障金	274,963.90	231,703.60
存货盘盈盘亏	-	271,315.86
其他	60,000.17	45,144.45
物业管理费	73,361.83	-
交通费	29,170.75	-
合计	17,728,218.86	14,511,764.89

(二十八) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	878,159.98	776,016.31
减：利息收入	112,999.49	261,376.14
手续费支出	106,448.46	74,587.10
合 计	871,608.95	589,227.27

(二十九) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-74,556.86	23,774.90

(三十) 其他收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
社会保险补贴和岗位补贴	201,486.62	123,627.30	与收益相关	201,486.62
就业创业和职业培训补贴	243,862.72	75,214.32	与收益相关	243,862.72
合 计	445,349.34	198,841.62	与收益相关	445,349.34

2. 计入当期其他收益的政府补助情况

(1) 根据关于进一步做好企业(单位)吸纳就业困难人员社会保险补贴和岗位补贴工作有关问题的通知(鲁财社 2016[]27 号文件), 本公司本期收到政府补贴 119,141.60 元, 系与收益相关的政府补助, 已计入本期其他收益。

(2) 根据青人社发[2014]21 号青岛市人力资源和社会保障局就业创业和职业培训补贴政策实施办法, 本公司本期收到政府补贴 243,862.72 元, 系与收益相关的政府补助, 已计入本期其他收益。

(3) 根据淄财社[2016]61 号张店区关于申报 2018 年 1 季度用人单位吸纳就业困难人员社保补贴材料的通知, 公司本期收到政府补贴 82,345.02 元, 系与收益相关的政府补助, 已计入本期其他收益。

(三十一) 投资收益

项 目	本期数	上年数
其他投资收益	272,523.17	-

(三十二) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-18,101.35	-9,943.10	-18,101.35
其中: 固定资产	-18,101.35	-9,943.10	-18,101.35

(三十三) 营业外收入

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	-	400,000.00	-
罚没及违约金收入	9,000.00	-	9,000.00
无法支付的应付款	300.50	30,583.96	300.50
其他	-	12,109.93	-
合 计	9,300.50	442,693.89	9,300.50

(三十四) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
无法收回的应收款	46,890.00	-	46,890.00
罚款支出	-	1,547.60	-
赔偿金、违约金	11,000.00	51,196.00	11,000.00
其他	10,172.58	32.66	10,172.58
合 计	68,062.58	52,776.26	68,062.58

(三十五) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	1,496,748.75	3,600,434.10
递延所得税费用	441,556.86	-5,943.71
合 计	1,938,305.61	3,594,490.39

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	11,758,043.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,939,510.87
子公司适用不同税率的影响	-1,153,815.66
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	394,870.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-180,325.77
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
可抵扣的成本、费用和收益的影响	-61,934.24
所得税费用	1,938,305.61

(三十六) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
单位往来款	73,871,968.47	3,201,849.26
利息收入	112,999.49	261,376.14
政府补贴	445,349.34	598,841.62
其他	9,300.50	42,693.89
合 计	74,439,617.80	4,104,760.91

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
管理费用	6,386,893.05	5,248,970.50
销售费用	1,004,507.81	1,343,234.70

项 目	本期数	上年数
罚款支出	11,000.00	1,547.60
手续费	106,448.46	74,587.10
单位往来款	64,448,649.44	206,342.74
合 计	71,957,498.76	6,874,682.64

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
理财产品本金及收益	164,892,523.17	-

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
理财产品	164,620,000.00	-

(三十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,819,737.87	7,843,103.31
加：资产减值准备	-74,556.86	23,774.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,632,600.91	1,827,450.35
无形资产摊销	28,745.82	27,677.88
长期待摊费用摊销	109,304.77	32,294.80
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)	18,101.35	-
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)	878,159.98	776,016.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-272,523.17	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	18,639.22	-5,943.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	422,917.64	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,727,661.08	-3,580,312.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-17,008,543.07	-6,367,266.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	29,412,148.36	17,130,740.45
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“-”号填列)	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	24,257,071.74	17,707,534.99
(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	65,268,988.93	36,657,292.88

项 目	本期数	上年数
减：现金的期初余额	36,657,292.88	37,130,243.99
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	28,611,696.05	-472,951.11

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	65,268,988.93	36,657,292.88
其中：库存现金	1,643.60	5,497.30
可随时用于支付的银行存款	65,267,345.33	36,651,795.58
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	65,268,988.93	36,657,292.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

[注]现金流量表补充资料的说明：

2018 年度现金流量表中现金期末数为 65,268,988.93 元，2018 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 65,268,988.93 元，差额 0.00 元。

2017 年度现金流量表中现金期末数为 36,657,292.88 元，2017 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 36,707,292.88 元，差额 50,000.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 50,000.00 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
济南邵新天和商贸有限公司	2018-10-31	30,000.00	100.00	吸收合并

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
济南邵新天和商贸有限公司	2018-10-31	[注 1]	-	-323.14

[注1] 根据本公司的股东会决议，本公司的子公司山东善佑物业经营管理有限公司与自然人邵德运、赵贵忠、邵建珠于2018年10月18日签订的《股权转让协议》，山东善佑物业经营管理有限公司以3.00万元受让邵德运、赵贵忠、邵建珠持有的济南邵新天和商贸有限公司100.00%股权。山东善佑物业经营管理有限公司已于2018年12月4日支付上述股权转让款3.00万元，济南邵新天和商贸有限公司于2018年10月31日办妥工商变更登记手续，山东善佑物业经营管理有限公司在2018年10月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2018年10月31日确定为购买日，自2018年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

合并成本	济南邵新天和商贸有限公司
—现金	30,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-
商誉	30,000.00

[注] 购买日被购买方已无任何资产和负债，未再进行资产评估，因合并成本较小，将其确认为费用支出，不再确认商誉。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
济南润物园林工程有限公司	一级	济南	济南	园林工程服务	100.00	-	设立
济南润物建筑安装工程有限 公司	一级	济南	济南	建筑安装服务	100.00	-	设立
山东润物停车场管理有限公 司	一级	济南	泰安	停车场服务	100.00		设立
山东安辅保安服务有限公司	一级	济南	济南	保安服务	100.00		设立
山东安宁家政服务有限公司	一级	济南	济南	家政服务	100.00		设立
山东善佑物业管理经营有限 公司	一级	济南	济南	房地产中介服务 等	100.00		设立
山东润宏清洁服务有限公司	一级	济南	枣庄	清洁服务；物业管理；家政服 务；垃圾清运	100.00		设立
济南邵新天和商贸有限公司	二级	济南	济南	批发、零售	100.00		购买

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

本公司的控股股东是自然人栾涛，栾涛直接持有本公司 42.50%的股份，并通过济南安澜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司 6.00%股份，合计持有公司 48.50%股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽路达汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽润华汽车服务有限公司	受同一股东控制
菏泽润通汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽润通盛和汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽润艺汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济南秋阳置业有限公司	受同一股东控制
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济南润华广告传播有限公司	受同一股东控制
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	受同一股东控制

单位名称	与本公司的关系
济南天莱汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁丰华汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁润诚汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁润豪汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁润华汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁润通汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁天莱汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济宁天泽乾宝行汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
聊城润之丰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
青岛润冠汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
青岛润威汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
青岛润亚汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
青岛润众汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
青岛天莱汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
润华集团股份有限公司	其他关联方关系
润华集团山东汽车修理有限公司	受同一股东控制
润华集团山东汽车租赁有限公司	受同一股东控制
润华汽车控股有限公司	受同一股东控制
山东地平天昱置业有限公司	其他关联方关系
山东地平置业有限公司	其他关联方关系
山东福特福汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东凯迪网络信息技术有限公司	受同一股东控制
山东日产金龙汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润泓汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润华保险代理股份有限公司	受同一股东控制
山东润华保险代理股份有限公司济宁营业部	受同一股东控制
山东润华保险代理股份有限公司潍坊营业部	受同一股东控制
山东润华二手车交易中心有限公司	受同一股东控制
山东润华机动车检测服务有限责任公司	受同一股东控制
山东润华汽车出租服务有限公司	受同一股东控制
山东润华汽车维修投资有限公司	受同一股东控制
山东润华天信汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润华天旭汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润华天众汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润华药业有限公司	受同一股东控制
山东润寰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润捷汽车销售服务有限公司	受同一股东控制

单位名称	与本公司的关系
山东润天凯利商贸有限公司	受同一股东控制
山东润通汽车销售有限公司	受同一股东控制
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润艺汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东天汇汽车咨询服务有限公司	受同一股东控制
山东天泰汽车服务有限公司	受同一股东控制
山东永驰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
潍坊丰华丰田汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
潍坊润达汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
潍坊润华汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
潍坊润华天泰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
潍坊润兰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东乾汇融资租赁有限公司	受同一股东控制
山东润华医药发展有限公司	受同一股东控制
枣庄润捷汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
枣庄润众汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
枣庄信通汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济南秋阳置业有限公司	受同一股东控制
山东润吉汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
济南润华天泽汽车销售服务有限公司	受同一股东控制
山东凯迪网络信息技术有限公司	受同一股东控制
济南润华天泽汽车销售服务有限公司	受同一股东控制

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
润华集团股份有限公司	水电费	市场价	739,982.17	820,056.70
山东地平置业有限公司	房屋	市场价	-	6,010,209.51
合计	-	-	739,982.17	6,830,266.21

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
山东润寰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	286,200.13	369,997.23
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	317,945.98	352,964.10
济南天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	264,800.61	337,158.98
山东润泓汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	230,561.84	272,277.84
山东永驰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	367,657.85	297,836.56
山东润艺汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	403,699.14	409,940.08
润华集团山东汽车修理有限公司	物业服务	市场价	98,908.97	93,060.37

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	418,542.30	491,699.07
山东润华天众汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	617,203.30	677,867.90
山东润华天旭汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	-	91,320.76
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	-	278,320.47
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	-	245,145.99
山东润天凯利商贸有限公司	物业服务	市场价	134,412.69	195,295.25
山东润捷汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	404,051.20	510,205.19
山东润通汽车销售有限公司	物业服务	市场价	485,821.69	545,347.21
山东福特福汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	387,151.44	414,440.98
山东润华二手车交易中心有限公司	物业服务	市场价	86,153.30	41,721.74
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	287,924.50	242,773.63
润华汽车控股有限公司	物业服务	市场价	155,423.63	136,814.11
山东润华保险代理股份有限公司	物业服务	市场价	88,125.04	74,230.18
山东润华天信汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	642,535.02	715,249.05
山东日产金龙汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	182,310.74	147,349.59
润华集团股份有限公司	物业服务	市场价	2,245,217.25	2,228,197.60
山东润华机动车检测服务有限责任公司	物业服务	市场价	165,627.43	89,976.74
山东润华汽车租赁服务有限公司	物业服务	市场价	1,886.80	7,146.29
润华集团山东汽车租赁有限公司	物业服务	市场价	3,773.60	3,301.90
山东润华汽车维修投资有限公司	物业服务	市场价	39,083.37	216,451.08
山东润华药业有限公司	物业服务	市场价	11,236.93	58,835.10
山东天泰汽车服务有限公司	物业服务	市场价	-	5,227.38
菏泽润华汽车服务有限公司	物业服务	市场价	39,545.38	-
菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	411,080.83	395,674.68
菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	242,343.36	231,260.40
菏泽润通汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	242,343.36	231,260.40
菏泽润艺汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	242,343.36	231,260.40
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	155,352.00	125,259.72
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	184,640.72	163,523.52
菏泽路达汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	266,211.36	209,820.78
菏泽润通盛和汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	203,981.16	151,889.88
菏泽天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	153,302.16	67,643.10
山东天汇汽车咨询服务有限公司	物业服务	市场价	24,635.41	18,854.36
济宁丰华汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	213,719.03	189,528.35
济宁润通汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	297,772.91	261,698.15
济宁润诚汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	367,476.11	313,301.88
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	300,724.68	258,867.95
济宁润豪汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	260,562.96	228,679.21

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
济宁润华汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	364,537.93	295,283.03
济宁天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	165,125.77	155,566.07
济宁天泽乾宝行汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	413,022.96	392,735.87
山东润华保险代理股份有限公司济宁营业部	物业服务	市场价	115,406.29	102,830.17
青岛天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	254,594.78	222,755.38
青岛润众汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	304,987.10	266,317.48
青岛润冠汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	348,517.77	304,806.81
青岛润威汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	301,696.85	261,351.43
青岛润亚汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	254,594.78	338,935.97
济南润华广告传播有限公司	物业服务	市场价	50,574.78	25,851.00
山东地平置业有限公司	物业服务	市场价	-	2,938,752.22
山东地平天昱置业有限公司	物业服务	市场价	1,181,036.32	4,155,988.14
山东润华保险代理股份有限公司潍坊营业部	物业服务	市场价	6,601.90	6,601.95
潍坊润华汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	115,145.67	115,145.61
潍坊润达汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	274,174.79	274,174.79
潍坊润兰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	207,572.78	207,572.77
潍坊润华天泰汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	247,961.15	247,961.16
潍坊丰华丰田汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	208,834.95	208,834.93
山东乾汇融资租赁有限公司	物业服务	市场价	2,625.48	-
山东润华医药发展有限公司	物业服务	市场价	9,198.02	-
枣庄润捷汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	87,376.74	-
枣庄润众汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	81,012.66	-
枣庄信通汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	84,225.12	-
济南秋阳置业有限公司	物业服务	市场价	1,946,608.80	-
山东润吉汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	247,641.54	-
济南润华天泽汽车销售服务有限公司	物业服务	市场价	143,792.45	-
山东凯迪网络信息技术有限公司	物业服务	市场价	943.40	-
山东地平天昱置业有限公司	电梯安装	市场价	54,368.93	1,043,689.32
山东地平天昱置业有限公司	电梯维保	市场价	-	97,245.06
山东润华天信汽车销售服务有限公司	电梯维保	市场价	5,660.38	1,500.00
润华集团股份有限公司	水电费	市场价	732.76	-
山东润华药业有限公司	水电费	市场价	9,293.29	42,847.81
山东乾汇融资租赁有限公司	水电费	市场价	4,623.84	-
山东润华医药发展有限公司	水电费	市场价	2,068.96	-
济南秋阳置业有限公司	水电费	市场价	344.83	-
山东天泰汽车服务有限公司	水电费	市场价	-	4,604.55
山东润华汽车出租服务有限公司	水电费	市场价	-	4,183.64
山东润华汽车维修投资有限公司	水电费	市场价	55,044.14	78,737.63

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
山东永驰汽车销售服务有限公司	水电费	市场价	46,106.47	45,914.21
山东日产金龙汽车销售服务有限公司	水电费	市场价	118,457.12	68,004.98
润华集团山东汽车修理有限公司	水电费	市场价	25,201.79	-
山东地平天昱置业有限公司	水电费	市场价	5,492.46	-
山东地平置业有限公司	水电费	市场价	12,931.03	103,368.59
山东地平置业有限公司	电梯维保	市场价	-	8,565.81
山东地平置业有限公司	工程款	市场价	150,485.44	19,417.48
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	19,731.86	14,897.35
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	35,158.41	42,096.96
润华集团股份有限公司	花卉租赁	市场价	35,813.63	32,400.49
润华汽车控股有限公司	花卉租赁	市场价	22,710.01	18,688.03
山东福特福汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	565.19	723.76
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	21,452.54	27,125.69
山东润泓汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	5,432.07	5,349.16
山东润华天众汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	8,446.39	10,684.61
山东润襄汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	-	1,040.00
山东润捷汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	24,265.99	31,348.95
山东润通汽车销售有限公司	花卉租赁	市场价	12,551.94	17,603.94
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	-	2,871.92
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	-	3,752.56
山东永驰汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	-	4,946.67
山东润艺汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	4,711.84	4,186.88
济南天莱汽车销售服务有限公司	花卉租赁	市场价	10,505.01	10,600.26
山东地平天昱置业有限公司	花卉租赁	市场价	38,476.50	31,975.65
山东地平置业有限公司	花卉租赁	市场价	-	24,923.85
济南润华广告传播有限公司	花卉租赁	市场价	8,627.62	3,643.16
山东凯迪网络信息技术有限公司	花卉租赁	市场价	-	820.51
山东润华汽车维修投资有限公司	花卉租赁	市场价	583.16	527.83
济南秋阳置业有限公司	花卉租赁	市场价	15,074.14	-
山东天汇汽车咨询服务有限公司	花卉租赁	市场价	566.38	-
济南润华天泽汽车销售服务有限公司	花卉销售	市场价	7,727.27	-
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	花卉销售	市场价	7,730.02	58,372.07
菏泽天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	花卉销售	市场价	-	19,369.37
润华汽车控股有限公司	花卉销售	市场价	1,245.05	-
润华集团股份有限公司	花卉销售	市场价	16,656.28	-
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	花卉销售	市场价	1,500.00	-
济南秋阳置业有限公司	园林工程	市场价	1,889,212.57	-
润华集团股份有限公司	园林工程	市场价	-	5,503.11

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
山东地平置业有限公司	园林工程	市场价	-	399,714.84
菏泽润华汽车服务有限公司	园林工程	市场价	-	434,924.54
山东地平天昱置业有限公司	园林工程	市场价	2,818,375.93	3,681,305.92
山东地平天昱置业有限公司	建安工程	市场价	5,559,990.40	12,658,631.17
山东地平置业有限公司	建安工程	市场价	658,153.03	5,107,205.06
济南秋阳置业有限公司	建安工程	市场价	5,036,505.29	634,321.97
聊城润之丰汽车销售服务有限公司	建安工程	市场价	133,264.73	170,343.67
山东润天凯利商贸有限公司	建安工程	市场价	-	377,427.48
润华集团股份有限公司	保洁产品	市场价	32,487.38	-
山东地平置业有限公司	保洁产品	市场价	8,000.00	-
山东地平天昱置业有限公司	保洁产品	市场价	14,319.38	-
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	70,049.07	-
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	116,612.79	-
济南天莱汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	78,030.05	-
山东福特福汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	46,573.31	-
山东润泓汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	57,100.82	-
山东润华二手车交易中心有限公司	保安服务	市场价	7,207.97	-
山东润华天信汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	166,797.12	-
山东润华天众汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	94,114.30	-
山东润襄汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	54,782.07	-
山东润捷汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	101,635.45	-
山东润通汽车销售有限公司	保安服务	市场价	46,443.60	-
山东润艺汽车销售服务有限公司	保安服务	市场价	46,949.70	-
合计			37,177,048.02	48,505,546.44

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
山东永驰汽车销售服务有限公司	场地	88,566.67	-
润华集团山东汽车修理有限公司	场地	60,833.33	-
山东日产金龙汽车销售服务有限公司	场地	363,023.80	-
山东润华汽车维修投资有限公司	房屋及场地	376,000.56	-
山东润华药业有限公司	房屋	135,598.47	-
山东乾汇融资租赁有限公司	场地	5,530.02	-
山东润华医药发展有限公司	房屋	114,868.16	-
润华汽车控股有限公司	房屋	57,142.86	-
合计	-	1,201,563.87	-

(2) 公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
润华集团股份有限公司	房屋建筑物	95,267.39	188,642.84

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
润华集团股份有限公司 栾涛	山东润华物业管理股份有限公司	9,000,000.00	2018-3-30	2019-3-30	否
山东润寰汽车销售服务有限公司	山东润华物业管理股份有限公司	10,000,000.00	2018-11-1	2019-10-10	否

4. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	18	16
在本公司领取报酬人数	15	13
报酬总额(万元)	248.44	223.15

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	济南润华丰田汽车销售服务有限公司	17,869.82	-	-	-
	济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	24,870.07	-	-	-
	山东润天凯利商贸有限公司	28,541.71	-	16,790.38	-
	润华集团股份有限公司	3,428.00	-	8,762.50	-
	菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	15,531.52	-	-	-
	润华集团山东汽车修理有限公司	8,100.00	-	-	-
	山东润华保险代理股份有限公司 潍坊营业部	1,699.98	-	-	-
	山东地平天昱置业有限公司	1,379,387.16	-	959,193.69	-
	菏泽润华汽车服务有限公司	48,276.62	-	36,929.32	-
	山东地平置业有限公司	556,726.29	-	1,894,052.50	-
	济南秋阳置业有限公司	26,240.00	-	704,097.39	-
	聊城润之丰汽车销售服务有限公司	251,363.20	-	117,632.59	-
	菏泽路达汽车销售服务有限公司	-	-	21,841.00	-
	山东润华药业有限公司	-	-	338.72	-
	山东润华保险代理股份有限公司	-	-	1,700.00	-
	菏泽天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	-	-	12,847.30	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	-	-	0.50	-
(2) 预付款项					
	山东地平置业有限公司	-	-	120,000.00	-
(3) 其他应收款					
	山东地平天昱置业有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-
	山东地平置业有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
预收款项			
	济宁润泰汽车销售服务有限公司	-	18,199.18

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

股权投资承诺事项

承诺出资项目	认缴出资额	实际出资金额
山东安宁家政服务服务有限公司	3,000,000.00	-
济南润物建筑安装工程有限公司	2,000,000.00	-
山东润物停车场管理有限公司	5,000,000.00	-
山东善佑物业经营管理有限公司	10,000,000.00	-
济南邵新天和商贸有限公司	10,000,000.00	-
山东润宏清洁服务有限公司	5,000,000.00	-

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2018 年 1 月 1 日，期末系指 2018 年 12 月 31 日；本期系指 2018 年度，上年系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	43,599,832.72	443,956.54	43,155,876.18	32,810,209.81	518,513.40	32,291,696.41

2. 应收账款
(1) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	43,599,832.72	100.00	443,956.54	1.02	43,155,876.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	43,599,832.72	100.00	443,956.54	1.02	43,155,876.18

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	32,810,209.81	100.00	518,513.40	1.58	32,291,696.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小计	32,810,209.81	100.00	518,513.40	1.58	32,291,696.41

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	43,073,783.46	-	-
1-2年	109,128.00	109,128.00	100.00
2-3年	306,082.04	306,082.04	100.00
3-4年	28,746.50	28,746.50	100.00
小计	43,517,740.00	443,956.54	1.02

② 低信用风险组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	82,092.72	-	-

(3) 本期计提坏账准备金额 109,128.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 183,684.86 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	转回或收回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
济南高新区生命科学城发展中心	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	102,806.00	102,806.00
馆陶县人民医院	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	40,070.00	40,070.00
滕州万通地产有限公司	收回应收账款	银行存款	按照会计政策计提	40,000.00	40,000.00
小计				182,876.00	182,876.00

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
泰山医学院附属医院	4,159,367.18	1年以内	9.54	-
山东省立医院	2,384,029.70	1年以内	5.47	-

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
泰山学院	2,200,298.63	1年以内	5.05	-
青岛市胶州中心医院	1,995,191.02	1年以内	4.58	-
青岛大学附属医院	1,979,499.84	1年以内	4.54	-
小计	12,718,386.37		29.18	-

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	受同一股东控制	24,870.07	0.06
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	受同一股东控制	17,869.82	0.04
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	受同一股东控制	15,531.52	0.04
山东润天凯利商贸有限公司	受同一股东控制	11,751.33	0.03
润华集团山东汽车修理有限公司	受同一股东控制	8,100.00	0.02
润华集团股份有限公司	受同一股东控制	2,270.00	0.01
山东润华保险代理股份有限公司潍坊营业部	受同一股东控制	1,699.98	-
小计		82,092.72	0.20

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
其他应收款	12,894,541.67	-	12,894,541.67	11,468,713.86	-	11,468,713.86

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数					账面价值
	账面余额		坏账准备		计提比例(%)	
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)		
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	12,894,541.67	100.00	-	-	-	12,894,541.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
小计	12,894,541.67	100.00	-	-	-	12,894,541.67

续上表：

种类	期初数					账面价值
	账面余额		坏账准备		计提比例(%)	
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)		
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,468,713.86	100.00	-	-	-	11,468,713.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
小计	11,468,713.86	100.00	-	-	11,468,713.86

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	794,456.00	-	-

② 低信用风险组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方款项	6,228,468.92	-	-
保证金	5,795,790.11	-	-
员工备用金	75,826.64	-	-
小计	12,100,085.67	-	-

(3) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛大学附属医院	保证金	2,213,291.50	1年以内	17.16	-
杨群芳	垫付社保赔款	774,156.00	1年以内	6.00	-
山东财经大学	保证金	328,227.60	1-2年	2.55	-
泰山学院	保证金	312,617.28	1年以内	2.42	-
临沂大剧院	保证金	300,000.00	1-2年	2.33	-
小计		3,928,292.38		30.46	-

(4) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
济南润物园林工程有限公司	子公司	3,552,184.62	27.55
山东安宁家政服务服务有限公司	子公司	733,141.71	5.69
山东安宁家政服务服务有限公司泰安分公司	子公司	332,152.59	2.58
济南邵新天和商贸有限公司	孙公司	1,610,000.00	12.49
山东润宏清洁服务有限公司	子公司	990.00	0.01
小计		6,228,468.92	48.32

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,000,000.00	1,351,474.60	5,648,525.40	7,000,000.00	1,351,474.60	5,648,525.40

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
济南润物园林工程有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	1,351,474.60
山东安辅保安服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
小计	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00	-	1,351,474.60

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	307,888,431.74	285,159,846.95	242,106,865.36	220,352,157.63
其他业务	16,952,186.40	13,767,629.53	12,810,539.52	9,359,804.16
合计	324,840,618.14	298,927,476.48	254,917,404.88	229,711,961.79

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
其他服务业	307,888,431.74	285,159,846.95	242,106,865.36	220,352,157.63

3. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
物业中介	307,888,431.74	285,159,846.95	242,106,865.36	220,352,157.63

4. 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
济南区域	252,075,717.01	223,362,442.06	201,659,281.00	180,510,516.25
济南区域以外	55,812,714.73	61,797,404.89	40,447,584.36	39,841,641.38
小计	307,888,431.74	285,159,846.95	242,106,865.36	220,352,157.63

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
山东省立医院	24,380,783.56	7.51
青岛大学附属医院	21,695,344.87	6.68
中日友好医院	13,319,633.36	4.10
中国铁路济南局集团有限公司济南西站	10,043,491.02	3.09
泰山医学院附属医院	9,209,792.98	2.84
小计	78,649,045.79	24.22

(五) 投资收益

项目	本期数	上年数
其他投资收益	272,523.17	-

十二、补充资料

(一) 非经常性损益

当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	-18,101.35
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)	445,349.34
委托他人投资或管理资产的损益	272,523.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,762.08
小 计	641,009.08
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	160,252.27
非经常性损益净额	480,756.81
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	480,756.81
归属于少数股东的非经常性损益	-

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益(元/股)	
		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	0.14	0.49	0.49
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.13	0.47	0.47

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序 号	本 期 数
归属于公司普通股股东的净利润	1	9,819,737.87
非经常性损益	2	480,756.81
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	9,338,981.06
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	65,854,760.67
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	-
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	-
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	-
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	70,764,629.61
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.14
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	0.13

[注]12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11±9*10/11

(2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	9,819,737.87
非经常性损益	2	480,756.81
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	9,338,981.06
期初股份总数	4	20,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-
报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	20,000,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.49
扣除非经常性损益基本每股收益	14=3/12	0.47

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

山东润华物业管理股份有限公司
2019年4月23日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室