



鑫梓润物业

XINZIRUN PROPERTY

1 + N 智慧城市管家

鑫梓润

NEEQ : 870371

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

ShenZhen XinZiRun Property Management Co.,Ltd.



年度报告

2019

公司年度大事记

- ◆ 1、2019年2月，公司中标孟津县新城区城市综合管理市场化运作项目，服务期限为8年，总合同金额66,720,447.20元。
- ◆ 2、2019年2月，公司中标青柯村2019-2021年保洁外包服务项目，服务期限为3年，总合同金额2,968,400.40元。
- ◆ 3、2019年5月，公司中标金溪县农村环境清扫清运统一市场化运作服务项目，服务期限为3年，总合同金额43,598,190.00元。
- ◆ 4、2019年6月，公司中标泸沽湖景区环卫物业管理服务项目，服务期限为3年，总合同金额12,426,216.84元。
- ◆ 5、2019年7月，公司中标张槎街道城市市容环境综合管理服务项目（公园标）项目，服务期限为3年，总合同金额9,349,590.42元。
- ◆ 6、2019年9月，公司中标南海区里水镇农村大市政“七大片区”保洁服务包组四项目，服务期限为3年，总合同金额36,334,871.07元。
- ◆ 7、2019年11月，公司中标深圳市仙湖植物园管理处-仙湖植物园绿地关于（公共绿地B标）项目，服务期限为3年，总合同金额23,232,409.86元。
- ◆ 8、2019年12月，公司中标中国农业银行合肥分行辖属支行及办公场所物业保障服务项目，服务期限为3年，总合同金额32,957,535.96元。
- ◆ 9、2019年9月，公司荣获“2019广东省物业服务企业综合实力测评TOP100”称号。
- ◆ 10、2019年12月，公司荣获“2019年度“公益慈善热心企业”称号。

注：本页内容原则上应当在一页之内完成。

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	1
第五节	重要事项	11
第六节	股本变动及股东情况	14
第七节	融资及利润分配情况	16
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	17
第九节	行业信息	20
第十节	公司治理及内部控制	20
第十一节	财务报告	28

释义

释义项目	指	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
长沙鑫梓润环境科技	指	全资子公司长沙鑫梓润环境科技有限公司
东莞鑫梓润环境科技	指	全资子公司鑫梓润（东莞）环境科技有限公司
合肥鑫梓润环境科技	指	全资子公司合肥市鑫梓润环境科技有限公司
宜春鑫梓润环境科技	指	全资子公司宜春市鑫梓润环境科技有限公司
江门鑫梓润环境科技	指	全资子公司鑫梓润(江门)环境卫生管理服务有限公司
佛山鑫梓润环境科技	指	全资子公司鑫梓润（佛山）环境科技有限公司
怀化鑫梓润环境科技	指	全资子公司怀化鑫梓润环境科技有限公司
洛阳鑫梓润环境科技	指	全资子公司鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司
鑫梓润安全服务公司	指	全资子公司深圳市鑫梓润安全服务有限公司
娄底鑫梓润环境科技	指	全资子公司娄底鑫梓润环境科技有限公司
丽江鑫梓润环境科技	指	全资子公司丽江鑫梓润环境科技有限公司
金溪县鑫梓润	指	全资子公司金溪县鑫梓润物业管理有限公司
佛山南海鑫梓润	指	全资子公司佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 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】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、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苏春香及会计机构负责人（会计主管人员）丘振球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的审计报告。

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。
3、 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。
4、 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

	<p>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>
<p>7、 控股子公司、分公司管理风险</p>	<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 2019 年 12 月 31 日，公司的分公司共计 31 家(新增 2 家、注销 9 家)、控股子公司 22 家(新增 13 家，注销 1 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。</p>
<p>8、 财务风险</p>	<p>报告期末，公司资产负债率为 72.83%，短期借款 20,562,800.00 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 163,781,502.74 元，净资产为 44,499,039.09 元；2019 年公司营业收入为 282,108,481.43 元，净利润为 6,704,234.44 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 XinZiRunPropertyManagementCo.,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	公司董事会办公室

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
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	26,000,000	否

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	否
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、刘润斌
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	282,108,481.43	249,770,996.62	12.95%
毛利率%	24.69%	27.39%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,710,175.13	5,584,324.26	20.16%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,960,200.35	2,799,782.79	77.16%
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）	16.31%	15.96%	-
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）	12.06%	8.00%	-
基本每股收益	0.26	0.21	23.81%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	163,781,502.74	129,834,941.90	26.15%
负债总计	119,288,404.34	92,046,077.94	29.60%
归属于挂牌公司股东的净资产	44,499,039.09	37,788,863.96	17.76%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.71	1.45	17.93%
资产负债率%（母公司）	71.48%	66.54%	-
资产负债率%（合并）	72.83%	70.89%	-
流动比率	0.93	1.20	-
利息保障倍数	4.76	4.70	-

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	18,721,046.91	9,701,323.11	92.97%
应收账款周转率	5.26	5.78	-
存货周转率	756.72	247.49	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	26.15%	53.65%	-
营业收入增长率%	12.95%	38.11%	-
净利润增长率%	20.05%	83.38%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	26,000,000	26,000,000	0
计入权益的优先股数量	0	0	0
计入负债的优先股数量	0	0	0

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	152,541.69
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,715,759.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-516,873.82
非经常性损益合计	2,351,427.12
所得税影响数	601,452.34
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	1,749,974.78

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

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 2019 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 2019 年 12 月 31 日，公司实现营业收入为 282,108,481.43 元，较上年同期增长 12.95%；公司营业成本为 212,468,371.01 元，较上年同期增长 17.15%；归属于挂牌公司股东的净利润为 6,710,175.13 元，较上年同期增长 20.16%。截止报告期末，公司总资产为 163,781,502.74 元，较上年期末增长 26.15%，净资产为 44,499,039.09 元，净资产较上年期末增加 17.76%。本

期经营活动产生的现金流量净额为 18,721,046.91 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。

2020 年，公司将继续抓住良好的发展机遇，以“强强联合，加快拓展、效益优先”为经营方针，通过加强与战略合作伙伴的协作关系，优化各业务板块资源，继续加强企业规范化管理，提升企业效益。

（二） 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	20,737,910.79	12.66%	22,145,687.64	17.06%	-6.36%
应收票据			-		
应收账款	50,219,414.47	30.66%	55,337,020.94	42.62%	-9.25%
存货	197,714.73	0.12%	363,834.83	0.28%	-45.66%
投资性房地产			-		
长期股权投资			-		
固定资产	56,858,000.66	34.72%	27,196,785.83	20.95%	109.06%
在建工程			-		
短期借款	20,562,800.00	12.56%	25,529,096.05	19.66%	-19.45%
长期借款			-		
其他应收款	26,364,714.58	16.10%	21,121,412.16	16.27%	24.82%
其他应付款	13,369,179.81	8.16%	19,373,022.93	14.92%	-30.99%
应付账款	33,559,698.66	20.49%	8,521,225.49	6.56%	293.84%
应付职工薪酬	28,844,634.36	17.61%	17,104,676.43	13.17%	68.64%
应交税费	5,168,057.77	3.16%	6,266,659.35	4.83%	-17.53%
长期应付款	7,469,299.33	4.56%	7,663,072.54	5.90%	-2.53%
股本	26,000,000	15.87%	26,000,000	20.03%	0.00%
资本公积	417,853.73	0.26%	417,853.73	0.32%	0.00%
盈余公积	1,470,768.62	0.90%	1,116,014	0.86%	31.79%
未分配利润	16,610,416.74	10.14%	10,254,996.23	7.90%	61.97%

资产负债项目重大变动原因：

1、本期固定资产增加系 2019 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。

2、本期短期借款减少系公司项目应收账款回款较去年快，项目回款及时相应减少对外融

资。

3、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。

4、本期应付账款增加系公司战略发展及市场投标相关设备储备增加所致。

5、本期其他应付款减少是公司项目款项及时回收，向相关方偿还借取资金用于项目人员工资及设备款等日常开支。

6、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。

7、应付职工薪酬本期增加主要系本期员工数量增加所致。

8、应交税费下降主要系由于报告期内购入固定资产较上年增长幅度大，进项税额也随着增加，并国家出台小型微利企业所得税优惠政策，报告期内子公司享受此政策。

9、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。

10、未分配利润增加系公司本年净利润增加 670.42 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	282,108,481.43	-	249,770,996.62	-	12.95%
营业成本	212,468,371.01	75.31%	181,367,776.28	72.61%	17.15%
毛利率	24.69%	-	27.39%	-	-
销售费用	3,779,804.70	1.34%	3,826,925.47	1.53%	-1.23%
管理费用	52,988,483.66	18.78%	57,398,378.47	22.98%	-7.68%
研发费用	0	0%	61,713.59	0.02%	-100.00%
财务费用	3,703,015.97	1.31%	2,786,876.52	1.12%	32.87%
信用减值损失	-289,492.21	-0.10%			
资产减值损失	0	0%	1,098,890.04	0.44%	-100.00%
其他收益	2,715,759.25	0.96%	2,542,366.16	1.02%	6.82%
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%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	10,002,812.91	3.55%	6,890,125.85	2.76%	45.18%
营业外收入	315,515.60	0.11%	1,522,582.76	0.61%	-79.28%
营业外支出	679,847.73	0.24%	357,581.14	0.14%	90.12%
净利润	6,704,234.44	2.38%	5,584,324.26	2.24%	20.05%

项目重大变动原因：

本期营业收入增加系2019年公司订单迅速增加所致。

本期营业成本增加系2019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。

本期信用减值损失增加主要系本期应收账款和其他应收款余额增加，计提坏账所致。

本期营业利润增加主要系由于公司本年订单迅速增加，营业收入迅速增长，盈利能力提高所致。

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，营业利润增加所致。

(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	281,392,084.23	249,456,458.89	12.80%
其他业务收入	716,397.20	314,537.73	127.76%
主营业务成本	211,996,320.69	181,344,170.54	16.90%
其他业务成本	472,050.32	23,605.74	1,899.73%

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
城市管理服务	223,447,136.05	79.21%	172,946,514.26	69.33%	29.20%
物业管理服务	58,618,680.33	20.78%	76,426,595.59	30.64%	-23.30%
软件服务收入	0	0	83,349.04	0.03%	-100.00%
养老服务收入	42,665.05	0.02%	0	0	0%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因：

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 12.95%，主要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减少，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	江西萍乡经济技术开发区城市管理局	42,128,230.21	14.93%	否
2	佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	18,583,415.25	6.59%	否
3	开平市环境卫生管理处	15,797,454.35	5.60%	否
4	佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	14,394,498.30	5.10%	否

5	霍山县城市管理行政执法局	12,405,398.48	4.40%	否
合计		103,308,996.59	36.62%	-

(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	15,922,111.80	27.93%	否
2	郑州宇通重工有限公司	12,922,000.00	22.67%	否
3	中国石化销售有限公司江西萍乡石油分公司	2,207,000.00	3.87%	否
4	深圳市昆仑环境产业有限公司	600,600.00	1.05%	否
5	舒城县城关镇环城加油站	600,000.00	1.05%	否
合计		32,251,711.80	56.57%	-

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	18,721,046.91	9,701,323.11	92.97%
投资活动产生的现金流量净额	-12,482,523.62	-11,837,578.17	5.45%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,646,300.14	12,509,642.97	-161.12%

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，客户回款增加所致。

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减少，公司在报告期内银行贷款及金融机构贷款净流入减少，本期支付融资租赁款大幅增加所致。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、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，2019年度收入17,238,522.60元，净利润为612,068.40元。

2、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，2019年度收入42,128,230.21元，净利润为1,443,303.73元。

3、鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司为公司全资子公司，2019年3月4日成立，2019年度收入4,542,245.28元，净利润为887,308.54元。

4、佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司为公司全资子公司，2019年10月15日成立，2019年度收入2,856,732.08元，净利润405,062.17元。

5、金溪县鑫梓润物业管理有限公司为公司控股子公司，2019年7月18日成立，2019年度收入5,850,101.05元，净利润39,074.87元。

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

(四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

1、准则变化涉及的会计政策变更

财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

财政部于2019年5月9日发布了修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，修订后的准则自2019年6月10日起施行，对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整，对于2019年1月1日至施行日之间发生的非货币性资产交换，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于2019年5月16日发布了修订后的《企业会计准则第12号——债务重组》，修订后的准则自2019年6月17日起施行，对于2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整，对于2019年1月1日至施行日之间发生的债务重组，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的财务报表。

本公司于2019年1月1日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

(1) 新金融工具准则

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则以“预期信用

损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

本公司根据新金融工具准则的规定，不需对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。

（2）执行财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

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、浙江、扬州等地的新项目，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、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

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。

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。

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。

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。

3、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，主要为政府招投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 20.78%，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。

4、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。

5、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

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。

6、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。

7、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2019年12月31日，公司的分公司共计31家（新增2家、注销9家）、控股子公司22家（新增13家，注销1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。

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。

8、财务风险

报告期末，公司资产负债率为 72.83%，短期借款 20,562,800.00 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。

9、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 163,781,502.74 元，净资产为 44,499,039.09 元；2019 年度公司营业收入为 282,108,481.43 元，净利润为 6,704,234.44 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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.(三)
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.(四)
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	
是否存在破产重整事项	<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写）

（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		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售		
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他	80,000,000.00	32,400,000.00

（三）承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2017年1	-	挂牌	同业竞	详见下表	正在履行中

	月 5 日			争承诺		
董监高	2017 年 1 月 5 日	-	挂牌	交 联 交 易 承 诺	详见下表	正在履行中
董监高	2017 年 1 月 5 日	-	挂牌	诚 信 状 申 明	详见下表	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 5 日	-	挂牌	资 金 占 用 承 诺	详见下表	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 5 日	-	挂牌	限 售 承 诺	详见下表	正在履行中

承诺事项详细情况:

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。

(四) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	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		抵押	8,397,828.72	5.13%	以相应购买车辆为抵押取得按揭车贷款
应收账款		质押	3,429,714.80	2.09%	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		质押	909,135.12	0.56%	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		质押	5,559,758.46	3.39%	为公司与平安国际融资租赁公司贷款提供抵押担保
固定资产		质押	5,579,198.63	3.41%	为公司与远东融资租赁公司贷款提供抵押担保
应收账款		抵押	4,154,918.67	2.54%	为公司与远东融资租赁公司贷款提供抵押担保
总计	-	-	28,030,554.40	17.12%	-

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	6,500,000	25.00%	0	6,500,000	25.00%
	其中：控股股东、实际控制人	5,532,800	21.28%	0	5,532,800	21.28%
	董事、监事、高管	6,500,000	25.00%		6,500,000	25.00%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	19,500,000	75.00%	0	19,500,000	75.00%
	其中：控股股东、实际控制人	17,565,600	67.56%		17,565,600	67.56%
	董事、监事、高管	19,500,000	75.00%		19,500,000	75.00%
	核心员工					
总股本		26,000,000	-	0	26,000,000	-
普通股股东人数						4

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

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	20,841,600	0	20,841,600	80.16%	15,631,200	5,210,400
2	曾耀	2,256,800	0	2,256,800	8.68%	1,692,600	564,200
3	丘振球	1,612,000	0	1,612,000	6.20%	1,209,000	403,000
4	李中强	1,289,600	0	1,289,600	4.96%	967,200	322,400
合计		26,000,000	0	26,000,000	100%	19,500,000	6,500,000

普通股前十名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、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

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

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利率%
					起始日期	终止日期	
1	抵押贷款	中国光大银行股份有限公司深圳分行	银行	11,500,000.00	2019年11月15日	2020年5月14日	6.00%
2	担保贷款	深圳农村商业银行西乡支行	银行	1,200,000.00	2019年11月25日	2020年5月25日	9.00%
3	担保贷款	深圳农村商业银行西乡支行	银行	1,900,000.00	2019年12月20日	2020年12月20日	7.20%
4	担保贷款	深圳农村商业银行西乡支行	银行	1,200,000.00	2019年12月23日	2020年6月21日	9.00%
5	担保贷款	平安国际融资租赁有限公司	金融机构	12,000,000.00	2018年7月6日	2020年7月6日	11.6%
6	担保贷款	平安国际融资租赁有限公司	金融机构	4,500,000.00	2019年3月29日	2022年3月29日	11.42%
7	担保	远东国	金融机构	6,300,000.00	2019年5月	2022年5月	9.56%

	贷款	际租赁有限公司			30日	30日	
8	抵押贷款	中国光大银行股份有限公司深圳分行	银行	5,000,000.00	2019年1月7日	2020年1月6日	6.1202%
9	担保贷款	深圳农村商业银行西乡支行	银行	800,000	2019年4月28日	2019年10月28日	9.00%
合计	-	-	-	44,400,000.00	-	-	-

六、 权益分派情况

（一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

（二）权益分派预案

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
王珊	董事长兼总经理	女	1971年8月	研究生	2019年9月11日	2022年1月5日	是
曾耀	董事兼副总经理	男	1977年4月	大专	2019年9月11日	2022年1月5日	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	2019年9月11日	2022年1月5日	是
曾锋	董事、副总经理	男	1979年12月	本科	2019年9月11日	2022年1月5日	是
李中强	董事	男	1975年3月	大专	2019年9月11日	2022年1月5日	是
钟文	董事	男	1975年1月	本科	2019年9月11日	2022年1月5日	是
张金吉	董事	男	1970年7月	本科	2019年9月11日	2022年1月5日	是
刘艳	监事会主席	女	1974年7月	大专	2019年9月11日	2022年1月5日	是

傅利兰	监事	女	1986年 6月	本科	2019年9 月11日	2022年 1月5日	是
熊博	监事	男	1976年 7月	本科	2019年9 月11日	2022年 1月5日	是
董事会人数:							7
监事会人数:							3
高级管理人员人数:							4

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	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
王珊	董事长	20,841,600	0	20,841,600	80.16%	
曾耀	董事兼副总经理	2,256,800	0	2,256,800	8.68%	
丘振球	董事、财务负责人、董事会秘书	1,612,000	0	1,612,000	6.2%	
李中强	董事	1,289,600	0	1,289,600	4.96%	
钟文	董事					
张金吉	董事					
刘艳	监事会主席					
傅利兰	监事					
熊博	监事					
合计	-	26,000,000	0	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

姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、离任)	期末职务	变动原因
熊博	部门副总经理及事业部总经理	新任	监事	经营需要
刘晖辉	监事	离任	无	辞职

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

熊博，男，1976年7月出生，中国国籍，无境外居留权。1994年9月至1998年7月，就读于同济大学暖通专业，取得本科文凭。1998年8月至2005年5月，就职于深圳市住宅物业管理有限公司，任物业经理。2005年6月至2011年9月，就职于深圳市卓越物业管理有限公司，任高级经理。2011年9月至2014年1月，就职于深圳市勤诚达物业管理有限公司，任总经理。2014年2月至至今，就职于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任市场部副总经理及事业部总经理。2019年9月11日至至今，任深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司监事。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	201	193
生产人员	4,558	5,506
技术人员	232	385
员工总计	4,991	6,084

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士		
本科	58	51
专科	166	159
专科以下	4,766	5,873
员工总计	4,991	6,084

(二) 核心员工基本情况及变动情况

□适用 √不适用

三、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

公司监事会于2020年2月20日收到监事会主席刘艳女士递交的辞职报告，自2020年3月3日起辞职生效；监事会于2020年2月20日收到监事熊博先生递交的辞职报告，自2020年3月3日起辞职生效。

公司第二届监事会第二次会议于2020年3月3日审议并通过《关于提名张冰、杨桂才为公司监事的议案》：提名张冰女士为公司监事，任职期限与本届监事会任期相同，自2020年第二次临时股东大会决议通过之日起生效。上述提名人员持有公司股份0股，占公司股本的0%，不是失信联合惩戒对象。提名杨桂才先生为公司监事，任职期限与本届监事会任期相同，自2020年第二次临时股东大会决议通过之日起生效。上述提名人员持有公司股份0股，占公司股本的0%，不是失信联合惩戒对象。2020年第二次临时股东大会2020年3月19日审议通过该议案。

2020年3月25日第二届监事会第三次会议审议通过《关于选举公司监事会主席的议案》：选举傅利兰女士为公司第二届监事会主席，任期与本届监事会任期相同。

2020年3月25日第二届董事会第四次会议审议通过《关于提名刘艳女士、熊博先生为董事的议案》；2020年第三次临时股东大会2020年4月10日审议通过该议案。

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
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评估后，认为公司现有的治理机制能够给所有股东提供适合的保护，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，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	9	<p>1、2019年1月7日第一届董事会第三十一次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于拟向远东国际租赁有限公司申请综合授信暨关联方担保的议案》；</p> <p>二、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>三、审议通过《关于预计公司2019年度日常性关联交易的议案》；</p> <p>四、审议通过《关于提请召开公司2019年第一次临时股东大会的议案》；</p> <p>2、2019年2月12日第一届董事会第三十二次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》；</p> <p>3、2019年2月21日第一届董事会第三十三次会议</p> <p>一、审议通过《关于续聘会计事务所的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于提请召开公司2019年第二次临时股东大会的议案》；</p> <p>4、2019年3月5日第一届董事会第三十四次会议</p> <p>一、审议通过《关于公司与广州证券股份有限公司签署解除持续督导协议的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于公司与首创证券有限责任公司签署持续督导协议的议</p>

		<p>案》；</p> <p>三、审议通过《关于与广州证券股份有限公司解除持续督导协议的说明报告》；</p> <p>四、审议通过《关于提请授权董事会全权办理持续督导主办券商变更相关事宜》；</p> <p>五、审议通过《关于提请召开公司2019年第三次临时股东大会的议案》；</p> <p>5、2019年3月15日第一届董事会第三十五次会议</p> <p>一、审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》；</p> <p>6、2019年4月21日第一届董事会第三十六次会议</p> <p>一、审议通过《2018年度董事会工作报告》；</p> <p>二、审议通过《2018年度总经理工作报告》；</p> <p>三、审议通过关于《2018年年度报告及2018年度报告摘要的议案》；</p> <p>四、审议通过《公司2018财务决算及2019财务预算报告的议案》</p> <p>五、审议通过《《关于2018年度财务报表审计报告的议案》；</p> <p>六、审议通过《关于2018年度利润分配方案的议案》</p> <p>七、审议通过《关于召开2018年度股东大会的会议的议案》</p> <p>7、2019年6月3日第一届董事会第三十七次会议</p> <p>一、审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》</p> <p>8、2019年8月25日第一届董事会</p>
--	--	--

		<p>第三十八次会议</p> <p>一、审议通过《关于公司选举王珊、李中强、丘振球、曾耀、曾锋、钟文、张金吉为董事的议案》；</p> <p>二、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>三、审议通过《关于 2019 年半年度报告的议案》；</p> <p>四、审议通过《关于提请召开公司 2019 年第四次临时股东大会的议案》</p> <p>9、2019 年 9 月 11 日第二届董事会第一次会议</p> <p>一、审议通过《关于选举王珊为公司第二届董事会董事长的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于续聘王珊为公司总经理的议案》；</p> <p>三、审议通过《关于续聘丘振球为公司财务负责人的议案》；</p> <p>四、审议通过《关于续聘丘振球为公司董事会秘书的议案》；</p> <p>五、审议通过《关于续聘丘振球、曾耀、曾锋为公司副总经理的议案》；</p>
监事会	3	<p>1、2019 年 4 月 21 日第一届监事会第十一次会议</p> <p>一、审议通过《关于 2018 年度监事会工作报告的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于 2018 年年度报告及 2018 年年度报告摘要的议案》；</p> <p>三、审议通过《2018 年财务决算报告及 2019 年财务预算报告的议案》；</p> <p>四、审议通过《2018 年度财务报表审计报告的议案》；</p> <p>五、审议通过《关于 2018 年度利润分配方案的议案》</p>

		<p>2、2019年8月25日第一届监事会第十二次会议</p> <p>一、审议通过《关于2019年半年度报告的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于选举刘艳、熊博为监事的议案》</p> <p>3、2019年9月11日第二届监事会第一次会议</p> <p>一、审议通过《关于选举刘艳担任公司第二届监事会主席的议案》；</p> <p>职工代表大会：</p> <p>1、2019年8月25日2019年第一次职工代表大会会议</p> <p>一、审议通过《关于选举职工代表的决议》；</p>
股东大会	5	<p>1、2019年1月23日股东大会2019年第一次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于拟向远东国际租赁有限公司申请综合授信暨关联方担保的议案》；</p> <p>二、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>三、审议通过《关于预计公司2019年度日常性关联交易的议案》</p> <p>2、2019年3月8日股东大会2019年第二次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于续聘会计事务所的议案》；</p> <p>3、2019年3月21日股东大会2019年第三次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于公司与广州证券股份有限公司签署解除持续督导协议的议案》；</p>

		<p>二、审议通过《关于公司与首创证券有限责任公司签署持续督导协议的议案》；</p> <p>三、审议通过《关于与广州证券股份有限公司解除持续督导协议的说明报告》；</p> <p>四、审议通过《关于提请授权董事会全权办理持续督导主办券商变更相关事宜》</p> <p>4、2019年5月13日2018年度股东大会</p> <p>一、审议通过《关于公司2018年度监事会工作报告的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于公司2018年度董事会工作报告的议案》；</p> <p>三、审议通过《关于2018年年度报告及年报摘要的议案》；</p> <p>四、审议通过《关于公司2018财务决算及2019财务预算报告的议案》</p> <p>五、审议通过《关于2018年度财务报表审计报告》的议案》</p> <p>5、2019年9月11日股东大会2019年第四次临时会议</p> <p>一、审议通过《关于公司选举王珊、李中强、丘振球、曾耀、曾锋、钟文、张金吉为董事的议案》；</p> <p>二、审议通过《关于选举刘艳、熊博为监事的议案》</p> <p>三、审议通过《关于向控股股东拆借资金暨关联交易的议案》</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。

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，具有独立的市场开拓、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，并按照要求进行独立核算，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，公司已制定年度报告差错责任追究制度。

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性段落 <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（2020）审字第 1000002 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	2020 年 4 月 14 日
注册会计师姓名	刘雪明、刘润斌
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2
会计师事务所审计报酬	

审计报告正文：

审计报告

中证天通（2020）审字第 1000002 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”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫梓润公司 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 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

鑫梓润公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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、终止运营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。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对鑫梓润公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致鑫梓润公司不能持续经营。

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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：刘雪明

（项目合伙人）

中国注册会计师：刘润斌

2020年04月14日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金	五（一）	20,737,910.79	22,145,687.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收账款	五（二）	50,219,414.47	55,337,020.94
应收款项融资			
预付款项	五（三）	2,239,132.21	1,276,225.41
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）	26,364,714.58	21,121,412.16
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	197,714.73	363,834.83
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	4,036,657.85	914,044.20
流动资产合计		103,795,544.63	101,158,225.18
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			-
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

固定资产	五（七）	56,858,000.66	27,196,785.83
在建工程			-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（八）	2,459,976.56	489,584.73
递延所得税资产	五（九）	667,980.89	990,346.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		59,985,958.11	28,676,716.72
资产总计		163,781,502.74	129,834,941.90
流动负债：			
短期借款	五（十）	20,562,800.00	25,529,096.05
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付账款	五（十一）	33,559,698.66	8,521,225.49
预收款项	五（十二）	48,930.00	105,294.40
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十三）	28,844,634.36	17,104,676.43
应交税费	五（十四）	5,168,057.77	6,266,659.35
其他应付款	五（十五）	13,369,179.81	19,373,022.93
其中：应付利息		42,120.11	51,115.36
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十六）	10,265,804.41	7,483,030.75
其他流动负债			
流动负债合计		111,819,105.01	84,383,005.40
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			-

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五（十七）	7,469,299.33	7,663,072.54
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,469,299.33	7,663,072.54
负债合计		119,288,404.34	92,046,077.94
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十八）	26,000,000	26,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（十九）	417,853.73	417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十）	1,470,768.62	1,116,014
一般风险准备			
未分配利润	五（二十一）	16,610,416.74	10,254,996.23
归属于母公司所有者权益合计		44,499,039.09	37,788,863.96
少数股东权益		-5,940.69	
所有者权益合计		44,493,098.40	37,788,863.96
负债和所有者权益总计		163,781,502.74	129,834,941.90

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金		16,733,153.04	20,339,277.50
交易性金融资产			
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			
应收账款	十四（一）	39,529,189.05	39,850,920.12
应收款项融资			
预付款项		1,463,890.88	1,051,135.54
其他应收款	十四（二）	30,451,055.79	25,429,250.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		197,714.73	363,834.83
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,927,466.08	687,590.10
流动资产合计		92,302,469.57	87,722,008.14
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	170,880.91	880.91
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		48,865,380.53	23,630,671.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,348,232.46	489,584.73
递延所得税资产		530,427.93	449,400.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		51,914,921.83	24,570,537.22
资产总计		144,217,391.40	112,292,545.36
流动负债：			
短期借款		20,562,800.00	25,529,096.05
交易性金融负债			
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			
应付账款		33,017,127.69	6,349,790.66
预收款项		48,930.00	105,294.40
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		17,098,208.80	11,942,711.05
应交税费		3,769,118.05	4,898,020.69
其他应付款		10,860,563.20	10,743,535.49
其中：应付利息		42,120.11	51,115.36
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,265,804.41	7,483,030.75
其他流动负债			
流动负债合计		95,622,552.15	67,051,479.09
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		7,469,299.33	7,663,072.54
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,469,299.33	7,663,072.54
负债合计		103,091,851.48	74,714,551.63
所有者权益：			
股本		26,000,000.00	26,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		417,853.73	417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,470,768.62	1,116,014
一般风险准备			
未分配利润		13,236,917.57	10,044,126
所有者权益合计		41,125,539.92	37,577,993.73
负债和所有者权益合计		144,217,391.40	112,292,545.36

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入		282,108,481.43	249,770,996.62
其中：营业收入	五（二十二）	282,108,481.43	249,770,996.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		274,531,935.56	246,522,126.97
其中：营业成本	五（二十二）	212,468,371.01	181,367,776.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十三）	1,592,260.22	1,080,456.64
销售费用	五（二十四）	3,779,804.70	3,826,925.47
管理费用	五（二十五）	52,988,483.66	57,398,378.47
研发费用	五（二十六）	0	61,713.59
财务费用	五（二十七）	3,703,015.97	2,786,876.52
其中：利息费用		2,565,476.36	2,174,676.65
利息收入		36,493.02	25,786.32
加：其他收益	五（二十八）	2,715,759.25	2,542,366.16
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十九）	-289,492.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十）		1,098,890.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,002,812.91	6,890,125.85
加：营业外收入	五（三十一）	315,515.60	1,522,582.76
减：营业外支出	五（三十二）	679,847.73	357,581.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,638,480.78	8,055,127.47
减：所得税费用	五（三十三）	2,934,246.34	2,470,803.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,704,234.44	5,584,324.26
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,704,234.44	5,584,324.26
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,940.69	
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		6,710,175.13	5,584,324.26
六、其他综合收益的税后净额		0	0
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			

(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 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		6,704,234.44	5,584,324.26
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		6,710,175.13	5,584,324.26
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-5,940.69	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.26	0.21
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.26	0.21

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	十四 (四)	211,960,152.16	215,435,243.72
减：营业成本	十四 (四)	153,954,348.82	151,998,688.36
税金及附加		1,230,863.93	1,031,724.63
销售费用		3,760,454.70	3,728,512.86
管理费用		45,894,918.56	52,302,388.03
研发费用			
财务费用		3,699,732.38	2,783,492.99
其中：利息费用		2,565,476.36	2,174,676.65
利息收入		32,091.45	23,954.61
加：其他收益		2,715,759.25	2,539,256.04
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-324,109.77	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			1,148,609.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,811,483.25	7,278,302.29
加：营业外收入		186,195.46	1,504,372.66
减：营业外支出		518,217.75	356,581.14

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,479,460.96	8,426,093.81
减：所得税费用		1,931,914.77	2,416,503.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,547,546.19	6,009,590.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,547,546.19	6,009,590.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		3,547,546.19	6,009,590.13
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
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		299,630,108.22	241,822,088.19
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十四）	54,931,716.15	68,168,572.82
经营活动现金流入小计		354,561,824.37	309,990,661.01
购买商品、接受劳务支付的现金		49,634,080.23	40,517,758.18
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		182,604,639.33	168,035,962.94
支付的各项税费		17,703,339.74	10,352,199.26
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十四）	85,898,718.16	81,383,417.52
经营活动现金流出小计		335,840,777.46	300,289,337.90
经营活动产生的现金流量净额		18,721,046.91	9,701,323.11
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		12,482,523.62	11,840,658.17
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		12,482,523.62	11,840,658.17
投资活动产生的现金流量净额		-12,482,523.62	-11,837,578.17
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		21,600,000.00	37,635,935.41

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(三十四)	11,104,000.00	11,040,000
筹资活动现金流入小计		32,704,000.00	48,675,935.41
偿还债务支付的现金		26,566,296.05	31,532,954.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,348,534.02	1,611,638.63
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	(三十四)	12,435,470.07	3,021,699.52
筹资活动现金流出小计		40,350,300.14	36,166,292.44
筹资活动产生的现金流量净额		-7,646,300.14	12,509,642.97
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		-1,407,776.85	10,373,387.91
加：期初现金及现金等价物余额		22,145,687.64	11,772,299.73
六、期末现金及现金等价物余额	(三十四)	20,737,910.79	22,145,687.64

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
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		225,011,446.03	219,388,864.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		58,934,870.98	62,444,106.22
经营活动现金流入小计		283,946,317.01	281,832,970.49
购买商品、接受劳务支付的现金		30,561,151.96	35,357,340.97
支付给职工以及为职工支付的现金		143,702,840.62	147,625,288.10
支付的各项税费		13,995,727.84	9,921,502.38
支付其他与经营活动有关的现金		81,569,024.35	83,634,723.98
经营活动现金流出小计		269,828,744.77	276,538,855.43
经营活动产生的现金流量净额		14,117,572.24	5,294,115.06
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			3,080.00
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			3,080.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,907,396.56	8,525,990.64

投资支付的现金		170,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,077,396.56	8,525,990.64
投资活动产生的现金流量净额		-10,077,396.56	-8,522,910.64
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		21,600,000.00	37,635,935.41
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		11,104,000.00	11,040,000.00
筹资活动现金流入小计		32,704,000.00	48,675,935.41
偿还债务支付的现金		26,566,296.05	31,532,954.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,348,534.02	1,611,638.63
支付其他与筹资活动有关的现金		12,435,470.07	2,521,825.52
筹资活动现金流出小计		40,350,300.14	35,666,418.44
筹资活动产生的现金流量净额		-7,646,300.14	13,009,516.97
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		-3,606,124.46	9,780,721.39
加：期初现金及现金等价物余额		20,339,277.50	10,558,556.11
六、期末现金及现金等价物余额		16,733,153.04	20,339,277.50

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	26,000,000.00				417,853.73				1,116,014.00		10,254,996.23		37,788,863.96
加：会计政策变更	0				0				0		0		0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	26,000,000.00				417,853.73				1,116,014.00		10,254,996.23		37,788,863.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									354,754.62		6,355,420.51	-5,940.69	6,704,234.44
（一）综合收益总额											6,710,175.13	-5,940.69	6,704,234.44
（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								354,754.62		-354,754.62		
1. 提取盈余公积								354,754.62		-354,754.62		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	26,000,000.00				417,853.73			1,470,768.62		16,610,416.74	-	44,493,098.40
											5,940.69	

项目	2018年		
	归属于母公司所有者权益	少数	所有者权益合

	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	股东权益	计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	20,000,000.00				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	20,000,000.00				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）	6,000,000.00				- 6,000,000.00				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	6,000,000.00				-								
					6,000,000.00								
1. 资本公积转增资本 (或股本)	6,000,000.00				-								
					6,000,000.00								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	26,000,000.00				417,853.73			1,116,014.00		10,254,996.23		37,788,863.96	

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他								

		股	债									
一、上年期末余额	26,000,000.00				417,853.73				1,116,014.00		10,044,126.00	37,577,993.73
加：会计政策变更	0				0				0		0	0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	26,000,000.00				417,853.73				1,116,014.00		10,044,126.00	37,577,993.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									354,754.62		3,192,791.57	3,547,546.19
(一) 综合收益总额											3,547,546.19	3,547,546.19
(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									354,754.62		-354,754.62	
1. 提取盈余公积									354,754.62		-354,754.62	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的 分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结 转												

1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	26,000,000.00				417,853.73				1,470,768.62		13,236,917.57	41,125,539.92

项目	2018年											
	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	20,000,000.00				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	20,000,000.00				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)	6,000,000.00				- 6,000,000.00				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	6,000,000.00				- 6,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股 本)	6,000,000.00				- 6,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股 本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转 留存收益												

5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期未余额	26,000,000.00				417,853.73				1,116,014.00		10,044,126.00	37,577,993.73

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：苏春香

会计机构负责人：丘振球

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

2019 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

一、公司的基本情况

（一）基本情况

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

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2020年4月24日批准报出。

（二）合并财务报表范围

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共23户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围新增13户，详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《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（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量、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》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。

（二）持续经营存在重大疑虑

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。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司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 2019 年 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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

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

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所有者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）合营安排与共同经营

1、合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2、共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确

认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（八） 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。

（九） 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1） 摊余成本计量的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，计算并确认预期信用损失。

（1）预期信用损失的计量

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

在每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①应收款项：

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款及应收款项融资或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

a、应收票据确定组合的依据如下：

项目	组合类型	计提方式
银行承兑汇票	信用风险较低的银行	风险较小不计提
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分	按照应收账款龄计提

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

b、应收账款确定组合的依据如下：

项目	组合类型	计提方式
应收账款组合 1	应收客户性质	按照账龄计提
应收账款组合 2	合并范围内关联方	风险较小不计提

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	1.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

c、其他应收款确定组合的依据：

项目	组合类型	计提方式
其他应收款 1	应收股利	按照账龄计提
其他应收款 2	应收利息	按照账龄计提

其他应收款 3	应收保证金、押金等	风险较小不计提
其他应收款 4	应收其他款项	按照账龄计提

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备的比例具体如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

② 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（2）具有较低的信用风险

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

（3）信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

① 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

② 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

③ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

④作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

⑤预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

⑥借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

⑦债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑧合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

（4）已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

（5）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6）核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额，这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

3、金融资产终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

4、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，其公允价值变动中源于自身信用风险变动的部分计入其他综合收益，其余部分计入当期损益。金融负债源于企业自身信用风险变动产生的计入其他综合收益的累计利得或损失，在终止确认时不得转入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

5.金融负债的终止确认

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十) 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

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

2、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

(十二) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

1、投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2、投资性房地产初始计量

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号-固定资产》和《企业会计准则第6号-无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

(十三) 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。固定资产分类、折旧年限、预计净残值率和年折旧率如下表：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
专用设备	8	5	11.875
运输设备	5-10	5	9.50-19.00
办公及其他设备	3-5	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。

（十四） 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

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。

1、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。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。

2、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）。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。

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

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

（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，如所需支出存在一个连续范围，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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理

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用，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标准

与资产相关的政府补助，是指取得的、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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会

计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

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：

（1）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，在相关资产使用寿命内按照平均分配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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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）；

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）。

（3）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。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，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

（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、准则变化涉及的会计政策变更

财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的非货币性资产交换，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的债务重组，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度合并财务

报表及以后期间的财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

（1）新金融工具准则

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（十）。

本公司根据新金融工具准则的规定，不需对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。（2）执行财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

2、企业经营管理涉及的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	原年初/上年列报金额	调整后年初/上年列报金额
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	资产负债表项目		
	应收票据及应收账款	55,337,020.94	-
	应收账款	-	55,337,020.94
	应付票据及应付账款	8,521,225.49	-
	应付账款	-	8,521,225.49

3、会计估计变更

本报告期未发生会计估计变更。

四、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%、13%、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%	

各纳税主体的不同企业所得税税率情况：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司	5%
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	5%
深圳市鑫梓润养老服务有限公司	5%
鑫梓润（北京）养老服务有限公司	5%
深圳市神海环保科技有限公司	5%
洁隆（南平）生态环境科技有限公司	5%
南县鑫梓润物业管理有限公司	5%
萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	25%
深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	5%
福州市鑫梓润生态环境科技有限公司	5%
重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司	5%
鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	5%
宜春市鑫梓润环境科技有限公司	5%
鑫梓润（佛山）环境科技有限公司	5%
佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司	5%
鑫梓润（东莞）环境科技有限公司	5%
怀化鑫梓润环境科技有限公司	5%
娄底市鑫梓润环境科技有限公司	5%
长沙鑫梓润环境科技有限公司	5%
合肥市鑫梓润环境科技有限公司	5%
鑫梓润（江门）环境卫生管理服务有限公司	5%
丽江鑫梓润环境科技有限公司	5%

（二）税收优惠及批文

√适用□不适用

1、税负减免

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号，以下简称《通知》）等规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万

元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

本公司除本部和萍乡鑫梓润外都符合该规定，按 5%的税率缴纳企业所得税。

五、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 2019 年 1 月 1 日，期末指 2019 年 12 月 31 日；上期指 2018 年度，本期指 2019 年度。金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	484,222.68	352,060.92
银行存款	20,253,688.11	21,793,626.72
其他货币资金	-	-
合 计	20,737,910.79	22,145,687.64

注：截至 2019 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）应收账款

1、应收账款分类

类 别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	51,356,321.35	100.00	1,136,906.88	2.21
其中：组合 1：账龄组合	51,356,321.35	100.00	1,136,906.88	2.21
组合 2：合并范围关联方	-	-	-	-
合 计	51,356,321.35	100.00	1,136,906.88	2.21

续

类 别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	55,997,186.58	100.00	660,165.64	1.18
其中：组合 1：账龄组合	55,997,186.58	100.00	660,165.64	1.18
组合 2：合并范围关联方	-	-	-	-
合 计	55,997,186.58	100.00	660,165.64	1.18

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

无

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	44,430,280.30	1.00	444,302.78	54,903,037.72	1.00	549,030.38
1 至 2 年	6,926,041.05	10.00	692,604.10	1,076,945.16	10.00	107,694.52
2 至 3 年	-	20.00	-	17,203.70	20.00	3,440.74
合计	51,356,321.35	-	1,136,906.88	55,997,186.58	-	660,165.64

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 476,741.24 元；本期收回或转回坏账准备金额为 0 元。

3、本报告期实际核销的重要应收账款情况

无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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 (%)
江西萍乡经济技术开发区城市管理局	非关联方	5,610,000.00	56,100.00	10.92
开平市环境卫生管理处	非关联方	4,154,918.67	41,549.19	8.09
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	非关联方	3,601,747.44	36,017.47	7.01
金溪县城市管理局	非关联方	2,692,604.15	26,926.04	5.24
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	非关联方	2,671,367.30	26,713.67	5.20
合计	-	18,730,637.56	187,306.37	36.46

5、因金融资产转移而终止确认的应收款项

无

6、应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(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)	2,170,766.45	96.95	1,254,712.35	98.32
1—2年(含2年)	68,365.76	3.05	20,978.86	1.64
2—3年(含3年)	-	-	534.20	0.04
合计	2,239,132.21	100.00	1,276,225.41	100.00

2、账龄1年以上且金额重大的预付款项：

无

(四) 其他应收款

性质	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	27,509,762.57	22,453,709.18
减：坏账准备	1,145,047.99	1,332,297.02
合计	26,364,714.58	21,121,412.16

1、应收利息

无

2、应收股利

无

3、其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	16,588,980.51	11,548,492.02
备用金	6,226,185.92	6,058,502.80
往来款	2,476,081.52	3,915,277.81
其他	2,218,514.62	931,436.55
减：坏账准备	1,145,047.99	1,332,297.02
合计	26,364,714.58	21,121,412.16

(2) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.19	51,918.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	27,457,844.57	99.81	1,093,129.99	3.98
其中：组合1：账龄组合	10,868,864.06	39.51	1,093,129.99	10.06

组合 2: 特定组合	16,588,980.51	60.30	-	-
组合 3: 合并范围关联方	-	-	-	-
合计	27,509,762.57	100.00	1,145,047.99	4.16

续

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.23	51,918.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	22,401,791.18	99.77	1,280,379.02	5.72
其中: 组合 1: 账龄组合	10,853,299.16	48.34	1,280,379.02	11.80
组合 2: 特定组合	11,548,492.02	51.43	-	-
组合 3: 合并范围关联方	-	-	-	-
合计	22,453,709.18	100.00	1,332,297.02	5.93

①期末单项评估计提坏账准备的其他应账款

无

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合 1: 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	7,292,497.31	1.00	72,924.96	7,841,538.49	1.00	78,415.38
1 至 2 年	1,948,517.51	10.00	194,851.76	1,498,153.89	10.00	149,815.39
2 至 3 年	764,371.14	20.00	152,874.23	383,551.98	20.00	76,710.40
3 至 4 年	345,218.84	50.00	172,609.42	297,894.68	50.00	148,947.34
4 至 5 年	91,948.20	80.00	73,558.56	28,348.06	80.00	22,678.45
5 年以上	478,229.06	100.00	478,229.06	803,812.06	100.00	803,812.06
合计	10,920,782.06	-	1,145,047.99	10,853,299.16	-	1,280,379.02

B、组合 2: 特定组合

项目	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
特定组合	16,588,980.51	-	-	11,548,492.02	-	-
合计	16,588,980.51	-	-	11,548,492.02	-	-

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	-	1,332,297.02	-	1,332,297.02
期初余额在本期重新评估后	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	187,249.03	-	187,249.03
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	1,145,047.99	-	1,145,047.99

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项余额的比例 (%)	坏账准备
江西萍乡经济技术开发区城市管理局	保证金	2,244,792.97	1 年以内	8.16	-
开平市环境卫生管理处	保证金	1,500,000.00	1 年以内	5.45	-
佛山市南海区里水镇市政管理办公室	保证金	1,500,000.00	1 年以内	5.45	-
平安国际融资租赁有限公司	保证金	1,320,000.00	2 年以内	4.80	-
佛山市高明区荷城兴源资产经营管理有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	3.64	-
		7,564,792.97	-	27.50	-

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(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
低值易耗品	197,714.73	-	197,714.73	147,358.86	-	147,358.86
合 计	197,714.73	-	197,714.73	363,834.83	-	363,834.83

2、存货跌价准备：

无

3、存货期末余额中不存在含有借款费用资本化金额的情况。

4、报告期末不存在建造合同形成的已完工未结算资产情况。

5、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	2,744,207.66	189,113.66
企业所得税预缴税额	69,684.90	69,684.90
雇主责任险（一年期）	1,214,431.99	608,607.31
其他	8,333.30	46,638.33
合 计	4,036,657.85	914,044.20

(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	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	26,692,834.35	16,329,670.40	3,319,833.26	46,342,338.01
2. 本期增加金额	42,720,224.57	360,923.78	307,175.31	43,388,323.66
(1) 购置	36,598,860.22	360,923.78	307,175.31	37,266,959.31
(3) 明细调整	6,121,364.35	-	-	6,121,364.35
3. 本期减少金额	220,936.75	6,189,164.35	1,158.62	6,411,259.72
(1) 处置或报废	220,936.75	67,800.00	1,158.62	289,895.37
(2) 明细调整	-	6,121,364.35	-	6,121,364.35
4. 期末余额	69,192,122.17	10,501,429.83	3,625,849.95	83,319,401.95
二、累计折旧				
1. 期初余额	11,341,640.15	5,513,236.30	2,290,675.73	19,145,552.18
2. 本期增加金额	5,089,126.81	1,941,509.82	532,290.20	7,562,926.83
(1) 计提	4,979,402.77	1,941,509.82	532,290.20	7,453,202.79
(2) 明细调整	109,724.04	-	-	109,724.04

3.本期减少金额	69,553.68	177,524.04	-	247,077.72
(1) 处置或报废	69,553.68	67,800.00	-	137,353.68
(2) 明细调整	-	109,724.04		109,724.04
4. 期末余额	16,361,213.28	7,277,222.08	2,822,965.93	26,461,401.29
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	52,830,908.89	3,224,207.75	802,884.02	56,858,000.66
2. 期初账面价值	15,351,194.20	10,816,434.10	1,029,157.53	27,196,785.83

2、期末暂时闲置的固定资产

无

3、未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
专用设备	3,832,341.94	截止 2019 年 12 月 31 日尚未过户
合 计	3,832,341.94	-

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	36,266,843.43	16,731,057.62	-	19,535,785.81
合 计	36,266,843.43	16,731,057.62	-	19,535,785.81

5、期末通过经营租赁租出的固定资产

无

(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	62,916.71	2,293,368.93	249,737.37	-	2,106,548.27
奔驰车（粤 3X09H）配件	71,405.00		42,843.00	-	28,562.00
固戍花园停车场系统改造	13,500.00	-	13,500.00	-	-
固戍花园车辆进出口管理系统	16,802.56		16,802.56	-	-
三轮车、电动车、环保垃圾斗车、办公家具等	324,960.46	185,443.93	185,538.10	-	324,866.29
合 计	489,584.73	2,478,812.86	508,421.03	-	2,459,976.56

(九) 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	2,281,954.87	550,058.12	1,992,462.66	498,115.70
可弥补亏损	2,358,455.32	117,922.77	1,968,921.83	492,230.46
合 计	4,640,410.19	667,980.89	3,961,384.49	990,346.16

(十) 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	15,170,000.00	2,627,096.00
保证+抵押借款	-	19,320,000.00
保证借款	5,392,800.00	3,582,000.05
合 计	20,562,800.00	25,529,096.05

2、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

(十一) 应付账款

1、应付账款明细情况

项 目	期末余额	期初余额
应付货款	9,318,082.26	5,630,086.13
应付设备款	24,241,616.40	2,891,139.36
合 计	33,559,698.66	8,521,225.49

2、账龄超过 1 年的大额应付账款

无

(十二) 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	48,930.00	105,294.40
合 计	48,930.00	105,294.40

2、预收款项账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	48,930.00	105,294.40
合 计	48,930.00	105,294.40

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。

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项 目	期末余额	期初余额
短期薪酬	28,844,634.36	17,104,676.43
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	28,844,634.36	17,104,676.43

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	17,104,676.43	181,207,031.98	169,467,074.05	28,844,634.36
2、职工福利费	-	6,306,739.67	6,306,739.67	-
3、社会保险费	-	2,419,107.39	2,419,107.39	-
其中：基本医疗保险费	-	1,946,337.46	1,946,337.46	-
工伤保险费	-	172,002.72	172,002.72	-
生育保险费	-	300,767.21	300,767.21	-
4、住房公积金	-	295,520.40	295,520.40	-
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	-	-	-	-
合 计	17,104,676.43	190,228,399.44	178,488,441.51	28,844,634.36

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	-	3,868,398.15	3,868,398.15	-
2、失业保险费	-	301,833.31	301,833.31	-
3、年金缴费	-	-	-	-
合 计	-	4,170,231.46	4,170,231.46	-

(十四) 应交税费

类 别	期末余额	期初余额
增值税	2,557,974.14	3,694,796.70
企业所得税	2,289,575.73	2,298,751.80
个人所得税	175,256.25	121,222.60
城市维护建设税	76,072.06	79,012.52

教育费附加	35,978.04	36,455.41
地方教育费附加	20,699.61	23,413.40
其他	12,501.94	13,006.92
合 计	5,168,057.77	6,266,659.35

(十五) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	42,120.11	51,115.36
应付股利	-	-
其他应付款项	13,327,059.70	19,321,907.57
合 计	13,369,179.81	19,373,022.93

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	42,120.11	51,115.36
合 计	42,120.11	51,115.36

2、应付股利：无

3、其他应付款项

(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	1,476,718.02	2,114,516.46
往来款	9,225,927.19	14,844,363.22
其他	2,624,414.49	2,363,027.89
合 计	13,327,059.70	19,321,907.57

(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	12,110,426.98	17,518,079.42
1-2 年	1,203,132.72	982,054.76
2-3 年	9,213.00	248,344.78
3 年以上	4,287.00	573,428.61
合 计	13,327,059.70	19,321,907.57

(十六) 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	10,265,804.41	7,483,030.75
合 计	10,265,804.41	7,483,030.75

(十七) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

应付融资保理款	2,293,915.57	3,732,808.00
按揭车款	439,494.10	1,556,641.75
应付融资租赁款	15,001,694.07	9,856,653.54
小计	17,735,103.74	15,146,103.29
减：一年内到期部分	10,265,804.41	7,483,030.75
合计	7,469,299.33	7,663,072.54

(十八) 股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
王珊	20,841,600.00	-	-	20,841,600.00
曾耀	2,256,800.00	-	-	2,256,800.00
丘振球	1,612,000.00	-	-	1,612,000.00
李中强	1,289,600.00	-	-	1,289,600.00
合计	26,000,000.00	-	-	26,000,000.00

(十九) 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	417,853.73	-	-	417,853.73
合计	417,853.73	-	-	417,853.73

(二十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,116,014.00	354,754.62	-	1,470,768.62
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	1,116,014.00	354,754.62	-	1,470,768.62

(二十一) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	10,254,996.23	-
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	10,254,996.23	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,710,175.13	-
减：提取法定盈余公积	354,754.62	10.00%
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	16,610,416.74	-

(二十二) 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	282,108,481.43	249,770,996.62
其中：主营业务收入	281,392,084.23	249,456,458.89
其他业务收入	716,397.20	314,537.73
营业成本	212,468,371.01	181,367,776.28
其中：主营业务成本	211,996,320.69	181,344,170.54
其他业务成本	472,050.32	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	223,447,136.05	171,130,992.12	172,946,514.26	129,266,753.63
物业管理服务	58,618,680.33	41,306,680.19	76,426,595.59	51,578,870.87
软件服务收入	-	-	83,349.04	498,546.04
养老服务	42,665.05	30,698.70	-	-
合 计	282,108,481.43	212,468,371.01	249,456,458.89	181,344,170.54

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(%)
江西萍乡经济技术开发区城市管理局	42,128,230.21	14.93
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	18,583,415.25	6.59
开平市环境卫生管理处	15,797,454.35	5.60
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	14,394,498.30	5.10
霍山县城市管理行政执法局	12,405,398.48	4.40
合 计	103,308,996.59	36.62

（二十三）税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	870,193.27	574,251.49
教育费附加	388,699.75	258,117.46
地方教育费附加	256,750.33	164,383.54
其他	76,616.87	83,704.15
合 计	1,592,260.22	1,080,456.64

（二十四）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,036,898.12	2,117,966.01
招投费用	793,021.28	1,165,189.98
差旅费	584,910.01	491,898.83
其他	364,975.29	51,870.65

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	3,779,804.70	3,826,925.47

(二十五) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	29,784,848.88	32,856,809.01
折旧摊销费	2,496,060.65	2,326,355.58
专业咨询服务费	4,744,743.76	6,345,397.85
办公费用	8,508,809.01	6,920,015.75
业务费用	2,762,120.63	3,170,856.55
车辆费用	1,935,311.16	2,335,735.82
差旅费	1,512,004.63	2,323,555.82
其他	1,244,584.94	1,119,652.09
合 计	52,988,483.66	57,398,378.47

(二十六) 研发费用

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

(二十七) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,565,476.36	2,174,676.65
减：利息收入	36,493.02	25,786.32
手续费支出	1,174,032.63	637,986.19
合 计	3,703,015.97	2,786,876.52

(二十八) 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	2,290,540.37	2,247,280.10	
失业稳岗补贴	328,464.00	270,861.64	
增值税进项加计抵减	96,754.88	-	
生育津贴	-	24,224.42	
合 计	2,715,759.25	2,542,366.16	

(二十九) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-476,741.24	-
其他应收款坏账损失	187,249.03	-
合 计	-289,492.21	-

(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
合 计	-	1,098,890.04

(三十一) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	-	1,101,200.00
保险赔偿款	-	73,529.73
其他	315,515.60	347,853.03
合 计	315,515.60	1,522,582.76

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
政府补助	-	1,101,200.00
保险赔偿款	-	73,529.73
其他	315,515.60	347,853.03
合 计	315,515.60	1,522,582.76

(三十二) 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	152,541.69	60,067.13
其中：固定资产毁损报废损失	152,541.69	60,067.13
对外捐赠支出	154,701.62	32,800.00
罚款及赔偿款	185,344.29	261,590.33
滞纳金	-	2,901.68
其他	187,260.13	222.00
合 计	679,847.73	357,581.14

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	152,541.69	60,067.13

其中：固定资产毁损报废损失	152,541.69	60,067.13
对外捐赠支出	154,701.62	32,800.00
罚款及赔偿款	185,344.29	261,590.33
滞纳金	-	2,901.68
其他	187,260.13	222.00
合 计	679,847.73	357,581.14

（三十三）所得税费用

1、所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	2,611,881.07	2,543,430.09
递延所得税费用	322,365.27	-72,626.88
合 计	2,934,246.34	2,470,803.21

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	9,638,480.78	8,055,127.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,409,620.20	2,013,781.87
子公司适用不同税率的影响	-150,854.18	-87,947.75
调整以前期间所得税的影响	77,541.86	9.25
不得扣除的成本、费用和损失的影响	593,124.29	337,129.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	-
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	4,814.17	207,830.15
其他	-	-
所得税费用	2,934,246.34	2,470,803.21

（三十四）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	51,863,948.28	64,478,430.44
利息收入	36,493.02	25,786.32
政府补助	2,715,759.25	3,654,156.06
其他	315,515.60	10,200.00
合 计	54,931,716.15	68,168,572.82

（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	61,398,148.54	55,632,783.92
费用性支出	22,978,905.02	25,385,432.65
银行手续费	318,474.83	277,198.69
其他	1,203,189.77	88,002.26
合 计	85,898,718.16	81,383,417.52

(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	11,104,000.00	11,040,000.00
合 计	11,104,000.00	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	11,579,912.27	2,521,825.52
融资中介费	855,557.80	499,874.00
合 计	12,435,470.07	3,021,699.52

2、现金流量表补充资料

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	6,704,234.44	5,584,324.26
加：信用减值损失	289,492.21	-
资产减值准备	-	-1,098,890.04
固定资产折旧	7,453,202.79	6,360,646.90
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	508,421.03	466,686.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	152,541.69	-
固定资产报废损失	-	60,067.13
公允价值变动损失	-	-
财务费用	3,421,034.16	2,534,676.65
投资损失	-	-
递延所得税资产减少	322,365.27	-72,626.88
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少	166,120.10	738,005.87
经营性应收项目的减少	-5,635,470.84	-30,570,266.16
经营性应付项目的增加	5,339,106.06	25,698,698.78
其他	-	-

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	18,721,046.91	9,701,323.11
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	20,737,910.79	22,145,687.64
减：现金的年初余额	22,145,687.64	11,772,299.73
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,407,776.85	10,373,387.91

3、 现金和现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	20,737,910.79	22,145,687.64
其中：库存现金	484,222.68	352,060.92
可随时用于支付的银行存款	20,253,688.11	21,793,626.72
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	20,737,910.79	22,145,687.64
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	-	-

(三十五) 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	8,397,828.72	以相应购买车辆为抵押取得按揭车贷款
应收账款	3,429,714.80	以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	909,135.12	以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	5,559,758.46	为公司与平安国际融资租赁公司贷款提供抵押担保
固定资产	5,579,198.63	为公司与远东融资租赁公司贷款提供抵押担保
应收账款	4,154,918.67	为公司与远东融资租赁公司贷款提供抵押担保
合 计	28,030,554.40	

六、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

①公司设立

子公司名称	变动原因	变动时间
鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	新设	2019-3-4
宜春市鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-2-26
鑫梓润（佛山）环境科技有限公司	新设	2019-2-28
佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司	新设	2019-10-15
鑫梓润（东莞）环境科技有限公司	新设	2019-3-1
怀化鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-3-27
娄底市鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-7-3
长沙鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-2-25
合肥市鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-3-7
鑫梓润（江门）环境卫生管理服务有限公司	新设	2019-4-1
丽江鑫梓润环境科技有限公司	新设	2019-7-16
金溪县鑫梓润物业管理有限公司	新设	2019-7-18
深圳市鑫梓润安全服务有限公司	新设	2019-4-8

②公司注销

本公司全资子公司南县鑫梓润物业管理有限公司于2019年7月办理注销。

七、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
鑫梓润（北京）养老服务有限公司	北京	北京	服务业		67.00	67.00	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
鑫梓润(洛阳)环境科技有限公司	洛阳	洛阳	服务业	100.00		100.00	设立
宜春市鑫梓润环境科技有限公司	宜春	宜春	服务业	100.00		100.00	设立
鑫梓润(佛山)环境科技有限公司	佛山	佛山	服务业	100.00		100.00	设立
佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司	佛山	佛山	服务业	100.00		100.00	设立
鑫梓润(东莞)环境科技有限公司	东莞	东莞	服务业	100.00		100.00	设立
怀化鑫梓润环境科技有限公司	怀化	怀化	服务业	100.00		100.00	设立
娄底市鑫梓润环境科技有限公司	娄底	娄底	服务业	100.00		100.00	设立
长沙鑫梓润环境科技有限公司	长沙	长沙	服务业	100.00		100.00	设立
合肥市鑫梓润环境科技有限公司	合肥	合肥	服务业	100.00		100.00	设立
鑫梓润(江门)环境卫生管理服务有限公司	江门	江门	服务业	100.00		100.00	设立
丽江鑫梓润环境科技有限公司	丽江	丽江	服务业	100.00		100.00	设立

2、重要的非全资子公司

无

3、重要非全资子公司的主要财务信息

无

4、使用资产和清偿债务的重大限制：

无

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

无

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

无

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

(四) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

八、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。

2019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205,628.00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。

九、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
	合计;		22,131,200.00	85.12	85.12

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
钟文	本公司董事
王连银	实际控制人之直系亲属
刘艳	监事会主席
肖红	实际控制人之直系亲属之配偶

(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	11,500,000.00	2019/11/15	2020/05/14	否
王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2019/01/07	2020/01/06	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	1,200,000.00	2019/11/25	2020/05/25	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	1,600,000.00	2019/12/20	2020/12/20	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	300,000.00	2019/12/20	2020/12/20	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	1,200,000.00	2019/12/23	2020/06/23	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	800,000.00	2019/4/28	2019/10/28	是
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	本公司	4,500,000.00	2019/4/29	2022/3/29	否
王珊	本公司	6,300,000.00	2019/6/25	2022/5/30	否
王珊、李中强	本公司	4,666,010.00	2018/12/20	2020/6/20	否

①2019年11月15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11,500,000.00元,借款期限自2019年11月15日至2020年05月14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230,000.00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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 11,270,000.00 元借款尚未归还。

②2019 年 1 月 7 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 5,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 1 月 7 日至 2020 年 1 月 6 日，借款用途用于支付人员薪资及支付货款，借款利率为 6.1202%，自贷款发放之日次月起，每月 20 日归还本金人民币 100,000.00 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；公司与霍山县城市管理行政执法局签订的《霍山县城环卫作业承包合同》项下的应收账款提供质押担保。

截止 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 3,900,000.00 元借款尚未归还。

③2017 年 7 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 2019 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 1,292,800.00 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2019 年 12 月 21 日借款人民币 1,200,000.00 元，借款利率 9%，借款期限自 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 05 月 25 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款本金人民币 200,000.00 元和相应利息。

截止 2019 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 1,000,000.00 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2019 年 12 月 21 日借款人民币 1,600,000.00 元，借款利率 7.2%，借款期限自 2019 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 20 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款本金人民币 200,000.00 元和相应利息。

截止 2019 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 1600,000.00 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2019 年 12 月 21 日借款人民币 300,000.00 元，借款利率 7.2%，借款期限自 2019 年 12 月 20 日至 2020 年 12 月 20 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款相应利息。

截止 2019 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 300,000.00 元借款尚未归还。

在上述授信额度下，2019 年 12 月 21 日借款人民币 1,200,000.00 元，借款利率 9%，借款期限自 2019 年 12 月 23 日至 2020 年 06 月 23 日，自放款之日次月起，每月 21 日归还贷款本金人民币 200,000.00 元和相应利息。

截止 2019 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 1,200,000.00 元借款尚未归还。

④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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 147,059.38 元本金尚未归还。

⑤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赁合同，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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 5,645,047.49 元本金尚未归还。

⑥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赁合同，租赁成本 450.00 万元，租赁期间 36 个月，从 2019 年 4 月 29 日至 2022 年 3 月 29 日，保证金 36.00 万元，服务费 13.50 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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 3,100,396.58 元本金尚未归还。

⑦公司与远东国际租赁有限公司签订售后回租赁合同，租赁成本 630.00 万元，租赁期间 36 个月，从 2019 年 6 月 25 日至 2022 年 5 月 30 日，保证金 31.50 万元，服务费 28.35 万元，提供《固戍花园物业管理服务合同》、《共乐旧村物业管理服务合同》、《开平市长沙站环卫服务项目合同》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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 4,738,125.00 元本金尚未归还。

⑧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、中联重科融资租赁（北京）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 2019 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 2,560,899.84 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	4,000,000.00	2019/11/15	2019/11/15	

3、关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	4,274,563.56	4,250,503.56

（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：				

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
刘艳	42,482.50	-	67,482.50	-
王连银	258,772.47	-	24,437.72	-
钟文	104,494.00	-	10,000.00	-
丘振东			14,323.56	
合计	405,748.97	-	116,243.78	-

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：		
肖红	218,094.06	966,299.53
合计	218,094.06	966,299.53

十、政府补助

(一) 与资产相关的政府补助

无

(二) 与收益相关的政府补助

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	2,290,540.37	其他收益
失业稳岗补贴	328,464.00	其他收益
增值税进项加计抵减	96,754.88	其他收益
合计	2,715,759.25	

十一、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	4,134,537.09	2,945,409.00
1至2年	3,935,670.66	2,636,542.12
2至3年	3,242,893.67	2,469,244.00
3年以上	-	1,827,967.00
合计	11,313,101.41	9,879,162.12

(二) 重大或有事项

截止2019年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

截至2019年12月31日，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类

类 别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	40,535,382.98	100.00	1,006,193.93	2.48
其中：组合1：账龄组合	38,299,426.29	94.48	1,006,193.93	2.63
组合2：合并范围关联方	2,235,956.69	5.52	-	-
合 计	40,535,382.98	100.00	1,006,193.93	2.48

续

类 别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	40,322,308.40	100.00	471,388.28	1.17
其中：组合1：账龄组合	37,119,450.11	92.06	471,388.28	1.27
组合2：合并范围关联方	3,202,858.29	7.94	-	-
合 计	40,322,308.40	100.00	471,388.28	1.17

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

无

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合1：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1年以内	31,374,985.24	1.00	313,749.83	36,025,301.25	1.00	360,253.02
1至2年	6,924,441.05	10.00	692,444.10	1,076,945.16	10.00	107,694.52
2至3年	-	20.00	-	17,203.70	20.00	3,440.74
合计	38,299,426.29	-	1,006,193.93	37,119,450.11	-	471,388.28

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 534,805.65 元；本期收回或转回坏账准备金额为 0 元。

3、本报告期实际核销的重要应收账款情况

无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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	4,154,918.67	41,549.19	10.25
佛山市高明区交通运输和城市管理局荷城分局	非关联方	3,601,747.44	37,785.30	8.89
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	非关联方	2,671,367.30	26,713.67	6.59
长沙市天心区南托街道办事处	非关联方	2,414,358.30	24,143.58	5.96
洁隆（南平）生态环境科技有限公司	关联方	2,235,956.69	-	5.52
合计	-	15,078,348.40	130,191.74	37.21

5、因金融资产转移而终止确认的应收款项

无

6、应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(二) 其他应收款

性质	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	31,566,573.48	26,755,463.62
减：坏账准备	1,115,517.69	1,326,213.57
合计	30,451,055.79	25,429,250.05

1、应收利息

无

2、应收股利

无

3、其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	13,822,424.92	10,874,492.02
备用金	5,810,756.33	5,945,168.77
往来款	2,476,081.52	3,908,145.20
合并范围内关联方	7,448,820.68	5,134,661.99
其他	2,008,490.03	892,995.64
减：坏账准备	1,115,517.69	1,326,213.57
合计	30,451,055.79	25,429,250.05

(3) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.16	51,918.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	31,514,655.48	99.84	1,063,599.69	3.37
其中：组合 1：账龄组合	10,243,409.88	32.45	1,063,599.69	10.38
组合 2：特定组合	13,822,424.92	43.79	-	-
组合 3：合并范围关联方	7,448,820.68	23.60	-	-
合计	31,566,573.48	100.00	1,115,517.69	3.53

续

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款	51,918.00	0.19	51,918.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	26,703,545.62	99.81	1,274,295.57	4.77
其中：组合 1：账龄组合	10,694,391.61	39.97	1,274,295.57	11.92
组合 2：特定组合	10,874,492.02	40.65	-	-
组合 3：合并范围关联方	5,134,661.99	19.19	-	-
合计	26,755,463.62	100.00	1,326,213.57	4.96

①期末单项评估计提坏账准备的其他应账款

无

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合 1：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	6,874,809.61	1.00	68,748.08	7,721,457.31	1.00	77,214.57
1 至 2 年	1,756,518.67	10.00	175,651.87	1,469,327.52	10.00	146,932.75
2 至 3 年	758,603.50	20.00	151,720.70	373,551.98	20.00	74,710.40
3 至 4 年	335,218.84	50.00	167,609.42	297,894.68	50.00	148,947.34
4 至 5 年	91,948.20	80.00	73,558.56	28,348.06	80.00	22,678.45
5 年以上	478,229.06	100.00	478,229.06	803,812.06	100.00	803,812.06
合计	10,295,327.88	-	1,115,517.69	10,694,391.61	-	1,274,295.57

B、组合 2：特定组合

项目	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
保证金等	13,326,004.92	-	-	10,874,492.02	-	-
合计	13,326,004.92	-	-	10,874,492.02	-	-

C、组合 3：合并范围关联方

项目	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
关联方	7,448,820.68	-	-	5,134,661.99	-	-
合计	7,448,820.68	-	-	5,134,661.99	-	-

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	-	1,326,213.57	-	1,326,213.57
期初余额在本期重新评估后	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	210,695.88	-	210,695.88
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末余额	-	1,115,517.69	-	1,115,517.69

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备	占其他应收款项余额的比例(%)
鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	关联方往来	3,214,069.63	1 年以内	-	10.18
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	关联方往来	2,128,144.99	1 年以内	-	6.74
佛山南海区鑫梓润物业管理有限公司	关联方往来	2,074,167.41	1 年以内	-	6.57
佛山市南海区里水镇市政管理办公室	保证金	1,500,000.00	1 年以内	-	4.75
开平市环境卫生管理处	保证金	1,500,000.00	1-2 年	-	4.75
合计		10,416,382.03	-	-	32.99

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(三) 长期股权投资分类

项 目	期末余额	期初余额
子公司投资	170,880.91	880.91
对合营企业投资	-	-
对联营企业投资	-	-
小 计	170,880.91	880.91
减：长期股权投资减值准备	-	-
合 计	170,880.91	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	-	-	-	-
南县鑫梓润物业管理有限公司	170,000.00	-	170,000.00	-	-	-
合计	170,880.91	880.91	170,000.00	-	-	-

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	-
南县鑫梓润物业管理有限公司	170,000.00	-	-	170,000.00	-
合计	170,880.91	-	-	170,880.91	-

(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	211,960,152.16	215,435,243.72
其中：主营业务收入	211,960,152.16	215,120,705.99
其他业务收入	-	314,537.73
营业成本	153,954,348.82	151,998,688.36
其中：主营业务成本	153,954,348.82	151,975,082.62
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	151,568,450.25	112,896,041.38	138,694,110.40	100,396,211.75
物业管理服务	60,391,701.91	41,058,307.44	76,426,595.59	51,578,870.87
合计	211,960,152.16	153,954,348.82	215,120,705.99	151,975,082.62

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	18,583,415.25	8.77
开平市环境卫生管理处	15,797,454.35	7.45
佛山市禅城区张槎街道园林市政环卫所	14,394,498.30	6.79
霍山县城市管理行政执法局	12,405,398.48	5.85

项 目	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
长沙市天心区南托街道办事处	10,117,244.36	4.77
合 计	71,298,010.74	33.63

十五、 补充资料

(一) 非经常性损益

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	152,541.69
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	2,715,759.25
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	-
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	-516,873.82
小 计	-
减：所得税影响额	2,351,427.12
少数股东权益影响额（税后）	601,452.34
合 计	1,749,974.78

2、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》列举的非经常性损益界定为经常性损益的项目

无

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	16.31	15.96	0.26	0.21	0.26	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.06	8.00	0.19	0.11	0.19	0.11

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

无

本页无正文

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

2020年4月14日

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司2019度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：2020年4月14日

日期：2020年4月14日

日期：2020年4月14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