



丹田股份

NEEQ : 831947

珠海市丹田物业管理股份有限公司

ZHU HAI DANTIN PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD



年度报告

2018

公司年度大事记



1、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”。



2、2018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。



3、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。



4、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。丹田股份荣获首届“专精特新”中小企业资质评定。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	27
第六节	股本变动及股东情况	30
第七节	融资及利润分配情况	33
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	33
第九节	行业信息	37
第十节	公司治理及内部控制	38
第十一节	财务报告	43

释义

释义项目		释义
公司、股份有限公司、股份公司、丹田股份	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司
有限公司、丹田有限	指	珠海市丹田物业管理有限公司
股东大会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司监事会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
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、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
瑞华、会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
丹田集团	指	珠海经济特区丹田集团有限公司
泛思特、泛思特展览	指	珠海泛思特展览有限公司
丹田置业	指	珠海经济特区丹田置业有限公司
军晖房产	指	珠海经济特区军晖房产有限公司
丹田控股	指	（香港）丹田控股有限公司
丹田实业	指	珠海丹田实业有限公司
丹田房地产代理	指	珠海市丹田房地产代理有限公司
丹田百货	指	珠海经济特区丹田百货有限公司
香榭丽广场	指	珠海丹田香榭丽广场有限公司
丹诺百货	指	珠海市丹诺百货管理有限公司
兴教产业	指	珠海市兴教产业有限公司
丹田科教	指	珠海经济特区丹田科教产业有限公司
丹海房产	指	珠海经济特区丹海房产有限公司
立标餐饮	指	珠海市立标餐饮管理服务有限公司
丹海装饰设计	指	珠海市丹海装饰设计有限公司
丹田智能科技	指	珠海丹田智能科技有限公司
丹教投资	指	珠海丹教投资有限公司
青讯传媒	指	珠海青讯文化传媒有限公司
公园教育	指	珠海公园教育科技有限公司
丹翰教育	指	珠海丹翰国际教育有限公司
电动车公司	指	珠海丹田电动车有限公司

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。

公司负责人郑辉、主管会计工作负责人高楠及会计机构负责人（会计主管人员）唐湘平保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（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真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 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
1、控股股东和实际控制人不当控制风险	公司的实际控制人为高志东先生。丹田集团持有公司48.49%的股权，为公司的控股股东。同时，丹田集团持有泛思特55%的股权，控股泛思特。丹田集团和泛思特合计持有公司68.04%股份。丹田控股通过全资子公司丹田置业和军晖房产控股丹田集团和泛思特，是公司的间接控股股东。高志东先生持有丹田控股99%的股份，为公司的实际控制人。若高志东先生和丹田集团利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。
2、公司治理风险	股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在缺陷。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。随着公司业务不断开展，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识方面已有所提高，但仍需要进一步规范和完善。 在相关中介机构的协助下，公司从变更为股份公司起即比照上市公司的要求，制定了《股份有限公司章程》及相关配套管理制度。在主办券商的帮助下且挂牌已达三年，公司管理层在公司治理中的已能规范运作，同时公司董事、监事及高级管理人员也将继续加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

3、经营成本上升风险	近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。 经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的校园服务，提升公司的抗风险能力。
4、公司设立的控股子公司的经营风险	公司设立的控股子公司，合法合规，但仍可能存在子公司业务开展不顺利的风险，以及控股子公司成立前期盈利能力较差甚至出现亏损的风险。公司将建立健全控股公司治理结构，完善内部管控制度和监督机制，积极防范和应对上述风险。公司在短期内通过完善有关制度，选择合适的经营团队的带头人，建立子公司完善的治理结构和管理制度。
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	珠海市丹田物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	ZHU HAI DANTIN PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD
证券简称	丹田股份
证券代码	831947
法定代表人	郑辉
办公地址	珠海市香洲凤凰北路 1015 号第五层写字楼 A 区

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	唐湘平
职务	董事会秘书兼财务总监
电话	0756-2156918
传真	0756-2136699
电子邮箱	tangxiangping@dantin.com
公司网址	http://www.dantins.com/
联系地址及邮政编码	珠海市香洲凤凰北路 1015 号第五层写字楼 A 区；519000
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	珠海市香洲凤凰北路 1015 号第五层写字楼 A 区董秘办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1997-2-18
挂牌时间	2015-03-11
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L 租赁和商务服务业-L72 商务服务业-L721 企业管理服务-L7213 单位后勤管理服务
主要产品与服务项目	物业管理服务（单位后勤管理服务），并向各大高校提供校园物业管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	41,500,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	珠海经济特区丹田集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	高志东

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	914404001925986085	否
注册地址	珠海市香洲凤凰北路 1015 号第五层写字楼 A 区	否
注册资本（元）	41,500,000	否

五、 中介机构

主办券商	新时代证券
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王莹、胡静
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	355,245,774.91	306,385,530.71	15.95%
毛利率%	12.42%	14.01%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	9,809,070.44	11,338,045.89	-13.49%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,391,214.47	11,412,118.20	-17.71%
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）	7.07%	8.02%	-
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）	6.77%	8.07%	-
基本每股收益	0.24	0.27	-11.11%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	193,312,774.44	188,908,140.18	2.33%
负债总计	52,346,125.47	43,134,673.70	21.36%
归属于挂牌公司股东的净资产	136,771,311.14	143,562,240.70	-4.73%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.30	3.46	-4.62%
资产负债率%（母公司）	28.10%	24.38%	-
资产负债率%（合并）	27.08%	22.83%	-
流动比率	3.44	4.21	-
利息保障倍数	0	0	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	2,517,763.53	14,285,739.73	-82.38%
应收账款周转率	7.93	8.68	-
存货周转率	352.35	380.28	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	2.33%	2.61%	-
营业收入增长率%	15.95%	24.34%	-
净利润增长率%	-12.59%	-9.24%	-

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	41,500,000	41,500,000	0%
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
非流动性资产处置损益	774.97
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	293,011.07
委托他人投资或管理资产的损益	566,688.49
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-266,267.30
非经常性损益合计	594,207.23
所得税影响数	136,834.74
少数股东权益影响额（税后）	39,516.52
非经常性损益净额	417,855.97

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	0			
应收账款	36,441,496.57			
应收票据及应收账款		36,441,496.57		
应收利息	0			
应收股利	0			
其他应收款	8,222,180.40	8,222,180.40		
应付票据				
应付账款	6,296,369.40			
应付票据及应付账款		6,296,369.40		
应付利息	0			
应付股利	0			
其他应付款	4,460,109.85	4,460,109.85		
管理费用	22,161,989.70	22,161,989.70		
研发费用		0		

(一)财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),对企业财务报表格式进行相应调整,将原“应收票据”及“应收账款”项目整合为“应收票据及应收账款”项目;将原“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目;将原“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目;将原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目;将原“应付票据”及“应付账款”项目整合为“应付票据及应付账款”项目;将原“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目;将原“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目;新增“研发费用”项目,从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目;在“财务费用”项目下增加“其中:利息费用”和“利息收入”项目;所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

公司对该项会计政策变更采用追溯调整法,对2017年度合并财务报表列报项目进行追溯调整具体如上表。

(二)财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。

本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则,并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容:

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以

金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

（三）本次会计政策的变更履行了审议程序，经第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并提交 2018 年年度股东大会审议。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司是专注于高校物业后勤管理服务的服务提供商，是中国国内较早涉足高校后勤专业化管理的企业。公司历经多年高校后勤社会化改革的锤炼，在高校后勤物业服务领域积累了丰富的管理经验，业务从单一的学生公寓管理发展到校园绿化、保洁、安保、设施设备维修等综合服务，服务物业类型涵盖校园、住宅、大型商业广场及办公楼宇等，其中校园业务占整体业务的比例逾 85%。公司凭借多年来累积的市场资源和专业优势，在夯实和提高基础服务的前提下，积极拓展全国校园业务，全国所服务“211”、“985”高校数量最多。截至目前，公司的物业服务面积已达 2,000 万平方米，服务师生逾 200 万人，全国范围的业务经营主要依托当地分、子公司展开，在全国有 55 家分公司。分公司负责在各自经营区域内运营项目，公司对分公司全面控制。子公司独立运营，母公司在人事任免或推荐、财务管理、经营决策、董事会成员推荐、行使股东投票权上对子公司进行有效控制。主要收入来源是服务收费。

近年来，公司紧跟“互联网+”发展趋势，继续大力投入发展智能化运营平台，通过微信公众号、智能报修平台等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务，并努力为校园提供专业的现代化、一体化后勤服务解决方案。同时公司积极探索校园服务的上下游产业链，围绕校园服务生态圈，以校园传媒、校园移动互联网等现代化信息技术布局校园新零售、职业教育服务、新能源运营等校园增值服务板块，以提高院校类项目师生生活、学习的便利性为目的，寻求校园服务业务的利润增长点，形成以校园综合后勤服务为轴心基础服务，两翼以校园新零售和职业教育服务之增值服务协同发展的格局，致力打造一个高新、高效、高能、全方位的创新校园平台运营服务。

报告期内，公司商业模式未发生较大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

(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 年，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%。

（二） 行业情况

高校物业服务是物业管理行业的细分市场之一。自 1985 年中共中央《关于教育体制改革的决定》明确提出：“高校后勤改革的方向是社会化”，我国高校后勤服务就开始向社会化转型，而高校物业管理是高校后勤服务的重中之重，涵盖了后勤服务的大部分内容和要素。高校后勤是高等教育体系不可或缺的重要组成部分，是高校实现人才培养、科学研究和社会服务的必要支撑；高校后勤具有服务育人、管理育人、环境育人的功能，关系到校园的和谐与稳定。推进高校后勤社会化改革，是建立中国特色现代大学制度的重要内容之一。我国高等教育正处在改革发展的关键阶段，深入贯彻落实科学发展观，全面推进高等教育体制改革，建立中国特色现代大学制度，实现高等教育大众化、现代化、国际化，必须继续推进高校后勤社会化，建成与我国高等教育体制改革相适应的“新型高校后勤保障体系”。

目前，我国财政性教育经费已经预期实现了 GDP 的 4% 支出，教育始终是国家的重要规划。我国现行的高校后勤改革管理体制，大大减轻了学校在财务上的负担。高校后勤服务是保障在校学生和教职工学习、生活与工作的重要服务内容。近年来，高校后勤的投资规模逐渐加大，其中不少国内知名高校正提高后勤保障的投资力度。

据 2015 年全国教育事业统计公报，2015 年是“十二五”规划收官之年，是《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》实施的承前启后之年。全国教育系统全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，牢固树立新的发展理念，主动适应经济发展新常态，全面深化综合改革，全面推进依法治教，着力促进教育公平、着力提高教育质量、着力调整教育结构，加快推进教育现代化，教育改革发展迈上了新台阶。

根据中华人民共和国教育部统计数据，截至 2017 年 5 月 31 日，全国高等学校共计 2,914 所。近年我国高校后勤市场规模呈逐年上升趋势。2018 年开始高校后勤市场更加开放，中商产业研究院预测至 2021 年我国高校后勤市场规模将突破 2,000 亿元，成为物业服务的必争之地。

（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
	金额	占总资产	金额	占总资产	

		的比重		的比重	额变动比例
货币资金	108,170,447.95	55.96%	128,656,088.56	68.11%	-15.92%
应收票据与应收账款	53,203,817.85	27.52%	36,441,496.57	19.29%	46.00%
存货	626,738.75	0.32%	1,150,299.69	0.61%	-45.52%
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	9,322,484.66	4.82%	7,593,588.29	4.02%	22.77%
在建工程					
短期借款					
长期借款				-	

资产负债项目重大变动原因：

1、应收票据与应收账款：本报告期末余额中应收账款为 53,203,817.85 元，较上年增长 46%，主要原因系：物业服务收款为先服务后收款，根据合同约定账期为一个月至三个月不等，同时因本报告年度销售业务增加，故应收账款余额为正常应收暂未收到的款项。

2、存货：本期报告期末余额为 626,738.75 元，较上年下降 45.52%，主要原因系：珠海盛世丹田新能源科技有限公司 2018 年销售新能源电动车产品及配件年末存货为 506,833.46 元，较上年期末存货减少 461,921.86 元。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	355,245,774.91	-	306,385,530.71	-	15.95%
营业成本	311,140,517.68	87.58%	263,465,189.14	85.99%	18.10%
毛利率%	12.42%	-	14.01%	-	-
管理费用	28,907,368.42	8.42%	22,161,989.70	7.23%	30.44%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
销售费用	0	0%	31,590.05	0.01%	-100.00%
财务费用	-753,010.42	-0.21%	-1,077,826.94	-0.35%	-30.14%
资产减值损失	94,962.21	0.03%	3,569,600.27	1.17%	-97.34%
其他收益	293,011.07	0.08%	531,124.20	0.17%	-44.83%
投资收益	566,688.49	0.16%	577,493.64	0.19%	-1.87%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	774.97	0.00%	38,186.02	0.01%	-97.97%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	14,799,746.65	4.17%	17,732,028.22	5.79%	-16.54%
营业外收入	159,252.17	0.04%	83,177.33	0.03%	91.46%

营业外支出	425,519.47	0.12%	1,630,764.73	0.53%	-73.91%
净利润	10,083,182.49	2.84%	11,536,046.48	3.77%	-12.59%

项目重大变动原因：

1、营业收入：本报告期发生额为355,245,774.91元，较上年增长15.95%，主要原因系：目前公司业务主要为物业管理服务、校园交通服务、新能源产品销售、租赁管理、教育服务等。物业管理服务收入34,167.81万元，较上年同期增长约4,807.42万元，增长率约为16.37%，主要为管理项目合同到期基本续约成功，并且增价续约和新接了物业管理项目。校园交通服务收入290.93万元，较上年同期增加28.69万元，增长率为10.94%。收入上升的原因为校园交通拓展业务。新能源销售816.67万元，较上年下降199.23万元，下降了19.61%，其下降原因是供应商电池出现质量问题，故而减少电池的销售。2018年新增教育服务134.37万元，租赁管理及其他114.79万元。本报告期各项业务正常运行，收入增加稳定。

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：本年度管理人员工资调整，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。

4、销售费用：本报告期发生额为0元，较上年减少100%，主要原因系：2018年未发生销售费用。

5、财务费用：本报告期发生额为-753,010.42元，较上年减少30.14%，原因系：本年度公司将闲置资金存入定期户减少，故产生的利息收入减少。

6、资产减值损失：本报告期发生额为94,962.21元，较上年减少97.34%，主要原因系：参股公司青讯传媒因业务停滞，2017年出于谨慎原则，计提减值损失3,319,677.46元。

7、其他收益：本报告期发生额293,011.07元，较上年减少44.83%，主要原因系：本年度政府补助减少促进困难群体就业补贴150,198.03元，劳动协作奖励175,353.71元。

8、资产处置收益：本报告期发生额为774.97元，较上年减少97.97%，原因系：本年度资产处置减少。

9、营业外收入：本报告期发生额为159,252.17元，较上年增加91.46%，主要原因系：本年度子公司丹翰教育增加营业外收入89,182.54元。

10、营业外支出：本报告期发生额为425,519.47元，较上年减少73.91%，主要原因系：2017年度厦门分公司因华侨大学电梯事故支付赔偿款150万元，2018年公司未发生大额赔偿支出。

(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	355,245,774.91	306,385,530.71	15.95%

其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	311,140,517.68	263,465,189.14	18.10%
其他业务成本	0	0	0%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理服务	341,678,058.00	96.18%	293,603,847.51	95.83%
校园交通服务	2,909,329.37	0.82%	2,622,441.24	0.86%
新能源产品销售	8,166,848.18	2.30%	10,159,241.96	3.32%
租赁管理	1,051,953.32	0.30%	0	0%
教育服务	1,343,656.96	0.38%	0	0%
其他	95,929.08	0.03%	0	0%
合计	355,245,774.91	100%	306,385,530.71	100%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
华东	111,084,677.86	31.27%	118,166,797.12	38.57%
华南	164,743,958.15	46.37%	135,840,912.52	44.34%
华中	34,733,156.64	9.78%	11,623,064.72	3.79%
华北	34,199,465.95	9.63%	22,381,143.99	7.30%
西北	333,018.61	0.09%	0	0%
西南	6,722,547.70	1.89%	15,170,121.85	4.95%
东北	3,428,950.00	0.97%	3,203,490.51	1.05%
合计	355,245,774.91	100%	306,385,530.71	100%

收入构成变动的原因：

全年实现营业收入 35,524 万元，比上年增加收入 4,886 万元，收入增长 15.95%，系公司积极拓展业务，业务发展良好。

1、华东地区收入同比下降 708 万元，降幅 5.99%，主要原因系：两个项目年合同额为 1,057 万元于 2018 年到期后未续签。

2、华南地区收入同比增长 2,890 万元，增幅 21.28%，主要原因系：2018 年新拓展项目 1,437 万元且到期续签合同额增加。

3、华中地区收入同比增长 2,311 万元，增幅 198.83%，主要原因系：2018 年在河南、湖南、湖北新拓展项目。

4、华北地区收入增长 1,181 万元，同比增长 52.80%，主要原因系：华北地区原合同续约增加年合同额 947 万元。

5、西南地区收入下降 844 万元，同比下降 55.69%，主要原因系：西南地区两个项目分别在 2017 年 7 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日到期，未能成功续签，合同收入共计 1,444 万元/年，2018 年与 2017 年同期相比减少 844 万元。

6、东北地区收入增长 22 万元，同比上升 7.04%，主要原因系 2018 年新拓展项目。

7、新增西北地区今年收入为 33 万，主要原因系：在 2018 年 9 月陕西地区成功拓展新项目。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	中山大学珠海校区	18,914,672.72	5.32%	否
2	中国石油大学华东青岛校区	18,008,043.45	5.07%	否
3	江汉大学	13,838,267.18	3.90%	否
4	集美大学主校区	12,376,533.47	3.48%	否
5	河海大学	11,999,008.58	3.38%	否
合计		75,136,525.40	21.15%	-

(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	湖北腾飞人才股份有限公司	3,008,494.52	5.14%	否
2	浙江省长兴天能电源有限公司	2,118,016.00	3.62%	否
3	大连万夏科技发展有限公司	1,426,000.00	2.44%	否
4	青岛新秀保洁服务有限公司	1,292,856.00	2.21%	否
5	南京天锡五金有限公司	1,033,740.38	1.77%	否
合计		8,879,106.90	15.18%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	2,517,763.53	14,285,739.73	-82.38%
投资活动产生的现金流量净额	-8,111,866.86	27,258,434.38	-129.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-14,890,000.00	-8,300,000.00	-79.40%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：本报告期发生额：2,517,763.53 元，较上年同期下降 82.38%，其中：经营活动现金流入较上年增加 3,554 万元，增长率 11%；经营活动现金流出较上年增加 4,731 万元，增长率 15.16%；按照合同约定服务费基本采用先服务后付款方式支付（服务费于次月收回或季度回款），新增业务的成本已足额支付，资金回笼效率未能与收入、成本增长率同步增长导致经营活动产生的现金流量净额较上年降低 1,176 万元。

2、投资活动产生的现金流量净额：本报告期发生额：-8,111,866.86 元，较上年同期减少 129.76%，主要原因为：主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 868 万元（其中：股份公司本年度新增大型专业清洁车辆 6 辆约 150 万元，电动车公司新增运营电动车 23 台 52.45 万元，公园教育新增租赁管理业务前期场地装修等硬件投入 250 万元），较上年同期增加固定资产投资额为 467 万元；理财投资资金报告期内已全部赎回。上年同期投资活动产生的现金流量净额 2,726 万元，主要是收回上

年理财投资本金及投资收益约 3,119 万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额：本报告期发生额：-14,890,000.00 元，较上年同期减少 79.40%，主要原因为：进行 2017 年利润分配，分派股利 1,660 万元，造成本年度筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 659 万元。

（四） 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

（一）主要控股子公司：

1、珠海校里信息服务有限公司 成立时间：2014 年 6 月 9 日，注册资本 500 万元，丹田股份占其 60%股份。公司经营范围：信息服务业务、利用自有媒介发布广告服务、计算机软件、硬件开发、企业管理咨询、系统集成、计算机软件、硬件的批发和零售。

2、珠海丹田电动车有限公司 成立时间：2015 年 11 月 13 日，注册资本 280 万元，公司经营范围：电动车租赁服务。丹田股份占其 65%股份。丹田电动车有限公司的运营为丹田股份提升了物业管理服务多元化方式，为校园师生提供了更加便利的交通工具。

3、珠海市丹田清洁服务有限公司 成立时间：2000 年 8 月 16 日，注册资本 100 万元，丹田股份占股 90%。公司经营范围：室内外清洁、楼宇外墙清洁、玻璃幕墙清洁、地面清洁打蜡；清洁用品、清洁设备批发零售。

4、山东丹田物业管理有限公司 成立时间：2010 年 6 月 12 日，注册资本 520 万元，是丹田股份的全资子公司。公司经营范围：物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、安徽丹田物业管理有限公司 成立时间：2016 年 6 月 22 日，注册资本 500 万元，公司占股 60%。公司的经营范围：物业管理服务；受托物业租赁；顾问服务；工程管理服务；园林绿化工程及养护；停车场管理服务；设备设施维护及配套技术服务；仓储服务（除危险品）；物流服务（除快递）；保洁服务；国内广告设计、策划、制作。

6、北京丹田厚勤物业管理有限公司 成立时间：2016 年 10 月 20 日，注册资本 1,500 万元，公司占股 51%。公司的经营范围：物业管理服务；受托物业租赁；顾问服务；工程服务；园林绿化工程及养护；功能课室服务；校园营业场所服务；停车场管理服务；设备设施维护及配套综合服务；仓储物流服务；绿色交通服务；专业保洁服务；校园传媒服务；移动互联服务；健身、棋牌、网球、乒乓球、群众性文化活动、绘画、游泳。

7、珠海丹教投资有限公司 成立时间：2017 年 9 月 1 日，注册资本 1,500 万元，公司全资子公司，经营范围：教育项目投资；投资办学；非学历教学培训；教育信息咨询；教学仪器设备、心理咨询室设备、心理仪器设备销售；教育软件产品的研发、销售、技术转让；文化艺术教育活动策划；会议策划；企业管理咨询；教育培训场所运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2018 年 4 月 11 日第二届董事会第六次会议审议通过，注册资本增至 5,000 万元，但尚未办理工商变更手续。

8、珠海公园教育科技有限公司 成立时间：2017 年 10 月 16 日，注册资本：300 万元，公司全资子公司珠海丹教投资有限公司占股 51%。经营范围：教学产品研发、教学场所运营、电子商务、教育咨询及管理服务；商业、物业服务管理；商贸服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

9、珠海丹翰国际教育有限公司 成立时间：2017 年 11 月 1 日，注册资本：1,000 万元，公司通过全资子公司珠海丹教投资有限公司占股 51%。经营范围：教育咨询；教育资源开发；教育项目策划、会

展；人力资源信息咨询；国际教育交流、服务与咨询；教育用品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）参股公司：

1、珠海丹田三鑫物业服务有限公司 成立时间：2016年5月3日，注册资本100万元，公司占股50%。公司的经营范围：物业管理服务；受托物业租赁；顾问服务；工程服务；园林绿化工程及养护；功能课室服务；校园营业场所服务；停车场管理服务；设备设施维护及配套综合服务；仓储物流服务；绿色交通服务；专业保洁服务；校园传媒服务；移动互联服务；健身、棋牌、网球、乒乓球、群众性文化活动、绘画、游泳。

2、珠海青讯文化传媒有限公司 成立时间：2014年3月25日，注册资本111.20万元，公司投资405.024万元参股“青讯传媒”（占股27%），经营范围：广告制作，广告发布，广告代理，视频拍摄，影视制作，动画制作，网络工程，网站建设，软件研发，印刷，喷绘，广告器材销售，平面设计，会展策划，活动策划，校园营销、推广。青讯传媒主要开展“智慧校园数字服务终端”软硬件系统服务业务。

3、珠海酷谷信息技术有限公司 成立时间：2014年11月12日，注册资本102.041万元，公司认缴参股4.9%，但未实际出资，经营范围：软件开发，信息技术服务，互联网工程，硬件设备开发及销售。

4、珠海市宝升教育咨询有限公司 成立时间：2018年9月7日，注册资本100万元，丹教投资认缴参股49%。经营范围：教育信息咨询、教育管理；职业技能培训（不涉及学制类教育）、教育研究；商务信息咨询（不涉及金融信息）；自费出国留学中介服务；会议服务；教育类图书代理销售。非学历教学培训；教学仪器设备、心理咨询室设备、心理仪器设备销售；教育软件产品的研发、销售、技术转让；文化艺术教育活动策划；会议策划；企业管理咨询；教育培训场所运营管理。

5、珠海派课教育科技有限公司 成立时间：2018年12月20日，注册资本50万元，公圆教育占股40%。经营范围：教育软件的研究和开发；计算机系统设计与开发；计算机技术服务与技术咨询；文化交流、咨询；教育文化活动组织策划；网络教育咨询与教育科研文献研究与开发；商务咨询、会务咨询、市场调研。

2、委托理财及衍生品投资情况

2018年1月15日公司召开第二届董事会第五次会议，审议通过了《关于2018年度使用自有资金购买理财产品的议案》，并提请2018年第一次临时股东大会审议通过。议案内容为：为提高资金使用效率，在不影响公司正常经营的情况下，充分利用闲置自有资金购买安全性高、低风险、流动性高的保本型理财产品，以增加公司投资收益。公司2018年度使用人民币合计不超过10,000万元的闲置自有资金购买低风险、流动性高的保本型理财产品，在上述额度内，资金可以滚动使用，且公司在任一时点购买保本理财产品总额不超过上述额度，单个理财产品的投资期限不超过一年。公司根据市场情况择机购买银行理财产品，并授权公司总经理审批，由财务部门具体操作。

报告期内，公司利用闲置资金3,800万元滚动购买理财产品，取得理财收益566,688.49元。

（五）非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

（六）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

会计政策变更：

(一)财政部 2018 年 6 月发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”项目整合为“应收票据及应收账款”项目；将原“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目；将原“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目；将原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；将原“应付票据”及“应付账款”项目整合为“应付票据及应付账款”项目；将原“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目；将原“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；新增“研发费用”项目，从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目；在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”项目；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度合并财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

科目	上年期末（上年同期）	
	调整重述前	调整重述后
应收票据	0.00	
应收账款	36,441,496.57	
应收票据及应收账款		36,441,496.57
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	8,222,180.40	8,222,180.40
应付票据		
应付账款	6,296,369.40	
应付票据及应付账款		6,296,369.40
应付利息	0.00	
应付股利	0.00	
其他应付款	4,460,109.85	4,460,109.85
管理费用	22,161,989.70	22,161,989.70
研发费用		0.00

(二)财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会(2017)7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会(2017)8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会(2017)9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会(2017)14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。

本公司将于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三

类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

（三）本次会计政策的变更履行了审议程序，经第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，并提交 2018 年年度股东大会审议。

（七） 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

（八） 企业社会责任

公司时刻关注国家对行业的政策指导，积极配合政府各部门工作，执行国家的发展战略，在公司的生产经营中，始终坚持着诚信经营并肩负着环保及安全生产的使命，同时积极的雇佣当地员工，积极促进当地经济发展，承担公司的社会责任，与社会共享公司的发展成果。

三、 持续经营评价

公司通过持续开发拓展项目、保证服务质量、减低不必要的成本费用、财务等各个环节的严格把控和不断提升，公司的盈利能力不断得到提高，同时在未来也具备良好的持续经营能力，而且公司在夯实现有业务的基础上，正积极开展其高附加值的增值服务业务，提升了公司的抗风险能力。对于可能对公司经营发展带来重大影响的事项，公司具备足够的能力，通过不断创新提升盈利能力以及内控管理的提升来抵抗相关风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

☒是 ☐否

（一） 行业发展趋势

一、行业发展环境

1、随着国家大力提倡发展服务业，尤其是现代创新性服务业，给行业发展注入了兴奋剂，为行业发展给足了空间和机会；

2、高校后勤社会化改革会议再次加大社会化程度，明确提出到 2020 年所有高校必须社会化，为实现这一目标，推出混合所有制改革，并允许民营控股。

3、随着社会的发展，工作、生活的不断加快，市场越发细分，专业服务分包成为校园后勤服务的发展趋势之一；

4、现代互联网技术日新月异，逐步应用到校园后勤服务领域，智控数字校园成为常态；

5、2013年，深圳彩生活香港上市，将社区服务行业带到资本市场的聚光灯下，2018年，南都物业在中国A股主板上市，成为中国首家物业管理上市企业，使物业管理行业受市场的认可度大大提高。近些年越来越多的同行陆续进入资本市场，且部分房地产商也正在谋划分拆物业管理板块，这充分证明社区服务行业的价值已经得到更多人的认可，而国内高校圈是社区市场一个重要的组成部分，随着高校后勤社会化改革的加速，高校服务市场将是众多社区服务企业的重要争夺领域。

二、公司的行业地位及业绩变化趋势

基于上述行业发展趋势和契机，公司也做好了相应的准备，目前公司业务已布局全国，华南、华东、华北、东南、西南等地区业务扎根早、市场熟悉度高，储备人才丰富，新区域适应能力强，为公司业务快速扩张和运营打下了坚实的基础；2018年7月，公司荣获由中国中小企业协会颁发的首届“专精特新”中小企业资质（产业专业类）证书。获评“专精特新”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。

同年10月，丹田股份当选为重庆水利水电职业教育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，丹田股份将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。

公司是目前唯一一家校园后勤服务领域的公众公司，公司将借助资本市场的力量进行规模化运营，实现超常规发展，不断地在业务的深度、宽度上探索发展，并进行盈利模式创新，挖掘高附加值的增值服务，提高盈利能力，提升公司的竞争力，迅速超越同行竞争对手。

（二）公司发展战略

公司的核心业务是校园物业后勤管理服务。新时代下，公司将合理运用长期积累形成的技术体系、作业体系和人才体系，打造适用于企业运营管理的标准化作业程序，规范企业的运作管理流程，以提高校园物业管理的服务效率和品质，形成服务亮点。

公司在持续发展校园物业管理服务业务的基础上，不断推动校园师生生活、学习需求服务的开发与升级，借鉴先进的互联网、物联网等新技术和新理念，结合校园基础服务与特色服务内容，在满足校园师生基本需求的前提下，通过借助智能化、网络化、移动化的移动互联平台为师生客户提供全生命周期的校园生活服务和高附加值的增值服务。即以传统校园后勤物管服务为基础，立足于科技物业管理应用的广度与深度，探索物业管理自动化、系统化、信息化服务，提升专业和技术能力，延伸校园的增值业务，包括校园商业服务、校园生活服务、校园新能源、校园设施维保、校园节能、智能安防、教育合作等，公司将通过品牌合作、创业孵化或投资成立专业子公司等方式，打造校园综合服务平台。

多年来，公司逐步由原来单一的校方收费服务转向为校园所有师生的直接收费服务，通过创建校园综合服务平台，集成和对接包含学生的衣、食、住、行、娱、购、游、学、创业、就业等在内的各领域商户资源和学生客户资源，以云服务加移动互联应用为终端，加强与学校、师生联系的紧密度，提高品牌的服务价值，加强各品牌项目在校园中的经济创造力，逐步完成从传统物业管理向现代服务业的转型升级。公司的核心业务是校园物业后勤管理服务。新时代下，公司将合理运用长期积累形成的技术体系、作业体系和人才体系，打造适用于企业运营管理的标准化作业程序，规范企业的运作管理流程，以提高校园物业管理的服务效率和品质，形成服务亮点。

1. 企业管理持续升级：依托网络技术建立的涵盖顾客服务、物业管理、财务管理、人力资源管理、

办公自动化、在线学习、集中管控、远程监控等方面的 IT 系统平台，实现企业组织结构的扁平化，管理流程再造，标准化工作推进，达到人员配置减少、管理和执行效率提高、企业运营成本降低的综合作效果。根据公司业务发展及管理需要，加快推进 NDT 新管理模式的推广，深化“54321”管理法则的应用，加强核心管理队伍的凝聚力。

2. 运营模式变革：借助网络技术新技术在校园物业管理和服务中的广泛应用，打造智慧校园，引进智能物业服务设备，包括智能安防、能源监测、校区出入口智能门禁、设备设施远程管理、绿化自动喷灌、新型清洁机械设备等，通过节能管理，设备更新，降低成本，提高经济效益。

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. 人才梯队建设加强：一方面，新型企业管理、创新商业模式策划、产品与技术研发、网络化的集中管控，信息平台的客户管理、产业链上延伸服务的拓展等，对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，可策划与整合多领域、多业务的、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增。另一方面，公司加强企业文化建设，对现在正在从业的大量基层服务人员通过培训和绩效管理等，提升至有更高劳动生产率、具有更广泛的知识和专业技能的职业劳动者团队，承担多元专业的服务，增强企业人员的凝聚力，成为行业转型升级的重要支撑。

（三） 经营计划或目标

2019 年经营计划工作重点：简政放权、经营下移、减员增效、绩效挂钩、提升质量、事业合伙、服务监督、树立品牌，围绕把“好的服务带给校园”，打造创新校园服务平台，向平台运营发展，创造增值效益。

1. 简政放权、经营下移、减员增效、绩效挂钩、提升质量、事业合伙、服务监督、树立品牌，建立核心城市分公司目标责任制。同时总部积极搭建内部支持平台，加强总部的资源整合能力，总部抓大放小，支撑片区更好地建设发展。

2. 优化公司架构，建立健全公司激励机制。将长效激励与短期激励结合，将核心管理团队发展成为丹田事业合伙人。

3. 建立并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，继续项目挖潜增效，发挥核心城市的辐射带动作用，从而使公司区域经济协调发展，实现覆盖全区乃至全国业务，力争实现年营业收入 4.2 亿元。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，充分利用新三板公众公司平台，对接资本。通过资本运营，为公司对接广泛类资本渠道，整合资源，通过资本市场进行系列的同行及业务互补的生态链条并购合作，快速布局，扩大市场份额。

(四) 不确定性因素

暂无对公司未来发展战略或经营计划产生重大影响的不确定性因素。

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1. 控股股东和实际控制人不当控制风险：若高志东先生和丹田集团利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

应对措施：为防范控股股东和实际控制人不当控制风险，公司在《股份有限公司章程》里制定了不得利用控股地位损害公司和其他股东利益的条款，制定了“三会”议事规则，制定了关联交易管理办法，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对控股股东、实际控制人及管理层培训等方式不断增强控股股东、实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促控股股东、实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

2、公司治理风险：股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在缺陷。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。随着公司业务不断开展，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识方面已有所提高，但仍需要进一步规范和完善。

应对措施：在相关中介机构的协助下，公司从变更为股份公司起即比照上市公司的要求，制定了《股份有限公司章程》及相关配套管理制度。在主办券商的帮助下且公司挂牌已达四年，公司管理层在公司治理中已能规范运作，同时公司董事、监事及高级管理人员也将继续加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

3、经营成本上升风险：近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。

应对措施：经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的校园服务，提升公司的抗风险能力。

4、公司设立的控股子公司的经营风险：公司设立的控股子公司，合法合规，但仍可能存在子公司业务开展不顺利的风险，以及控股子公司成立前期盈利能力较差甚至出现亏损的风险。

应对措施：公司继续建立健全控股公司治理结构，完善内部管控制度和监督机制，积极防范和应对上述风险。公司在短期内通过完善有关制度，选择合适的经营团队的带头人，建立子公司完善的治理结构和管理制度。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 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	7,080,000.00	2,369,034.51
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	9,220,000.00	7,554,206.68
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	0	0

注：公司分别于 2018 年 1 月 15 日召开了第二届董事会第五次会议，于 2018 年 2 月 1 日召开 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于预计公司 2018 年度日常性关联交易的议案》，并于 2018 年 1 月 15 日披露了《关于预计公司 2018 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-003）。

具体预计及发生情况如下：

2018年日常性关联方交易			
公司名	具体事项类型	预计金额	发生金额
珠海经济特区丹田置业有限公司	租赁办公场所	650,000.00	247,505.55
珠海市丹诺百货管理有限公司	租赁办公场所、购买物业管理服务及其他	1,330,000.00	462,856.71
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	购买装修工程服务	1,800,000.00	402,766.05
珠海丹田智能科技有限公司	购买产品、商品	700,000.00	49,792.01
珠海盛世丹田新能源科技有限公司	购买原材料、燃料、动力	1,600,000.00	392,753.85
中山亿泰克电动车有限公司	购买原材料、燃料、动力	1,000,000.00	813,360.34
购买原材料、燃料、动力小计		7,080,000.00	2,369,034.51
珠海经济特区丹田置业有限公司	提供物业管理服务	200,000.00	72,177.70
珠海市丹诺百货管理有限公司	提供物业管理服务及其他	6,500,000.00	5,765,615.05
珠海泓华房地产发展有限公司	提供物业管理服务	400,000.00	280,634.01
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	提供物业管理服务	100,000.00	35,395.44
珠海丹田物流服务有限公司	提供物业管理服务	400,000.00	96,150.94
珠海尚唯家公寓管理有限公司	提供物业管理服务	450,000.00	134,233.54
中山亿泰克电动车有限公司	销售产品	1,170,000.00	1,170,000.00
销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售小计		9,220,000.00	7,554,206.68
关联方交易合计		16,300,000.00	9,923,241.19

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. 公园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。

（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
中山亿泰克电动车有限公司	接受电动车配件等销售	3,688,385.81	已事前及时履行	2018 年 5 月 7 日	2018-024
珠海丹田智能科技有限公司	采购设备及安装服务	14,430.00	已事前及时履行	2018 年 8 月 27 日	2018-037
西安优圈信息技术研究院有限公司	采购信息化技术服务	631,067.95	已事前及时履行	2018 年 8 月 27 日	2018-037

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：

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。

2、公司分别于 2018 年 8 月 24 日召开第二届董事会第九次会议，并于 2018 年 9 月 12 日召开 2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于偶发性关联交易的议案》，且于 2018 年 8 月 27 日披露了《关联交易公告》（公告编号：2018-037）。

公司为关联方采购服务，预计采购共 794,430 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 645,497.95 元，对公司的生产经营不构成重大影响。

（四） 承诺事项的履行情况

公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

2014 年 9 月 15 日，公司控股股东丹田集团、实际控制人高志东分别出具了《避免同业竞争的承诺函》：

本公司/本人目前未直接或间接投资与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司业务相同、类似或相近的经济实体或项目，亦未以其他方式直接或间接从事与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司相同、类似或相近的经营活动。

本公司/本人在今后不会直接或间接投资与珠海市丹田物业管理股份有限公司业务相同、类似或相

近的经济实体或项目，且不以其他方式从事与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司业务相同、类似或相近的经营活动，亦不对与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司具有同业竞争性的经济实体提供任何形式的帮助。

若将来因任何原因引起本公司/本人所拥有的资产与珠海市丹田物业管理股份有限公司发生同业竞争，给珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司造成损失的，本公司/本人将承担相应赔偿责任，并积极采取有效措施放弃此类同业竞争；若本公司/本人将来有任何商业机会可从事、或入股任何可能会与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司生产经营构成同业竞争的业务，本公司/本人会将上述商业机会让予珠海市丹田物业管理股份有限公司或其子公司。

如果上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，则向珠海市丹田物业管理股份有限公司赔偿一切直接和间接损失；本承诺持续有效，直至不再作为珠海市丹田物业管理股份有限公司的实际控制人（或股东）为止；自本承诺函出具之日起，本函及本函项下的保证、承诺即为不可撤销。

报告期内，控股股东、实际控制人未发生违反承诺的情况。

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	17,125,999	41.27%	19,249,251	36,375,250	87.65%
	其中：控股股东、实际控制人	8,987,999	21.66%	19,250,001	28,238,000	68.04%
	董事、监事、高管	1,709,000	4.12%	-750	1,708,250	4.12%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	24,374,001	58.73%	-19,249,251	5,124,750	12.35%
	其中：控股股东、实际控制人	19,250,001	46.39%	-19,250,001	0	0%
	董事、监事、高管	5,124,000	12.35%	750	5,124,750	12.35%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		41,500,000	-	0	41,500,000	-
普通股股东人数		19				

（二）普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	珠海经济特区丹田集团有限公司	20,125,000	0	20,125,000	48.4940%	0	20,125,000
2	珠海泛思特	8,113,000	0	8,113,000	19.5494%	0	8,113,000

	展览有限公司						
3	郑辉	6,125,000	0	6,125,000	14.7591%	4,593,750	1,531,250
4	上海景林景惠股权投资中心（有限合伙）	2,556,000	0	2,556,000	6.1590%	0	2,556,000
5	华美国际投资集团有限公司	1,000,000	0	1,000,000	2.4096%	0	1,000,000
合计		37,919,000.00	0	37,919,000.00	91.3711%	4,593,750.00	33,325,250.00

普通股前五名或持股10%及以上股东间相互关系说明：

丹田集团持有泛思特55%股权，实际控制人同为高志东，郑辉与高志东妻子为兄妹关系。

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一） 控股股东情况

公司控股股东为丹田集团，丹田集团直接持有丹田股份48.49%股权，为公司的控股股东。

丹田集团成立于1997年1月13日，统一社会信用代码为914404001925983097，注册资本为6,000万元，法定代表人高志东，住所为珠海市香洲凤凰北路1015号丹田广场五楼。经营范围为批发零售：百货、工艺美术品（不含金银首饰）、五金交电、化工、仪器仪表、建筑材料、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、金属材料（不含金银）、纺织品、汽车零部件、摩托车零部件。

报告期内控股股东无变化。

（二） 实际控制人情况

公司的实际控制人为高志东先生。丹田集团持有公司48.49%的股权，为公司的控股股东。同时，丹田集团持有泛思特55%的股权，控股泛思特。丹田集团和泛思特合计持有公司68.04%股份。丹田控股通过全资子公司丹田置业和军晖房产控股丹田集团和泛思特，是公司的间接控股股东。高志东先生持有丹田控股99%的股份，为公司的实际控制人。

高志东先生，男，1962年11月出生，中国籍，香港永久居留权，企业管理专业，大专学历，取得澳洲梅铎大学MBA硕士学位。1980年至1985年，在珠海市友谊公司任职；1985年至1990年，在珠海市大兴实业集团任职；1990年至1992年，在珠海市国利公司任职；1992年至今，先后担任丹田控股、丹田置业和丹田集团董事长；现任丹田集团、丹田实业、丹田房地产代理、丹田百货、香榭丽广场、丹诺百货、兴教产业、丹田科教、丹海房产、泛思特展览、立标餐饮执行董事兼经理，丹海装饰设计、丹

田智能科技执行董事，2014 年 6 月至今担任公司董事。珠海经济特区丹田集团有限公司持有公司 20,125,000 股，占公司股本的 48.49%，高志东先生为公司的实际控制人。

报告期内实际控制人无变化。

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

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 5 月 18 日	4.00		
合计	4.00		

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
郑辉	董事长	男	1959年9月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	否
高楠	董事、总经理	男	1986年11月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	是
高志东	董事	男	1962年11月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	否
马波	董事	男	1976年2月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	否
徐劲松	董事、副总经理	男	1966年11月	本科	2017.6.10至2020.6.9	是
潘建滨	董事、副总经理	男	1971年1月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	是
田岱山	监事会主席	男	1954年11月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	是
史亮	监事	男	1983年12月	研究生	2017.6.10至2018.10.8	否
蔡柠蔚	职工代表监事	女	1980年1月	本科	2017.6.10至2020.6.9	是
杨启萍	副总经理	男	1963年6月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	是
刘先锋	副总经理	男	1972年11月	研究生	2017.6.10至2020.6.9	是
唐湘平	董事会秘书、财务总监	女	1973年12月	本科	2017.6.10至2020.6.9	是
吴丽桃	监事	女	1977年7月	本科	2018.10.8至2020.6.9	否
董事会人数：						6
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

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：

高志东与高楠系父子关系，与郑辉系妻舅关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间无关联关系。

(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
郑辉	董事长	6,125,000	0	6,125,000	14.759%	0
高楠	董事、总经理	402,000	0	402,000	0.9687%	0
潘建滨	董事、副总经理	305,000	0	305,000	0.7349%	0
马波	董事	1,000	0	1,000	0.0024%	0
合计	-	6,833,000	0	6,833,000	16.465%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
史亮	监事	离任	无	辞职
吴丽桃	无	新任	监事	新任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√适用 ☐不适用

吴丽桃女士，1977年7月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，2000年6月毕业于湖南大学，本科学历。2000年6月至今，历任华美国际投资集团有限公司会计、主管会计、财务副科长、科长等。目前担任华美国际投资集团监察审计法务部总监。2018年10月至今新任公司监事。

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	422	525
生产人员	5,494	6,148
销售人员	0	4
技术人员	439	542
财务人员	22	27
员工总计	6,377	7,246

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	7	9
本科	101	113
专科	466	472
专科以下	5,803	6,652
员工总计	6,377	7,246

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：

报告期内，公司骨干人员保持较好的稳定性并增加了技术人员，其技术人员主要是为新接项目聘用技能型人才，为校方提供优质的维修、保养的物业管理服务。

2018年全年通过从业资格考试、资格证件继续教育学习及专业进修等方式进行各种大量外委培训。

根据公司业务及管理需要，加快推进 NDT 新管理模式的推广，深化“54321”管理法的应用，加强核心管理队伍的凝聚力。同年 8 月组织了“丹田股份”暑期培训活动，公司管理人员参与了为期 3 天的讲授及实战相结合培训学习，通过活动提高了大家对公司战略和企业文化的认识。

为强化人力资源的信息化管理手段，提高管理效率，同年 10 月组织“人力资源信息化管理”培训活动，目的是通过集中学习、系统学习和实操学习相结合融会贯通，提高管理效率。

根据公司加大核心城市业务发展的战略布局，对核心城市管理责任人实施目标管理责任分解，优化薪酬绩效分配机制，起到更好地鼓励员工，吸引人才的作用。

报告期内，无需公司承担费用的离退休职工人数的情况。

（二）核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	40	35
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	0	0

核心人员的变动情况

季通、张为平、张力、沈立为、张晓仁因个人原因离职。

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	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 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，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构。

报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行义务。今后，公司将继续密切关注行业发展动态，结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定和要求，平等对待所有股东，确保全体股东能充分行使自己的合法权利。依照其所持有的股份份额获得股利或其它形式的利益分配；依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及本章程的规定查阅公司信息。经董事会评估认为，公司的治理结构完善，符合相关法律、法规及规范性文件要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，公司所有经营事项均依法运作，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

无。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	6	1、2018年1月15日在公司会议室召开第二届第五次董事会，审议以下议题： 1) 审议《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》，因出席董事会的非关联董事人数不足三人，本议案直接提交公司股东大会审议； 2) 审议通过《关于2018年度使用自有资金购买理财产品的议案》； 3) 审议通过《关于公司承诺管理制度的议案》； 4) 审议通过《关于公司信息披露管理制度的议案》； 5) 审议通过《关于提议召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》。 2、2018年4月11日在公司会议室召开第二届董事会第六次会议，审议并通过以下议题： 1) 《关于公司2017年度总经理工作报告的议案》； 2) 《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》； 3) 《关于公司2017年度财务决算报告的议案》； 4) 《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》； 5) 《关于公司2017年度利润分配方案的议案》； 6) 《关于公司2017年募集资金存放及实际使用情况的专项报告的议案》； 7) 《关于公司2018年度经营计划的议案》； 8) 《关于公司2018年度财务预算报告的议案》； 9) 《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务审计机构的议案》； 10) 《关于会计政策变更的议案》； 11) 《关于全资子公司珠海丹教投资有限公司增资的议案》； 12) 《关于召开2017年年度股东大会的议案》。 3、2018年5月7日在公司会议室召开第二届董事会第七次会议，审议并通过以下议题： 1) 《关于追加预计2018年度日常性关联交易的议案》； 2) 《关于提议召开公司2018年第二次临时股东大会的议案》。 4、2018年8月20日在公司会议室召开第二届董事会第八次会议，审议并通过以下议题： 1) 《珠海市丹田物业管理股份有限公司2018年半年度报告》； 2) 《珠海市丹田物业管理股份有限公司2018年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。 5、2018年8月24日在公司会议室召开第二届董事会第

		九次会议，审议以下议题： 1) 《关于偶发性关联交易》议案，因出席董事会的非关联董事人数不足三人，本议案直接提交公司股东大会审议； 2) 审议通过《关于提议召开公司 2018 年第三次临时股东大会的议案》。 6、2018 年 9 月 12 日在公司会议室召开第二届董事会第十次会议，审议并通过以下议题： 1) 《关于改选公司监事》议案； 2) 《关于提议召开公司 2018 年第四次临时股东大会的议案》。
监事会	2	1、2018 年 4 月 11 日在公司会议室召开第二届监事会第四次会议，审议并通过以下议题： 1) 《关于 2017 年度监事会工作报告的议案》； 2) 《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》； 3) 《关于公司 2017 年年度报告及摘要的议案》； 4) 《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》； 5) 《关于公司 2018 年度财务预算报告的议案》； 6) 《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务审计机构的议案》； 7) 《关于会计政策变更的议案》。 2、2018 年 8 月 20 日在公司会议室召开第二届监事会第五次会议，审议并通过以下议题： 1) 《珠海市丹田物业管理股份有限公司 2018 年半年度报告》。
股东大会	5	1、2018 年 2 月 1 日在公司会议室召开 2018 年第一次临时股东大会，审议并通过以下议题： 1) 《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》； 2) 《关于 2018 年度使用自有资金购买理财产品的议案》； 3) 《关于公司承诺管理制度的议案》； 4) 《关于公司信息披露管理制度的议案》。 2、2018 年 5 月 7 日在公司会议室召开 2017 年度股东大会，审议并通过以下议题： 1) 《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》； 2) 《关于 2017 年度监事会工作报告的议案》； 3) 《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》； 4) 《关于公司 2017 年年度报告及摘要的议案》； 5) 《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》； 6) 《关于公司 2018 年度财务预算报告的议案》； 7) 《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务审计机构的议案》； 8) 《关于会计政策变更的议案》。 3、2018 年 5 月 24 日在公司会议室召开 2018 年第二次临

		时股东大会，审议并通过以下议题： 1) 《关于追加预计2018年度日常性关联交易的议案》。 4、2018年9月12日在公司会议室召开2018年第三次临时股东大会，审议并通过以下议题： 1) 《关于偶发性关联交易》议案。 5、2018年10月8日在公司会议室召开2018年第四次临时股东大会，审议并通过以下议题： 1) 《关于改选公司监事的议案》。
--	--	---

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

1、股东大会：公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，确保所有股东能充分行使其权利。

2、董事会：目前公司董事会经换届选举后为6人，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司董事会能够依法召开会议，并就重大事项形成一致决议。公司全体董事按照《董事会议事规则》等规定，依法行使职权，勤勉尽职履行职责和义务，按时出席董事会和股东大会，认真审议各项议案，切实保护公司和股东的权益。

3、监事会：公司监事会按照《公司章程》及《监事会议事规则》等规定选举产生监事会，人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求，能够依法召集、召开监事会，并形成有效地决议。公司监事能够按照《监事会议事规则》的要求认真履行职责。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等程序符合相关法律、行政法规和《公司章程》的规定，且均严格按照相关法律法规履行各自的权利和义务。

（三） 公司治理改进情况

报告期内，公司建立起规范的法人治理结构，并严格按照《公司法》等相关法律法规要求，结合公司的实际情况不断推行制度化规范化管理，股东大会、董事会、监事会、信息披露人和管理层有序履行各自的权利和义务，形成了各司其职、各负其责、相互制约、科学有效的工作机制。截至报告末期，上述机构和人员依法依规运作，未出现违法、违规现象，积极切实履行法律 and 公司章程赋予的职责和义务，公司治理符合相关法律法规的要求，公司将在今后进一步改进和完善法人治理结构，建立健全相关制度规范，为公司健康稳定发展提供坚实基础。

（四） 投资者关系管理情况

公司由董事会秘书负责投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排各类和投资者关系管理活动。董事会秘书组织和协调公司信息披露事宜，参加公司所有涉及信息披露的会议，及时知晓公司的重大经营决策和有关信息资料，保证公司信息披露的真实性、合法性、完整性。公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

☐适用 ☒不适用

(六) 独立董事履行职责情况

☐适用 ☒不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会独立有效运作，对本年度内的监督事项没有异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响发行人独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司财务制度健全、财务运作规范、财务状况良好：公司 2018 年度财务报告符合《企业会计准则》的有关规定，客观、真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司于 2016 年 4 月 1 日召开的第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第五次会议审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度的议案》，并于 2016 年 4 月 25 日的 2015 年年度股东大会通过。在本报告期内未出现年度报告重大差错事项。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	瑞华审字【2019】40060001 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
审计报告日期	2019-4-2
注册会计师姓名	王莹、胡静
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

瑞华审字[2019]40060001 号

珠海市丹田物业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称“丹田股份”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度合并及公司的利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了丹田股份 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

丹田股份管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

丹田股份管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估丹田股份的持续经营能力，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丹田股份、终止运营或别无其他现实的选择。

丹田股份治理层（以下简称治理层）负责监督丹田股份的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对丹田股份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丹田股份不能持续经营。

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

（六）就丹田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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王莹

中国·北京

中国注册会计师：胡静

二〇一九年四月二日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	108,170,447.95	128,656,088.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、2	53,203,817.85	36,441,496.57
预付款项	六、3	1,304,548.03	1,043,461.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	12,069,280.44	8,222,180.40
买入返售金融资产			
存货	六、5	626,738.75	1,150,299.69
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		175,374,833.02	175,513,527.18
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、6	382,372.60	639,172.12
长期股权投资	六、7		
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、8	9,322,484.66	7,593,588.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	3,565,646.24	3,502,370.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、10	3,331,421.36	583,721.06
递延所得税资产	六、11	1,052,016.56	1,036,361.17
其他非流动资产	六、12	284,000.00	39,400.00

非流动资产合计		17,937,941.42	13,394,613.00
资产总计		193,312,774.44	188,908,140.18
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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、13	7,186,025.80	6,296,369.40
预收款项	六、14	5,449,961.60	5,183,809.31
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、15	26,979,371.87	20,812,287.64
应交税费	六、16	6,285,032.02	4,968,879.80
其他应付款	六、17	5,134,502.60	4,460,109.85
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		51,034,893.89	41,721,456.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	六、18	1,311,231.58	1,413,217.70
非流动负债合计		1,311,231.58	1,413,217.70
负债合计		52,346,125.47	43,134,673.70
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、19	41,500,000.00	41,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	六、20	69,200,919.77	69,200,919.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、21	5,018,338.19	4,063,102.95
一般风险准备			
未分配利润	六、22	21,052,053.18	28,798,217.98
归属于母公司所有者权益合计		136,771,311.14	143,562,240.70
少数股东权益		4,195,337.83	2,211,225.78
所有者权益合计		140,966,648.97	145,773,466.48
负债和所有者权益总计		193,312,774.44	188,908,140.18

法定代表人：郑辉

主管会计工作负责人：高楠

会计机构负责人：唐湘平

(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		102,756,386.50	127,405,807.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十六、1	46,307,870.53	30,666,901.67
预付款项		600,305.34	271,599.31
其他应收款	十六、2	15,823,388.64	11,996,411.22
存货		119,905.29	181,544.37
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		165,607,856.30	170,522,264.21
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	15,280,000.00	12,530,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		6,995,731.50	5,618,943.46
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产		2,196,768.57	1,911,679.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		959,928.68	583,721.06
递延所得税资产		1,052,016.56	1,028,276.00
其他非流动资产		284,000.00	39,400.00
非流动资产合计		26,768,445.31	21,712,020.17
资产总计		192,376,301.61	192,234,284.38
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		6,073,627.66	6,038,995.40
预收款项		4,251,124.27	4,727,793.31
合同负债			
应付职工薪酬		26,518,332.67	20,024,268.27
应交税费		5,992,232.46	4,837,649.51
其他应付款		9,909,395.65	9,824,355.28
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		52,744,712.71	45,453,061.77
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,311,231.58	1,413,217.70
非流动负债合计		1,311,231.58	1,413,217.70
负债合计		54,055,944.29	46,866,279.47
所有者权益：			
股本		41,500,000.00	41,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		71,536,975.40	71,536,975.40
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,018,338.19	4,063,102.95
一般风险准备			
未分配利润		20,265,043.73	28,267,926.56
所有者权益合计		138,320,357.32	145,368,004.91
负债和所有者权益合计		192,376,301.61	192,234,284.38

(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	六、23	355,245,774.91	306,385,530.71
其中：营业收入	六、23	355,245,774.91	306,385,530.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		341,306,502.79	289,800,306.35
其中：营业成本	六、23	311,140,517.68	263,465,189.14
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、24	1,916,664.90	1,649,764.13
销售费用		0	31,590.05
管理费用	六、25	28,907,368.42	22,161,989.70
研发费用			
财务费用	六、26	-753,010.42	-1,077,826.94
其中：利息费用			
利息收入		940,090.32	1,256,340.91
资产减值损失	六、27	94,962.21	3,569,600.27
信用减值损失			
加：其他收益	六、28	293,011.07	531,124.20
投资收益（损失以“-”号填列）	六、29	566,688.49	577,493.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-318,579.01
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、30	774.97	38,186.02
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,799,746.65	17,732,028.22
加：营业外收入	六、31	159,252.17	83,177.33
减：营业外支出	六、32	425,519.47	1,630,764.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,533,479.35	16,184,440.82
减：所得税费用		4,450,296.86	4,648,394.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,083,182.49	11,536,046.48
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）		10,083,182.49	11,536,046.48
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		274,112.05	198,000.59
2.归属于母公司所有者的净利润		9,809,070.44	11,338,045.89
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,083,182.49	11,536,046.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,809,070.44	11,338,045.89
归属于少数股东的综合收益总额		274,112.05	198,000.59
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.24	0.27
（二）稀释每股收益		0.24	0.27

法定代表人：郑辉

主管会计工作负责人：高楠

会计机构负责人：唐湘平

(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	十六、4	337,947,316.11	284,817,405.41
减：营业成本		294,998,977.13	243,687,013.87
税金及附加		1,864,130.09	1,598,140.81
销售费用			
管理费用		28,361,084.22	21,413,011.38
研发费用			
财务费用		-760,528.14	-1,080,685.23
其中：利息费用			
利息收入		927,969.80	1,250,906.95
资产减值损失		94,962.21	3,569,600.27
信用减值损失			
加：其他收益		293,011.07	531,124.20
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	566,688.49	577,493.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-318,579.01
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		774.97	33,963.80
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,249,165.13	16,772,905.95
加：营业外收入		68,353.82	76,640.48
减：营业外支出		425,369.47	1,616,580.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,892,149.48	15,232,966.27
减：所得税费用		4,339,797.07	4,459,296.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,552,352.41	10,773,669.73
（一）持续经营净利润		9,552,352.41	10,773,669.73
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			

7.其他			
六、综合收益总额		9,552,352.41	10,773,669.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		359,783,699.52	322,972,941.97
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、34（1）	2,141,074.33	3,405,049.32
经营活动现金流入小计		361,924,773.85	326,377,991.29
购买商品、接受劳务支付的现金		56,346,236.10	49,917,257.55
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		265,464,565.14	228,189,194.39
支付的各项税费		21,612,773.09	21,545,481.84
支付其他与经营活动有关的现金	六、34（2）	15,983,435.99	12,440,317.78
经营活动现金流出小计		359,407,010.32	312,092,251.56
经营活动产生的现金流量净额		2,517,763.53	14,285,739.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		249,710,000.00	344,613,963.89
取得投资收益收到的现金		566,688.49	1,044,182.24

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	82,552.14
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		250,278,688.49	345,740,698.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,680,555.35	4,012,263.89
投资支付的现金		249,710,000.00	314,470,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		258,390,555.35	318,482,263.89
投资活动产生的现金流量净额		-8,111,866.86	27,258,434.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,710,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,710,000.00	
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		1,710,000.00	
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		16,600,000.00	8,300,000.00
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		16,600,000.00	8,300,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-14,890,000.00	-8,300,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,537.28	
五、现金及现金等价物净增加额		-20,485,640.61	33,244,174.11
加：期初现金及现金等价物余额		128,656,088.56	95,411,914.45
六、期末现金及现金等价物余额		108,170,447.95	128,656,088.56

法定代表人：郑辉

主管会计工作负责人：高楠

会计机构负责人：唐湘平

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		340,983,711.70	301,246,369.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,057,392.89	4,621,993.91
经营活动现金流入小计		343,041,104.59	305,868,363.46

购买商品、接受劳务支付的现金		45,904,479.23	35,253,781.87
支付给职工以及为职工支付的现金		260,058,322.90	219,578,489.24
支付的各项税费		21,172,788.76	20,698,095.87
支付其他与经营活动有关的现金		16,561,056.32	15,178,139.91
经营活动现金流出小计		343,696,647.21	290,708,506.89
经营活动产生的现金流量净额		-655,542.62	15,159,856.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		249,710,000.00	344,613,963.89
取得投资收益收到的现金		566,688.49	1,044,182.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	50,552.14
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		250,278,688.49	345,708,698.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,212,567.01	3,650,940.58
投资支付的现金		252,460,000.00	314,470,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		257,672,567.01	318,120,940.58
投资活动产生的现金流量净额		-7,393,878.52	27,587,757.69
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		16,600,000.00	8,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		16,600,000.00	8,300,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-16,600,000.00	-8,300,000.00
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		-24,649,421.14	34,447,614.26
加：期初现金及现金等价物余额		127,405,807.64	92,958,193.38
六、期末现金及现金等价物余额		102,756,386.50	127,405,807.64

(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	41,500,000.00				69,200,919.77				4,063,102.95		28,798,217.98	2,211,225.78	145,773,466.48
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	41,500,000.00				69,200,919.77				4,063,102.95		28,798,217.98	2,211,225.78	145,773,466.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									955,235.24		-7,746,164.80	1,984,112.05	-4,806,817.51
（一）综合收益总额											9,809,070.44	274,112.05	10,083,182.49
（二）所有者投入和减少资本												1,710,000.00	1,710,000.00
1. 股东投入的普通股												1,710,000.00	1,710,000.00
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								955,235.24		-17,555,235.24		-16,600,000.00
1. 提取盈余公积								955,235.24		-955,235.24		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-16,600,000.00		-16,600,000.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	41,500,000.00				69,200,919.77			5,018,338.19		21,052,053.18	4,195,337.83	140,966,648.97

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	41,500,000.00				69,200,919.77				2,985,735.98		26,837,539.06	2,013,225.19	142,537,420.00
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	41,500,000.00				69,200,919.77				2,985,735.98		26,837,539.06	2,013,225.19	142,537,420.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,077,366.97		1,960,678.92	198,000.59	3,236,046.48
（一）综合收益总额											11,338,045.89	198,000.59	11,536,046.48
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													

(三) 利润分配									1,077,366.97		-9,377,366.97		-8,300,000.00
1. 提取盈余公积									1,077,366.97		-1,077,366.97		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-8,300,000.00		-8,300,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	41,500,000.00				69,200,919.77				4,063,102.95		28,798,217.98	2,211,225.78	145,773,466.48

法定代表人：郑辉

主管会计工作负责人：高楠

会计机构负责人：唐湘平

(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
一、上年期末余额	41,500,000.00				71,536,975.40				4,063,102.95		28,267,926.56	145,368,004.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	41,500,000.00				71,536,975.40				4,063,102.95		28,267,926.56	145,368,004.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									955,235.24		-8,002,882.83	-7,047,647.59
（一）综合收益总额											9,552,352.41	9,552,352.41
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									955,235.24		-17,555,235.24	-16,600,000.00
1. 提取盈余公积									955,235.24		-955,235.24	
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配											-16,600,000.00	-16,600,000.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	41,500,000.00				71,536,975.40				5,018,338.19		20,265,043.73	138,320,357.32

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	41,500,000.00				71,536,975.40				2,985,735.98		26,871,623.80	142,894,335.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	41,500,000.00				71,536,975.40				2,985,735.98		26,871,623.80	142,894,335.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,077,366.97		1,396,302.76	2,473,669.73
（一）综合收益总额											10,773,669.73	10,773,669.73
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									1,077,366.97		-9,377,366.97	-8,300,000.00
1．提取盈余公积									1,077,366.97		-1,077,366.97	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的											-8,300,000.00	-8,300,000.00

分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本年期末余额	41,500,000.00				71,536,975.40				4,063,102.95		28,267,926.56	145,368,004.91

珠海市丹田物业管理股份有限公司

2018 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称为“公司”及“本公司”）系由珠海经济特区丹田百货有限公司和珠海经济特区丹田置业有限公司共同投资组建，经广东省珠海市工商行政管理局核准设立，并于1997年2月18日取得注册号为192598608企业法人营业执照，注册资本为100万元，其中珠海经济特区丹田百货有限公司出资75万元，占注册资本的75%，珠海经济特区丹田置业有限公司出资25万元，占注册资本的25%。此次出资业经珠海大众会计师事务所验证，并于1997年2月3日出具珠众所验字（1997）第014号验资证明书。

1997年8月，本公司增加注册资本3,400万元，由原股东按持股比例投入，此次出资业经珠海市香山审计师事务所验证，并于1997年8月26日出具验字（1997）第055号验资报告。增资后累计注册资本为3,500万元，其中珠海经济特区丹田百货有限公司出资2,625万元，占注册资本的75%；珠海经济特区丹田置业有限公司出资875万元，占注册资本的25%。

1999年5月25日，本公司办理了工商变更登记手续，换领了注册号为4404001003585的企业法人营业执照。

2010年7月7日，本公司办理了工商变更登记手续，换领了注册号为440400000236123的企业法人营业执照。

2014年3月，本公司股权发生变动，变动后股权结构为珠海经济特区丹田集团有限公司出资2,012.5万元，占注册资本的57.5%；珠海泛思特展览有限公司出资875万元，占注册资本的25%；郑辉出资612.5万元，占注册资本的17.5%。

根据2014年5月13日股东会决议及股东珠海经济特区丹田集团有限公司、珠海泛思特展览有限公司、郑辉之间签订的发起人协议规定，本公司由有限公司整体改制变更为股份有限公司，注册资本为人民币3,500.00万元，由全体股东以其持有的珠海市丹田物业管理有限公司截止2014年3月31日审计后的净资产折股投入，净资产折合股本后的余额转为资本公积。本公司整体变更的注册资本实收情况业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所验证并出具瑞华珠海验字[2014]第40040015号验资报告。

根据公司2015年第一次临时股东大会决议审议通过的《关于公司股票发行方案》，公司拟发行股份650万股，发行价格11.43元/股，由新增股东上海景林景惠股权投资中心（有限合伙）、景林丰收2号基金、中建投信托有限责任公司、九泰基金-新三板5号资产管理计划、广东华美国际投资集团有限公司、广州证券股份有限公司、华福证券有限责任公司、东方证券股份有限公司以现金人民币7,429.50万元认缴。变更后公司总股本由人民币3,500万元增加至人民币4,150万元，此次增资业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）验证确认，出具“瑞华珠海验字[2015]40040009号”验资报告。

2016年2月3日，本公司办理了工商变更登记手续，换领了号为914404001925986085的统一社会信用代码。

注册地址：珠海市香洲凤凰北路1015号第五层写字楼A区

法定代表人：郑辉

经营范围：受托物业租赁、物业管理（凭资质证经营）；顾问服务；工程服务；功能课室服务；校园营业场所服务；停车场管理服务；设备设施维护及配套综合服务；仓储物流服务；绿色交通服务；专业保洁服务；校园传媒服务；移动互联服务。

健身、棋牌、网球、乒乓球、群众性文化活动、绘画、游泳（以上项目限分公司经营）。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月2日决议批准报出。本财务报表将提交股东大会审议。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共7户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

本公司主要从事物业管理服务；子公司主要经营校园交通服务、新能源产品销售及教育培训服务。

二、 财务报表的编制基础

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

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的财务状况及2018年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、 重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事物业管理。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、16“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、21“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、 记账本位币

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

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并

范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧

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

6、 现金及现金等价物的确定标准

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

7、 金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的

相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该

金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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

额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

8、 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款

项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项按组合进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
校园服务费组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低
账龄组合	按应收住宅管理费期末账龄划分组合
关联方组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低
政府\押金及其他组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
校园服务费组合	不计提坏账准备
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	不计提坏账准备
政府\押金及其他组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、 存货

（1）存货的分类

存货主要为库存商品及低值易耗品。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投

资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

11、 固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	19
运输设备	4-10	5	9.5-23.75
电子设备及其他	3-5	5	19-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

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

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

12、 无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/产量法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

13、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、 长期资产减值

对于固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、 职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、

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

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

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

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

16、 收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

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

本公司提供的服务收入主要包括校园服务收入、商业服务收入和住宅服务收入，其收入的具体确认原则：

A 校园服务收入和商业服务收入根据与客户签订的合同总额与服务期间，按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

B 住宅服务收入在物业管理服务提供时确认为收入的实现。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

17、 政府补助

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

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

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

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

18、 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

19、 租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

20、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部 2018 年 6 月发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”项目整合为“应收票据及应收账款”项目；将原“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目；将原“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目；将原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；将原“应付票据”及“应付账款”项目整合为“应付票据及应付账款”项目；将原“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目；将原“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；新增“研发费用”项目，从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目；在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”项目；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度合并财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

原列报项目及金额		新列报项目及金额	
应收票据	0.00	应收票据及应收账款	36,441,496.57
应收账款	36,441,496.57		
应收利息	0.00	其他应收款	8,222,180.40
应收股利	0.00		
其他应收款	8,222,180.40		
应付票据	0.00	应付票据及应付账款	6,296,369.40
应付账款	6,296,369.40		
应付利息	0.00	其他应付款	4,460,109.85
应付股利	0.00		
其他应付款	4,460,109.85		
管理费用	22,161,989.70	管理费用	22,161,989.70
		研发费用	0.00

除此之外，报告期内，本公司未发生其他会计政策变更

(2) 会计估计变更

报告期内，本公司主要会计估计未变更。

21、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影

响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

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

（1）坏账准备计提

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

（2）非金融非流动资产减值准备

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

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

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

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

（3）折旧和摊销

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

（4）递延所得税资产

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

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果

同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	按应税收入	3%、5%、6%、16%、17%	注1
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%	
教育费附加	应缴纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%	注2

注 1：本公司发生增值税应税销售行为，原适用 17%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%。

本公司部分分公司为小规模纳税人，其增值税税率为 3%，代收代付水费增值税率为 3%，租赁项目增值税率为 5%，代收代付电费增值税率为 16%，除此之外，公司提供一般的物业管理增值税率为 6%。

注 2：本公司之子公司珠海丹田电动车有限公司及孙公司珠海盛世丹田新能源科技有限公司、珠海公园教育科技有限公司、珠海丹翰国际教育有限公司本年度符合小型微利企业条件，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

2、税收优惠及批文

无。

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2017 年 12 月 31 日，年末指 2018 年 12 月 31 日，“上年”指 2017 年度，“本年”指 2018 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,170,647.81	866,218.57
银行存款	106,999,800.14	127,789,869.99
合计	108,170,447.95	128,656,088.56

截至资产负债表日，本公司无使用抵押、质押或冻结等受到限制的款项。

2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	53,203,817.85	36,441,496.57

项 目	年末余额	年初余额
合 计	53,203,817.85	36,441,496.57

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
校园服务费组合	44,047,096.13	81.43			44,047,096.13
账龄组合	5,857,393.01	10.83	888,388.76	15.17	4,969,004.25
关联方组合	301,827.21	0.56			301,827.21
政府\押金及其他组合	3,885,890.26	7.18			3,885,890.26
组合小计	54,092,206.61	100.00	888,388.76	1.64	53,203,817.85
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项					
合计	54,092,206.61	100.00	888,388.76	1.64	53,203,817.85

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
校园服务费组合	22,680,417.24	60.91			22,680,417.24
账龄组合	7,272,087.50	19.53	793,426.55	10.91	6,478,660.95
关联方组合	2,308,824.79	6.20			2,308,824.79
政府\押金及其他组合	4,973,593.59	13.36			4,973,593.59
组合小计	37,234,923.12	100.00	793,426.55	2.13	36,441,496.57
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项					
合计	37,234,923.12	100.00	793,426.55	2.13	36,441,496.57

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,386,972.92	169,348.65	5.00%
1 至 2 年	756,376.33	75,637.63	10.00%
2 至 3 年	712,064.66	142,412.93	20.00%
3 年以上	1,001,979.10	500,989.55	50.00%

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合计	5,857,393.01	888,388.76	15.17%

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 94,962.21 元。

(3) 本年无核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 21,554,892.06 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 39.85%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,227,274.16	94.08	990,461.96	94.92
1-2 年	24,273.87	1.86	53,000.00	5.08
2-3 年	53,000.00	4.06		
合计	1,304,548.03	100.00	1,043,461.96	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额大额的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付款项金额为 611,376.86 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 46.87%。

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,069,280.44	8,222,180.40
合 计	12,069,280.44	8,222,180.40

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应 收款项					
校园服务费组合					

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
账龄组合					
关联方组合	3,000.00	0.02			3,000.00
政府\押金及其他组合	12,066,280.44	99.98			12,066,280.44
组合小计	12,069,280.44	100.00			12,069,280.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项					
合计	12,069,280.44	100.00			12,069,280.44

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应 收款项					
校园服务费组合					
账龄组合					
关联方组合					
政府\押金及其他组合	8,222,180.40	100.00			8,222,180.40
组合小计	8,222,180.40	100.00			8,222,180.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 的应收款项					
合计	8,222,180.40	100.00			8,222,180.40

(2) 本年无核销的其他应收款情况。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	11,335,996.76	7,617,665.96
往来款	3,000.00	29,699.82
代收代付款	232,997.28	98,971.04
其他	497,286.40	475,843.58
合计	12,069,280.44	8,222,180.40

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	是否为关联方	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
河南财经政法大学	履约保证金	否	1,381,185.43	1 年以内	11.44	0.00
中南大学	履约保证金	否	1,019,807.02	1 年以内	8.45	0.00
广州美术学院	履约保证金	否	700,000.00	1-3 年以上	5.80	0.00
广东外语外贸大学南校	投标保证金	否	500,000.00	2-3 年	4.14	0.00
仲恺农业工程学院（白云校区）	履约保证金	否	500,000.00	1-2 年	4.14	0.00
合计	—	—	4,100,992.45	—	33.97	0.00

5、 存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	506,833.46		506,833.46
库存商品	119,905.29		119,905.29
合计	626,738.75		626,738.75

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	181,544.37		181,544.37
库存商品	968,755.32		968,755.32
合计	1,150,299.69		1,150,299.69

6、 长期应收款

项 目	年末余额			年初余额			折现率
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	区间
融资租赁款	382,372.60		382,372.60	639,172.12		639,172.12	18-20%
其中：未实现融资收益	-83,646.86		-83,646.86	-199,662.86		-199,662.86	
合 计	382,372.60		382,372.60	639,172.12		639,172.12	

7、 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
珠海青讯文化传媒有限公司	3,319,677.46					

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
合 计	3,319,677.46					

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余 额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准 备	其他		
联营企业					
珠海青讯文化传媒有限公司				3,319,677.46	3,319,677.46
合 计				3,319,677.46	3,319,677.46

8、 固定资产

项目	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	920,785.67	7,430,172.31	6,292,515.64	14,643,473.62
2、本年增加金额	1,093,912.75	2,251,254.44	790,391.64	4,135,558.83
（1）购置	1,093,912.75	2,251,254.44	790,391.64	4,135,558.83
3、本年减少金额		47,000.00	291,391.74	338,391.74
（1）处置或报废		47,000.00	291,391.74	338,391.74
4、年末余额	2,014,698.42	9,634,426.75	6,791,515.54	18,440,640.71
二、累计折旧				
1、年初余额	596,841.78	2,986,113.02	3,466,930.53	7,049,885.33
2、本年增加金额	765,184.30	1,128,826.34	483,199.80	2,377,210.44
（1）计提	765,184.30	1,128,826.34	483,199.80	2,377,210.44
3、本年减少金额		44,650.00	264,289.72	308,939.72
（1）处置或报废		44,650.00	264,289.72	308,939.72
4、年末余额	1,362,026.08	4,070,289.36	3,685,840.61	9,118,156.05
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				

项目	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
1、年末账面价值	652,672.34	5,564,137.39	3,105,674.93	9,322,484.66
2、年初账面价值	323,943.89	4,444,059.29	2,825,585.11	7,593,588.29

9、无形资产

项目	软件使用权	软件著作权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,517,019.38	2,218,129.85	4,735,149.23
2、本年增加金额	572,758.63		572,758.63
（1）购置	572,758.63		572,758.63
3、本年减少金额			
4、年末余额	3,089,778.01	2,218,129.85	5,307,907.86
二、累计摊销			
1、年初余额	605,339.73	627,439.14	1,232,778.87
2、本年增加金额	287,669.71	221,813.04	509,482.75
（1）计提	287,669.71	221,813.04	509,482.75
3、本年减少金额			
4、年末余额	893,009.44	849,252.18	1,742,261.62
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	2,196,768.57	1,368,877.67	3,565,646.24
2、年初账面价值	1,911,679.65	1,590,690.71	3,502,370.36

10、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修费	525,312.48	2,741,228.99	494,385.47		2,772,156.00
其他	58,408.58	754,496.00	253,639.22		559,265.36
合 计	583,721.06	3,495,724.99	748,024.69		3,331,421.36

11、递延所得税资产

（1）递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	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	4,208,066.22	1,052,016.56	4,113,104.01	1,028,276.00
未实现的内部交易利 润			32,340.69	8,085.17
合 计	4,208,066.22	1,052,016.56	4,145,444.70	1,036,361.17

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	4,028,976.89	3,640,225.85
合 计	4,028,976.89	3,640,225.85

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2019 年	99,059.89	99,059.89	
2020 年	903,610.20	903,610.20	
2021 年	2,361,490.70	2,361,490.70	
2022 年	276,030.06	276,065.06	
2023 年	388,786.04		
合 计	4,028,976.89	3,640,225.85	

12、 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预付设备款	284,000.00	39,400.00
合 计	284,000.00	39,400.00

13、 应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	7,186,025.80	6,296,369.40
合 计	7,186,025.80	6,296,369.40

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
垃圾处理费	3,083,719.43	3,045,275.86
维修材料及采购货款	2,386,158.89	1,541,691.70
电梯及空调保养费	251,467.97	323,274.35
其他	1,464,679.51	1,386,127.49
合 计	7,186,025.80	6,296,369.40

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
珠海市环卫处	2,606,999.85	尚未要求支付
合 计	2,606,999.85	

14、 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收管理费	4,251,124.27	4,727,793.31
预收货款		456,016.00
预收学费	1,198,837.33	
合计	5,449,961.60	5,183,809.31

15、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	20,740,674.87	253,517,366.18	247,291,960.97	26,966,080.08
二、离职后福利-设定提存计划	71,612.77	17,328,194.59	17,386,515.57	13,291.79
三、辞退福利	0.00	764,707.02	764,707.02	0.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,812,287.64	271,610,267.79	265,443,183.56	26,979,371.87

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,673,512.26	242,128,025.34	235,843,135.38	26,958,402.22
2、职工福利费	35,971.00	3,973,004.75	4,008,975.75	
3、社会保险费	28,989.38	6,832,477.20	6,855,543.06	5,923.52
其中：医疗保险费	25,616.32	6,106,265.45	6,126,584.31	5,297.46
工伤保险费	778.40	168,327.27	168,961.19	144.48
生育保险费	2,594.66	557,884.48	559,997.56	481.58
4、住房公积金		64,891.00	64,891.00	
5、工会经费和职工教育经费	2,202.23	518,967.89	519,415.78	1,754.34
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	20,740,674.87	253,517,366.18	247,291,960.97	26,966,080.08

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	67,461.31	16,447,028.21	16,501,968.27	12,521.25
2、失业保险费	4,151.46	881,166.38	884,547.30	770.54
3、企业年金缴费				
合计	71,612.77	17,328,194.59	17,386,515.57	13,291.79

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司以员工基本工资为基数按规定的缴纳比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

16、 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	3,670,786.39	2,591,848.61
城建税	167,845.49	142,855.33
教育费附加	74,071.77	62,251.16
地方教育费附加	48,558.97	41,172.01
企业所得税	2,237,563.27	2,027,621.93
个人所得税	73,217.17	94,598.75
其他	12,988.96	8,532.01
合计	6,285,032.02	4,968,879.80

17、 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,134,502.60	4,460,109.85
合 计	5,134,502.60	4,460,109.85

(1) 按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
往来	161,566.26	75,058.86
押金	3,155,128.49	2,636,750.94
代收代付款	1,817,807.85	1,748,300.05
合计	5,134,502.60	4,460,109.85

(2) 截止资产负债表日，无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

18、其他非流动负债

项目	年末数	年初数
应付物业维修基金	1,311,231.58	1,413,217.70
合计	1,311,231.58	1,413,217.70

19、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	41,500,000.00						41,500,000.00

20、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	67,563,419.77			67,563,419.77
其中：投资者投入的资本	69,899,475.40			69,899,475.40
其他	-2,336,055.63			-2,336,055.63
其他资本公积	1,637,500.00			1,637,500.00
合计	69,200,919.77			69,200,919.77

21、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,063,102.95	955,235.24		5,018,338.19
合计	4,063,102.95	955,235.24		5,018,338.19

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

22、未分配利润

项目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	28,798,217.98	26,837,539.06
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	28,798,217.98	26,837,539.06
加：本年归属于母公司股东的净利润	9,809,070.44	11,338,045.89
减：提取法定盈余公积	955,235.24	1,077,366.97
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	16,600,000.00	8,300,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	21,052,053.18	28,798,217.98

23、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	355,245,774.91	311,140,517.68	306,385,530.71	263,465,189.14
其他业务				
合计	355,245,774.91	311,140,517.68	306,385,530.71	263,465,189.14

24、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	1,094,824.55	941,248.63
教育费附加	475,033.56	405,764.84
地方教育费附加	311,600.39	269,093.63
其他	35,206.40	33,657.03
合计	1,916,664.90	1,649,764.13

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

25、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	15,892,883.32	11,684,036.74
办公费用	3,052,619.01	2,661,088.86
折旧摊销	1,643,633.78	1,411,338.95
业务招待费	3,888,805.70	2,615,051.47
差旅费	1,453,680.69	1,271,071.84
交通运输费	845,800.08	620,854.86
租赁费	125,194.73	189,312.85
咨询及服务费	1,448,365.89	1,081,294.95
其他	556,385.22	627,939.18
合计	28,907,368.42	22,161,989.70

26、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	940,090.32	1,256,340.91
汇兑损益	1,537.28	
手续费及其他	185,542.62	178,513.97
合计	-753,010.42	-1,077,826.94

27、 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	94,962.21	249,922.81
长期股权投资减值损失		3,319,677.46
合计	94,962.21	3,569,600.27

28、 其他收益**(1) 按项目列示**

项目	本年发生额	上年发生额
政府补贴	293,011.07	531,124.20
合计	293,011.07	531,124.20

(2) 计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
稳岗补贴	收益	160,274.85		
用工补贴	收益	109,230.08		
个税手续费返还	收益	23,506.14		
合 计	—	293,011.07		

29、 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	566,688.49	896,072.65
权益法核算的长期股权投资收益		-318,579.01
合计	566,688.49	577,493.64

30、 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益	774.97	38,186.02
合计	774.97	38,186.02

31、 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿收入		13,604.80	
其他	159,252.17	69,572.53	159,252.17
合计	159,252.17	83,177.33	159,252.17

32、 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产毁损报废损失	28,226.99	38,970.86	28,226.99

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	6,977.25	35,861.78	6,977.25
赔偿支出		1,500,000.00	
其他	390,315.23	55,932.09	390,315.23
合计	425,519.47	1,630,764.73	425,519.47

33、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,465,952.25	5,548,879.57
递延所得税费用	-15,655.39	-900,485.23
合计	4,450,296.86	4,648,394.34

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	14,533,479.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,633,369.84
子公司适用不同税率的影响	-152,391.25
调整以前期间所得税的影响	21,848.51
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	850,273.23
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	97,196.53
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	4,450,296.86

34、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	940,090.32	1,443,757.58
保证金	518,377.55	471,998.10
往来款	113,207.22	874,992.11
政府补助	293,011.07	531,124.20
其他	276,388.17	83,177.33
合计	2,141,074.33	3,405,049.32

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款		985,437.66
保证金	3,718,330.80	604,330.51
赔偿支出		1,500,000.00
费用支出	11,370,851.32	9,314,687.83
其他	894,253.87	35,861.78
合计	15,983,435.99	12,440,317.78

35、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	10,083,182.49	11,536,046.48
加：资产减值准备	94,962.21	3,569,600.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,377,210.44	1,753,169.00
无形资产摊销	509,482.75	496,306.91
长期待摊费用摊销	748,024.69	287,905.47
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）	-774.97	-38,186.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	28,226.99	38,970.86
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,537.28	
投资损失（收益以“-”号填列）	-566,688.49	-577,493.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,655.39	-900,485.23
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	523,560.94	-914,958.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,708,670.08	-2,977,389.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,443,364.67	2,012,254.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,517,763.53	14,285,739.73
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		

补充资料	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	108,170,447.95	128,656,088.56
减：现金的期初余额	128,656,088.56	95,411,914.45
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	-20,485,640.61	33,244,174.11

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	108,170,447.95	128,656,088.56
其中：库存现金	1,170,647.81	821,594.58
可随时用于支付的银行存款	106,999,800.14	127,834,493.98
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、年末现金及现金等价物余额	108,170,447.95	128,656,088.56
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、 合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

本年度，本公司未发生非同一控制下企业合并。

2、 同一控制下企业合并

本年度，本公司未发生同一控制下企业合并。

3、 反向购买

本年度，本公司未发生反向购买的情况。

4、 处置子公司

本年度，本公司未发生处置子公司的情况。

5、 其他原因的合并范围变动

本年度，本公司未发生其他合并范围变动的情况。

八、 在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益**

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
珠海市丹田清洁服务有限公司	珠海	珠海	物业管理	90		投资设立
山东丹田物业管理有限公司	山东	山东	物业管理	100		投资设立
珠海校里信息服务有限公司	珠海	珠海	信息服务	60		投资设立
珠海丹田电动车有限公司	珠海	珠海	电动车租赁服务	65		投资设立
珠海盛世丹田新能源科技有限公司	珠海	珠海	新能源设备研发销售		65	投资设立
北京丹田厚勤物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	51		投资设立
安徽丹田物业管理有限公司	安徽	安徽	物业管理	60		投资设立
珠海丹教投资有限公司	珠海	珠海	教育投资	100		投资设立
珠海公园教育科技有限公司	珠海	珠海	教育服务		51	投资设立
珠海丹翰国际教育有限公司	珠海	珠海	教育服务		51	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

上述非全资子公司业务规模较小，对合并报表影响较小，并非重要的非全资子公司。

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海青讯文化传媒有限公司	珠海	珠海	文化传媒	27%		权益法
珠海丹田三鑫物业服务有限公司	珠海	珠海	物业服务	50%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

上述合营企业或联营企业业务规模较小，对合并报表影响较小，为公司不重要的合营企业或联营企业。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额
联营企业：	
投资账面价值合计	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数	
—净利润	0.00

项 目	年末余额/本年发生额
—其他综合收益	
—综合收益总额	0.00

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、风险管理目标和政策

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

(1)、市场风险

① 外汇风险

本公司主要业务活动以人民币计价结算，外汇对经营业绩未产生影响。

② 利率风险—现金流量变动风险

本公司无借款，利率对经营业绩未产生影响。

③ 其他价格风险

本公司无其他与金融工具相关的其他价格风险。

(2)、信用风险

2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(3)、流动风险

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

2、金融资产转移

本公司无金融资产转移的情况。

3、金融资产与金融负债的抵销

本公司无金融资产与金融负债的抵销的情况。

十、公允价值的披露

本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
珠海经济特区丹田集团有限公司	珠海	综合投资	60,000,000.00	48.49%	68.04%

注：本公司的最终控制方是高志东。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海经济特区丹海房产有限公司	同受实际控制人控制
珠海市丹海装饰设计有限公司	同受实际控制人控制
珠海市丹诺百货管理有限公司	同受实际控制人控制
珠海泛思特展览有限公司	本公司股东、并同受实际控制人控制
郑辉	本公司股东
珠海市丹田房地产代理有限公司	同受实际控制人控制
珠海合合家庭服务有限公司	同受实际控制人控制
珠海泓华房地产发展有限公司	同受实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海经济特区军晖房产有限公司	同受实际控制人控制
珠海经济特区丹田科教产业有限公司	同受实际控制人控制
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	同受实际控制人控制
珠海丹田香榭丽广场有限公司	同受实际控制人控制
珠海市兴教产业有限公司	同受实际控制人控制
珠海经济特区丹田置业有限公司	同受实际控制人控制
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	同受实际控制人控制
（香港）丹田控股有限公司	同受实际控制人控制
柏联发展有限公司	同受实际控制人控制
安丰投资有限公司	同受实际控制人控制
珠海丹田实业有限公司	同受实际控制人控制
珠海经济特区丹田百货有限公司	同受实际控制人控制
珠海市新英隆房产有限公司	同受实际控制人控制
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	同受实际控制人控制
珠海丹田智能科技有限公司	同受实际控制人控制
上海商宏网络科技有限公司	本公司控股股东投资之公司
珠海丹田物流服务有限公司	同受实际控制人控制
南京丹田优里信息科技有限公司	同受实际控制人控制
青岛丹田优里网络科技有限公司	同受实际控制人控制
西安云丹田信息科技有限公司	同受实际控制人控制
珠海丹田投资有限公司	同受实际控制人控制
安徽省优里科技发展有限公司	同受实际控制人控制
深圳有为通讯科技有限公司	受实际控制人重大影响
北京丽领科技发展股份有限公司	同受实际控制人控制
珠海丹田教育咨询服务有限公司	同受实际控制人控制
珠海横琴优里悦品电子商务有限公司	同受实际控制人控制
中山市丹田教育发展有限公司	同受实际控制人控制
西安优圈信息技术研究院有限公司	同受实际控制人控制
珠海尚唯家公寓管理有限公司	受实际控制人重大影响
中山亿泰克电动车有限公司	子公司 35%股东
珠海酷谷信息技术有限公司	本公司持股 4.9%
横琴每日美妆贸易有限公司	本公司控股股东投资之公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海乐田超市有限公司	受实际控制人重大影响
青岛传家餐饮管理股份有限公司	同受实际控制人控制
黑龙江传家餐饮管理有限公司	同受实际控制人控制
大庆书香味道餐饮管理有限公司	同受实际控制人控制
每日美妆网讯科技（深圳）有限公司	本公司控股股东投资之公司
上海周方智能科技有限公司	本公司控股股东投资之公司
珠海横琴新区大华健康科技有限公司	本公司控股股东投资之公司
杭州商弘网络科技有限公司	本公司控股股东投资之公司
珠海横琴新区商宏科技有限公司	本公司控股股东投资之公司
珠海荣堂投资有限公司	同受实际控制人控制
珠海优悦青年企业管理咨询有限公司	受实际控制人重大影响

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品或接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
珠海市丹诺百货管理有限公司	接受管理服务	168,978.71	49,442.15
中山亿泰克电动车有限公司	采购电动车及配件	813,360.34	1,447,240.26
珠海丹田智能科技有限公司	维修服务	64,222.01	
西安优圈信息技术研究院有限公司	信息化服务	631,067.95	
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	装修服务	402,766.05	
合计		2,080,395.06	1,496,682.41

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
珠海市丹诺百货管理有限公司	提供物业管理服务	5,765,615.05	3,346,152.93
珠海泓华房地产发展有限公司	提供物业管理服务	280,634.01	388,274.09
珠海经济特区丹田置业有限公司	提供物业管理服务	72,177.70	91,832.92
珠海丹田物流服务有限公司	提供物业管理服务	96,150.94	183,396.23
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	提供物业管理服务	35,395.44	38,964.79
中山亿泰克电动车有限公司	出售电池及电动车配件	4,858,385.81	2,550,075.77
珠海尚唯家公寓管理有限公司	提供物业管理服务	134,233.54	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合计		11,242,592.49	6,598,696.73

(2) 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
珠海经济特区丹田置业有限公司	租赁办公室	247,505.55	99,885.71
珠海市丹诺百货管理有限公司	租赁办公室	293,878.00	

(3) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,833,764.16	1,431,829.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
珠海泓华房地产发展有限公司	65,706.73	0.00	219,560.64	0.00
珠海市丹诺百货管理有限公司	38,148.00	0.00	209,525.91	0.00
珠海经济特区丹田置业有限公司	5,972.48	0.00	268,559.59	0.00
珠海丹田物流服务有限公司	291,520.00	0.00	194,400.00	0.00
中山亿泰克电动车有限公司	4,425,576.10	0.00	1,416,778.65	0.00
合 计	4,826,923.31	0.00	2,308,824.79	0.00

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
珠海市丹诺百货管理有限公司	100,272.64	
中山亿泰克电动车有限公司	711,838.00	
合 计	812,110.64	

十二、 股份支付

本年度本公司未发生股份支付情况。

十三、 承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

（1） 资本承诺

本公司于 2016 年与珠海横琴新区永成电力投资有限公司共同设立珠海丹田三鑫物业服务有限责任公司，注册资本 100 万元，本公司约定以货币出资 50 万元，于 2026 年 12 月 31 日前缴足，截至资产负债表日，尚未出资。

（2） 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	104,880.00	104,880.00
资产负债表日后第 2 年	80,220.00	104,880.00
资产负债表日后第 3 年	72,000.00	80,220.00
以后年度	180,000.00	252,000.00
合 计	437,100.00	541,980.00

2、或有事项

截至资产负债表日止，本公司无需应披露的重大或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

1、2019年1月1日起执行新会计准则的影响

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。经本公司第二届董事会第十二次会议于2019年4月2日决议通过，本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，

将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十五、 其他重要事项

截至资产负债表日止，本公司不存在应披露的其他重大事项。

十六、 公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	46,307,870.53	30,666,901.67
合 计	46,307,870.53	30,666,901.67

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
校园服务费组合	37,304,518.67	79.04			37,304,518.67
账龄组合	5,857,393.01	12.41	888,388.76	15.17	4,969,004.25
关联方组合	301,827.21	0.64			301,827.21
政府\押金及其他组合	3,732,520.40	7.91			3,732,520.40
组合小计	47,196,259.29	100.00	888,388.76	1.88	46,307,870.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	47,196,259.29	100.00	888,388.76	1.88	46,307,870.53

(续)

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收款项					
校园服务费组合	21,217,268.16	67.44			21,217,268.16
账龄组合	7,272,087.50	23.12	793,426.55	10.91	6,478,660.95
关联方组合	892,046.14	2.84			892,046.14
政府\押金及其他组合	2,078,926.42	6.61			2,078,926.42
组合小计	31,460,328.22	100.00	793,426.55	2.52	30,666,901.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					
合计	31,460,328.22	100.00	793,426.55	2.52	30,666,901.67

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,386,972.92	169,348.65	5.00%
1 至 2 年	756,376.33	75,637.63	10.00%
2 至 3 年	712,064.66	142,412.93	20.00%
3 年以上	1,001,979.10	500,989.55	50.00%
合计	5,857,393.01	888,388.76	15.17%

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 94,962.21 元。

(3) 本期无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

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 19,355,844.54 元，占应收账款年末余额合计数的比例 41.01%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,823,388.64	11,996,411.22
合 计	15,823,388.64	11,996,411.22

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其 他应收款					
校园服务费组合					
账龄组合					
关联方组合	4,233,000.00	26.75			4,233,000.00
政府\押金及其他组合	11,590,388.64	73.25			11,590,388.64
组合小计	15,823,388.64	100.00			15,823,388.64
单项金额虽不重大但单项计提减值准备 的应收款项					
合计	15,823,388.64	100.00			15,823,388.64

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其 他应收款					
校园服务费组合					
账龄组合					
关联方组合	4,230,000.00	35.26			4,230,000.00
政府\押金及其他组合	7,766,411.22	64.74			7,766,411.22
组合小计	11,996,411.22	100.00			11,996,411.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合计	11,996,411.22	100.00			11,996,411.22

(2) 本年无核销的其他应收款情况

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	11,039,116.76	6,812,449.96
往来款	4,233,000.00	4,643,436.00

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
代收代付款	190,177.04	98,971.04
其他	361,094.84	441,554.22
合 计	15,823,388.64	11,996,411.22

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	是否为关联方	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
珠海丹田电动车有限公司	往来款	是	4,000,000.00	1 年以内	25.28	0.00
河南财经政法大学	履约保证金	否	1,381,185.43	1 年以内	8.73	0.00
中南大学	履约保证金	否	1,019,807.02	1 年以内	6.44	0.00
广州美术学院	履约保证金	否	700,000.00	1-3 年以上	4.42	0.00
广东外语外贸大学南校	履约保证金	否	500,000.00	2-3 年	3.16	0.00
合 计	—	—	7,600,992.45	—	48.03	0.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	15,280,000.00		15,280,000.00	12,530,000.00		12,530,000.00
对联营企业投资	3,319,677.46	3,319,677.46	0.00	3,319,677.46	3,319,677.46	0.00
合 计	18,599,677.46	3,319,677.46	15,280,000.00	15,849,677.46	3,319,677.46	12,530,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
珠海市丹田清洁服务有限公司	900,000.00			900,000.00		
山东丹田物业管理有限公司	5,200,000.00			5,200,000.00		
珠海校里信息服务有限公司	4,580,000.00			4,580,000.00		
珠海丹田电动车有限公司	1,820,000.00			1,820,000.00		
北京丹田厚勤物业管理有限公司	30,000.00			30,000.00		
珠海丹教投资有限公司		2,750,000.00		2,750,000.00		
合 计	12,530,000.00	2,750,000.00		15,280,000.00		

(3) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
联营企业						
珠海青讯文化传媒有限公司	3,319,677.46			0.00		
珠海丹田三鑫物业服务有限公司	0.00			0.00		
合 计	3,319,677.46			0.00		

(续)

被投资单位	本年增减变动		年末余额	计提减值准备	减值准备年末 余额
	宣告发放现金股利或 利润	其他			
联营企业					
珠海青讯文化传媒有限公司			3,319,677.46	3,319,677.46	3,319,677.46
珠海丹田三鑫物业服务有限公司			0.00		
合 计			3,319,677.46	3,319,677.466	3,319,677.46

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	337,947,316.11	294,998,977.13	284,817,405.41	243,687,013.87
其他业务				
合 计	337,947,316.11	294,998,977.13	284,817,405.41	243,687,013.87

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	566,688.49	896,072.65
权益法核算的长期股权投资收益		-318,579.01
合 计	566,688.49	577,493.64

十七、 补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	774.97	

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	293,011.07	
委托他人投资或管理资产的损益	566,688.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-266,267.30	
小 计	594,207.23	
所得税影响额	136,834.74	
少数股东权益影响额（税后）	39,516.52	
合 计	417,855.97	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益 率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.07%	0.24	0.24
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.77%	0.23	0.23

珠海市丹田物业管理股份有限公司

2019年4月4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：

珠海市香洲凤凰北路 1015 号第五层写字楼 A 区董秘办公室