



特毅股份

NEEQ:835232

苏州特毅物业股份有限公司  
Suzhou TE Asset Management  
& Service Co.,LTD.

年度报告

— 2018 —

## 公司年度大事记



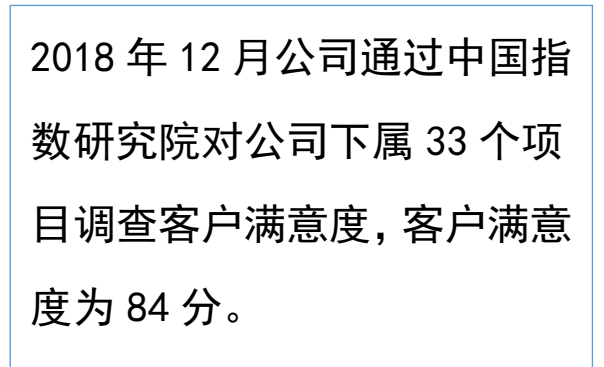
2018年6月公司获选苏州市物业管理协会副会长单位。



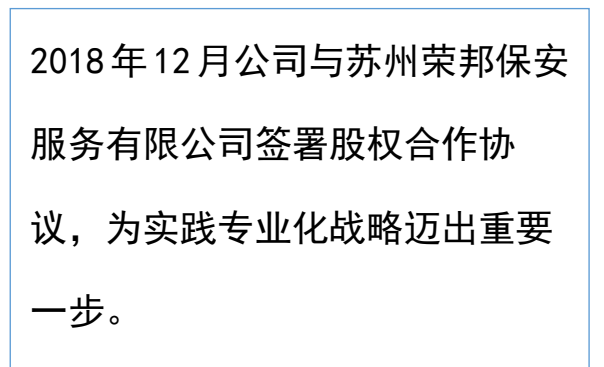
2018年5月我司获选“2018年中国物业服务百强企业”荣誉称号。



2018年8月公司成功竞标获得苏州大学附属第一医院（十梓街院区）物业服务合同。



2018年12月公司通过中国指数研究院对公司下属33个项目调查客户满意度, 客户满意度为84分。



2018年12月公司与苏州荣邦保安服务有限公司签署股权合作协议, 为实践专业化战略迈出重要一步。

# 目 录

第一节	声明与提示 .....	5
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	9
第四节	管理层讨论与分析 .....	12
第五节	重要事项 .....	21
第六节	股本变动及股东情况 .....	23
第七节	融资及利润分配情况 .....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	26
第九节	行业信息 .....	29
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		释义
公司、本公司、特毅、特毅股份	指	苏州特毅物业股份有限公司
特毅保安	指	苏州特毅保安服务有限公司
荣邦保安	指	苏州荣邦保安服务有限公司
股东大会	指	苏州特毅物业股份有限公司股东大会
董事会	指	苏州特毅物业股份有限公司董事会
监事会	指	苏州特毅物业股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
西南证券、主办券商	指	西南证券股份有限公司
苏亚金诚	指	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《苏州特毅物业股份有限公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
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LI JIAN JUN、主管会计工作负责人霍云峰及会计机构负责人（会计主管人员）霍云峰保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

江苏苏亚金诚会计师事务所（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
一、人力资源风险	<p>随着物业管理行业逐渐向现代服务业转型，专业化程度越来越高，对具有开拓精神的复合型人才需求激增，专业人才匮乏已经成为了制约行业发展的突出问题，公司面临着专业人才短缺的风险。</p> <p>同时随着中国社会老龄化趋势、农民工回流的不可逆现象发展，人力资源匮乏、专业人才匮乏的现象，将持续存在。</p>
二、市场竞争及合同流失的风险	<p>随着国家《物业管理条例》的颁布实施，以及一系列配套办法的出台，使我国的物业管理进入了一个更加健康、规范的快速发展时期，特别是《物业管理招标投标办法》、《企业资质管理办法》的出台，使得物业管理行业的市场竞争秩序更加公平、规范，竞争也将更加激烈。</p> <p>随着物业管理公司不断增加，竞争日趋激烈。物业管理活动的对象是个体，每个人对物业服务的预期和体会不同，物业服务质量很难量化衡量。居民消费及生活习惯调整，商业物业、公共物业及工业物业客户对服务范围和质量提出更高要求，不能满足客户需求的物业管理企业可能面临着合同流失的风险。同时，不良事件的发生也可能造成合同流失。</p>
三、公司管理及服务质量稳定性的风险	<p>公司经营管理不规范不仅会影响企业形象，而且因经营管理漏洞造成的纠纷可能给公司带来严重的经济损失。纠纷包括与业主可能产生的纠纷及与员工可能产生的纠纷。物业管理行业是劳动密集型行业，员工是提供服务的直接主体，如果因为管理不完善与员工产生工伤等方面的纠纷，可能给公司带来严重损失，特别是对于小型物业管理企业来说，工伤纠纷甚至会影响公司持续经营。接受公司服务的客体是广大业主，与业主产生纠纷不仅会损害公司形象，导致潜在业务流失，也可能给公司带来经济损失。</p>

四、客户集中度较高的风险	<p>报告期内，2016 年、2017 年、2018 年公司对前五大客户销售收入占收入总额的比重分别为 45.46%、44.97%、51.67%，存在一定的依赖性，若公司与前五大客户的合作出现异常或者无法继续合作，将对公司的经营情况产生一定影响</p>
五、对子公司、分公司管理风险	<p>根据物业行业模式，公司在全国各区域设立分公司开展物业服务。截至本报告期末，公司的分公司共 5 家、全资子公司 1 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将进一步拓展，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司对子公司、分公司的管理面临效率降低和管理风险增高的风险。</p>
六、实际控制人不当控制的风险	<p>公司控股股东及实际控制人霍迎秋直接持股 99.01%，若实际控制人利用控股地位，通过行使表决权对公司经营、人事、财务等方面的决策进行不当控制，可能给公司的正常运营带来风险，并最终损害中小股东的利益。</p>
七、公司治理风险	<p>股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，但是各项内控制度的执行还需要进一步加强，并且随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高更严的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应公司快速发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的可能性与风险。</p>
八、政策及监管风险	<p>2017 年年初，国家住建部取消了包括 2 级物业资质在内的物业管理资质的申请和办理，该项政策对物业管理市场带来了很大的政策变化。更加市场化的政策环境，将导致这个市场的竞争更加会产生鱼龙混杂的局面，市场竞争的程度进一步加剧。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	是

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	苏州特毅物业股份有限公司
英文名称及缩写	Suzhou TE Asset Management Service Co.,LTD.
证券简称	特毅股份
证券代码	835232
法定代表人	LI JIANJUN（李建军）
办公地址	江苏省苏州工业园区通园路 339 号 3 幢 401、402、403 室

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	霍迎秋
职务	董事、副总经理、董事会秘书
电话	0512-65855086 13776287244
传真	0512-67503213
电子邮箱	huoyingqiu@teamchina.net
公司网址	www.teamchina.net
联系地址及邮政编码	江苏省苏州工业园区通园路 339 号 3 幢 401 室 215021
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2004 年 9 月 1 日
挂牌时间	2016 年 1 月 28 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K7020 物业管理
主要产品与服务项目	为医院、商业开发商、政府机关及事业单位、工业客户、住宅等提供专业的物业管理服务
普通股股票转让方式	竞价转让
普通股总股本（股）	5,050,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	霍迎秋
实际控制人及其一致行动人	霍迎秋

### 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	91320000765146917H	否

注册地址	江苏省苏州工业园区通园路 339 号 3 幢 401、402、403 室	否
注册资本（元）	5,050,000.00	否

## 五、 中介机构

主办券商	西南证券
主办券商办公地址	重庆市江北区北苑 8 号西南证券大厦
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	吴斌、李山
会计师事务所办公地址	南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层

## 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	34,342,027.02	41,120,056.76	-16.48%
毛利率%	16.14%	16.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	468,999.95	838,529.50	-44.07%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-889,162.85	36,408.09	-2,542.21%
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）	6.32%	12.39%	-
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）	-11.98%	0.54%	-
基本每股收益	0.09	0.17	-47.06%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	15,661,063.85	14,490,925.39	8.07%
负债总计	8,004,961.93	7,303,823.42	9.60%
归属于挂牌公司股东的净资产	7,656,101.92	7,187,101.97	6.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.52	1.42	7.04%
资产负债率%（母公司）	50.72%	52.34%	-
资产负债率%（合并）	51.11%	50.40%	-
流动比率	1.46	1.86	-
利息保障倍数	9.09	8.49	-

#### 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	-2,758,000.97	335,290.54	-922.57%
应收账款周转率	4.33	4.76	-
存货周转率	1,097.39	2,273.45	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	8.07%	-4.81%	-
营业收入增长率%	-16.48%	-10.14%	-
净利润增长率%	-44.07%	88.58%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	5,050,000	5,050,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

#### 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-3,281.99
计入当期损益的政府补助	322,333.25
企业重组费用	338,080.50
金融资产投资收益	16,983.32
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,171,909.75
其他营业外收入和支出	-35,141.10
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,810,883.73</b>
所得税影响数	452,720.93
少数股东权益影响额（税后）	0.00
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,358,162.80</b>

#### 七、 补充财务指标

适用 不适用

#### 八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）	上上年期末（上上年同期）
----	------------	--------------

	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款	7,010,132.20	0.00	-	-
应收票据及应收账款	0.00	7,010,132.20	-	-
应付账款	490,217.62	0.00	-	-
应付票据及应付账款	0.00	490,217.62	-	-
应付利息	4,560.48	0.00	-	-
其他应付款	404,157.35	408,717.83	-	-

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

##### 1、主要业务

公司是具有国家二级物业管理资质的专业物业管理服务提供商，主营业务系为医院、商业开发商、政府机关及事业单位、工业客户、住宅等提供专业的物业管理服务。

##### 2、经营模式

公司采取 B2B 的模式，主要经营流程为：市场分析、甄选目标项目、可行性研究、参与招投标、获得物业管理权、制定专业的物业管理实施方案、提供物业管理服务。经过多年的稳健发展，公司打造了一支专业经验丰富、专业技能过硬、富有团队意识和坚韧开拓精神的管理服务团队。依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式，走规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业服务。

目前公司已取得 ISO9001:2008 质量管理体系认证，ISO14001:2004 环境管理体系认证及 OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证，保障了公司持续、稳定的高质量服务产品输出。

##### 3、客户类型

自成立以来，逐渐形成了以公共物业及商业物业管理为主，住宅及其他专项物业管理为辅的业务发展方向。

##### 4、关键资源

###### A、明确的市场定位

公司制定了“一个核心，两翼发展”的市场定位，以深度发掘医院物业服务市场为核心，以专业化的保安服务、环境服务为两翼；公司将专业化、标准化、品牌化作为公司的市场战略，打造了一支专业的管理服务团队，形成了公司的核心竞争力，并积极进行市场开拓，目前包括医院在内的公共物业、商业物业和工业物业项目是公司的主要客户群体。

###### B、稳定的服务质量

一方面公司规范服务流程和标准，对员工进行服务技术、企业文化和服务理念的培训，同时通过绩效考核激励员工。另外，公司管理层会对客户定期拜访，通过有效沟通，及时针对服务群体的需求对自身的服务进行调整，提升服务团队与客户之间的磨合度和黏性，也使服务更具前瞻性，进一步提升客户满意度。近几年来公司管理水平持续改进，合同续约量达到 95% 以上。

###### C、健全的服务体系和内部治理结构

公司服务理念是“不受客户认可的服务毫无价值”，高度重视服务体系建设，建立了《特毅物业企业 13 业文化纲领》，对公司的管理理念、服务理念和价值观进行了具体阐述，并作为重要教材向员工进行宣导，旨在为客户提供持续、稳定的高质量服务；同时公司还针对客户满意度建立了客户投诉管理体系，以提高客户投诉处理效率，确保客户满意。公司下设五个职能部门，服务于一线服务团队，并持续督导。各部门分工协作，摆脱了以小团体解决问题的模式，有利于公司的领导层了解一线团队运作情况，发现问题，及时沟通，并将问题进行规范化处理，提高员工服务的前瞻性。

##### 5、销售渠道

公司将目标市场定位于公共物业、工业及商业物业。一方面，从目标市场中选择潜在客户建立销售漏斗，并对销售漏斗中的潜在客户进行持续跟踪并初步评估，判定客户需求与公司服务能力匹配的企业，积极参与其招投标。另一方面，通过行业客户介绍、查阅行业公开资料以及政府网站、行业协会、公开采购网公布的招标公告等渠道获取项目信息，积极参与其招投标。公司在服务过程中积累了良好的口碑，与客户形成了融洽的合作关系，越来越多的客户主动转介绍新客户。目前公司正在对网站进行改良升级，未来网站将以客户需求为导向进行设计，公司在进行线上品牌和服务宣传的同时，配合网站明确的指引和便捷的操作，吸引更多客户主动联系公司，寻求合作。

## 6、收入模式

公司营业收入主要有医院类项目收入、商业类项目收入、工厂类项目收入、市政类项目收入和住宅类项目收入。公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新市场，同时公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的增值服务。报告期内，公司商业模式未发生较大变化。

### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## 二、经营情况回顾

### (一) 经营计划

公司坚持“专业化、品牌化、领先化”的公司战略。积极调整市场竞争策略，并进一步明确“以医疗后勤服务为核心，以保安服务和环境服务为两翼”的“一个核心和两翼发展”的市场发展战略。报告期内，公司在项目管理上调整微利的物业服务项目；以竞聘上岗形式，推行项目片区责任制；成立公司运营中心，加强公司对业务管理的指导和监督的力度；公司力图以持续长期有效的目标管理责任制，激发项目负责人的工作积极性，有利地促动公司各服务项目降本增效和品质提升。

### (二) 行业情况

2018年随着规范性政策出台、技术进步、资本市场完善等外部经营条件的改善，物业行业迎来了快速发展机会。新年伊始国务院公布最新物业管理相关条例及实施办法和管理意见，为行业的发展和物业服务企业持续健康发展提供政策保障。随着资本市场的逐步改善为物业企业利用资本市场加快发展提供了基础，新三板市场全面扩容，做市商制度和市场分层管理制度持续落实推进，融资渠道增加。物业企业能够通过资本市场获取更多的融资机会，进而实现规模的扩张。随着我国新型城镇化的推进及中国房地产市场的快速发展，存量房市场规模逐渐扩大，这为物业企业的规模扩张提供了巨大的发展空间。长远来看，随着国内物业服务企业主板及新三板上市步伐加快，资本在行业整合中发挥的力量将更加巨

大，物业行业将面临变局洗牌，行业集中度加速提高。

随着物业领域的持续细分和服务要求的不断提升，物业企业也在不断寻求新的业务机会，利用互联网、大数据、云计算等技术手段的进步，物业领域各个企业将新兴技术手段引入管理理念、客户服务等多个领域，以提高管理效率和服务半径。

### (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	2,000,182.24	12.77%	4,864,443.85	33.57%	-58.88%
应收票据与应收账款	6,528,888.05	41.69%	7,010,132.20	48.38%	-6.86%
存货	22,269.64	0.14%	30,215.14	0.21%	-26.29%
投资性房地产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
固定资产	3,832,422.94	24.47%	445,544.82	3.07%	760.16%
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
短期借款	0.00	0.00%	3,000,000.00	20.70%	-100.00%
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
其他应付款	4,014,955.70	25.64%	408,717.83	2.82%	883.33%

#### 资产负债项目重大变动原因：

货币资金大幅降低：

该科目变化幅度较大主要是本期新增苏大附一院项目，项目履约保证金 150 万元，每月薪资垫款 79 万元，垫款周期 2 月，资金占用量较大。

短期借款减少：

短期借款金额归零，主要是江苏银行 300 万元流动资金贷款到期归还导致。因公司资金较为宽裕，考虑到财务成本的原因，在归还了江苏银行贷款后未续贷。

固定资产大幅增加：

大幅增加的原因是嘉兴中润置业有限公司应收账款坏账收回。公司于 2018 年 5 月以房屋形式成功收回 2014 年嘉兴中润置业有限公司应收账款坏账 3,348,313.56 元，房屋作价 3,633,960.28 元，相关房屋产权转让手续已于 2018 年 5 月 30 日办妥，资产溢价记入营业外收入。

其他应付款大幅增加：

主要是公司归还江苏银行贷款后获签苏大附一院项目。为拓展新项目，向股东申请借款不超过 500 万元用于满足自身流动资金需求。2018 年 8-12 月期间合计向股东借款 333 万元，均归属在其他应付款项下。

#### 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	34,342,027.02	-	41,120,056.76	-	-16.48%
营业成本	28,798,150.72	83.86%	34,346,341.25	83.53%	-16.15%
毛利率%	16.14%	-	16.47%	-	-
管理费用	4,942,024.17	14.39%	5,424,215.19	13.19%	-8.89%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
销售费用	1,035,734.90	3.02%	840,550.13	2.04%	23.22%
财务费用	140,223.20	0.41%	175,003.47	0.43%	-19.87%
资产减值损失	-887,460.60	-2.58%	90,429.55	0.22%	-981.38%
其他收益	322,333.25	0.96%	644,627.02	1.57%	-48.75%
投资收益	16,983.32	0.05%	79,223.89	0.19%	-78.56%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
资产处置收益	-3,281.99	-0.01%	0.00	0.00%	-
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
营业利润	435,046.64	1.29%	751,986.40	1.83%	-41.07%
营业外收入	361,516.61	1.03%	310,345.39	0.75%	13.89%
营业外支出	58,577.21	0.17%	45,501.08	0.11%	28.73%
净利润	468,999.95	1.37%	838,529.50	2.04%	-44.07%

#### 项目重大变动原因:

##### 1. 资产减值为负:

本期资产减值损失-887,460.60 元主要是嘉兴中润置业有限公司应收账款坏账收回, 资产减值损失回调导致。

##### 2. 其他收益大幅减少:

本期其他收益减少, 主要是 2017 年收园区新三板企业引导资金奖励 30 万元。2018 年已不再享有此项补助。扣除此项差异后, 其他收益主要来源于公司下属企业支付的管理服务费, 本年内其他收益 32.2 万元与 2017 年 34.4 万元基本一致。

##### 3. 投资收益本期减少:

本期投资收益减少主要是因为公司归还江苏银行贷款后可支配资金减少。2018 年公司购买招商银行理财金额和持有时间都较 2017 年有所降低。2017 年全年购买理财 1168 万元, 获得投资收益 7.9 万元。2018 年仅有上半年购买理财 1133 万元, 获得投资收益 1.7 万元。

##### 4. 营业利润和净利润降低:

公司本年度业务调整。公司一方面对自身持有的薄利微利或者亏损项目到期不再续约, 一方面大力拓展市场承接新项目。期内上海二院和吴泾医院结束后不再续约, 但公司开拓了附一院运送服务项目、进一步拓展了浙江商业保洁项目, 以及新开拓了安徽芜湖的停车场管理项目。由于新项目投产到利润体现会间隔一段时间, 而合同签署后需要支付业务拓展人员薪资及提成, 故本期年报营业收入较上年有所下滑, 但销售费用较上年有明显增加。

## (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	34,331,460.96	41,120,056.76	-16.51%
其他业务收入	10,566.06	0.00	-
主营业务成本	28,798,150.72	34,346,341.25	-16.15%
其他业务成本	0.00	0.00	-

#### 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%
医院	9,652,112.77	28.10%	19,140,462.39	46.54%
商业	14,370,510.09	41.84%	9,604,140.43	23.36%
政府机关及事业单位	5,680,042.35	16.54%	5,931,808.70	14.43%
工业客户	3,958,824.36	11.54%	5,148,939.03	12.52%
住宅	680,537.45	1.98%	1,294,706.21	3.15%
合计：	34,342,027.02	100.00%	41,120,056.76	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%
江苏	29,889,324.70	87.04%	30,389,756.10	73.90%
上海	3,019,375.10	8.79%	10,229,769.41	24.88%
浙江	1,422,761.16	4.14%	500,531.25	1.22%
安徽	10,566.06	0.03%	0.00	0.00%
合计	34,342,027.02	100.00%	41,120,056.76	100.00%

#### 收入构成变动的原因：

##### 收入构成变动

主要是受公司项目调整影响。公司一方面大力拓展市场承接新项目，一方面对自身持有的薄利微利或者亏损项目到期不再续约，导致了区域性收入的变化。本期内上海二院和吴泾医院结束后不再续约，但公司进一步拓展了多个浙江商业保洁项目，以及新开拓了安徽芜湖的停车场管理项目。

#### (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	苏州大学第一附属医院	4,580,448.16	13.34%	否
2	苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司	4,567,863.61	13.30%	否
3	苏州工业园区市政服务集团有限公司	3,453,221.16	10.06%	否
4	上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司	2,658,047.16	7.74%	否
5	苏州中润商业发展有限公司	2,484,235.21	7.23%	否



合计	17,743,815.30	51.67%	-
----	---------------	--------	---

#### (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	上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司	428,448.00	9.09%	否
2	姑苏区于兰香百货商行	348,111.90	7.38%	否
3	苏州市腾飞物业管理有限公司	334,279.53	7.09%	否
4	苏州市卫康招投标咨询服务有限公 司	288,000.00	6.11%	否
5	中国平安财产保险股份有限公司 苏州分公司	220,854.29	4.69%	否
合计		1,619,693.72	34.36%	-

### 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	-2,758,000.97	335,290.54	-922.57%
投资活动产生的现金流量净额	-345,086.71	3,111,802.81	-111.09%
筹资活动产生的现金流量净额	238,826.07	-136,645.17	-274.78%

#### 现金流量分析：

##### 经营活动现金流净流出

主要是本期新增苏大附一院项目，项目履约保证金 150 万元，每月薪资垫款 79 万元，垫款周期 2 月，资金占用量较大。

##### 投资活动现金流净流出

主要是以房产形式收回嘉兴项目坏账，公司支付了房产过户过程中的相关费用导致。

##### 筹资活动现金流净流入

本期通过股东资金归还了江苏银行贷款本息。股东借款 333 万元，归还江苏银行贷款本息 309.2 万元。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、主要控股子公司、参股公司情况

公司报告期内对外投资情况未发生变化。全资子公司特毅保安 2018 年营业收入 442.11 万元，净利润 40.47 万元。

##### 2、委托理财及衍生品投资情况

公司自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，采用小额滚动、多次购买的方式购买了招商银行 8699 型短期理财产品，累计 11,330,000.00 元，投资收益 16983.3 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

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号), 本公司对财务报表格式进行了以下修订:

1. 资产负债表: 将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”; 将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”; 将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”; 将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”; 将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”; 将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”; 将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2. 利润表: 将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报; 利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

报告期内重要会计估计没有发生变更。

## (七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## (八) 企业社会责任

物业服务是涉及民生问题的行业, 企业所承担的社会责任具有十分重要的意义。物业服务企业为投资者创造利润, 为员工创造安全生产条件, 保护合法权益, 形成和谐氛围; 物业服务企业对外要形成诚信、守法、公正的企业形象, 向社会提供优质物业服务, 依法纳税, 维护业主的权益, 为社会积累财富, 维护自然环境, 实现物业服务企业和社会共同可持续发展。

物业管理企业承载着维护物业安全和增进业主和谐义务。营造和谐的人居环境, 满足业主最基本的需要, 物业管理行业是劳动密集型, 承载着吸纳社保闲散的劳动力解决社会就业方面的责任, 缓解城市严峻的就业形势, 减轻社会负担, 减少社会不稳定因素。

## 三、持续经营评价

公司与多家大型商圈开发企业均签订了长期合作意向书, 且不断拓展现有商业物业项目, 均签署了长期的合作协议。预计公司在 12 个月内将会正常持续经营。

## 四、未来展望

是否自愿披露

是 否

## 五、风险因素

### (一) 持续到本年度的风险因素

一、人力资源风险

随着物业管理行业逐渐向现代服务业转型，专业化程度越来越高，对具有开拓精神的复合型人才需求激增，专业人才匮乏已经成为了制约行业发展的突出问题，公司面临着专业人才短缺的风险。

同时随着中国社会老龄化趋势、农民工回流的不可逆现象发展，人力资源匮乏、专业人才匮乏的现象，将持续存在。

公司积极为减少人力资源风险采取各种措施，包括本公司将在合适时间推出核心干部的股权激励方案，公司已经在实施片区经理与项目经理负责制，并建立运营联席会议机制，进一步加强各级管理人员的向心力，推动薪酬制度的完善；本公司已经在关键岗位全部建立年薪制和绩效评估机制，通过有竞争能力的薪酬方案吸引人才，通过专业经理负责的责权利机制的完善，激发人才的潜能，为公司的良性发展积蓄力量。

为积极应对国家政策层面的调整，本公司将加快专业化公司的建设速度，加强专业公司在市场中的人才竞争优势，通过有竞争力的薪酬福利方案辅之于现代化管理工具和系统的引进，提升人力资源效能和降低管理成本。

## 二、市场竞争及合同流失的风险

随着国家《物业管理条例》的颁布实施，以及一系列配套办法的出台，使我国的物业管理进入了一个更加健康、规范的快速发展时期，特别是《物业管理招标投标办法》、《企业资质管理办法》的出台，使得物业管理行业的市场竞争秩序更加公平、规范，竞争也将更加激烈。

随着物业管理公司不断增加，竞争日趋激烈。物业管理活动的对象是个体，每个人对物业服务的预期和体会不同，物业服务质量很难量化衡量。居民消费及生活习惯调整，商业物业、公共物业及工业物业客户对服务范围和质量提出更高要求，不能满足客户需求的物业管理企业可能面临着合同流失的风险。同时，不良事件的发生也可能造成合同流失。另外，实体经济增速放缓，部分客户自身的盈利情况恶化，物业管理预算降低，物业管理企业利润受到压缩，可能会主动放弃续约，合同流失。

公司通过规范内部管理体系，引进专业人才，提高工作效率来提升管理水平；通过扩大市场宣传，加大市场投入力度，提高服务水平来赢得客户扩展。从而不断增强高公司整体盈利水平，提高公司竞争力；并确立了客户至上的服务理念，并针对不同性质客户建立了个性化、精准化的服务标准和体系，提高客户满意度和公司品牌美誉度的提升，进而减少合同流失。

## 三、公司管理及服务质量稳定性的风险

公司经营管理不规范不仅会影响企业形象，而且因经营管理漏洞造成的纠纷可能给公司带来严重的经济损失。纠纷包括与业主可能产生的纠纷及与员工可能产生的纠纷。物业管理行业是劳动密集型行业，员工是提供服务的直接主体，如果因为管理不完善与员工产生工伤等方面的纠纷，可能给公司带来严重损失，特别是对于小型物业管理企业来说，工伤纠纷甚至会影响公司持续经营。接受公司服务的客体是广大业主，与业主产生纠纷不仅会损害公司形象，导致潜在业务流失，也可能给公司带来经济损失。

一方面，公司通过建立完善的治理机制和规范的管理制度，并引进高素质有经验的管理人才，提升公司经营管理水平。另一方面，公司建立了员工全覆盖的商业保险体系，以规避与员工产生工伤等纠纷，并转嫁可能产生的纠纷给公司带来经济损失的风险。同时，公司对员工加强了培训，建立了各项目的考核机制，牢牢树立客户至上的服务意识，避免与业主产生纠纷。

## 四、客户集中度较高的风险

报告期内，2016年、2017年、2018年公司前五大客户销售收入占收入总额的比重分别为45.46%、44.97%、51.67%，存在一定的依赖性，若公司与前五大客户的合作出现异常或者无法继续合作，将对公司的经营情况产生一定影响。

为应对销售客户依赖性较大的风险，公司正在多渠道积极发展合作客户，积极向外埠扩展公司业务。

## 五、对子公司、分公司管理风险

根据物业行业模式，公司在全国各区域设立分公司开展物业服务。截至本报告期末，公司的分公司共 5 家、全资子公司 1 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将进一步拓展，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司对子公司、分公司的管理面临效率降低和管理风险增高的风险。

公司在拓展业务的同时，对分公司管理人员进行了属地化招聘和管理，以规避公司发展水土不服的风险。同时，公司将进一步完善分子公司管理机制，提高运营效率。

## 六、实际控制人不当控制的风险

公司控股股东及实际控制人霍迎秋直接持股 99.01%，若实际控制人利用控股地位，通过行使表决权对公司经营、人事、财务等方面的决策进行不当控制，可能给公司的正常运营带来风险，并最终损害中小股东的利益。

股份公司成立后，公司制定了完备的《公司章程》，依法设立了股东大会、董事会、监事会，建立健全了公司治理机制。另外还制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等一系列内部治理制度，完善法人治理结构来规范股东行为。另一方面，公司股东作出了避免同业竞争承诺函，从而降低了实际控制人侵害公司利益的可能性。此外，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及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。

## (二) 报告期内新增的风险因素

### 七、公司治理风险

股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，但是各项内控制度的执行还需要进一步加强，并且随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高更严的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应公司快速发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的可能性与风险。为此，公司正逐步完善各种规章制度以及内部控制体系，不断完善公司法人治理结构，不断吸收先进管理理念，提高企业经营管理水平。

为加强公司的风险管理，本公司在 2017 年度开始引进了财务顾问公司，2018 年将继续聘用财务顾问公司，形成定期检查评估机制，对公司的治理结构和风险管理进行专项辅导，帮助企业完善各项制度。并建立了公司各项治理和管理的风险评价机制。为加强公司的法务管理，本公司进一步利用内部 OA 平台，加强合同管理制度与合同台账管理，并建立了合同管理的法务审批环节，加强了对合同的风险管理。为加强公司治理环境的管理，从第二届董事会监事会任期开始，公司将进一步落实董事会监事会各项工作职责，形成较为有效的决策机制，充分发挥现代化企业制度的优势。

### 八、政策及监管风险

2017 年年初，国家住建部取消了包括 2 级物业资质在内的物业管理资质的申请和办理，该项政策对物业管理市场带来了很大的政策变化。更加市场化的政策环境，将导致这个市场的竞争更加会产生鱼龙混杂的局面，市场竞争的程度进一步加剧。

公司确立了以品质进行竞争的思路，并调整内部目标责任考核方式，加强对品质考核和客户满意度考核的比重。公司积极开展各类认证工作，有序地推动公司在诚信经营、专业认证方面的工作，提升在企业服务过程中能力建设。

公司积极探索在资质管理取消以后的市场竞争策略，采取差异化竞争策略，紧密围绕公司的“以医疗后勤服务为核心，以保安服务和环境服务为两翼”的市场发展战略，不断增强公司的核心市场竞争力。通过与上下游资源的合作，进一步加强公司在产业链整合中的优势，通过市场合作和分工合作的方式，

积极拓展市场，降低管理成本。

## 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	五.二.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
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

#### (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	0.00	0.00
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	1,000,000.00	0.00
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0.00	0.00
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00

公司预计根据业务发展需要向关联方苏州优勤网络科技有限公司（股东，法人关联）购买软件服务100万元，后期因业务调整，选用第三方供应商，未产生关联方采购。实际发生日常采购额为0.00元。

#### (二) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要	临时报告披露	临时报告编号
-----	------	------	--------	--------	--------

			决策程序	时间	
霍迎秋	股东借款	3,330,000.00	已事后补充履行	2018年12月7日	2018-036

#### 偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

因公司业务规模扩大，项目需要支付履约保证金及垫付员工公司。为保证项目正常开展，公司向公司股东霍迎秋女士借款不超过500万元，用于满足流动资金需求。该借款合同将有助于公司解决因规模扩大导致的流动资金不足问题，帮助公司健康快速成长。

#### (三) 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

公司于2018年12月24日召开股东大会，通过了《苏州特毅物业股份有限公司出售和收购资产议案》。为进一步充实公司保安业务资源，扩大公司规模，并且增加公司保安业务的市场竞争力，公司拟收购苏州荣邦保安服务有限公司51%股权(公告2018-035)，并出售苏州特毅保安服务有限公司49%股权(公告2018-039)。截止2019年2月12日相关收购和出售事项均已完成。

#### (四) 承诺事项的履行情况

##### 一、避免同业竞争承诺

公司控股股东、实际控制人、控股5%以上的股东、全体董事、监事、高级管理人员均出具了《避免同业竞争的承诺函》，内容如下：

1、本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；

2、本人在持有公司股份期间，或担任公司董事、总经理或其他高级管理人员、核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺；

3、若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿；

4、本承诺为不可撤销的承诺。报告期内，承诺人严格履行了该承诺，未有任何违背。

##### 二、避免和减少关联交易承诺

为减少和规范关联交易，公司控股股东及主要人员均签订了《关于减少与规范关联交易的承诺函》，内容如下：本人承诺不利用作为苏州特毅物业股份有限公司（以下简称“特毅股份”）关联方的身份，影响特毅股份的独立性。本人、本公司投资或控制的企业尽可能的与特毅股份避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及公司章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续，保证不通过关联交易损害特毅股份及其股东的合法权益”。

在报告期内，因公司项目需要支付履约保证金及垫付员工公司。为保证项目正常开展，公司由股东霍迎秋垫资333万元，并于2018年12月7日予以追认，相关关联交易不影响公司及股东合法利益。未发生其他违背承诺事项。公司已任命专人负责资金管理，统筹负责资金计划及融资计划，在需要发生关联方交易的情况下严格履行信息披露义务，并在确保公司正常经营的情况下减少关联方交易。

##### 三、股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

在报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员严格履行了该承诺，未有任何违

背。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	1,300,000	25.74%	-	1,300,000	25.74%
	其中：控股股东、实际控制人	1,250,000	24.75%	-	1,250,000	24.75%
	董事、监事、高管	1,250,000	24.75%	-	1,250,000	24.75%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3,750,000	74.26%	-	3,750,000	74.26%
	其中：控股股东、实际控制人	3,750,000	74.26%	-	3,750,000	74.26%
	董事、监事、高管	3,750,000	74.26%	-	3,750,000	74.26%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		5,050,000	-	0	5,050,000	-
普通股股东人数						

#### (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	霍迎秋	5,000,000	0	5,000,000	99.01%	3,750,000	1,250,000
2	孙淑珍	50,000	0	50,000	0.99%	0	50,000
合计		5,050,000	0	5,050,000	100%	3,750,000	1,300,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

公司控股股东、实际控制人均为霍迎秋女士。

### 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

截至本报告签署之日，霍迎秋持有公司 5,000,000 股份，占公司股本总额的 99.01%，为公司控股股东，同时亦为公司实际控制人。霍迎秋女士，女，1978 年 2 月 8 日出生，中国国籍，无境外永久居留权。2002 年毕业于黑龙江大学，本科学历。1990 年 9 月至 1993 年 7 月，于黑龙江鹤岗市第十中学培训学习；1996 年 8 月至 1998 年 1 月，就职于黑龙江粮食局，在职期间从事财务工作；1999 年 9 月至 2002 年 10 月，于黑龙江大学学习，法律专业；1998 年 2 月至 2006 年 8 月，就职于黑龙江鹤岗市工农区人民法院，任职期间担任书记员工作；2006 年 10 月至 2008 年 3 月，就职于太仓国创网络科技有限公司，任职总经理助理职务；2010 年 8 月 2015 年 7 月任职于有限公司，先后担任财务经理、监事、总经理和执行董事职务；2013 年 9 月至今，同时于苏州特毅保安服务有限公司担任执行董事职务；

2015 年 7 月至今，开始任股份公司董事，任期三年，从 2015 年 7 月 6 日至 2018 年 7 月 6 日。2017 年 1 月，开始兼任公司副总经理，任期三年，从 2017 年 1 月 6 日至 2020 年 1 月 5 日。2017 年 7 月 20 日，兼任公司董事会秘书，任职期限至本届董事会届满。

报告期内控股股东、实际控制人无变动。



## 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

### 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
银行借款	江苏银行	1,000,000.00	5.655%	2017.06.13-2018.06.12	否
银行借款	江苏银行	950,000.00	5.655%	2017.07.13-2018.07.12	否
银行借款	江苏银行	1,050,000.00	5.655%	2017.08.11-2018.08.10	否
合计	-	3,000,000.00	-	-	-

#### 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
LI JIANJUN (李建军)	董事长、总经理	男	1971年4月	本科	董事长任期：2018年8月至2021年8月 总经理任期：2015年7月起	是
霍迎秋	董事、副总经理、董事会秘书	女	1978年2月	本科	董事任期：2018年8月至2021年8月 副总经理任期：2017年1月起 董事会秘书任期：2017年7月起	是
陶瑞刚	董事，副总经理	男	1963年4月	大专	董事任期：2018年8月至2021年8月 副总经理任期：2016年5月起	是
魏晓栋	董事，副总经理	男	1973年10月	硕士	董事任期：2018年8月至2021年8月 副总经理任期：2015年10月起	否
李俊海	董事	男	1968年5月	大专	2018年8月至2021年8月	否
白炳孟	监事会主席	男	1982年10月	本科	2018年8月至2021年8月	是
王东明	监事	男	1973年4月	大专	2018年8月至2021年8月	是
韩小红	职工监事	女	1981年10月	大专	2018年8月至2021年8月	是
霍云峰	财务负责人	男	1980年1月	本科	2018年4月起	是
<b>董事会人数：</b>						5
<b>监事会人数：</b>						3
<b>高级管理人员人数：</b>						5

#### 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：

LI JIANJUN(李建军)与霍迎秋系夫妻关系；霍云峰系霍迎秋的弟弟。  
其他董事、监事、高级管理人员无亲属关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
霍迎秋	董事	5,000,000	0	5,000,000	99.01%	0
合计	-	5,000,000	0	5,000,000	99.01%	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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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
丰建琼	董事、副总经理	离任	无	个人原因
魏晓栋	财务负责人、副总经理	新任	董事、副总经理、财务负责人	董事会任命
魏晓栋	董事、副总经理、财务负责人	离任	董事、副总经理	个人原因
吴维	董事	换届	无	换届离任
陶瑞刚	副总经理	换届	董事、副总经理	换届选举
蒋怡	监事会主席	换届	无	换届离任
白炳孟	企划部总监	换届	监事会主席，企划部总监	换届选举
张晶	监事	换届	无	换届离任
王东明	无	换届	监事	换届选举
印永敢	职工监事	换届	无	换届离任
韩小红	会计经理	换届	职工监事，会计经理	换届选举
霍云峰	会计主管	新任	会计主管、财务负责人	董事会任命

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

<p>霍云峰，男，1980年生，中国籍，无境外永久居留权。黑龙江科技大学会计学专业，学士学历。2006年至2014年，历任大连环东物流有限公司哈尔滨分公司出纳、会计、财务负责人，2014年至今任苏州特毅物业股份有限公司会计、会计主管、财务负责人。</p> <p>白炳孟先生，1982年10月出生，男，中国籍，无境外永久居留权，2007年毕业于郑州大学工商管理专业，本科学历，历任深圳同洲电子股份有限公司生产经理、昆山欣兴同泰科技公司厂长助理、宁波瑞能科技公司副总经理。2017年加入特毅股份担任企划部总监。</p>
---

王东明先生，1973年4月出生，男，中国籍，无境外永久居留权，2000年毕业于北京涉外经济专修学院，大专学历，1990年至2002年于部队服役，2002年至今历任久光百货保安主管、苏州东吴物业保安经理、2016年加入特毅股份担任技术支持经理，2018年担任运作经理。

韩小红，1981年10月出生，女，中国籍，无境外永久居留权，上海财经大学会计专业毕业，大学学历；2003年-2013年，上海九鼎建筑装饰有限公司担任会计，2014年加入特毅股份担任财务部会计，历任主办会计、预算核算会计。

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	50	42
财务人员	5	6
销售人员	4	6
生产人员	614	568
员工总计	673	622

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	2
本科	8	9
专科	42	52
专科以下	619	559
员工总计	673	622

### 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：

公司建立了科学合理的绩效考核体系、灵活的岗位升降机制及附有竞争力的薪酬制度。报告期内公司开展了形式多样的教育培训，包括新员工入职培训、企业文化培训、基数培训和在职学历教学等，使公司员工掌握更多的技能，熟悉企业文化，更好更快的熟悉岗位知识，实现自身的价值。企业离退休人员均已缴纳农保或社保，企业无须承担额外费用。

公司本期人数较上期有所下降。主要是公司本期进行项目调整，与生产人员签订协议均与项目一致。项目结束后生产人员数量下降，与公司实际情况相符。作为公司核心的高层管理和财务销售人员并未减少。

### (二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

## 第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input 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

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并认真执行。公司不断完善治理结构，建立健全公司内控管理体系。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开和表决程序符合有关法律法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司重大经营决策均按照《公司章程》及有关制度执行。

截至报告期末，上述机构和人员均依法运作，未出现违法违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 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

报告期内，公司股东大会的召集、通知、召开、表决、会议记录及公告均严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》来执行。公司也建立了投资者关系管理制度，细化投资者参与公司管理及股东权利保护的相关事项，以保护投资者的合法权益。

公司注重发挥监事会的监督作用，督促董事、高级管理人员严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定履行职责、勤勉尽责，通过《股东大会议事规则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》及《信息披露管理制度》等制度为公司股东应享有的权利提供了有效地保障，使得公司规范治理更趋完善。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大决策事项均按照股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序进行，公司重大生产经营决策、投资决策和财务决策均严格按照公司章程和各项内控制度进行，未出现违法违规和重大缺陷的现象。

##### 4、 公司章程的修改情况

报告期内未对公司章程进行修改。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	6	<p>第一届董事会第十六次会议决议通过了（一）、审议并通过了《关于紧急召开董事会的议案》；（二）、审议并通过《关于选举魏晓栋先生为公司董事的议案》；（三）、审议并通过《关于提请召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》</p> <p>第一届董事会第十七次会议决议通过了（一）、审议通过关于《2017 年度总经理工作报告》的议案；（二）、审议通过关于《2017 年度董事会工作报告》的议案；（三）、审议通过关于《2017 年度财务报告及附注》的议案；（四）、审议通过关于《2017 年度财务决算与 2018 年财务预算报告》的议案；（五）、审议通过关于《授权董事长 LI JIAN JUN（李建军）先生代表公司签署累计额度 500 万元以内的新增贷款协议》的议案；（六）、审议通过关于《2017 年年度报告全文及摘要》的议案；（七）、审议公告关于《聘请公司财务负责人》的议案；（八）、审议通过关于《2018 年度日常性关联交易预计》的议案；（九）、审议通过关于《追认公司使用自有闲置资金购买理财产品》的议案；（十）、审议通过关于《提请召开 2017 年年度股东大会》的议案</p> <p>第一届董事会第十八次会议决议通过了（一）、审议通过关于《2017 年年度股东大会延期》的议；</p> <p>第一届董事会第十九次会议决议通过了（一）、审议通过《关于提议召开临时股东大会的议案》；（二）、审议通过《关于推荐 LI JIAN JUN 先生担任第二届董事会董事的议案》议案；（三）、审议通过《关于推荐霍迎秋女士担任第二届董事会董事的议案》议案；（四）、审议通过《关于推荐陶瑞刚先生担任第二届董事会董事的议案》议案；（五）、审议通过《关于推荐魏晓栋先生担任第二届董事会董事的议案》议案；（六）、审议通过《关于推荐李俊海先生担任第二届董事会董事的议案》议案</p> <p>第二届董事会第一次会议决议通过了（一）、审议通过《关于选举 LI JIAN JUN 先生为公司第二届董事会董事长的议案》议案；（二）、审议通过《苏州特毅物业股份有限公司 2018 年半年度报告》议案；（三）、审议通过《关于追认公司使用自有闲置资产购买理财产品的议案》议案；（四）、审议通过《关于提请召开公司 2018 年临时股东大会的议案》</p> <p>第二届董事会第二次会议决议通过了（一）、审议通过《苏州特毅物业股份有限公司出售和收购资产议案》议案；（二）、审议通过《关于追认公司股东借款的议案》议案；（三）、审议通过《关于提请召开公司 2018 年第四次临时股东大会的议案》议案</p>
监事会	3	<p>第一届监事会第七次会议决议（一）审议通过《2017 年度监事会工作报告》的议案；（二）审议通过关于《2017 年度财务报告及附注》的议案；（三）审议通过关于《2017 年度财务决算于 2018 年财务预算报告》的议案；（四）审议通过关于《授权董事长 LI JIAN</p>

		<p>JUN（李建军）现身代表公司签署累计额度 500 万元以内的新增贷款协议》的议案；（五）、审议通过关于《2017 年年度报告全文及摘要》的议案；（六）审议公告关于《聘请公司财务负责人》的议案（七）审议通过关于《追认公司使用自有闲置资金购买理财产品》的议案；</p> <p>第一届监事会第八次会议决议（一）审议通过《关于推荐白炳孟先生担任第二届监事会监事的议案》；（二）审议通过《关于推荐王东明先生担任第二届监事会监事的议案》；</p> <p>第二届监事会第一次会议决议（一）审议通过《关于选举白炳孟先生为公司第二届监事会主席的议案》议案；（二）审议通过《苏州特毅物业股份有限公司 2018 年半年度报告》议案；（三）审议通过《关于追认公司使用自有闲置资产购买理财产品的议案》议案</p>
股东大会	5	<p>2018 年第一次临时股东大会决议（一）审议通过关于选举魏晓栋先生为公司董事的议案；</p> <p>2017 年年度股东大会决议（一）、通过了 2017 年苏州特毅物业股份有限公司年度报告</p> <p>2018 年第二次临时股东大会决议（一）审议通过《关于推荐 LI JIANJUN 先生担任第二届公司董事的议案》议案；（二）审议通过《关于推荐霍迎秋女士担任第二届公司董事的议案》议案；（三）审议通过《关于推荐陶瑞刚先生担任第二届公司董事的议案》议案；（四）审议通过《关于推荐魏晓栋先生担任第二届公司董事的议案》议案；（五）审议通过《关于推荐李俊海先生担任第二届公司董事的议案》议案；（六）审议通过《关于推荐白炳孟先生担任第二届公司监事会监事的议案》议案；（七）审议通过《关于推荐王东明先生担任第二届公司监事会监事的议案》议案</p> <p>2018 年第三次临时股东大会决议（一）审议通过《苏州特毅物业股份有限公司 2018 年半年度报告》议案；（二）审议通过《关于追认公司使用自有闲置资产购买理财产品的议案》议案；</p> <p>2018 年第四次临时股东大会决议通过了（一）；审议通过《苏州特毅物业股份有限公司出售和收购资产议案》议案；（二）审议通过《关于追认公司股东借款的议案》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

公司根据《公司法》及公司章程的有关规定执行召集和召开三会。召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求。

### （三）公司治理改进情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规及规范性文件的要求并结合公司实际情况，履行各自的权利和义务。公司重大经营决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

同时，公司也会加强三会人员相关知识的学习，以提高公司治理意识，促使三会人员更好地勤勉尽责地履职地履行义务。公司也会在今后的工作中进一步充实和完善相关制度，使公司治理更加规范。



#### (四) 投资者关系管理情况

公司通过全国股转系统信息披露平台及时按照相关法律法规的要求进行信息披露，切实有效地保护投资者权益。公司专设董事会秘书一职，公司董事会秘书具体负责信息披露工作、接待投资者的来访和咨询，严格按照有关法律法规以及信息披露制度的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息，使所有投资者公平获取公司信息，确保公司信息披露规范。同时在日常工作中，建立了通过电话、电子邮件、微信进行投资者互动交流关系管理的有效途径，确保公司与投资人及潜在投资者之间畅通有效的沟通。

#### (五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

#### (六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

### 二、 内部控制

#### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，未发现公司存在重大风险事项，公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、资产、人员、财务及机构等方面与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立完整的业务体系和面向市场自主经营的能力。

##### 1、业务独立性

公司依法独立开展业务，具有独立的业务流程、办公场所及所有经营相关的关键资源。公司业务拥有完整的研发、生产、销售等业务体系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业所从事的业务存在显著差异，不存在同业竞争或受其控制的情形，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联交易。

##### 2、资产独立性

公司合法拥有与生产经营相关的厂房、土地、设备以及商标、专利、非专利技术等资产的所有权或使用权，各项资产权属清晰、完整，不存在以任何形式被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。公司资金不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，不存在为股东及其关联方提供担保的情形。

##### 3、人员独立性

公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免符合法定程序，董事及非职工监事均由股东大会选举产生，职工监事由公司职工代表大会选举产生，董事长由公司董事会选举产生，总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均由公司董事会聘任，不存在股东越权任命的情形。公司高级管理人员的聘任均依照《公司章程》的相关规定进行，不存在高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形，不存在公司的财务人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职并领取薪酬的情形。公司建立了独立的劳动人事制度和独立的工资管理制度，独立支付工资并为员工办理社会保险。

##### 4、财务独立性

公司设有独立的财务部门并且配备专职的财务人员，公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。公司根据国家相关法律法规制定了独立的财务管理制度和财务核算体系，能够独立作出财务决策。公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。公司持有有效的税务登记证并依法独立履行纳税申报和缴纳义务。

#### 5、机构独立性

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，建立健全了法人治理结构，设置了股东大会、董事会、监事会，并聘任高级管理人员。公司拥有独立的办公机构和场所，各机构和各职能部门按《公司章程》及其他管理制度独立运作，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同、混合经营或合署办公的情形，不存在受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置和经营活动的情形。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理均依据《公司法》、《公司章程》和国家相关法律法规的规定，结合公司的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。

#### 1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

#### 2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作，严格管理，继续完善公司财务体系。

#### 3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已根据《公司法》、《会计法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等法律、法规及其他规范性文件的规定，于2017年4月5日第一届董事会第十次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并自董事会审议通过之日起施行。详见公司于2017年4月5日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《第一届董事会第十次会议决议公告》（公告编号为：2017-004）和《年报信息披露重大差错责任追究制度》（公告编号为：2017-012）。

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，严格遵守相关制度，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	苏亚苏审[2019]213号
审计机构名称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层
审计报告日期	2019年4月24日
注册会计师姓名	吴斌、李山
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

苏州特毅物业股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了苏州特毅物业股份有限公司（以下简称特毅公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并资产负债表及资产负债表，2018年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特毅公司2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于特毅公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 其他信息

特毅公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特毅公司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，管理层负责评估特毅公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特毅公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督特毅公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的

有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对特毅公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致特毅公司不能持续经营。

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

(6) 就特毅公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年四月二十四日

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	附五、1	2,000,182.24	4,864,443.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	附五、2	6,528,888.05	7,010,132.20
其中：应收票据		0.00	0.00

应收账款		6,528,888.05	7,010,132.20
预付款项		0.00	500.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附五、3	2,633,335.33	1,480,156.83
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	附五、4	22,269.64	30,215.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	附五、5	182,475.31	183,226.34
<b>流动资产合计</b>		<b>11,367,150.57</b>	<b>13,568,674.36</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		0.00	0.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	附五、6	3,832,422.94	445,544.82
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	附五、7	15,434.54	50,294.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	附五、8	241,509.43	
递延所得税资产	附五、9	204,546.37	426,411.52
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,293,913.28</b>	<b>922,251.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,661,063.85</b>	<b>14,490,925.39</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		0.00	3,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据及应付账款	附五、10	887,567.73	490,217.62
其中：应付票据			
应付账款		887,567.73	490,217.62
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	附五、11	2,782,014.78	2,785,136.10
应交税费	附五、12	249,102.98	619,751.87
其他应付款	附五、13	4,014,955.70	408,717.83
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			
<b>流动负债合计</b>			
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		0.00	0.00
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	附五、14	71,320.74	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		8,004,961.93	7,303,823.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	附五、15	5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附五、16	2,478,050.25	2,478,050.25
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	附五、17	128,051.67	-340,948.28
归属于母公司所有者权益合计		7,656,101.92	7,187,101.97
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		7,656,101.92	7,187,101.97
<b>负债和所有者权益总计</b>		15,661,063.85	14,490,925.39

法定代表人：LI JIANJUN（李建军）主管会计工作负责人：霍云峰 会计机构负责人：霍云峰

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,036,265.16	3,010,184.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	附十二、1	5,985,239.87	6,930,070.45
其中：应收票据			
应收账款		5,985,239.87	6,930,070.45
预付款项			500.00
其他应收款	附十二、2	2,753,341.01	1,413,024.80
其中：应收利息			
应收股利			
存货		22,269.64	30,215.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		182,475.31	171,296.34
<b>流动资产合计</b>		9,979,590.99	11,555,291.19
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	附十二、3	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		3,832,422.94	445,544.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		15,434.54	50,294.69



开发支出			
商誉			
长期待摊费用		241,509.43	
递延所得税资产		197,393.10	419,508.26
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		5,286,760.01	1,915,347.77
<b>资产总计</b>		15,266,351.00	13,470,638.96
<b>流动负债：</b>			
短期借款			3,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		883,317.73	489,300.81
其中：应付票据			
应付账款		883,317.73	489,300.81
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		2,554,152.16	2,574,825.19
应交税费		221,304.70	581,450.41
其他应付款		4,012,270.24	404,792.47
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			
<b>流动负债合计</b>		7,671,044.83	7,050,368.88
<b>非流动负债：</b>			
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		71,320.74	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		71,320.74	
<b>负债合计</b>		7,742,365.57	7,050,368.88
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		2,512,497.60	2,512,497.60
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		-38,512.17	-1,142,227.52
<b>所有者权益合计</b>		<b>7,523,985.43</b>	<b>6,420,270.08</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>15,266,351.00</b>	<b>13,470,638.96</b>

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		34,342,027.02	41,120,056.76
其中：营业收入	附五、18	34,342,027.02	41,120,056.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		34,243,014.96	41,091,921.27
其中：营业成本	附五、18	28,798,150.72	34,346,341.25
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	附五、19	214,342.57	215,381.68
销售费用	附五、20	1,035,734.90	840,550.13
管理费用	附五、21	4,942,024.17	5,424,215.19
研发费用			
财务费用	附五、22	140,223.20	175,003.47
其中：利息费用		91,173.93	135,822.54
利息收入		4,004.34	5,754.81
资产减值损失	附五、23	-887,460.60	90,429.55
信用减值损失			
加：其他收益	附五、24	322,333.25	644,627.02
投资收益（损失以“-”号填列）	附五、25	16,983.32	79,223.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

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)	附五、26	-3,281.99	
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		435,046.64	751,986.40
加:营业外收入	附五、27	361,516.61	310,345.39
减:营业外支出	附五、28	58,577.21	45,501.08
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		737,986.04	1,016,830.71
减:所得税费用	附五、29	268,986.09	178,301.21
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		468,999.95	838,529.50
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)		468,999.95	838,529.50
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		468,999.95	838,529.50
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益:</b>			
(一)基本每股收益(元/股)		0.09	0.17
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: LI JIANJUN (李建军) 主管会计工作负责人: 霍云峰 会计机构负责人: 霍云峰

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	附十二、4	30,362,655.76	37,698,366.86
减：营业成本	附十二、4	25,525,628.77	31,700,031.86
税金及附加		190,839.50	201,833.47
销售费用		1,011,442.44	819,010.13
管理费用		4,737,409.78	5,152,075.28
研发费用			
财务费用		138,343.79	173,095.68
其中：利息费用		91,173.93	135,822.54
利息收入		2,975.25	5,002.60
资产减值损失		-888,460.64	87,806.37
信用减值损失			
加：其他收益		322,333.25	
投资收益（损失以“-”号填列）		1,056,387.73	79,223.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
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）		-3,281.99	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,022,891.11	-356,262.04
加：营业外收入		361,516.61	954,171.40
减：营业外支出		58,577.21	45,501.08
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		1,325,830.51	552,408.28
减：所得税费用		222,115.16	172,636.59
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		1,103,715.35	379,771.69
（一）持续经营净利润		1,103,715.35	379,771.69
（二）终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			

7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>			
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.22	0.08
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	附五、30	35,332,959.79	44,754,110.98
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	附五、30	13,510,996.18	13,142,767.33
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>48,843,955.97</b>	<b>57,896,878.31</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	附五、30	5,473,782.51	2,595,249.61
客户贷款及垫款净增加额	附五、30	27,444,919.37	38,015,187.41
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			
支付的各项税费		2,370,798.18	2,361,517.37
支付其他与经营活动有关的现金		16,312,456.88	14,589,633.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>51,601,956.94</b>	<b>57,561,587.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	附五、30	<b>-2,758,000.97</b>	<b>335,290.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		11,330,000.00	15,150,000.00
取得投资收益收到的现金		16,983.32	79,223.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		1,941.75	

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		11,348,925.07	15,229,223.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		364,011.78	437,421.08
投资支付的现金		11,330,000.00	11,680,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		11,694,011.78	12,117,421.08
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	附五、30	-345,086.71	3,111,802.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			6,270,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,330,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		3,330,000.00	6,270,000.00
偿还债务支付的现金		3,000,000.00	6,270,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		91,173.93	136,645.17
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		3,091,173.93	6,406,645.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	附五、30	238,826.07	-136,645.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	附五、31	-2,864,261.61	3,310,448.18
加：期初现金及现金等价物余额		4,864,443.85	1,553,995.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,000,182.24	4,864,443.85

法定代表人：LI JIANJUN（李建军）主管会计工作负责人：霍云峰会计机构负责人：霍云峰

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		30,748,264.31	40,859,875.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,024,967.56	18,001,107.04
<b>经营活动现金流入小计</b>		43,773,231.87	58,860,982.38
购买商品、接受劳务支付的现金		4,899,702.67	2,523,785.43
支付给职工以及为职工支付的现金		24,648,840.99	35,191,518.74

支付的各项税费		2,109,937.87	2,190,836.80
支付其他与经营活动有关的现金		14,901,813.41	19,422,240.19
<b>经营活动现金流出小计</b>		46,560,294.94	59,328,381.16
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-2,787,063.07	-467,398.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		11,330,000.00	15,150,000.00
取得投资收益收到的现金		936,387.73	79,223.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,941.75	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		12,268,329.48	15,229,223.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		364,011.78	437,421.08
投资支付的现金		11,330,000.00	11,680,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		11,694,011.78	12,117,421.08
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		574,317.70	3,111,802.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			6,270,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,330,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		3,330,000.00	6,270,000.00
偿还债务支付的现金		3,000,000.00	6,270,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		91,173.93	136,645.17
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		3,091,173.93	6,406,645.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		238,826.07	-136,645.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,973,919.30	2,507,758.86
加：期初现金及现金等价物余额		3,010,184.46	502,425.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,036,265.16	3,010,184.46

## (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	5,050,000.00				2,478,050.25						-340,948.28		7,187,101.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,050,000.00				2,478,050.25						-340,948.28		7,187,101.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											468,999.95		468,999.95
（一）综合收益总额											468,999.95		468,999.95
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													



1. 提取盈余公积													
2. 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.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本期末余额</b>	5,050,000.00				2,478,050.25						128,051.67		7,656,101.92

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,050,000.00				2,478,050.25						-1,179,477.78		6,348,572.47
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
<b>二、本年期初余额</b>	5,050,000.00				2,478,050.25						-1,179,477.78		6,348,572.47
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>											838,529.50		838,529.50
（一）综合收益总额											838,529.50		838,529.50
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 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.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	5,050,000.00				2,478,050.25							-340,948.28	7,187,101.97

法定代表人：LI JIANJUN（李建军）主管会计工作负责人：霍云峰会计机构负责人：霍云峰

#### （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	5,050,000.00				2,512,497.60						-1,142,227.52	6,420,270.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,050,000.00				2,512,497.60						-1,142,227.52	6,420,270.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											1,103,715.35	1,103,715.35
（一）综合收益总额											1,103,715.35	1,103,715.35

(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	5,050,000.00				2,512,497.60						-38,512.17	7,523,985.43

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								
<b>一、上年期末余额</b>	5,050,000.00				2,512,497.60						-1,521,999.21	6,040,498.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	5,050,000.00				2,512,497.60						-1,521,999.21	6,040,498.39
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>											379,771.69	379,771.69
（一）综合收益总额											379,771.69	379,771.69
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	5,050,000.00				2,512,497.60						-1,142,227.52	6,420,270.08

# 苏州特毅物业股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

### 附注一、公司基本情况

#### 一、公司概况

苏州特毅物业股份有限公司（以下简称公司或本公司）在苏州特毅物业有限公司（以下简称有限公司）的基础上整体变更设立，于2015年7月31日在江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记注册，取得注册号为320594000046001的《企业法人营业执照》。公司注册地：苏州工业园区通园路339号3幢401、402、403室。公司法定代表人：LI JIANJUN。公司统一社会信用代码：91320000765146917H。公司注册资本为人民币5,050,000.00元，总股本为5,050,000.00股，每股面值人民币1元。公司股票于2016年1月28日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易，证券代码为835232。

2004年9月1日，有限公司经江苏省工商行政管理局核准成立，设立时公司名称为苏州特毅产业管理服务有限公司，注册资本与实收资本均为100万元，出资方式为货币，注册号为3205942106667，法定代表人为盛颖。有限公司设立时，股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
盛颖	40	40	货币出资
褚益月	60	60	货币出资
合计	100	100	

2006年8月14日，有限公司股东会作出决议，同意股东盛颖将公司20%股权转让给褚益月，盛颖将其持有的有限公司20%股权转让给李建华。本次股权转让后，有限公司的股权结构变更为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
褚益月	80	80	货币出资
李建华	20	20	货币出资
合计	100	100	

2008年3月10日，有限公司股东会作出决议，同意增加注册资本200万元，注册资本由100万元变更为300万元，新增资本由李建华以货币出资10万元，褚益月以货币出资190万元。本次增加注册资本后，有限公司的股权结构变更为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
褚益月	270.00	90	货币出资
李建华	30.00	10	货币出资
合计	300.00	100	

2010年11月5日，有限公司股东会作出决议，股东褚益月将其持有的有限公司90%股权转让给霍迎秋，李建华将其持有的有限公司10%股权转让给霍迎秋。本次股权转让后，有限公司的股权结构变更为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式

霍迎秋	300.00	100	货币出资
合计	300.00	100	

2014年8月7日，有限公司股东会作出决议，同意增加注册资本200万元，注册资本由300万元变更为500万元，新增200万资本由霍迎秋以货币出资，本次增加注册资本后，本公司的股权结构变更为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
霍迎秋	500.00	100	货币出资
合计	500.00	100	

2015年5月7日，本公司股东会作出决议，本公司股东霍迎秋签署《股东决定》，同意孙淑珍为本公司新股东。同日，霍迎秋与新股东孙淑珍签署《股东会决议》，同意本公司注册资本增加至505万元，新增的5万元出资均由孙淑珍认缴。本次增加注册资本后，本公司的股权结构变更为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
霍迎秋	500.00	99.01	货币出资
孙淑珍	5.00	0.99	货币出资
合计	505.00	100	

2015年6月19日，有限公司召开2015年第三次临时股东会，会议通过决议，同意以经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2015年6月19日出具的瑞华审字[2015]02230026号《审计报告》审定的净资产7,562,497.60元整体变更为股份有限公司，折合股份505万元，余额计入资本公积。

2015年7月6日，有限公司股东霍迎秋和孙淑珍作为公司的发起人签订了《发起人协议》，并召开第一次股东大会，决议通过整体变更方案。2015年7月31日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发了本次有限公司整体变更为股份有限公司后的《营业执照》。本次整体变更为股份公司后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴股份数量（万股）	持股比例（%）	出资方式
霍迎秋	500.00	99.01	净资产折股
孙淑珍	5.00	0.99	净资产折股
合计	505.00	100.00	

公司经营范围：物业管理、并提供相关的咨询服务；工程项目管理咨询，票务及旅游咨询，产业投资咨询；室内装饰装璜，家政服务，绿化养护，清洁服务；房屋信息咨询及经纪服务；空调设备清洗服务；餐饮管理；保洁服务、市政道路、管线的养护、小区公共设施与房屋的维护与修缮；养老服务；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

总部地址：苏州工业园区通园路339号3幢401、402、403室。

## 二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务



报表的合并范围。

本期合并财务报表范围没有变化。

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”。

## **附注二、财务报表的编制基础**

### **一、编制基础**

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

### **二、持续经营**

公司管理层认为，公司自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

## **附注三、重要会计政策和会计估计**

### **一、遵循企业会计准则的声明**

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

### **二、会计期间**

公司会计年度自公历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**

公司以人民币为记账本位币。

## **五、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

### **（一）同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有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个别财务报表中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与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的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（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

## （二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2. 合并成本分别以下情况确定：

（1）一次交易实现的企业合并，合并成本以公司在购买日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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

（3）公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（4）公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（5）公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（6）公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

（7）公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

（8）公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

（9）公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列规定处理：

①对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

②经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

### (三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用(包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等),于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用,计入债务性证券的初始计量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的,该部分费用增加折价的金额;

(2) 债券如为溢价发行的,该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用,计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下,该部分费用从资本公积(股本溢价)中扣除;

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下,该部分费用冲减留存收益。

## 六、合并财务报表的编制方法

### (一) 统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的,在编制合并财务报表时,按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

### (二) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资,抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后,由母公司编制。

### (三) 子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中,母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余冲减归属于母公司的所有者权益(未分配利润);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的份额的,其余继续冲减少数股东权益。

### (四) 报告期内增减子公司的处理

#### 1. 报告期内增加子公司的处理

(1) 报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### (2) 报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

### 2. 报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 七、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

## 八、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (一) 金融工具的分类

#### 1. 金融资产的分类

公司根据业务特点、投资策略和风险管理要求，将取得的金融资产分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括：（1）交易性金融资产；（2）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；（3）投资性主体对不纳入合并财务报表的子公司的权益性投资；（4）风险投资机构、共同基金以及类似主体持有的权益性投资等。

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，按业务特点、投资策略和风险管理要求可以划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产。在某些特殊情况下，划分为可供出售金融资产的权益性投资可以采用成本法进行会计处理。

#### 2. 金融负债的分类

公司根据业务特点和风险管理要求，将承担的金融负债分为以下两类：（1）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）；（2）其他金融负债。

## （二）金融工具的确认依据和计量方法

### 1. 金融工具的确认依据

公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### 2. 金融工具的计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始计量金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。实际支付的价款中包含的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，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，确认为投资收益。资产负债表日，按照公允价值计量，并将其公允价值变动计入当期损益。出售交易性金融资产时，按实际收到的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与处置日交易性金融资产账面价值的差额确认投资收益，并将原已计入公允价值变动损益的累计金额全部转入投资收益。

（2）持有至到期投资：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额。实际支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收利息。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。资产负债表日，按照摊余成本计量。处置时，将取得的价款（如有应收利息应予扣除）与该项持有至到期投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

（3）贷款和应收款项：贷款和应收款项主要是指金融企业发放的贷款和一般企业销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权。采用实际利率法，按照摊余成本计量。金融企业根据当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。一般企业对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。企业收回或处置贷款和应收款项时，将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。实际支付的价款中包含的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，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其公允价值变动计入其他综合收益。处置时，将取得的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与该项可供出售金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的累计公允价值变动对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债：按照发生时的公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，

采用实际利率法确认利息费用，资产负债表日按照摊余成本计量。

### （三）金融资产转移的确认依据和计量方法

#### 1. 金融资产终止确认条件

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，公司采用实质重于形式的原则。

#### 2. 金融资产转移满足终止确认条件的处理

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，公司将因转移而收到的对价与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益，并将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

（2）金融资产部分转移满足终止确认条件的，公司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，并将终止确认部分的对价与金融资产终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益，同时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

#### 3. 金融资产转移不满足终止确认条件的处理

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

### （四）金融负债终止确认条件

1. 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则公司终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认该现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

4. 公司如回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分和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。

#### （五）金融工具公允价值的确定方法

1. 存在活跃市场的金融资产或金融负债，按照计量日活跃市场上未经调整的报价确定其公允价值。

2. 不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，具体确定原则和方法依据《企业会计准则第39号——公允价值计量》相关规定。

#### （六）金融资产（不含应收款项）减值认定标准、测试方法和减值准备计提方法

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产（含单项金融资产或一组金融资产）的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括发行方或债务人发生严重财务困难、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组、因发行方发生重大财务困难导致该金融资产无法在活跃市场继续交易、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

##### 1. 持有至到期投资减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

（1）对于单项金额重大的持有至到期投资，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

（2）对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未发生减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

##### 2. 可供出售金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，如果有客观证据表明可供出售金融资产发生减值的，计提减值准备，确认减值损失。对于权益工具投资，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”是指公允价值下跌幅度累计超过成本的50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产计提减值准备时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该

损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，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，不得转回。

#### （七）将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的会计处理方法

因持有意图或能力的改变致使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产；公司将持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且出售或重分类不属于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起，也将该类投资的剩余部分重分类为可供出售的金融资产。

### 九、应收款项

#### （一）单项金额重大的应收款项的确认标准、坏账准备的计提方法

##### 1. 单项金额重大的应收款项的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 50.00 万元（含）以上的应收款项。

##### 2. 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入具有类似风险特征的组合，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）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）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进行其他债务重组。

#### （二）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### 1. 确定组合的依据

###### 账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

###### 余额组合

与生产经营项目有关且期满可以完全收回的各类保证金、押金及员工备用金。



其他组合

应收本公司合并范围以内关联方之款项。

## 2. 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合，公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1~2年	10	10
2~3年	30	30
3~4年	60	60
4~5年	80	80
5年以上	100	100

余额组合，公司按照余额百分比法计提坏账准备，计提比例为5%。

其他组合，公司不计提坏账准备。

### （三）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 50.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

## 十、存货

### （一）存货的分类

存货分为在途物资、原材料、周转材料（包括包装物和低值易耗品）、委托加工物资、在产品、库存商品、发出商品等。公司存货为项目服务中使用的低值易耗品等库存商品。

### （二）发出存货的计价方法

发出库存商品采用月末一次加权平均法核算。

### （三）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

#### 1. 存货可变现净值的确定依据

（1）库存商品（产成品）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。

(3) 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(4) 为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

## 2. 存货跌价准备的计提方法

(1) 公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

(2) 对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

(3) 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

### (四) 存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

### (五) 周转材料的摊销方法

#### 1. 低值易耗品的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

#### 2. 包装物的摊销方法

公司领用包装物采用一次转销法进行摊销。

## 十一、长期股权投资

### (一) 长期股权投资初始投资成本的确定

1. 企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之五同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2. 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 通过支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

(2) 通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

(3) 通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以债权转为股权所享有股份的公允价值作为其初始投资成本。

(4) 通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，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情况下，公司以换出资产的公允价值为基础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；不满足上述条件的，公司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。

公司发生的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，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，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，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

## （二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

### 1. 采用成本法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资，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，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

### 2. 采用权益法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

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

(3) 取得长期股权投资后，公司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,分别确认投资损益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是,公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的,直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的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。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时,对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销,并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的,全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益,也按照上述原则进行抵销,并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,按照下列顺序进行处理:首先冲减长期股权投资的账面价值;如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的,则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收款的账面价值;经过上述处理,按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的,按照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盈利的,公司扣除未确认的亏损分担额后,按照与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值,同时确认投资收益。

### (三) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

#### 1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

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。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业,是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营,而不是合营企业。

#### 2. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为其联营企业。

## 十二、固定资产

### (一) 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

1. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
2. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## （二）固定资产折旧

1. 除已提足折旧仍继续使用的固定资产和土地以外，公司对所有固定资产计提折旧。

2. 公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

3. 固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	4-5	0-5	19-25
其他设备	2-5	0-5	19-50

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

4. 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。

5. 融资租赁方式租入的固定资产，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。

## （三）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

### 1. 融资租入固定资产的认定依据

在租赁期开始日，公司将满足融资租赁标准的租入固定资产确认为融资租入固定资产。

### 2. 融资租入固定资产的计价方法

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者和发生的初始直接费用作为融资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，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期的各个期间内采用实

际利率法进行分摊。

### 3. 融资租入固定资产的折旧方法

采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 十三、在建工程

### （一）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### （二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 十四、借款费用

### （一）借款费用的范围

公司的借款费用包括因借款而发生的借款利息、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。

### （二）借款费用的确认原则

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。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （三）借款费用资本化期间的确定

#### 1. 借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或

者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

## 2. 借款费用暂停资本化时间的确定

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且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。如果中断是所购建或者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必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

## 3. 借款费用停止资本化时点的确定

当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，停止借款费用的资本化。在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后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分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实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

## （四）借款费用资本化金额的确定

### 1. 借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（3）借款存在折价或者溢价的，公司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。

（4）在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

### 2. 借款辅助费用资本化金额的确定

(1) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者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，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者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后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

## 十五、无形资产

### (一) 无形资产的初始计量

#### 1. 外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

#### 2. 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

### (二) 无形资产的后继计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

#### 1. 使用寿命有限的无形资产的后继计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
--------	-----------	-----------	---------



软件	3	0	33.33
----	---	---	-------

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

## 2. 使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

### （三）无形资产使用寿命的估计

1. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2. 合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3. 按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

### （四）划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

#### 1. 研究阶段

研究阶段是指为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

#### 2. 开发阶段

开发阶段是指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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### （五）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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，能够证明其有用性；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用

或出售该无形资产；

5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （六）土地使用权的处理

1. 公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2. 公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3. 外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

### 十六、长期资产减值

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

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 十七、长期待摊费用

#### （一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不

含1年)的各项费用,包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

#### (二) 长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

#### (三) 长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

### 十八、职工薪酬

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。

#### (一) 短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬,因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

#### (二) 离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额,确认为职工薪酬负债,并计入当期损益或相关资产成本。

#### (三) 辞退福利

辞退福利,是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

1. 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
2. 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (四) 其他长期职工福利

其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末,公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

1. 服务成本。
2. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

3. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 十九、预计负债

### （一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

1. 该义务是公司承担的现时义务；
2. 该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

### （二）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

1. 所需支出存在一个连续范围且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

2. 在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 二十、收入

1、公司营业收入确认原则如下：

### （一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

### （二）提供劳务收入的确认原则

1. 提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，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时，提供劳务交易的结果能够可

靠地估计。

## 2. 提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的,分别以下三种情况确认提供劳务收入:

(1) 如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿,则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入,并结转已经发生的劳务成本;

(2) 如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿,则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入,并结转已经发生的劳务成本;

(3) 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿,则将已经发生的劳务成本计入当期损益(主营业务成本),不确认提供劳务收入。

### (三) 让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司,收入的金额能够可靠地计量时,确认让渡资产使用权收入的实现。

## 2、本公司收入确认的具体原则

本公司的劳务收入主要包括提供保安服务、保洁服务和其他综合性物业服务的收入。本公司根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入,即在服务已经提供,收取价款或取得收取价款的权利时确认收入。

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

## 二十一、政府补助

### (一) 政府补助的类型

政府补助,是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,包括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,是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

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。

### (二) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则:

1. 公司能够满足政府补助所附条件;

2. 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### （三）政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

2. 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

### （四）政府补助的会计处理方法

1. 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。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损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，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。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 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，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

4. 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5. 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

（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金额，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。

## 二十二、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

### （一）递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1. 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性

差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

## 2. 递延所得税资产的确认依据

(1) 公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

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

(3) 资产负债表日，公司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，减记的金额予以转回。

## 3. 递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

### (二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

2. 适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

3. 公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

## 二十三、经营租赁与融资租赁的会计处理方法

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

### (一) 经营租赁的会计处理

作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费

用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （二）融资租赁的会计处理

作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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；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进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 二十四、重要会计政策和会计估计的变更

### （一）重要会计政策变更

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

1. 资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2. 利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

期初及上期（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	7,010,132.20
应收账款	7,010,132.20		
应收利息		其他应收款	1,480,156.83
应收股利			



其他应收款	1,480,156.83		
固定资产	445,544.82		
固定资产清理		固定资产	445,544.82
应付票据			
应付账款	490,217.62	应付票据及应付账款	490,217.62
应付利息	4,560.48		
应付股利			
其他应付款	404,157.35	其他应付款	408,717.83
管理费用	5,424,215.19	研发费用	
		管理费用	5,424,215.19

## (二) 重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

## 附注四、税项

### 一、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额—可抵扣进项税额	3%/6% (销项税额)
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%/5%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%/25%

### 二、税收优惠及批文

根据财政部和税务总局发布的《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》，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，自2019年1月1日起，大幅放宽可享受企业所得税优惠的小型微利企业标准，同时加大所得税优惠力度，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元、100万元到300万元的部分，分别减按25%、50%计入应纳税所得额，使税负降至5%和10%；2018年度公司子公司苏州特毅保安服务有限公司享受该税收优惠。

## 附注五、合并财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,014.39	114,013.95
银行存款	1,952,167.85	4,750,429.90

合计	2,000,182.24	4,864,443.85
----	--------------	--------------

公司不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2. 应收票据及应收账款

### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	6,528,888.05	7,010,132.20
合计	6,528,888.05	7,010,132.20

### (2) 应收账款

#### ①应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,956,071.81	96.50	427,183.76	6.14	6,528,888.05
-账龄组合	6,956,071.81	96.50	427,183.76	6.14	6,528,888.05
-其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	252,404.82	3.50	252,404.82	100.00	-
合计	7,208,476.63	100.00	679,588.58		6,528,888.05

#### (续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	3,348,313.56	38.76	1,171,909.75	35.00	2,176,403.81
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,289,561.72	61.24	455,833.33	8.62	4,833,728.39
-账龄组合	5,289,561.72	61.24	455,833.33	8.62	4,833,728.39
-其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					-

合计	8,637,875.28	100.00	1,627,743.08	7,010,132.20
----	--------------	--------	--------------	--------------

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
建湖县人民医院	84,083.61	84,083.61	100.00	合同解除，难以收回
苏州邓慰山置地有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00	对方财务状况不良
小区居民楼客户	98,321.21	98,321.21	100.00	零散客户难以收回
合计	252,404.82	252,404.82	100.00	

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期初余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
嘉兴中润置业有限公司	3,348,313.56	1,171,909.75	35	对方财务状况不良
合计	3,348,313.56	1,171,909.75		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	5,989,837.10	299,491.85	5	4,821,251.26	241,062.56	5
1~2年	810,892.51	81,089.25	10	174,867.82	17,486.78	10
2~3年	155,342.20	46,602.66	30	74,940.24	22,482.07	30
3~4年						
4~5年				218,502.40	174,801.92	80
5年以上						
合计	6,956,071.81	427,183.76		5,289,561.72	455,833.33	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期计提	本期减少		年末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	1,627,743.08	223,755.25	1,171,909.75		679,588.58

其中本期坏账准备转回金额重要的：

单位名称	转回金额	转回方式
嘉兴中润置业有限公司	1,171,909.75	应收账款收回
合计	1,171,909.75	/

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
苏州大学附属第一医院	2,374,743.84	1年以内	32.94	118,737.19
苏州工业园区市政服务集团有限公司	350,427.63	1年以内	4.86	17,521.38
	718,432.38	1-2年	9.97	71,843.24
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司(大运城)	666,250.00	1年以内	9.24	33,312.50
苏州中润商业发展有限公司	216,596.66	1-2年	3.00	21,659.67
	4,353.34	1年以内	0.06	217.67
苏州工业园区星湖医院	155,342.20	2-3年	2.15	46,602.66
合计	4,486,146.05		62.22	309,894.31

3. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,633,335.33	1,480,156.83
合计	2,633,335.33	1,480,156.83

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,771,932.22	100.00	138,596.89	5.00	2,633,335.33
-账龄组合					
-余额组合	2,771,932.22	100.00	138,596.89	5.00	2,633,335.33
-其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,771,932.22	100.00	138,596.89	5.00	2,633,335.33

(续表)

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,558,059.82	100.00	77,902.99	5.00	1,480,156.83
-账龄组合					
-余额组合	1,558,059.82	100.00	77,902.99	5.00	1,480,156.83
-其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,558,059.82	100.00	77,902.99		1,480,156.83

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金等组合	2,745,932.22	137,296.89	5
备用金组合	26,000.00	1,300.00	5
合计	2,771,932.22	138,596.89	5

(续表)

余额百分比	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金等组合	1,558,059.82	77,902.99	5
合计	1,558,059.82	77,902.99	5

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期计提	本期减少		年末余额
			转回	转销	
其他应收款坏账准备	77,902.99	60,693.90			138,596.89

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	26,000.00	
保证金等	2,745,932.22	1,558,059.82
合计	2,771,932.22	1,558,059.82

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计	坏账准备期末余额
------	------	------	----	--------------	----------

				数的比例(%)	
苏州大学附属第一医院	保证金	1,371,951.90	1年以内	49.49	68,597.60
苏州市会议中心物业管理有限公司	保证金	601,828.16	1-2年	21.71	30,091.41
广东苏宁云商销售有限公司	保证金	200,000.00	1年以内	7.22	10,000.00
苏州市博习贸易有限公司	保证金	150,000.00	2-3年	5.41	7,500.00
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司(大运城)	保证金	80,000.00	3-4年	2.89	4,000.00
	合计	2,403,780.06		86.72	120,189.01

#### 4. 存货

##### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	22,269.64		22,269.64	30,215.14		30,215.14
合计	22,269.64		22,269.64	30,215.14		30,215.14

(2) 期末公司存货不存在减值迹象。

#### 5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
购物卡		60,098.33
待摊费用	112,258.28	123,128.01
待抵扣进项税	70,217.03	
合计	182,475.31	183,226.34

#### 6. 固定资产

##### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,832,422.94	445,544.82
固定资产清理		
合计	3,832,422.94	445,544.82

##### (2) 固定资产

##### ① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额		842,585.20	1,298,065.52	2,140,650.72

2. 本期增加金额	3,631,241.83		69,063.44	3,700,305.27
(1)购置			69,063.44	69,063.44
(2)在建工程转入				
(3)企业合并增加				
(4)资产交换取得	3,631,241.83			3,631,241.83
3. 本期减少金额		104,400.29		104,400.29
(1)处置或报废		104,400.29		104,400.29
(2)企业合并减少				
4. 期末余额	3,631,241.83	738,184.91	1,367,128.96	5,736,555.70
二、累计折旧				
1. 期初余额		543,666.16	1,151,439.74	1,695,105.90
2. 本期增加金额	100,615.69	86,017.73	121,573.72	308,207.14
(1)计提	100,615.69	86,017.73	121,573.72	308,207.14
(2)企业合并增加				
3. 本期减少金额		99,180.28		99,180.28
(1)处置或报废		99,180.28		99,180.28
(2)企业合并减少				
4. 期末余额	100,615.69	530,503.61	1,273,013.46	1,904,132.76
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1)计提				
(2)企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1)处置或报废				
(2)企业合并减少				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,530,626.14	207,681.30	94,115.50	3,832,422.94
2. 期初账面价值		298,919.04	146,625.78	445,544.82

### (3) 固定资产减值情况

截止 2018 年 12 月 31 日本公司固定资产未出现减值迹象。

### (4) 固定资产用于抵押、担保及其他所有权受限的情况说明

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无固定资产用于抵押、担保及其他所有权受限的情况。

## 7. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	117,488.64	117,488.64
2. 本期增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1)处置		
(2)企业合并减少		
4. 期末余额	117,488.64	117,488.64
二、累计摊销		
1. 期初余额	67,193.95	67,193.95
2. 本期增加金额	34,860.15	34,860.15
(1)计提	34,860.15	34,860.15
(2)企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1)处置		
(2)企业合并减少		
4. 期末余额	102,054.10	102,054.10
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1)计提		
(2)企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1)处置		
(2)企业合并减少		
4. 期末余额		
四、账面价值		



1. 期末账面价值	15,434.54	15,434.54
2. 期初账面价值	50,294.69	50,294.69

(2) 无形资产减值情况

截至2018年12月31日本公司无形资产未出现减值迹象。

(3) 无形资产用于抵押、担保及其他所有权受限的情况说明

截至2018年12月31日，公司无无形资产用于抵押、担保及其他所有权受限情况。

8. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
投标服务费		271,698.11	30,188.68	241,509.43
合计		271,698.11	30,188.68	241,509.43

苏州大学附属第一医院的招投标服务，按合同期限在三年内摊销

9. 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	期末余额		期初余额	
	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
	资产减值准备	818,185.47	204,546.37	1,705,646.07
合计	818,185.47	204,546.37	1,705,646.07	426,411.52

10. 应付票据及应付账款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	887,567.73	490,217.62
合计	887,567.73	490,217.62

(2) 应付账款

①应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
采购款	887,567.73	490,217.62
合计	887,567.73	490,217.62

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州美丽清洁服务有限公司	23,920.00	服务未完成
合计	23,920.00	/

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,732,686.20	26,127,443.50	26,081,602.32	2,778,527.38
二、离职后福利—设定提存计划	52,449.90	988,501.95	1,037,464.45	3,487.40
三、辞退福利		339,063.49	339,063.49	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,785,136.10	27,455,008.94	27,458,130.26	2,782,014.78

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,658,993.37	24,788,559.77	24,669,553.76	2,777,999.38
二、职工福利费		588,863.50	588,863.50	
三、社会保险费	27,591.69	651,540.64	679,132.33	
四、住房公积金	8,172.00	66,864.59	75,036.59	
五、工会经费和职工教育经费	37,929.14	31,615.00	69,016.14	528.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	2,732,686.20	26,127,443.50	26,081,602.32	2,778,527.38

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	51,223.80	945,117.66	992,918.26	3,423.20
2、失业保险费	1,226.10	43,384.29	44,546.19	64.20
3、企业年金缴费				
合计	52,449.90	988,501.95	1,037,464.45	3,487.40

12. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	12,247.02	210,017.85
增值税	162,656.02	346,312.56
个人所得税	31,226.46	18,015.57

城建税	14,547.93	25,213.03
教育费附加	10,632.47	20,192.86
房产税	17,793.08	
合计	249,102.98	619,751.87

### 13. 其他应付款

#### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息		4,560.48
应付股利		
其他应付款	4,014,955.70	404,157.35
合计	4,014,955.70	408,717.83

#### (2) 其他应付款

##### ①按款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款项	3,814,955.70	298,739.35
保证金	200,000.00	105,418.00
合计	4,014,955.70	404,157.35

##### ②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
俞国治	93,000.00	保证金，未到期
合计	93,000.00	/

### 14. 递延收益

#### (1) 按款项性质列示的递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
停车场管理费		81,886.80	10,566.06	71,320.74	长期合同预收款
合计		81,886.80	10,566.06	71,320.74	/

### 15. 股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,050,000.00						5,050,000.00

公司股东及持股比例如下：

股东名称	认缴股份数量（万元）	持股比例（%）	出资方式
霍迎秋	500.00	99.01	净资产折股
孙淑珍	5.00	0.99	净资产折股
合计	505.00	100.00	

#### 16. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,478,050.25			2,478,050.25
其他资本公积				-
合计	2,478,050.25	-	-	2,478,050.25

#### 17. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-340,948.28	-1,179,477.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-340,948.28	-1,179,477.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	468,999.95	838,529.50
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	128,051.67	-340,948.28

#### 18. 营业收入和营业成本

##### （1）营业收入和营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	34,331,460.96	28,791,071.46	41,120,056.76	34,346,341.25
其他业务	10,566.06	7,079.26		
合计	34,342,027.02	28,798,150.72	41,120,056.76	34,346,341.25

##### 按照客户类别分类

产品/服务 名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
医院	9,652,112.77	8,771,786.08	19,140,462.39	16,793,041.45

商业	14,370,510.09	12,489,697.11	9,604,140.43	8,134,877.21
政府机关及事业单位	5,680,042.35	4,384,148.83	5,931,808.70	4,744,343.32
工业客户	3,958,824.36	2,749,944.41	5,148,939.03	3,645,329.71
居民	680,537.45	402,574.29	1,294,706.21	1,028,749.56
合计	34,342,027.02	28,798,150.72	41,120,056.76	34,346,341.25

#### 按照地区分类

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏	29,889,324.70	24,878,581.46	30,389,756.10	25,003,837.36
上海	3,019,375.10	2,398,345.01	10,229,769.41	8,830,096.59
浙江	1,422,761.16	1,514,144.99	500,531.25	512,407.30
安徽	10,566.06	7,079.26		
小计	34,342,027.02	28,798,150.72	41,120,056.76	34,346,341.25

#### (2) 公司主要客户的营业收入情况

客户名称	2018年度收入	占公司全部营业收入的比例(%)
苏州大学附属第一医院	4,580,448.16	13.34
苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司	4,567,863.61	13.30
苏州工业园区市政服务集团有限公司	3,453,221.16	10.06
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司	2,658,047.16	7.74
苏州中润商业发展有限公司	2,484,235.21	7.23
合计	17,743,815.30	51.67

#### 19. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	109,895.27	113,115.89
教育费附加	51,218.24	56,966.27
地方教育附加	33,592.78	37,817.14
房产税	17,793.08	
河道管理费		1,401.98
印花税	1,843.20	5,100.40
垃圾处理费		980.00
合计	214,342.57	215,381.68

#### 20. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	723,248.52	428,665.56
业务招待费	14,333.00	74,931.00

办公费	8,642.09	35,264.41
咨询服务费	248,805.53	200,980.95
差旅费	36,133.28	10,270.62
折旧费	2,833.48	13,286.53
租赁费		42,328.70
其他	1,739.00	34,822.36
合计	1,035,734.90	840,550.13

## 21. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,028,401.15	3,716,910.99
服务费	588,675.50	811,166.72
租赁费	261,639.78	326,427.83
业务招待费	25,522.80	122,976.00
差旅费	41,253.91	54,544.60
车辆费	91,899.09	61,563.89
办公费	564,778.14	14,111.82
折旧费	149,537.24	2,791.33
无形资产摊销	34,860.15	38,588.42
水电费	30,335.30	37,618.95
通讯费	15,314.53	19,913.63
维保费	9,024.49	25,228.15
税费		81,036.04
广告费		547.77
其他	100,782.09	110,789.05
合计	4,942,024.17	5,424,215.19

## 22. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	91,173.93	135,822.54
减：利息收入	4,004.34	5,754.81
手续费支出	53,053.61	44,935.74
合计	140,223.20	175,003.47

## 23. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-887,460.60	90,429.55

合计	-887,460.60	90,429.55
----	-------------	-----------

#### 24. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	322,333.25	644,627.02
合计	322,333.25	644,627.02

注：明细情况详见政府补助附注。

#### 25. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财收益	16,983.32	79,223.89
合计	16,983.32	79,223.89

#### 26. 资产处置收益

产生收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置固定资产	-3,281.99	
合计	-3,281.99	

#### 27. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府奖励	8,059.00	300,000.00	8,059.00
保险赔款	13,624.73	8,235.39	13,624.73
无法支付的应付款		2,110.00	
资产交换收益	338,080.50		338,080.50
罚款收入	1,446.98		1,446.98
其他	305.40		305.40
合计	361,516.61	310,345.39	361,516.61

#### 28. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出		5,000.00	
赔偿金	58,474.00	40,400.00	58,474.00
滞纳金	103.21	101.08	103.21
合计	58,577.21	45,501.08	58,577.21

#### 29. 所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	47,120.94	195,118.23
递延所得税费用	221,865.15	-16,817.02
合计	268,986.09	178,301.21

(2) 会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	737,986.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	184,496.51
子公司适用不同税率的影响	-67,804.22
调整以前期间所得税的影响	688.11
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	151,605.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	268,986.09

30. 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息及财政补助收入	334,396.59	950,381.83
保险赔款	13,624.73	8,235.39
往来及其他	13,162,974.86	12,184,150.11
合计	13,510,996.18	13,142,767.33

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	2,208,212.29	2,154,959.31
往来	14,104,244.59	12,434,674.07
合计	16,312,456.88	14,589,633.38

31. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	468,999.95	838,529.50



加：资产减值准备	-887,460.60	90,429.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	308,207.14	160,141.64
无形资产摊销	34,860.15	39,660.67
长期待摊费用摊销	30,188.68	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	91,173.93	135,822.54
投资损失(收益以“-”号填列)	-16,983.32	-79,223.89
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	221,865.15	-16,817.02
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	7,945.50	-30,215.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,490,992.69	955,779.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-525,804.86	-1,758,816.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,758,000.97	335,290.54
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	2,000,182.24	4,864,443.85
减：现金的期初余额	4,864,443.85	1,553,995.67
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	-2,864,261.61	3,310,448.18
<b>(2) 现金和现金等价物的构成</b>		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,000,182.24	4,864,443.85
其中：库存现金	48,014.39	114,013.95
可随时用于支付的银行存款	1,952,167.85	4,750,429.90
可随时用于支付的其他货币资金		

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,000,182.24	4,864,443.85
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		

### 32. 所有权或使用权受到限制的资产

公司无所有权或使用权受到限制的资产。

### 33. 政府补助

#### (1) 计入当期损益或冲减相关成本的政府补助明细表

补助项目	种类（与资产相关/ 与收益相关）	金额	列报项目	计入当期损益的金额
雇佣被征农地人员补贴	与收益相关	21,413.24	其他收益	21,413.24
生育补贴	与收益相关	11,507.20	其他收益	11,507.20
就困补贴	与收益相关	141,244.80	其他收益	141,244.80
崇明区财政局补贴款	与收益相关	134,000.00	其他收益	134,000.00
上海残疾人补助金	与收益相关	204.90	其他收益	204.90
减免教育费及地方附加	与收益相关	314.36	其他收益	314.36
崇明国税局退税	与收益相关	3,847.28	其他收益	3,847.28
未达起征点小微企业免税	与收益相关	9,801.47	其他收益	9,801.47
金桥经济城财政奖励	与收益相关	8,059.00	营业外收入	8,059.00
合计		330,392.25		330,392.25

### 附注六、合并范围的变更

公司本期合并范围未发生变化。

### 附注七、在其他主体中的权益

#### 1. 在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
苏州特毅保安服务有限公司	苏州	苏州	保安服务	100		设立

## 附注八、关联方及关联交易

### 1. 本公司的实际控制人情况

公司实际控制人为自然人霍迎秋，霍迎秋为公司控股股东，对公司的持股和表决权比例均为99.01%。

### 2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之1。

### 3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
孙淑珍	股东/实际控制人霍迎秋母亲
LI JIANJUN	实际控制人霍迎秋配偶
苏州通城人力资源有限公司	股东孙淑珍控制的公司
苏州优勤网络科技有限公司	实际控制人霍迎秋控制的公司

### 4. 关联交易情况

#### (1) 关联方资金拆借

关联方名称	期初余额	本期拆入	本期偿还	期末余额	起始日	到期日	说明
拆入资金							
霍迎秋		1,050,000.00		1,050,000.00	2018.8.10	2019.8.9	无息借款
		1,800,000.00		1,800,000.00	2018.8.14	2019.8.13	无息借款
		180,000.00		180,000.00	2018.11.19	2019.11.18	无息借款
		300,000.00		300,000.00	2018.12.5	2019.12.4	无息借款

#### (2) 关键管理人员报酬

关键管理人员	本期发生额	上期发生额
霍迎秋	243,704.64	239,500.00
LI JIANJUN	251,637.22	323,661.00
合计	495,341.86	563,161.00

#### (3) 关联方往来

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	霍迎秋	3,330,000.00	

## 附注九、承诺及或有事项

### 1. 重大承诺事项

(1) 截至2018年12月31日，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约未来合计应付款207,620.00元。

(2)2018年12月24日,公司股东会通过董事会拟收购苏州荣邦保安服务有限公司51.00%的股权及出售苏州特毅保安服务有限公司49.00%的股份的决议,截至2018年12月31日,公司收购业务尚未完成。

## 2. 或有事项

截至2018年12月31日,公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 附注一、资产负债表日后事项

截至2019年2月11日,公司收购苏州荣邦保安服务有限公司51.00%的股权已完成工商变更登记手续,除此外不存在需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

### 附注二、其他重要事项

本年公司客户嘉兴中润置业有限公司,以其拥有的商铺抵减其欠公司的劳务费3,348,313.56元,房产价值高于应收账款余额部分记入营业外收入。

### 附注三、母公司财务报表主要项目注释(除另有说明外,货币单位均为人民币元)

#### 1. 应收账款

##### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	5,985,239.87	6,930,070.45
合计	5,985,239.87	6,930,070.45

##### (2) 应收账款

##### ①应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,383,810.57	96.20	398,570.70	6.24	5,985,239.87
-账龄组合	6,383,810.57	96.20	398,570.70	6.24	5,985,239.87
-其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	252,404.82	3.80	252,404.82	100.00	
合计	6,636,215.39	100.00	650,975.52		5,985,239.87

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	3,348,313.56	39.24	1,171,909.75	35.00	2,176,403.81
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,185,420.22	60.76	431,753.58	8.33	4,753,666.64
-账龄组合	4,807,966.72	56.34	431,753.58	8.98	4,376,213.14
-其他组合	377,453.50	4.42			377,453.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	8,533,733.78	100.00	1,603,663.33		6,930,070.45

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
建湖县人民医院	84,083.61	84,083.61	100.00	合同解除,难以收回
苏州邓慰山置地公司	70,000.00	70,000.00	100.00	对方财务状况不良
小区居民楼客户	98,321.21	98,321.21	100.00	零散客户难以收回
合计	252,404.82	252,404.82	100.00	

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,417,575.86	270,878.78	5	4,339,656.26	216,982.81	5
1~2年	810,892.57	81,089.26	10	174,867.82	17,486.78	10
2~3年	155,342.20	46,602.66	30	74,940.24	22,482.07	30
3~4年						
4~5年				218,502.40	174,801.92	80
5年以上						
合计	6,383,810.63	398,570.70		4,807,966.72	431,753.58	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期计提	本期减少		年末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	1,603,663.33	219,221.94	1,171,909.75		650,975.52

其中本期坏账准备转回金额重要的:

单位名称	转回金额	转回方式
嘉兴中润置业有限公司	1,171,909.75	应收款收回
合计	1,171,909.75	/

③本期实际核销的应收账款情况

公司本期无实际核销的应收账款。

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
苏州大学第一附属医院	2,374,743.84	1年以内	35.78	118,737.19
苏州工业园区市政服务集团有限公司	350,427.63	1年以内	5.28	17,521.38
	718,432.38	1-2年	10.83	71,843.24
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司(大运城)	666,250.00	1年以内	10.04	33,312.50
苏州中润商业发展有限公司	216,596.66	1-2年	3.26	21,659.67
	4,353.34	1年以内	0.07	217.67
苏州工业园区星湖医院	155,342.20	2-3年	2.34	46,602.66
合计	4,486,146.05		67.60	309,894.31

## 2. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	120,000.00	
其他应收款	2,633,341.01	1,413,024.80
合计	2,753,341.01	1,413,024.80

(2) 应收股利

①应收股利

项目	期末余额	期初余额
苏州特毅保安服务有限公司	120,000.00	
合计	120,000.00	

②重要的账龄超过1年的应收股利

期末公司无账龄超过1年的应收股利

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,771,937.90	100.00	138,596.89	5.00	2,633,341.01
-账龄组合	-		-		-
-余额组合	2,771,937.90	100.00	138,596.89	5.00	2,633,341.01
-其他组合					-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,771,937.90	100.00	138,596.89	5.00	2,633,341.01

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,487,394.52	100.00	74,369.72	5.00	1,413,024.80
-账龄组合	-		-		-
-余额组合	1,487,394.52	100.00	74,369.72	5.00	1,413,024.80
-其他组合					-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,487,394.52	100.00	74,369.72		1,413,024.80

组合中,采用余额百分比方法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金等组合	2,771,937.90	138,596.89	5
合计	2,771,937.90	138,596.89	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期计提	本期减少		年末余额
			转回	转销	

其他应收款坏账准备	74,369.72	64,227.17		138,596.89
-----------	-----------	-----------	--	------------

③本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期公司无实际核销的其他应收款。

④其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	26,000.00	
保证金等	2,745,932.22	1,487,394.52
其他	5.68	
合计	2,771,937.90	1,487,394.52

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
苏州大学附属第一医院	保证金	1,371,951.90	1年以内	49.49	68,597.60
苏州市会议中心物业管理有限公司	保证金	601,828.16	1-2年	21.71	30,091.41
广东苏宁云商销售有限公司	保证金	200,000.00	1年以内	7.22	10,000.00
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司(大运城)	保证金	80,000.00	3-4年	2.89	4,000.00
苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司(湖东、漕湖)	保证金	74,856.96	1-2年	2.70	3,742.85
合计		2,328,637.02		84.01	116,431.86

3. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

(1) 对子公司投资

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
苏州特毅保安服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	1,000,000.00			1,000,000.00		



#### 4. 营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,910,380.47	25,525,628.77	37,342,278.65	31,700,031.86
其他业务	452,275.29		356,088.21	
合计	30,362,655.76	25,525,628.77	37,698,366.86	31,700,031.86

##### 按照客户类别分类

产品/服务 名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
医院	9,652,112.77	8,771,786.08	19,140,462.39	16,793,041.45
商业	14,320,865.27	11,923,984.02	9,916,754.86	8,088,638.18
政府机关及 事业单位	5,247,913.68	4,083,522.51	5,427,219.76	4,355,384.06
工业客户	461,226.59	343,761.87	1,919,223.64	1,434,218.61
住宅	680,537.45	402,574.29	1,294,706.21	1,028,749.56
合计	30,362,655.76	25,525,628.77	37,698,366.86	31,700,031.86

##### 按照地区分类

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏	25,909,953.46	21,606,059.51	26,968,066.20	22,357,527.97
上海	3,019,375.10	2,398,345.01	10,229,769.41	8,830,096.59
浙江	1,422,761.16	1,514,144.99	500,531.25	512,407.30
安徽	10,566.04	7,079.26		
小计	30,362,655.76	25,525,628.77	37,698,366.86	31,700,031.86

##### (2) 公司主要客户的营业收入情况

客户名称	2018 年度收入	占公司全部营业收入的比例(%)
苏州大学第一附属医院	4,580,448.16	15.09
苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司	4,567,863.61	15.04
苏州工业园区市政服务集团有限公司	3,453,221.16	11.37
上海复瑞物业管理有限公司苏州分公司	2,658,047.16	8.75
苏州中润商业发展有限公司	2,484,235.21	8.18
合计	17,743,815.30	58.43

#### 附注四、补充资料

##### 1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	-3,281.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	322,333.25	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	338,080.50	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有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	16,983.32	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,171,909.75	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-35,141.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计（影响利润总额）	1,810,883.73	
减：所得税影响数	452,720.93	
非经常性损益净额（影响净利润）	1,358,162.80	
其中：影响少数股东损益		
影响归属于母公司普通股股东净利润合计	1,358,162.80	

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（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	6.32%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.98%	-0.18	-0.18

## 附注五、财务报表之批准

公司本年度财务报表已于2019年4月24日经第二届四次董事会批准。

董事长： LI JIANJUN

苏州特毅物业股份有限公司

二〇一九年四月二十四日

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：

公司董事会秘书办公室