

证券代码：831947

证券简称：丹田股份

主办券商：新时代证券

珠海市丹田物业管理股份有限公司 2018 年年度报告更正公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

本公司董事会于 2019 年 4 月 4 日在全国中小企业股份转让系统官网（www.neeq.com.cn）上发布了《珠海市丹田物业管理股份有限公司 2018 年年度报告》（公告编号：2019-008），因上传人员疏忽，上传版本错误，本公司检查发现，特予以更正。

一、“第十一节财务报告”之“一、审计报告”中添加了审计报告的编号“瑞华审字[2019]40060001 号”；

二、更正股东名称错误：“珠海市泛思特展览有限公司”更正为“珠海泛思特展览有限公司”，“广东华美国际投资集团有限公司”更正为“华美国际投资集团有限公司”；

三、补充日常性关联交易统计表原因说明

“第五节重要事项”之“（二）报告期内公司发生的日常关联交易情况”统计表后原无说明，现补充：

“购买原材料、燃料、动力的预计与发生相差较大的原因，主要是：

1. 公园教育因租赁丹田置业房产，预计 50 万元，而因原租户未及时清退致使装修期延长，故免租 3 个月，导致实际发生减少至 147,619.84 元。



2. 公圆教育租赁丹诺百货房产以及采购丹诺物业管理费及水电费，预计 125 万元，而因原租户未及时清退致使装修期延长，故免租 3 个月，致使实际发生减少至 439,124.76 元（其中租赁额为 293,878.00 元，物业管理费 82,306.56 元，水电费 62,940.20 元）。

3. 公司向珠海市东部丹田装饰工程有限公司预计购买装修工程服务 180 万元，后因项目变更不需要装修服务，故实际发生减少至 402,766.05 元。

4. 公司向丹田智能科技有限公司预计采购停车场道闸等产品 70 万元，后因项目不需要此项服务，故实际发生减少至 49,792.01 元。

5. 公司向珠海盛世丹田新能源科技有限公司采购清洁设备等产品 160 万元，后因项目所需设备要求更加大型，该公司的清洁设备未达我司采购要求，故实际发生减少至 392,7953.85 元。”；

四、补充偶发性关联交易说明

“第五节重要事项”之“（二）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况”部分：

“1、公司分别于 2018 年 5 月 7 日召开第二届董事会第七次会议，并于 2018 年 5 月 24 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于追加预计 2018 年度日常性关联交易的议案》，且于 2018 年 5 月 7 日披露了《关于追加预计 2018 年度日常性关联交易的的公告》（公告编号：2018-024）。

公司为关联方追加提供销售，该关联方交易预计收入共 700 万元，预计占公司 2018 年主营业务收入的比例不超过 5%，2018 年度交易额为 3,688,385.81 元，对公司的生产经营不构成重大影响。

公司及关联子公司与关联方预计追加购买商品的费用共 370 万元，预计占公司 2018 年主营业务成本的比例不超过 5%，2018 年度交易额为 0 元，对公司的生产经营不构成重大影响。”；

五、调整了部分文字说明

1、“第四节管理层讨论与分析”之“二、经营情况回顾”之“（一）经营计划”部分：

“（一）2018 年度经营情况

总体经营情况：2018 年，丹田股份以校园综合后勤服务为发展核心。在不断巩固已有校园物业服务项目的基础上，以核心城市为重点积极拓展全国其他高校物业服务项目，坚持以塑造项目标杆为服务标准，不断促进行业服务水平，**全力打造校园全方面**服务平台，强化提升校园管家服务品质，延伸教育、创业孵化等服务内容，同时，通过有效的创新管理手段，降低运营成本，提高盈利能力，使公司的主要业务实现了一定的增长。

1、2018 年，公司实现营业收入 355,245,774.91 元，同比增长 15.95%；营业利润为 14,799,746.65 元，同比下降 16.54%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 193,312,774.44 元，净资产为 140,966,648.97 元。报告期内公司继续积极拓展业务，比 2017 年增加合同金额 6,062 万元。

2、公司 2018 年 6 月 1 日，丹田股份荣获“连续十三年（2005 年度至 2017 年度）广东省守合同重信用企业”。同年 6 月 14 日，广东省弘扬优秀企业家精神暨诚信建设大会在广州举行，丹田股份再次荣获“广东省诚信示范企业”（2006-2017 年连续十二年）荣誉称号。同年 7 月 18 日，2018 年“小企业大梦想”高峰论坛暨第六届中国中小企业投融资交易会在北京国家会议中心隆重开幕。我司荣获首届“专精特新”中小企业资质评定，获评此企业资质将作为各级政府支持中小企业发展的重要依据和导向。

3、公司秉承“顾主至上，将好服务带入校园”服务理念，**全力推广公司“54321”服务法则的贯彻实施**，在强化服务标准化、流程化基础上狠抓技术投入，加强云丹田平台的技术研发和推广应用，促进项目提高工作效率和管理水平、提升服务品质和品牌形象。组织信息化专人负责云丹田平台的技术研发，新增加设备管理、巡逻鹰、二维码应用等功能模块。加大信息化落地推广，截止 2018 年底，信息化项目落地共 26 个，新增注册用户 5 万多人，年度在线报修 27 万多人次。

4. 在深耕校园服务同时，加大校企融合。2018 年 6 月 21 日，由丹田股份与江汉大学共建的“学生党员红色物业服务站”在江汉大学正式揭牌。此次成立的“学生党员红色物业服务站”在湖北省内尚属首家，将近距离联系和服务大学生，提升大学校园生活品质，将我司的服务理念贯彻始终。同年 10 月，丹田股份当选为重庆水利水电职教集团第一届副理事长单位。重庆水利水电职教集团的成立，为公司

搭建了一个校企合作共赢的新平台，公司牢牢把握重庆水电职教集团成立的重要机遇，继续推进丹田学院的建设，进一步提升企业服务行业发展的能力，充分实现职教资源的优化配置和共享，促进校企融合发展再上新台阶。

公司现阶段的发展战略是在稳定发展业务的基础上，合理、有效的运营资本的力量使公司尽快步入超常规发展的下一个阶段，实现跨越发展。

（二）2018 年度经营计划实现情况

1、架构优化调整，总部服务中心新增品质管理部、市场营销中心，片区管理中心新增华中片区，新增并大力发展核心发展城市，建立健全 NDT 体系。实现情况如下：

（1）2018 年公司新组建品质管理部作为 NDT 的牵头部门，协调信息化部与各职能部门、分子公司，贯彻落实 NDT 发展战略，逐步建立健全 NDT 体系。2018 年成功创建了丹田品牌形象标识，对 VI 标识体系进行更新和升级；探索出学校与公司双品牌宣传，为提升公司形象奠定了坚实的基础。标志牌系列：包括区域标志、名称标志、设备运行标志等。

（2）2018 年公司新增市场营销中心大力拓展公司的市场工作。2018 年承办、协办中国教育后勤协会和中国教育后勤协会新业态及快递工作委员会的 3 次会议，如“中国教育后勤协会 2018 年暑期峰会。在会议期间，发放宣传折页，大力推广公司的品牌形象。2018 年创建“校园新业态”微信公众号并于同年 10 月开始正式使用。

（3）**区域性拓展校园服务业务，布局重点核心城市业务。**2018 年公司大力发展以珠海、广州、北京、长沙、武汉等 11 个城市为核心的物业服务业务，取得了较明显的业务增长，2018 年核心业务城市营业收入占物业服务总收入的 90.89%。

2、建立完善公司的经营法则，继续夯实基础物业服务，全力保障到期项目的续约及加价，同时公司积极拓展除校园外的其他单一业主的后勤服务业务，力争实现 3.8 亿元服务的营业目标。

2018 年公司在巩固原有客户的基础上，积极开拓新客户，通过开拓物业管理类型模式创新和管理创新，降低运营成本，提高盈利能力，但由于后勤服务的继续深化改革，更多物业公司加入，竞争加剧，市场拓展未达预期，实现了营业收入 3.55 亿元，完成了本年的营业目标 93.42%。公司 2018 年度整体运营稳定，稳中有升，

营业收入比上年同比增长 15.95%。”；

2、“第四节管理层讨论与分析”之“二、经营情况回顾”之“（三）经营计划”之“财务分析”之“2. 营业情况分析”之“（1）利润构成”说明部分：

“2、营业成本：本报告期发生额为 311,140,517.68 元，较上年增长 18.10%，主要原因系：接管新项目前期进场开荒费用会相应增加人工成本和材料成本，同时也有因当年最低工资成本上升及材料成本的上涨因素。

3、管理费用：本报告期发生额为 28,907,368.42 元，较上年增长 30.44%，主要原因系：本年度管理员工资调整，为拓展业务、加大公司业务推广参加各种交流会议发生的差旅费、主办、协办会议费用、咨询服务费和交际费用增加及为了促进管理水平提高，增加信息化服务的投入等因素。”；

3、“第四节管理层讨论与分析”之“四、未来展望”之“（二）公司发展战略”说明部分：

“3. 商业模式创新：（1）通过公司云丹田智能平台、手机移动端（APP）、微信公众号等创建针对校区本地服务的移动互联平台，提供包含在线报修、公寓管理、设备管理、安保巡逻、场馆管理、服务监督、监控中心、线上订餐与线下送餐、校园交通物流、二手交易平台、师生水电费支付、校园一卡通及线上支付、学生创业与就业服务等综合生活服务，将公司现有的线下业务与线上服务平台进行有机融合，打造真正意义的社区商圈服务模式和创新校园服务平台运营模式。（2）丰富校园线下业态，逐步涉足校园活动推广，与大型校园品牌商合作，共同推进校园合作品牌，同时嫁接线上资源，扩宽销售渠道。（3）积极搭建校企合作共赢的新平台，继续推进丹田学院的建设，进一步提升企业服务行业发展的能力，充分实现职教资源的优化配置和共享，促进校企融合发展再上新台阶”；

4、在报告结尾添加了公司名称和发布日期；

六、调整了部分格式

调整了部分字体字号、调整部分段落格式、删除部分空行等。

七、其他相关说明

除上述内容更正外，公告中的其他内容均保持不变。更正后的《2018年年度报告（更正后）》（公告编号：2019-024）与本公告同时披露于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）。公司对上述更正给投资者带来的不便深表歉意，敬请谅解。

特此公告。

珠海市丹田物业管理股份有限公司

董事会

2019年7月12日

