

证券代码：835514

证券简称：雅荷科技

主办券商：西部证券



雅荷科技

NEEQ：835514

西安雅荷易生活科技股份有限公司



年度报告

2018

公司年度大事记



2018年1月, 西安市强市工作推进委员会授予我公司西安服务业名牌证书。↵



2017年, 因我公司积极参与珍惜资源、爱护环境的公益活动, 2018年3月, 陕西众泰慈善基金会特授予荣誉证书。↵



2018年9月, 我公司被国家税务总局陕西省税务局纳税信用等级评定为2017年度A级纳税人。↵



2018年11月, 董事长徐束萍女士荣获“一带一路”陕西经济最具影响力人物的称号。↵

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据和财务指标摘要	8
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	20
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	指	释义
公司、股份公司、雅荷易生活、雅荷科技	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司
有限公司	指	公司前身“西安雅荷物业管理有限责任公司”
雅荷电子商务	指	公司全资子公司“西安雅荷易生活电子商务有限公司”
雅荷家政	指	公司全资子公司“西安雅荷易生活家政服务服务有限公司”
雅荷餐饮	指	公司全资子公司“西安雅荷易生活餐饮服务有限公司”
雅荷景观	指	公司全资子公司“西安雅荷易生活景观绿化有限公司”
股东大会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司股东大会
董事会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司董事会
监事会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会的统称
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股转系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
公司章程、章程	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司章程
《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》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》的统称
物业管理	指	物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。
雅荷地产	指	西安雅荷房地产开发有限公司
雅荷春天	指	西安雅荷春天小区
雅荷智能	指	西安雅荷智能家园小区
雅荷花园	指	西安雅荷花园小区
雅荷城市花园	指	西安雅荷城市花园小区
雅荷四季城	指	西安雅荷四季城小区
雅荷蓝湾	指	西安雅荷蓝湾小区
雅荷翠华	指	西安雅荷翠华小区

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。

公司负责人湛峰、主管会计工作负责人湛峰及会计机构负责人（会计主管人员）赵颖保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（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、实际控制人不当控制的风险	公司实际控制人徐束萍女士合计持有公司 83.37% 的股份，徐束萍女士担任公司董事长，在公司决策、监督日常经营管理上均可施予重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。
二、代收代缴业务产生的风险	报告期内，公司存在代收水、电、暖气费的业务，公司 2018 年 12 月 31 日其他应收款账面价值 10,502,984.18 元，主要为应收业主的暖气费、水费、电费。代收代缴业务会对公司的流动性产生一定的影响。
三、核心业务人员流失的风险	物业管理行业为劳动力密集型行业，业务经验丰富、专业技能扎实的业务人员是企业核心竞争力之一。出于对福利待遇、工作环境等因素的考虑，行业内从业人员的流动性较高，公司核心业务人员经验丰富，具有国家认证的相关从业人员资格证，如果公司核心业务人员流失，会对企业带来一定的不利影响。
四、劳动力成本上升风险	公司的营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，人力成本上升对公司盈利水平造成不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西安雅荷易生活科技股份有限公司
英文名称及缩写	Xi'an Yahe Easy Life Technology Co., Ltd.
证券简称	雅荷科技
证券代码	835514
法定代表人	湛峰
办公地址	西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区 C06 号楼 2 幢 3 单元 30201 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	蒲磊
职务	董事会秘书
电话	029-86537829
传真	029-86537829
电子邮箱	pulei@yhwy360.com
公司网址	http://www.yhwy360.com
联系地址及邮政编码	西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区 C06 号楼 2 幢 3 单元 30201 室； 710018
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	公司档案室

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	2002 年 1 月 4 日
挂牌时间	2016 年 1 月 14 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理
主要产品与服务项目	公司主营业务系为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。公司业务按客户类别可分为小区住宅类物业服务以及非住宅类物业服务。公司提供的物业服务包括：房屋的修缮管理、绿化管理、卫生管理、治安管理、车辆管理、公用市政设施管理以及生活类衍生服务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	9,500,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	徐束萍

实际控制人及其一致行动人	徐束萍
--------------	-----

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	916101322942360777	否
注册地址	西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区 C06 号楼 2 幢 3 单元 30201 室	否
注册资本（元）	9,500,000	否

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	谢中梁、郑玉琴
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

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	64,310,725.87	51,345,518.94	25.25%
毛利率%	26.09%	27.01%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	7,040,268.19	6,068,740.46	16.01%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,040,268.19	5,693,440.43	23.66%
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）	23.35%	26.12%	-
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）	23.35%	24.50%	-
基本每股收益	0.74	0.64	15.63%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	51,614,609.74	47,324,777.28	9.06%
负债总计	17,811,810.36	20,696,317.37	-13.94%
归属于挂牌公司股东的净资产	33,802,799.38	26,628,459.91	26.94%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.56	2.80	26.94%
资产负债率%（母公司）	35.65%	46.28%	-
资产负债率%（合并）	34.51%	43.73%	-
流动比率	2.28	1.71	-
利息保障倍数			-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-1,959,137.34	930,619.34	-310.52%
应收账款周转率	6.16	9.54	-
存货周转率	281.99	89.48	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	9.06%	35.12%	-
营业收入增长率%	25.25%	29.51%	-
净利润增长率%	16.01%	19.35%	-

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	9,500,000	9,500,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非经常性损益合计	0
所得税影响数	0
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	0

七、 补充财务指标适用 不适用**八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况**会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款		6,022,055.34		

应收票据	6,022,055.34			
应收账款				
应付票据及应付账款		319,033.08		
应付票据				
应付账款	319,033.08			

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

1. 公司所处行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为房地产业（K70）。

2. 主营业务：公司的主营业务是为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务；公司拥有国家一级物业服务资质，是中国物业管理协会会员单位。公司始终致力于主营业务的提升与发展，依托先进的数字化管理系统，使公司物业服务更加规范标准、专业高效。公司提供的物业服务包括：房屋的修缮管理、绿化管理、卫生管理、治安管理、车辆管理、公用市政设施管理以及生活类衍生服务。

3. 客户类型：公司业务按客户类别可分为小区住宅类物业服务以及非住宅类物业服务。小区住宅类物业服务的客户有老旧小区、中高档小区、别墅区；非住宅类物业服务的客户有商铺以及政府办公楼。

4. 关键资源：公司拥有两项注册商标和一项域名；公司获得了中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的物业服务企业一级资质证书，获得了中国质量认证中心颁发的 ISO9001:2008 质量管理体系认证证书；公司拥有与业务相关的人员、固定资产等其他关键资源要素，能够保障公司业务地正常发展。

5. 业务流程：公司的业务流程可以依次分为采购、物业服务、客服服务三大环节。公司对整个业务流程进行全过程管理；为了保障已中标项目与在管项目的物业管理服务质量，公司不断完善服务环节和服务内容，形成了自身独特且完备的服务模式。

6. 销售渠道：公司通过与房地产开发商、业主委员会或其他委托方签订物业管理服务合同，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动，业主则向公司支付物业服务费用。

7. 收入来源：公司的盈利模式主要是通过与地产商、业主委员会签订物业服务合同收取物业服务费、电梯运行费、空调运行费、停车场管理费等来实现业务收入。

8. 报告期内、报告期后至报告披露日，公司商业模式没有发生变化。

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

2018年公司继续遵循“持续服务人民高品质健康生活”的服务理念，进一步调整组织架构、管理机制、经营模式，细化物业管理、社区文化和养老服务等业务板块，取得较好的业绩和良好的口碑。公司紧紧围绕期初制定的总体发展战略目标和各项体系安排部署，上下团结一致，勤勉尽责，顺利完成了各项管理服务工作和经营目标。

1. 财务运营状况

报告期内，公司经营业绩显著提升。公司实现营业收入 6,431.07 万元，同比增长 25.25%；利润总额和净利润分别为 956.40 万元、704.03 万元，同比增长 17.69%、16.01%。营业收入和净利润同比较大增长的主要原因是系雅荷春天小区、雅荷紫金阳光、雅荷四季城小区物业管理面积增加；雅荷蓝湾小区、雅荷城市花园小区、雅荷翠华小区创收业务收入增加，物业管理体现了规模效益，公司新成立全资子公司，家政公司、餐饮公司、景观绿化公司，在为业主提供服务的同时，对外承接业务，增加收入，扩大了企业经营规模。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 5,161.46 万元，净资产为 3,380.28 万元。

2. 业务运营情况

(1) 在管理体系方面：大力推进标准化建设，完善基础标准，积极推行体系的贯彻实施。同时公司持续完善法人治理结构，努力构建有效的风险管控体系，不断完善各项管理制度，经营管理与风险预防水平全面提升。

(2) 在服务内容新突破方面：通过开拓各项物业增值服务，在客户服务产品延伸、社区 O2O 运营方面取得新突破。

(3) 在提高服务品质方面：以提供品牌化、专业化、标准化、亲情化服务为己任，客户满意度进一步提升。报告期内，客户综合满意度达到 94.8%以上、设备完好率达到 96%、问题处理率及维修及时率均为 100%。

(二) 行业情况

近年，物业管理经营模式进一步转变现代科技的发展可谓日新月异，物业管理行业改变了劳动密集型和简单服务提供者的模式，逐渐向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理的方向变革，也逐渐出现规模化、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商，由此可见，传统的物业服务运作模式必然要进行革新。随着经济水平的进一步提升，客户对于产品品质和服务品质的需求越来越高，尤其是物业增值服务的需求也在不断增长，让家务劳动社会化、家庭消费多样化、家庭生活品质化已成为一种趋势。居民对生活品质的追求，为物业服务的增值服务提供了增长空间。居民对于网上购物的热情持续增长，为物业服务企业向智慧社区延伸提供了市场基础。基于移动互联网技术、云计算、大数据、物联网技术、智能化的当代信息智能技术正在改变物业服务手段和服务内容，为物业服务企业的商业模式创新以及向智慧社区转型升级提供了突破口。客户对优质服务的追求以及科技发展的日新月异，将会为公司发展带来更多的市场机会，同时对公司的整体运营也提出了新的挑战。

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

(三) 财务分析**1. 资产负债结构分析**

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	9,082,786.95	17.60%	11,357,412.08	24.00%	-20.03%
应收票据与应收账款	14,169,062.95	27.45%	6,022,055.34	12.72%	135.29%
其他应收款	10,502,984.18	20.35%	10,583,736.37	22.36%	-0.76%
存货	43,110.82	0.08%	294,026.63	0.62%	-85.34%
预付款项	4,909,510.04	9.51%	5,896,616.17	12.46%	-16.74%
投资性房地产	6,767,131.86	13.11%	7,152,665.61	15.11%	-5.39%
长期股权投资					
固定资产	2,066,985.56	4.00%	2,132,332.89	4.51%	-3.06%
可供出售金融资产	3,330,433.08	6.45%	3,151,671.37	6.66%	5.67%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
其他应付款	11,023,820.61	21.36%	12,763,629.86	26.97%	-13.63%
应交税费	5,168,805.14	10.01%	4,611,655.97	9.74%	12.08%
应付票据及应付账款	110,550.36	0.21%	319,033.08	0.67%	-65.35%
资产总计	51,614,609.74		47,324,777.28		9.06%

资产负债项目重大变动原因：

1、应收账款年末余额较去年末增长 135.29%，主要原因是：四季城项目新交付部分楼宇入住率较低，导致物业费费用欠费较大；紫金阳光已交付使用一年，但是业主入住率低导致收费率低，雅荷春天新交付商业部分入住率低，度假山庄新交付别墅部分空置率大。

2、存货年末余额较上年末下降 85.34%，主要原因是：公司从 2017 年下半年开始通过经营管理以销售引导采购，降低库存。

3、应付账款期末余额同比上年末下降 65.35%，主要原因是支付了园区维修工程款。

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	64,310,725.87	-	51,345,518.94	-	25.25%
营业成本	47,534,048.81	73.91%	37,475,663.07	72.99%	26.84%
毛利率%	26.09%	-	27.01%	-	-
管理费用	6,583,533.21	10.24%	5,569,631.16	10.85%	18.20%
研发费用	-				

销售费用	44,165.85	0.07%	206,686.84	0.40%	-78.63%
财务费用	108,711.41	0.17%	4,235.71	0.01%	2,466.55%
资产减值损失	192,064.16	0.30%	157,976.62	0.31%	21.58%
其他收益	-				
投资收益	-				
公允价值变动收益	-				
资产处置收益	-				
汇兑收益	-				
营业利润	9,564,032.90	14.87%	7,626,279.00	14.85%	25.41%
营业外收入	0		500,400.04	0.97%	-100.00%
营业外支出	0				
净利润	7,040,268.19	10.95%	6,068,740.46	11.82%	16.01%

项目重大变动原因：

1、本年营业收入较上年增长 25.25%，主要原因为：雅荷春天小区、雅荷四季城、雅荷紫金阳光、雅荷度假山庄小区物业管理面积增加；雅荷蓝湾小区、雅荷城市花园小区、雅荷翠华小区创收业务收入增加，物业管理体现了规模效益；公司新成立全资子公司，雅荷家政、雅荷餐饮、雅荷景观，在为业主提供服务的同时，对外承接业务，增加收入，扩大了企业经营规模。

2、本年营业成本较上年增长 26.84%，主要原因为：2018 年雅荷紫金项目、雅荷春天小区、雅荷四季城、雅荷度假山庄新交付管理面积、相应的营业成本增加。同时，公司新成立全资子公司，导致营业成本增加。

3、本年管理费用较上年增加 18.20%，主要原因是：2018 年公司管理面积增加，新成立全资子公司，导致管理费用同比增长。本期管理费用中职工薪酬大幅增加，主要原因是公司管理升级，管理人员数量增加。

4、本年营业利润比上年增长 25.41%，主要原因为：一是公司新增了部分物业服务面积，物业服务相关收入增加；二是公司增加了全资子公司，通过经营实现利润，使得公司本期收入比上期大幅增加；

5、本年净利润较上年增长 16.01%，主要原因为：本期营业收入大幅增长所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	64,163,365.07	51,198,158.14	25.32%
其他业务收入	147,360.80	147,360.80	0.00%
主营业务成本	47,148,515.06	37,090,129.32	27.12%
其他业务成本	385,533.75	385,533.75	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%
雅荷城市小区	1,481,689.25	2.30%	1,137,873.82	2.22%

雅荷蓝湾小区	806,504.56	1.25%	832,295.57	1.62%
雅荷春天小区	16,919,781.08	26.31%	14,535,668.88	28.31%
雅荷智能小区	5,182,761.58	8.06%	4,994,623.87	9.73%
雅荷花园小区	6,951,399.38	10.81%	6,451,187.68	12.56%
雅荷四季城小区	14,094,594.88	21.92%	10,711,250.39	20.86%
雅荷翠华小区	1,250,045.40	1.94%	1,074,565.32	2.09%
雅荷山庄小区	2,816,560.64	4.38%	2,230,980.38	4.35%
紫金阳光小区	4,843,209.22	7.53%	2,688,014.74	5.24%
保洁绿化小区	90,090.09	0.14%	419,604.96	0.82%
珑印台小区		0.00%	-	-
日用品销售	6,777,761.25	10.54%	6,122,092.53	11.92%
家政服务	7,662.17	0.01%	-	-
餐饮服务	872,241.35	1.36%	-	-
景观绿化服务	2,069,064.22	3.22%	-	-
合计	64,163,365.07	99.77%	51,198,158.14	99.72%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

本年收入结构与上年相比，变化较小。

(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	雅荷春天小区	16,919,781.08	26.31%	否
2	雅荷四季城小区	14,094,594.88	21.92%	否
3	日用品销售	6,777,761.25	10.54%	否
4	雅荷花园小区	6,951,399.38	10.81%	否
5	雅荷智能小区	5,182,761.58	8.06%	否
	合计	49,926,298.17	77.64%	-

(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	西安辰鑫保洁服务有限公司	2,402,176.41	12.15%	否
2	陕西鸿博保洁服务有限公司	1,438,216.90	7.27%	否
3	陕西沈芝电梯工程有限责任公司	1,027,625.68	5.20%	否
4	北京通通易联科技有限公司	706,896.55	3.57%	否
5	陕西喜相峰餐饮管理有限公司	480,000.00	2.43%	否
	合计	6,054,915.54	30.62%	-

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	-1,959,137.34	930,619.34	-310.52%
投资活动产生的现金流量净额	-315,487.79	-548,661.95	42.50%
筹资活动产生的现金流量净额	0		

现金流量分析：

1、本年经营活动产生的现金流量净额比上年下降 310.52%，主要原因是：按政府要求，供暖用锅炉低氮改造，企业本着不做成本投入的原则，供暖业务与中亚合作，按合同签订付款进度付款，付款金额大于实际收款金额，预付暖气费 291 万，造成现金流下降。

2、本年投资活动产生的现金流量净额较上年增长了 42.50%，主要原因是：本年购置了部分固定资产少于上一年度。

3、本年公司未发生筹资活动。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

截止报告期末，公司拥有 4 家全资子公司：西安雅荷易生活电子商务有限公司，西安易生活餐饮服务有限公司，西安雅荷易生活景观绿化有限公司，西安雅荷易生活家政服务有限公司。其情况如下：

1. 西安雅荷易生活电子商务有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 100 万元。主要经营社区便民门店，目前主要经营项目，日用百货及生鲜果蔬及办公用品、花卉、家用电器等产品的日常销售，2018 年雅荷电子商务实现营业收入 6,777,761.25 元，占公司全年营业收入的 11.22%，净利润-127,837.69 元，因此，公司计划通过寻求专业经营公司合作收取固定收益的模式经营。

2. 西安易生活餐饮服务有限公司，成立于 2018 年 3 月，注册资本 100 万元。主要提供对外的餐饮管理、餐饮配送等相关的餐饮服务，2018 年营业收入 872,241.35 元，占公司全年营业收入的 1.36%，餐饮公司成立初期，计划先解决员工就餐问题，在保证员工就餐质量的同时，承接宴席及团餐，在 2019 年扩大经营规模。

3. 西安雅荷易生活景观绿化公司，成立于 2018 年 3 月，经营范围：景观绿化工程、风景园林工程、生态环境治理工程、园林古建筑工程、园林景观工程的设计及施工；土壤修复。2018 年公司营业收入 2,069,064.22 元，占公司全年营业收入的 3.22%。净利润 430,454.64 元，占公司全年净利润的 6.11%。

4. 西安雅荷易生活家政服务有限公司，成立于 2018 年 3 月，公司经营家政服务；外墙清洗；室内保洁、除螨；通道清扫；下水道疏通；地毯清洗；油烟机清洗；家电清洗、维修、保养；石材保养；婚庆礼仪服务；保洁用品销售；餐饮服务。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(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

公司按照财政部于 2018 年度颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

(七) 合并报表范围的变化情况√适用 不适用

公司于 2018 年 3 月，成立了三家全资子公司，分别为西安雅荷易生活家政服务有限公司、西安雅荷易生活景观绿化有限公司、西安雅荷易生活餐饮服务有限公司，本期合并报表范围有所增加。

(八) 企业社会责任

报告期内，公司诚信经营、按时纳税、积极吸纳就业和保障员工合法权益，并始终把社会责任放在公司发展的重要位置，积极承担社会责任，支持地区经济发展，和社会共享企业的发展成果立足本职尽到了一个企业对社会的责任。

三、 持续经营评价

公司主营业务明确，盈利能力逐步增强。公司 2016 年、2017 年、2018 年营业收入分别为 3,964.71 万元、5,134.55 万元、6,431.07 万元；净利润分别为 508.49 万元、606.87 万元、704.03 万元。

基于以下几点，公司管理层认为公司具备较强的持续经营能力：

1、公司现有主营业务和投资方向能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。

2、在报告期内，公司纳税记录完整，诚信合法经营，业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，具有良好的独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；

3、公司拥有自己稳定的商业模式，拥有与当前经营紧密相关的要素或资源，不存在法律法规或公司章程规定终止经营或丧失持续经营能力的情况，也未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。报告期内，公司不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职情况；公司不存在无法支付供应商货款的情况；公司不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期，无法获得主要生产、经营要素（人员、土地、设备、原材料）的情况。

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

1、实际控制人控制不当风险

公司实际控制人为徐束萍，其控制公司 83.37%的股份。若徐束萍利用其拥有的公司实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和未来发展带来风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，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》、《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。

2、核心业务人员流失风险

公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司通过为核心业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。

3、劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面临人力成本不断上升的压力，人力成本上升将对公司盈利水平造成不利影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司已在 2017 年度开始将保洁业务陆续外包，截止到 2018 年年底，已将所管物业项目保洁、绿化养护业务全部通过外包形式与专业保洁、绿化服务公司合作，相比 2016 年度，公司 2017 年人工成本占营业成本的比例已由 82.89%降低至 60.02%，在 2018 年，公司人工成本占营业成本的比例 53.75%。但由于行业特征，一定时期内公司仍存在劳动力成本上升的风险，公司将加强人力资源管理，提高管理效率，以控制并不断降低人力成本。

4、代收代缴业务产生的风险

报告期内，公司存在代收水、电、暖气费的业务，公司 2018 年 12 月 31 日，其他应收款余额为 11,845,929.64 元，主要为应收业主的暖气费、水费、电费。代收业务会影响到公司流动性。

针对上述风险，公司采取如下措施：建立有效的催款制度，加强对应收账款的催收力度；对采取抄表方式收取水电费的老旧小区进行改造，降低垫付费用的比例；通过协商难以收回的应收账款，通过法律手段解决。

5、经营区域集中的风险

公司的业务立足于西安地区，如果西安的宜居环境发生变化，将会导致人口外流，进而各种物业的吸引力下降，业主所愿意采购的物业管理服务品质也将受到影响。西安地区物业管理服务市场的系统风险将会影响在此开展业务的每一家物业服务公司，公司亦不能独善其身，经营难度会相应增加。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司计划在临近的宝鸡、咸阳、渭南等城市开发新的物业项目，积累异地经营经验，逐步弱化单一城市经营的风险。

6、关联方未及时结算的风险

公司与关联方雅荷房地产开发有限公司因空置房占用费产生的关联交易将持续存在，将会产生未及时结算的风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司实际控制人承诺，未来公司与雅荷房地产开发有限公司产生的空置房占用费，雅荷房地产开发有限公司将按时足额归还。

(二) 报告期内新增的风险因素

公司在报告期内无新增的风险因素。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input 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.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(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（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 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	1,000,000	3,982,969.56
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	8,420,000	1,130,134.46
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	1,500,000	960,000

公司代物业业主向关联方西安雅荷房地产开发有限公司采购水电费，2018 年实际发生金额为 3,982,969.56 元。

(1) 公司第一届董事会第十二次会议及 2017 年年度股东大会对该关联交易中的 1,000,000.00 已经预计并审议通过，并于 2018 年 4 月 26 日披露的《关于预计 2018 年度日常性关联交易公告》(2018-005) 中进行披露说明；

(2) 公司第一届董事会第十三次会议及 2018 年第一次临时股东大会对该关联交易超出预计部分中的 1,994,016.58 元已经审议通过，并于 2018 年 8 月 29 日披露的《关于补充确认超出预计金额的日常性关联交易公告》(2018-015) 中进行披露说明；

(3) 公司第二届董事会第三次会议对 2018 年该关联交易事项未经审议的 988,952.98 元进行审议并通过，尚需 2018 年年度股东大会审议。该事项已于 2019 年 4 月 25 日披露的《关于补充确认超出预计金额的日常性关联交易公告》(2019-006) 中披露说明。

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
西安雅荷春天房地产开发有限公司	公司向关联方提供绿化工程服务	850,050	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-008 2018-014
西安雅荷春天房地产开发有限公司	公司向关联方代购水电费	1,690,517.35	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-008
西安雅荷春天房地产开发有限公司	公司向关联方提供餐饮服务	80,000.00	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-008
西安雅荷春天房地产开发有限公司	公司向关联方销售商品	106,800.00	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-008

1、公司向关联方西安雅荷春天房地产开发有限公司提供绿化工程服务。2018 年实际发生金额为 850,050 元。

(1) 公司第一届董事会第十三次会议及 2018 年第一次临时股东大会对该关联交易事项于 2018 年 1-6 月发生的 529,550.00 元已经审议通过，并于 2018 年 8 月 29 日披露的《关于补充确认偶发性关联交易公告》(2018-014) 中进行披露说明。

(2) 公司第二届董事会第三次会议对 2018 年该关联交易事项未经审议的 320,500 元进行审议并通过，尚需 2018 年年度股东大会审议。该事项已于 2019 年 4 月 25 日披露的《关于补充确认偶发性关联交易公告》(2019-008) 中披露说明。

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：

公司与关联方提供绿化工程服务、代购水电费、提供餐饮服务、销售商品，属于公司正常业务开展的日常工作，对公司的发展有推动作用，属于公司正常业务经营范围，不会对公司的生产经营产生不利影响。

(四) 承诺事项的履行情况

在公司申请挂牌过程中，公司股东、董监高做出了如下承诺事项：

1. 避免同业竞争承诺

为避免可能发生的同业竞争，公司控股股东、实际控制人已出具《避免同业竞争承诺函》。报告期内，公司控股股东、实际控制人徐束萍女士对外未投资的其他企业与公司不存在同业竞争。

2. 不占用公司资金承诺

公司控股股东出具了《不占用公司资金的承诺函》。公司已经建立严格的资金管理制度，目前不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情

形。

3、关于规范关联交易的承诺

全体股东承诺规范关联交易，报告期内关联交易履行了必要的决策程序且价格公允。

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	3,110,000	32.74%	16,875	3,126,875	32.91%	
	其中：控股股东、实际控制人	1,980,000	20.84%	0	1,980,000	20.84%	
	董事、监事、高管	2,130,000	22.42%	17,875	2,147,875	22.61%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	6,390,000	67.26%	-16,875	6,373,125	67.09%	
	其中：控股股东、实际控制人	5,940,000	62.53%	0	5,940,000	62.53%	
	董事、监事、高管	6,367,500	67.26%	5,625	6,373,125	67.09%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		9,500,000	-	0	9,500,000	-	
普通股股东人数							42

(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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	徐束萍	7,920,000	0	7,920,000	83.37%	5,940,000	1,980,000
2	湛峰	117,500	22,500	140,000	1.47%	88,125	51,875
3	王平	110,000	0	110,000	1.16%	82,500	27,500
4	徐涛	80,000	0	80,000	0.84%	60,000	20,000
5	徐平玉	80,000	0	80,000	0.84%	0	80,000
6	王韧	80,000	0	80,000	0.84%	0	80,000
合计		8,387,500	22,500	8,410,000	88.52%	6,170,625	2,239,375

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

徐束萍、徐平玉与徐涛系姐弟关系，徐束萍与徐平玉系姐妹关系，王平与徐平玉系夫妻关系，除此之外，股东之间不存在关联关系。

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是 否

徐束萍女士直接持有公司 7,920,000 股股份，占总股本 83.37%，为公司控股股东、实际控制人。徐束萍，女，1956 年 6 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于西安交通大学经济管理学院 EMBA，硕士学位。1975 年 8 月至 1984 年 7 月，就职于四川省泸州市针织一厂，历任职工、质检员；1984 年 8 月至 1988 年 3 月，就职于四川省泸州市市中区曲酒专业公司，历任技术员、检验员；1988 年 4 月至 1990 年 2 月，就职于四川省川南经济开发集团股份有限公司，任销售经理；1990 年 3 月至 1994 年 2 月，就职于海南新大陆房地产开发有限公司，任董事长；1994 年 3 月至今，就职于陕西西安新大陆集团有限公司，任董事长；1998 年 8 月至今，就职于雅荷地产，任董事长兼总经理；2015 年 4 月至 2015 年 8 月，就职于西安雅荷物业管理有限责任公司，任执行董事；2015 年 8 月至今，就职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事长。报告期内，控股股东、实际控制人未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
徐束萍	董事长	女	1956年6月	EMBA	2018.10.08-2011.10.07	否
湛峰	董事、总经理	男	1969年6月	专科	2018.10.08-2011.10.07	是
王平	副董事长	男	1953年10月	本科	2018.10.08-2011.10.07	是
马金花	董事、副总经理	女	1966年3月	本科	2018.10.08-2011.10.07	是
李国旭	董事、副总经理	男	1981年9月	专科	2018.10.08-2011.10.07	是
易萍	监事会主席	女	1969年10月	本科	2018.10.08-2011.10.07	否
徐涛	监事	男	1968年6月	--	2018.10.08-2011.10.07	否
麻建明	职工监事	男	1977年9月	专科	2018.10.08-2011.10.07	是
蒲磊	董事会秘书	男	1983年7月	专科	2018.10.08-2011.10.07	是
赵颖	财务总监	女	1970年9月	本科	2018.10.08-2011.10.07	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						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：

公司董事徐束萍与公司监事徐涛系姐弟关系，王平系徐束萍之妹夫、徐涛之姐夫。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
徐束萍	董事长	7,920,000	0	7,920,000	83.37%	0
湛峰	董事、总经理	117,500	22,500	140,000	1.47%	0
王平	副董事长	110,000	0	110,000	1.16%	0
马金花	董事、副总经理	50,000	0	50,000	0.53%	0
李国旭	董事、副总经理	50,000	0	50,000	0.53%	0
易萍	监事会主席	70,000	0	70,000	0.74%	0
徐涛	监事	80,000	0	80,000	0.84%	0
麻建明	职工监事	20,000	0	20,000	0.21%	0
蒲磊	董事会秘书	20,000	1,000	21,000	0.21%	0
赵颖	财务总监	60,000	0	60,000	0.63%	0
合计	-	8,497,500	23,500	8,521,000	89.69%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：适用 不适用**报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：**适用 不适用**二、 员工情况****(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况**

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	21	16
财务人员	13	25
服务人员	513	415
员工总计	547	456

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	
硕士	-	1
本科	21	31
专科	116	102
专科以下	410	322
员工总计	547	456

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：

公司实施全员劳动合同管理，依据《中华人民共和国劳动合同法》和地方相关法规、规范性文件，与所有员工签订《劳动合同书》；根据岗位、能力以及业绩确定员工薪酬，向员工支付的薪酬包括薪金及奖金；依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理社会保险，为员工代缴代扣个人所得税。公司重视员工培训，根据员工实际情况和岗位技能要求，安排员工培训；公司培训分为新员工培训、任职能力培训、文化制度培训等，不断提升员工素质和能力，提升员工和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和切实的保障。公司目前没有需要承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input 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有限责任公司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，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

根据公司的实际情况，公司已建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，相应公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等。根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及其他相关法律、法规和规范性文件，并结合本公司实际情况，制订了《信息披露制度》。目前公司股东大会、董事会、监事会履职情况良好。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司人员变动、重大生产经营决策、投资决策及财务决策、关联交易等均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和成员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，《公司章程》中对公司的经营范围进行了变更。公司于2018年11月13日审议通过了《公司章程》修改的议案。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	<p>1.2018年4月25日第一届董事会第十二次会议：审议通过了《关于2017年年度总经理工作报告的议案》。审议通过了《关于2017年年度董事会工作报告的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于2017年年度财务决算报告的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于2018年年度财务预算报告的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于2017年年度利润分配方案的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于2017年年度报告及年度报告摘要的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于续聘公司2018年度审计机构的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议《关于追认2017年度偶发性关联交易的议案》，并提交2017年年度股东大会审议。审议通过了《关于提请召开2017年年度股东大会的议案》。</p> <p>2.2018年8月29日第一届董事会第十三次会议：审议通过《公司2018年半年度报告》议案。审议通过《关于补充确认偶发性关联交易》议案。审议通过《关于补充确认超出预计金额的日常性关联交易》议案。审议通过《召开公司2018年第一次临时股东大会》议案。</p> <p>3.2018年9月18日第一届董事会第十四次会议：审议通过《关于公司董事会换届并提名第二届董事会董事》议案。审议通过《修订〈总经理工作细则〉》议案。审议通过《关于提请召开2018年第二次临时股东大会》议案。</p> <p>4.2018年10月24日第二届董事会第一次会议：审议通过《关于变更公司经营范围并相应修改公司章程及授权公司董事会办理工商变更登记的议案》议案。审议通过《关于提请召开公司2018年第三次临时股东大会的议案》议案。</p> <p>5.2018年12月19日第二届董事会第二次会议：审议通过《关于收购陕西合家物业管理有限公司65%股权》议案。</p>
监事会	3	<p>1.2018年04月25日第一届监事会第六次会议：审议通过了《关于2017年度监事会工作报告</p>

		的议案》，并提交公司 2017 年年度股东大会审议。审议通过了《关于 2017 年度监事会工作报告的议案》，并提交公司 2017 年年度股东大会审议。审议通过了《关于 2018 年度财务预算报告的议案》，并提交公司 2017 年年度股东大会审议。审议通过了《关于 2017 年度利润分配方案的议案》，并提交公司 2017 年年度股东大会审议。审议通过了《关于 2017 年年度报告及年度报告摘要的议案》，并提交公司 2017 年年度股东大会审议。2.2018 年 8 月 29 日第一届监事会第七次会议：审议通过《公司 2018 年半年度报告》议案。3.2018 年 9 月 18 日第一届监事会第八次会议：审议通过《关于公司监事会换届并提名第二届监事会监事》议案。
股东大会	4	1.2018 年 5 月 18 日 2017 年年度股东大会：审议通过《关于 2017 年年度董事会工作报告的议案》。审议通过《关于 2017 年年度监事会工作报告的议案》。审议通过《关于 2017 年度财务决算报告的议案》。审议通过《关于 2018 年度财务预算报告的议案》。审议通过《关于 2017 年度利润分配方案的议案》。审议通过《关于 2017 年年度报告及年度报告摘要的议案》。审议通过《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》。审议通过《关于续聘公司 2018 年度审计机构的议案》。审议通过《关于追认 2017 年度偶发性关联交易的议案》。2.2018 年 9 月 18 日 2018 年第一次临时股东大会：审议通过《关于补充确认偶发性关联交易》议案。审议通过《关于补充确认超出预计金额的日常性关联交易》议案。3.2018 年 10 月 8 日 2018 年第二次临时股东大会：审议通过《关于公司董事会换届并选举第二届董事会董事》议案。审议通过《关于公司监事会换届并选举第二届监事会监事》议案。4.2018 年 11 月 13 日 2018 年第三次临时股东大会：审议通过《关于变更公司经营范围并相应修改公司章程及股东大会授权公司董事会办理工商变更登记》的议案。

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

三会的召集、召开、表决程序等严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，决议内容及签署合法合规、真实有效，能够确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司治理结构和治理能力得到了良好的提升，相关机构的设置和人员的配备严格按照《公司法》、《公司章程》等有关法律法规的要求设置齐全和人员配备到位，而且都是聘请了专业人员从事专职的工作，人员定岗定位定责，机构协调和人员任职资质都达到了全国股份转让系统有限公司的要求。

(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（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）及时按照相关法律法规的要求充分进行信息披露，保护投资者权益。同时在日常工作中，建立了通过电话、电子邮件等与投资者互动交流的有效途径，确保公司与潜在投资者之间畅通的沟通渠道。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制**(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

(一) 公司业务独立

公司的主营业务是为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。公司拥有独立完整的业务系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务。公司具有独立的主营业务和面向市场开展业务的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。截至本年报出具之日，公司不存在因与关联方之间存在关联关系而使本公司经营业务的完整性、独立性受到不利影响的情况。

(二) 公司资产独立

公司是由有限公司整体变更方式设立的股份公司，具备与生产经营业务体系相配套的资产，独立拥有全部产权。截至本年报出具之日，公司资产不存在被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情形，公司不存在以资产或信用为股东及其他关联方提供担保的情形，也未将以本公司名义的借款、授信额度转给前述法人或个人的情形。

(三) 公司人员独立

公司实际控制人为徐束萍女士。本公司建立了独立的劳动、人事、工资管理体系，拥有独立运行的人事部门，对公司员工按照有关规定和制度实施管理。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、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，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（四）公司财务独立

公司成立了独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司在税务机关进行税务登记并依法独立进行纳税申报和履行纳税义务；公司能够独立作出财务决策，公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系。

（五）公司机构独立

公司设有行政人事部、经营管理部、工程管理部、品质管理部、客服中心、项目管理处、财务管理部等部门，不存在合署办公的情况。公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的组织机构，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

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

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已建立《年度报告重大差错责任追究制度》，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况，未出现披露的临时报告存在重大差错的情况。公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了相关制度，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"/> 其他事项段 <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 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	(2019)京会兴审字第 64000004 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
审计报告日期	2019-04-25
注册会计师姓名	谢中梁、郑玉琴
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

[2019]京会兴审字第 64000004 号

西安雅荷易生活科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西安雅荷易生活科技股份有限公司（以下简称“雅荷易生活股份公司”）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了雅荷易生活股份公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于雅荷易生活股份公司，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

雅荷易生活股份公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括雅荷易生活股份公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括合并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，管理层负责评估雅荷易生活股份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雅荷易生活股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督雅荷易生活股份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，就可能导致对雅荷易生活股份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雅荷易生活股份公司不能持续经营。

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、就雅荷易生活股份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。

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

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇一九年四月二十五日

中国注册会计师：谢中梁
（项目合伙人）
中国注册会计师：郑玉琴

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	9,082,786.95	11,357,412.08
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、（二）	14,169,062.95	6,022,055.34
其中：应收票据			
应收账款	六、（二）	14,169,062.95	6,022,055.34
预付款项	六、（三）	4,909,510.04	5,896,616.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（四）	10,502,984.18	10,583,736.37
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	43,110.82	294,026.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	6,945.39	-
流动资产合计		38,714,400.33	34,153,846.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、（七）	3,330,433.08	3,151,671.37
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、（八）	6,767,131.86	7,152,665.61
固定资产	六、（九）	2,066,985.56	2,132,332.89
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（十）	303,016.67	349,634.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	六、(十一)	432,642.24	384,626.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,900,209.41	13,170,930.69
资产总计		51,614,609.74	47,324,777.28
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、(十二)	110,550.36	319,033.08
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项	六、(十三)	578,964.63	2,008,139.40
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十四)	134,561.34	243,441.21
应交税费	六、(十五)	5,168,805.14	4,611,655.97
其他应付款	六、(十六)	11,023,820.61	12,763,629.86
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		17,016,702.08	19,945,899.52
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、(十一)	795,108.28	750,417.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		795,108.28	750,417.85

负债合计		17,811,810.36	20,696,317.37
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（十七）	9,500,000.00	9,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十八）	3,668,419.92	3,668,419.92
减：库存股			
其他综合收益	六、（十九）	560,813.75	426,742.47
专项储备			
盈余公积	六、（二十）	1,884,224.22	1,167,887.88
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十一）	18,189,341.49	11,865,409.64
归属于母公司所有者权益合计		33,802,799.38	26,628,459.91
少数股东权益			
所有者权益合计		33,802,799.38	26,628,459.91
负债和所有者权益总计		51,614,609.74	47,324,777.28

法定代表人：湛峰

主管会计工作负责人：湛峰

会计机构负责人：赵颖

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,369,684.66	10,655,276.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十二、（一）	13,045,518.22	6,022,055.34
其中：应收票据			
应收账款	十二、（一）	13,045,518.22	6,022,055.34
预付款项		4,909,510.04	5,896,616.17
其他应收款	十二、（二）	10,449,746.23	10,367,166.13
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		36,774,459.15	32,941,113.66
非流动资产：			

可供出售金融资产		3,330,433.08	3,151,671.37
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、(三)	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产		6,767,131.86	7,152,665.61
固定资产		2,022,004.36	2,071,882.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		303,016.67	349,634.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		417,679.00	379,518.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,840,264.97	14,105,372.54
资产总计		50,614,724.12	47,046,486.20
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		22,473.50	3,000.00
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项		476,193.28	1,593,223.51
应付职工薪酬		108,279.34	242,209.21
应交税费		4,736,112.75	4,178,323.54
其他应付款		11,905,081.18	15,005,270.97
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		17,248,140.05	21,022,027.23
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债		795,108.28	750,417.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		795,108.28	750,417.85
负债合计		18,043,248.33	21,772,445.08
所有者权益：			
股本		9,500,000.00	9,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,668,419.92	3,668,419.92
减：库存股			
其他综合收益		560,813.75	426,742.47
专项储备			
盈余公积		1,884,224.22	1,167,887.88
一般风险准备			
未分配利润		16,958,017.90	10,510,990.85
所有者权益合计		32,571,475.79	25,274,041.12
负债和所有者权益合计		50,614,724.12	47,046,486.20

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		64,310,725.87	51,345,518.94
其中：营业收入	六、(二十二)	64,310,725.87	51,345,518.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		54,746,692.97	43,719,239.94
其中：营业成本	六、(二十二)	47,534,048.81	37,475,663.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(二十三)	284,169.53	305,046.54
销售费用	六、(二十四)	44,165.85	206,686.84

管理费用	六、(二十五)	6,583,533.21	5,569,631.16
研发费用			
财务费用	六、(二十六)	108,711.41	4,235.71
其中：利息费用			
利息收入		5,249.57	4,230.76
资产减值损失	六、(二十七)	192,064.16	157,976.62
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,564,032.90	7,626,279.00
加：营业外收入	六、(二十八)	0	500,400.04
减：营业外支出		0	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,564,032.90	8,126,679.04
减：所得税费用	六、(二十九)	2,523,764.71	2,057,938.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,040,268.19	6,068,740.46
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）	六、(三十)	7,040,268.19	6,068,740.46
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		7,040,268.19	6,068,740.46
六、其他综合收益的税后净额		134,071.28	359,777.50
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		134,071.28	359,777.50
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		134,071.28	359,777.50
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		134,071.28	359,777.50
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		7,174,339.47	6,428,517.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,174,339.47	6,428,517.96
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十三	0.74	0.64
（二）稀释每股收益（元/股）	十三	0.74	0.64

法定代表人：湛峰

主管会计工作负责人：湛峰

会计机构负责人：赵颖

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、（四）	54,583,996.88	45,223,426.41
减：营业成本	十二、（四）	38,408,125.69	32,456,691.55
税金及附加		264,194.41	293,256.63
销售费用		-	-
管理费用		6,063,662.41	5,559,250.93
研发费用			
财务费用		104,335.99	2,546.06
其中：利息费用			
利息收入		5,058.53	4,105.50
资产减值损失		152,641.09	146,396.23
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,591,037.29	6,765,285.01
加：营业外收入		-	500,400.04
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,591,037.29	7,265,685.05
减：所得税费用		2,427,673.90	1,842,690.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,163,363.39	5,422,994.97
（一）持续经营净利润		7,163,363.39	5,422,994.97
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		134,071.28	359,777.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		134,071.28	359,777.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		134,071.28	359,777.50
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		7,297,434.67	5,782,772.47
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		60,426,480.16	51,678,934.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(三十一)	4,185,528.31	4,594,960.24
经营活动现金流入小计		64,612,008.47	56,273,895.15
购买商品、接受劳务支付的现金		31,449,155.77	24,050,199.14
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		25,657,254.17	24,004,328.05
支付的各项税费		4,383,945.33	3,732,991.94
支付其他与经营活动有关的现金	六、(三十一)	5,080,790.54	3,555,756.68
经营活动现金流出小计		66,571,145.81	55,343,275.81
经营活动产生的现金流量净额		-1,959,137.34	930,619.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		315,487.79	548,661.95
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		315,487.79	548,661.95
投资活动产生的现金流量净额		-315,487.79	-548,661.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、(三十二)	-2,274,625.13	381,957.39
加：期初现金及现金等价物余额	六、(三十二)	11,357,412.08	10,975,454.69
六、期末现金及现金等价物余额	六、(三十二)	9,082,786.95	11,357,412.08

法定代表人：湛峰

主管会计工作负责人：湛峰

会计机构负责人：赵颖

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		51,634,220.86	45,531,920.59
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,714,783.06	5,035,680.56
经营活动现金流入小计		55,349,003.92	50,567,601.15
购买商品、接受劳务支付的现金		23,774,789.27	18,990,181.24
支付给职工以及为职工支付的现金		24,222,710.88	23,862,829.85
支付的各项税费		4,118,494.01	3,617,250.91
支付其他与经营活动有关的现金		5,231,932.33	3,491,602.19
经营活动现金流出小计		57,347,926.49	49,961,864.19
经营活动产生的现金流量净额		-1,998,922.57	605,736.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		286,668.79	545,536.95
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		286,668.79	545,536.95
投资活动产生的现金流量净额		-286,668.79	-545,536.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,285,591.36	60,200.01

加：期初现金及现金等价物余额		10,655,276.02	10,595,076.01
六、期末现金及现金等价物余额		8,369,684.66	10,655,276.02

(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	9,500,000.00				3,668,419.92		426,742.47		1,167,887.88		11,865,409.64		26,628,459.91
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	9,500,000.00				3,668,419.92		426,742.47		1,167,887.88		11,865,409.64		26,628,459.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							134,071.28		716,336.34	-	6,323,931.85	-	7,174,339.47
（一）综合收益总额							134,071.28				7,040,268.19		7,174,339.47
（二）所有者投入和减少资本									-		-		
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								716,336.34		-716,336.34			
1. 提取盈余公积								716,336.34		-716,336.34			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	9,500,000.00	-			3,668,419.92	-	560,813.75	-	1,884,224.22	-	18,189,341.49	-	33,802,799.38

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	9,500,000.00				3,668,419.92		66,964.97		625,588.38		6,338,968.68		20,199,941.95
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	9,500,000.00				3,668,419.92		66,964.97		625,588.38		6,338,968.68		20,199,941.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							359,777.50		542,299.50		5,526,440.96		6,428,517.96
（一）综合收益总额							359,777.50				6,068,740.46		6,428,517.96
（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								542,299.50		-542,299.50		
1. 提取盈余公积								542,299.50		-542,299.50		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	9,500,000.00			3,668,419.92		426,742.47	-	1,167,887.88	-	11,865,409.64	-	26,628,459.91

法定代表人：湛峰

主管会计工作负责人：湛峰

会计机构负责人：赵颖

(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	9,500,000.00				3,668,419.92		426,742.47		1,167,887.88		10,510,990.85	25,274,041.12
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	9,500,000.00				3,668,419.92		426,742.47		1,167,887.88		10,510,990.85	25,274,041.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							134,071.28		716,336.34		6,447,027.05	7,297,434.67
（一）综合收益总额							134,071.28				7,163,363.39	7,297,434.67
（二）所有者投入和减少资本									-			
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									716,336.34		-716,336.34	
1. 提取盈余公积									716,336.34		-716,336.34	

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	9,500,000.00	-			3,668,419.92	-	560,813.75	-	1,884,224.22		16,958,017.90	32,571,475.79

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	永续债	其他								

		股									
一、上年期末余额	9,500,000.00			3,668,419.92		66,964.97		625,588.38		5,630,295.38	19,491,268.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	9,500,000.00			3,668,419.92		66,964.97		625,588.38		5,630,295.38	19,491,268.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						359,777.50		542,299.50		4,880,695.47	5,782,772.47
（一）综合收益总额						359,777.50				5,422,994.97	5,782,772.47
（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								542,299.50		-542,299.50	
1. 提取盈余公积								542,299.50		-542,299.50	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	9,500,000.00				3,668,419.92		426,742.47		1,167,887.88		10,510,990.85	25,274,041.12

西安雅荷易生活科技股份有限公司 2018年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司基本情况

西安雅荷易生活科技股份有限公司（以下简称“雅荷科技公司”或“本公司”、“公司”）于 2002 年 1 月 4 日成立，并取得了西安市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码 916101322942360777 号营业执照。本公司注册地址：西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区 C06 号楼 2 幢 3 单元 30201 室；注册资本：人民币 950 万元；法定代表人：湛峰；经营范围：物业管理；停车场管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售；餐饮管理；餐饮服务；预包装食品的加工（仅限分支机构）与销售；餐饮配送服务。（上述经营范围中凡涉及许可项目的、凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

所处行业：物业管理业，行业代码：7220。

（二）公司折股增资情况

1、公司整体变更及净资产折股

2015 年 8 月 5 日雅荷物业整体变更为西安雅荷易生活科技股份有限公司，于 2015 年 8 月 25 日以截至 2015 年 6 月 30 日止的净资产人民币 10,918,419.92 元为基础折股 8,000,000.00 股，净资产折合股本后的余额转为资本公积。变更后股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	股权比例%
徐束萍	7,920,000.00	99.00
徐涛	80,000.00	1.00
合计	8,000,000.00	100.00

2、公司增资情况

2015 年 11 月 23 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具（2015）京会兴验字第 64000014 号验资报告，对股东的出资进行了验证，截止 2015 年 11 月 20 日，新增注册资本 150 万元，新增注册资本由新股东王平、湛峰、徐平玉等 41 人认缴。增资后股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	股权比例%
王平	110,000.00	1.16
湛峰	110,000.00	1.16
徐平玉	80,000.00	0.84
王韧	80,000.00	0.84

易萍	70,000.00	0.74
赵永刚	60,000.00	0.63
赵颖	60,000.00	0.63
李国旭	50,000.00	0.53
马金花	50,000.00	0.53
吴春燕	42,000.00	0.44
于娅妮	42,000.00	0.44
闫萍	40,000.00	0.42
兰贵海	40,000.00	0.42
郭鑫	40,000.00	0.42
孙秀兰	40,000.00	0.42
谢娟	40,000.00	0.42
朱文娟	40,000.00	0.42
侯新文	30,000.00	0.32
陈勇	30,000.00	0.32
王勇	30,000.00	0.32
高国鑫	20,000.00	0.21
刘晓波	20,000.00	0.21
蒲磊	20,000.00	0.21
孙航练	20,000.00	0.21
陶顺元	20,000.00	0.21
卢芳	20,000.00	0.21
王永斌	20,000.00	0.21
解鹏刚	20,000.00	0.21
解磊	20,000.00	0.21
向征	20,000.00	0.21
韩亚瑞	20,000.00	0.21
麻建明	20,000.00	0.21
梁民强	20,000.00	0.21
张建国	20,000.00	0.21
林怡	20,000.00	0.21
施琳	20,000.00	0.21
程燕	20,000.00	0.21
李孟杰	20,000.00	0.21
李春侠	20,000.00	0.21
王钰	20,000.00	0.21
马双齐	16,000.00	0.17
徐束萍	7,920,000.00	83.37
徐涛	80,000.00	0.84
合计	9,500,000.00	100.00

2017年9月湛峰、侯新文双方签订股权转让协议，侯新文将7500股转让给湛峰。2018年6月15日，湛峰、侯新文双方签订股权转让协议，侯新文将剩余22500股全部转让给湛峰，经过两次转让后湛峰所持股份为140000股，持股比例1.48%。

截止2018年12月31日，股东出资情况如下：

股东名称	出资额（元）	股权比例%
------	--------	-------

徐束萍	7,920,000.00	83.37
王平	110,000.00	1.16
湛峰	140,000.00	1.48
徐平玉	80,000.00	0.84
王韧	80,000.00	0.84
易萍	70,000.00	0.74
赵永刚	60,000.00	0.63
赵颖	60,000.00	0.63
李国旭	50,000.00	0.53
马金花	50,000.00	0.53
吴春燕	42,000.00	0.44
于娅妮	42,000.00	0.44
闫萍	40,000.00	0.42
兰贵海	40,000.00	0.42
郭鑫	40,000.00	0.42
孙秀兰	40,000.00	0.42
谢娟	40,000.00	0.42
朱文娟	40,000.00	0.42
陈勇	30,000.00	0.32
王勇	30,000.00	0.32
高国鑫	20,000.00	0.21
刘晓波	20,000.00	0.21
蒲磊	20,000.00	0.21
孙航练	20,000.00	0.21
陶顺元	20,000.00	0.21
卢芳	20,000.00	0.21
王永斌	20,000.00	0.21
解鹏刚	20,000.00	0.21
解磊	20,000.00	0.21
向征	20,000.00	0.21
韩亚瑞	20,000.00	0.21
麻建明	20,000.00	0.21
梁民强	20,000.00	0.21
张建国	20,000.00	0.21
林怡	20,000.00	0.21
施琳	20,000.00	0.21
程燕	20,000.00	0.21
李孟杰	20,000.00	0.21
李春侠	20,000.00	0.21
王钰	20,000.00	0.21
马双齐	16,000.00	0.17
徐涛	80,000.00	0.84
合计	9,500,000.00	100.00

（三）财务报表批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 25 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 4 家，其中新增 3 家，具体为：西安雅荷易生活电子商务有限公司、西安雅荷易生活餐饮服务有限公司（本年新成立）、西安雅荷易生活景观绿化有限公司（本年新成立）、西安雅荷易生活家政服务有限公司（本年新成立），具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方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；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，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本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；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，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、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务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，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的

期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值

变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

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

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，

预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- 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；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；

- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准:	公司根据现有经营规模、及企业业务特点,确定单项金额重大的应收账款标准为人民币 100 万元以上或公司应收账款前五名客户;其他应收款为人民币 50 万元以上或公司其他应收款前五名客户
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:	单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	除以单独计提减值准备的应收款项外,相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2	关联方款项
按组合计提坏账准备的计提方法	

组合 1	账龄分析法
组合 2	对关联方款项不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2.00	2.00
1—2 年	8.00	8.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益

（九）存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

（十）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据：

控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，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、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资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；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十一）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

(十二) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公家具。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
办公家具	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

(十三) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

节能服务公司投资项目形成的无形资产，应按合同约定的效益分享期摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命
物业管理软件	10年

(十四) 职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。

包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十五) 收入

1、销售商品收入的确认

公司的主营业务收入为提供物业管理服务的劳务收入，包括物业服务收入、交通工具停放服务费收入、特约维修服务收入、便民服务费收入、代收代缴业务手续费收入等。按照公司经营状况，公司将这部分收入全部划分为主营业务收入。

公司营业收入的具体确认原则为：公司物业服务收入按权责发生制确认收入，根据物业委托协议，住宅项目按照约定的收费标准按年计算确认收入；代收代付项目按差额确认收入，在相关物业服务提供后，确认收入。

公司收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务收入的确认

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。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十六) 政府补助

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。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，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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很

可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

（十八）关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

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

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（十九）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

公司按照财政部于 2018 年度颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表	应收票据及应收账款	6,022,055.34

格式的通知》(财会[2018]15号),在资产负债表中删除原“应收票据”及“应收账款”项目,将其整合为新增的“应收票据及应收账款”项目,反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项,以及收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应收票据	
	应收账款	-6,022,055.34
根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),在资产负债表中删除原“应付票据”及“应付账款”项目,将其整合为新增的“应付票据及应付账款”项目,反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项,以及开出、承兑的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。	应付票据及应付账款	319,033.08
	应付票据	
	应付账款	-319,033.08
根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),在利润表“财务费用”下新增“利息费用”与“利息收入”项目,分别反映为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和确认的利息收入。	利息费用	
	利息收入	4,230.76

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	17%、16%、11%、10%、6%、5%
营业税	2016年5月1日之前本公司按5%的税率计缴营业税	5%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注:根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。自2016年5月1日起,本公司原计缴营业税的主要业务改为计缴增值税。

从2016年5月1日起公司税务申报为增值税(税率分别为水费简易征收税率3%,交通工具停放服务费简易征收税率5%,电费税率17%或16%,物业费及其他税率6%)申报。

(二) 税收优惠及批文

按照国家税务局关于增值税税收优惠政策规定,对企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。

根据国家税务总局财税[2011]137号“财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知”，自2012年1月1日起，免征蔬菜流通环节增值税，对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。根据西安经济技术开发区国家税务局2016年6月22日《纳税人减免税备案登记表》，子公司西安雅荷易生活电子商务有限公司2016年7月起免征增值税。

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7,127,122.20	6,755,157.29
银行存款	1,955,664.75	4,602,254.79
其他货币资金		
合计	9,082,786.95	11,357,412.08
其中：存放在境外的款项总额		

注：本公司期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收票据及应收账款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	14,169,062.95	6,022,055.34
合计	14,169,062.95	6,022,055.34

2、应收账款

(1) 应收账款分类及披露

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
组合计提坏账准备的应收账款					
组合1、账龄分析法组合	13,754,435.28	94.92	322,222.33	2.34	13,432,212.95
组合2、应收关联方款项	736,850.00	5.08			736,850.00
组合小计	14,491,285.28	100.00	322,222.33	2.22	14,169,062.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	14,491,285.28	100.00	322,222.33	2.22	14,169,062.95

续表 1

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1、账龄分析法组合	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34
组合 2、应收关联方款项					
组合小计	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,968,874.88	259,377.50	2
1—2 年	785,560.40	62,844.83	8
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	13,754,435.28	322,222.33	

续表 1

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,031,356.14	80,627.12	2
1—2 年	1,458,515.22	116,681.22	8
2—3 年	911,865.40	182,373.08	20
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	6,401,736.76	379,681.42	

(2) 本期计提坏账准备情况

项目	本期金额	上期金额
计提坏账准备金额	-57,459.09	234,172.40

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期本公司无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	账龄	未结算原因
雅荷四季城小区-业主	物业费	3,578,360.40	24.69	1 年以内、1-2 年	未到结算期
雅荷春天小区-业主	物业费	3,289,796.58	22.70	1 年以内	未到结算期

雅荷山庄小区-业主	物业费	1,471,921.46	10.16	1年以内	未到结算期
雅荷花园小区-业主	物业费	1,407,418.28	9.71	1年以内	未到结算期
雅荷智能小区-业主	物业费	1,108,041.21	7.65	1年以内	未到结算期
合计		10,855,537.93	74.91	--	--

(5) 本报告期公司无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

(6) 本报告期公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内 (含1年)	4,726,510.04	96.27	5,756,616.17	97.63
1-2年	183,000.00	3.73	140,000.00	2.37
2-3年				
3年以上				
合计	4,909,510.04	100.00	5,896,616.17	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	西安德方机电设备安装有限公司	100,000.00	工程款, 未到结算期
2	陕西鑫地源消防工程有限公司	20,000.00	工程款, 未到结算期
3	王泳	10,000.00	工程维修费, 未到结算期
	合计	130,000.00	--

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付时间	未结算原因
西安中亚科技发展有限公司	非关联方	2,916,300.00	59.40	1年以内	未到结算期
北京通通易联科技有限公司	非关联方	820,000.00	16.70	1年以内	未到结算期
李永超(建筑垃圾清运费)	非关联方	200,000.00	4.07	1年以内	未到结算期
西部证券股份有限公司	非关联方	200,000.00	4.07	1年以内	未到结算期
陕西沈芝电梯工程有限责任公司	非关联方	185,283.02	3.77	1年以内	未到结算期
合计	--	4,321,583.02	88.01	--	--

(四) 其他应收款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,502,984.18	10,583,736.37
合计	10,502,984.18	10,583,736.37

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1、账龄分析法组合	11,910,907.06	99.99	1,408,346.62	11.82	10,502,560.44
组合 2、应收关联方款项	423.74	0.01			423.74
组合小计	11,911,330.80	100.00	1,408,346.62	11.82	10,502,984.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,911,330.80	100.00	1,408,346.62	11.82	10,502,984.18

续表

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1、账龄分析法组合	11,742,136.00	99.99	1,158,823.37	9.87	10,583,312.63
组合 2、应收关联方款项	423.74	0.01			423.74
组合小计	11,742,559.74	100.00	1,158,823.37	9.87	10,583,736.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,742,559.74	100.00	1,158,823.37	9.87	10,583,736.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	9,348,567.19	186,971.34	2
1—2 年	838,948.54	67,115.88	8
2—3 年	118,981.88	23,796.38	20
3—4 年	514,081.80	257,040.90	50
4—5 年	1,084,527.65	867,622.12	80
5 年以上	5,800.00	5,800.00	100
合计	11,910,907.06	1,408,346.62	--

续表

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,184,123.62	163,652.34	2
1—2 年	388,862.96	31,109.04	8
2—3 年	2,078,042.37	415,608.47	20
3—4 年	1,085,307.05	542,653.52	50
4—5 年			80
5 年以上	5,800.00	5,800.00	100
合计	11,742,136.00	1,158,823.37	--

(2) 本期计提的坏账准备情况

项目	本期金额	上期金额
计提坏账准备金额	249,523.25	-76,195.78

(3) 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	59,268.48	23,300.00
代收代缴水电暖气费等	8,198,695.37	10,059,085.09
单位及个人往来款	3,043,812.23	1,406,368.65
押金	49,294.10	20,350.00
代扣个人公积金及社保	560,260.62	233,456.00
合计	11,911,330.80	11,742,559.74

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)
雅荷春天小区-业主	暖气费	1,871,816.44	1年以内	15.71
雅荷春天小区-业主	水费	1,224,703.95	1年以内	10.28
雅荷智能小区-业主	水费	1,094,753.43	1年以内, 1-2年	9.19
雅荷花园小区-业主委员会	物业费	908,048.05	3-4年, 4-5年	7.62
雅荷花园小区-业主	水费	854,041.94	1年以内, 1-2年	7.17
合计	--	5,953,363.81	--	49.97

(6) 本报告期公司无政府补助的应收款项。

(7) 本报告期公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 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
原材料						
库存商品	43,110.82		43,110.82	294,026.63		294,026.63
合计	43,110.82		43,110.82	294,026.63		294,026.63

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交个人所得税	6,945.39	
合计	6,945.39	

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产的情况

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
可供出售债务工具:						

可供出售权益工具：					
按公允价值计量的	3,330,433.08		3,330,433.08	3,151,671.37	3,151,671.37
按成本计量的					
其他					
合计	3,330,433.08		3,330,433.08	3,151,671.37	3,151,671.37

注：2003年8月12日本公司购入西安银行股份有限公司法人股，2005年12月27日西安银行股份有限公司将2005年12月27日前应付股利折股送股95,862股，从2005年12月31日至今，本公司持有西安银行股份有限公司法人股711,631股。

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本	170,791.00	170,791.00
公允价值	3,330,433.08	3,330,433.08
当期计入其他综合收益的公允价值变动金额	134,071.28	134,071.28
已计提减值金额		

(八) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	8,116,500.00			8,116,500.00
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	8,116,500.00			8,116,500.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	963,834.39			963,834.39
2.本期增加金额	385,533.75			385,533.75
(1) 计提或摊销	385,533.75			385,533.75
3.本期减少金额				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,349,368.14			1,349,368.14
四、账面价值				
1.期末余额账面价值	6,767,131.86			6,767,131.86
2.期初余额账面价值	7,152,665.61			7,152,665.61

(九) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,066,985.56	2,132,332.89
固定资产清理		
合计	2,066,985.56	2,132,332.89

2、固定资产情况

项目	房屋建筑物	电子设备	机器设备	运输工具	办公家具	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,532,700.00	524,381.32	696,974.90	138,010.72	523,931.35	3,415,998.29
2. 本期增加金额	28,395.98	80,409.39	132,038.71	25,920.00	48,723.71	315,487.79
(1) 购置	28,395.98	80,409.39	132,038.71	25,920.00	48,723.71	315,487.79
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他减少						
4. 期末余额	1,561,095.98	604,790.71	829,013.61	163,930.72	572,655.06	3,731,486.08
二、累计折旧						
1. 期初余额	182,008.17	274,858.35	319,716.30	125,373.76	381,708.82	1,283,665.40
2. 本期增加金额	79,282.37	87,682.82	121,536.92	5,516.69	86,816.32	380,835.12
(1) 计提	79,282.37	87,682.82	121,536.92	5,516.69	86,816.32	380,835.12
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	261,290.54	362,541.17	441,253.22	130,890.45	468,525.14	1,664,500.52
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末余额账面价值	1,299,805.44	242,249.54	387,760.39	33,040.27	104,129.92	2,066,985.56
2. 期初余额账面价值	1,350,691.83	249,522.97	377,258.60	12,636.96	142,222.53	2,132,332.89

3、本报告期公司无暂时闲置的固定资产。

4、本报告期公司无通过融资租赁租入的固定资产。

5、本报告期公司无通过经营租赁租出的固定资产。

6、本报告期公司无未办妥产权证书的固定资产。

(十) 无形资产

1、无形资产情况

项目	物业软件	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
----	------	-------	-----	-------	----

一、账面原值				
1.期初余额	466,179.49			466,179.49
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) 调减				
4.期末余额	466,179.49			466,179.49
二、累计摊销				
1.期初余额	116,544.87			116,544.87
2.本期增加金额	46,617.95			46,617.95
(1) 计提	46,617.95			46,617.95
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	163,162.82			163,162.82
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	303,016.67			303,016.67
2.期初账面价值	349,634.62			349,634.62

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵消的递延所得税资产

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	1,730,568.95	432,642.24	1,538,504.79	384,626.20
合计	1,730,568.95	432,642.24	1,538,504.79	384,626.20

2、未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	3,180,433.12	795,108.28	3,001,671.37	750,417.85
合计	3,180,433.12	795,108.28	3,001,671.37	750,417.85

(十二) 应付票据及应付账款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	110,550.36	319,033.08

合计	110,550.36	319,033.08
----	------------	------------

2、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
应付采购款	88,076.86	316,033.08
节能服务费等	19,473.50	
应付报警器工程款	3,000.00	3,000.00
合计	110,550.36	319,033.08

(2) 无账龄超过1年的重要应付账款

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占应付账款余额合计数的比例(%)	未结算原因
西安万众食品有限公司	货款	46,839.75	1年以内, 1-2年	42.37	未到结算期
陕西星灿影视文化传播有限公司	货款	12,000.00	1年以内	10.85	未到结算期
西安厚谷商贸有限公司	货款	7,955.90	1-2年	7.20	未到结算期
深圳市鸿效节能股份有限公司	货款	7,473.50	1年以内	6.76	未到结算期
王县伟	货款	7,187.74	1年以内	6.50	未到结算期
合计	--	81,456.89	--	73.68	--

(十三) 预收款项

1、预收账款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
暖气费	84,144.21	153,057.68
物业费	389,863.18	1,437,293.16
储值卡(货款)	102,771.35	414,915.89
电梯费	984.55	1,131.75
卫生费	1,201.34	1,740.92
合计	578,964.63	2,008,139.40

2、无账龄超过1年的重要预收账款

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预收款项情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占预收款项余额合计数的比例(%)	未结算原因
雅荷总公司-业主	物业费	266,265.00	1年以内	45.99	未到结算期
西安雅荷易生活电子商务有限公司-业主	储值卡	97,633.35	1年以内	16.86	未到结算期
雅荷山庄-业主	物业费	45,691.77	1年以内	7.89	未到结算期
雅荷春天-业主	暖气费	47,120.53	1年以内	8.14	未到结算期
雅荷山庄-业主	暖气费	37,023.68	1年以内	6.39	未到结算期
合计		493,734.33	--	85.27	--

(十四) 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	237,143.85	24,257,832.51	24,366,712.38	128,263.98
二、离职后福利-设定提存计划	6,297.36	1,290,541.79	1,290,541.79	6,297.36
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	243,441.21	25,548,374.30	25,657,254.17	134,561.34

2、短期薪酬列示

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	226,700.87	22,911,858.76	23,019,388.63	119,171.00
二、职工福利费	7,806.00	629,135.21	630,485.21	6,456.00
三、社会保险费	2,636.98	634,699.94	634,699.94	2,636.98
其中：医疗保险费	2,312.07	540,069.71	540,069.71	2,312.07
工伤保险费	244.59	52,170.98	52,170.98	244.59
生育保险费	80.32	42,459.25	42,459.25	80.32
四、住房公积金		64,898.60	64,898.60	
五、工会经费和职工教育经费		17,240.00	17,240.00	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	237,143.85	24,257,832.51	24,366,712.38	128,263.98

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
失业保险费	231.78	44,408.03	44,408.03	231.78
养老保险费	6,065.58	1,246,133.76	1,246,133.76	6,065.58
合计	6,297.36	1,290,541.79	1,290,541.79	6,297.36

(十五) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	812,702.43	788,043.36
营业税	1,244,126.32	1,244,126.33
城市维护建设税	149,827.93	155,419.42
教育费附加	60,734.83	65,660.19
地方教育费附加	82,875.35	85,720.80
企业所得税	2,696,060.46	2,182,155.28
水利基金	28,137.41	26,420.46
个人所得税		589.37
房产税	94,078.74	63,520.76
印花税	261.67	
合计	5,168,805.14	4,611,655.97

(十六) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	11,023,820.61	12,763,629.86
合计	11,023,820.61	12,763,629.86

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
代收代付水电费	2,151,327.96	4,247,517.05
保证金	13,000.00	13,000.00
单位及个人往来欠款	1,085,810.85	1,676,047.60
个人代扣社保	205,283.35	92,181.76
押金	7,568,398.45	6,734,883.45
合计	11,023,820.61	12,763,629.86

(2) 本公司超过1年以上的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安辰宇环卫服务有限公司	20,000.00	绿化费，未到结算期
业主押金	1,677,520.00	四季城业主装修押金
合计	1,697,520.00	--

(3) 其他应付款期末余额主要单位列示

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应付款余额合计数的比例(%)	未结算原因
雅荷紫金阳光小区-业主	押金	3,373,470.00	1年以内、1-2年	30.60	未到结算期
雅荷四季城小区-业主	押金	1,826,870.00	1-2年、4-5年	16.57	未到结算期
雅荷蓝湾小区-业主	电费	658,369.07	1-2年	5.97	未到结算期
雅荷春天小区-业主	押金	626,405.00	1年、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	5.68	未到结算期
雅荷四季城小区-业主	暖气费	468,940.47	1年以内	4.25	未到结算期
合计	--	6,954,054.54	--	63.07	--

(十七) 实收资本（或股本）

1、股本增减变动情况

项目	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	9,500,000.00						9,500,000.00

(十八) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

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）	750,000.00			750,000.00
其他资本公积	2,918,419.92			2,918,419.92
合计	3,668,419.92			3,668,419.92

(十九) 其他综合收益

1、其他综合收益明细

项目	期初余额	本期发生金额	期末余额
----	------	--------	------

	本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	税后归 属于母 公司	税后归属 于少数股 东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动					
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	426,742.47	134,071.28			560,813.75
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
可供出售金融资产公允价值变动损益	426,742.47	134,071.28			560,813.75
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
现金流量套期损益的有效部分					
外币财务报表折算差额					
其他综合收益合计	426,742.47	134,071.28			560,813.75

(二十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,167,887.88	716,336.34		1,884,224.22
合计	1,167,887.88	716,336.34		1,884,224.22

(二十一) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	11,865,409.64	6,338,968.68
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	11,865,409.64	6,338,968.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,040,268.19	6,068,740.46
减：提取法定盈余公积	716,336.34	542,299.50
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他（净资产折股）		
期末未分配利润	18,189,341.49	11,865,409.64

(二十二) 营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本**

项目	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
主营业务	64,163,365.07	47,148,515.06	51,198,158.14	37,090,129.32
其他业务	147,360.80	385,533.75	147,360.80	385,533.75
合计	64,310,725.87	47,534,048.81	51,345,518.94	37,475,663.07

2、主营业务收入和成本

项目	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
雅荷城市小区	1,481,689.25	1,388,207.92	1,137,873.82	1,075,484.52
雅荷蓝湾小区	806,504.56	747,376.86	832,295.57	720,940.75
雅荷春天小区	16,919,781.08	9,946,626.03	14,535,668.88	7,689,032.70
雅荷智能小区	5,182,761.58	4,220,046.61	4,994,623.87	4,248,574.19
雅荷花园小区	6,951,399.38	4,438,096.43	6,451,187.68	4,205,368.54
雅荷四季城小区	14,094,594.88	10,215,884.69	10,711,250.39	8,304,236.39
雅荷翠华小区	1,250,045.40	1,041,016.61	1,074,565.32	901,508.58
雅荷山庄小区	2,816,560.64	1,866,505.44	2,230,980.38	1,687,752.56
紫金阳光小区	4,843,209.22	3,668,269.05	2,688,014.74	2,360,062.57
保洁绿化小区	90,090.09	435,767.60	419,604.96	554,802.00
珑印台小区		54,794.70		
日用品销售	6,777,761.25	6,851,673.23	6,122,092.53	5,342,366.52
家政服务	7,662.17	70,369.20		
餐饮服务	872,241.35	902,712.32		
景观绿化服务	2,069,064.22	1,301,168.37		
合计	64,163,365.07	47,148,515.06	51,198,158.14	37,090,129.32

注：上述日用品销售指西安雅荷易生活电子商务有限公司对外的日用品销售；家政服务指西安雅荷易生活家政服务有限公司对外提供的家政服务；餐饮服务指西安雅荷易生活餐饮服务有限公司对外提供的餐饮服务；景观绿化服务指西安雅荷易生活景观绿化有限公司对外提供的景观绿化工程服务。

（二十三）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	126,505.50	137,658.48
教育费附加	53,118.85	58,996.59
地方教育费附加	35,410.36	39,331.42
房产税	31,437.98	30,557.98
水利基金	37,429.17	38,502.07
印花税	267.67	
合计	284,169.53	305,046.54

（二十四）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	44,165.85	46,166.64
工资		123,994.50
其他		17,339.00
社保及住房公积金		13,923.70
宣传费		3,863.00
办公费		1,400.00
合计	44,165.85	206,686.84

注：公司本年度销售费用降低，是因为公司加强费用控制管理，在2017年下半年与陕西

优客现代农业发展有限公司合作，销售费用由优客公司承担。

（二十五）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	3,432,265.96	2,235,970.60
办公费	1,889,677.11	2,038,163.43
社会保险	257,939.40	391,438.79
招待费	301,045.69	262,688.19
累计折旧	200,558.47	263,931.16
电话费	92,207.26	84,531.39
差旅费	67,161.64	55,433.62
公积金	37,560.00	59,550.00
会议费	82,500.00	
无形资产摊销	45,669.87	45,669.87
服务费	20,000.00	
其他	156,947.81	132,254.11
合计	6,583,533.21	5,569,631.16

（二十六）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	5,249.57	4,230.76
手续费	113,839.98	7,253.51
工本费	121.00	46.00
对公维护费		1,166.96
合计	108,711.41	4,235.71

（二十七）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	192,064.16	157,976.62
合计	192,064.16	157,976.62

（二十八）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
流动资产债务重组利得			
与企业日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			
接受捐赠利得			
政府补助（鼓励企业上市）		500,000.00	
其他（罚款）		400.04	
合计		500,400.04	

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与收益相关/与资产相关
西安经济开发区管理委员会《鼓励和扶持企业上市暂行办法（修订稿）》（鼓励企业上市）		500,000.00	与收益相关

合计		500,000.00
----	--	------------

(二十九) 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	2,571,780.75	2,097,432.74
递延所得税费用	-48,016.04	-39,494.16
合计	2,523,764.71	2,057,938.58

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	9,564,032.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,391,008.23
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	29,914.57
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	102,841.91
所得税费用	2,523,764.71

(三十) 持续经营净利润及终止经营净利润

项目	本期		上期	
	发生金额	归属于母公司所有者的损益	发生金额	归属于母公司所有者的损益
持续经营净利润	7,040,268.19	7,040,268.19	6,068,740.46	6,068,740.46
终止经营净利润				
合计	7,040,268.19	7,040,268.19	6,068,740.46	6,068,740.46

(三十一) 现金流量表项目**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息	5,249.57	4,230.76
备用金、保证金及押金等	4,180,278.74	3,910,329.44
政府补助		500,000.00
营业外收入		400.04
代收陕西新合作西果连锁超市有限公司联营费		180,000.00
合计	4,185,528.31	4,594,960.24

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	2,750,196.74	2,898,211.60
押金及往来支出	2,330,593.80	657,545.08
合计	5,080,790.54	3,555,756.68

(三十二) 现金流量表补充资料**1、现金流量表补充资料表**

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,040,268.19	6,068,740.46
加：资产减值准备	192,064.16	157,976.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	766,368.87	754,090.13
无形资产摊销	46,617.95	45,669.87
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-48,016.04	-39,494.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	44,690.43	119,925.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	250,915.81	249,565.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,102,458.84	-12,432,191.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,149,587.87	6,006,335.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,959,137.34	930,619.34
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,082,786.95	11,357,412.08
减：现金的期初余额	11,357,412.08	10,975,454.69
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	-2,274,625.13	381,957.39

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、 现金	9,082,786.95	11,357,412.08
其中：库存现金	7,127,122.20	6,755,157.29
可随时用于支付的银行存款	1,955,664.75	4,602,254.79
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	9,082,786.95	11,357,412.08
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		

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

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	
西安雅荷易生活电子商务有限公司	西安市未央路雅荷花园	西安市未央路雅荷花园	销售及网上销售	100.00		投资设立
西安雅荷易生活餐饮服务有限公司	西安市贞观路雅荷四季城	西安市贞观路雅荷四季城	餐饮管理	100.00		投资设立
西安雅荷易生活景观绿化有限公司	西安市未央路雅荷花园	西安市未央路雅荷花园	景观绿化服务	100.00		投资设立
西安雅荷易生活家政服务服务有限公司	西安市未央路雅荷花园	西安市未央路雅荷花园	家政服务、室内保洁	100.00		投资设立

注：西安雅荷易生活餐饮服务有限公司、西安雅荷易生活景观绿化有限公司、西安雅荷易生活家政服务服务有限公司均为 2018 年 3 月设立，注册资本均为 100 万元，实际出资 0 元。

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的最终控制方情况

名称	注册地	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
徐东萍	西安市未央区南康村雅荷花园	83.37	83.37

(二) 本企业子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七（一）

(三) 其他关联方情况

关联方名称	关联方与本企业关系
陕西西安新大陆集团有限公司	同一控制人
西安雅荷国际房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷春天房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷名城房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷紫金御房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷四季城房地产开发有限公司	同一控制人
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	同一控制人
金甲子安老投资管理（北京）有限公司	实际控制人持有 40% 股份的公司
西安雅荷商业运营管理有限公司	同一控制人
西安雅荷旅游文化有限公司	同一控制人
西安雅冠装饰工程有限公司	同一控制人
西安雅荷广告有限责任公司	同一控制人
西安雅荷园艺绿化有限责任公司	同一控制人
西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	同一控制人
铜川雅荷绿世界农业产业发展有限公司	同一控制人
铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	同一控制人
铜川雅荷绿世界种植专业合作社	同一控制人
西安雅荷易生活电子商务有限公司	全资子公司
西安雅荷易生活餐饮服务有限公司	全资子公司
西安雅荷易生活景观绿化有限公司	全资子公司

西安雅荷易生活家政服务有限公司	全资子公司
王平	副董事长
湛峰	董事、总经理
李国旭	董事、副总经理
易萍	监事会主席
徐涛	监事
麻建明	职工监事
马金花	副总经理
蒲磊	董事会秘书
赵颖	财务总监

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期金额	
			金额	占同类交易金 额的比例(%)
西安雅荷春天房地产开发有限公司	水电费	市场价	51,237.60	11.41
西安雅荷春天房地产开发有限公司	物业费	按物业收费标准	23,489.10	0.10
徐束萍	物业费	按物业收费标准	10,015.60	0.04
西安雅荷房地产开发有限公司	物业费	按物业收费标准	525.60	0.00
西安雅荷房地产开发有限公司	空房管理费	按物业收费标准	590,501.95	64.07
陕西西安新大陆集团有限公司	空房管理费	按物业收费标准	331,206.72	35.93
雅荷紫金御房地产开发有限公司	物业管理费	按物业收费标准	123,157.89	0.54
西安雅荷春天房地产开发有限公司	绿化工程及绿化养护	市场价	850,050.00	41.08
西安雅荷春天房地产开发有限公司	餐费	市场价	80,000.00	9.17
西安雅荷春天房地产开发有限公司	烟酒、饮料、副食品、 果蔬等采购	市场价	106,800.00	1.58

续表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方 式及决策程序	上期金额	
			金额	占同类交易金 额的比例(%)
西安雅荷房地产开发有限公司	空置房管理费	按物业收费标准	804,462.45	46.07
西安雅荷房地产开发有限公司	代付水电费	市场价	34,030.30	0.14
西安雅荷房地产开发有限公司	物业费	按物业收费标准	33,262.60	0.80
陕西西安新大陆集团有限公司	空置房管理费	按物业收费标准	331,206.72	18.96
西安雅荷春天房地产开发有限公司	水电物业费	按物业收费标准	61,658.90	1.51
西安雅荷国际房地产开发有限公司	代付水电费	市场价	4,900.04	0.02
西安雅荷紫金御房地产开发有限公司	空置房管理费	按物业收费标准	610,644.87	34.97
西安雅荷房地产开发有限公司	销售商品	市场价	47,870.00	0.01
徐束萍	物业费	按物业收费标准	10,015.60	0.24

(2) 采购商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期金额	
			金额	占同类交易金 额的比例(%)
西安雅荷春天房地产开发有限公司	电费	市场价	1,690,517.35	29.80

西安雅荷房地产开发有限公司	电费	市场价	3,982,969.56	70.20
---------------	----	-----	--------------	-------

(3) 关联租赁情况**1、公司承租情况**

出租方名称	租赁资产种类	2018年确认的租赁支出
西安雅荷房地产开发有限公司	车库租赁	960,000.00
合计	--	960,000.00

2、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西安雅荷房地产开发有限公司	423.74		423.74	
应收账款	西安雅荷春天房地产开发有限公司	736,850.00			
合计		737,273.74		423.74	

注：上述余额为花园小区计提的水电费 423.74 元，2019 年 1 月已归还。

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	雅荷紫金御房地产开发有限公司		100,000.00
合计	--		100,000.00

九、承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2019 年 4 月 25 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项**(一) 前期会计差错更正**

本报告期本公司未发生前期会计差错更正事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释**(一) 应收票据及应收账款****1、总表情况****(1) 分类列示**

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收票据		
应收账款	13,045,518.22	6,022,055.34
合计	13,045,518.22	6,022,055.34

2、应收账款

(1) 应收账款分类及披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1、账龄分析法组合	13,359,848.82	100.00	314,330.60	2.35	13,045,518.22
组合 2、应收关联方款项					
组合小计	13,359,848.82	100.00	314,330.60	2.35	13,045,518.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	13,359,848.82	100.00	314,330.60	2.35	13,045,518.22

续表

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1、账龄分析法组合	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34
组合 2、应收关联方款项					
组合小计	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,401,736.76	100.00	379,681.42	5.93	6,022,055.34

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,574,288.42	251,485.77	2
1—2 年	785,560.40	62,844.83	8
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	13,359,848.82	314,330.60	

续表 1

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,031,356.14	80,627.12	2

1—2 年	1,458,515.22	116,681.22	8
2—3 年	911,865.40	182,373.08	20
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	6,401,736.76	379,681.42	

(2) 本期计提的坏账准备情况

项目	本期金额	上期金额
计提坏账准备金额	-65,350.82	234,172.40

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期本公司无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
雅荷四季城小区-业主	物业费	3,578,360.40	1 年以内, 1-2 年	26.78
雅荷春天小区-业主	物业费	3,289,796.58	1 年以内	24.62
雅荷山庄小区-业主	物业费	1,471,921.46	1 年以内	11.02
雅荷花园小区-业主	物业费	1,407,418.28	1 年以内	10.53
雅荷智能小区-业主	物业费	1,108,041.21	1 年以内	8.29
合计		10,855,537.93	--	81.24

(5) 本报告期公司无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

(6) 本报告期公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(二) 其他应收款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,449,746.23	10,367,166.13
合计	10,449,746.23	10,367,166.13

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类及披露

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1、账龄分析法组合	11,424,847.06	96.77	1,356,385.42	11.87	10,068,461.64
组合 2、应收关联方款项	381,284.59	3.23			381,284.59
组合小计	11,806,131.65	100.00	1,356,385.42	11.49	10,449,746.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					

合计	11,806,131.65	100.00	1,356,385.42	11.49	10,449,746.23
----	---------------	--------	--------------	-------	---------------

续表

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1、账龄分析法组合	11,505,135.90	99.99	1,138,393.51	9.89	10,366,742.39
组合 2、应收关联方款项	423.74	0.01			423.74
组合小计	11,505,559.64	100.00	1,138,393.51	9.89	10,367,166.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,505,559.64	100.00	1,138,393.51	9.89	10,367,166.13

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,955,507.19	179,110.14	2
1—2 年	833,948.54	66,715.88	8
2—3 年	117,981.88	23,596.38	20
3—4 年	427,081.80	213,540.90	50
4—5 年	1,084,527.65	867,622.12	80
5 年以上	5,800.00	5,800.00	100
合计	11,424,847.06	1,356,385.42	--

续表

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,035,123.52	160,702.47	2
1—2 年	387,862.96	31,029.04	8
2—3 年	1,991,042.37	398,208.47	20
3—4 年	1,085,307.05	542,653.53	50
4—5 年			80
5 年以上	5,800.00	5,800.00	100
合计	11,505,135.90	1,138,393.51	--

(2) 本期计提的坏账准备情况

项目	本期金额	上期金额
计提坏账准备金额	217,991.91	-87,776.17

(3) 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	44,268.48	23,300.00
代收代缴水电暖气费等	8,198,695.37	10,059,085.09
单位及个人往来款	2,980,673.08	1,184,875.31

押金	22,234.10	4,843.24
代扣个人公积金及社保	560,260.62	233,456.00
合计	11,806,131.65	11,505,559.64

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)
雅荷春天小区-业主	暖气费	1,871,816.44	1年以内	15.85
雅荷春天小区-业主	水费	1,224,703.95	1年以内	10.37
雅荷智能小区-业主	水费	1,094,753.43	1年以内, 1-2年	9.27
雅荷花园小区-业主委员会	物业费	908,048.05	3-4年, 4-5年	7.69
雅荷花园小区-业主	水费	854,041.94	1年以内, 1-2年	7.23
合计	--	5,953,363.81	--	50.41

(6) 本报告期公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 本报告期公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 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	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
西安雅荷易生活电子商务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	1,000,000.00			1,000,000.00		

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	54,436,636.08	38,022,591.94	45,076,065.61	32,071,157.80
其他业务	147,360.80	385,533.75	147,360.80	385,533.75
合计	54,583,996.88	38,408,125.69	45,223,426.41	32,456,691.55

(五) 母公司现金流量表补充资料表

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	7,163,363.39	5,422,994.97
加: 资产减值准备	152,641.09	146,396.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	722,203.02	707,923.49
无形资产摊销	46,617.95	45,669.87
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,160.27	-36,599.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	44,690.43	119,925.84
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,118,936.85	-12,393,772.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,971,341.33	6,593,198.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,998,922.57	605,736.96
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,369,684.66	10,655,276.02
减：现金的期初余额	10,655,276.02	10,595,076.01
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	-2,285,591.36	60,200.01

十三、补充资料

（一）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.35	0.74	0.74
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.35	0.74	0.74

西安雅荷易生活科技股份有限公司

二〇一九年四月二十五日

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：

公司档案室