

首嘉智慧

NEEQ : 836415

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司



年度报告

2018

公司年度大事记

2018年3月14日，公司召开第一届董事会第十九次会议，审议通过了《公司关于出售所持有的盘锦昆能清洁能源有限公司股权的议案》，以1,000.00万元的价格将持有的昆能公司100%股权全部出售给盘锦盛欣商业管理有限公司。本次出售资产有利于优化公司产业结构，提高公司核心竞争力和综合实力。

截至2018年6月30日，公司未分配利润为197,300,864.42元。

2018年9月27日公司召开2018年第二次临时股东大会审议通过《公司2018年半年度权益分派预案》，以未分配利润向全体股东每10股送红股9.85股，于2018年10月23日完成相关权益分派操作。

本次权益分派共计送红股19700万股，实现了对股东的投资回报。同时公司注册资本由20000万元增至39700万元。

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司第一届董事会、监事会于2018年10月19日届满。根据《公司法》及公司章程的有关规定，于2018年10月24日完成公司第二届董事、监事及高级管理人员选举工作，任期三年。新任高级管理人员孙健，其余董事、监事及高级管理人员均为连任。

供暖方面，公司调整经营方式，于2018年10月24日与华润电力（盘锦）有限公司签订《供用热力合同》，公司按照盘锦市政府规定的采暖期，向华润电力采购热力。此次调整有利于公司节约成本，提质增效，并为盘锦的“蓝天保卫战”率先作出积极贡献。同时，公司加强设备循环检查，根据天气变化及时调整设备运行，充分改善整体供暖效果，保证了业主温暖过冬。

酒店方面，对标青岛花园大酒店，开展个性化服务，收到客人表扬信1044封，锦旗10面，并荣获中国国际象棋协会颁发的“最佳服务奖”和辽宁省饭店餐饮协会及携程旅行网联合颁发的“辽宁省住宿业最佳口碑人气榜”等荣誉称号。

物业方面，公司秉承“服务至诚、精益求精”的经营理念，定期开展社区文娱活动，加大与业主沟通互动力度，全年组织开展社区文化活动5次，收到业主锦旗26面。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	29
第七节	融资及利润分配情况	31
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	32
第九节	行业信息	35
第十节	公司治理及内部控制	36
第十一节	财务报告	42

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、首嘉智慧有限公司、园区公司	指	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司
酒店、生态酒店	指	公司前身盘锦生态园区有限公司
酒店、生态酒店	指	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司生态酒店(前身盘锦生态园区有限公司生态酒店), 公司的分公司
昆能、昆能公司	指	盘锦昆能清洁能源有限公司, 公司全资子公司
嘉禾房地产	指	盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司
振兴公司	指	辽河石油勘探局有限公司振兴公用事业处
诚通旅游	指	诚通生态旅游发展有限公司
盘锦银行	指	盘锦银行股份有限公司, 前身盘锦市商业银行股份有限公司
华润电力	指	华润电力(盘锦)有限公司
供暖、供热	指	热力供应
供气	指	燃气供应
主办券商	指	太平洋证券股份有限公司
大信会计、会计师	指	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
公司章程	指	《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
高管、高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
新会计准则	指	财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期、本年度	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日、2018 年度
上期、上年、上年度	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日、2017 年度

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。

公司负责人钱春风、主管会计工作负责人卢东华及会计机构负责人（会计主管人员）陈晓美保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
原材料价格波动风险	公司供热业务主要原材料为热力。提供热力的公司其原材料主要为煤炭，煤炭价格受国民经济周期性波动的影响较大，热力价格受煤炭价格波动影响较明显。若热力价格大幅波动，将对公司的经营业绩产生影响。
供应商单一风险	公司供暖业务原经营方式为自产自销，现经营方式为对外采购热力进行销售。公司目前的热力供应商仅为华润电力一家，若单一供应商失效或单方面违反合同约定，将对公司原材料供应产生不利影响。
现金交易风险	公司供暖及物业业务存在使用现金结算的现象，2018 年度，公司供暖收入以现金结算销售的金额为 809.91 万元，占当期供暖营业收入的 11.40%。公司住宿、餐饮行业，现金结算是行业内普遍存在的结算方式。公司的客户主要为散客，除采用银联 POS 机和一卡通消费外，主要以现金方式结算。2018 年度，公司餐饮客房收入以现金结算销售的金额为 387.30 万元，占当期客房及餐饮业务营业收入的 10.22%。同时，由于酒店行业面临众多个人供应商，有时为了保证采购的及时性，存在在市场上临时采购食材等原材料的情形，因此存在现金采购的现象。2018 年度，公司

	以现金结算采购的金额为 45 万元, 占当期生态酒店采购总金额的 2.7%。
公司无偿占用股东资金风险	股东钱春风、郑勇为帮助公司补充流动资金, 提供了大量的资金支持。2018 年末, 公司欠股东钱春风、郑勇往来款项 5,073.10 万元和 3,000.00 万元, 股东未向公司收取利息。截止 2018 年 12 月 31 日, 货币资金 9,592.02 万元, 若股东要求提前偿还, 将面临较大的偿债压力。
安全事故风险	公司供热所用的压力锅炉属于国家质监局监管的特种设备范畴。虽然公司十分注重安全生产, 并取得了质量管理体系认证, 但压力锅炉运营过程中仍有可能发生人为的操作失误, 存在着一定的安全事故风险。
食品安全风险	餐饮行业是与消费者日常生活联系最为紧密的领域, 对食品安全监督及质量控制有较高的要求。随着公司规模的扩大及菜品的日益丰富, 对公司食品安全管理及质量监控方面的要求也越来越细致。如果食品质量控制的某个环节出现疏忽, 影响了食品安全, 则本公司将要承担相应的责任, 食品安全事故的发生也将对本公司经营产生不利影响。近年来, 禽流感等瘟疫和传染性疾病时有发生, 一旦疫情爆发, 餐饮企业经营所需的禽类供应将无法保障, 同时, 顾客的消费信心也将受到影响, 餐饮市场需求将受到负面影响, 因此, 禽流感等瘟疫及传染性疾病是本公司经营过程中面临的重大风险。
行业相对分散的风险	报告期内, 公司开展多种经营, 行业涉足热力生产和供应业, 燃气供应, 住宿业, 餐饮业, 物业管理等行业。公司经营行业相对分散, 可能会导致主业不突出, 对经营者的管理水平及风险控制水平要求较高。
关联资金往来风险	截止报告期末, 年公司与盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司关联借款余额 11,976.03 万元, 关联借款已按照公司章程、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等规定进行处理, 已由公司股东大会审议通过, 并履行了相应的信息披露义务。如若关联方要求提前偿还, 将面临较大偿债压力。
投资收益占比较高风险	截止报告期末, 公司持有盘锦银行 12.54% 的股权。2018 年度, 公司净利润为-8,654.16 万元, 投资收益为-7,425.84 万元。可见, 公司净利润中投资收益占比较高, 公司长期股权投资采用权益法核算, 存在由于盘锦银行业绩变化对公司业绩产生重大

	影响的现象。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

注：公司于 2018 年 3 月 14 日出售了所持昆能公司 100% 股权，天然气价格波动风险消除、天然气安全事故风险消除、天然气资源限制风险消除。2018 年 10 月 24 日，公司与华润电力签订了《公用热力合同》，公司以固定价格向华润电力采购热力，将煤炭价格波动风险转嫁给上游公司，此风险消除、将煤炭资源限制风险转嫁给上游公司，此风险消除。

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司
英文名称及缩写	无
证券简称	首嘉智慧
证券代码	836415
法定代表人	钱春风
办公地址	辽宁省盘锦市大洼县田家镇

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	王飞
职务	董事会秘书
电话	0427-2955715
传真	0427-2950012
电子邮箱	shoujiagufen@126.com
公司网址	www.shoujiazhihui.com
联系地址及邮政编码	辽宁省盘锦市大洼县田家镇 124200
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室及财务部

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	2003年4月18日
挂牌时间	2016年3月21日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	D 电力、热力、燃气及水生产和供应业-D44 电力、热力生产和供应业-D443-D4430 热力生产和供应
主要产品与服务项目	苗木花卉种植、销售；小区供暖服务；物业管理；电话费代收；房屋租赁；餐饮、客房、连锁早餐；售电业务（仅限分支机构）
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	397,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	钱春风
实际控制人及其一致行动人	钱春风

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	912111007443347324	否
注册地址	辽宁省盘锦市大洼县田家镇	否
注册资本（元）	397,000,000	是

五、 中介机构

主办券商	太平洋证券
主办券商办公地址	云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	田军、王海婴
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

六、 自愿披露

适用 不适用

2018年1月15日，公司股票转让方式统一由协议转让方式切换为集合竞价转让方式。
2018年12月5日，公司注册资本由20,000万元变更为39,700万元。

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	144,319,984.12	146,492,970.05	-1.48%
毛利率%	14.44%	2.40%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-86,541,613.73	21,458,911.26	-503.29%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-86,215,847.95	21,536,433.11	-500.33%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-23.99%	5.46%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-23.90%	5.48%	-
基本每股收益	-0.22	0.11	-300.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	676,789,288.58	798,268,117.33	-15.22%
负债总计	359,343,882.21	394,281,097.23	-8.86%
归属于挂牌公司股东的净资产	317,445,406.37	403,987,020.10	-21.42%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.80	2.02	-60.40%
资产负债率%（母公司）	53.10%	48.74%	-
资产负债率%（合并）	53.10%	49.39%	-
流动比率	41.81%	47.10%	-
利息保障倍数	-0.005	-	-

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	26,560,935.88	50,554,969.25	-47.46%
应收账款周转率	512.88%	318.00%	-
存货周转率	916.32%	726.00%	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-15.22%	25.45%	-
营业收入增长率%	-1.48%	2.87%	-
净利润增长率%	-503.29%	-47.78%	-

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	397,000,000	200,000,000	98.5%
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
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-134,710.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-299,644.38
非经常性损益合计	-434,354.38
所得税影响数	-108,588.60
少数股东权益影响额（税后）	0.00
非经常性损益净额	-325,765.78

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
其他应付款	244,292,925.03	244,292,925.03	181,181,899.46	181,181,899.46

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

报告期内，公司供暖业务收入占比约为 49%，根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）为：电力、热力生产和供应业（D44）；根据新三板挂牌公司管理型行业分类指引为：热力生产和供应（D4430），因此，公司是处于热力生产及供应业的从事城市综合服务类的公司，拥有热力供应、餐饮及客房服务、物业管理服务等经营资质及核心团队，公司主要通过多种经营挖掘现有客户潜在价值，开发新客户，为城市居民提供多种综合服务。具体业务的商业模式如下：

1、供暖业务

2017-2018 年供暖期及以前，公司供暖用的热力主要是公司自己生产和销售，公司供热厂生产热水通过泵、管道和换热站送到每个供热用户。2018-2019 年供暖期及以后，公司调整经营方式，向华润电力采购热力。华润电力将热源输送至公司供热管网处，公司经换热站将热源送到每个供热用户。根据用户面积，用户缴费，公司提供开栓供热和供热服务，并按合同约定与华润电力结算热费，通过中间差价获取供暖收入及利润。公司供暖业务采用团体加个体的销售模式，主要向居民及商业楼体提供暖气，目前主要服务区域为盘锦市蓝色康桥、生态园和金港翠园小区。公司依托于辽河油田及地方客户的资源优势，与其建立了长期的合作关系，向振兴公司及地方小区业主收取暖气费。报告期内振兴公司为公司重要的团体客户，为主要客户收入来源。

2、餐饮及客房业务

公司下属分公司生态酒店主要为城市居民提供餐饮及住宿服务，销售方式为直销。公司酒店面向居民客户，借助于盘锦市独特红海滩旅游资源优势，为游客提供餐饮及客房服务。除此之外，公司依托自己的星级饭店优势，面向城市居民提供宴会餐饮服务，以此获取收入及利润。

3、物业管理服务业务

公司物业管理服务业务主要是依托于原有客户的资源优势，在保证现有小区的同时，积极开展物业管理服务，具体包括保安、保洁、绿化、物业维护、公共维护等服务。公司同时提供特约服务，通过多元化的物业管理服务，获取物业管理服务收入及利润。

报告期内，公司调整了供暖业务经营方式，并对外出售了所持盘锦昆能清洁能源有限公司 100%股权，自 2018 年 3 月 14 日起，公司无燃气供应业务，除此之外无其他变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

具体变化情况说明:

2017年度公司自主生产热力，其主要用的资源为煤炭，2017年度煤炭采购金额占总采购金额的50%以上。2018年10月24日，公司与华润电力签订了《公用热力合同》，公司以固定价格向华润电力采购热力，关键资源由煤炭转变成热力。

二、经营情况回顾

(一) 经营计划

2018年，公司按照董事会确立的战略思路，依托于现有的客户优势，拓展新的客户资源，公司实现了稳定经营。

1、公司财务及总体业绩状况

报告期末，公司资产总额67,678.93万元，报告期初为79,826.81万元，相比下降15.22%。报告期末公司负债总额35,934.39万元，报告期初为39,428.11万元，相比下降8.86%，主要原因是随着供应商货款的支付，应付账款总额减少4020.78万元。报告期末公司净资产31,744.54万元，报告期初为40,398.70万元，相比下降21.42%，主要原因是2018年度亏损8,654.16万元导致未分配利润减少。

报告期内，公司实现营业收入14,432.00万元，上年同期14,649.30万元，同比下降1.48%；报告期内公司净利润-8,654.16万元，上年同期2,145.89万元，同比下降503.29%。主要原因是盘锦银行本年根据监管的要求核销不良贷款并补提贷款损失准备导致其利润下滑，确认投资收益-7,491.62万元；燃煤锅炉建筑物及设备计提减值准备1,447.09万元。

公司2018年、2017年经营活动产生的现金流量净额为2,656.09万元、5,055.50万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少2,399.40万元，同比下降47.46%，主要原因是经营活动现金流入较上年减少1,575.75万元，经营活动现金流出较上年增加823.66万元，因本年供暖及燃气收入减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。

公司2018年、2017年投资活动产生的现金流量净额为-3,169.94万元、-3,707.3万元，报告期内投资活动产生的现金流量净额较上年增加537.36万元，主要原因是投资活动现金流入较上年同期减少5.84万元，投资活动现金流出较上年同期减少283.87万元，因本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少827.07万元，支付其他与投资活动有关的现金净额增加283.87万元。

公司2018年、2017年筹资活动产生的现金流量净额为1,160.42万元、5,000.00万元，报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上年减少3,839.58万元，主要原因是本年收到筹资活动现金流入减少800.00万元，筹资活动现金流出增加3,039.59万元，其中偿还嘉禾地产3,000.00万元，支付短期借款利息39.59万元。

2、公司业务开展情况

供暖方面，公司调整经营方式，于2018年10月24日与华润电力（盘锦）有限公司签订《供用热力合同》，公司按照盘锦市政府规定的采暖期，向华润电力采购热力。此次调整促进了公司节约成本，提质增效，并为盘锦的“蓝天保卫战”率先作出积极贡献。同时，公司始终坚持“安全第一，预防为主”方针，加强设备循环检查，根据天气变化及时调整设备运行，充分改善整体供暖效果，保证了业主温暖过冬。

酒店方面，加大营销力度，开展店庆单身派对及婚礼秀等活动，吸引客流。重点突破团队接待业务，先后接待“国际象棋比赛团队、圣同润国际旅行社、中国人寿公司庆 70 年 VIP 嘉年华主题活动、省十三运奥运冠军”等重要团队，获得一致好评。对标青岛花园大酒店，开展个性化服务，收到客人表扬信 1044 封，锦旗 10 面，并荣获中国国际象棋协会颁发的“最佳服务奖”和辽宁省饭店餐饮协会及携程旅行网联合颁发的“辽宁省住宿业最佳口碑人气榜”等荣誉称号。

物业方面，公司秉承“服务至诚、精益求精”的理念，定期开展社区文娱活动，加大与业主沟通互动力度，全年组织开展社区文化活动 5 次，收到业主锦旗 26 面。打造全新智能化物业管理模式，引入机械设备展开作业，着力从人工逐步向机械化、智能化方向发展，提高物业作业效率。通过上门拜访、电话沟通、解决问题等方式促进业主缴费，2018 年平均收费率达 91.5%，除完成本年度物业费收费任务外，实现追缴陈欠物业费 140 余万元，保证了物业项目的良好运营。

3、管理运营情况

报告期内，经过主办券商、会计师事务所对公司的辅导及持续督导，公司参照现代企业治理要求，建立现代化治理体系，公司股东大会、董事会、监事会运行正常。公司加强了企业的规范化管理，先后制定并出台了一系列规章管理制度及服务标准、操作规程等，各项工作得到了进一步的规范；同时加大了管理投入，结合公司自身的实际发展情况，不断优化内部组织架构，建立良好的内部控制环境，完善考核和激励机制，稳定核心技术和销售人员，不断提升经营管理效率和效果，提升公司发展软实力，保障公司业务稳定快速的发展，为公司持续健康发展提供有力保障。

总体来说，报告期内公司调整了供热模式，对外出售了昆能公司 100% 股权，此外无其他重大变化，核心技术团队稳定。

(二) 行业情况

1、供暖行业

城市集中供暖是由集中热源所产生的蒸汽或热水通过管网供给一个城市或部分地区生产和生活使用的供暖方式，它由热源、热网、热用户三个部分组成。目前，我国的供暖方式多种多样，主要包括热电联产、区域锅炉、分散锅炉、电热地膜、热泵技术等，已经逐步形成了以热电联产为主、集中锅炉房为辅、其他先进高效方式为补充的供暖局面。根据国家标准《民用建筑热工设计规范》(GB50176-93)，将全国划分为严寒、寒冷、夏热冬冷、夏热冬暖和温和五个地区。严寒、寒冷、夏热冬冷地区的居民均有采暖需求。严寒地区、寒冷地区的新建房屋必须安装供暖设备，城市主要采用集中供热，农村主要采用分散供暖（火炉、暖炕等）。公司位于辽宁省盘锦市，辽宁省处于我国东北部较寒冷地区，是我国城市供热行业的主要发展区域。

根据国家统计局统计数据显示，城市集中供热实现建设投资额从 2009 年的 328.18 万元增加到 2012 年 593.34 万元，2009-2012 年间年均复合增长率 27.48%，行业投资增速远远高于 GDP 增速，但投资增速呈现逐年下降态势。2012 年，中国城市集中供热实现建设投资 798.07 亿元，工业产值 1,38.18 亿元，分别同比增长 34.50% 和 43.76%，仍处于快速发展的态势。2016 年，辽宁省城市供热行业资产总额占全国的 15.7%，居全国第一（数据引自中国产业信息网于 2016 年 10 月 20 日发布的《2016 年中国城市供热行业区域结构分析》）。

近年来随着节能减排淘汰落后产能政策在全国的推广，各级地方政府加快了拆除高耗能、高污染、低热效率锅炉的步伐。在国家发改委等七部委联合发布的《燃煤锅炉节能环保综合提升工程实施方案》中提到，要加快淘汰小型分散燃煤锅炉，推行城市集中供热。到 2018 年，推广高效锅炉 50 万蒸吨，淘

汰落后燃煤锅炉 40 万蒸吨，完成 40 万蒸吨燃煤锅炉的节能改造。目前，供暖行业正处于体制改革、设备更新、技术进步阶段，市政公用行业的市场化进程加快，外资、民营等多种经济成分已进入供热市场，供热市场的竞争日益激烈。供热市场准入、特许经营、用热商品化、热计量收费等改革将逐步深化，节能高效、多热源、大吨位、联片集中供热、地源供热、科学运行等运营方式将不断推进行业发展。

2、酒店行业

受益于宏观经济企稳、供需关系改善、居民消费升级，我国酒店行业景气度正不断提升。2015 年，我国高端、中端、经济型酒店占比为 1:3:6，同期美国高端、中端、经济型酒店占比为 3:5:2。考虑人均 GDP 及人均可支配收入差异，我国酒店结构短期内不会完全复制美国，但在消费升级的大趋势下经济型酒店向中高端酒店的转型升级为大势所趋。

截至 2017 年 7 月，我国酒店入住率同比增长 4.8%，平均房价同比增长 0.5%。2018 年以来酒店行业延续上升趋势，从 5 月开始增速相比前期有所放缓，加上宏观经济预期悲观，市场对酒店行业情绪从乐观转向悲观。但是从几个统计口径的数据来看，季度下滑并不明显，出租率高位略有回落，而平均房价维持稳健增长。

根据我国“十三五”旅游发展规划，到 2020 年旅游业总收入达到 7 万亿元，2015-2020 年均增 11.18%；旅游市场总规模（含商务活动）达到 67 亿人次，其中国内旅游人数达到 64 亿人次，年均增速 9.86%。同时根据旅游发展总体规划，盘锦以北国湿地休闲之都、国际生态旅游名城为目标，计划到 2020 年末，将建成布局合理、功能齐全、档次比例协调、地方特色鲜明的旅游饭店网络，我公司有较大发展空间。

3、物业行业

我国的物业管理行业始于 20 世纪 80 年代，1981 年成立的深圳市物业管理公司标志着我国物业管理行业的诞生。早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务。伴随着改革开放不断深入，历经 30 余年的物业管理行业发展已初步形成独立的公司化运作和品牌化管理以及新商业模式不断探索的阶段。

目前行业处于高速发展阶段，根据中国指数研究院披露数据，截止 2017 年末全国物业管理面积为 195 亿平米，2009-2017 年复合年均增长率为 6.6%，每年增量约为 10 亿平方米。预计到 2020 年全国物业管理规模可达 243 亿平方米。物业管理企业的管理面积规模持续扩大。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联网时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。由于上游行业房地产市场热度未减，加上近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，根据中国指数院预测，预计到 2022 年，全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

行业政策方面主要体现两大思路：一是始终维系对服务业的支持；二是推进市场化开放，激发企业活力。以国务院颁布《物业管理条例》(2003.06)为标志，相关政府部门相继颁布了《国家发展改革委关于开放部分服务价格意见的通知》、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》等政策，推动并扶持我国物业管理行业进入有序快速的发展阶段。同时我们可以从政策文件内容的演变中显著感受到市场化推进方向。取消物业企业资质认定便是其中之标杆性事件，主导行业由政府监管转变为行业自律，从“事前”监管转变为“事中事后”监管。在相关政策的指引下，行业领先企业获得更为规范、更为广阔的发展空间。表面上资质门槛的打破会令行业竞争加剧，但事实上受到冲击最深的是业内依靠借资质而其本身实力一般的“影子”企业。领先企业依靠自身品牌声誉、服务品质及管理体系方面的优势，将显著收益于市场化进程。

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。虽然目前国内物业管理市场规模巨大，但物业管理企业普遍经营规模较小，竞争

较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	95,920,208.95	14.17%	89,454,520.99	11.21%	7.23%
应收票据与应收账款	23,097,474.07	3.41%	33,180,477.27	4.16%	-30.39%
存货	1,804,097.87	0.27%	25,148,754.77	3.15%	-92.83%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	272,085,220.44	40.20%	347,001,425.10	43.47%	-21.59%
固定资产	230,252,490.32	34.02%	249,225,687.31	31.22%	-7.61%
在建工程	-	-	47,169.82	0.00%	-100.00%
短期借款	30,000,000.00	4.43%	-	-	100.00%
长期借款	-	-	-	-	-
资产总计	676,789,288.58	100.00%	798,268,117.33	100.00%	-15.22%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、报告期内应收账款较去年减少 30.39%，主要原因为收回盘锦保惠工程实业有限公司 973.67 万元应收款。
- 2、报告期内存货较去年减少 92.83%，主要原因为供热模式由燃煤供暖调整为向华润电力购买热力方式供暖，报告期末原材料较去年减少 2,317.51 万元。
- 3、报告期内长期股权投资较去年减少 21.59%，主要原因受盘锦银行经营业绩影响，长期股权投资减少 7,425.84 万元。
- 4、报告期内在建工程较去年减少 100.00%，主要原因为天然气加气站项目属于昆能燃气公司，由于股权转让导致报告期内在建工程减少。
- 5、报告期内短期借款较去年增加 100.00%，主要原因为 2018 年度新增交通银行短期贷款 3,000.00 万元。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	144,319,984.12	-	146,492,970.05	-	-1.48%
营业成本	123,486,819.52	85.56%	142,969,952.56	97.60%	-13.63%
毛利率%	14.44%	-	2.40%	-	-

管理费用	10,335,320.71	7.16%	9,881,815.22	6.75%	4.59%
研发费用	0	-	0	-	-
销售费用	4,128,700.07	2.86%	4,047,020.74	2.76%	2.02%
财务费用	441,439.57	0.31%	81,989.26	0.06%	438.41%
资产减值损失	15,731,378.38	10.90%	458,127.58	0.31%	3333.84%
其他收益	0	-	0	-	-
投资收益	-74,258,384.77	-51.45%	35,909,235.81	24.51%	-306.79%
公允价值变动收益	0	-	0	-	-
资产处置收益	-134,710.00	-0.09%	-83,205.32	-0.06%	-61.90%
汇兑收益	0	-	-	-	-
营业利润	-86,155,245.78	-59.70%	21,744,346.23	14.84%	-496.22%
营业外收入	841.91	0.00%	182.76	0.00%	360.66%
营业外支出	300,486.29	0.21%	20,339.91	0.01%	1377.32%
净利润	-86,541,613.73	-59.97%	21,458,911.26	14.65%	-503.29%

项目重大变动原因：

- 1、报告期内财务费用为 441,439.57 元，较上年增加 359,450.31 元，主要原因为本年利息支出增加 447,687.50 元，利息收入增加 173,090.44 元，手续费增加 84,853.25 元。
- 2、报告期内资产减值损失为 15,731,378.38 元，较上年减少 15,273,750.80 元，主要原因为本年计提燃煤锅炉建筑物及设备计提减值准备 14,470,914.02 元，计提坏账损失增加 802,336.78 元。
- 3、报告期内投资收益为-74,258,384.77 元，较上年减少 110,167,620.58 元，主要原因为根据银监会关于印发《贷款风险分类指引》的通知（银监发[2007]54号）、中国银行业监督管理委员会令 2011 年第 4 号、财金[2012]20 号文件会计师事务所对盘锦银行补提贷款损失准备金 62,530.94 万元，将利润分配中的其他（核销的不良贷款）25,188.69 万元调整记入管理费用，减少当期净利润 87,719.63 万元，调整后盘锦银行归属母公司的当期净利润为-59,741.79 万元，本公司按照持股比例 12.54%计算确认的当期投资收益应为-7,491.62 万元。
- 4、报告期内资产处置收益为-134,710.00 元，较上年减少 51,504.68 元，主要原因为本期处置燃煤锅炉净损失 134,710.00 元。
- 5、报告期内实现营业利润-86,155,245.78 元，较上年减少 107,899,592.01 元，主要原因为本年度毛利额增加 17,510,147.11 元，税金及附加减少 1,177,272.07 元，管理费用增加 653,505.49 元，财务费用增加 359,450.31 元，资产减值损失增加 15,273,250.80 元，投资收益减少 110,167,620.58 元。
- 6、报告期内营业外支出 300,486.29 元，较上年增加 280,146.38 元，主要原因为本年增加供暖不达标扣款支出 300,000.00 元。
- 7、报告期内实现净利润-86,541,613.73 元，较上年减少 108,000,524.99 元，主要原因为营业利润减少 107,899,592.01 元，营业外收支净额减少 279,487.23 元，所得税费用减少 178,554.25 元。

(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	144,319,984.12	146,492,970.05	-1.48%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	123,486,819.52	142,969,952.56	-13.63%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
供暖收入	71,060,825.61	49.24%	83,559,277.37	57.04%
物业收入	27,815,531.59	19.27%	18,254,812.65	12.46%
餐饮收入	22,007,625.31	15.25%	18,679,708.24	12.75%
客房收入	15,867,500.64	10.99%	13,874,653.14	9.47%
租赁收入	4,109,015.75	2.85%	3,375,976.39	2.30%
燃气收入	3,086,305.04	2.14%	7,031,227.30	4.80%
燃气工程	373,180.18	0.26%	1,717,314.96	1.18%
合计	144,319,984.12	100.00%	146,492,970.05	100.00%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

报告期内实现收入 144,319,984.12 元，较上年减少 2,172,985.93 元，供暖收入占比减少主要由于 2018 年度取暖期停止欢喜岭地区供暖，收入减少；随着物业服务区域的增加，物业收入增加；2018 年 3 月 14 日对外出售了所持盘锦昆能清洁能源有限公司 100% 股权，自此公司无燃气供应业务，因此收入占比减少。

(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	辽河石油勘探局有限公司振兴公用事业处	39,131,772.54	27.11%	否
2	盘锦璧成房地产开发有限公司	1,476,999.96	1.02%	是
3	辽宁桔子实业有限公司	819,812.52	0.57%	否
4	盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	671,211.44	0.47%	是
5	盘锦中升房地产开发有限公司	193,581.82	0.13%	是
	合计	42,293,378.28	29.30%	-

(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	华润电力（盘锦）有限公司	13,088,811.79	12.88%	否
2	兴隆台区万众煤炭经销处	12,920,000.00	12.72%	否
3	国网辽宁省电力有限公司盘锦供电公司	8,022,268.77	7.90%	否
4	盘锦兴雅防腐保温有限公司	2,707,384.06	2.66%	否
5	江苏庆安建设有限公司	1,844,677.80	1.82%	否
	合计	38,583,142.42	37.98%	-

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	26,560,935.88	50,554,969.25	-47.46%
投资活动产生的现金流量净额	-31,699,397.92	-37,073,005.95	14.49%
筹资活动产生的现金流量净额	11,604,150.00	50,000,000.00	-76.79%

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 2,399.41 万元，同比下降 47.46%，主要原因是经营活动现金流入较上年减少 3375.75 万元，经营活动现金流出较上年减少 976.34 万元，因本年供暖及燃气收入减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少，本期经营活动产生的现金流量净额较本期净利润差异较大原因主要为本期固定资产计提减值准备 1,447.09 万元；盘锦银行本期亏损导致确认投资收益 -7,491.62 万元。

投资活动产生的现金流量净额较上年增加 537.36 万元，同比增长 14.49%，主要原因是投资活动现金流入较上年同期减少 289.71 万元，投资活动现金流出较上年同期减少 827.07 万元，因本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少 827.07 万元，处置子公司收到的现金净额减少 283.87 万元。

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 3,839.58 万元，同比下降 76.79%，主要原因是本年收到筹资活动现金流入减少 800.00 万元，筹资活动现金流出增加 3,039.59 万元，其中偿还嘉禾地产 3,000.00 万元，支付短期借款利息 39.59 万元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

一、参股公司

(一) 盘锦银行股份有限公司

1、基本情况

成立日期：2005 年 2 月 22 日

注册号：211100003030783

类型：股份有限公司

住所：盘锦市兴隆台区兴隆台街 118 号

法定代表人：张成杰

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保管箱服务；经营国务院银行业监督管理机构批准的其他业务；代理保险法律法规和规章许可范围内的险种（保险兼业务代理业务许可证有效期 2016 年 12 月 9 日）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、持股比例：12.54%。

3、截至 2018 年 12 月 31 日，资产总额 32,458,027,800.00 元，所有者权益 2,391,364,900.00 元；2018 年度营业收入 1,645,589,400.00 元，利润总额 -562,779,700.00 元。

4、与公司业务关联性及持有目的：与本公司业务无关联性；持有该公司股权的目的在于以此来获得股息红利，从而增加公司利润。

注：报告期内，公司对外出售了原控股子公司盘锦昆能清洁能源有限公司 100%股权。2018 年 3 月 14 日，公司召开第一届董事会第十九次会议，审议通过了《公司关于出售所持有的盘锦昆能清洁能源有限公司股权的议案》，以 1,000.00 万元的价格将持有的昆能公司 100%股权全部出售给盘锦盛欣商业管理有限公司。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行财会〔2018〕15 号的主要影响如下：

会计政策变更 内容和原因	受影响的报表 项目名称	本期受影响的报表 项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项 目及金额
应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	222,897,713.79 元	244,292,925.03 元	应付利息：0 元 应付股利：0 元 其他应付款： 244,292,925.03 元

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

经公司第一届董事会第十九次会议审议通过，公司将持有的盘锦昆能清洁能源有限公司 100%股权转让给了盘锦盛欣商业管理有限公司，2018 年 3 月 29 日，盘锦昆能清洁能源有限公司完成了股权转让相关的工商变更登记。本年度，公司只将该子公司年初至转让日的收入、费用、利润纳入合并利润表，年初至注销日的现金流量纳入合并现金流量表。

(八) 企业社会责任

公司作为一家新三板公众公司，在追求经济利益最大化的同时，大力实践管理创新，用优异的服务，积极承担社会责任。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，公司十分重视人才培养，不断创造就业机会，维护和保障职工的合法权益，积极承担社会责任，支持地区经济发展。

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，具备独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；完全独立，具备独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；公司和全体员工没有发生违法、违规行为。公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

报告期内，公司不存在债务违约和无法继续履行重大借款合同相关条款的情形，无对外担保，不存在因对外巨额担保等或有事项引发的或有负债，不存在导致破产清算的情形，不存在大量长期未作处理的不良资产。

因此，公司拥有良好的持续经营能力，不存在影响持续经营的重大不利风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、原材料价格波动风险

公司供热业务主要原材料为热力。提供热力的公司其原材料主要为煤炭，煤炭价格受国民经济周期性波动的影响较大，热力价格受煤炭价格波动影响较明显。若热力价格大幅波动，将对公司的经营业绩产生影响。

应对措施：2007年6月3日，国家发改委、建设部关于印发《城市供热价格管理暂行办法》的通知。《办法》指出热价原则上实行政府定价或者政府指导价，由省（区、市）人民政府价格主管部门或者经授权的市、县人民政府（以下简称热价定价机关）制定。经授权的市、县人民政府制定热价，具体工作由其所属价格主管部门负责。供热行政主管部门协助价格主管部门管理热价。此《办法》完善了城市供热价格形成机制，规范热价管理，保障供热、用热双方的合法权益，从供热定价上分散了原材料价格波动风险。同时，公司与华润电力签订了价格稳定的长期采购合同，确保原材料价格符合市场定价要求。

2、供应商单一风险

公司供暖业务原经营方式为自产自销，现经营方式为对外采购热力进行销售。公司目前的热力供应商仅为华润电力一家，若单一供应商失效或单方面违反合同约定，将对公司原材料供应产生不利影响。

应对措施：公司与华润电力就供暖事业已结成伙伴关系，并以长期合作作为共同发展目标，改变传统的买卖关系，共同进退。同时，公司将通过严格的监督和控制来稳定双方的合作关系，以此稳定公司热源的供应。

3、现金交易风险

公司供暖及物业业务存在使用现金结算的现象，2018年度，公司供暖收入以现金结算销售的金额为809.91万元，占当期营业收入的11.40%。公司住宿、餐饮行业，现金结算是行业内普遍存在的结算方式。公司的客户主要为散客，除采用银联POS机和一卡通消费外，主要以现金方式结算。2018年度，公司餐饮客房收入以现金结算销售的金额为387.30万元，占当期客房及餐饮业务营业收入的10%。同时，由于酒店行业面临众多个人供应商，有时为了保证采购的及时性，存在在市场上临时采购食材等原材料的情形，因此存在现金采购的现象。2018年度，公司以现金结算采购的金额为45万元，占当期生态酒店采购总金额的2.7%。

应对措施：针对现金结算的行为，公司完善了客户基础信息数据库，制定了《内控制度》、《现金管理

制度》，建立科学合理的岗位设置，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督。此外公司发展多种渠道缴费模式，如 POS 机收款、网银转账等方式，尽量减少或避免现金结算，保证收入真实性及完整性。针对供暖、物业等现金结算的行为，公司正在积极运作软件收费系统及管理软件开发工作，以此健全现金交易内控体系。针对生态酒店存在现金采购的现象，公司通过制定相关采购计划、款项审批流程，以规范现金采购的行为；同时公司积极针对长期合作个人供应商客户签订长期供货协议，通过网银转账定期结算的方式减少现金采购的行为。针对生态酒店的现金销售行为，公司借助泰能专业销售软件进行日常销售管理，借助金蝶 K3 软件进行财务核算，并对现金货款存款回单、银联 POS 机入账单和一卡通消费单据与泰能软件结算金额进行核对和日常监管，保证公司收入结算的真实、准确和完整。

4、公司无偿占用股东资金风险

股东钱春风、郑勇为帮助公司补充流动资金，提供了大量的资金支持。2018 年末，公司欠股东钱春风、郑勇往来款项 5,073.10 万元和 3,000.00 万元，股东未向公司收取利息。截止 2018 年 12 月 31 日，货币资金 9,592.02 万元，若股东要求提前偿还，将面临较大的偿债压力。

应对措施：公司已与钱春风、郑勇签订了无偿使用长期借款协议，以规避短期偿还股东欠款的风险。

5、安全事故风险

公司供热所用的压力锅炉属于国家质监局监管的特种设备范畴。虽然公司十分注重安全生产，并取得了质量管理体系认证，但压力锅炉运营过程中仍有可能发生人为的操作失误，存在着一定的安全事故风险。

应对措施：公司已建立了相应的事故应急处理预案，由公司指派具有特种设备作业证书的技术人员进行操作、监测和管理，同时，公司加强日常巡检巡查力度，定期做好维护保养，减少隐患产生，保障安全生产。

6、食品安全风险

餐饮行业是与消费者日常生活联系最为紧密的领域，对食品安全监督及质量控制有较高的要求。随着公司规模扩大及菜品的日益丰富，对公司食品安全管理及质量监控方面的要求也越来越细致。如果食品质量控制的某个环节出现疏忽，影响了食品安全，则本公司将要承担相应的责任，食品安全事故的发生也将对本公司经营产生不利影响。近年来，禽流感等瘟疫和传染性疾病时有发生，一旦疫情爆发，餐饮企业经营所需的禽类供应将无法保障，同时，顾客的消费信心也将受到影响，餐饮市场需求将受到负面影响，因此，禽流感等瘟疫及传染性疾病是本公司经营过程中面临的重大风险。

应对措施：在采购环节对原材料、辅料制定了严格的采购标准和程序；在生产环节对每道工序均制定了较为详细的工作标准并将影响产品质量的重要环节作为关键工序予以重点监控，确保将新鲜、健康、安全的菜品提供给顾客。报告期内公司未收到有关所提供食品及服务的投诉情况，也未发生食物中毒等安全事故。针对瘟疫或传染性疾病爆发可能引起的重大风险，公司将及时关注可能引发的疫情，严把原材料采购和防疫检测关，保证所用原材料均符合食品检疫标准，打消顾客心中的疑虑。同时不断丰富菜品，不过分依赖于某一类产品，防止风险过大。

7、行业相对分散的风险

报告期内，公司开展多种经营，行业涉足热力生产和供应业，燃气供应，住宿业，餐饮业，物业管理等行业。公司经营行业相对分散，可能会导致主业不突出，对经营者的管理水平及风险控制水平要求较高。

应对措施：公司于 2018 年 3 月 14 日出售了所持昆能公司 100% 股权，集中精力发展供热、酒店和物业业务，同时完善内部管理，提高管理效率，引进优秀管理人才，以应对目前行业分散的风险。

8、关联借款风险

截止报告期末，年公司与盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司关联借款余额 11,976.03 万元，关联借款已按照公司章程、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等规定进行处理，已由公司股东大会审议通过，并履行了相应的信息披露义务。如若关联方要求提前偿还，将面临较大偿债压力。

应对措施：公司已与盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司签订了无偿使用长期借款协议，以规避短期

偿还关联方欠款的风险，与此同时，公司将进一步拓展经营业务，提高盈利能力，强化资金管控，降低偿债压力。

9、投资收益占比较高风险

截止报告期末，公司持有盘锦银行 12.54%的股权。2018 年度，公司净利润为-8,654.16 万元，投资收益为-7,425.84 万元。可见，公司净利润中投资收益占比较高，公司长期股权投资采用权益法核算，存在由于盘锦银行业绩变化对公司业绩产生重大影响的现象。

应对措施：公司正在积极拓展客户资源，扩大产品及服务规模，增强公司的核心竞争力，增加公司的主要业务净利润，以应对此类风险。

(二) 报告期内新增的风险因素

1、供应商单一风险

公司供暖业务原经营方式为自产自销，现经营方式为对外采购热力进行销售。公司目前的热力供应商仅为华润电力一家，若单一供应商失效或单方面违反合同约定，将对公司原材料供应产生不利影响。

应对措施：公司与华润电力就供暖事业已结成伙伴关系，并以长期合作为共同发展目标，改变传统的买卖关系，共同进退。同时，公司将通过严格的监督和控制来稳定双方的合作关系，以此稳定公司热源的供应。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	500,000.00	229,700.00
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	1,300,000.00	615,260.29
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	300,000.00	0

(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
钱春风	向关联方借款	12,000,000.00	已事前及时履行	2017年12月26日	2017-038
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	为关联方提供绿化养护服务	473,454.55	已事前及时履行	2018年12月11日	2018-044
盘锦中升房地产开发有限公司	为关联方销售电费	1,400.00	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-010
盘锦中升房地产开发有限公司	为关联方提供绿化服务	192,181.82	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-010
盘锦璧成房地产开发有限公司	为关联方提供绿化服务	1,476,999.96	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-010
盘锦银行股份有限公司	在关联方处存款	51,565,125.02	已事后补充履行	2019年4月25日	2019-010

注：在关联方盘锦银行股份有限公司处存款，发生交易金额为 51,565,125.02 元的关联交易中，包含存款利息 130,754.72 元。

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、关于向关联方钱春风借款发生 12,000,000.00 元的偶发性关联交易事项，2017 年 12 月 26 日公司于第一届董事会第十八次会议审议通过《关于公司向关联方钱春风先生借款》的议案。2018 年 1 月 11 日公司于 2018 年第一次临时股东大会审议通过此议案。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

2、关于向关联方盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司提供绿化养护服务发生 473,454.55 元的偶发性关联交易事项，2018 年 12 月 11 日公司于第二届董事会第三次会议审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》议案。2018 年 12 月 26 日公司于 2018 年第六次临时股东大会审议通过此议案。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

3、关于向关联方盘锦中升房地产开发有限公司销售电费发生 1,400.00 元的偶发性关联交易事项，2019 年 4 月 24 日公司于第二届董事会第四次会议审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》议案。此议案需提交 2018 年年度股东大会审议。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

4、关于向关联方盘锦中升房地产开发有限公司提供绿化服务发生 192,181.82 元的偶发性关联交易事项，2019 年 4 月 24 日公司于第二届董事会第四次会议审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有

限公司偶发性关联交易》议案。此议案需提交 2018 年年度股东大会审议。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

5、关于向关联方盘锦璧成房地产开发有限公司提供绿化服务发生 1,476,999.96 元的偶发性关联交易事项，2019 年 4 月 24 日公司于第二届董事会第四次会议审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》议案。此议案需提交 2018 年年度股东大会审议。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

6、关于在关联方盘锦银行股份有限公司存款 51,427,176.41 元，按照银行利率计算的偶发性关联交易事项，2019 年 4 月 24 日公司于第二届董事会第四次会议审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》议案。此议案需提交 2018 年年度股东大会审议。上述偶发性关联交易是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。上述偶发性关联交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

(四) 承诺事项的履行情况

公司及其董事、监事、高级管理人员或股东、实际控制人及其他信息披露义务人均能在承诺履行期内严格遵守承诺，没有发生违反承诺的情况发生，也不存在超过期限未完成的承诺事项。

一、为避免未来可能出现同业竞争，公司全体股东、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：

1、本人目前没有在中国境内外以任何方式（包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益等）直接或间接从事或参与任何与辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司在商业上可能对其构成竞争的业务或活动。

2、本人保证将来也不在中国境内外以任何方式（包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益等）直接或间接从事或参与任何与辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司在商业上可能对其构成竞争的业务或活动。

3、若公司今后从事新的业务领域，则本人及本人控制的其他公司或组织将不在中国境内外以控股方式或参股但拥有实质控制权的方式从事与公司新的业务领域有竞争的业务或活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与公司今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

4、如本人从任何地方获得的商业机会与辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司经营的业务有竞争或可能形成竞争，则本人将立即通知辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司，并将该商业机会让与辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司。

5、本承诺为有效之承诺，若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

二、公司股东承诺所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定。根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》及《公司章程》的规定，报告期内，股份公司成立未满一年，因此发行人无可公开转让的股份，公司全体股东签署了《股份锁定承诺函》，自愿接受对其所持股份进行锁定的要求。承诺其持有的公司股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。公司股东严格履行了其承诺。

三、2015 年 9 月 1 日，辽宁省环境保护厅发布了关于《辽宁省 2015 年排污许可证核发和管理工作

方案（征求意见稿》，第一阶段：2015年8月底前，完成国家级、市级重点监管排污单位排污许可证核发工作。第二阶段：2015年10月底前，完成本轮排污许可证核发工作。第三阶段：2015年11月-12月，开展全省排污许可证核发工作大检查。

由于《辽宁省排污许可证管理暂行办法》于2015年6月11日发布，根据《辽宁省2015年排污许可证核发和管理工作方案（征求意见稿）》的意见，相关排污许可证核发工作需要一定的时间要求，故公司报告期内未能取得相关排污许可证。

2015年10月20日盘锦市环境保护局出具《证明》：由于盘锦市尚未开始办理排污许可证，因此辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司（盘锦生态园区有限公司系其前身）尚未办理排放污染物许可证。”

公司全体股东出具《承诺书》：“如辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司因未办理排污许可证受到相关行政处罚或造成相应经济损失，本人愿意无条件代首家智慧承担上述行政处罚责任、代首嘉智慧承担上述所有的经济损失，且自愿放弃向首嘉智慧追偿的权利。”此外，公司承诺：“将在盘锦市环境保护局开始办理排放污染物许可证后，及时办理排放污染物许可证。”

四、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。相关规定将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。同时，公司出具了《关于减少并规范关联交易的承诺函》。

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司针对公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统事宜，就与此有关的事项作如下不可撤销的声明与承诺：

1、公司已按法律、法规和全国中小企业股份转让系统有限责任公司的要求披露所有关联交易事项，不存在应披露而未披露之情形；

2、公司将尽量减少并规范与本公司的关联方之间的关联交易。对于无法避免的关联交易，公司与关联方将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行交易，严格按照《公司法》、《公司章程》等的相关规定履行关联交易决策程序，不利用该等交易损害公司及公司其他股东（特别是中小股东）的合法权益；

3、关联交易价格在国家物价部门有规定时，执行国家价格；在国家物价部门无相关规定时，按照不高于同类交易的市场价格、市场条件，由交易双方协商确定，以维护公司及其他股东和交易相对人的合法权益；

4、公司承诺杜绝关联方往来款项拆借、杜绝发生与公司主营业务无关的其他投资活动；

5、公司保证不利用关联交易转移公司的利润，不通过影响公司的经营决策来损害公司及其股东的合法权益；

6、公司将根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》等相关法律、法规及其他规范性文件，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。

公司完全知悉所作上述声明及承诺的责任，如该等声明及承诺有任何不实，公司愿承担全部法律责任。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员或股东、实际控制人及其他信息披露义务人均履行了以上承诺。

（五） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
----	--------	------	---------	------

房产土地	金融机构限制	64,185,959.91	9.48%	补充流动资金
总计	-	64,185,959.91	9.48%	-

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	50,000,000	25%	49,250,000	99,250,000	25%	
	其中：控股股东、实际控制人	35,000,000	17.5%	34,475,000	69,475,000	17.5%	
	董事、监事、高管	50,000,000	25%	49,250,000	99,250,000	25%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售条件股份	有限售股份总数	150,000,000	75%	147,750,000	297,750,000	75%	
	其中：控股股东、实际控制人	105,000,000	52.5%	103,425,000	208,425,000	52.5%	
	董事、监事、高管	150,000,000	75%	147,750,000	297,750,000	75%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		200,000,000	-	197,000,000	397,000,000	-	
普通股股东人数							2

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	钱春风	140,000,000	137,900,000	277,900,000	70%	208,425,000	69,475,000
2	郑勇	60,000,000	59,100,000	119,100,000	30%	89,325,000	29,775,000
合计		200,000,000	197,000,000	397,000,000	100%	297,750,000	99,250,000
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：无							

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

报告期末，钱春风持有公司 70%的股权，为公司的控股股东。

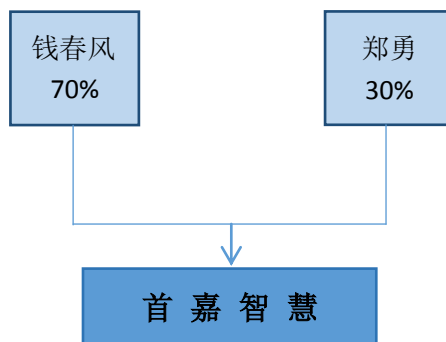
钱春风，男，1979年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2000年9月至2005年7月，就职于盘锦市振兴房地产开发有限公司，任销售部经理。2005年8月至2009年8月，就

职于生态酒店，任经营部经理。2009年9月至2015年7月，任有限公司董事长兼总经理。2015年7月至2015年10月，任有限公司执行董事兼总经理。2015年10月起至今，担任首嘉智慧董事长；2015年11月16日至2018年9月25日，任公司总经理。

公司控股股东与实际控制人情况一致。

报告期内，控股股东、实际控制人无变化。

股权结构图如下：



第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
抵押贷款	交通银行股份有限公司盘锦分行	30,000,000.00	5.655%	2018年9月28日-2019年4月30日	否
合计	-	30,000,000.00	-	-	-

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

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10月23日	0	9.85	0
合计	0	9.85	0

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
钱春风	董事长	男	1979年2月	大专	2018年10月24日 -2021年10月23日	是
郑勇	董事	男	1972年10月	初中	2018年10月24日 -2021年10月23日	否
孙健	董事、总经理	男	1979年3月	大专	2018年10月24日 -2021年10月23日	否
卢东华	董事、财务总监	女	1971年11月	大专	2018年10月24日 -2021年10月23日	是
王飞	董事、董事会秘书	女	1989年2月	本科	2018年10月24日 -2021年10月23日	是
刘兴涛	监事会主席	男	1962年5月	大专	2018年10月24日 -2021年10月23日	否
吴坤	监事	男	1969年6月	中专	2018年10月24日 -2021年10月23日	否
刘莹	职工监事	女	1986年11月	本科	2018年10月24日 -2019年1月16日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系；公司董事长钱春风，为公司控股股东和实际控制人。

(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
钱春风	董事长	140,000,000	137,900,000	277,900,000	70%	0
郑勇	董事	60,000,000	59,100,000	119,100,000	30%	0
合计	-	200,000,000	197,000,000	397,000,000	100%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
钱春风	董事长、总经理	离任	董事长	个人原因
孙健	董事	新任	董事、总经理	选举

注：2019年1月11日，刘莹辞去公司职工代表监事职务，辞职后不再担任公司其他职务。公司于2019年1月16日选举苏娜女士为职工代表监事。

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

首次担任公司总经理孙健履历：2002年11月1日至2005年10月31日任职盘锦生态园区有限公司技术部技术员；2005年11月1日至2015年10月19日任职盘锦生态园区总经理助理；2015年10月20日至今担任辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司董事。

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
行政管理人员	26	36
生产人员	122	48
销售人员	6	14
技术人员	17	16
财务人员	17	28
其他	174	288
员工总计	362	430

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	1
本科	32	61
专科	48	85
专科以下	282	283
员工总计	362	430

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：

1、人员变动：公司经营状况一直较好，福利待遇好，员工的归属感强，员工离职率较低。

2、人才引进与招聘：公司与各大专院校有长期的人才合作关系，几年来始终有各个专业的优秀毕业生进入公司员工队伍，同时通过猎聘等高端人才网络的招聘，为公司的人才需求提供了充足的保障，公司人才整体上提升了高学历、高素质、低年龄的人才的比例。

3、培训：公司十分重视员工的培训和发展工作，制订系列的培训计划与内部人才培养方案，多层次、多渠道、多领域、多形式地加强员工培训工作，在职人员业务培训、一线员工的操作技能培训和思想素质教育、管理者提升等，不断提高公司员工的整体素质，以实现公司与员工双赢共进。公司依据实际情况，制定了内部人才培养计划，并且严格按照计划在管理岗位方面和技术岗位方面陆续培养岗位人才，为公司的持续强劲发展提供保障。

4、薪酬政策：严格遵守各项相关的法律法规，与员工签订劳动合同，为员工缴纳五险一金。同时，为调动公司员工的工作积极性、激发员工工作热情、提升工作业绩、增强公司竞争力、保证公司目标达成，公司制定了一套绩效考核办法。公司后续将不断优化薪酬福利政策，提供行业内有竞争力的薪酬福利待遇，借此吸引更多的人才加入和稳定现有核心员工团队。

5、目前没有需公司承担费用的离退休职工。

整体来看，公司从人员变动情况、招聘情况、人才引进、培训系统及薪酬方面均已得到进一步完善。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司治理机制对股东保障的规定

根据《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》等相关规则，公司建立了相对健全的股东保障机制，能给所有股东提供合适的保护以及能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权：

1、知情权

股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。股东提出查阅有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

2、参与权

股东通过股东大会行使参与重大决策权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。公司章程详细规定了股东大会的相关制度，确保全体股东参与股东大会的权利。本报告期内，公司召开的股东大会，全体股东均能正常出席并表决，股东的参与权得到确实的落实。

3、质询权

股东有权对公司的经营进行监督，提出建议或者质询。股东还可以参加股东大会，就会议议程或提案提出质询。股东大会会议记录应记载股东的质询意见、建议及董事、监事或高级管理人员的答复或说明。

4、表决权

股东通过股东大会行使表决权，普通决议是指对于股东大会的一般表决事项，仅需出席会议的股东所持表决权的半数即可通过的决议。特别决议是指对于股东大会的特殊表决事项，如公司发行任何种类股票或认

股证、发行公司债券、修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散、变更公司形式及清算、公司购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%等，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上可以通过。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的关联交易等事项公司严格按照《公司法》、《证券法》及相关规定规范自己的行为，同时公司依据《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等系列相关制度对公司的信息披露、担保、投资、关联交易等行为进一步规范和监督，切实履行规定的程序。

4、 公司章程的修改情况

2018年9月11日公司召开第一届董事会第二十二次会议，2018年9月27日公司召开2018年第二次临时股东大会，审议通过了《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司修订公司章程》议案，会议决议将公司注册资本20,000万元变更为39,700万元，并修订公司章程中第五条及第十三条为：第五条 公司注册资本为人民币39,700万元。第十三条 公司的股份采取股票的形式，公司的股份总数为39,700万股，公司所有股份均为普通股。

2018年10月24日公司召开第二届董事会第一次会议，2018年11月8日公司召开2018年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更公司经营范围》和《关于修改公司章程》议案，会议决议将经营范围增加“停车场服务管理”及修改股东大会通知方式，并修订公司章程中第十二条及第五十一条为：第十二条 经依法登记，公司经营范围为：苗木花卉种植、销售；小区 供暖服务；物业管理；电话费代收；房屋租赁；餐饮、客房、连锁早餐（仅限 分支机构）；售电业务；停车场服务管理。（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。）第五十一条 召集人将在年度股东大会召开二十日前、临时股东大会召开十五日前以书面、传真、公告或其他方式通知各股东。

（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	9	<p>1、2018年3月14日，公司召开第一届董事会第十九次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司关于出售所持有的盘锦昆能清洁能源有限公司股权的议案》。</p> <p>2、2018年4月24日，公司召开第一届董事会第二十次会议，审议通过《2017年董事会工作报告》及《2017年年度报告及摘要》等议案。</p> <p>3、2018年8月15日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司2018年半年度报告》议案。</p> <p>4、2018年9月11日，公司召开第一届董事会第二十二次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司2018年半年度权益分派预案》、《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司修订公司章程》等议案。</p>

		<p>5、2018年9月20日，公司召开第一届董事会第二十三次会议，审议通过《向交通银行股份有限公司盘锦分行申请抵押贷款》议案。</p> <p>6、2018年10月8日，公司召开第一届董事会第二十四次会议，审议通过《公司董事会换届选举及提名第二届董事会董事候选人》等议案。</p> <p>7、2018年10月24日，公司召开第二届董事会第一次会议，审议通过《选举钱春风先生为公司第二届董事会董事长》、《聘任孙健先生为公司总经理》等议案。</p> <p>8、2018年11月8日，公司召开第二届董事会第二次会议，审议通过《2018年半年度权益分派实施结果》等议案。</p> <p>9、2018年12月11日，公司召开第二届董事会第三次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》等议案。</p>
监事会	5	<p>1、2018年4月24日，公司召开第一届监事会第六次会议，审议通过《2017年度监事会工作报告》、《2017年年度报告及摘要》等议案。</p> <p>2、2018年8月15日，公司召开第一届监事会第七次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司2018年半年度报告》议案。</p> <p>3、2018年9月11日，公司召开第一届监事会第八次会议，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司2018年半年度权益分派预案》议案。</p> <p>4、2018年10月8日，公司召开第一届监事会第九次会议，审议通过《公司监事会换届选举及提名第二届监事会非职工代表监事候选人》议案。</p> <p>5、2018年10月24日，公司召开第二届监事会第一次会议，审议通过《选举刘兴涛先生为公司第二届监事会主席》议案。</p>
股东大会	7	<p>1、2018年1月11日，公司召开2018年第一次临时股东大会，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司关于取消收购资产的议案》和《关于公司向关联方钱春风先生借款的议案》。</p> <p>2、2018年5月15日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过《2017年董事会工作报告》及《2017年年度报告及摘要》等议案。</p> <p>3、2018年9月27日，公司召开2018年第二</p>

		<p>次临时股东大会，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司2018年半年度权益分派预案》议案。</p> <p>4、2018年10月24日，公司召开2018年第三次临时股东大会，审议通过《公司董事会换届选举及提名第二届董事会董事候选人》和《公司监事会换届选举及提名第二届监事会非职工代表监事候选人》议案。</p> <p>5、2018年11月8日，公司召开2018年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更公司经营范围》和《关于修改公司章程》议案。</p> <p>6、2018年11月23日，公司召开2018年第五次临时股东大会，审议通过《2018年半年度权益分派实施结果》议案。</p> <p>7、2018年12月26日，公司召开2018年第六次临时股东大会，审议通过《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司偶发性关联交易》议案。</p>
--	--	---

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，三会的召集、提案审议、通知、授权委托、召开程序、表决、记录、决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的规定。三会决议内容完整，要件齐备，公司股东、董事、监事均能按要求出席参加相关会议，并履行相关权利和义务。

(三) 公司治理改进情况

自公司挂牌以来，公司治理逐步规范化：

1、按照信息披露管理制度，在运作过程中遵守信息披露相关规定，发生重大事件前按照相关程序完成信息披露义务；2018年通过股转系统平台，共编写并发布公告共46个，包括2017年年度报告、2018年半年报等重大事项。

2、按照三会议事规则组织召开股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，并制作、整理、归档所有相关会议材料。2018年度落实董事会会议9次，召开股东大会7次，其中年度股东大会1次，临时股东大会6次，监事会会议5次。

3、公司管理决策程序逐渐完善，并按照《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》行使工作；做好董事、监事和高级管理人员信息报备及承诺工作，并督促他们遵守相关规定；本年度未出现关联方占款现象。

4、本报告期内未引入职业经理人。

(四) 投资者关系管理情况

公司严格按照持续信息披露的规定与要求自觉履行信息披露义务，并将按时编制并披露各期定期报告与临时报告，确保投资者能够及时了解公司生产经营、财务状况等重要信息。

公司电话、传真、邮箱均保持畅通，给予投资者或投资意向者以耐心的解答，记录投资者或投资意向者

提出的意见和建议，认真做好投资者管理工作，促进企业规范运作水平的不断提升。同时，公司将不断加强对相关人员的培训工作，使得公司管理层对资本市场有更深入的了解和认识，从而不断提升投资者关系管理水平。

(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

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司独立性情况

(一) 业务独立

公司以热力生产与供应、燃气供应、物业管理、餐饮及客房服务等为主营业务，具有独立的产供销系统，具有面向市场独立开展业务的能力。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统，在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、相互独立。

(二) 资产独立

公司主要资产均合法拥有，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，公司资产具有独立性。

(三) 人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续，公司员工的劳动、人事、公司报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

(四) 机构独立

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。本公司下设供热厂、物业部、供应部、行政管理部、财务部、生态酒店、昆能公司等职能部门，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

(五) 财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系，公司财务人员独立，公司独立在银行开设账户，公司独立进行税务登记，依法独立纳税，公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况，公司财务独立。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司完全拥有机构设置自主权，公司的内部经营管理职能部门系根据自身的经营需要设立，并按照各自的规章制度行使各自的职能，内部的管理与控制是一项长期而持续的系统工程，需要在公司运营的实际操作中不断改进、不断完善。

1、公司治理体系

公司从股份公司设立起，就逐步完善了《公司章程》，制定了三会议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等系列规章制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。目前公司已建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构。公司仍将进一步建立健全法人治理结构和完善的现代化企业管理制度，以促进企业平稳发展。

2、财务管理体系

公司建立了独立的会计核算体系，并严格贯彻和落实各项财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，并不断完善公司财务管理体系。

3、内控管理体系

报告期内，公司紧紧围绕企业内控制度，在有效分析市场风险、政策导向、经营风险、法律风险的前提下，采取事前防范、事中控制、事后改进等措施，不断加强企业内部管理，从企业规范角度持续完善内控管理体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

2016年4月17日，公司召开第一届董事会第六次会议，审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉尽职地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	大信审字[2019]第 21-00042 号
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层
审计报告日期	2019 年 4 月 24 日
注册会计师姓名	田军、王海婴
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

大信审字[2019]第 21-00042 号

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年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并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

二〇一九年四月二十四日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	95,920,208.95	89,454,520.99
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	五、（二）	23,097,474.07	33,180,477.27
预付款项	五、（三）	1,637,908.92	1,405,647.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	17,513,885.45	2,719,231.16
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	1,804,097.87	25,148,754.77
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	五、(六)	10,274,453.98	10,244,597.56
流动资产合计		150,248,029.24	162,153,228.77
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			
长期股权投资	五、(七)	272,085,220.44	347,001,425.10
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	五、(八)	230,252,490.32	249,225,687.31
在建工程	五、(九)	-	47,169.82
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、(十)	1,797,511.83	13,697,467.15
开发支出			
商誉	五、(十一)		740,084.55
长期待摊费用	五、(十二)	21,871,970.97	24,487,562.53
递延所得税资产	五、(十三)	534,065.78	915,492.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		526,541,259.34	636,114,888.56
资产总计		676,789,288.58	798,268,117.33
流动负债：			
短期借款	五、(十四)	30,000,000.00	-
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、(十五)	68,961,955.66	109,169,770.17
预收款项	五、(十六)	35,426,308.46	39,238,355.11
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	五、(十七)	683,981.82	470,038.74
应交税费	五、(十八)	1,373,922.48	1,110,008.18
其他应付款	五、(十九)	222,897,713.79	244,292,925.03
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		359,343,882.21	394,281,097.23
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		359,343,882.21	394,281,097.23
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（二十）	397,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十一）	9,065,796.47	9,065,796.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十二）	20,310,074.52	20,310,074.52
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十三）	-108,930,464.62	174,611,149.11
归属于母公司所有者权益合计		317,445,406.37	403,987,020.10
少数股东权益			
所有者权益合计		317,445,406.37	403,987,020.10
负债和所有者权益总计		676,789,288.58	798,268,117.33

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：卢东华

会计机构负责人：陈晓美

（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		95,920,208.95	74,081,145.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据及应收账款	十二、(一)	23,097,474.07	28,905,616.80
预付款项		1,637,908.92	576,467.03
其他应收款	十二、(二)	17,513,885.45	19,428,461.16
存货		1,804,097.87	24,862,968.89
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		10,274,453.98	10,180,050.93
流动资产合计		150,248,029.24	158,034,710.07
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	十二、(三)	272,085,220.44	356,001,425.10
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		230,252,490.32	247,082,307.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,797,511.83	1,738,302.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		21,871,970.97	24,487,562.53
递延所得税资产		534,065.78	534,065.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		526,541,259.34	629,843,663.43
资产总计		676,789,288.58	787,878,373.50
流动负债：			
短期借款		30,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		68,961,955.66	103,927,247.69
预收款项		35,426,308.46	34,204,367.39
合同负债			
应付职工薪酬		683,981.82	457,670.63
应交税费		1,373,922.48	1,083,559.56
其他应付款		222,897,713.79	244,300,517.52
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		359,343,882.21	383,973,362.79

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			
非流动负债合计			
负债合计		359,343,882.21	383,973,362.79
所有者权益：			
股本		397,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,065,796.47	9,065,796.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		20,272,487.52	20,272,487.52
一般风险准备			
未分配利润		-108,892,877.62	174,566,726.72
所有者权益合计		317,445,406.37	403,905,010.71
负债和所有者权益合计		676,789,288.58	787,878,373.50

(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		144,319,984.12	146,492,970.05
其中：营业收入	五、(二十四)	144,319,984.12	146,492,970.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		156,082,135.13	160,574,654.31
其中：营业成本	五、(二十四)	123,486,819.52	142,969,952.56

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十五)	1,958,476.88	3,135,748.95
销售费用	五、(二十六)	4,128,700.07	4,047,020.74
管理费用	五、(二十七)	10,335,320.71	9,881,815.22
研发费用			
财务费用	五、(二十八)	441,439.57	81,989.26
其中：利息费用		447,687.50	
利息收入		275,414.60	102,324.16
资产减值损失	五、(二十九)	15,731,378.38	458,127.58
信用减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十)	-74,258,384.77	35,909,235.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-74,916,204.66	35,909,235.81
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）	五、(三十一)	-134,710.00	-83,205.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-86,155,245.78	21,744,346.23
加：营业外收入	五、(三十二)	841.91	182.76
减：营业外支出	五、(三十三)	300,486.29	20,339.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-86,454,890.16	21,724,189.08
减：所得税费用	五、(三十四)	86,723.57	265,277.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-86,541,613.73	21,458,911.26
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）		-86,541,613.73	21,458,911.26
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-

1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		-86,541,613.73	21,458,911.26
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		-86,541,613.73	21,458,911.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		-86,541,613.73	21,458,911.26
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.22	0.11
（二）稀释每股收益			

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：卢东华

会计机构负责人：陈晓美

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、(四)	140,860,498.90	137,744,427.79
减：营业成本	十二、(四)	120,832,073.05	135,172,880.83
税金及附加		1,943,556.40	3,064,650.30
销售费用		4,128,700.07	4,047,020.74
管理费用		9,893,176.23	8,569,061.72
研发费用			
财务费用		440,660.07	99,062.14
其中：利息费用		447,687.50	
利息收入		275,414.60	90,135.20
资产减值损失		15,731,378.38	310,622.55
信用减值损失			

加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	-73,916,204.66	35,909,235.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-74,916,204.66	35,909,235.81
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）		-134,710.00	-83,205.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-86,159,959.96	22,307,160.00
加：营业外收入		841.91	182.76
减：营业外支出		300,486.29	20,339.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-86,459,604.34	22,287,002.85
减：所得税费用			196,173.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-86,459,604.34	22,090,829.26
（一）持续经营净利润		-86,459,604.34	22,090,829.26
（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		-86,459,604.34	22,090,829.26
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		159,374,912.60	191,270,831.66
客户存款和同业存放款项净增加额			

向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十五）	29,638,447.45	13,500,000.00
经营活动现金流入小计		189,013,360.05	204,770,831.66
购买商品、接受劳务支付的现金		120,850,810.84	129,228,980.95
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		16,139,623.09	12,136,481.85
支付的各项税费		2,085,012.65	7,553,927.15
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十五）	23,376,977.59	5,296,472.46
经营活动现金流出小计		162,452,424.17	154,215,862.41
经营活动产生的现金流量净额		26,560,935.88	50,554,969.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-58,450.99	
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		-58,450.99	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,802,291.24	37,073,005.95
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,838,655.69	
投资活动现金流出小计		31,640,946.93	37,073,005.95
投资活动产生的现金流量净额		-31,699,397.92	-37,073,005.95
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十五）	12,000,000.00	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计		42,000,000.00	50,000,000.00
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		395,850.00	
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	五、（三十五）	30,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		30,395,850.00	
筹资活动产生的现金流量净额		11,604,150.00	50,000,000.00
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		6,465,687.96	63,481,963.30
加：期初现金及现金等价物余额		89,454,520.99	25,972,557.69
六、期末现金及现金等价物余额		95,920,208.95	89,454,520.99

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：卢东华

会计机构负责人：陈晓美

(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		153,316,885.82	156,122,942.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		42,138,447.45	15,700,793.84
经营活动现金流入小计		195,455,333.27	171,823,735.84
购买商品、接受劳务支付的现金		115,510,103.63	110,838,928.26
支付给职工以及为职工支付的现金		15,778,245.36	10,026,398.86
支付的各项税费		2,045,873.70	7,376,848.01
支付其他与经营活动有关的现金		23,025,454.66	5,982,645.35
经营活动现金流出小计		156,359,677.35	134,224,820.48
经营活动产生的现金流量净额		39,095,655.92	37,598,915.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-58,450.99	
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		-58,450.99	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,802,291.24	37,073,005.95
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		28,802,291.24	37,073,005.95
投资活动产生的现金流量净额		-28,860,742.23	-37,073,005.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		12,000,000.00	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计		42,000,000.00	50,000,000.00
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		395,850.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		30,395,850.00	
筹资活动产生的现金流量净额		11,604,150.00	50,000,000.00
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		21,839,063.69	50,525,909.41
加：期初现金及现金等价物余额		74,081,145.26	23,555,235.85
六、期末现金及现金等价物余额		95,920,208.95	74,081,145.26

(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	200,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		174,611,149.11		403,987,020.10
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	200,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		174,611,149.11		403,987,020.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	197,000,000.00										-283,541,613.73		-86,541,613.73
（一）综合收益总额											-86,541,613.73		-86,541,613.73
（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. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	197,000,000.00									-197,000,000.00			
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	197,000,000.00									-197,000,000.00			
(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	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52	-108,930,464.62			317,445,406.37

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	200,000,000.00				9,065,796.47				18,100,991.59		155,361,320.78		382,528,108.84
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	200,000,000.00				9,065,796.47				18,100,991.59		155,361,320.78		382,528,108.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,209,082.93		19,249,828.33		21,458,911.26
（一）综合收益总额											21,458,911.26		21,458,911.26
（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									2,209,082.93	-2,209,082.93		
1. 提取盈余公积									2,209,082.93	-2,209,082.93		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	200,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52	174,611,149.11		403,987,020.10

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：卢东华

会计机构负责人：陈晓美

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他								
一、上年期末余额	200,000,000.00				9,065,796.47				20,272,487.52		174,566,726.72	403,905,010.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	200,000,000.00				9,065,796.47				20,272,487.52		174,566,726.72	403,905,010.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	197,000,000.00										-283,459,604.34	-86,459,604.34
（一）综合收益总额											-86,459,604.34	-86,459,604.34
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	197,000,000.00										-197,000,000.00	
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	197,000,000.00										-197,000,000.00	
（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	397,000,000.00				9,065,796.47				20,272,487.52		-108,892,877.62	317,445,406.37

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	200,000,000.00				9,065,796.47				18,063,404.59		154,684,980.39	381,814,181.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	200,000,000.00				9,065,796.47				18,063,404.59		154,684,980.39	381,814,181.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,209,082.93		19,881,746.33	22,090,829.26
（一）综合收益总额											22,090,829.26	22,090,829.26
（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									2,209,082.93		-2,209,082.93	
1. 提取盈余公积									2,209,082.93		-2,209,082.93	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												

2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	200,000,000.00				9,065,796.47				20,272,487.52		174,566,726.72	403,905,010.71

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）公司简介

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司前身为盘锦生态园区有限公司，公司最初成立于2003年4月18日，2015年盘锦生态园区有限公司进行股份改制，经盘锦市工商行政管理局批准，于2015年12月20日，注册成立了辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司。公司基本信息如下：

公司名称：辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司

注册号码：912111007443347324

公司住所：盘锦市大洼县田家镇

成立日期：2003年4月18日

法定代表人：钱春风

注册资本：叁亿玖仟柒佰万元

实收资本：叁亿玖仟柒佰万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：苗木花卉种植、销售；小区供暖服务；物业管理；电话费代收；房屋租赁；餐饮、客房、连锁早餐（仅限分支机构）；售电业务，停车场管理服务。（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。）

（二）主要业务及产品

公司职能定位是城市综合配套服务。当前公司已开展的主要业务有供暖、供气、物业、餐饮等服务项目。其中：

1、供暖项目是通过锅炉燃煤提供民用供暖，供暖期从每年11月1日起至次年3月31日止，居民供暖收费单价为28元/平方米，非居民供暖收费单价为35元/平方米，主要服务区域为蓝色康桥、生态园和金港翠园小区，近三年居民供暖面积约占总供暖面积97%。

2、供气项目主要为居民提供天然气服务，当前服务区域是紫江佳苑、总部生态城、金港翠园、紫园和新村等小区，供气收费单价为2.9元/方。

3、物业项目是提供小区物业服务，当前服务区域主要集中在蓝色康桥、总部生态城、

金港翠园、紫江佳苑和总部悦园等小区，物业收费包括物业管理费和电梯费，其中物业费收费价格分为 1.2 元/平方米、1.5 元/平方米、2 元/平方米、2.5/平方米和 3 元/平方米等不同梯次；电梯费收费分为 480 元/户/年（2 楼以上住户）和 240 元/户/年（2 楼住户）两种价格。

4、餐饮项目是借助四星级生态酒店为社会提供餐饮和客房服务。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 4 月 24 日批准报出。

（四）本年度合并财务报表范围

2018 年 3 月 31 日，公司将原唯一的一家子公司盘锦昆能清洁能源有限公司转让给了盘锦盛欣商业管理有限公司，故本年度只将该子公司年初至转让日的收入、费用、利润纳入合并利润表，年初至转让日的现金流量纳入合并现金流量表。转让子公司股权的具体情况详见本附注六、合并范围的变更之说明。

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司下设一家分公司—辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司生态酒店。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营：公司自本报告期末起 12 个月内，不存在影响公司持续经营能力的重大疑虑事项。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分

标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一子公司与本公司的会计政策、统一子公司与本公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长

期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方应当确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，本公司为非合营方根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务及外币财务报表折算

外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：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、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；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；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及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；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或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金

融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量现值低于账面价值的差额计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%,反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(十一) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于或等于 100 万元的应收款项确定为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备

2、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	合并报表范围内单位的往来款等极小可能性发生减值的款项	不计提坏账准备
往来账龄组合	一般应收款项,相同账龄的应收款具有类似信用风险特征	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备情况:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	5	5
1 至 2 年	20	20
2 至 3 年	50	50
3 年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项
坏账准备的计提方法	个别认定法

(十二) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在生产过程中耗用的煤炭、餐饮用料;经营中所需的客房用品;供暖三修期发生的未结转的生产成本和储备待售的燃气。主要包括原材料、低值易耗品、物料用品、生产成本和库存商品等。

2、发出存货的计价方法

(1) 本公司在取得原材料时，按实际成本进行初始计量。原材料发出时，按先进先出法计算确定。

(2) 本公司在供暖期发生的供暖成本，按当月实际发生额结转销售成本。

3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①库存商品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价减去估计的销售费用和相关税费后金额。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法摊销。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按照购买日确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论

以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十四) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输工具和家具用品；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10、20	3、5	9.70、4.75
机器设备	5、10	5	19、9.5
电子设备	5	3	19.40
运输工具	5	5	19.00
办公家具	5	3	19.40

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为

入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十五）在建工程

1. 在建工程以立项项目分类核算。
2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十七） 无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(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。

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

可能性较大等特点。

（十八） 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

（十九） 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据

规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十一) 收入

1、销售商品

本公司销售的产品（商品）在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量

2、提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、具体核算

本公司的营业收入主要包括供暖收入、供气收入、物业收入、餐饮收入和客房收入，各项收入具体核算方法如下：

(1) 供暖收入

本公司按照与被供暖方确认的实际供暖面积，根据供需双方约定的收费单价结算供暖费用，预收的供暖费在供暖期间（当年 11 月至次年 3 月）按月平均结转收入。

(2) 供气收入

本公司供气收入按供需双方约定的收费单价，依据需求方在服务期内的天然气用量收取使用费用并结转收入。

(3) 物业收入

本公司物业费按供需双方约定的收费方式结算，预收的物业费在服务期内平均结转收入。

(4) 餐饮收入

顾客消费结束并结算账款后，餐饮销售过程执行完毕，在确认本次消费金额后，确认销售收入的实现。

(5) 客房收入

顾客消费结束并结算账款后，客房服务业务已经完成，在确认本次消费金额后，按服务期结转客房收入。

(二十二) 政府补助

1. 政府补助类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费

用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在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且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十四) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十五) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

本公司执行财会〔2018〕15号的主要影响如下：

会计政策变更 内容和原因	受影响的报表 项目名称	本期受影响的报表 项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项 目及金额
应付利息、应付股利计 入其他应付款项目列示	其他应付款	222,897,713.79 元	244,292,925.03 元	应付利息：0 元 应付股利：0 元 其他应付款： 244,292,925.03 元

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、10%、16%
城建税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

2016 年财政部和国家税务总局下发了财税[2016]94 号文件《关于供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，文件规定对“三北地区”（包括北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区、辽宁省、大连市、吉林省、黑龙江省、山东省、青岛市、河南省、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区和新疆维吾尔自治区）的供热企业，自 2016 年至 2018 年供暖期期间，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入继续免征增值税；自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年供暖期末，对向居民供热而收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地继续免征房产税、城镇土地使用税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金	857,657.57	1,145,673.63
银行存款	93,062,551.38	86,308,847.36
其他货币资金	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	95,920,208.95	89,454,520.99

其他货币资金 2,000,000.00 元为保函保证金，该保证金将于 2019 年 1 月 4 日到期。

(二) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	25,333,491.88	35,573,665.51
减：坏账准备	2,236,017.81	2,393,188.24
合计	23,097,474.07	33,180,477.27

应收账款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	25,333,491.88	100.00	2,236,017.81	8.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	25,333,491.88	100.00	2,236,017.81	8.83

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	35,573,665.51	100.00	2,393,188.24	6.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	35,573,665.51	100.00	2,393,188.24	6.73

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	19,782,276.92	5.00	989,113.85	31,494,319.20	5.00	1,577,318.98
1 至 2 年	5,095,678.40	20.00	1,019,135.68	4,079,346.31	20.00	815,869.26
2 至 3 年	455,536.56	50.00	227,768.28			
3 年以上	-		-			
合计	25,333,491.88		2,236,017.81	35,573,665.51		2,393,188.24

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 591,204.86 元，处置子公司转出坏账准备金额为 748,375.29 元。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
辽河石油勘探局振兴公用事业公司	16,518,723.30	46.75	825,936.17
盘锦保惠工程实业有限公司	3,653,298.28	10.34	730,659.66
辽宁桔子实业有限公司	2,254,484.40	6.38	112,724.22
盘锦兴隆大厦油一城有限公司	1,254,484.40	3.55	250,896.88
盘锦振兴物业管理有限公司	489,944.45	1.93	198,175.67
合计	24,170,934.83	95.41	2,118,392.60

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,637,908.92	100.00	1,405,257.02	99.97
1至2年				
2至3年			390.00	0.03
3年以上				
合计	1,637,908.92	100.00	1,405,647.02	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
华润电力(盘锦)有限公司	1,024,704.80	62.56
国网辽宁省电力有限公司盘锦供电公司	321,519.80	19.63
吉林华正农牧业开发股份有限公司	172,226.80	10.52
北京欧瀚国际贸易有限公司	50,117.80	3.06
大庆一口猪食品有限公司	46,792.30	2.86

(四) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	18,446,595.12	3,988,011.33
减：坏账准备	932,709.67	1,268,780.17
合计	17,513,885.45	2,719,231.16

其他应收款项

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	18,446,595.12	100.00	932,709.67	5.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	18,446,595.12	100.00	932,709.67	5.06

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	3,760,011.33	94.28	1,040,780.17	27.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	228,000.00	5.72	228,000.00	100.00
合计	3,988,011.33	100.00	1,268,780.17	31.81

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	18,435,668.89	5.00	921,783.44	1,195,685.61	5.00	59,784.28
1 至 2 年		20.00	-	1,004,556.57	20.00	200,911.31
2 至 3 年	-	50.00	-	1,559,369.15	50.00	779,684.58
3 以上	10,926.23	100.00	10,926.23	400.00	100.00	400.00
合计	18,446,595.12		932,709.67	3,760,011.33	27.68	1,040,780.17

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 669,259.50 元，处置子公司转出坏账准备金额为 777,330.00 元。

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收股权转让款	10,000,000.00	
银联结算的未达账项	120,241.60	316,120.89
员工保险	111,871.27	84,409.78
备用金	83,543.81	68,483.99

款项性质	期末余额	期初余额
押金	22,400.00	102,000.00
应收售房款		980,000.00
应收土地平整款		1,500,000.00
其他	28,538.44	936,996.67
合计	18,446,595.12	3,988,011.33

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
盘锦盛欣商业管理有限公司	股权转让款	10,000,000.00	1年以内	54.21	500,000.00
兴隆台区万众煤炭经销处	应收煤款	8,080,000.00	1年以内	95.66	404,000.00
中国银行	银联结算未达账项	105,093.94	1年以内	1.24	5,254.70
住房公积金个人	为员工垫付公积金	59,580.00	1年以内	0.71	2,979.00
保险个人	为员工垫付保险	52,291.27	1年以内	0.62	2,614.56
员工	备用金	32,261.41	1年以内	0.38	1,613.07
合计		18,296,965.21		99.19	914,848.26

(五) 存货

存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,535,095.99		1,535,095.99	24,710,181.14		24,710,181.14
物料用品	215,282.16		215,282.16	117,710.76		117,710.76
库存商品	53,719.72		53,719.72	38,541.17		38,541.17
工程施工				282,321.70		282,321.70
合计	1,804,097.87		1,804,097.87	25,148,754.77		25,148,754.77

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税余额负数重分类	8,455,180.06	8,425,323.64
所得税余额负数重分类	1,819,273.92	1,819,273.92
合计	10,274,453.98	10,244,597.56

(七) 长期股权投资

投资单位	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备
------	------	--------	------	------

		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		期末余额
联营企业											
盘锦银行股份有限公司	347,001,425.10			-74,916,204.66						272,085,220.44	

(八) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	244,723,404.35	249,225,687.31
固定资产清理		
减：减值准备	14,470,914.02	
合计	230,252,490.32	249,225,687.31

固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	家具用品	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	194,697,498.56	117,865,125.02	1,375,483.68	2,982,139.92	3,583,647.93	320,503,895.11
2. 本期增加金额	3,762,957.81	13,006,356.03	99,220.00	238,581.14	-	17,107,114.98
(1) 购置	-	1,713,957.88	99,220.00	238,581.14		2,051,759.02
(2) 在建工程转入	3,762,957.81	11,054,888.17	-	-		14,817,845.98
(3) 其他		237,509.98	-	-		237,509.98
3. 本期减少金额	688,547.63	1,931,492.27	84,897.44	295,421.34	21,021.25	3,021,379.93
(1) 处置或报废		190,000.00	-	-		190,000.00
(2) 处置子公司	451,037.65	1,741,492.27	84,897.44	295,421.34	21,021.25	2,593,869.95
(3) 其他	237,509.98		-	-		237,509.98
4. 期末余额	197,771,908.74	128,939,988.78	1,389,806.24	2,925,299.72	3,562,626.68	334,589,630.16
二、累计折旧						
1. 期初余额	36,002,469.00	33,923,700.64	591,662.67	552,079.02	208,296.47	71,278,207.80
2. 本期增加金额	5,881,954.37	11,849,773.98	209,383.99	535,206.19	693,892.93	19,170,211.46
(1) 计提	5,881,954.37	11,818,131.26	209,383.99	535,206.19	693,892.93	19,138,568.74
(2) 其他		31,642.72				31,642.72
3. 本期减少金额	39,553.40	328,546.44	20,630.10	193,463.51	-	582,193.45
(1) 处置或报废		55,290.00				55,290.00

(2) 其他	31,642.72					31,642.72
(3) 处置子公司	7,910.68	273,256.44	20,630.10	193,463.51	-	495,260.73
4. 期末余额	41,844,869.97	45,444,928.18	780,416.56	893,821.70	902,189.40	89,866,225.81
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额	4,275,903.39	10,195,010.64				14,470,914.03
计提	4,275,903.39	10,195,010.64				14,470,914.03
3. 本期减少金额						
处置或报废						
4. 期末余额	4,275,903.39	10,195,010.64				14,470,914.03
四、账面价值						
1. 期末账面价值	151,651,135.38	73,300,049.96	609,389.68	2,031,478.02	2,660,437.28	230,252,490.32
2. 期初账面价值	158,695,029.56	83,941,424.38	783,821.01	2,430,060.90	3,375,351.46	249,225,687.31

期末已经提足折旧仍继续使用的固定资产原值: 30,217,330.94 元。

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产情况

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	19,195,404.44	14,919,501.05	4,275,903.39	-	燃煤锅炉建筑物
机器设备	46,028,377.63	33,237,966.99	10,195,010.64	2,595,400.00	燃煤锅炉等设备
合计	65,223,782.07	48,157,468.05	14,470,914.02	2,595,400.00	

(九) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目		47,169.82
工程物资		
减：减值准备		
合计		47,169.82

在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天然气加气站				47,169.82		47,169.82
合计				47,169.82		47,169.82

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
购热替代燃煤供暖工程	12,347,213.19		12,347,213.19	12,347,213.19		
东苑工程	2,470,632.79		2,470,632.79	2,470,632.79		
天然气加气站	47,169.82	47,169.82			47,169.82	
合计	14,865,015.80	47,169.82	14,817,845.98	14,817,845.98	47,169.82	

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
购热替代燃煤供暖工程	100.00	100.00				其他来源
东苑工程	100.00	100.00				其他来源
天然气加气站						

(十)无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	14,075,477.60	289,280.50	14,364,758.10
2. 本期增加金额		154,115.16	154,115.16
购置		154,115.16	154,115.16
3. 本期减少金额	12,313,600.00	12,820.51	12,326,420.51
(1) 处置			
(2) 处置子公司	12,313,600.00	12,820.51	12,326,420.51
4. 期末余额	1,761,877.60	430,575.15	2,192,452.75
二、累计摊销			
1. 期初余额	495,994.48	171,296.47	667,290.95
2. 本期增加金额	46,549.40	48,356.54	94,905.94
(1) 计提	46,549.40	48,356.54	94,905.94
3. 本期减少金额	359,146.63	8,109.34	367,255.97
(1) 处置			
(2) 处置子公司	359,146.63	8,109.34	367,255.97
4. 期末余额	183,397.25	211,543.67	394,940.92
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
计提			
3. 本期减少金额			
处置			
4. 期末余额			

四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,578,480.35	219,031.48	1,797,511.83
2. 期初账面价值	13,579,483.12	117,984.03	13,697,467.15

(十一) 商誉

商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
		企业合并形成的	处置	
盘锦昆能清洁能源有限公司	740,084.55		740,084.55	
合计	740,084.55		740,084.55	

(十二) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
土地租金	2,223,714.44		147,924.00		2,075,790.44
酒店维修工程	22,263,848.09	112,685.77	2,580,353.33		19,796,180.53
合计	24,487,562.53	112,685.77	2,728,277.33		21,871,970.97

(十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	534,065.78	2,136,263.12	915,492.10	3,661,968.41
可抵扣亏损				
小计	534,065.78	2,136,263.12	915,492.10	3,661,968.41

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	15,503,378.38	
可抵扣亏损	5,704,147.07	10,626,111.16
合计	21,207,525.45	10,626,111.16

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情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2018		951,457.69	
2019		143,859.24	
2020			
2021	5,704,147.07		
2022		9,530,794.23	

年度	期末余额	期初余额	备注
合计	5,704,147.07	10,626,111.16	

(十四) 短期借款

短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	30,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	30,000,000.00	

(十五) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	68,961,955.66	109,169,770.17
合计	68,961,955.66	109,169,770.17

(1) 应付账款分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	67,424,907.00	106,130,953.31
1年以上	1,537,048.66	3,038,816.86
合计	68,961,955.66	109,169,770.17

(2) 账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京吉森工装饰材料有限公司	731,817.45	因质量问题暂未结算
大连弘焱机电设备工程有限公司	542,508.93	验收手续尚未完成
合计	1,274,326.38	

(十六) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	35,426,308.46	39,238,355.11
1年以上		
合计	35,426,308.46	39,238,355.11

(十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	470,038.74	13,519,283.46	13,305,340.38	683,981.82
离职后福利-设定提存计划	-	2,279,308.09	2,279,308.09	-
合计	470,038.74	15,798,591.55	15,584,648.47	683,981.82

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	374,036.00	11,118,576.00	10,995,552.00	497,060.00
社会保险费		908,847.82	907,183.82	1,664.00
其中：医疗保险费		757,876.01	757,876.01	
工伤保险费		70,214.82	68,550.82	1,664.00
生育保险费		80,756.99	80,756.99	
住房公积金	5.00	1,333,821.00	1,333,826.00	
工会经费和职工教育经费	95,997.74	158,038.64	68,778.56	185,257.82
合计	470,038.74	13,519,283.46	13,305,340.38	683,981.82

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	2,223,715.20	2,223,715.20	-
失业保险费	-	55,592.89	55,592.89	-
合计	-	2,279,308.09	2,279,308.09	-

(十八) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
印花税		1,297.02
企业所得税		22,644.24
城市维护建设税		860.00
房产税	1,372,505.78	1,080,788.27
土地使用税	1,416.70	3,804.38
教育费附加	-	614.27
合计	1,373,922.48	1,110,008.18

(十九) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	51,837.50	
应付股利		
其他应付款项	222,845,876.29	244,292,925.03
合计	222,897,713.79	244,292,925.03

1. 应付利息

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

类 别	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	51,837.50	

2.其他应付款项

(1) 其他应付款项分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	207,556,622.18	235,251,925.03
装修押金	9,770,800.00	9,041,000.00
工程款	2,634,562.78	
设备材料	1,414,572.40	
维修基金	1,257,372.38	
其他	211,946.55	
合 计	222,845,876.29	244,292,925.03

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
盘锦振兴嘉禾地产开发有限公司	119,760,278.00	流动资金周转所需，暂欠
钱春风	38,731,018.18	流动资金周转所需，暂欠
郑勇	30,000,000.00	流动资金周转所需，暂欠
刘林	7,000,000.00	流动资金周转所需，暂欠
合 计	195,491,296.18	

(二十) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	200,000,000.00			197,000,000.00		197,000,000.00	397,000,000.00

(二十一) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价				
二、其他资本公积	9,065,796.47			9,065,796.47
合计	9,065,796.47			9,065,796.47

(二十二) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	20,310,074.52			20,310,074.52

(二十三) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	174,611,149.11	

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	174,611,149.11	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-86,541,613.73	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利	197,000,000.00	
期末未分配利润	-108,930,464.62	

(二十四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计				
供暖收入	71,060,825.61	78,947,364.28	83,559,277.37	94,701,473.85
物业收入	27,815,531.59	16,504,580.52	18,254,812.65	9,389,139.91
餐饮收入	22,007,625.31	19,242,553.92	18,679,708.24	21,481,238.49
客房收入	15,867,500.64	5,723,608.03	13,874,653.14	9,195,911.41
租赁收入	4,109,015.75	413,966.30	3,375,976.39	405,117.17
燃气收入	3,086,305.04	2,363,632.77	7,031,227.30	6,030,061.40
燃气工程	373,180.18	291,113.70	1,717,314.96	1,767,010.33
合计	144,319,984.12	123,486,819.52	146,492,970.05	142,969,952.56

(二十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,210.92	197,503.47
教育费附加	1,210.92	144,449.07
房产税	1,090,887.02	1,096,874.85
土地使用税	808,716.64	1,684,472.53
环境保护税	50,365.88	-
其他税费	6,085.50	12,449.03
合计	1,958,476.88	3,135,748.95

(二十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,180,134.72	3,277,584.92
差旅费	4,243.41	21,363.41
业务宣传费	944,321.94	748,072.41
合计	4,128,700.07	4,047,020.74

(二十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,203,244.72	3,505,302.85
折旧与摊销	3,433,584.91	2,898,453.86
车辆使用费	214,838.17	240,350.46
物料消耗	275,498.45	486,873.78

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	80,957.79	21,220.00
办公费用	2,127,196.67	2,729,614.27
合计	10,335,320.71	9,881,815.22

(二十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	447,687.50	
减：利息收入	275,414.60	102,324.16
手续费支出	269,166.67	184,313.42
合计	441,439.57	81,989.26

(二十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,260,464.36	458,127.58
固定资产减值损失	14,470,914.02	
合计	15,731,378.38	458,127.58

(三十) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-74,916,204.66	35,909,235.81
处置长期股权投资产生的投资收益	657,819.89	
合计	-74,258,384.77	35,909,235.81

(三十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：	-134,710.00	-83,205.32
其中：固定资产处置利得	-134,710.00	-83,205.32

(三十二) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	841.91	182.76	841.91
合计	841.91	182.76	841.91

(三十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
供暖不达标支出	300,000.00		300,000.00
其他	486.29	20,339.91	486.29
合计	300,486.29	20,339.91	300,486.29

(三十四) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	86,723.57	105,980.49
递延所得税费用		159,297.33
合计	86,723.57	265,277.82

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-86,454,890.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-21,613,722.54
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,954,691.97
使用前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	-1,130,090.45
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	3,875,844.60
.....	
所得税费用	86,723.57

(三十五) 现金流量表

1、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	29,638,447.45	13,500,000.00
其中：盘锦润电热力有限公司退回的热款	18,000,000.00	
其他应付增加（装修保证金、维修基金、保险公司赔款等）	6,351,663.91	13,397,675.84
收盘锦昆能清洁能源有限公司还款	5,000,000.00	
财务利息收入	275,414.60	102,324.16
其他	11,368.94	
支付其他与经营活动有关的现金	23,376,977.59	5,296,472.46
其中： 预付盘锦润电热力有限公司的热款	18,000,000.00	
管理费用	3,266,638.46	3,478,058.51
销售费用	948,565.35	769,435.82
其他应付还款（退还的保证金、支付的维修基金、保险赔款）	892,607.11	864,664.71
财务手续费	269,166.67	184,313.42

2、收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金		
其中：		
支付其他与投资活动有关的现金	2,838,655.69	
其中：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,838,655.69	

3、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	12,000,000.00	50,000,000.00
其中：借款	12,000,000.00	50,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	
其中：归还借款	30,000,000.00	

(三十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-86,541,613.73	21,458,911.26
加：资产减值准备	15,731,378.38	458,127.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,138,568.74	17,017,311.06
无形资产摊销	94,905.94	383,447.40
长期待摊费用摊销	2,728,277.33	1,600,743.60
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）	134,710.00	83,205.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	447,687.50	
投资损失（收益以“-”号填列）	74,258,384.77	-35,909,235.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		159,297.33
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）	23,058,871.02	-13,858,023.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,566,873.50	22,794,602.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,507,107.57	36,366,582.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	26,560,935.88	50,554,969.25
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		

项目	本期发生额	上期发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	95,920,208.95	89,454,520.99
减：现金的期初余额	89,454,520.99	25,972,557.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,465,687.96	63,481,963.30

2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期支付的现金或现金等价物	
其中：盘锦昆能清洁能源有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,838,655.69
其中：盘锦昆能清洁能源有限公司	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-2,838,655.69

3. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	95,920,208.95	89,454,520.99
其中：库存现金	857,657.57	1,145,673.63
可随时用于支付的银行存款	95,062,551.38	88,308,847.36
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	95,920,208.95	89,454,520.99
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(三十七) 所有权或使用权收到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产-房产	64,185,959.91	抵押贷款
合计	64,185,959.91	--

六、合并范围的变更

经公司第一届董事会第十九次会议审议通过，公司将持有的盘锦昆能清洁能源有限公

司 100%股权转让给了盘锦盛欣商业管理有限公司，2018 年 3 月 29 日，盘锦昆能清洁能源有限公司完成了股权转让相关的工商变更登记。本年度，公司只将该子公司年初至转让日的收入、费用、利润纳入合并利润表，年初至注销日的现金流量纳入合并现金流量表。

本期出售子公司股权情况

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	盘锦昆能清洁能源有限公司
股权处置价款	1000 万元
股权处置比例（%）	100
股权处置方式	协议转让
丧失控制权的时点	2018 年 3 月 29 日
丧失控制权时点的确定依据	股权变更登记
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	657,819.89
丧失控制权之日剩余股权的比例	-
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	-
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	-
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	-
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	-
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	-

七、在其他主体中的权益

在联营企业中的权益

1、重要的联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
盘锦银行股份有限公司	盘锦市兴隆台区兴隆台街 118 号	盘锦市兴隆台区兴隆台街 118 号	银行金融业	12.54		权益法

注：盘锦银行股份有限公司为本公司的联营企业。盘锦银行股份有限公司原注册资本 71,331.35 万元，由 16 名股东出资组建，其中盘锦生态园区有限公司、辽宁中润实业集团有限公司和大连修竹房屋开发有限公司各出资 1.2 亿元，分别占注册资本的 16.82%；盘锦市财政局出资 6,500 万元，占注册资本的 9.11%；大洼县财政局、盘山县财政局和盘锦市双台子区财政局分别出资 5,500 万元，分别占注册资本的 7.71%；另有盘锦市兴隆台区财政局、盘锦银行员工等 8 名股东出资 12,331.35 万元，合计占注册资本 17.30%。盘锦银行股份有限公司股东数量较多，较大股东股权分布比较均衡。本公司做为银行第一大股东，但对其并不构成控制、共同控制关系；本公司股权比例低于 20%，但本公司在银行中派有董事，同时银行股权较分散，本公司对银行的经营能产生重大影响。

2015 年 7 月 31 日，经中国银监会辽宁监管局批复（辽银监复【2015】178 号），盘锦银行股份有限公司

司增资，吸收沈阳东和有机化工有限公司和盘锦辽东湾丰源热力有限公司分别出资 10,360 万元，增资扩股后，盘锦银行股份有限公司的注册资本变更为 92,051.35 万元，本公司股权比例变更为 13.04%。

2015 年 9 月，经中国银监会辽宁监管局批复（辽银监复【2015】178 号），盘锦银行股份有限公司增资 7,000 万元，增资扩股后，盘锦银行股份有限公司的注册资本变更为 95,677.35 万元，本公司股权比例变更为 12.54%，截至 2018 年 12 月 31 日本公司股权比例仍为 12.54%。

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	盘锦银行股份有限公司	盘锦银行股份有限公司
流动资产	12,560,487,600.00	12,059,017,900.00
其中：现金和现金等价物	11,794,270,700.00	4,215,986,300.00
非流动资产	19,897,540,200.00	20,135,313,500.00
资产合计	32,458,027,800.00	32,194,330,000.00
流动负债	7,813,926,100.00	2,231,549,500.00
非流动负债	22,252,736,800.00	27,011,557,700.00
负债合计	30,066,662,900.00	29,243,107,200.00
少数股东权益	221,626,300.00	184,067,700.00
归属于母公司股东权益	2,169,738,600.00	2,767,156,500.00
按持股比例计算的净资产份额	272,085,220.44	347,001,425.10
对联营企业权益投资的账面价值	272,085,220.44	347,001,425.10
营业收入	1,645,589,400.00	1,005,398,500.00
所得税费用	82,143,600.00	61,020,200.00
净利润	-562,779,700.00	313,525,400.00
综合收益总额	-562,779,700.00	313,525,400.00

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括银行存款、应收账款、预收款项、应付账款等。各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目注释。本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的货币资金以及提供给客户的信用额度均会产生信用风险。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的国有及其他大中型商业银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，因对方单位违约而导致的重大损失的可能性相对较低。

本公司的客户主要为中国联合网络通信有限公司等信用状况较好的电信运营商，信用风险相对较低。同时，为降低客户信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行应收账款账龄分析等其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。

（二）流动风险

流动风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

（三）利率风险

本公司的带息资产主要为银行存款。由于银行存款主要为短期性质并且所涉及的利息金额并不重大，管理层认为市场存款利率的波动对财务报表的影响并不重大。

九、关联方关系及其交易

（一）本公司的控股股东

本公司由二位自然人股东出资组建，控股股东为钱春风。

（二）本企业的联营企业情况

本企业重要的联营企业详见附注七、在其他主体中的权益，，本期与本公司发生关联方交易形成余额的联营企业情况

联营企业名称	其他关联方与本公司关系
盘锦银行股份有限公司	联营企业，截至 2018 年 12 月 31 日本公司持股比例为 12.54%。

（三）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
盘锦璧成房地产开发有限公司	本公司主要管理人员控制的企业
盘锦广健房地产开发有限公司	本公司主要管理人员控制的企业
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	本公司持股 5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
辽宁振兴生态造纸有限公司	本公司持股 5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
辽宁振兴生态集团发展股份有限公司	本公司持股 5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
诚通生态旅游发展有限公司	本公司持股 5%以上股东与其关系密切家庭成员联营的企业
盘锦中升房地产开发有限公司	本公司控股股东控制的企业
郑勇	本公司持股 5%以上股东
钱林	本公司控股股东关系密切的家庭成员
钱勇	本公司控股股东关系密切的家庭成员
安宝久	本公司控股股东关系密切的家庭成员

（四）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联	关联交易	关联交易定	本期发生额	上期发生额
-------	----	------	-------	-------	-------

	交易类型	内容	价方式及决策程序	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
采购商品、接受劳务：							
盘锦大米（集团）有限公司	购买商品	有机大米	市场价格	229,700.00		288,500.00	
销售商品、提供劳务：							
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	销售商品	供暖	市场价格	186,122.02	0.26	185,447.66	0.22
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	销售商品	电费	市场价格	11,634.87	1.32		
盘锦中升房地产开发有限公司	销售商品	电费	市场价格	1,400.00	0.16		
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	提供劳务	绿化	市场价格	473,454.55	19.87		
盘锦璧成房地产开发有限公司	提供劳务	绿化	市场价格	1,476,999.96	61.99		
盘锦中升房地产开发有限公司	提供劳务	绿化	市场价格	192,181.82	8.07		
诚通生态旅游发展有限公司	提供劳务	餐饮	市场价格	179,526.42	0.82		
诚通生态旅游发展有限公司	提供劳务	客房	市场价格	124,520.19	0.78		
诚通生态旅游发展有限公司	提供服务	物业	市场价格	113,456.79	0.41		

2、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期期确认的租赁收入、费用
钱春风	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司	房屋		300,000.00

3、关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日	说明
钱春风	拆入	12,000,000.00	2018年2月1日	2028年1月31日	无息

4、其他关联交易

关联方名称	存款余额	2018年12月31日	2017年12月31日
盘锦银行股份有限公司	合计	51,427,176.41	47,782,305.20
	存款利息收入	本期发生额	上期发生额
盘锦银行股份有限公司	合计	137,948.61	50,560.82

5、关联方资产转让、债务重组情况

无

6、关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合计	185,130.00	167,699.00

(五) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	119,760,278.00	149,760,278.00
其他应付款	钱春风	50,731,018.18	38,731,018.18
其他应付款	郑勇	30,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	辽宁振兴生态集团发展股份有限公司	36,626.00	31,000.00
合计		200,527,922.18	218,522,296.18

十、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

无

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	25,333,491.88	30,550,429.75
减：坏账准备	2,736,017.81	1,644,812.95
合计	23,097,474.07	28,905,616.80

应收账款

类 别	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	25,333,491.88	100.00	2,236,017.81	8.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	25,333,491.88	100.00	2,236,017.81	8.83

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	30,550,429.75	100	1,644,812.95	5.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	30,550,429.75	100	1,644,812.95	5.38

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	19,782,276.92	5.00	989,113.85	29,768,486.70	5.00	1,488,424.34
1至2年	5,095,678.40	20.00	1,019,135.68	781,943.05	20.00	156,388.61
2至3年	455,536.56	50.00	227,768.28			
3年以上	-		-			
合计	25,333,491.88		2,236,017.81	30,550,429.75		1,644,812.95

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 591,204.86 元。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
辽河石油勘探局振兴公用事业公司	16,518,723.30	65.21	825,936.17
盘锦保惠工程实业有限公司	3,653,298.28	14.42	730,659.66
辽宁桔子实业有限公司	2,254,484.40	8.90	112,724.22
盘锦兴隆大厦油一城有限公司	1,254,484.40	4.95	250,896.88
盘锦振兴物业管理有限公司	489,944.45	1.93	198,175.67
合计	24,170,934.83	95.41	2,118,392.60

(二)其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	18,446,595.12	19,919,911.33
减：坏账准备	932,709.67	491,450.17
合计	17,513,885.45	19,428,461.16

其中：其他应收款项分类披露

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	18,446,595.12	100.00	932,709.67	5.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	18,446,595.12	100.00	932,709.67	5.06

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	19,691,911.33	91.00	263,450.17	1.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	228,000.00	9.00	228,000.00	100.00
合计	19,919,911.33	100.00	491,450.17	2.47

1. 按组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
账龄分析组合	18,446,595.12	5.06	932,709.67	2,191,911.33	12.02	263,450.17
低风险组合				17,500,000.00		
合计				19,691,911.33		263,450.17

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	18,435,668.89	5.00	921,783.44	1,194,085.61	5.00	59,704.28

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1至2年		20.00	-	984,556.57	20.00	196,911.31
2至3年	-	50.00	-	12,869.15	50.00	6,434.58
3以上	10,926.23	100.00	10,926.23	400.00	100.00	400.00
合计	18,446,595.12		932,709.67	2,191,911.33		263,450.17

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 669,259.50 元。

3. 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收股权转让款	10,000,000.00	
应收原预付的购煤款	8,080,000.00	
银联结算的未达账项	120,241.60	316,120.89
员工保险	111,871.27	84,409.78
备用金	83,543.81	66,883.99
押金	22,400.00	102,000.00
应收售房款		980,000.00
应收子公司的款项		17,500,000.00
其他	28,538.44	870,496.67
合计	18,446,595.12	19,919,911.33

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
盘锦盛欣商业管理有限公司	股权转让款	10,000,000.00	一年以内	54.21	500,000.00
兴隆台区万众煤炭经销处	应退回的购煤款	8,080,000.00	1年以内	43.80	404,000.00
银联商务股份有限公司辽宁分公司	银联结算未达账项	105,093.94	1年以内	0.57	5,254.70
住房公积金个人	为员工垫付公积金	59,580.00	1年以内	0.32	2,979.00
保险个人	为员工垫付保险	52,291.27	1年以内	0.28	2,614.56
合计		18,296,965.21		99.19	914,848.26

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资				9,000,000.00		9,000,000.00
对联营企业投资	272,085,220.44		272,085,220.44	347,001,425.10		347,001,425.10

资					
合计	272,085,220.44		272,085,220.44	356,001,425.10	356,001,425.10

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
盘锦昆能清洁能源有限公司	9,000,000.00		9,000,000.00			
合计	9,000,000.00		9,000,000.00			

2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业										
盘锦银行股份有限公司	347,001,425.10			-74,916,204.66						272,085,220.44

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计				
供暖收入	71,060,825.61	78,947,364.28	83,559,277.37	94,701,473.85
物业收入	27,815,531.59	16,504,580.52	18,254,812.65	9,389,139.91
餐饮收入	22,007,625.31	19,242,553.92	18,679,708.24	21,481,238.49
客房收入	15,867,500.64	5,723,608.03	13,874,653.14	9,195,911.41
租赁收入	4,109,015.75	413,966.30	3,375,976.39	405,117.17
合计	140,860,498.90	120,832,073.05	137,744,427.79	135,172,880.83

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-74,916,204.66	35,909,235.81
处置长期股权投资产生的投资收益	1,000,000.00	
合计	-73,916,204.66	35,909,235.81

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-134,710.00	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-299,644.38	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	108,588.60	
23. 少数股东影响额		
合计	-325,765.78	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度

归属于公司普通股股东的净利润	-23.99%	5.46	-0.22	0.11		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23.90%	5.48	-0.22	0.11		

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室及财务部