



鑫梓润

NEEQ : 870371

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司



年度报告

2018

公司年度大事记

- ◆ 1、2018年3月，公司中标开平市长沙站环卫服务项目，服务期限为5年，总中标金额81,468,993.40元。
- ◆ 2、2018年3月，公司中标江门市蓬江区潮连（西北区）环卫保洁及绿化管护服务项目，服务期限为3年，总中标金额8,557,701.30元。
- ◆ 3、2018年6月，公司投资100万元成立全资子公司福州市鑫梓润生态环境科技有限公司。
- ◆ 4、2018年6月，公司获得深圳市市场监督管理局颁发连续六年（2012-2017）广东省守合同重信用企业。
- ◆ 5、2018年7月，公司中标江西萍乡全区城乡环卫作业市场化项目，服务期限为8年，总中标金额359,166,877.76元。
- ◆ 6、2018年10月，公司获得中国中小商业企业协会清洁行业分会颁发的第十届中国清洁环卫环境行业年会“著名品牌”及“行业贡献”荣誉称号。
- ◆ 7、2018年12月，公司获得深圳市物业管理企业协会颁发的“公益慈善热心企业”荣誉称号。

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	13
第五节	重要事项	25
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	33
第九节	行业信息	36
第十节	公司治理及内部控制	37
第十一节	财务报告	46

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、鑫梓润、鑫梓润股份	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司
佛山高明分公司	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司佛山高明分公司
开平分公司	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司开平分公司
鑫梓润生态环境科技	指	全资子公司福州市鑫梓润生态环境科技有限公司
萍乡鑫梓润环境科技	指	全资子公司萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司
深汕鑫梓润环境服务	指	全资子公司深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司
重庆鑫梓润环境服务	指	控股子公司重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

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。

公司负责人王珊、主管会计工作负责人丘振球及会计机构负责人（会计主管人员）苏春香保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京中证天通会计师事务所（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
1、 财政政策变动及政府采购风险	公司城市管理业务的主要客户为各地政府城市管理局、环卫部门、街道办以及居委会等相关部门，尽管市容环境、市政环卫等业务是城市发展运营中不可或缺的一环，受经济周期波动影响较小，政策“简政放权”的力度逐步加大，本行业的市场化进程亦在快速推进，若未来宏观财政政策趋于紧缩，各级政府削减或延缓非刚性的财政支出项目，将对公司的城市管理业务的顺利开展和服务款项的回收造成不利的影响。
2、 劳动用工风险	城市管理及物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此公司人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的管理服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。

<p>3、项目收益波动风险</p>	<p>公司在深圳市的物业管理在管项目中多为城中村、村改居等社区，在这些社区居住的居民具有流动性大、对物业管理费用认知程度低等特性，容易造成管理费用较难收取的风险，从而导致公司在项目的收益存在波动的风险。</p>
<p>4、实际控制人控制不当风险</p>	<p>公司实际控制人为王珊、李中强，直接控制公司 22,131,200 股股份，比例为 85.12%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。</p>
<p>5、公司治理风险</p>	<p>自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司未制定关联交易管理制度，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。但由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，公司股份进入全国中小企业股份转让系统及公司经营规模不断扩大，对公司治理提出了更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p>
<p>6、补缴社会保险金及住房公积金的风险</p>	<p>报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，公司未为部分员工缴纳社保和住房公积金，存在补缴及被相关部门处罚的风险。实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件</p>

	<p>的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。但由于公司该等不规范行为仍在持续状态，若公司因此被相关部门进行处罚，则会对公司经营造成一定不利影响。</p>
7、控股子公司、分公司管理风险	<p>根据公司业务模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展业务。公司现有分支机构较多，截至本报告签署之日，公司的分公司共计 36 家、控股子公司 10 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。可能会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。</p>
8、财务风险	<p>报告期末，公司资产负债率为 70.89%，短期借款 25,529,096.05 元。公司的核心主业是城市市容环卫一体化服务和物业管理，城市市容环卫一体化服务业务板块前期需要购置较多的固定资产，资金占用大。资金的充裕将是保证公司实现更快速增长的关键因素，这也会给公司的现金流造成不小的压力。如不断扩大市场规模，则需要公司具有足够的短期周转资金，这将考验公司的流动资金管理水平。</p>
9、公司规模仍然较小、抗风险能力有待提高的风险	<p>报告期末，公司总资产为 129,834,941.90 元，净资产为 37,788,863.96 元；2018 年公司营业收入为 249,770,996.62 元，净利润为 5,584,324.26 元，与上年同期相比，公司资产、收入规模及盈利能力有显著增加，但仍处于规模偏小阶段，公司抵御市场风险的能力仍然相对较弱。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	ShenZhen XinZiRun Property Management Co.,Ltd.
证券简称	鑫梓润
证券代码	870371
法定代表人	王珊
办公地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地四楼

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	丘振球
职务	副总经理、财务负责人、董事会秘书
电话	0755-27799050
传真	0755-27911939
电子邮箱	156625758@qq.com
公司网址	http://www.xzrwy.com/
联系地址及邮政编码	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地四 楼 518102
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	董事会办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2006 年 7 月 12 日
挂牌时间	2017 年 1 月 5 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	N 水利、环境和公共设施管理业-78 公共设施管理业-782 环境 卫生管理-7820 环境卫生管理、K 房地产业-70 房地产业-702 房 地产业-7020 物业管理
主要产品与服务项目	城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政环卫、市政 园林绿化管养，社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以 及常规物业管理、经营服务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	26,000,000.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	王珊
实际控制人及其一致行动人	王珊、李中强

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	9144030079048204X5	否
注册地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地四楼	否
注册资本（元）	26,000,000	是

五、中介机构

主办券商	首创证券
主办券商办公地址	北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座
报告期内主办券商是否发生变化	是
会计师事务所	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	刘雪明、蔡喜英
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西直门大街甲 43 号金运大厦 B 座 13 层

六、自愿披露

适用 不适用

七、报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	249,770,996.62	180,843,427.04	38.11%
毛利率%	27.39%	26.98%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,584,324.26	3,045,222.82	83.38%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,799,782.79	1,535,048.85	82.39%
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）	15.96%	9.93%	-
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）	8.00%	5.00%	-
基本每股收益	0.21	0.12	75.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	129,834,941.90	84,502,525.51	53.65%
负债总计	92,046,077.94	52,297,985.81	76.00%
归属于挂牌公司股东的净资产	37,788,863.96	32,204,539.70	17.34%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.45	1.61	-9.94%
资产负债率%（母公司）	66.54%	61.64%	-
资产负债率%（合并）	70.89%	61.89%	-
流动比率	1.20	1.16	-
利息保障倍数	4.70	4.84	-

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	9,701,323.11	-9,994,763.67	-
应收账款周转率	5.78	7.40	-
存货周转率	247.49	305.50	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	53.65%	21.08%	-
营业收入增长率%	38.11%	17.32%	-
净利润增长率%	83.38%	-12.19%	-

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	26,000,000.00	20,000,000.00	30%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-60,067.13
计入当期损益的政府补助	3,643,566.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	123,868.75
非经常性损益合计	3,707,367.78
所得税影响数	922,826.31
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	2,784,541.47

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款	28,653,826.51		20,224,153.89	

应收票据及应收账款		28,653,826.51		20,224,153.89
应付账款	8,637,952.45		3,213,427.48	
应付票据及应付账款		8,637,952.45		3,213,427.48
其他应付款	10,530,233.80	10,566,512.79	13,823,025.30	13,844,998.69
应付利息	36,278.99		21,973.39	
管理费用	40,999,851.24	40,980,152.24	33,455,836.50	32,354,291.11
研发费用		19,699.00		1,101,545.39

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构如城管局、园林局、环卫局等，物业管理业务的服务主体主要有政府物业（办公楼、公租房、廉租房）、商业物业、住宅等。公司取得了相关的行业市场准入资质如物业服务企业资质证书、环卫作业清洁服务资格证书、城市园林绿化企业资质证书、中国清洁清洗行业资质等资质证书、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证等，通过参加政府及相关机构服务外包项目，即城市道路清扫保洁、市政垃圾清运、市政园林绿化管养、政府物业管理等的公开招标获得业务合同。公司所处行业市场容量巨大，且较为分散，公司依靠多年的行业经验和专业化实力，为客户提供优质的城市管理服务一体化解决方案，并通过专业化的管理团队以及信息化管理系统，按照标准化及可复制化的流程投入实际的项目运营。以上管理业务的服务主体主要是行政部门，资信良好，结合公司报告期的应收账款回款情况来看，公司收款情况良好。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生较大的变化。

报告期后至报告披露日，公司的商业模式未发生变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司围绕 2018 年的经营管理目标，不断完善公司治理和规范化建设，管理手段持续创新，各项工作协同开展，实现了公司业务的继续扩张。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司实现营业收入为 249,770,996.62 元，较上年同期增长 38.11%；公司营业成本为 181,367,776.28 元，较上年同期增长 37.35%；归属于挂牌公司股东的净利润为 5,584,324.26 元，较上年同期增长 83.38%。截止报告期末，公司总资产为 129,834,941.90 元，较上年期末增长 53.65%，净资产为 37,788,863.96 元，净资产较上年期末增加 17.34%。本期经营活动产生的现金流量净额为 9,701,323.11 元，主要原因为公司在报告期在管项目应收账款回收较快，报告期末收到银行贷款，，报告期内现金净流量有所增加。

随着全国各地城市公共服务和物业管理市场化从沿海到内地的层层辐射，越来越多的城市制定了城市公共服务市场化的政策和措施，市场规模在迅速扩展。在此环境下，鑫梓润依托自身的竞争优势，不断完善“城市公共服务一体化”的服务内涵，以全国多城市国家级检查、双创（创卫生城市、创文明城市）为契机，加大生产投入，创新生产管理，提升服务能力和服务品质，积极参与城市公共服务和物业管理服务市场竞争，开拓市场。

（二） 行业情况

报告期内，随着全国各地城市公共服务和物业管理市场化进一步深入，中央、各省、市制定了城市、城乡公共服务市场化的政策和措施，强力推进市容环卫、物业管理的市场化，特别是环卫市场 PPP 模式的推动下，使得市场规模加速扩大，竞争加剧。

1、从单项碎片化的环卫政府服务采购，到相对集中的主要城区环卫一体化服务采购，再到集中度更加高的城乡环卫一体化采购，业务需求更加复杂，项目体量越来越大，对企业准入门槛有所提高。

2、环卫 PPP 模式方兴未艾，各省及大中甚至小城市都频频开花结果，由于合同年限比较长，合同金额巨大，比非 PPP 模式更具有长期效益，导致环卫 PPP 项目竞争相当激烈。

3、一些大型制造环卫设备企业、污水治理、固废处理企业纷纷涉足环卫市场，加速进入环卫市场领域，并且在借助资本市场，加速行业的并购潮流。新的全国性环卫竞争格局正在重构。

4、物业管理行业在资本市场的推动下，行业并购层出不穷，成为资本市场追逐的热点行业之一。部分企业放弃在新三板挂牌转而参与申报主板上市。在此环境下，鑫梓润根据自身实际情况，练好内功的同时全力拓展省外城市公共服务市场，积极参与市场竞争，抓住机遇有效开拓市场。2018 年，在安徽、江西、福建、云南等地拓展取得突破，目前我公司已在广东、湖南、安徽、江西、福建、海南等多地先后成立了多家项目分公司，全国性业务布局战略稳步推进。

(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	22,145,687.64	17.06%	11,772,299.73	13.93%	88.12%
应收票据与应收账款	55,337,020.94	42.62%	28,653,826.51	33.91%	93.12%
存货	363,834.83	0.28%	1,101,840.70	1.30%	-66.98%
预付款项	1,276,225.41	0.98%	965,468.15	1.14%	32.19%
投资性房地产	0	0%			
长期股权投资		0			
固定资产	27,196,785.83	20.95%	22,151,108.61	26.21%	22.78%
在建工程					
短期借款	25,529,096.05	19.66%	19,426,114.93	22.99%	31.42%
长期借款					
其他应收款	21,121,412.16	16.27%	16,583,691.67	19.63%	27.36%
其他应付款	19,373,022.93	14.92%	10,566,512.79	12.50%	83.34%
应付账款	8,521,225.49	6.56%	8,637,952.45	10.22%	-1.35%
应付职工薪酬	17,104,676.43	13.17%	10,076,008.74	11.92%	69.76%
应交税费	6,266,659.35	4.83%	2,197,873.26	2.60%	185.12%
长期应付款	7,663,072.54	5.90%	747,410.38	0.88%	925.28%
股本	26,000,000	20.03%	20,000,000	23.67%	30.00%
资本公积	417,853.73	0.32%	6,417,853.73	7.59%	-93.49%
盈余公积	1,116,014.00	0.86%	515,054.99	0.61%	116.68%
未分配利润	10,254,996.23	7.90%	5,271,630.98	6.24%	94.53%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、本期货币资金增加系 2018 年度公司项目回款较快且报告期末收到光大银行贷款所致。
- 2、本期应收账款增加系 2018 年度公司项目订单大幅增长所致。
- 3、本期存货减少系 2018 年度公司年初进驻项目周转材料在上年度末已有筹备。
- 4、本期固定资产增加系 2018 年度公司业务订单大幅增长，购买设备以提供运营所需增加所致。
- 5、本期短期借款增加系公司预计未来订单将进一步增加，为应对业务发展，公司申请取得新的银行授信贷款所致。

6、本期其他应收款增加系公司主要客户大为政府单位，相关投标保证金及履约保证金随着订单增长而相应增多所致。

7、本期应付账款减少系公司年初进驻项目所需的物资已经在上年度末已有筹备。

8、本期其他应付款增加是公司新项目进驻，项目款项未及时回收，向相关方借取资金用于项目人员工资及设备款等日常开支。

9、本期预付款项增加系公司本年尚未接受服务的劳务及尚未消费的油费整体增加所致。

10、应付职工薪酬本期增加主要系由于本期员工数量增加所致。

11、应交税费上升主要系由于公司本期业务规模扩张，应交增值税和企业所得税上升所致。

12、长期应付款增加主要由于公司本期按揭车款增加所致。

13、股本增加系由于公司本期有资本公积转增股本所致。

14、资本公积减少系由于公司本期有资本公积转增股本所致。

15、盈余公积增加主要系由于公司本年度盈利，正常提取盈余公积所致。

16、未分配利润增加系公司本年净利润增加 558.43 万元所致。

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	249,770,996.62	-	180,843,427.04	-	38.11%
营业成本	181,367,776.28	72.61%	132,049,593.82	73.02%	37.35%
毛利率%	27.39%	-	26.98%	-	-
管理费用	57,398,378.47	22.98%	40,980,152.24	22.66%	40.06%
研发费用	61,713.59	0.02%	19,699.00	0.01%	213.28%
销售费用	3,826,925.47	1.53%	3,481,607.26	1.93%	9.92%
财务费用	2,786,876.52	1.12%	1,279,875.06	0.71%	117.75%
资产减值损失	-1,098,890.04	-0.44%	397,257.90	0.22%	-376.62%
其他收益	2,542,366.16	1.02%	2,258,450.30	1.25%	12.57%
投资收益	0	0%	0	0%	0%
公允价值变动 收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	0	0%	1,210.48	0%	-100%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	6,890,125.85	2.76%	3,888,420.31	2.15%	77.20%
营业外收入	1,522,582.76	0.61%	934,597.77	0.52%	62.91%
营业外支出	357,581.14	0.14%	997,816.22	0.55%	-64.16%

净利润	5,584,324.26	2.24%	3,045,222.82	1.68%	83.38%
-----	--------------	-------	--------------	-------	--------

项目重大变动原因:

本期营业收入增加系 2018 年公司订单迅速增加所致。

本期营业成本增加系 2018 年公司订单迅速增加，支付对应的采购、人工、运营等费用增加所致。

本期毛利率增加系公司实行绩效考核，在控制成本方面取得一定成效。

本期财务费用增加系公司新增贷款所需要承担的融资利息所致。

本期管理费用增加主要系由于人工费用、专业咨询服务费增加所致。

本期资产减值损失减少主要系本期转回应收账款坏账所致。

本期营业利润增加主要系由于公司本年订单迅速增加，营业收入增长迅速所致。

本期营业外收入增加主要系由于收到政府补助上升所致。

本期营业外支出减少主要系公司加强安全生产管理安全减少工伤事故发生。

本期净利润增加主要系由于公司本年订单迅速增加，营业收入增长迅速所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	249,456,458.89	180,692,800.46	38.06%
其他业务收入	314,537.73	150,626.58	108.82%
主营业务成本	181,344,170.54	131,895,280.02	37.49%
其他业务成本	23,605.74	154,313.80	-84.70%

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%
城市管理服务	172,946,514.26	69.33%	108,177,104.43	59.87%
物业管理服务	76,426,595.59	30.64%	70,386,985.83	38.95%
软件服务收入	83,349.04	0.03%	2,128,710.20	1.18%

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，公司的主营业务收入占比未发生较大变动，营业收入同比增长 38.11%，主要原因为市场订单的大幅提升，公司综合一体化业务着重突破，其收入较上年增加明显，且公司在传统物业管理方面收入较去年提升，致力于传统模式向智慧城市一体化方面转移。

(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	佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	18,717,706.73	7.49%	否
2	江西萍乡经济开发区城市管理局	15,877,358.50	6.36%	否
3	建瓯市规划建设和旅游局	15,637,530.98	6.26%	否
4	霍山县城市管理综合执法局	14,196,687.38	5.68%	否
5	佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	12,160,522.91	4.87%	否
合计		76,589,806.50	30.66%	-

(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	长沙中联重科环境产业有限公司	876,430.00	5.35%	否
2	舒城县城关镇环城加油站	720,000.00	4.40%	否
3	长沙市雨花区滨特锅炉	700,000.00	4.27%	否
4	萍乡市美孚伦汽车运输有限公司	450,354.83	2.75%	否
5	深圳中联嘉德环境实业有限公司	415,000.00	2.53%	否
合计		3,161,784.83	19.30%	-

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	9,701,323.11	-9,994,763.67	-197.06%
投资活动产生的现金流量净额	-11,837,578.17	-8,315,324.58	42.36%
筹资活动产生的现金流量净额	12,509,642.97	5,970,600.93	109.52%

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加，公司实行绩效管理，加大应收款回收力度，大部分客户回款增加。

投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少，公司在报告期内集中支付往年购置固定资产的款项及支付新项目购置固定资产款项所致。

筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加，公司在报告期内新增银行贷款及金融机构贷款。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司为公司全资子公司，2015年3月5日成立，2018年度收入为83349.04元，占公司收入0.03%，净利润为-495137.57元

2、深圳市鑫梓润养老服务有限公司为公司全资子公司，2015年4月1日成立，2018年度收入为0元，净利润为-763,438.93元。

3、深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司为公司全资子公司，2014年8月25日成立，2018年度收入为0元，净利润为-3,426.78元。

4、深圳市神海环保科技有限公司为公司全资子公司，2017年3月8日成立，2018年度收入为0元，净利润为-3,494.68元。

5、南县鑫梓润物业管理有限公司为公司全资子公司，2017年10月27日成立，2018年度收入5,447,196.69元，净利润为-67,701.71元。

6、洁隆（南平）生态环境科技有限公司为公司全资子公司，2017年11月16日成立，2018年度收入12,017,868.53元，净利润为507,448.02元。

7、萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司为公司全资子公司，2018年8月21日成立，2018年度收入15,877,358.50元，净利润为1,064,501.89元。

8、深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司为公司全资子公司，2018年12月14日成立，2018年度收入0元，净利润为-900元。

9、福州市鑫梓润生态环境科技有限公司为公司全资子公司，2018年6月9日成立，2018年度收入0元，净利润-1248.30元。

10、重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司为公司控股子公司，2018年11月19日成立，2018年度收入0元，净利润0元。

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《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

(财会[2018]15 号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司按照财政部的要求执行前述通知。根据财会[2018]15 号文件的要求,本公司调整以下财务报表项目的列示,并对可比会计期间的比较数据进行相应调整:原“应收票据”及“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目;原“应收利息”“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目;原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目;原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目;原“应付票据”及“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目;原“应付利息”“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目;原“专项应付款”归并至“长期应付款”项目;新增“研发费用”项目,原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目;在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。上述会计政策变更对当期和会计政策变更前公司的资产总额、负债总额、净资产及净利润均无实质性影响。

公司涉及会计估计变更如下:

公司根据客户构成、回款的安全性、款项性质、应收款项的回款特点以及以往应收款项坏账核销情况,并参考同行业上市公司的坏账准备计提比例后,为了更加真实、客观地反映公司的财务状况以及经营成果,公司自 2018 年 11 月 1 日起对账龄在 1 年以内的应收款项的坏账准备计提比例由原来的 5%变更为 1%。此项会计估计变更采用未来适用法。本次变更经公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过。(公告编号:2018-049,公告日期:2018 年 11 月 12 日),以上变更受影响“应收账款”会计科目涉及影响金额 2,196,121.51 元,“其他应收款”会计科目涉及金额 313,661.54 元,“资产减值损失”会计科目涉及金额-2,509,783.05 元。

为正确反映公司固定资产的实际运营状况,使折旧年限与固定资产实际使用寿命更加接近,公司自 2018 年 10 月 1 日开始将专用设备的折旧年限由“5 年”变更为“8 年”。此项会计估计变更采用未来适用法。本次变更经公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过。(公告编号:2018-049,公告日期:2018 年 11 月 12 日),以上变更受影响会计科目“固定资产”会计科目涉及影响金额 475,466.11 元,“营业成本”会计科目涉及影响金额-475,466.11 元。

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

由于公司 2018 年新设立子公司合并范围变动,2018 年 6 月 9 日新设福州市鑫梓润生态环境科技有限公司,2018 年 8 月 21 日新设萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司,2018 年 11 月 19 日新设重庆

市鑫梓润环境卫生服务有限公司，2018年12月14日新设深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司3个全资子公司1个控股子公司并纳入合并报表范围。

(八) 企业社会责任

无

三、 持续经营评价

报告期内，公司主营业务未发生变化，主要客户均为各地政府行政部门，均能按合同及时支付服务费用，合同执行况良好。部分新增业务合同期限有所延长，单项业务落地后成功拓展多项业务案例增多。公司成功开拓安徽、福建、云南等地的新项目，弥补了因采购政策调整而减少的深圳市场业务，初步形成了面向全国市场发展的格局。

公司报告期内，公司持续增长能力良好，未发生影响公司持续经营的情况，公司持续经营能力良好。

综上，公司认为自身不存在影响持续经营能力的重大不利风险，具有持续经营能力。

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

财政政策变动及政府采购风险

公司城市管理业务的主要客户为各地政府城市管理局、环卫部门、街道办以及居委会等相关部门，尽管市容环境、市政环卫等业务是城市发展运营中不可或缺的一环，受经济周期波动影响较小，政策“简政放权”的力度逐步加大，本行业的市场化进程亦在快速推进，若未来宏观财政政策趋于紧缩，各级政府削减或延缓非刚性的财政支出项目，将对公司的城市管理业务的顺利开展和服务款项的回收造成不利的影响。

应对措施：考虑到较长的服务合同期内物价波动因素的必然性，公司会在与政府主管部门签订的合同协议中明确约定：服务收费标准自合同起始之日起，每年根据当地物价指数（CPI）并参照同行业水准及调整方式进行协商调整。

劳动用工风险

城市管理及物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此公司人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的管理服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。

应对措施：公司已建立《基层人事操作管理程序》、《外派人员管理制度》、《员工自主参训持证补贴管理办法》、《劳动关系管理手册》、《劳资纠纷处理导则》及《薪酬管理制度（试行）》等人事管理内控制度并正在执行，但仍存在因劳动用工问题与员工发生纠纷的风险。同时，公司完善薪酬制度和激励措施，外引内培，发展和稳定技术专业人才和经营管理骨干，为公司发展提供充足的人力资源劳动用工保障。

项目收益波动风险

公司在深圳市的物业管理在管项目中多为城中村、村改居等社区，在这些社区居住的居民具有流动性大、对物业管理费用认知程度低等特性，容易造成管理费用较难收取的风险，从而导致公司在项目的收益存在波动的风险。

应对措施：公司主营为城市管理服务和物业管理服务，主要为政府招标采购政府财政付费的项目，公司主营业务中物业管理仅占到 30.64%，并逐年在减少；同时，公司在物业管理板块主要是管理政府物业如公租房、廉租房、政府办公大楼等，由政府每月支付服务付费用，目前国家正大力推进各类公租房、廉租房建设，对公司物业管理业务而言，将会产生积极影响。

实际控制人控制不当风险

公司实际控制人为王珊、李中强，直接控制公司 22,131,200 股股份，比例为 85.12%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

应对措施：公司按照上市公司治理要求，建立规范的法人治理结构，并制订符合内部控制要求的制度流程和议事规则，对股东的权利义务以及参与公司决策的程序做出规定，加强对大股东的规范和对中小股东权利的保护。公司在业务、资产、人员、财务及机构上独立运作，不存在被实际控制人操纵的情况。

公司治理风险

自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的

情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司未制定关联交易管理制度，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。但由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，公司股份进入全国中小企业股份转让系统及公司经营规模不断扩大，对公司治理提出了更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：公司将进一步尽力健全股份公司内控体系制度，完善董事会、监事会、股东大会以及高级管理层的治理体系，根据新三板挂牌公司规范发展要求和全国中小企业股份转让系统的相关规定治理公司。

补缴社会保险金及住房公积金的风险

报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，公司未为部分员工缴纳社保和住房公积金，存在补缴及被相关部门处罚的风险。实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。但由于公司该等不规范行为仍在持续状态，若公司因此被相关部门进行处罚，则会对公司经营造成一定不利影响。

应对措施：公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，未缴纳社会保险员工中部分属退休返聘人员，公司为该等人员购买了商业保险；部分属农村户籍，已购买了新型农村合作医疗和新型农村社会养老保险，公司依据其购买凭证提供报销；部分不愿意购买社会保险的员工，已出具放弃购买的声明，且公司向其提供了定额补贴；公司大部分员工属农村户籍，因有宅基地，不愿缴纳住房公积金，已向公司出具放弃缴纳的书面声明。同时，实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。公司与其员工签订劳动或劳务合同的行为合法合规，但公司未为全体员工缴纳社会保险和住房公积金不符合法律、法规的规定。鉴于，公司实际控制人已承诺承担未为全体员工缴纳社会保险和住房公积金导致的经济责任，且社保局已出具证明，证实公司未因违反社会保险相关规定而受到行政处罚。虽然实际控制人作出上述承诺，公司也正在逐步对员工社会保险和住房公积金缴纳情况进行完善，但一旦发生有关主管部门要求补缴或给予处罚的情况，仍将会对公司生

产经营和市场声誉带来一定负面影响。

控股子公司、分公司管理风险

根据公司业务模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展业务。公司现有分支机构较多，截至本报告签署之日，公司的分公司共计 36 家、控股子公司 10 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其它区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。可能会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

应对措施：为应对不同环境营运市场的管控风险，公司制定了统一、科学的市容环卫作业标准体系和项目运营实战培训指导，加强对拟投项目的整体调研、评估工作，做好已运营项目的定期调研及分析，因地制宜制定项目考核标准。同时，与上海城市管理职业学院签订战略合作协议，向公司输送各类专业人才，为公司逐步扩大业务提供人才。

财务风险

报告期末，公司资产负债率为 70.89%，短期借款 25,529,096.05 元。公司的核心主业是城市市容环卫一体化服务和物业管理。城市市容环卫一体化服务业务板块前期需要购置较多的固定资产，资金占用大。报告期内，公司新增并已在实施运作了 4 个市场化项目。因此，资金的充裕将是保证公司实现更快速增长的关键因素，这也会给公司的现金流造成不小的压力。如不断扩大市场规模，则需要公司具有足够的短期周转资金，这将考验公司的流动资金管理水平。因此，如果公司不能合理控制业务的发展速度，或不能有效执行合理的融资计划，则公司可能出现资金短缺的风险。

应对措施：公司实施全面预算管理，加强内部控制、资金管理、预算管理、运营管理，设定财务预警和应急预案机制，确保公司资产的流动性。拓宽融资渠道，通过提升盈利能力加快自身发展，吸引投资者的青睐。

公司规模仍然较小、抗风险能力有待提高的风险

报告期末，公司总资产为 129,834,941.90 元，净资产为 37,788,863.96 元；2018 年度公司营业收入为 249,770,996.62 元，净利润为 5,584,324.26 元，与上年同期相比，公司资产、收入规模有显著增加，但仍处于规模偏小阶段，公司抵御市场风险的能力仍然相对较弱。

应对措施：公司将牢牢把握市容环卫一体化市场化高度开放的机遇，贯彻执行公司战略发展规划，发回“智慧市容管家模式”优势，提高行业内竞争力和可持续发展，积极拓展新项目城市和业务，拉动营业收入和净利润的快速增长，实现公司快速壮大的目标，以增强公司抗风险能力。

(二) 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<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	0	0
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	0	0
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	80,000,000	39,557,783.87

(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
王珊	资金拆借	1,000,000.00	已事前及时履行	2018年8月27日	2018-029
王珊	资金拆借	5,000,000.00	已事前及时履行	2018年8月27日	2018-030

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

王珊、李中强为公司贷款提供的担保，是公司向有关银行申请信用贷款用于补充公司流动资金是日常经营所需，关联担保的发生是银行之要求，是合理、必要和真实的，此次偶发性关联交易对公司生产经营不会产生不利影响。

王珊与公司的资金拆借，是为了满足公司生产经营的需要，符合公司实际情况，有利于公司的发展，偶发性关联交易遵循公平、公正、公允的商业原则，不存在损害公司和其他非关联股东利益的情形，对公司未来的财务状况和经营成果有积极影响。

为支持公司的业务发展，公司控股股东及实际控制人王珊和李中强、股东曾耀、丘振球拟为公司银行及其他金融机构综合授信、融资贷款担保提供无偿个人担保，担保金额不超过人民币 6,000.00 万元，经公司第一届董事会第九次会议及 2017 年第二次临时股东大会审议通过上述关联担保事项后，2017 年 4 月 17 日，深圳农村商业银行西乡支行向公司提供 10,000,000.00 元的授信额度，由公司股东王珊、李中强、丘振球、曾耀以及公司子公司深圳市智慧城市管家信息科技有限公司提供连带责任保证担保，授信期间从 2017 年 7 月 21 日起到 2020 年 7 月 21 日止。报告期内上述担保事项正常履行。

(四) 承诺事项的履行情况

1、公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《避免同业竞争承诺函》：“本人将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动；或在生产经营上对公司构成竞争业务的任何经济组织担任总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；或拥有与公司存在竞争关系的任何经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济组织的控制权。如公司将来扩展业务范围，导致本人及本人控制的其他企业所生产的产品或所从事的业务与公司构成或可能构成同业竞争，本人及本人控制的其他企业承诺按照如下方式消除与公司的同业竞争：本人承诺不为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与公司同类的业务；本人保证不利用自身特殊地位损害公司及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。本人及本人拥有实际控制权的除公司及其控股子公司外的其他方（如有）目前没有从事、将来也不会从事任何直接或间接与公司及其控股子公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务；不会利用从公司及其控股子公司获取的信息从事、直接或间接参与公司及其控股子公司相竞争的业务，并不会进行任何损害或可能损害公司及其控股子公司利益的其他竞争行为；本人将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与公司及其控股子公司产生同业竞争。如本人或本人拥有实际控制权的除公司及其控股子公司外的其他方（如有）获得与公司及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，本人将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给公司或其控股子公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给公司或其控股子公司。若公司及其控股子公司未获得该等业务机会，则本人承诺采取法律、法规及相关主管部门许可的方式加以解决，且给予公司选择权，由其选择公平、合理的解决方式。”。截至报告期末，公司未发现董监高有违反上述承诺的事项出现，同时董监高将继续履行该承诺。

2、公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《关于避免及规范关联交易的承诺函》：“本人将不利用本人的地位影响本公司的独立性，并将保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。截至本承诺函出具之日，除深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司（以下简称“鑫梓润公司”）及已披露的外，本人不存在其他对外投资。若本人日后存在其他对外投资，本人将避免所投资的其他公司与鑫梓润公司发生关联交易。若关联交易不可避免，则在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本人将促使本人投资或控制的企业与鑫梓润公司进行关联交易时将按公平、公开的市场原则进行，并履行法律、法规、规范性文件和公司章程规定的程序。本人将促使本人所投资或控制的企业不通过与鑫梓润公司之间的关联交易谋求特殊的利益，不会进行有损鑫梓润公司利益的关联交易。”。截至报告期末，公司董监高未出现未披露的关联交易事项。

3、公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《管理层关于诚信状况的书面声明》：“本人最近二年内没有违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受刑事、民事、行政处罚或纪律处分；本人并不存在因涉嫌违法违规行为正处于调查中尚无定论的情况；本人最近二年内未对现任职和曾任职的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情况；本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况。”截至报告期末，公司未发现董监高有违反上述承诺的事项出现。

4、2016年3月25日，实际控制人王珊、李中强书面承诺“不再占用鑫梓润公司资产。”截至报告期末，公司未发现董监高有违反上述承诺的事项出现。

5、公司控股股东、实际控制人及其他股东出具关于股票限售的承诺：“将严格遵守法律法规关于股份转让限制的规定，不违反规定转让所持有的股份”。截至报告期末，公司未发现董监高有违反上述承诺的事项出现。

(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
固定资产		2,802,749.63	2.16%	以相应购买车辆为抵押取得按揭车贷款
应收账款		101,829.14	0.08%	与石岩街道行政事务服务中心的应收账款为华夏银行贷款提供质押担保
应收账款		551,588.75	0.43%	与霍山县城市管理行政执法局的应收账款为光大银行贷款提供质押担保
应收账款		3,388,020.24	2.61%	与佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局的应收账款为平安国际融资租赁公司贷款提供质押担保
应收账款		1,818,270.24	1.40%	与深圳弘法寺的应收账款为中联重科融资租赁保理业务提供质押担保
固定资产		6,291,764.86	4.86%	为公司与平安国际融资租赁公司贷款提供抵押担保
总计	-	14,954,222.86	11.54%	-

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	5,000,000	25.00%	1,500,000	6,500,000	25.00%
	其中：控股股东、实际控制人	4,256,000	21.28%	1,276,800	5,532,800	21.28%
	董事、监事、高管	5,000,000	25.00%	1,500,000	6,500,000	25.00%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	15,000,000	75.00%	4,500,000	19,500,000	75.00%
	其中：控股股东、实际控制人	12,768,000	63.84%	4,797,600	17,565,600	67.56%
	董事、监事、高管	15,000,000	75.00%	4,500,000	19,500,000	75.00%
	核心员工					
总股本		20,000,000	-	6,000,000.00	26,000,000.00	-
普通股股东人数						4

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王珊	16,032,000	4,809,600	20,841,600	80.16%	15,631,200	5,210,400
2	曾耀	1,736,000	520,800	2,256,800	8.68%	1,692,600	564,200
3	丘振球	1,240,000	372,000	1,612,000	6.2%	1,209,000	403,000
4	李中强	992,000	297,600	1,289,600	4.96%	967,200	322,400
5							
合计		20,000,000	6,000,000	26,000,000	100%	19,500,000	6,500,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

董事长王珊与董事李中强为夫妻关系。其他股东与实际控制人之间无关联关系。

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

(一) 控股股东情况

公司控股股东为王珊。

王珊，女，中国籍，无境外永久居留权，1971年生，硕士学历。1992年7月至2005年7月于深圳市邮电局，任职员；2005年8月至2006年6月自谋职业；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任总经理兼执行董事；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事长兼总经理。

报告期内公司控股股东未发生变动。

(二) 实际控制人情况

公司第一大股东王珊持有公司股份数为20,841,600股，占公司股份数的80.16%。股东李中强持有公司股份数为1,289,600股，占公司股份数的4.96%。王珊与李中强为夫妻关系，二人合计持股22,131,200股，占公司股份数的85.12%。公司实际控制人为王珊、李中强二人。

1、实际控制人王珊的情况见（一）控股股东情况。

2、李中强，男，中国籍，无境外永久居留权，1975年生，专科学历。1996年7月至2006年10月于深圳市康达溢投资有限公司，任职员；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任董事；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事。

报告期内公司实际控制人、控股股东未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
银行贷款	光大银行深圳新城支行	9,980,000.00	-	2017.9.30- 2018.9.29	否
银行贷款	光大银行深圳新城支行	5,000,000.00	-	2017.11.20- 2018.11.19	否
银行贷款	光大银行深圳新城支行	5,400,000.00	-	2018.1.4- 2019.1.3	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	5,000,000.00	-	2017.7.21- 2018.7.21	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	1,041,001.49	-	2018.2.27- 2018.7.21	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	1,014,933.92	-	2018.3.19- 2018.7.21	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	1,000,000.00	-	2018.4.26- 2018.7.21	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	700,000.00	-	2018.4.26- 2018.7.21	否
银行贷款	华夏银行股份有限公司深圳龙华支行	1,350,000.00	-	2018.4.24- 2019.4.24	否
银行贷款	深圳农村商业银行西乡支行	1,820,000.00	-	2018.5.21- 2018.7.21	否
银行贷款	光大银行深圳新城	4,700,000.00	-	2018.5.31-	否

	支行			2019.4.1	
合计	-	37,005,935.41	-	-	-

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 2 月 2 日	0	0	3
合计	0	0	3

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

公司在 2017 年 12 月 7 日召开了 2017 年第九次临时股东大会，审议通过《关于 2017 年半年度权益分派预案的议案》，审议通过《关于 2017 年半年度权益分派预案的议案》，公司拟以现有股本 20,000,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 6,000,000 股。公司本次资本公积转增股本后，公司股本由 20,000,000 股增至 26,000,000 股，此次新增的股份已于 2018 年 2 月 2 日计入股东证券账户，公司各股东持股比例不变。

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
王珊	董事长	女	1971年8月	研究生	2016.1.5-2019.1.5	是
曾耀	董事兼副总经理	男	1977年4月	大专	2016.1.5-2019.1.5	是
李中强	董事	男	1975年3月	大专	2016.1.5-2019.1.5	是
丘振球	董事、副总经理、财务负责人、董事会秘书	男	1973年5月	本科	2016.1.5-2019.1.5	是
曾锋	董事、副总经理	男	1979年12月	本科	2016.1.5-2019.1.5	是
钟文	董事	男	1975年1月	本科	2016.1.5-2019.1.5	是
张金吉	董事	男	1974年7月	本科	2016.1.5-2019.1.5	是
刘艳	监事会主席	女	1974年7月	大专	2016.1.5-2019.1.5	是
傅利兰	监事	女	1986年6月	大专	2016.1.5-2019.1.5	是
刘晖辉	监事	女	1982年12月	大专	2016.1.5-2019.1.5	否
董事会人数:						7
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

公司第一届董事会、监事会及高级管理人员已到期，公司尚在筹划第二届人选，待确定后将召开会议审议新一届董监高人选，公司第二届董监高选举前，第一届董监高将继续履行职务。

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:

董事长王珊与董事李中强为夫妻关系。其他董事、监事、高级管理人员与实际控制人之间无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通	数量变动	期末持普通	期末普通股	期末持有股
----	----	-------	------	-------	-------	-------

		股数	股数	股数	持股比例%	票期权数量
王珊	董事长兼总经理	16,032,000	4,809,600	20,841,600	80.16%	
曾耀	董事兼副总经理	1,736,000	520,800	2,256,800	8.68%	
丘振球	董事、副总经理、财务负责人、董事会秘书	1,240,000	372,000	1,612,000	6.20%	
李中强	董事	992,000	297,600	1,289,600	4.96%	
曾锋	董事、副总经理					
钟文	董事					
张金吉	董事					
刘艳	监事会主席					
傅利兰	监事					
刘晖辉	监事					
合计	-	20,000,000	6,000,000	26,000,000	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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	93	201
技术人员	164	232
生产人员	3,816	4,558
员工总计	4,073	4,991

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		

硕士	1	1
本科	51	58
专科	122	166
专科以下	3,899	4,766
员工总计	4,073	4,991

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：

人员变动情况

报告期内，由于公司新增佛山高明、江门开平、江西萍乡等地的市场化清扫保洁项目，总公司及各地分公司在职员工人数出现了大幅的增加。除主要接收和招聘大量一线环卫员工外，在管理人员方面也得到了一定的补充。整体而言，包括核心团队，中层管理队伍及专业高级顾问在内都进一步得到增员和完整。

人才引进与招聘

报告期内，通过社会招聘、应届毕业生人才引进等多方面措施吸引了符合企业长远利益、适合企业用人政策的人才。一方面，补充了企业高速成长和扩张中需要补充的新鲜血液，另一方面，也巩固和增强了公司的技术团队和管理队伍，从而为企业持久发展提供坚实的人力资源。

员工培训

公司历来重视员工的培训和发展，集合岗位特点，全面加强员工培训工作，包括：新员工入职培训、公司企业文化培训、岗位技能培训等，培训学习与实际操作考核相结合，支撑公司业务的可持续发展。

员工薪酬政策

公司实施全员合同制，依据相关法律法规、规范性文件，及时向员工支付薪酬，并为员工代扣代缴个人所得税。

需公司承担费用的离退休职工情况

本报告期不存在需公司发放退休金的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规和规范性文件的规定，公司设立有股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理机构。建立健全公司股东大会、董事会和监事会制度，形成了比较完善的公司治理框架，并充分发挥股东大会、董事会、监事会的职能作用，进一步规范公司管理，形成权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

公司制定有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《投资决策管理制度》、《对外担保管理制度》等。

公司建立了较为完善的内部控制体系，内部控制环境有利于内部控制制度的建立和执行，重大业务及内部管理方面保持有效的协调与控制，符合相关法律法规与公司内部控制目标的要求。

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

公司董事会对公司治理机制执行情况进评估后，认为公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据自身业务的发展以及新的政策法规的要求相应补充和完善公司治理机制，同时，公司的董事、监事、高级管理人员等相关人员也会进一步加强对相关法律法规的学习，更有效地执行各项内部制度，更好的保护全体股东的利益。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要人事变动、生产经营决策、投融资决策、关联交易等重大决策均按照《公司

章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，因经营范围增加“停车场经营及机动车停放服务”修订公司章程，原《公司章程》第二章第十二条修改为：许可经营项目增加“停车场经营及机动车停放服务”。（2017年1月24日公告2017-006）。截至报告期末，三会均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，董事、监事、高级管理人员能够切实履行应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司章程未做修改。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	11	<p>1、2018年1月17日第一届董事会第二十次临时会议一、审议通过关于预计公司2018年度日常性关联交易的议案；二、审议通过《关于拟向中国银行申请综合授信暨关联方担保的议案》；三、审议通过《关于变更会计事务所的议案》；四、审议通过《关于召开2018年第二次临时股东大会的议案》；</p> <p>2、2018年4月20日第一届董事会第二十一次临时会议一、审议通过《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》；二、审议通过《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》；三、审议通过《2017年年度报告及摘要》的议案；四、审议通过《关于2017年度财务报表审计报告》的议案；五、审议通过《关于提请召开公司2017年度股东大会的议案》；</p> <p>3、2018年5月24日第一届董事会第二十二次会议一、审议通过《关于拟向平安国</p>

		<p>际融资租赁及平安国际融资租赁(天津)有限公司申请综合授信的议案》； 二、审议通过《关于提请召开 2018 年第三次临时股东大会的议案》；</p> <p>4、2018 年 5 月 30 日第一届董事会第二十三次会议一、审议通过《关于对外投资设立全资子公司议案》；</p> <p>5、2018 年 6 月 29 日第一届董事会第二十四次会议一、审议通过《关于拟向深圳农村商业银行贷款暨关联方担保的议案》；</p> <p>6、2018 年 8 月 2 日第一届董事会第二十五次会议一、审议通过《关于对外投资设立全资子公司议案》；</p> <p>7、2018 年 8 月 26 日第一届董事会第二十六次会议一、审议通过《关于追认偶发性关联交易的议案》；二、审议通过《关于向控股股东拆借资金暨关联交易的议案》；三、审议通过《关于 2018 年半年度报告的议案》；四、审议通过《关于提请召开公司 2018 年第四次临时股东大会的议案》；</p> <p>8、2018 年 9 月 25 日第一届董事会第二十七次会议一、审议通过《关于拟向光大银行深圳新城支行申请综合授信暨关联担保的议案》；二、审议通过《关于提请召开公司 2018 年第五次临时股东大会的议案》；</p> <p>9、2018 年 10 月 26 日第一届董事会第二十八次会议一、审议通过《关于变更会计估计的议案》；二、审议通过《关于对外投资设立子公司的议案》；三、审议通过《关于提</p>
--	--	--

		<p>请召开公司 2018 年第六次临时股东大会的议案》；</p> <p>10、2018 年 11 月 2 日第一届董事会第二十九次会议一、审议通过《关于变更会计估计的议案（二）》；二、审议通过《关于公司 2018 年第六次临时股东大会增加临时议案的议案》；</p> <p>11、2018 年 11 月 23 日第一届董事会第三十次会议一、审议通过《关于中联重科融资租赁（中国）有限公司、长沙中联重科环境产业有限公司签订保理业务合作协议暨关联方担保的议案》；二、审议通过《关于对外投资设立全资子公司议案》；三、审议通过《关于提请召开公司 2018 年第七次临时股东大会的议案》；</p>
监事会	4	<p>1、2018 年 4 月 20 日第一届监事会第七次会议一、审议通过《关于《2017 年度监事会工作报告》的议案；二、审议通过《关于 2017 年年度报告及 2017 年年度报告摘要》的议案；三、审议通过《关于 2017 财务决算及 2018 财务预算报告》的议案》案；四、审议通过《2017 年度财务报表审计报告》的议案》的议案；</p> <p>2、2018 年 4 月 20 日第一届监事会第八次会议一、审议通过《关于 2018 年半年度报告的议案》；</p> <p>3、2018 年 10 月 26 日第一届监事会第九次会议一、审议通过《关于变更会计估计的议案》；</p>

		<p>4、2018年11月2日第一届监事会第十次会议一、审议通过《关于变更会计估计的议案（二）》；</p>
<p>股东大会</p>	<p>8</p>	<p>1、2018年1月19日股东大会2018年第一次临时会议一、审议通过《关于拟向华夏银行申请综合授信的议案》；二、审议通过《关于公司股东为公司银行授信提供担保的议案》</p> <p>2、2018年2月2日股东大会2018年第二次临时会议一、审议通过《关于预计公司2018年度日常性关联交易的议案》；二、审议通过《关于拟向中国银行申请综合授信暨关联方担保的议案》；三、审议通过《关于变更会计事务所的议案》；</p> <p>3、2018年5月10日2017年度股东大会一、审议通过《关于公司2017年度监事会工作报告的议案》；二、审议通过《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》；三、审议通过《关于2017年年度报告及年报摘要的议案》；四、审议通过《关于公司2017财务决算及2018财务预算报告的议案》五、审议通过《关于2017年度财务报表审计报告》的议案》</p> <p>4、2018年6月8日股东大会2018年第三次临时会议一、审议通过《关于拟向平安国际融资租赁及平安国际融资租赁(天津)有限公司申请综合授信的议案》；</p> <p>5、2018年9月11日股东大会2018年第四次临时会议一、审议通过《关于向控股股东拆借资金暨关联交易的议案》；</p>

		<p>6、2018年10月10日股东大会2018年第五次临时会议一、审议通过《关于拟向光大银行深圳新城支行申请综合授信暨关联担保的议案》；</p> <p>7、2018年11月12日股东大会2018年第六次临时会议一、审议通过《关于变更会计估计的议案》；二、审议通过《关于变更会计估计的议案（二）》；</p> <p>8、2018年12月10日股东大会2018年第七次临时会议一、审议通过《关于中联重科融资租赁（中国）有限公司、长沙中联重科环境产业有限公司签订保理业务合作协议暨关联方担保的议案》；</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

报告期内股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉尽责地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司进一步规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大各项决策均按照《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，上述机构和人员均依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

管理层通过不断加深公司法人治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识。公司对管理层在公司治理和规范运作方面进行培训。监事会时常督促股东、董事和高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定履行职责，确保管理制度有效实施，切实有效地保证中小股东的利益。

(四) 投资者关系管理情况

公司重视投资者关系管理工作，董事会办公室是投资者关系管理工作的职能部门，负责公司投资者关系管理的日常事务，通过电话、电子邮件、传真、微信、来访接待等渠道和方式确保与投资者的沟通和交流，在合法合规的前提下尽可能地回答投资者的问询，并在公司网站、公众平台等合法渠道披露公司信息，方便投资者查寻和咨询。

公司将继续通过规范和强化信息披露，加强与外部各界的信息沟通，规范在资本市场的运作，实现股东价值最大化和保护投资者利益。

(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（基础层公司不做强制要求）

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用（基础层公司不做强制要求）

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，公司建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定；公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。监事会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

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

公司的业务独立

公司是最早一批承接政务管理服务市场化项目的公司。公司主营业务为向全国城市量身定制适合城市差异化服务“1+N 智慧城市管家”的解决方案，并提供一体化专业的城市公共管理服务。公司的业务涵盖了城市环卫、清扫保洁、绿化管养、治安巡查、物业管理等服务链，包括市政道路清扫保洁、市政垃圾清运、市政园林绿化管养、市容综合巡查管理、城市立面保洁等政府职能分包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。公司有专门的市场拓展、市场投标部门，以及人力资源、财务等部门，具有完整的业务流程。公司拥有完整的业务体系，具有独立的市場开拓、运营以及公司管理能力。公

司具有自主经营能力，具备独立核算和决策的能力，独立承担风险与责任。因此，公司业务独立。

公司的资产独立性

公司资产独立完整。公司拥有与城市管理公共服务业务相关的资质、人员和设施，具有开展生产经营所需的办公设备，拥有与生产经营有关的商标等无形资产。公司与控股股东、实际控制人的资产产权界定清晰，公司对资产具有完整的控制支配权，不存在被控股股东占用而损害公司利益的情形。因此，公司资产独立。

公司的人员独立性

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会作出人事任免决定的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均与公司签订劳动合同并在公司领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开。公司员工没有在公司以外兼职。因此，公司人员独立。

公司的财务独立性

公司设立独立的财务会计部门，并已按《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立健全了相应的内部管理制度，独立作出财务决策。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。因此，公司财务独立。

公司的机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会，各项规章制度完善，相关机构及人员能够依法行使经营管理职权。公司已建立了适应自身发展需要的职能机构，各部门具有独立的管理制度，治理结构完善。公司拥有机构设置自主权，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在合署办公、机构混同的情形。因此，公司机构独立。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司已建立有一套较为健全、完善的会计核算体系、财务管理体系和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

会计核算体系：

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的相关规定，根据公司实际情况，制定了会计核算相关制度，并按照规定进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

财务管理体系：

报告期内，公司严格按照公司《财务管理制度》要求进行各项财务活动，同时，按照国家政策及会计政策的指引，不断完善公司财务管理体系。

风险控制体系：

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

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司信息披露负责人严格按照相关法律法规要求，保障信息披露的及时、准确、完整，截至本报告披露日，公司未发生重大会计差错更正、重大信息披露遗漏信息等情况。

报告期内，公司尚未制定年度报告重大差错责任追究制度。公司已于 2016 年 2 月 25 日第一届董事会第一次临时会议审议通过《信息披露管理制度》，并于 2017 年 4 月 10 日第一届董事会第十次会议审议通过《年度报告重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	中证天通（2019年）证审字第10011号
审计机构名称	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区西直门大街甲43号金运大厦B座13层
审计报告日期	2018年4月19日
注册会计师姓名	刘雪明、蔡喜英
会计师事务所是否变更	否

审计报告

中证天通（2018）证审字第 10011 号

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司（以下简称“鑫梓润公司”或“公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了鑫梓润公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

管理层对其他信息负责。其他信息包括鑫梓润公司 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。基于我们已经执行的工作，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

鑫梓润公司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，管理层负责评估鑫梓润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鑫梓润公司、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鑫梓润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。错报可能由舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对鑫梓润公司的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告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鑫梓润公司不能持续经营。

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

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

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

北京中证天通会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019年4月21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）	22,145,687.64	11,772,299.73
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五（二）	55,337,020.94	28,653,826.51

其中：应收票据			
应收账款		55,337,020.94	28,653,826.51
预付款项	五（三）	1,276,225.41	965,468.15
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）	21,121,412.16	16,583,691.67
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	363,834.83	1,101,840.70
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）	914,044.20	775,020.26
流动资产合计		101,158,225.18	59,852,147.02
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五（七）	27,196,785.83	22,151,108.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（八）	489,584.73	532,912.10
递延所得税资产	五（九）	990,346.16	917,719.28
其他非流动资产	五（十）		1,048,638.50
非流动资产合计		28,676,716.72	24,650,378.49
资产总计		129,834,941.90	84,502,525.51
流动负债：			
短期借款	五（十一）	25,529,096.05	19,426,114.93
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五（十二）	8,521,225.49	8,637,952.45

其中：应付票据			
应付账款		8,521,225.49	8,637,952.45
预收款项	五（十三）	105,294.40	139,158.12
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（十四）	17,104,676.43	10,076,008.74
应交税费	五（十五）	6,266,659.35	2,197,873.26
其他应付款	五（十六）	19,373,022.93	10,566,512.79
其中：应付利息		51,115.36	36,278.99
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十七）	7,483,030.75	371,205.10
其他流动负债			
流动负债合计		84,383,005.40	51,414,825.39
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	五（十八）	7,663,072.54	747,410.38
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（十九）		135,750.04
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		7,663,072.54	883,160.42
负债合计		92,046,077.94	52,297,985.81
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（二十）	26,000,000	20,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十一）	417,853.73	6,417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十二）	1,116,014.00	515,054.99
一般风险准备			
未分配利润	五（二十三）	10,254,996.23	5,271,630.98

归属于母公司所有者权益合计		37,788,863.96	32,204,539.70
少数股东权益			
所有者权益合计		37,788,863.96	32,204,539.70
负债和所有者权益总计		129,834,941.90	84,502,525.51

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：苏春香

(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		20,339,277.50	10,558,556.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十四（一）	39,850,920.12	26,099,438.53
其中：应收票据			
应收账款		39,850,920.12	26,099,438.53
预付款项		1,051,135.54	872,660.67
其他应收款	十四（二）	25,429,250.05	19,527,615.68
其中：应收利息			
应收股利			
存货		363,834.83	1,032,840.70
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		687,590.10	693,632.96
流动资产合计		87,722,008.14	58,784,744.65
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	880.91	880.91
投资性房地产			
固定资产		23,630,671.08	21,161,103.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		489,584.73	532,912.10

递延所得税资产		449,400.50	770,875.30
其他非流动资产			1,048,638.50
非流动资产合计		24,570,537.22	23,514,409.84
资产总计		112,292,545.36	82,299,154.49
流动负债：			
短期借款		25,529,096.05	19,426,114.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		6,349,790.66	7,943,392.45
其中：应付票据			
应付账款		6,349,790.66	7,943,392.45
预收款项		105,294.40	139,158.12
应付职工薪酬		11,942,711.05	9,604,321.36
应交税费		4,898,020.69	2,311,803.73
其他应付款		10,743,535.49	10,051,594.78
其中：应付利息		51,115.36	36,278.99
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,483,030.75	371,205.10
其他流动负债			
流动负债合计		67,051,479.09	49,847,590.47
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		7,663,072.54	747,410.38
长期应付职工薪酬			
预计负债			135,750.04
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		7,663,072.54	883,160.42
负债合计		74,714,551.63	50,730,750.89
所有者权益：			
股本		26,000,000	20,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		417,853.73	6,417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		1,116,014.00	515,054.99
一般风险准备			
未分配利润		10,044,126.00	4,635,494.88
所有者权益合计		37,577,993.73	31,568,403.60
负债和所有者权益合计		112,292,545.36	82,299,154.49

(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	五（二十四）	249,770,996.62	180,843,427.04
其中：营业收入		249,770,996.62	180,843,427.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		245,423,236.93	179,214,667.51
其中：营业成本	五（二十四）	181,367,776.28	132,049,593.82
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）	1,080,456.64	1,006,482.23
销售费用	五（二十六）	3,826,925.47	3,481,607.26
管理费用	五（二十七）	57,398,378.47	40,980,152.24
研发费用	五（二十八）	61,713.59	19,699.00
财务费用	五（二十九）	2,786,876.52	1,279,875.06
其中：利息费用		2,174,676.65	1,084,575.99
利息收入		25,786.32	29,742.97
资产减值损失	五（三十）	-1,098,890.04	397,257.90
加：其他收益	五（三十一）	2,542,366.16	2,258,450.30
投资收益（损失以“-”号填列）		0	0
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十二）	0	1,210.48
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0	0

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,890,125.85	3,888,420.31
加：营业外收入	五（三十三）	1,522,582.76	934,597.77
减：营业外支出	五（三十四）	357,581.14	997,816.22
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		8,055,127.47	3,825,201.86
减：所得税费用	五（三十五）	2,470,803.21	779,979.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,584,324.26	3,045,222.82
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）		5,584,324.26	3,045,222.82
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		5,584,324.26	3,045,222.82
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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		5,584,324.26	3,045,222.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,584,324.26	3,045,222.82
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.21	0.12
（二）稀释每股收益（元/股）		0.21	0.12

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：苏春香

（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		215,435,243.72	178,215,546.27
减：营业成本		151,998,688.36	130,574,705.46

税金及附加		1,031,724.63	998,738.93
销售费用		3,728,512.86	3,481,607.26
管理费用		52,302,388.03	39,684,931.58
研发费用			
财务费用		2,783,492.99	1,277,973.67
其中：利息费用		2,174,676.65	1,084,575.99
利息收入		23,954.61	28,813.58
资产减值损失		-1,148,609.40	296,350.33
加：其他收益		2,539,256.04	2,258,450.30
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			1,210.48
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,278,302.29	4,160,899.82
加：营业外收入		1,504,372.66	929,279.85
减：营业外支出		356,581.14	997,673.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,426,093.81	4,092,505.93
减：所得税费用		2,416,503.68	887,094.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,009,590.13	3,205,411.59
（一）持续经营净利润		6,009,590.13	3,205,411.59
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		6,009,590.13	3,205,411.59
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		241,822,088.19	187,598,285.98
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			20,557.80
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十六）	68,168,572.82	50,923,700.10
经营活动现金流入小计		309,990,661.01	238,542,543.88
购买商品、接受劳务支付的现金		40,517,758.18	28,538,931.08
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		168,035,962.94	132,681,552.53
支付的各项税费		10,352,199.26	9,997,776.82
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十六）	81,383,417.52	77,319,047.12
经营活动现金流出小计		300,289,337.90	248,537,307.55
经营活动产生的现金流量净额	五（三十六）	9,701,323.11	-9,994,763.67
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		3,080	
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		3,080	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,840,658.17	8,315,324.58

投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,840,658.17	8,315,324.58
投资活动产生的现金流量净额		-11,837,578.17	-8,315,324.58
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		37,635,935.41	23,527,953.72
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（三十六）	11,040,000.00	
筹资活动现金流入小计		48,675,935.41	23,527,953.72
偿还债务支付的现金		31,532,954.29	16,561,838.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,611,638.63	995,514.00
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（三十六）	3,021,699.52	
筹资活动现金流出小计		36,166,292.44	17,557,352.79
筹资活动产生的现金流量净额		12,509,642.97	5,970,600.93
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	五（三十六）	10,373,387.91	-12,339,487.32
加：期初现金及现金等价物余额	五（三十六）	11,772,299.73	24,111,787.05
六、期末现金及现金等价物余额	五（三十六）	22,145,687.64	11,772,299.73

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：苏春香

(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		219,388,864.27	187,595,285.98
收到的税费返还			20,557.80
收到其他与经营活动有关的现金		62,444,106.22	50,737,093.92
经营活动现金流入小计		281,832,970.49	238,352,937.70
购买商品、接受劳务支付的现金		35,357,340.97	28,084,157.85
支付给职工以及为职工支付的现金		147,625,288.10	131,110,556.47
支付的各项税费		9,921,502.38	9,915,561.87

支付其他与经营活动有关的现金		83,634,723.98	79,330,057.65
经营活动现金流出小计		276,538,855.43	248,440,333.84
经营活动产生的现金流量净额		5,294,115.06	-10,087,396.14
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		3,080	
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		3,080	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,525,990.64	8,100,455.28
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		8,525,990.64	8,100,455.28
投资活动产生的现金流量净额		-8,522,910.64	-8,100,455.28
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		37,635,935.41	23,527,953.72
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		11,040,000	
筹资活动现金流入小计		48,675,935.41	23,527,953.72
偿还债务支付的现金		31,532,954.29	16,561,838.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,611,638.63	995,514.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,521,825.52	
筹资活动现金流出小计		35,666,418.44	17,557,352.79
筹资活动产生的现金流量净额		13,009,516.97	5,970,600.93
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		9,780,721.39	-12,217,250.49
加：期初现金及现金等价物余额		10,558,556.11	22,775,806.60
六、期末现金及现金等价物余额		20,339,277.50	10,558,556.11

(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	20,000,000				6,417,853.73				515,054.99		5,271,630.98		32,204,539.70
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	20,000,000				6,417,853.73				515,054.99		5,271,630.98		32,204,539.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6,000,000				-6,000,000				600,959.01		4,983,365.25		5,584,324.26
（一）综合收益总额											5,584,324.26		5,584,324.26
（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								600,959.01	-600,959.01			
1. 提取盈余公积								600,959.01	-600,959.01			
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	6,000,000				-6,000,000							
1. 资本公积转增资本（或股本）	6,000,000				-6,000,000							
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	26,000,000				417,853.73			1,116,014.00	10,254,996.23			37,788,863.96

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	20,000,000				6,417,853.73				194,513.83		2,546,949.32		29,159,316.88
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	20,000,000				6,417,853.73				194,513.83		2,546,949.32		29,159,316.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									320,541.16		2,724,681.66		3,045,222.82
（一）综合收益总额											3,045,222.82		3,045,222.82
（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									320,541.16		-320,541.16		
1. 提取盈余公积									320,541.16		-320,541.16		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	20,000,000				6,417,853.73			515,054.99		5,271,630.98		32,204,539.70	

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：苏春香

(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	20,000,000				6,417,853.73				515,054.99		4,635,494.88	31,568,403.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000				6,417,853.73				515,054.99		4,635,494.88	31,568,403.60
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6,000,000				-6,000,000				600,959.01		5,408,631.12	6,009,590.13
(一)综合收益总额											6,009,590.13	6,009,590.13
(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									600,959.01		-600,959.01	
1. 提取盈余公积									600,959.01		-600,959.01	
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	6,000,000				-6,000,000							
1.资本公积转增资本(或	6,000,000				-6,000,000							

股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期末余额	26,000,000				417,853.73				1,116,014.00		10,044,126.00	37,577,993.73

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	20,000,000				6,417,853.73				194,513.83		1,750,624.45	28,362,992.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000				6,417,853.73				194,513.83		1,750,624.45	28,362,992.01
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									320,541.16		2,884,870.43	3,205,411.59
(一)综合收益总额											3,205,411.59	3,205,411.59

(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								320,541.16		-320,541.16		
1. 提取盈余公积								320,541.16		-320,541.16		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	20,000,000				6,417,853.73				515,054.99		4,635,494.88	31,568,403.60

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

2018 年度财务报表附注

编制单位：深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

金额单位：人民币元

公司的基本情况

（一）基本情况

√适用□不适用

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司（以下简称“鑫梓润公司”或“公司”）是深圳市鑫梓润物业管理有限公司整体变更设立的股份有限公司，公司成立于 2006 年 7 月 12 日，取得深圳市市场监督管理局颁发的注册号为 440306103471227 的营业执照，公司原注册资本为人民币 20.00 万元，首次出资由自然人股东王珊以人民币出资 18.00 万元，自然人股东肖红以人民币出资 2.00 万元，分别持股公司股份 90.00%、10.00%。

2006 年 10 月 10 日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币 80.00 万元，由原注册资本为人民币 20.00 万元变更为人民币 100.00 万元，由自然人股东王珊增加出资额人民币 72.00 万元，自然人股东肖红增加出资额人民币 8.00 万元，变更后股东王珊实缴注册资本为人民币 90.00 万元，股东肖红实缴注册资本为人民币 10.00 万元，持股比例不变。

2007 年 7 月 9 日，王珊将其持有的 40.00% 公司股权转让给李中强，变更后王珊、李中强、肖红分别持有公司股份 50.00%、40.00%、10.00%，此次股权转让行为已经深圳国际高新技术产权交易所深高交所见（2007）字第 04318 号见证书见证。

2008 年 6 月 17 日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币 200.00 万元，由原注册资本为人民币 100.00 万元变更为人民币 300.00 万元，由自然人股东王珊增加出资额人民币 100.00 万元，自然人股东李中强增加出资额人民币 100.00 万元，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币 150.00 万元，自然人股东李中强实缴注册资本为人民币 140.00 万元，自然人股东肖红实缴注册资本为人民币 10.00 万元，分别持有公司股份比例 50.00%、46.66%、3.34%。

2009 年 2 月 17 日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币 200.00 万元，由原注册资本为人民币 300.00 万元变更为人民币 500.00 万元，由自然人股东王珊增加出资额人民币 100.00 万元，自然人股东李中强增加出资额人民币 100.00 万元，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币 250.00 万元，自然人股东李中强实缴注册资本为人民币 240.00 万元，自然人股东肖红实缴注册资本为人民币 10.00 万元，分别持有公司股份比例 50.00%、48.00%、2.00%。

2010年1月5日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币500.00万元，由原注册资本为人民币500.00万元变更为人民币1,000.00万元，由自然人股东王珊增加出资额人民币250.00万元，自然人股东李中强增加出资额人民币250.00万元，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币500.00万元；自然人股东李中强实缴注册资本为人民币490.00万元；自然人股东肖红实缴注册资本为10.00万元；分别持有公司股份比例50.00%、49.00%、1.00%。

2012年8月21日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币500.00万元，由原注册资本为人民币1,000.00万元变更为人民币1,500.00万元，由股东王珊增加出资额人民币500.00万元，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币1,000.00万元；自然人股东李中强实缴注册资本为人民币490.00万元；自然人股东肖红实缴注册资本为人民币10.00万元，分别持有公司股份比例66.67%、32.67%、0.66%。

2012年8月23日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，公司增加注册资本人民币500.00万元，由原注册资本为人民币1,500.00万元变更为人民币2,000.00万元，由股东王珊增加出资额人民币500.00万元，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币1,500.00万元；自然人股东李中强实缴注册资本为人民币490.00万元；自然人股东肖红实缴注册资本为人民币10.00万元，分别持有公司股份比例75.00%、24.50%、0.50%。

2014年06月03日，根据股东会决议和修正后的公司章程的规定，同意肖红将持有公司0.50%的股份转让给王珊，变更后自然人股东王珊实缴注册资本为人民币1,510.00万元；自然人股东李中强实缴注册资本为人民币490.00万元；分别持有公司股份比例75.50%、24.50%。

2015年7月13日，公司召开临时股东会形成决议，同意将注册资本由2,000.00万元增加到5,000.00万元，出资方式以各股东以货币资金增资。

2015年12月21日，公司召开临时股东会形成决议，同意将注册资本由5,000.00万元减少至2,000.00万元。

2015年12月28日，经股东会决议和修正后的公司章程的规定，同意王珊将其占公司8.68%股权以人民币416.64万元的价格转让给曾耀；同意王珊将其占公司6.20%股权以人民币297.60万元的价格转让给丘振球；同意李中强将其占公司19.50%股权以人民币390.80万元的价格转让给王珊。股份转让后股东变更为曾耀、王珊、李中强、丘振球等4位自然人，变更后自然人股东曾耀实缴注册资本为人民币173.60万元，自然人股东王珊实缴注册资本为人民币1,603.20万元，自然人股东李中强实缴注册资本为人民币99.20万元，自然人股东丘振球实缴注册资本为人民币124.00万元，持有本公司股份分别为8.68%、80.16%、4.96%、6.20%。

根据公司2016年2月25日的股东会决议，由深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司截至2015年12月31日止经审计的股东权益（净资产）人民币26,417,853.73元投入，按1:

0.7571 的比例折合股份总额 2,000.00 万股，每股面值 1 元，共计股本人民币 2,000.00 万元，由原股东按原持股比例分别持有。

2016 年 12 月 14 日，公司取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函【2016】9205 号）。公司于 2016 年 12 月 26 日在全国中小企业股份转让系统公开挂牌，证券简称：鑫梓润，证券代码：870371。

根据公司 2017 年 12 月 7 日第九次临时股东大会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 6,000,000.00 元，公司按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 6,000,000.00 股，每股面值 1 元，共计增加股本 6,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 26,000,000.00 元，公司股东仍然是王珊、李中强、丘振球和曾耀。2018 年 2 月 1 日公司在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司进行股权登记。

本公司及子公司（以下合称“本公司”）主要经营城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护，补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理，经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构，如城管局，园林局，环卫局等，物业管理业务的服务主体主要有住宅，商业物业，政府办公楼等。同时，公司向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理平台的软件开发业务。

注册地址：深圳市宝安区劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦四楼。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 4 月 21 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

适用 不适用

本公司报告期合并财务报表纳入合并范围包括深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司（简称市场经营公司）、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司（简称智慧城市管家公司）、深圳市鑫梓润养老服务有限公司（简称养老服务公司）、深圳市神海环保科技有限公司（简称神海环保公司）、洁隆（南平）生态环境科技有限公司（简称洁隆生态公司）、南县鑫梓润物业管理有限公司（简称南县鑫梓润公司）、萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司（简称萍乡鑫梓润公司）、深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司（简称深汕鑫梓润公司）、福州市鑫梓润生态环境科技有限公司（简称福州鑫梓润公司）、重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司（简称重庆鑫梓润公司）共 10 家子公司。报告期内新增 4 家子公司。

详见本附注六“合并范围的变更”及附注七“在其他主体中的权益”相关内容。

财务报表的编制基础

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《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的相关规定，并基于以下所述重要

会计政策、会计估计进行编制。本公司编制的财务报表除现金流量表按照收付实现制原则编制外，其余均按照权责发生制原则编制。

本公司利用所有可获得信息，未发现自报告期末起12个月内对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□不适用

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法附注（三（八））、存货的计价方法（三（九））、固定资产折旧（三（十二））、收入的确认时点（三（十八））等。

（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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（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12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币，财务报表以人民币列示。

（五） 企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下的企业合并，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，合并日按被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，合并日按被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确

认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

（六） 合并财务报表

1、合并范围的确定原则

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。本公司将拥有实际控制权的子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围。

2、合并报表编制的原则、程序及方法

（1）合并报表编制的原则、程序及基本方法

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

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司股东权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后由本公司编制而成。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的股东权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

（2）报告期内增加或处置子公司的处理方法

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初账面余额；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初账面余额；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七） 现金及现金等价物

在编制现金流量表时，本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

本公司将同时具备持有期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转化为已知金额的现金、价值变动风险很小等条件的投资（包括三个月内到期的债券投资，但不包括权益性投资），确定为现金等价物。

（八） 应收款项

本公司应收款项包括应收账款和其他应收款等，采用备抵法核算坏账损失。

1、应收款项坏账准备的确认标准：

资产负债表日，本公司对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。出现下述情况之一时，表明应收款项存在减值迹象：债务人发生严重的财务困难；债务人违反了合同条款，发生违约或逾期未履行偿债义务；债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；其他表明应收款项发生减值的客观证据。

2、坏账的确认标准：

债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；或债务人逾期未履行其偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回或收回可能性极小的应收款项。

对于确定无法收回的应收款项，在报经董事会批准后作为坏账转销。

3、坏账准备的计提方法：

（1）对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，应当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。

单项金额 500 万元以上的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

（2）对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据信用风险划分为若干组合，根据以前年度与之有类似风险特征应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提的坏账准备。

不同组合的确定依据及计提方法：

组合名称	依据	计提方法
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法
特定组合	合同约定期内的投标保证金、履约保证金等、股东借款及关联方借款、纳入合并范围的关联方组合，回收风险较小	如无客观证据发生减值的，不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例（2018 年 11 月 1 日前）：

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）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00

3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例（2018年11月1日后）：

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）	1.00	1.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	20.00	20.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

（3）单项金额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	有客观证据表明该债务人资不抵债、濒临破产、债务重组、兼并收购及其他财务状况恶化的情形。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

4、坏账准备的转回

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

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

（九） 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、周转材料等。周转材料包括低值易耗品及包装物等。

2、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产

品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

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

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

5、周转材料的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

（十） 持有待售及终止经营

1、持有待售

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，公司在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且有充分证据表明公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，公司应当继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：①买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；②因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后公司是

否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

2、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被公司处置或划归为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

3、列报

公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

（十一） 长期股权投资

本公司长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

1、 长期股权投资的投资成本确定

（1）以支付现金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本计价；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；（7）投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2、 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资后续计量采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期的投资收益。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外；对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有

权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4、长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复，则按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

（十二） 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，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。

2、固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产的分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按照规定单独估价作为固定资产入账的土地等情况外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法为平均年限法，固定资产预计残值为资产原值的5%。

2018年10月1日之前，固定资产分类、折旧年限和折旧率如下表：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
专用设备	5	19.00

运输设备	5-10	9.50-19.00
办公及其他设备	3-5	19.00-31.67

2018年10月1日之后，固定资产分类、折旧年限和折旧率如下表：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
专用设备	8	11.875
运输设备	5-10	9.50-19.00
办公及其他设备	3-5	19.00-31.67

4、固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，如固定资产日常修理和大修理，在发生时计入当期损益。

5、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、固定资产处置

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

7、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

(十三) 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，计入相关资产的成本。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。

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3、借款费用资本化金额的计算方法

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

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

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

(十四) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债

表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将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。

（十五） 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。如果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。

（十六） 职工薪酬

1、 职工薪酬内容

职工薪酬为企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予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。

短期薪酬主要包括：1）职工工资、奖金、津贴和补贴；2）职工福利费；3）医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4）住房公积金；5）工会经费和职工教育经费；6）短期带薪缺勤；7）短期利润分享计划；8）其他短期薪酬。

离职后福利主要包括：设定提存计划（如基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费）。

辞退福利主要包括：1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，企业决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿；2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿

接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

2、职工薪酬的确认和计量

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，其他相关会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

企业向职工提供辞退福利的，应当确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十七） 预计负债

1、预计负债的确认标准

或有事项相关义务同时符合下列条件，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出现在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十八） 收入

1、销售商品

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

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

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。

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，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；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，

不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等，在同时满足以下条件时确认收入：与交易相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

4、收入确认的具体方法：

城市管理服务收入：公司的城市管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的城市管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的城市管理服务费，并确认为收入。

物业管理服务收入：公司的物业管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

软件服务收入：公司在提供劳务的结果能够可靠估计，与交易相关的价款能够流入企业时，根据合同规定的技术服务内容，按已经调试或检验工作完成后验收合格进行确认收入。

（十九） 政府补助

1、政府补助类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

3、政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额

已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分别情况处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值（净额法）；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

4、政府补助会计处理

本公司采用总额法 确认政府补助，具体处理：

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

（2）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十） 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税包括当期所得税和递延所得税。当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但下述情况除外：

（1）由于企业合并产生的所得税调整商誉；

(2) 与直接计入股东权益的交易或者事项相关的所得税计入股东权益。

本公司于资产负债表日，对资产或负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异，按照资产负债表债务法确认递延所得税资产或递延所得税负债。

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：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。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

(二十一) 租赁

1、经营租赁的会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

√适用□不适用

财务部于 2018 年颁布了《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）及其解读，本公司已采用上述通知编制 2018 年度财务报表。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	期初余额/上期金额影响数
本公司将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	合并资产负债表项目	
	应收账款	-28,653,826.51
	应收票据及应收账款	28,653,826.51
	母公司资产负债表项目	
	应收账款	-26,099,438.53
	应收票据及应收账款	26,099,438.53
本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	合并资产负债表项目	
	应付账款	-8,637,952.45
	应付票据及应付账款	8,637,952.45
	母公司资产负债表项目	
	应付账款	-7,943,392.45
	应付票据及应付账款	7,943,392.45
本公司将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目	合并资产负债表项目	
	应付利息	-36,278.99
	其他应付款	36,278.99
	母公司资产负债表项目	
	应付利息	-36,278.99
	其他应付款	36,278.99
本公司将原计入管理费用项目的研发费用单独列示为研发费用项目	合并利润表项目	
	管理费用	-19,699.00
	研发费用	19,699.00

	母公司利润表项目	
	管理费用	-19,699.00
	研发费用	19,699.00

2、会计估计变更

√适用□不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	期末余额/本期金额影响数
公司根据客户构成、回款的安全性、款项性质、应收款项的回款特点以及以往应收款项坏账核销情况，并参考同行业上市公司的坏账准备计提比例后，为了更加真实、客观地反映公司的财务状况以及经营成果，公司自2018年11月1日起对账龄在1年以内的应收款项的坏账准备计提比例由原来的5%变更为1%。此项会计估计变更采用未来适用法。	本次变更经公司2018年第六次临时股东大会审议通过。（公告编号：2018-049，公告日期：2018年11月12日）	应收账款	2,196,121.51
		其他应收款	313,661.54
		资产减值损失	-2,509,783.05
为正确反映公司固定资产的实际运营状况，使折旧年限与固定资产实际使用寿命更加接近，公司自2018年10月1日开始将专用设备的折旧年限由“5年”变更为“8年”。此项会计估计变更采用未来适用法。	本次变更经公司2018年第六次临时股东大会审议通过。（公告编号：2018-049，公告日期：2018年11月12日）	固定资产	475,466.11
		营业成本	-475,466.11

税项

（一）本公司的主要税项及其税率列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、6%、5%、3%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	母公司
企业所得税	应纳税所得额	20%	洁隆生态公司
企业所得税	收入总额	核定征收	萍乡鑫梓润公司

（二）税收优惠及批文

√适用□不适用

1、税负减免

根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）文，自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

报告期本公司的子公司洁隆生态公司适用所得额按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

合并财务报表主要项目注释

以下披露项目（含公司财务报表主要项目披露）除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日；上期指 2017 年度，本期指 2018 年度。

（一）货币资金

1、货币资金分类：

项 目	期末余额	期初余额
现金	352,060.92	335,328.71
银行存款	21,793,626.72	11,436,971.02
合 计	22,145,687.64	11,772,299.73

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

（二）应收票据及应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	—	—
应收账款	55,337,020.94	28,653,826.51
合 计	55,337,020.94	28,653,826.51

1、应收账款按类别列示如下：

类 别	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,997,186.58	100.00	660,165.64	55,337,020.94
其中：账龄组合	55,997,186.58	100.00	660,165.64	55,337,020.94
特定组合	—	—	—	—
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
合 计	55,997,186.58	100.00	660,165.64	55,337,020.94
类 别	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,456,032.81	100.00	1,802,206.30	28,653,826.51
其中：账龄组合	30,456,032.81	100.00	1,802,206.30	28,653,826.51
特定组合	—	—	—	—
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—

合 计	30,456,032.81	100.00	1,802,206.30	28,653,826.51
-----	---------------	--------	--------------	---------------

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	54,903,037.72	98.05	549,030.38
1-2年(含2年)	1,076,945.16	1.92	107,694.52
2-3年(含3年)	17,203.70	0.03	3,440.74
合 计	55,997,186.58	100.00	660,165.64
账 龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	28,191,023.50	92.56	1,409,551.18
1-2年(含2年)	603,467.40	1.98	60,346.74
2-3年(含3年)	1,661,541.91	5.46	332,308.38
合 计	30,456,032.81	100.00	1,802,206.30

3、本期坏账准备的变动情况

项 目	单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备
1. 期初余额	—	1,802,206.30	—
2. 本期增加金额	—	—	—
(1) 计提金额	—	—	—
3. 本期减少金额	—	1,142,040.66	—
(1) 转回或回收金额	—	1,142,040.66	—
(2) 核销金额	—	—	—
4. 期末余额	—	660,165.64	—

4、本期无实际核销的重要应收账款。

5、期末余额前5名的客户列示如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的坏账准备金额	占应收账款总额比例
江西萍乡经济开发区城市管理局	非关联方	16,830,000.00	168,300.00	30.06
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	非关联方	3,388,020.24	33,880.20	6.05
南托街道办事处	非关联方	2,629,233.30	26,292.33	4.70
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	非关联方	2,151,945.62	21,519.46	3.84
建瓯市规划和旅游局	非关联方	2,037,336.47	20,373.36	3.64

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的坏账准备金额	占应收账款总额比例
合计		27,036,535.63	270,365.35	48.28

6、报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、报告期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	1,254,712.35	98.31	826,865.45	85.64
1—2年(含2年)	20,978.86	1.64	138,602.70	14.36
2—3年(含3年)	534.20	0.04	—	—
合计	1,276,225.41	100.00	965,468.15	100.00

2、期末无账龄1年以上且金额重大的预付款项。

3、预付款项期末余额前5名客户列示如下：

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占预付账款总额的比例(%)	预付时间	未结算原因
广东传业建设有限公司	非关联方	133,560.00	10.47	2018年	尚未接受服务
中石化森美(福建)石油有限公司南平分公司	非关联方	95,666.16	7.50	2018年	尚未消费油费
深圳市新久管理咨询有限公司	非关联方	60,001.00	4.70	2018年	尚未接受服务
中国石化销售有限公司江西萍乡石油分公司	非关联方	50,000.00	3.92	2018年	尚未消费油费
丰城市华兴燃源有限公司	非关联方	45,995.47	3.60	2018年	尚未消费油费
合计		385,222.63	30.19		

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	21,121,412.16	16,583,691.67
合计	21,121,412.16	16,583,691.67

1、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	11,548,492.02	8,708,164.33

备用金	6,058,502.80	5,722,621.94
代扣代缴员工社会保险费、住房公积金	710,290.75	533,428.81
往来款	3,915,277.81	2,471,729.37
其他	221,145.80	438,433.54
合 计	22,453,709.18	17,874,377.99

2、其他应收款按类别列示如下：

类 别	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	22,401,791.18	99.77	1,280,379.02	21,121,412.16
其中：账龄组合	10,853,299.16	48.34	1,280,379.02	9,572,920.14
特定组合	11,548,492.02	51.43	—	11,548,492.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.23	51,918.00	—
合 计	22,453,709.18	100.00	1,332,297.02	21,121,412.16
类 别	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,822,459.99	99.71	1,238,768.32	16,583,691.67
其中：账龄组合	9,114,295.66	50.99	1,238,768.32	7,875,527.34
特定组合	8,708,164.33	48.72	—	8,708,164.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.29	51,918.00	—
合 计	17,874,377.99	100.00	1,290,686.32	16,583,691.67

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	7,841,538.49	72.24	78,415.38
1—2年（含2年）	1,498,153.89	13.80	149,815.39
2—3年（含3年）	383,551.98	3.53	76,710.40
3—4年（含4年）	297,894.68	2.74	148,947.34
4—5年（含5年）	28,348.06	0.26	22,678.45
5年以上	803,812.06	7.43	803,812.06
合 计	10,853,299.16	100.00	1,280,379.02
账 龄	期初余额		

	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	7,081,648.13	77.70	354,082.40
1-2年(含2年)	782,686.69	8.59	78,268.67
2-3年(含3年)	299,290.18	3.28	59,858.04
3-4年(含4年)	46,591.06	0.51	23,295.53
4-5年(含5年)	904,079.60	9.92	723,263.68
合计	9,114,295.66	100.00	1,238,768.32

(2) 组合中, 采用特定组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例	
特定组合	11,548,492.02	100.00	—
合计	11,548,492.02	100.00	—

组合名称	期初余额		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例	
特定组合	8,708,164.33	100.00	—
合计	8,708,164.33	100.00	—

4、期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据或原因
娄底市公安局	51,918.00	51,918.00	100.00	确定无法收回
合计	51,918.00	51,918.00	100.00	

5、本期坏账准备的变动情况

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备
1. 期初余额	—	1,238,768.32	51,918.00
2. 本期增加金额	—	43,150.62	—
(1) 计提金额	—	43,150.62	—
3. 本期减少金额	—	—	—
(1) 转回或回收金额	—	—	—
(2) 核销金额	—	1,539.92	—
4. 期末余额	—	1,280,379.02	51,918.00

6、本期无实际核销的重要其他应收款。

7、其他应收款期末余额前5名单位列示如下：

单位名称	款项性质	账面余额	计提的坏账准备金额	占应收账款总额比例
开平市环境卫生管理处	履约保证金	1,500,000.00	—	6.68
珠海市物资招标有限公司	投标保证金	1,200,000.00	—	5.34
佛山市高明区公共资源交易中心荷城街道分中心	投标保证金	1,000,000.00	—	4.45
平安国际融资租赁有限公司	履约保证金	960,000.00	—	4.28
新疆华新工程造价咨询有限责任公司	投标保证金	800,000.00	—	3.56
合计		5,460,000.00	—	24.32

8、报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

9、报告期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（五） 存货

1、存货分项列示如下：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	216,475.97	—	216,475.97	261,994.70	—	261,994.70
低值易耗品	147,358.86	—	147,358.86	839,846.00	—	839,846.00
合计	363,834.83	—	363,834.83	1,101,840.70	—	1,101,840.70

2、存货期末余额中不存在含有借款费用资本化金额的情况。

3、报告期末不存在建造合同形成的已完工未结算资产情况。

4、报告期末不存在用于债务担保的存货。

（六） 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	189,113.66	—
以抵消后净额列示的所得税预缴税额	69,684.90	48,827.30
雇主责任险（一年期）	608,607.31	544,649.74
其他	46,638.33	181,543.22
合计	914,044.20	775,020.26

（七） 固定资产

1、固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	专用设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	17,796,808.40	14,051,592.25	3,225,152.92	35,073,553.57
2. 本期增加金额	9,020,020.95	2,322,078.15	126,235.34	11,468,334.44
（1）购置	9,020,020.95	2,322,078.15	126,235.34	11,468,334.44
（2）在建工程转入	—	—	—	—

(3) 企业合并增加	—	—	—	—
3.本期减少金额	123,995.00	44,000.00	31,555.00	199,550.00
(1) 处置或报废	123,995.00	44,000.00	31,555.00	199,550.00
4. 期末余额	26,692,834.35	16,329,670.40	3,319,833.26	46,342,338.01
二、累计折旧				
1.期初余额	7,566,967.02	3,351,573.59	2,003,904.35	12,922,444.96
2.本期增加金额	3,851,799.42	2,193,562.71	315,284.77	6,360,646.90
(1) 计提	3,851,799.42	2,193,562.71	315,284.77	6,360,646.90
3.本期减少金额	77,126.29	31,900.00	28,513.39	137,539.68
(1) 处置或报废	77,126.29	31,900.00	28,513.39	137,539.68
4. 期末余额	11,341,640.15	5,513,236.30	2,290,675.73	19,145,552.18
三、减值准备				
1.期初余额	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—
(1) 计提	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置或报废	—	—	—	—
4.期末余额	—	—	—	—
四、账面价值				
1. 期末账面价值	15,351,194.20	10,816,434.10	1,029,157.53	27,196,785.83
2. 期初账面价值	10,229,841.38	10,700,018.66	1,221,248.57	22,151,108.61

2、期末无暂时闲置的固定资产

3、期末无未办妥产权证书的固定资产的情况

4、期末通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
专用设备	11,989,471.02	5,697,706.16	—	6,291,764.86
合计	11,989,471.02	5,697,706.16	—	6,291,764.86

5、期末无通过经营租赁租出的固定资产

6、期末用于抵押的固定资产情况详见本报告附注（三十六） 所有权或使用权受限制的资产

(八) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	200,110.11	60,000.00	197,193.40	—	62,916.71
奔驰车（粤 3X09H）配件	114,248.00		42,843.00	—	71,405.00
固戍花园停车场系统改	31,500.00		18,000.00	—	13,500.00

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
造					
松山湖项目用割草机、剪草机等	47,220.45		24,636.72	—	22,583.73
固戍花园车辆进出口管理系统	35,132.68		18,330.12	—	16,802.56
丰城项目用30台三轮车	104,700.86		35,897.40	—	68,803.46
三轮车、电动车、环保垃圾斗车、办公家具等		363,359.23	129,785.96		233,573.27
合 计	532,912.10	423,359.23	466,686.60	—	489,584.73

(九) 递延所得税资产

1、递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,992,462.66	498,115.70	3,092,892.62	773,223.16
5年内可弥补亏损	1,968,921.83	492,230.46	442,234.40	110,558.61
预计负债	—	—	135,750.04	33,937.51
合 计	3,961,384.49	990,346.16	3,670,877.06	917,719.28

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	831,320.56	—
合 计	831,320.56	—

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2023年	831,320.56	—	
合 计	831,320.56	—	

(十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付设备款	—	1,048,638.50
合 计	—	1,048,638.50

(十一) 短期借款

1、短期借款情况：

借款类别	期末余额	期初余额
保证+质押借款	2,627,096.00	—
保证+抵押借款	19,320,000.00	14,281,200.00
保证借款	3,582,000.05	5,144,914.93
合 计	25,529,096.05	19,426,114.93

2、截至2018年12月31日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

(十二) 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	8,521,225.49	8,637,952.45
合 计	8,521,225.49	8,637,952.45

1、应付账款明细情况

项 目	期末余额	期初余额
应付材料款	5,630,086.13	2,288,282.45
应付设备款	2,891,139.36	6,349,670.00
合 计	8,521,225.49	8,637,952.45

2、应付款项账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	6,837,714.24	8,216,556.35
1—2年	1,338,720.65	91,679.50
2—3年	34,887.00	48,536.00
3年以上	309,903.60	281,180.60
合 计	8,521,225.49	8,637,952.45

3、期末无账龄超过1年的重要应付账款

(十三) 预收款项

1、预收账款明细情况

项 目	期末余额	期初余额
预收物业管理费	105,294.40	139,158.12
合 计	105,294.40	139,158.12

2、预收款项账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	105,294.40	139,158.12
合 计	105,294.40	139,158.12

3、期末无账龄超过1年的重要预收账款

4、期末余额中无建造合同形成的已结算未完工项目已办理结算金额。

(十四) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示：

项 目	期末余额	期初余额
短期薪酬	17,104,676.43	10,076,008.74
离职后福利-设定提存计划	—	—
辞退福利	—	—
一年内到期的其他长期福利	—	—
合 计	17,104,676.43	10,076,008.74

2、短期薪酬：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	10,076,008.74	161,307,580.77	154,278,913.08	17,104,676.43
2、职工福利费	—	7,200,884.49	7,200,884.49	—
3、社会保险费	—	2,282,724.54	2,282,724.54	—
其中：基本医疗保险费	—	1,828,465.22	1,828,465.22	—
补充医疗保险费	—	3,864.18	3,864.18	—
工伤保险费	—	213,466.07	213,466.07	—
生育保险费	—	236,929.07	236,929.07	—
4、住房公积金	—	227,790.50	227,790.50	—
5、工会经费和职工教育经费	—	73,000.51	73,000.51	—
6、短期带薪缺勤	—	—	—	—
7、短期利润分享计划	—	—	—	—
8、其他短期薪酬	—	—	—	—
合 计	10,076,008.74	171,091,980.81	164,063,313.12	17,104,676.43

3、离职后福利-设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	—	3,266,452.04	3,266,452.04	—
2、失业保险费	—	394,312.87	394,312.87	—
合 计	—	3,660,764.91	3,660,764.91	—

4、辞退福利

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他辞退福利	—	271,148.00	271,148.00	—
合 计	—	271,148.00	271,148.00	—

注： 本期其他辞退福利系本公司因解除劳动关系所提供。

(十五) 应交税费

类 别	期末余额	期初余额
增值税	3,694,796.70	901,320.75
企业所得税	2,298,751.80	945,160.53
个人所得税	121,222.60	161,959.51

城市维护建设税	79,012.52	47,789.74
教育费附加	36,455.41	25,939.90
地方教育费附加	23,413.40	24,999.92
堤围费	1,014.39	—
印花税	9,633.06	87,721.54
其他	2,359.47	2,981.37
合 计	6,266,659.35	2,197,873.26

(十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	51,115.36	36,278.99
应付股利	—	—
其他应付款	19,321,907.57	10,530,233.80
合 计	19,373,022.93	10,566,512.79

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	51,115.36	36,278.99
合 计	51,115.36	36,278.99

2、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类情况：

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	2,114,516.46	3,058,805.76
代付水电费款	726,020.83	748,957.81
代扣维修基金	219,975.89	728,946.29
往来款	14,844,363.22	5,697,162.68
其他	1,417,031.17	296,361.26
合 计	19,321,907.57	10,530,233.80

(2) 其他应付款项账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	17,518,079.42	7,949,123.47
1-2 年	982,054.76	1,582,474.81
2-3 年	248,344.78	398,481.58
3 年以上	573,428.61	600,153.94
合 计	19,321,907.57	10,530,233.80

(十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

一年内到期的长期应付款	7,483,030.75	371,205.10
合 计	7,483,030.75	371,205.10

(十八) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付融资保理款	3,732,808.00	—
按揭车款	1,556,641.75	1,118,615.48
应付融资租赁款	9,856,653.54	—
小 计	15,146,103.29	
减：一年内到期部分	7,483,030.75	371,205.10
合 计	7,663,072.54	747,410.38

(十九) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼	---	135,750.04
合 计	---	135,750.04

(二十) 股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
王珊	16,032,000.00	4,809,600.00	---	20,841,600.00
曾耀	1,736,000.00	520,800.00	---	2,256,800.00
丘振球	1,240,000.00	372,000.00	---	1,612,000.00
李中强	992,000.00	297,600.00	---	1,289,600.00
合 计	20,000,000.00	6,000,000.00	---	26,000,000.00

根据公司 2017 年 12 月 7 日第九次临时股东大会会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 6,000,000.00 元，公司按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 6,000,000.00 股，每股面值 1 元，共计增加股本 6,000,000.00 元。2018 年 2 月 1 日公司在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司进行股权登记。变更后公司注册资本为人民币 26,000,000.00 元，资本公积为人民币 417,853.73 元。

(二十一) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,417,853.73	—	6,000,000.00	417,853.73
合 计	6,417,853.73	—	6,000,000.00	417,853.73

注：资本公积变动情况详见本报告附注五之“(二十一) 股本”。

(二十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	515,054.99	600,959.01	—	1,116,014.00
合计	515,054.99	600,959.01	—	1,116,014.00

(二十三) 未分配利润

项目	本期数	上期数	提取或分配比例
调整前期初未分配利润	5,271,630.98	2,546,949.32	—
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	5,271,630.98	2,546,949.32	—
加: 本期归属于母公司股东的净利润	5,584,324.26	3,045,222.82	—
减: 提取法定盈余公积	600,959.01	320,541.16	10%
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	—	—	—
期末未分配利润	10,254,996.23	5,271,630.98	—

(二十四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	249,770,996.62	180,843,427.04
其中: 主营业务收入	249,456,458.89	180,692,800.46
其他业务收入	314,537.73	150,626.58
营业成本	181,367,776.28	132,049,593.82
其中: 主营业务成本	181,344,170.54	131,895,280.02
其他业务成本	23,605.74	154,313.80

2、主营业务(分类别)

服务类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市管理服务	172,946,514.26	129,266,753.63	108,177,104.43	84,182,916.10
物业管理服务	76,426,595.59	51,578,870.87	70,386,985.83	46,682,932.00
软件服务收入	83,349.04	498,546.04	2,128,710.20	1,029,431.92
合计	249,456,458.89	181,344,170.54	180,692,800.46	131,895,280.02

3、公司前五名客户的营业收入情况

公司名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
佛山市高明区交通运输和城管管理局荷城分局	18,717,706.73	7.49
江西萍乡经济开发区城管管理局	15,877,358.50	6.36
建瓯市规划和旅游局	15,637,530.98	6.26
霍山县城市管理综合执法局	14,196,687.38	5.68

公司名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	12,160,522.91	4.87
合 计	76,589,806.50	30.66

(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	574,251.49	524,141.34
教育费附加	258,117.46	238,117.37
地方教育费附加	164,383.54	157,916.28
堤围费	13,749.85	15,559.76
印花税	1,168.70	1,952.10
房产税	7,491.42	10,321.71
土地使用税	207.84	207.84
车船使用税	37,436.08	58,265.83
其他	23,650.26	—
合 计	1,080,456.64	1,006,482.23

(二十六) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,117,966.01	1,661,774.39
招投费用	1,165,189.98	1,210,645.62
差旅费	491,898.83	490,393.54
其他	51,870.65	118,793.71
合 计	3,826,925.47	3,481,607.26

(二十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	32,856,809.01	24,206,500.83
管理税金	—	12,259.99
折旧摊销费	2,326,355.58	1,612,048.39
专业咨询服务费	6,345,397.85	2,214,605.94
办公费用	6,920,015.75	6,632,570.52
业务费用	3,170,856.55	2,092,473.74
车辆费用	2,335,735.82	1,759,395.71
差旅费	2,323,555.82	2,107,497.30
其他	1,119,652.09	342,799.82
合 计	57,398,378.47	40,980,152.24

(二十八) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
软件开发费	61,713.59	19,699.00
合 计	61,713.59	19,699.00

(二十九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,174,676.65	1,084,575.99
减：利息收入	25,786.32	29,742.97
手续费支出	637,198.69	217,902.74
其他	787.50	7,139.30
合 计	2,786,876.52	1,279,875.06

(三十) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,098,890.04	397,257.90
合 计	-1,098,890.04	397,257.90

(三十一) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	备注
深圳市宝安区“村改居”以奖代补收益	2,247,280.10	1,903,450.30	
共乐旧村围合式小区巩固补助经费	—	355,000.00	
失业稳岗补贴	270,861.64	—	
生育津贴	24,224.42	—	
合 计	2,542,366.16	2,258,450.30	

(三十二) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	—	1,210.48
合 计	—	1,210.48

(三十三) 营业外收入

1、分类情况：

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得合计	—	—
其中：固定资产毁损报废利得	—	—
无形资产毁损报废利得	—	—
债务重组利得	—	—
非货币性资产交换利得	—	—
接受捐赠	—	—
政府补助	1,101,200.00	229,144.51
保险赔偿款	73,529.73	280,000.00

其他	347,853.03	425,453.26
合 计	1,522,582.76	934,597.77

续

项 目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得合计	—	—
其中：固定资产毁损报废利得	—	—
无形资产毁损报废利得	—	—
债务重组利得	—	—
非货币性资产交换利得	—	—
接受捐赠	—	—
政府补助	1,101,200.00	229,144.51
保险赔偿款	73,529.73	280,000.00
其他	347,853.03	425,453.26
合 计	1,522,582.76	934,597.77

(三十四) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失合计	60,067.13	—
其中：固定资产毁损报废损失	60,067.13	—
无形资产毁损报废损失	—	—
债务重组损失	—	—
非货币性资产交换损失	—	—
对外捐赠支出	32,800.00	125,500.00
罚款及赔偿款	261,590.33	806,743.04
滞纳金	2,901.68	2,248.18
其他	222.00	63,325.00
合 计	357,581.14	997,816.22

续

项 目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失合计	60,067.13	—
其中：固定资产毁损报废损失	60,067.13	—
无形资产毁损报废损失	—	—
债务重组损失	—	—
非货币性资产交换损失	—	—
对外捐赠支出	32,800.00	125,500.00
罚款及赔偿款	261,590.33	806,743.04

滞纳金	2,901.68	2,248.18
其他	222.00	63,325.00
合 计	357,581.14	997,816.22

(三十五) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,543,430.09	966,275.84
递延所得税费用	-72,626.88	-186,296.80
合 计	2,470,803.21	779,979.04

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上期数
利润总额	8,055,127.47	3,825,201.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,013,781.87	956,300.46
子公司适用不同税率的影响	-87,947.75	-43,005.32
调整以前期间所得税的影响	9.25	-371,742.69
不得扣除的成本、费用和损失的影响	337,129.69	239,481.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	—	-1,055.25
当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	207,830.15	—
其他	—	—
所得税费用	2,470,803.21	779,979.04

(三十六) 现金流量表项目注释

1、现金流量表其他项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款增减变动	64,478,430.44	50,023,563.39
利息收入	25,786.32	29,492.03
政府补助	3,654,156.06	584,144.51
其他	10,200.00	286,500.17
合 计	68,168,572.82	50,923,700.10

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款增减变动	55,632,783.92	50,535,960.66
费用性支出	25,385,432.65	25,887,051.42
银行手续费	277,198.69	217,902.74
其他	88,002.26	678,132.30
合 计	81,383,417.52	77,319,047.12

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产融资收到的现金	11,040,000.00	—
合 计	11,040,000.00	—

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产融资支付的现金	2,521,825.52	—
融资中介费	499,874.00	—
合 计	3,021,699.52	—

2、采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量：

补充资料	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,584,324.26	3,045,222.82
加：资产减值准备	-1,098,890.04	397,257.90
固定资产折旧	6,360,646.90	3,699,657.21
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	466,686.60	297,502.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	—	-1,210.48
固定资产报废损失	60,067.13	—
公允价值变动损失	—	—
财务费用	2,534,676.65	995,514.00
投资损失	—	—
递延所得税资产减少	-72,626.88	-186,296.80
递延所得税负债增加	—	—
存货的减少	738,005.87	-1,019,762.05
经营性应收项目的减少	-30,570,266.16	-16,039,313.01
经营性应付项目的增加	25,698,698.78	-1,183,335.34
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	9,701,323.11	-9,994,763.67
二、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	—	—
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	22,145,687.64	11,772,299.73
减：现金的年初余额	11,772,299.73	24,111,787.05
加：现金等价物的年末余额	—	—

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	10,373,387.91	-12,339,487.32

3、现金和现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	22,145,687.64	11,772,299.73
其中：库存现金	352,060.92	335,328.71
可随时用于支付的银行存款	21,793,626.72	11,436,971.02
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	22,145,687.64	11,772,299.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

(三十七) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产		
固定资产	2,802,749.63	以相应购买车辆为抵押取得按揭车贷款
应收账款	101,829.14	与石岩街道行政事务服务中心的应收账款为华夏银行贷款提供质押担保
应收账款	551,588.75	与霍山县城市管理行政执法局的应收账款为光大银行贷款提供质押担保
应收账款	3,388,020.24	与佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局的应收账款为平安国际融资租赁公司贷款提供质押担保
应收账款	1,818,270.24	与深圳弘法寺的应收账款为中联重科融资租赁保理业务提供质押担保
固定资产	6,291,764.86	为公司与平安国际融资租赁公司贷款提供抵押担保
合 计	14,954,222.86	

合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

√适用□不适用

子公司名称	变动原因	变动时间
萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	新设	2018年8月21日
深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	新设	2018年12月14日
福州市鑫梓润生态环境科技有限公司	新设	2018年6月9日
重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司	新设	2018年11月19日

在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00		100.00	设立
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00		100.00	收购
深圳市鑫梓润养老服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00		100.00	设立
深圳市神海环保科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00		100.00	设立
洁隆(南平)生态环境科技有限公司	建瓯	建瓯	服务业	100.00		100.00	设立
南县鑫梓润物业管理有限公司	益阳	益阳	服务业	100.00		100.00	设立
萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	萍乡	萍乡	服务业	100.00		100.00	设立
深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	深汕	深汕	服务业	100.00		100.00	设立
福州市鑫梓润生态环境科技有限公司	福州	福州	服务业	100.00		100.00	设立
重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司	重庆	重庆	服务业	51.00		51.00	设立

与金融工具相关的风险

(一) 市场风险

1、利率风险，本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2018年度及2017年度本公司并无利率互换安排。

2018年度，对于本公司各类银行借款，如果市场利率增加或减少1%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约21,746.77元（2017年度：约87,942.59元）。

(二) 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（三）流动风险

本公司内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

关联方及关联交易

（一）关联方

1、本公司的控股股东情况

股东名称	股东性质	国籍	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
王珊	控股股东	中国	20,841,600.00	80.16	80.16
李中强	控股股东配偶	中国	1,289,600.00	4.96	4.96

2、本公司的子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注七、在其他主体中的权益。

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市鑫梓润文化传播有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市金润德建筑工程有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市金润德投资集团有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市春满园农业科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市物泰信息科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市蓝领之家人力资源有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市鑫梓润环境科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
新余金点子物业投资管理中心（有限合伙）	受同一控制人控制的其他企业
深圳红庄园葡萄酒有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市菲特投资有限公司	受同一控制人控制的其他企业
现代培训（深圳）有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市顶尖时尚美容美发有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市金泽润泰信息咨询有限公司	受同一控制人控制的其他企业
香港金润德投资发展有限公司	受同一控制人控制的其他企业
广东联合物泰信息科技有限公司	控股股东施加重大影响的企业
深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心	实际控制人施加重大影响的非盈利组织

深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心	实际控制人施加重大影响的非盈利组织
深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心	实际控制人施加重大影响的非盈利组织
李中坚	实际控制人之直系亲属
钟文	本公司董事
曾耀	本公司投资者（非控制）、董事、副总经理
王连银	实际控制人之直系亲属
丘振球	董事、董事会秘书、副总经理、财务负责人
刘艳	监事会主席
刘晖辉	监事
曾锋	董事、副总经理
张金吉	董事
傅利兰	监事
王晚英	实际控制人之近亲属
何小平	实际控制人之近亲属
肖红	实际控制人之直系亲属之配偶
丘振东	股东丘振球之直系亲属

（二）关联方交易情况

1、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王珊、李中强	本公司	5,400,000.00	2018/1/4	2019/1/3	否
王珊、李中强	本公司	1,350,000.00	2018/4/24	2019/4/24	否
王珊、李中强	本公司	4,700,000.00	2018/5/31	2019/4/1	否
王珊、李中强、丘振球、曾耀、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	本公司	2,000,000.00	2018/7/27	2021/7/27	否
王珊、李中强、丘振球、曾耀、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	本公司	1,000,000.00	2018/8/22	2019/2/21	否
王珊、李中强、丘振球、曾耀、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	本公司	1,700,000.00	2018/9/28	2019/3/28	否
王珊、李中强、丘振球、曾耀、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	本公司	910,000.00	2018/10/24	2019/4/24	否
王珊、李中强	本公司	6,000,000.00	2018/12/4	2019/12/3	否
王珊、李中强	本公司	9,000,000.00	2018/12/4	2019/12/3	否
王珊	本公司	734,000.00	2017/9/28	2020/8/28	否
王珊	本公司	12,000,000.00	2018/8/6	2021/7/6	否
王珊、李中强	本公司	4,666,010.00	2018/12/20	2020/6/20	否

（1）2018年1月4日，公司向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款人民币5,400,000.00元，借款期限自2018年1月4日至2019年1月3日，借款用途用于支付人员薪

资，借款利率为 6.10%，自贷款发放之日次月起，每月 20 日归还本金人民币 108,000.00 元，剩余本金到期一次性结清，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日，由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保；实际控制人李中强及其表弟毛文茂以及实际控制人王珊妹妹王晚英名下的房产提供抵押担保。

截止 2018 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 4,320,000.00 元借款尚未归还。

(2) 2018 年 4 月 24 日，公司向华夏银行股份有限公司深圳龙华支行借款人民币 1,350,000.00 元，借款期限自 2018 年 4 月 24 日至 2019 年 4 月 24 日，借款利率为 7.2001%，借款用途用于支付货款，自贷款发放之日次月起，每月 20 日归还本金人民币 54,000.00 元，剩余本金到期一次性结清，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日，由公司与深圳市宝安区经济促进局签订的《深圳市宝安区经济促进局物业管理服务合同》下的应收账款、与深圳市第二职业技术学校签订的《深圳市第二职业技术学校物业管理服务及非教育教学服务合同》下的应收账款、与深圳市宝安区石岩街道行政事务服务中心签订的《石岩街道行政事务服务中心物业管理服务合同》下的应收账款、与深圳市宝安区安全生产监督管理局签订的《深圳市宝安区安全生产监督管理局物业管理服务合同》下的应收账款提供质押担保；实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保。

截止 2018 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 918,000.00 元借款尚未归还。

(3) 2018 年 5 月 31 日，向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款人民币 4,700,000.00 元，借款期限自 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 4 月 1 日，借款用途用于支付人员薪资及支付货款，借款利率为 6.3075%，自贷款发放之日次月起，每月 20 日归还本金人民币 427,272.00 元，剩余本金到期一次性结清，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日，由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保；公司与霍山县城市管理行政执法局签订的《霍山县城区环卫作业承包合同》项下的应收账款提供质押担保。

截止 2018 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 1,709,096.00 元借款尚未归还。

(4) 2017 年 4 月 17 日，深圳农村商业银行西乡支行向公司提供 10,000,000.00 元的授信额度，由公司股东王珊、李中强、丘振球、曾耀以及公司子公司深圳市智慧城市管家信息科技有限公司提供连带责任保证担保，授信期间从 2017 年 7 月 21 日起到 2020 年 7 月 21 日止。

在上述授信额度下，2018 年 7 月 27 日借款人民币 2,000,000.00 元，借款利率 9%，借款期限自 2018 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 27 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款本金人民币 41,600.00 元和相应利息。

截止 2018 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 1,792,000.00 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2018 年 8 月 22 日借款人民币 1,000,000.00 元，借款利率 9%，借款期限自 2018 年 8 月 22 日至 2019 年 2 月 21 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款本金人民币 166,666.66 元和相应利息。

截止 2018 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 333,333.36 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2018年9月28日借款人民币1,700,000.00元，借款利率9%，借款期限自2018年9月28日至2019年3月28日，自放款之日次月起，每月21日归还贷款本金人民币283,333.33元和相应利息。

截止2018年12月31日，该借据项下尚有850,000.01元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2018年10月24日借款人民币910,000.00元，借款利率9%，借款期限自2018年10月24日至2019年4月24日，自放款之日次月起，每月21日归还贷款本金人民币151,666.66元和相应利息。

截止2018年12月31日，该借据项下尚有606,666.68元借款尚未归还。

(5) 2018年12月3日，公司向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款人民币6,000,000.00元，借款期限自2018年12月4日至2019年12月3日，借款用途用于支付人员薪资，借款利率为6.09%，自贷款发放之日次月起，每月20日归还本金人民币199,600.00元，剩余本金到期一次性结清，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日，由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保；实际控制人李中强及其表弟毛文茂以及实际控制人王珊妹妹王晚英名下的房产提供抵押担保。

截止2018年12月31日，该合同项下尚有6,000,000.00元借款尚未归还。

(6) 2018年12月3日，公司向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款人民币9,000,000.00元，借款期限自2018年12月4日至2019年12月3日，借款用途用于支付人员薪资，借款利率为6.09%，自贷款发放之日次月起，每月20日归还本金人民币199,600.00元，剩余本金到期一次性结清，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日，由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保；实际控制人李中强及其表弟毛文茂以及实际控制人王珊妹妹王晚英名下的房产提供抵押担保。

截止2018年12月31日，该合同项下尚有9,000,000.00元借款尚未归还。

(7) 公司与梅赛德斯-奔驰汽车金融有限公司签订汽车贷款抵押合同，抵押物为奔驰车(B3X094H)，贷款金额人民币734,000.00元，分36个月支付，每月付款金额24,284.76元，起止日期为2017年9月28日至2020年8月28日，王珊提供个人连带责任担保。

截止2018年12月31日，该合同项下尚有439,226.28元本金尚未归还。

(8) 公司与中信银行股份有限公司深圳分行签订汽车贷款抵押合同，抵押物为奔驰车(B90CL0)，贷款金额人民币477,000.00元，分36个月支付，每月付款金额15,386.97元，起止日期为2017年11月9日至2020年10月9日。

截止2018年12月31日，该合同项下尚有308,184.14元本金尚未归还。

(9) 公司与平安国际融资租赁有限公司和平安国际融资租赁(天津)有限公司签订售后回租合同，租赁成本1,200.00万元，租赁期间36个月，从2018年8月6日至2021年7月6日，保证金96.00万元，服务费36.00万元，以公司与佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局签订的《荷城街道城乡市容与环境卫生管理一体化服务项目(一期)》以及后续

将要签署的任何合同项下形成的全部应收账款做质押担保，王珊提供个人连带责任担保。

截止 2018 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 9,856,653.54 元本金尚未归还。

(10) 公司与长沙中联重科环境产业有限公司、中联重科融资租赁（中国）有限公司签订融资保理合同，支付相应保理及融资租赁费用，以公司与深圳弘法寺签订的《深圳弘法寺物业管理服务合同》项下的应收账款提供质押担保，王珊、李中强提供个人连带责任担保。

截止 2018 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 3,732,808.00 元本金尚未归还。

2、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	拆入日	归还日	说 明
拆入：				
王珊	1,000,000.00	2018/3/23	2018/4/16	
王珊	5,000,000.00	2018/9/28	2018/11/29	

3、关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	4,250,503.56	4,180,736.56
其中：		
20 万元以上	6	6

(三) 关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
王晚英	—	—	885.04	—
丘振球	—	—	1,551.00	—
刘艳	67,482.50	—	9,000.00	—
丘振东	14,323.56	—	20,006.00	—
王连银	24,437.72	—	—	—
钟文	10,000.00	—	—	—
合 计	116,243.78	—	31,442.04	—

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
王珊	47,308.43	51,716.67
王连银	—	31,059.38
肖红	966,299.53	782,108.88
张金吉	—	31,381.10

合 计	1,013,607.96	896,266.03
-----	--------------	------------

政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

项目	计入当期损益或冲减相关成本的金额	计入当期损益或冲减相关成本的项目
深圳市宝安区“村改居”以奖代补收益	2,247,280.10	其他收益
失业稳岗补贴	270,861.64	其他收益
生育津贴	24,224.42	其他收益
收到政府扶贫补贴	1,200.00	营业外收入
收深圳市宝安区财政局款新三板补贴款	600,000.00	营业外收入
收深圳市中小企业服务署政府补贴款	500,000.00	营业外收入
合计	3,643,566.16	

承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,945,409.00	1,383,865.33
1 至 2 年	2,636,542.12	2,015,683.00
2 至 3 年	2,469,244.00	1,372,407.00
3 年以上	1,827,967.00	1,296,000.00
合 计	9,879,162.12	6,067,955.33

(二) 重大或有事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

其他重要事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	—	—
应收账款	39,850,920.12	26,099,438.53

项 目	期末余额	期初余额
合 计	39,850,920.12	26,099,438.53

1、应收账款按类别列示如下：

类 别	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	40,322,308.40	100.00	471,388.28	39,850,920.12
其中：账龄组合	37,119,450.11	92.06	471,388.28	36,648,061.83
特定组合	3,202,858.29	7.94	---	3,202,858.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合 计	40,322,308.40	100.00	471,388.28	39,850,920.12
类 别	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,767,203.35	100.00	1,667,764.82	26,099,438.53
其中：账龄组合	27,767,203.35	100.00	1,667,764.82	26,099,438.53
特定组合	---	---	---	---
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合 计	27,767,203.35	100.00	1,667,764.82	26,099,438.53

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	36,025,301.25	97.05	360,253.02
1—2年（含2年）	1,076,945.16	2.90	107,694.52
2—3年（含3年）	17,203.70	0.05	3,440.74
合 计	37,119,450.11	100.00	471,388.28
账 龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	25,502,194.04	91.84	1,275,109.70
1—2年（含2年）	603,467.40	2.17	60,346.74
2—3年（含3年）	1,661,541.91	5.99	332,308.38
合 计	27,767,203.35	100.00	1,667,764.82

3、本期坏账准备的变动情况

项 目	单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备
1. 期初余额	—	1,667,764.82	—
2. 本期增加金额	—	—	—
(1) 计提金额	—	—	—
3. 本期减少金额	—	1,196,376.54	—
(1) 转回或回收金额	—	1,196,376.54	—
(2) 核销金额	—	—	—
4. 期末余额	—	471,388.28	—

4、本期无实际核销的重要应收账款。

5、期末余额前 5 名的客户列示如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的坏账准备金额	占应收账款总额比例
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	非关联方	3,388,020.24	33,880.20	8.40
南托街道办事处	非关联方	2,629,233.30	26,292.33	6.52
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	非关联方	2,151,945.62	21,519.46	5.34
深圳市万村发展有限公司	非关联方	1,900,773.15	19,007.73	4.71
深圳市宝安区西乡街道办事处	非关联方	1,892,860.39	18,928.60	4.69
合 计		11,962,832.70	119,628.32	29.66

6、期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	25,429,250.05	19,527,615.68
合 计	25,429,250.05	19,527,615.68

1、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	10,874,492.02	7,442,164.33
备用金	5,945,168.77	5,624,123.53
代扣代缴社会保险费、住房公积金	689,129.84	518,649.58
往来款	3,908,145.20	2,435,412.82

关联方款	5,134,661.99	4,348,818.23
其他	203,865.80	438,433.54
合 计	26,755,463.62	20,807,602.03

2、其他应收款按类别列示如下：

类 别	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,703,545.62	99.81	1,274,295.57	25,429,250.05
其中：账龄组合	10,694,391.61	39.97	1,274,295.57	9,420,096.04
特定组合	16,009,154.01	59.84	—	16,009,154.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.19	51,918.00	—
合 计	26,755,463.62	100.00	1,326,213.57	25,429,250.05
类 别	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,755,684.03	99.75	1,228,068.35	19,527,615.68
其中：账龄组合	8,964,701.47	43.08	1,228,068.35	7,736,633.12
特定组合	11,790,982.56	56.67	---	11,790,982.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.25	51,918.00	—
合 计	20,807,602.03	100.00	1,279,986.35	19,527,615.68

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	7,721,457.31	72.20	77,214.57
1—2年（含2年）	1,469,327.52	13.73	146,932.75
2—3年（含3年）	373,551.98	3.49	74,710.40
3—4年（含4年）	297,894.68	2.79	148,947.34
4—5年（含5年）	28,348.06	0.27	22,678.45
5年以上	803,812.06	7.52	803,812.06
合 计	10,694,391.61	100.00	1,274,295.57
账 龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备

	金额	比例	
1年以内(含1年)	6,996,459.27	78.05	349,822.96
1-2年(含2年)	718,281.36	8.01	71,828.14
2-3年(含3年)	299,290.18	3.34	59,858.04
3-4年(含4年)	46,591.06	0.52	23,295.53
4-5年(含5年)	904,079.60	10.08	723,263.68
合计	8,964,701.47	100.00	1,228,068.35

4、本期坏账准备的变动情况

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备
1. 期初余额	—	1,228,068.35	51,918.00
2. 本期增加金额	—	47,767.14	—
(1) 计提金额	—	47,767.14	—
3. 本期减少金额	—	1,539.92	—
(1) 转回或回收金额	—	1,539.92	—
(2) 核销金额	—	—	—
4. 期末余额	—	1,274,295.57	51,918.00

5、本期无实际核销的重要其他应收款。

6、其他应收款期末余额前5名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的坏账准备金额	占应收账款总额比例
开平市环境卫生管理处	非关联方	1,500,000.00	15,000.00	5.61
珠海市物资招标有限公司	非关联方	1,200,000.00	12,000.00	4.49
佛山市高明区公共资源交易中心荷城街道分中心	非关联方	1,000,000.00	10,000.00	3.74
平安国际融资租赁有限公司	非关联方	960,000.00	9,600.00	3.59
新疆华新工程造价咨询有限责任公司	非关联方	800,000.00	8,000.00	2.99
合计		5,460,000.00	54,600.00	20.42

7、期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
子公司投资	880.91	880.91
小计	880.91	880.91
减：长期股权投资减值准备	—	—

合 计	880.91	880.91
-----	--------	--------

2、长期股权投资明细

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加或减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	880.91	880.91	—	—	—	—
合 计	880.91	880.91	—	—	—	—

续：

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额	本期计提减值准备	期末净额	备注
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	880.91	—	—	880.91	
合 计	880.91	—	—	880.91	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	215,435,243.72	178,215,546.27
其中：主营业务收入	215,120,705.99	178,067,832.31
其他业务收入	314,537.73	147,713.96
营业成本	151,998,688.36	130,574,705.46
其中：主营业务成本	151,975,082.62	130,574,705.46
其他业务成本	23,605.74	—

2、主营业务（分类别）

服务类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市管理服务	138,694,110.40	100,396,211.75	107,680,846.48	83,891,773.46
物业管理服务	76,426,595.59	51,578,870.87	70,386,985.83	46,682,932.00
合 计	215,120,705.99	151,975,082.62	178,067,832.31	130,574,705.46

3、公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	18,717,706.73	8.69
霍山县城市管理综合执法局	14,196,687.38	6.59
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	12,160,522.91	5.64
南托街道办事处	11,636,330.30	5.40

项 目	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
开平市环境卫生管理处	11,537,121.41	5.36
合 计	68,248,368.73	31.68

补充资料

(一) 非经常性损益

√适用□不适用

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金 额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-60,067.13
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
3、计入当期损益的政府补助	3,643,566.16
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、债务重组收益	—
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	123,868.75
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	—
小 计	3,707,367.78
减：所得税影响额	922,826.31
少数股东权益影响额（税后）	—
合 计	2,784,541.47

(二) 净资产收益率和每股收益

√适用□不适用

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	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	15.96	9.93	0.21	0.12	0.21	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.00	5.00	0.11	0.06	0.11	0.06

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

2019年4月21日

本财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：20 年 月 日

日期：20 年 月 日

日期：20 年 月 日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

董事会办公室