

金田实业(集团)股份有限公司

GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO., LTD

2019 年年度报告



二零二零年四月

重要提示

一、本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、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和连带的法律责任。

二、本公司负责人马钟鸿、财务总监谢本移声明并保证财务报告的真实、完整。

三、全体董事、监事均出席了审议本报告的董事局会议。

四、本公司报告期亏损，且未弥补亏损较大，不进行分红送股。

五、大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2019 年财务报表出具了“无保留意见”的审计报告。本公司董事局、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。公司未聘请境外会计师事务所对公司 2019 年年度财务报告进行审计，特别提请投资者注意风险。

目录

重要提示.....	2
目录.....	3
第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 公司业务概要及经营情况析.....	10
第五节 重要事项.....	13
第六节 股份变动及股东情况.....	14
第七节 优先股相关情况.....	19
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	20
第九节 公司治理.....	25
第十节 公司债券相关情况.....	33
第十一节 财务报告.....	34
第十二节 备查文件目录.....	35

第一节

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司	指	金田实业(集团)股份有限公司
四季投资	指	深圳市四季投资控股有限公司
非流通股股东	指	所持本公司的股份尚未公开交易的股东
流通 A 股股东	指	本方案实施前，持有本公司流通 A 股的股东
审计机构、会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	金田实业(集团)股份有限公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
会计法	指	中华人民共和国会计法
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统

二、重大风险提示

公司在本报告中带前瞻性的描述不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

中文名称	金田实业(集团)股份有限公司
外文名称	GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO., LTD
法定代表人	马钟鸿
注册地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层
现办公地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层
邮政编码	518083
公司网址	无

二、联系人和联系方式

董事局秘书	张雪妮
联系电话	0755-22745250 转 688
传真号码	0755-22745280
电子信箱	Regintian@163.com
联系地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层

三、信息披露、备置地点及股份转让场所

信息披露平台	全国中小企业股份转让系统网站
指定网站的网址	http://www.neeq.com.cn
备置地点	公司董事局秘书办公室
股份转让场所	根据《证券公司代办股份转让业务试点办法》有关规定，委托国信证券股份有限公司在全国中小企业股份转让系统进行股份转让。

四、公司代办股份转让主办券商、股票简称和股票代码

主办券商	国信证券股份有限公司(www.guosen.com.cn)	
股票简称	金田 A5	金田 B5
股票代码	400016	420016

五、公司聘请的会计师事务所

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	王建华、莫晓玲

六、注册变更情况

无。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、截止报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 适用 □ 不适用

1、主要会计数据 (币别/单位：人民币/元)

项 目	2019 年	2018 年	比上年增 减%	2017 年
营业收入	11,492,320.89	29,530,082.65	-61.08	79,012,824.05
利润总额	-26,336,334.72	-9,808,951.22	-168.49	2,528,519.80
归属于公司股 东的净利润	-26,336,334.72	-9,808,951.22	-168.49	2,427,619.44
归属于公司股 东的扣除非经 常性损益的净 利润	-20,890,363.97	-13,682,035.87	-52.68	1,783,221.58
经营活动产生 的现金流量净 额	-3,548,641.59	-20,425,603.86	-82.63	-22,154,110.47
总资产	47,775,336.72	72,045,032.30	-33.69	88,351,769.00
归属于公司股 东的净资产	39,118,319.34	66,257,458.44	-40.96	75,721,119.66

2、主要财务指标 (币别/单位：人民币/元)

项 目	2019 年	2018 年	比上年增 减%	2017 年
基本每股收益	-0.07	-0.0245	-185.71	0.0073
稀释每股收益	-0.07	-0.0245	-185.71	0.0073
扣除非经常性损益后 的基本每股收益	0.05	-0.0342	-246.20	0.0053

加权平均净资产收益率%	-49.61	-13.82	-258.97	3.24
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率%	-39.35	-19.27	-104.20	2.38
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.09	-0.0510	-76.47	-0.066
归属于公司股东的每股净资产	0.10	0.1656	-39.61	0.227

说明：报表合并范围是：集团本部、物业公司、房地产销售公司、金田创新及其子公司。

二、非经常性损益项目：（币别/单位：人民币/元）

项 目	本期发生额
非流动资产处置损益（含已计提资产减值准备的冲销部分）	
计入当期损益的政府补助	234,818.93
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	
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,680,789.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益总额	
减：非经常性损益的所得税影响数	
非经常性损益净额	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-5,445,970.75

对公司根据《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》界定的非经常性损益项目，以及将该公告中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目，应说明原因。

适用 不适用

三、报告期内股东权益变动情况

(币别/单位：人民币/元)

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数	注
股 本	400,120,286.00			400,120,286.00	
资本公积	809,677,303.74			809,677,303.74	
其他综合收益					
盈余公积					
其中：法定公益金					
未分配利润	-1,143,540,131.30		27,139,139.10	-1,170,679,270.40	
少数股东权益					
股东权益合计	66,257,458.44		27,139,139.10	39,118,319.34	

第四节

第四节 公司业务概要及经营情况

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司的主营业务为物业管理业务。公司下属物业公司经过近几年的发展，不断提高服务意识、服务水平和服务质量，对内注重提升管理资质，对外积极拓展业务范围。公司本部在积极寻找合适的资产注入。

二、主要资产重大变化情况

适用 不适用

三、经营情况讨论与分析

概述：报表反映：营业收入为 11,492,320.89 元，同比下降 61.60%；营业成本 11,059,034.42 元，同比下降 35.65%；管理费用 8,436,291.69 元，同比减少 18.18%；营业利润-20,512,940.17 元；利润总额-26,336,334.72 元，同比下降 168.49%，“扣除非经常性损益”之后，公司净利润-20,512,940.17 元，同比下降 52.68%，主要是投资迈科创新公司失利及物业公司部分应收账款难以收回而大比例计提了坏账准备所致。

（一）公司整体运营情况

1、报告期内，物业子公司在正常运营，公司本部主要是寻找合适的资产以待注入，但成效不大，主要随着国家注册制的逐步试点与推广，这个“壳”已越来越失去了“壳资源”的光环和内在价值。

2、报告期内，公司面临诸多困难，但公司管理还算有序，特别是物业公司不断加强物业管理，获得当地政府物业管理部的认可。公司也进一步加强了各类费用的控制，希望寻找到合适资产，完成重组之大计，不负广大投资者和社会各界的期盼。

（二）非主营业务分析

适用 不适用

四、投资状况

（一）报告期内的股权投资情况

适用 不适用

（二）报告期内的其他投资情况

适用 不适用

五、重大资产和股权出售

适用 不适用

六、公司财务状况（币别/单位：人民币/元）

项 目	2019 年	2018 年	同比+/-	同比增减的主要原因
总资产	47,775,336.72	72,045,032.30	-33.69%	主要是应收账款、其他应收款减少（部分全额计提坏账）所致。
其中：流动资产	6,589,076.25	30,396,212.52	-78.32%	
非流动资产	41,186,260.47	41,648,819.78	-1.11%	
总负债	8,657,017.38	5,787,573.86	49.58%	主要增加未决诉讼预计负债所致。
其中：流动负债	5,990,138.33	5,787,573.86	3.50%	
非流动负债	2,666,879.05			
股东权益	39,118,319.34	66,257,458.44	-40.96%	部分应收款项全额计提坏账所致

七、接待调研、沟通、采访等活动情况

序号	接待方式	接待对象	接待次数	谈论的主要内容及提供的资料
1	电话咨询	投资者	200 余次	主要了解公司复牌后重组情况及公司未来展望等（但涉及的内容没有超出已公告信息披露的范围）
2	实地调研	投资者	3 次	主要了解公司破产重整执行情况、经营情况等（但涉及的内容没有超出已公告信息披露的范围）

八、公司社会责任

√ 适用 □ 不适用

（一）公司积极履行社会责任，实现了环境效益、社会效益、经济效益的有效统一。公司依据《公司法》等法律法规及相关要求，修订并完善了公司有关规章制度，形成了较为完整的内控制度，建立了较为完善的治理结构并规范运作，保障了公司股东和投资者充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益。

（二）公司严格遵守《劳动合同法》等法律法规，依法与员工签订劳动合同，并为员工足额缴纳养老、医疗、工伤、失业、生育等各项保险及住房公积金。同时，公司修订并完善了薪酬考核体系，每一位员工得到了公开、公平、公正对待，能得到平等的发展机会，增加员工对企业的认同感和归属感。

（三）公司高度重视环境保护工作，大力推进公司环境保护、节能减排等工作，加强安全环保隐患排查、安全环保治理。

（四）公司严守各项税收法律法规，依法履行纳税义务，及时、足额缴纳税款。

第五节 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

详见公司于2019年11月11日披露的《关于与众和鑫纠纷诉讼及银行账户冻结进展公告》（公告编号：2019-37）。

二、报告期内公司重大收购、出售资产、吸收合并及破产重整相关事项。

适用 不适用

三、报告期内发生的承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

适用 不适用

四、报告期内公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司的审计机构。

适用 不适用

五、报告期内公司发生的董事及高级管理人员受监管部门处罚现象。

适用 不适用

六、报告期内公司实施股权激励事项。

适用 不适用

七、报告期内公司的重大担保事项；重大合同订立事项。

适用 不适用

八、报告期内公司5%以上的股东无承诺事项。

适用 不适用

九、报告期内公司没有发股、送股、配股及各类债券。

适用 不适用

十、在报告期内，公司募集资金情况

适用 不适用

十一、公司股票停复牌情况

适用 不适用

公司原流通股票于 2004 年 1 月 16 日在代办股份转让系统挂牌开始转让；因重大事项，公司股票于 2014 年 12 月 11 日起停牌，于 2019 年 3 月 22 日复牌。

十二、报告期内其他重要事项：

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况 （单位：股）

适用 不适用

二、公司股东情况

适用 不适用

1、报告期末股东总数为：87123 户。

2、前十名股东及持股情况如下：

前十名股东持股情况

序号	股东名称	持股数量（股）	占比（%）	股东性质	股份性质
1	深圳市四季投资控股有限公司	36,094,133	9.02%	境内非国有法人	A 股
3	四季投资海外有限公司	22,197,958	5.55%	境外法人	B 股
2	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	21,381,379	5.34%	国有法人	A 股
4	金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	9,829,992	2.46%	境内非国有法人	A 股
5	深圳市纺织(集团)股份有限公司	7,978,422	1.99%	国有法人	A 股
6	中国信达资产管理股份有限公司	7,293,040	1.82%	国有法人	A 股
7	平安银行股份有限公司	4,816,260	1.20%	境内非国有法人	A 股
8	BOCI SECURITIES LIMITED	3,831,613	0.96%	境外法人	B 股
9	佛山市新元资产管理有限公司	3,231,418	0.81%	国有法人	A 股
10	胡慧辉	2,927,608	0.73%	自然人	A 股+B 股

说明：1、前十名股东关联关系或一致行动的说明：主要股东关联关系或一致行动说明：第一大股东与第二大股东有关联关系，属于一致行动人，详情已于 2016 年 5 月 16 日在 [www. neeq. cc](http://www.neeq.cc) 披露；其他大股东之间的关联关系未知，是否属于《上市公司信息披露管理办法》规定的一致行动人也未知。

2、截至报告期末，持有本公司 5%以上股份的股东有 3 家，分别为：深圳市四季投资控股有限公司、四季投资海外有限公司、中国农行深圳分行。中国农行深圳分行所持股份属国有法人股，占本公司总股本的 5.374%。

3、公司控股股东情况（报告期内）

（1）控股股东名称：深圳市四季投资控股有限公司

（2）控股股东情况：深圳市四季投资控股有限公司为 2007 年 07 月 19 日成立的有限责任公司，注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为马钟鸿。经营范围：兴办实业（具体项目另行申办）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资策划（不含限制项目）。四季投资经营正常，现持有本公司 9.02%的股权。

（3）公司实际控制人：自然人马钟鸿持有四季投资 80%的股权，四季投资持有四季海外 100%股权。马钟鸿通过四季投资和四季海外间接控制金田实业 14.57%，为公司的实际控制人。

4、公司没有其他持股在 10%以上的法人股东；没有战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东。

5、截至报告期末，前 10 大流通股股东持股情况如上表所示，没有融资融券情况。

6、截至报告期末，本公司已完成股权分置改革，原非流通股变更为有限售条件的流通股，并即将开始全流通。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期内公司不存在优先股

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

√ 适用 □ 不适用

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
马钟鸿	董事长	男	46	2017/04/17 起	0	0	换届
马喜南	董事	男	42	2017/04/17 起	0	0	增选
何松溪	董事	男	64	2017/04/17 起	0	0	增选
刘志平	董事	女	56	2017/04/17 起	0	0	换届
李雨田	董事	男	56	2017/04/17 起	0	0	换届
乐坤久	董事	男	56	2017/06/28 起	0	0	改选
王巧云	独立董事	女	55	2017/04/17 起	0	0	换届
王和平	独立董事	男	63	2017/04/17 起	0	0	换届
肖幼美	独立董事	女	64	2017/04/17 起	0	0	换届
华远兵	监事会主席	男	42	2017/04/17 起	0	0	换届
钟鸣	监事	男	47	2017/04/17 起	0	0	换届
牟林影	监事	女	54	2018/04/02 起	0	0	改选
马钟鸿	总经理	男	46	2017/04/17 起	0	0	聘任
巴黎明	副总经理	男	37	2017/04/17 起	0	0	聘任
谢本移	财务总监	男	57	2017/04/17 起	0	0	聘任
张雪妮	董事局秘书	女	31	2019/04/24 起	0	0	聘任

(二) 董事、监事和高级管理人员在股东单位的任职情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否在股东单位领取报酬、津贴
马钟鸿	深圳市四季投资控股有限公司	法定代表人	现任	未知
李雨田	中国农业银行深圳分行	资产处置部副总经理	现任	未知
乐坤久	深圳市纺织(集团)股份有限公司	副总经理	现任	未知
钟鸣	中国农业银行深圳分行	内控合规部副总经理	现任	未知
牟林影	深圳市纺织(集团)股份有限公司	财务部部长	现任	未知

（三）董事、监事和高级管理人员主要工作经历及在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况

1、董事个人简历：

马钟鸿，男，1973 年 3 月出生，广州潮汕人，毕业于暨南大学经济管理学院，本科学历。1994 年任职深圳市荣兴泰贸易有限公司总经理，1997 年任金马实业集团（香港）有限公司执行总裁，2003 年任金田实业（集团）股份有限公司第五届董事局主席兼总裁，现任深圳市金马控股集团有限公司董事长、深圳市罗湖区第六届人大代表、北京师范大学企业家校友联谊会副会长。

马喜南，男，1977 年 11 月出生，广东省司法警察学校，法律系毕业。2010 年至 2011 年在深圳市泰骏资产管理有限公司任董事副总经理；2012 年至 2015 年在深圳市三峰投资有限公司任董事长。马喜南先生在公司治理及战略投资方面拥有丰富的经验。

何松溪，男，汉族，1955 年 01 月出生，大专文化。2001 年 5 月之前在深圳市金马商业管理有限公司工作，2001 年 6 月起任深圳市西丽报恩福地有限公司副总经理，2009 年 9 月起任深圳市金马商业管理有限公司常务副总经理，2012 年 5 月起任深圳市金马控股集团有限公司人事部负责人。

刘志平，女，1963 年 10 月出生，中共党员，中山大学行政管理专业，大学本科学历。1982 年加入广东省计划生育委员会工作；1985 年调入深圳汽车检测中心；1992 年进入金田实业（集团）股份有限公司，任人事部经理；2014 年 1 月任金田公司监事会主席。

李雨田，男，汉族，1963 年 10 月出生，大学本科学历，经济师。1990 年 11 月起至今在中国农业银行深圳市分行工作，现任农业银行深圳市分行资产处置部副总经理。

乐坤久，男，1963 年出生，本科学历，经济师职称，中共党员。历任浙江宁波国际信托投资公司金融部信贷员，中信宁波公司金融部副处长、处长，海南富岛资产管理有限公司研究部经理，深圳力合创业投资有限公司总经理助理，深圳力合数字电视有限公司副总裁兼财务总监，深圳力合东方景光电有限公司董事长兼总经理，深圳清华国际技术转移中心副总裁，深圳市投资控股有限公司产业

基金筹备办副主任，深圳市深投教育有限公司副总经理，现任深圳市纺织（集团）股份有限公司副总经理。

肖幼美，女，汉族，1955 年 2 月出生，硕士研究生，高级会计师。肖幼美女士曾任深圳有色金属财务有限公司财务部长、财务负责人、深圳市中金财务顾问有限公司董事长。现任深圳市国信证券股份公司独立董事、深圳市国信证券股份公司审计委员会主任委员、深圳市金证股份有限公司独立董事、深圳市金证股份有限公司审计委员会主任委员、深圳市中装建筑装饰集团公司独立董事、深圳市中小企业担保集团项目评审顾问、深圳市中级人民法院司法监督员、深圳市社会保障局专家顾问、中国会计学会会员。深圳市第三、四、五届、六届人民代表大会代表、深圳市五届、六届人大计划预算专业委员会委员。

王巧云，女，1964 年 9 月出生，无党派人士，毕业于复旦大学法律系，广东华商律师事务所高级合伙人，广东省第十届、第十一届政协委员，广东省知识分子联谊会理事，广东省政协社会法制委员会委员，广东省公安厅警务廉政义务监督员，深圳市公安局警务廉政义务监督员，深圳市律师协会参政议政促进委员会主任。2010 年 12 月被授予《广东省律师行业公益法律服务杰出贡献奖》，2012 年 3 月被评为“深圳市十大优秀女律师”。

王和平，男，1956 年 11 月出生，山东省寿光市人，中共党员，北京市康达律师事务所合伙人，北京市康达（深圳）律师事务所主任、律师。研究生学历。曾任深圳市罗湖区检察院党组成员、检察委员会委员，1991 年调入北京市康达律师事务所从事律师工作至今。曾为深圳市地方税务局等政府机关、深圳农行等金融机构、万科集团等大型企业和上市公司担任法律顾问和代理案件诉讼。多次当选深圳市律师协会监事长，成功组织和举办了一、二届律师协会（全国）监事会论坛，于 2010 年获广东省律协授予全省律师行业公益法律服务杰出贡献奖。

2、监事个人简历：

华远兵，男，1977 年 5 月出生，湖北竹山人，中共党员，大专学历。1996 年 12 月在 41 集团军服役，立过三等功，多次评为优秀士兵，优秀教练班长，担任教导大队教员。于 2007 年担任 41 集团军深圳战友联谊会副秘书长。1999 年 6 月至今在深圳市金田物业管理有限公司工作，曾担任过管理处主任、项目经理、

副总经理。于 2013 年取得中华人民共和国住房和城乡建设部高级物业管理师资格证书，2013 年起任深圳市物业管理有限公司法人代表、总经理、支部委员。

钟鸣，男，1972 年 12 月出生，研究生学历。2010 年 2 月—2011 年 4 月，任中国农业银行股份有限公司深圳市分行监察部总经理助理。2011 年 5 月—2012 年 2 月，任中国农业银行股份有限公司深圳市分行住房金融与个人信贷部副总经理。2012 年 3 月—2016 年 2 月，任中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行副行长。2016 年 3 月—2016 年 9 月，任中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行副行长。2016 年 10 月至今，任中国农业银行股份有限公司深圳市分行法律事务部副总经理。

牟林影，女，1965 年出生，本科学历。历任重庆电子技术研究所助理工程师，中国广东核电投资有限公司助理工程师。1993 年起进入深圳市纺织（集团）股份有限公司，负责财务部财务管理工作，现任纺织集团财务部部长。

3、高级管理人简历：

巴黎明，男，1982 年 8 月出生，湖北天门人，本科毕业，已取得国家司法资格考试证书。2013 年 11 月，进入金田实业公司任职。

谢本移，男，1962 年 9 月出生，大学本科学历，天津财经大学会计学专业在职研究生，高级会计师。1984 年，长沙交通学院从事财务、审计工作；1993 年，湖南省对外经济贸易发展公司财务负责人；1997 年进入金田实业（集团）股份有限公司，任财务经理，董事局秘书；2014 年 1 月 26 日起出任金田实业（集团）股份有限公司董事、董事局秘书；2016 年 11 月起出任金田实业（集团）股份有限公司财务总监。

张雪妮，女，1989 年 12 月出生。毕业于华中科技大学，本科学历，会计专业。2011 年 7 月，于中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司投行业务部负责项目管理事宜。2016 年 11 月至今，于金田实业（集团）股份有限公司，投资业务部担任项目经理至今。

(四) 董事、监事、高级管理人员年度报酬情况（单位：万元）

年度报酬总额（含独立董事）	125
金额最高的前三名董事的报酬总额	30
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	46
独立董事津贴	10
独立董事其他待遇	履职时发生的合理费用据实报销。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	马钟鸿、马喜南、何松溪、刘志平、李雨田、乐坤久、钟鸣、牟林影
报酬区间	人数
20 万元至 30 万元	0 人
10 万元至 20 万元	7 人
5 万元至 10 万元	0 人

(五) 报告期内离任董事、监事、高级管理人员情况及离任原因

报告期内原董秘安汪因工作原因提出辞职。

二、公司员工情况

适用 不适用

截至本报告出具日，公司共有在册员工 124 人。公司承担费用的内退职工 0 人，退休人员福利由社保基金统筹解决。

(一) 员工数量结构

类型	公司名称	人数（人）	占员工总数比例
母公司	金田实业（集团）股份有限公司	17	13.7%
主要子公司	深圳市金田物业管理有限公司	107	86.3%
其他子公司	-	-	-
合计	-	124	100%

(二) 员工类别结构

序号	类别	人数（人）
1	综合管理类	27
2	研发类	-
3	生产类	-
4	营销类	-
5	物业管理类	97
合计	-	124

（三）员工学历结构

序号	类别	人数（人）
1	硕士及以上	2
2	本科	12
3	大专	16
4	大专以下	94
合计	-	124

（四）员工年龄结构

序号	类别	人数（人）
1	40 岁以上（不含 40 岁）	92
2	31-40 岁	18
3	21-30 岁	14
4	20 岁以下（含 20 岁）	-
合计	-	124

（五）薪酬政策

公司遵循以岗定薪，按劳分配、业绩优先的原则制定薪酬政策。通过合理的薪酬结构和薪酬水平，使员工与企业利益共享，提高用人的市场化竞争水平，有利于吸引人才、留住人才、激励人才。

根据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规的规定，本公司实行全员劳动合同制，并根据国家有关规定给予员工各种福利和劳动保护；本公司已为员工办理养老保险等“五险一金”。

（六）培训计划

公司结合整体发展战略，以塑造企业文化为根本，统一思想为原则，打造高绩效团队为目标，内训与外训结合，制定有针对性、实效性的培训计划，并尽力使企业的发展需要与员工个人的职业规划相辅相成。

第九节 公司治理

一、公司“三会”治理的情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司严格按照国家《公司法》、《证券法》等法律、法规和中国证监会颁布的《上市公司股东大会规则》等有关规定，不断完善公司法人治理结构和内部控制、建立现代企业制度和规范公司运作。目前治理状况如下：

（一）关于股东与股东大会：报告期内，公司按照《公司章程》和《股东大会规则》的规定，规范股东大会的召集、召开和议事程序，聘请律师出席见证，每次股东大会均开通网络投票，确保股东的合法权益，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够行使自己的权利。

（二）关于董事和董事局：公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，并建立独立董事制度。公司董事局的人数和人员结构符合法律、法规的要求。报告期内适时召开董事局会议（包括通讯方式），讨论审议公司年度报告，中期报告等重要事项。相关决议公告已在全国中小企业股份转让系统网站（www.neeq.cc，www.neeq.com.cn）、主办券商：国信证券股份有限公司网站（www.guosen.com.cn）发布。公司各位董事能够以认真负责的态度出席董事局会议和股东大会，对所议事项充分表达明确的意见，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

（三）关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员结构符合法律、法规的要求；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。报告期内适时召开监事会会议（包括列席董事局会议），监事会对报告期内的监督事项没有异议。

（四）关于信息披露与透明度：公司按照《公司章程》及《上市公司信息披露管理办法》的规定，切实履行持续信息披露义务，公司指定专人负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，严格按照法律、法规和公司章程的规定，及时披露有关信息，确保所有股东有平等的机会获得公司的信息。

二、独立董事履行职责情况

适用 不适用

报告期内，公司独立董事，能够积极出席董事局会议，并能够按照有关规定分别从法律和财务的角度对公司的生产经营、对外投资等一系列重大事项发表专

业性意见，对公司的发展都起到了积极作用，在董事会日常工作及重要决策中尽职尽责，切实地维护了公司及广大中小股东的利益。三位独立董事分别是其行业资深人士，专业能力强，担任过多家上市公司独立董事，任职期间尽职尽责，能发挥独董所特有的独立性和专业性。

三、公司与控股股东的“五分开”情况

√ 适用 □ 不适用

公司第一大股东与上市公司在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到了“五分开”，相互独立，自主经营，没有关联。其行为规范，一直以来没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

1、人员独立情况

本公司严格按照中国证监会[1998]259号文件规定，人员编制与发起人股东完全分开，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

2、资产独立情况

公司拥有独立、完整的资产。与发起股东的产权关系明确，发起股东投入资产足额到位。公司没有以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保，对拥有的资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

3、财务独立的情况

公司和第一大股东分别设立了独立的财务部门，配备了各自的财务人员，建立了各自独立的财务管理和决策制度。公司制定了《财务管理制度》等相关的规章制度，建立了独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度，并严格实施对分公司、控股子公司的财务监督管理制度。

4、机构独立情况

公司有独立的组织结构，公司各部门及控股子公司形成了有机整体。公司未有与发起人股东混合经营的情况，发起人股东也未干预公司组织机构的设置。

5、业务独立情况

公司自成立之日起，即拥有独立的业务经营体系与业务经营能力，不存在对大股东的业务依赖。公司自身拥有独立的采购、生产和销售渠道。

四、公司激励机制实施情况

√ 适用 □ 不适用

在报告期内，公司对高级管理人员的考评和奖励机制和制度基本健全落实。

五、董事局日常工作情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司董事局本着勤勉、尽职的态度，认真履行《公司章程》所赋予的职责，董事成员均能积极参加董事局会议，决策公司的经营活动与投资行为，诚信尽责地执行了股东大会的各项决议，及时地完成了股东大会交办的各项工作。董事局主要会议情况及决议内容如下：

会议名称：第十届董事局第 11 次会议				
序号	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
1	2019/4/26	1 关于审议公司 2018 年年度报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	2 关于审议公司 2018 年度董事局工作报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	3 关于审议公司 2018 年度内部控制自我评价报告 的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	4、关于审议公司 2018 年度利润分配方案的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	5、关于审议续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 为公司 2019 年度审计机构的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	6、关于审议修改<公司章程>的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	7、关于审议公司 2019 年第一季度报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/26	8、关于提议召开公司 2018 年年度股东大会的议案	通过	2019/4/26

	2019/4/26	9、关于聘任公司董事局秘书的议案	通过	2019/4/26
会议名称：第十届董事局第 12 次会议				
序号	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
2	2019/8/21	1、关于审议公司 2019 年半年度报告的议案	通过	2019/8/23
会议名称：第十届董事局第 13 次会议				
序号	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
3	2019/10/25	1、关于审议公司 2019 年第三季度报告的议案	通过	2019/10/29

六、监事会日常工作

✓ 适用 □ 不适用

报告期内，公司监事会本着勤勉、尽职的态度，认真履行《公司章程》所赋予的职责，列席董事会会议，对公司的经营状况、财务状况和董事、高级管理人员的执行情况进行监督，在维护股东权益，提高公司依法运作方面起到了应有的作用。报告期内，公司监事会会议的情况如下：

会议名称：第十届监事会第 10 次会议				
序号	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
1	2019/4/24	关于审议公司 2018 年年度报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/24	关于审议公司 2018 年度监事会工作报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/24	关于审议公司 2018 年度内部控制自我评价报告的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/24	关于审议公司 2018 年度利润分配方案的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/24	关于审议续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度审计机构的议案	通过	2019/4/26

	2019/4/24	关于审议修改《公司章程》的议案	通过	2019/4/26
	2019/4/24	关于审议公司 2019 年第一季度报告的议案	通过	2019/4/26
2	会议名称：第十届监事会第 11 次会议			
	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
	2019/8/23	关于审议公司 2019 年半年度报告的议案	通过	2019/8/23
3	会议名称：第十届监事会第 12 次会议			
	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
	2019/10/25	关于审议公司 2019 年第三季度报告的议案	通过	2019/10/29

七、股东大会情况

√ 适用 □ 不适用

1	股东大会名称：2019 年年度股东大会			
	会议时间	审议的议案名称	表决结果	公告时间
	2019 年 6 月 28 日	关于审议公司 2018 年年度报告的议案	通过	2019 年 7 月 2 日
	2019 年 6 月 28 日	关于审议公司 2018 年度董事局工作报告的议案	通过	2019 年 7 月 2 日
	2019 年 6 月 28 日	关于审议公司 2018 年度监事会工作报告的议案	通过	2019 年 7 月 2 日
	2019 年 6 月 28 日	关于审议公司 2018 年度内部控制自我评价报告的议案	通过	2019 年 7 月 2 日
	2019 年 6 月 28 日	关于审议公司 2018 年度利润分配方案的议案	通过	2019 年 7 月 2 日

	2019年6月28日	关于审议续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度审计机构的议案	通过	2019年7月2日
	2019年6月28日	关于审议修改公司章程的议案	通过	2019年7月2日

八、其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、外部生产环境发生变化对公司的财务状况和经营成果影响甚微；而宏观政策、法律法规发生重大变化，对公司的重组工作有较大影响，相应增加了重组运作成本。

2、公司董事局认为，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“无保留意见”的审计报告，反映了公司的现状。

3、关于持续经营能力

公司通过破产重整，沉重的债务包袱得以释放，通过注入优质资产，强化经营与管理，可实现良性循环和持续经营。

九、公司 2020 年主要工作

√ 适用 □ 不适用

（一）公司日常工作

1、继续优化结构调整。公司将在政策允许的前提下，充分利用股权、债权等工具为业务发展筹集资金，将通过包括内生发展和外延扩张等方式重建具有持续盈利能力的主营业务。

2、全面提升公司管理。公司将继续结合实际情况，加强内部控制管理，坚持以人为本，促进科学发展。

3、一直在积极寻找合适资产注入公司，但收效不大，国家注册制试点与推广，对“壳资源”影响比较大。

4、努力抓好物业管理工作，加强管理，控制费用，更好地服务于业主。

（二）董事局主要工作

2020 年，董事局将继续依照相关法律法规及《公司章程》的规定，本着尽职、勤勉的工作原则，配合中介机构做好项目的调查与审计工作，结合实际情况，配合保荐机构、律师规划公司重新上市路线图，继续做好“三会”的工作，同时，做好信息披露，做到及时、准确、完整。

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

报告期内公司不存在债券相关情况

第十一节 财务报告

适用 不适用

见审计机构出具的审计报告及财务报表（附后）

第十二节 备查文件目录

√ 适用 □ 不适用

（一）载有法定代表人、主管会计工作负责人签名盖章的会计报表。

（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。

（三）报告期内，在信息披露网站：全国中小企业股份转让系统网站（www.neeq.cc，www.neeq.com.cn）、主办券商-国信证券股份有限公司网站（www.guosen.com.cn）上公开披露过的所有公司的文件正本及公告的原件。

金田实业（集团）股份有限公司

董事局

2020 年 4 月 30 日

附：金田实业（集团）股份有限公司审计报告

大华审字[2020]006396号

金田实业（集团）股份有限公司

审计报告

大华审字[2020]006396 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

金田实业（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

（2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止）

目 录	页 次
一、 审计报告	1-4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-56

审计报告

大华审字[2020]006396号

金田实业（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田实业”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了金田实业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

金田实业管理层对其他信息负责。其他信息包括金田实业 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解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

金田实业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，金田实业管理层负责评估金田实业的持续经营能力，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金田实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金田实业的财务报告过程。

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：

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6. 就金田实业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

(此页为大华审字[2020]006396号金田实业(集团)股份有限公司2019年度审计报告签字页)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: _____

(项目合伙人) 王建华

中国·北京

中国注册会计师: _____

莫晓玲

二〇二〇年四月三十日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释 1	2,830,266.18	12,467,632.04
交易性金融资产		--	--
衍生金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款	注释 2	3,199.12	14,906,440.07
应收款项融资		--	--
预付款项		--	--
其他应收款	注释 3	3,749,834.33	3,010,643.53
存货	注释 4	5,776.62	11,496.88
持有待售资产		--	--
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		6,589,076.25	30,396,212.52
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资		--	--
其他非流动金融资产		--	--
投资性房地产		--	--
固定资产	注释 5	2,961,375.82	3,203,905.97
在建工程		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产	注释 6	13,397.80	11,429.96
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用	注释 7	446,702.85	668,699.85
递延所得税资产	注释 8	--	--
其他非流动资产	注释 9	37,764,784.00	37,764,784.00
非流动资产合计		41,186,260.47	41,648,819.78
资产总计		47,775,336.72	72,045,032.30

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		--	--
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		--	--
衍生金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款	注释 10	387,818.00	--
预收款项	注释 11	128,119.80	146,016.60
应付职工薪酬	注释 12	998,804.34	567,294.10
应交税费	注释 13	107,173.79	141,515.01
其他应付款	注释 14	4,368,222.40	4,932,748.15
持有待售负债		--	--
一年内到期的非流动负债		--	--
其他流动负债		--	--
流动负债合计		5,990,138.33	5,787,573.86
非流动负债：			
长期借款		--	--
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
长期应付职工薪酬		--	--
预计负债	注释 15	2,666,879.05	--
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		2,666,879.05	--
负债合计		8,657,017.38	5,787,573.86
股东权益：			
股本	注释 16	400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具		--	--
资本公积	注释 17	809,677,303.74	809,677,303.74
其他综合收益		--	--
专项储备		--	--
盈余公积		--	--
未分配利润	注释 18	(1,170,679,270.40)	(1,143,540,131.30)
归属于母公司股东权益合计		39,118,319.34	66,257,458.44
少数股东权益		--	--
股东权益合计		39,118,319.34	66,257,458.44

负债和股东权益总计

47,775,336.72

72,045,032.30

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		注释 19	11,492,320.89	29,530,082.65
	减：营业成本	注释 19	11,059,034.42	17,185,360.18
	税金及附加	注释 20	78,051.31	117,766.16
	销售费用	注释 21	--	1,394,038.62
	管理费用	注释 22	8,436,291.69	10,310,512.13
	研发费用		--	--
	财务费用	注释 23	(17,883.55)	222,484.91
	其中：利息费用		--	--
	利息收入		53,728.57	93,665.04
	资产减值损失			
	加：其他收益	注释 24	377,423.80	--
	投资收益（损失以“-”号填列）	注释 25	--	(5,422,587.39)
	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）		--	--
	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）	注释 26	(12,827,190.99)	--
	资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 27	--	(4,981,956.52)
	资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 28	--	(25,796.61)
二、营业利润			(20,512,940.17)	(10,130,419.87)
	加：营业外收入	注释 29	630,481.12	321,518.65
	减：营业外支出	注释 30	6,453,875.67	50.00
三、利润总额			(26,336,334.72)	(9,808,951.22)
	减：所得税费用	注释 31	--	--
四、净利润			(26,336,334.72)	(9,808,951.22)
	其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		--	--
	（一）按经营持续性分类			
	持续经营净利润		(26,336,334.72)	(9,808,951.22)
	终止经营净利润		--	--
	（二）按所有权归属分类			
	归属于母公司所有者的净利润		(26,336,334.72)	(9,808,951.22)
	少数股东损益		--	--
五、其他综合收益的税后净额			--	(141,848.05)
	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		--	(141,848.05)
	（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净变动额				
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.				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			--	(141, 848. 05)
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 其他债权投资公允价值变动				
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
6. 现金流量套期储备				
7. 外币财务报表折算差额				(141, 848. 05)
8. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
9. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
10. ...				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			--	--
六、综合收益总额			(26, 336, 334. 72)	(9, 950, 799. 27)
归属于母公司所有者的综合收益总额			(26, 336, 334. 72)	(9, 950, 799. 27)
归属于少数股东的综合收益总额			--	--
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益			(0. 07)	(0. 02)
(二) 稀释每股收益			(0. 07)	(0. 02)
(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)				
企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：				

合并现金流量表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司		（除特别注明外，金额单位均为人民币元）		
	项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				
	销售商品、提供劳务收到的现金		13,419,384.89	22,889,227.32
	收到的税费返还		--	--
	收到其他与经营活动有关的现金	注释 32.1	3,763,590.26	10,667,527.18
经营活动现金流入小计			17,182,975.15	33,556,754.50
	购买商品、接受劳务支付的现金		4,510,361.11	10,471,309.40
	支付给职工以及为职工支付的现金		12,500,205.10	19,409,859.16
	支付的各项税费		460,397.11	1,070,448.71
	支付其他与经营活动有关的现金	注释 32.2	3,260,653.42	23,030,741.09
经营活动现金流出小计			20,731,616.74	53,982,358.36
经营活动产生的现金流量净额			(3,548,641.59)	(20,425,603.86)
二、投资活动产生的现金流量：				
	收回投资所收到的现金		--	16,000,000.00
	取得投资收益收到的现金		--	80,279.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,350.15	1,511.20
	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			1,350.15	16,081,790.65
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,484.68	8,845,272.76
	投资支付的现金		--	--
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
	支付其他与投资活动有关的现金	注释 32.3	--	800,931.89
投资活动现金流出小计			25,484.68	9,646,204.65
投资活动产生的现金流量净额			(24,134.53)	6,435,586.00
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		--	--
	收到其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计			--	--
	偿还债务支付的现金		--	--
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		--	--
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			--	--
	支付其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流出小计			--	--

筹资活动产生的现金流量净额		--	--
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		--	(446,003.03)
五、现金及现金等价物净增加额	注释 33.1	(3,572,776.12)	(14,436,020.89)
加：期初现金及现金等价物余额	注释 33.2	6,403,042.30	20,839,063.19
六、期末现金及现金等价物余额	注释 33.2	2,830,266.18	6,403,042.30
(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)			
企业法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	400120286	- 809677303.7	-	-	-	-	-	-1170679270	-	39118319.34	

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

合并股东权益变动表（续）

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他 权益 工具	资本公积	减： 库存 股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	少数股 东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	333433584	- 876364005.7	-	-345290	-	22848686.49	-1156579867	-419.9	75720699.76	
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、本年年初余额	333433584	- 876364005.7	-	-345290	-	22848686.49	-1156579867	-419.9	75720699.76	
三、本年增减变动金额	66686702	- 66686702	-	345290	-	-22848686.49	13039735.27	419.9	-9463241.32	
（一）综合收益总额	-	-	-	-141848.05	-	-	-9808951.22	-	-9950799.27	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	66686702	- 66686702	-	-	-	-22848686.49	22848686.49	-	-	

1. 资本公积转增股本	66686702	-	-66686702	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-22848686.49	22848686.49	-	-	-
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	-	-	-	-	487138.05	-	-	-	419.9	487557.95	-
四、本年期末余额	400120286	-	809677303.7	-	-	-	-	-1143540131	-	66257458.44	-

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		209,530.68	6,333,254.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		--	--
交易性金融资产		--	--
衍生金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款		--	--
应收款项融资		--	--
预付款项		--	--
其他应收款	注释 1	18,154,727.33	19,797,488.00
存货		--	--
持有待售资产		--	--
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		18,364,258.01	26,130,742.56
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
债权投资		--	--
其他债权投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	注释 2	20,900,138.00	20,900,138.00
其他权益工具投资		--	--
其他非流动金融资产		--	--
投资性房地产		--	--
固定资产		55,368.18	81,277.02
在建工程		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产		4,532.50	5,267.50
开发支出		--	--

商誉	--	--
长期待摊费用	--	--
递延所得税资产	--	--
其他非流动资产	--	--
非流动资产合计	20,960,038.68	20,986,682.52
资产总计	39,324,296.69	47,117,425.08

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 金田实业(集团)股份有限公司 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和股东权益	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		--	--
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		--	--
衍生金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		--	--
预收款项		--	--
应付职工薪酬		521,203.14	138,936.10
应交税费		16,741.68	18,901.66
其他应付款		4,257,199.38	4,031,179.45
持有待售负债		--	--
一年内到期的非流动负债		--	--
其他流动负债		--	--
流动负债合计		4,795,144.20	4,189,017.21
非流动负债:			
长期借款		--	--
应付债券		--	--
其中: 优先股		--	--

永续债	--	--
长期应付款	--	--
长期应付职工薪酬	--	--
预计负债	2,666,879.05	--
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	2,666,879.05	--
负债合计	7,462,023.25	4,189,017.21
股东权益：		
股本	400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具	--	--
其中：优先股		
永续债		
资本公积	806,029,647.74	806,029,647.74
减：库存股	--	--
其他综合收益	--	--
专项储备	--	--
盈余公积	--	--
未分配利润	(1,174,287,660.30)	(1,163,221,525.87)
股东权益合计	31,862,273.44	42,928,407.87
负债和股东权益总计	39,324,296.69	47,117,425.08

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十 二	本期金额	上期金额
一、营业收入		--	--
减：营业成本		--	--
税金及附加		--	--
销售费用		--	--
管理费用		4,654,651.44	5,617,505.68
研发费用		--	--
财务费用		(43,205.28)	(74,482.85)
其中：利息费用		--	--
利息收入		45,485.24	76,979.30
资产减值损失			
加：其他收益		--	--
投资收益（损失以“-”号填列） 注释 3		--	80,279.45
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）		--	--
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）		(752.60)	--
资产减值损失（损失以“-”号填 列）		--	(12,899,985.50)
资产处置收益（损失以“-”号填 列）		--	--
二、营业利润		(4,612,198.76)	(18,362,728.88)
加：营业外收入		--	600.00
减：营业外支出		6,453,775.67	--
三、利润总额		(11,065,974.43)	(18,362,128.88)

减： 所得税费用	--	--
四、净利润	(11,065,974.43)	(18,362,128.88)
(一) 持续经营净利润	(11,065,974.43)	(18,362,128.88)
(二) 终止经营净利润	--	--
五、其他综合收益的税后净额	--	--
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	--	--
1. 重新计量设定受益计划净变动额		
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.		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	--	--
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 其他债权投资公允价值变动		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
6. 现金流量套期储备		
7. 外币财务报表折算差额		
8. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益		
9. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		
10.		
六、综合收益总额	(11,065,974.43)	(18,362,128.88)
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：
人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责

母公司现金流量表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十 二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		--	--
收到的税费返还		--	--
收到其他与经营活动有关的现金		6,896,522.64	5,906,511.56
经营活动现金流入小计		6,896,522.64	5,906,511.56
购买商品、接受劳务支付的现金		--	--
支付给职工以及为职工支付的现金		3,359,229.60	3,545,425.15
支付的各项税费		--	--
支付其他与经营活动有关的现金		3,596,427.18	24,041,764.04
经营活动现金流出小计		6,955,656.78	27,587,189.19
经营活动产生的现金流量净额		(59,134.14)	(21,680,677.63)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		--	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		--	80,279.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		--	--
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		--	10,080,279.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		--	4,869.00
投资支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流出小计		--	4,869.00
投资活动产生的现金流量净额		--	10,075,410.45
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		--	--
收到其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计		--	--
偿还债务支付的现金		--	--
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		--	--
支付其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流出小计		--	--
筹资活动产生的现金流量净额		--	--

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	(59,134.14)	(11,605,267.18)
加：期初现金及现金等价物余额	268,664.82	11,873,932.00
六、期末现金及现金等价物余额	209,530.68	268,664.82

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：
 责人：

会计机构负

母公司股东权益变动表

2019 年度

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十二 本期金额						
	股本	其 他 权 益 工 具 资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 专 项 综 合 收 入 备 用 金	盈 余 公 积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	400120286.0	806029647.7	0.0	0.0	0.0	-1163221526	42928407.87
加：会计政策变更	0.0		0.0	0.0	0.0	-160	-160
前期差错更正	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
其他	0.0		0.0	0.0	0.0		0
二、本年年初余额	400120286.0	806029647.7	0.0	0.0	0.0	-1163221686	42928247.87
三、本年增减变动金额	0.0		0.0	0.0	0.0	-11065974.43	-11065974.43
（一）综合收益总额	0.0		0.0	0.0	0.0	-11065974.43	-11065974.43
（二）股东投入和减少资本	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
1. 股东投入的普通股	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
3. 股份支付计入股东权益的金额	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
4. 其他	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0
（三）利润分配	0.0		0.0	0.0	0.0	0	0

1. 提取盈余公积	0 0	0	0 0	0	0	0
2. 对股东的分配	0 0	0	0 0	0	0	0
3. 其他	0 0	0	0 0	0	0	0
(四) 股东权益内部结转	0 0	0	0 0 0	0	0	0
1. 资本公积转增股本	0 0	0	0 0	0	0	0
2. 盈余公积转增股本	0 0	0	0 0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0 0	0	0 0	0	0	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0 0	0	0 0	0	0	0
5. 其他综合收益结转留存收益	0 0	0	0 0	0	0	0
6. 其他	0 0	0	0 0	0	0	0
(五) 专项储备	0 0	0	0 0 0	0	0	0
1. 本期提取	0 0	0	0 0	0	0	0
2. 本期使用	0 0	0	0 0	0	0	0
(六) 其他	0 0	0	0 0	0	0	0
四、本年期末余额	400120286 0	806029647.7	0 0 0	0	-1174287660	31862273.44

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

项 目

上期金额

	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	333433584	0	872716349.7	0	0	22848686.49	-1167708083	61290536.75
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年年初余额	333433584	0	872716349.7	0	0	22848686.49	-1167708083	61290536.75
三、本年增减变动金额	66686702	0	-66686702	0	0	-22848686.49	4486557.61	-18362128.88
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	-18362128.88	-18362128.88
（二）股东投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 股份支付计入股东权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 对股东的分配	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0
（四）股东权益内部结转	66686702	0	-66686702	0	0	-22848686.49	22848686.49	0
1. 资本公积转增股本	66686702	0	-66686702	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增股本	0	0	0	0	0	0	0	0

3. 盈余公积弥补亏损	0 0	0	0 0	-22848686.49	22848686.49	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0 0	0	0 0	0	0	0
5. 其他综合收益结转留存收益	0 0	0	0 0	0	0	0
6. 其他	0 0	0	0 0	0	0	0
(五) 专项储备	0 0	0	0 0 0	0	0	0
1. 本期提取	0 0	0	0 0	0	0	0
2. 本期使用	0 0	0	0 0	0	0	0
(六) 其他	0 0	0	0 0	0	0	0
四、本年期末余额	400120286 0	806029647.7	0 0 0	0	-1163221526	42928407.87

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

金田实业（集团）股份有限公司

2019 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

（一） 公司注册地、组织形式和总部地址

金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田实业”或“公司”或“本公司”）系于 1988 年 2 月 8 日经深圳市人民政府办公厅深府办[1988]148 号文件批准，由深圳市纺织工业供销公司、深圳市发展银行和 94 位自然人联合发起设立的股份有限公司。原公司名：深圳市金田实业股份有限公司。注册资本 1070 万元。领取深民法字 00079 号企业法人营业执照，注册号：914403001921782245。

1989 年经中国人民银行深圳特区分行批准，公司公开发售 A 股 1,070,000 股，面值 10 元，1991 年 7 月 3 日在深圳证券交易所上市。

1989 年 8 月至 1991 年 10 月期间派发红股 7,507,050.00 股，扩股发行 24,509,280.00 股，每股面值 1 元，合计增加股本 32,016,330.00 元，股本增加至 42,716,330.00 元。

1993 年经中国人民银行深圳经济特区分行深人复字（1993）第 165 号文批准，配售内部职工股 380 万股，每股面值 1 元，配售价人民币 11.45 元。变更后注册资本增加至 46,516,330.00 元。1993 年 5 月，公司经中国人民银行特区分行批准，发行 B 股 38,000,000 股，每股面值 1 元，发行价每股人民币 11.45 元，折港币 10.71 元，变更后注册资本增加至 84,516,330.00 元，并在深圳证券交易所上市。1992 年中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1992）第 046 号批复“同意公司派发红股 10,679,082 股”，1992 年 3 月派发红股 10,679,082 股；深人银复字（1993）第 159 号批复“同意公司向股东每 10 股普通股送红股 8 股”，1993 年 3 月 27 日派发红股 42,716,329 股；合计实收股本 53,395,411.00 元，变更后股本为 137,911,741.00 元。

1994 年深圳市证券管理办公室深证办复（1994）第 106 号文批复“同意公司以每 10 股送 4 股向股东派发红股”和“同意公司向股东配售新股，每 10 股配售 1 股”。1994 年 5 月派发红股 48,261,364 股，实收 A 股 39,394,695 股，实

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

收 B 股 8,866,669 股；1994 年 7 月配售 B 股 4,686,666 股，每股港币 3.83 元，计港币 17,949,930.81 元，折人民币 20,103,922.51 元，其中股本折人民币 4,686,666.00 元，资本公积 15,417,256.61 元；1994 年 8 月配售 A 股 13,939,642 股，每股人民币 4.3 元，计人民币 59,901,760.6 元，其中股本计人民币 13,930,642.00 元，资本公积 45,971,118.60 元，变更后股本为 204,790,543.00 元。

1994 年 12 月 2 日经深圳市经济发展局深经复[1994]381 号文件批复同意，公司由原深圳市金田实业股份有限公司更名为金田实业(集团)股份有限公司。

1995 年深圳证券管理办公室深证办复(1995)67 号文批复“公司 1994 年度分红派息方案，每 10 股送 2 股红股”，共派发红股 40,958,108 股。实收股本人民币 40,958,108.00 元，其中 A 股 30,647,441.00 元，B 股 10,310,667.00 元；1995 年中国证监会证监发审字(1995)69 号文批准“公司 1995 年度向全体股东配售 45,971,162 股普通股(每 10 股配售 2.5 股)”，共配售 32,112,670 股，实收 A 股股本人民币 32,112,670.00 元，溢价 98,920,882.40 元计入资本公积。变更后实收股本为 277,861,321.00 元。

1996 年深圳证券管理办公室深证办复(1996)46 号文批复，同意“公司 1995 年分红派息方案，每 10 股送 0.22 股红股，共计 6,112,949.00 元；资本公积转增股本每 10 股转增 1.78 股，计人民币 49,459,314.00 元。”共计增加股本 55,572,263.00 元，变更后实收股本为 333,433,584.00 元。

公司于 2002 年 6 月 14 日退出深 A 股主板市场。

2017 年 2 月 27 日，本公司召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议，审议通过了《关于公司股权分置改革方案的议案》等议案和修改后的章程规定，本公司采用“现金捐赠+资本公积金定向转增股本”增加注册资本人民币 66,686,702 元，股权分置改革完成后，流通 A 股股份每 10 股将新增 2.7 股，流通 B 股股份每 10 股将新增 2.0 股，原非流通股股份每 10 股将新增 0 股，即原非流通股股份数量不变并获得流通权。股权分置改革方案实施股份变更登记日 2018 年 11 月 20 日，2018 年 12 月 10 日公司 A 股非流通股股份性质变更为限售股，变更后注

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

注册资本为人民币 400,120,286 元。截止 2019 年 12 月 31 日，公司股本为人民币 400,120,286 元。

经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；计算机软件、信息系统设计、集成、维护；房地产开发与经营；物业管理。公司住所：深圳市盐田区盐田综合保税区金马创新产业园 B 栋 9 层。

公司第一大股东为深圳市四季投资控股有限公司。

（二） 公司业务性质和主要经营活动

公司属于物业管理行业，主要为受托管理的小区提供物业管理服务。

（三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 4 月 30 日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 4 户，具体包括：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市金田物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、咨询、租赁	100.00	--	设立
深圳市金田创新投资有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、集成及维护	100.00	--	设立
深圳市金田房地产销售有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00	--	设立
深圳市金田互联网房产销售服务有限公司	深圳	深圳	房产经纪	--	100.00	设立

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比无变动。

三、 财务报表的编制基础

（一） 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，编制财务报表。

（二） 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策、会计估计

（一） 具体会计政策和会计估计提示

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(七) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- (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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类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

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差

额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时,几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权,允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款,该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量,将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的,属于交易性金融负债:承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购;属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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,所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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:

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量,除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2） 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额

和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

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:

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 3) 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;
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 5) 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;
- 6) 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。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据,将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

1) 对于金融资产,信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同,信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额,减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产,信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;货币时间价值;在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

(4) 减记金融资产

当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的,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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(八) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (七) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,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判断,依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方往来款组合	依据欠款主体为合并范围内关联方划分组合	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。
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	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。

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。

(九) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (七) 6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,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判断,依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方往来款组合	依据欠款主体为合并范围内关联方划分组合	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，编制其他应收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。
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	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，编制其他应收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。

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，编制其他应收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。

(十) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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。

（十一）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
电子设备	年限平均法	5	5	19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

（2） 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；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3） 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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

(十二) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十三) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十四) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十五) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

(十六) 收入

1. 确认让渡资产使用权收入的依据

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时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 提供劳务收入的确认依据和方法

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。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。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，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

公司属于物业管理行业，主要为受托管理的小区提供物业管理服务，公司在物业管理服务完成后，依据业务凭证及合同约定的价格确认收入。

(十七) 政府补助

1. 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。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购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。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是，同时

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联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。

（十九）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

（1）经营租入资产

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）经营租出资产

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。

（二十） 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》（财会〔2019〕16

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

号),对一般企业财务报表格式进行了修订,拆部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收账款	--	(14,906,440.07)	14,906,440.07	
应收票据及应收账款	14,906,440.07	(14,906,440.07)	--	

(二十一) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

(1) 执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《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》和《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》(以上四项统称<新金融工具准则>),变更后的会计政策详见附注四(七)。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入 2019 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下:

项目	2018 年 12 月 31 日	累积影响金额			2019 年 1 月 1 日
		分类和 计量影响 (注 1)	金融资产 减值影响 (注 2)	小计	
应收账款	14,906,440.07	--	(681,119.19)	(681,119.19)	14,225,320.88
其他应收款	3,010,643.53	--	(121,685.19)	(121,685.19)	2,888,958.34
未分配利润	(1,143,540,131.30)	--	(802,804.38)	(802,804.38)	(1,144,342,935.68)

注:上表仅呈列受影响的财务报表项目,不受影响的财务报表项目不包括在内。

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

注 1：与金融工具准则的原规定相比，执行本准则对期初资产负债表相关项目无影响。

注 2：根据新金融工具准则要求，金融资产减值准备的计提不以减值的实际发生为前提，而是以预期信用损失为基础计量，并对首次执行日财务报表相关项目按预期信用损失重新计量减值的情况。

(2) 执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税服务收入	3%和 6%	小规模征收率为 3%
	电费收入	13%	--
	水费收入	3%	--
	不动产租赁收入	5%	--
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	--
教育费附加	实缴流转税税额	3%	--
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	--
企业所得税	应纳税所得额	25%	--

(二) 税收优惠政策及依据

(1) 2019 年 3 月 20 日，财政部、税务总局和海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）文件规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业的一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额，深圳市金田物业管理有限公司享受该税收优惠政策。

(2) 按照《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]

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

13 号)的规定,自 2019 年 1 月 1 日起,增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为,合计月销售额未超过 10 万元(以 1 个季度为 1 个纳税期的,季度销售额未超过 30 万元)的,免征增值税。深圳市金田物业管理有限公司下设的分公司为独立申报缴税,均为小规模纳税人,部分分公司符合上述免税条件。

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	364,644.59	542,246.84
银行存款	2,465,621.59	5,860,795.46
其他货币资金	--	6,064,589.74
合计	2,830,266.18	12,467,632.04

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	--	6,064,589.74
合计	--	6,064,589.74

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,367.50	8,544,240.56
1—2 年	7,610,513.51	6,786,991.50
2—3 年	6,118,574.17	--
小计	13,732,455.18	15,331,232.06
减:坏账准备	13,729,256.06	424,791.99
合计	3,199.12	14,906,440.07

2. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 2019 年末按照预期信用损失模型计提坏账准备

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	13,729,087.68	99.98	13,729,087.68	100.00	--
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,367.50	0.02	168.38	5.00	3,199.12
其中:账龄组合	3,367.50	0.02	168.38	5.00	3,199.12

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	13,732,455.18	100.00	13,729,256.06	99.98	3,199.12

(2) 2018 年末按照已发生损失模型计提坏账准备

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,331,232.06	100.00	424,791.99	2.77	14,906,440.07
其中：账龄组合	15,331,232.06	100.00	424,791.99	2.77	14,906,440.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	15,331,232.06	100.00	424,791.99	2.77	14,906,440.07

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
综合信兴盐保物流(深圳)有限公司	13,729,087.68	13,729,087.68	100.00	预计全部无法收回
合计	13,729,087.68	13,729,087.68	100.00	

4. 按账龄组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,367.50	168.38	5.00
合计	3,367.50	168.38	5.00

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	金融资产减值调整	本期变动情况				期末余额
			计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	--	--	13,729,087.68	--	--	--	13,729,087.68
按组合计提预期信用损失的应收账款	424,791.99	681,119.19	--	1,105,742.80	--	--	168.38
其中：账龄组合	424,791.99	681,119.19	--	1,105,742.80	--	--	168.38
合计	424,791.99	681,119.19	13,729,087.68	1,105,742.80	--	--	13,729,256.06

6. 本期无实际核销的应收账款

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	13,732,455.18	100.00	13,729,256.06

8. 期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项

9. 期末无转移应收款项且继续涉入而形成的资产或负债

注释3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,749,834.33	3,010,643.53
合计	3,749,834.33	3,010,643.53

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,102,851.93	8,338,129.83
1-2年	8,300,000.00	3,000.00
2-3年	3,000.00	50.00
3-4年	50.00	--
小计	9,405,901.93	8,341,179.83
减：坏账准备	5,656,067.60	5,330,536.30
合计	3,749,834.33	3,010,643.53

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	3,050.00	3,050.00
往来款	9,400,000.00	8,300,000.00
其他	2,851.93	38,129.83
合计	9,405,901.93	8,341,179.83

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	4,105,901.93	356,067.60	3,749,834.33	3,041,179.83	30,536.30	3,010,643.53
第二阶段	--	--	--	--	--	--
第三阶段	5,300,000.00	5,300,000.00	--	5,300,000.00	5,300,000.00	--
合计	9,405,901.93	5,656,067.60	3,749,834.33	8,341,179.83	5,330,536.30	3,010,643.53

4. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 2019 年末按照预期信用损失模型计提坏账准备

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	5,300,000.00	56.35	5,300,000.00	100.00	--
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,105,901.93	43.65	356,067.60	8.67	3,749,834.33
其中：账龄组合	4,105,901.93	43.65	356,067.60	8.67	3,749,834.33
合计	9,405,901.93	100.00	5,656,067.60	60.13	3,749,834.33

(2) 2018 未按照已发生损失模型计提坏账准备

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,300,000.00	63.54	5,300,000.00	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,041,179.83	36.46	30,536.30	1.00	3,010,643.53
其中：账龄组合	3,041,179.83	36.46	30,536.30	1.00	3,010,643.53
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	8,341,179.83	100.00	5,330,536.30	63.91	3,010,643.53

5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳迈科创新科技有限公司	5,300,000.00	5,300,000.00	100.00	预计全部无法收回
合计	5,300,000.00	5,300,000.00	100.00	

6. 按账龄组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,102,851.93	55,142.60	5.00
1—2 年	3,000,000.00	300,000.00	10.00
2—3 年	3,000.00	900.00	30.00
3—4 年	50.00	25.00	50.00
合计	4,105,901.93	356,067.60	8.67

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

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	30,536.30	--	5,300,000.00	5,330,536.30
金融资产减值调整	121,685.19	--	--	121,685.19
已重述后的期初余额	152,221.49	--	5,300,000.00	5,452,221.49
期初余额在本期	--	--	--	--
—转入第二阶段	--	--	--	--
—转入第三阶段	--	--	--	--
—转回第二阶段	--	--	--	--
—转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	203,846.11	--	--	203,846.11
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
期末余额	356,067.60	--	5,300,000.00	5,656,067.60

8. 本期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额重要的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳迈科创新科技有限公司	往来款	5,300,000.00	1-2年	56.35	5,300,000.00
深圳市丹青投资有限公司	往来款	3,000,000.00	1-2年	31.89	300,000.00
深圳市万刚投资管理有限公司	往来款	1,100,000.00	1年以内	11.69	55,000.00
深圳市兴越办公设备有限公司	押金	3,000.00	2-3年	0.03	900.00
合计		9,403,000.00		99.96	5,655,900.00

10. 期末无涉及政府补助的其他应收款

11. 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

12. 期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债

注释4. 存货

1、存货分类

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	5,776.62	--	5,776.62	11,496.88	--	11,496.88
合计	5,776.62	--	5,776.62	11,496.88	--	11,496.88

注释5. 固定资产

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,961,375.82	3,203,905.97
合计	2,961,375.82	3,203,905.97

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值				
1、期初余额	3,647,657.00	277,258.90	446,901.09	4,371,816.99
2、本期增加金额	--	10,761.93	6,955.76	17,717.69
购置	--	10,761.93	6,955.76	17,717.69
3、本期减少金额	--	65,436.00	287,498.04	352,934.04
处置或报废	--	65,436.00	287,498.04	352,934.04
4、期末余额	3,647,657.00	222,584.83	166,358.81	4,036,600.64
二、累计折旧				
1、期初余额	611,496.00	174,012.55	382,402.47	1,167,911.02
2、本期增加金额	203,832.00	34,922.60	21,493.24	260,247.84
计提	203,832.00	34,922.60	21,493.24	260,247.84
3、本期减少金额	--	65,436.00	287,498.04	352,934.04
处置或报废	--	65,436.00	287,498.04	352,934.04
4、期末余额	815,328.00	143,499.15	116,397.67	1,075,224.82
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	2,832,329.00	79,085.68	49,961.14	2,961,375.82
2、期初账面价值	3,036,161.00	103,246.35	64,498.62	3,203,905.97

2. 期末无暂时闲置的固定资产

3. 期末无通过融资租赁租入的固定资产

4. 期末无通过经营租赁租出的固定资产

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,832,329.00	房产系历史划拨土地建房，土地期限已过
合计	2,832,329.00	

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

注释6. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、期初余额	18,888.46	18,888.46
2、本期增加金额	7,766.99	7,766.99
购置	7,766.99	7,766.99
3、本期减少金额	3,846.15	3,846.15
处置	3,846.15	3,846.15
4、期末余额	22,809.30	22,809.30
二、累计摊销		
1、期初余额	7,458.50	7,458.50
2、本期增加金额	4,449.00	4,449.00
计提	4,449.00	4,449.00
3、本期减少金额	2,496.00	2,496.00
处置	2,496.00	2,496.00
4、期末余额	9,411.50	9,411.50
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	13,397.80	13,397.80
2、期初账面价值	11,429.96	11,429.96

注释7. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	668,699.85	--	221,997.00	--	446,702.85
合计	668,699.85	--	221,997.00	--	446,702.85

注释8. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	44,448,407.74	33,745,677.36
资产减值准备	19,385,323.66	5,755,328.29
预计负债	2,666,879.05	--

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
合计	66,500,610.45	39,501,005.65

由于公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此该部分可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认为递延所得税资产。

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2020 年	25,319,671.58	25,319,671.58
2021 年	672.71	672.71
2022 年	2,808,028.44	2,808,028.44
2023 年	5,617,304.63	5,617,304.63
2024 年	10,702,730.38	--
合计	44,448,407.74	33,745,677.36

注释9. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	37,764,784.00	37,764,784.00
合计	37,764,784.00	37,764,784.00

注释10. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付维修费	387,818.00	--
合计	387,818.00	--

1. 期末 账龄无超过一年的重要应付账款

注释11. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	128,119.80	146,016.60
合计	128,119.80	146,016.60

2. 期末无账龄超过一年的重要预收款项

注释12. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	567,294.10	12,190,039.42	11,758,529.18	998,804.34
离职后福利-设定提存计划	--	717,954.01	717,954.01	--
辞退福利	--	18,710.00	18,710.00	--

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	567,294.10	12,926,703.43	12,495,193.19	998,804.34

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	417,138.00	10,445,661.81	9,954,798.61	908,001.20
职工福利费	150,156.10	984,059.58	1,043,412.54	90,803.14
社会保险费	--	319,332.83	319,332.83	--
其中：基本医疗保险费	--	294,291.04	294,291.04	--
工伤保险费	--	3,807.28	3,807.28	--
生育保险费	--	21,234.51	21,234.51	--
住房公积金	--	276,940.42	276,940.42	--
工会经费和职工教育经费	--	164,044.78	164,044.78	--
合计	567,294.10	12,190,039.42	11,758,529.18	998,804.34

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	--	699,880.69	699,880.69	--
失业保险费	--	18,073.32	18,073.32	--
合计	--	717,954.01	717,954.01	--

注释13. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	84,714.47	111,882.04
个人所得税	16,741.68	18,901.66
城市维护建设税	3,335.29	6,664.89
教育费附加	1,429.41	2,439.85
地方教育费附加	952.94	1,626.57
合计	107,173.79	141,515.01

注释14. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,368,222.40	4,932,748.15
合计	4,368,222.40	4,932,748.15

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
预提费用	1,263,606.59	984,683.74

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	2,322,350.50	2,772,584.41
本体维修基金	552,281.81	922,709.21
代收代付款	124,233.50	82,606.00
其他	105,750.00	170,164.79
合计	4,368,222.40	4,932,748.15

2. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款

注释15. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,666,879.05	--	未决诉讼预计损失
合计	2,666,879.05	--	

注释16. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	400,120,286.00	--	--	--	--	--	400,120,286.00

注释17. 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	730,003,084.20	--	--	730,003,084.20
其他资本公积	79,674,219.54			79,674,219.54
合计	809,677,303.74	--	--	809,677,303.74

注释18. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前上期末未分配利润	(1,143,540,131.30)	--
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	(802,804.38)	--
调整后期初未分配利润	(1,144,342,935.68)	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	(26,336,334.72)	--
期末未分配利润	(1,170,679,270.40)	--

注释19. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,631,777.35	10,194,823.96	28,209,716.82	16,054,992.30
其他业务	860,543.54	864,210.46	1,320,365.83	1,130,367.88
合计	11,492,320.89	11,059,034.42	29,530,082.65	17,185,360.18

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

注释20. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
残疾人保障金	34,741.48	--
城市维护建设税	24,511.55	68,000.97
教育费附加	10,504.97	27,238.37
地方教育费附加	7,003.31	18,158.92
印花税	1,290.00	4,367.90
合计	78,051.31	117,766.16

注释21. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	--	797,312.99
客户服务费	--	184,184.86
办公费用	--	170,591.26
房租、水电费	--	69,933.31
差旅费	--	26,945.59
业务招待费	--	26,731.50
折旧费用	--	14,288.03
推广费	--	12,771.93
其他	--	91,279.15
合计	--	1,394,038.62

注释22. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资、福利费及五险一金	6,706,069.51	5,757,593.26
折旧及摊销	379,327.84	253,760.51
董事会费	299,999.88	499,999.92
办公费	215,912.12	451,554.16
中介服务及咨询费	167,000.00	1,302,777.56
租赁费	152,820.00	469,234.16
诉讼费	116,321.10	--
业务招待费	87,406.70	248,949.36
修理费	55,767.50	72,482.27
水电费	51,557.18	160,174.44
差旅费	19,965.51	128,986.31
其他	184,144.35	965,000.18
合计	8,436,291.69	10,310,512.13

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

注释23. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	--	--
减：利息收入	53,728.57	93,665.04
汇兑损失	--	195,853.29
银行手续费	35,845.02	120,296.66
合计	(17,883.55)	222,484.91

注释24. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	234,818.93	--
达到小规模免征增值税条件直接减免增值税	126,067.27	--
增值税加计抵减	16,537.60	--
合计	377,423.80	--

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	14,818.93	--	与收益相关
2018 年度老住宅物业管理扶持经费	110,000.00	--	--
物业服务企业参与基层治理扶持资金	110,000.00	--	与收益相关
合计	234,818.93	--	与收益相关

注释25. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	--	(5,502,866.84)
处置理财产品收益	--	80,279.45
合计	--	(5,422,587.39)

注释26. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	(12,827,190.99)	--
合计	(12,827,190.99)	--

注释27. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	--	(4,981,956.52)

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
合计	--	(4,981,956.52)

注释28. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	--	(25,796.61)
合计	--	(25,796.61)

注释29. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
无法支付的应付款项	627,603.50	--
罚款收入	2,877.62	--
违约赔偿收入	--	818.39
其他	--	320,700.26
合计	630,481.12	321,518.65

注释30. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
罚款支出	100.00	50.00
违约赔偿支出	3,786,896.62	--
预计未决诉讼损失	2,666,879.05	--
合计	6,453,875.67	50.00

注释31. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	--	--
递延所得税费用	--	--
合计	--	--

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	(26,336,334.72)
按法定/适用税率计算的所得税费用	(6,584,083.68)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,883.58
年度内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	6,549,200.10
所得税费用	--

注释32. 现金流量表附注

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回法院退回多扣的判决执行款	2,308,037.40	--
收到本体维修基金	569,630.82	--
收回押金及保证金	507,069.59	--
政府补助	234,818.93	--
利息收入	53,728.57	93,665.04
罚款收入	2,877.62	--
外部单位往来款	--	9,797,952.50
其他	87,427.33	775,909.64
合计	3,763,590.26	10,667,527.18

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现销管费用及管理费用	1,072,071.49	5,541,810.14
上缴及支付本体维修基金	620,607.84	--
支付押金及保证金	329,700.00	--
手续费支出	35,845.02	119,993.03
法院强制划扣判决执行款	30,344.28	--
外部单位往来款	1,100,000.00	11,304,348.18
被法院冻结的银行存款	--	6,064,589.74
其他	72,084.79	--
合计	3,260,653.42	23,030,741.09

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司支付的现金	--	800,931.89
合计	--	800,931.89

注释33. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	(26,336,334.72)	(9,808,951.22)
加：信用减值损失	12,827,190.99	--
资产减值损失	--	4,981,956.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	260,247.84	299,146.32

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	4,449.00	3,039.00
长期待摊费用摊销	221,997.00	194,329.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	--	25,796.61
投资损失（收益以“-”号填列）	--	5,422,587.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	--	3,966.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,720.26	474,835.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,598,644.52	27,712,749.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,869,443.52	(6,843,495.38)
其他	--	(42,891,565.56)
经营活动产生的现金流量净额	(3,548,641.59)	(20,425,603.86)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的年末余额	2,830,266.18	6,403,042.30
减：现金的年初余额	6,403,042.30	20,839,063.19
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	(3,572,776.12)	(14,436,020.89)

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,830,266.18	6,403,042.30
其中：库存现金	364,644.59	542,246.84
可随时用于支付的银行存款	2,465,621.59	5,860,795.46
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	2,830,266.18	6,403,042.30
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	--	--

注释34. 政府补助

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	234,818.93	--	详见附注六、注释 24
合计	234,818.93	--	

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金田物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、咨询、租赁	100.00	--	投资设立
深圳市金田创新投资有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、集成及维护	100.00	--	投资设立
深圳市金田房地产销售有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00	--	投资设立
深圳市金田互联网房产销售服务有限公司	深圳	深圳	房产经纪	--	100.00	投资设立

八、关联方及关联交易

(一) 公司的实际控制人

投资者名称	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	与本公司的关系
马钟鸿	11.65	11.65	本公司第一大股东

自然人马钟鸿持有深圳市四季投资控股有限公司（以下简称“四季投资”）80%的股权，四季投资持有四季投资海外有限公司（以下简称“四季海外”）100%股权。马钟鸿通过四季投资和四季海外合计持有金田实业 11.65%的股权，为公司的实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
巴黎明	公司高管
谢本移	公司高管
盛建敏	公司高管
安汪	公司高管
张雪妮	公司高管
华远兵	公司高管

(四) 关联方交易

1. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,450,550.00	1,088,100.00

2. 关联方承诺

2016 年 1 月 29 日，广东省深圳市中级人民法院裁定本公司重整计划执行完毕。人民法院裁定破产重整计划执行完毕并终结金田实业破产重整程序后，后续出现的与金田实业破产重整相关的任何遗留问题，均由四季投资负责解决。此外，

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

四季投资承诺，启动对金田实业的重组工作后，注入金田实业的优良资产评估值不低于 3 亿元，资产重组完成后的连续三个会计年度内，平均每一会计年度的净利润不低于 2,000 万元。

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

如附注八、2. 关联方承诺所述，与金田实业破产重整相关的历史遗留问题，四季投资虽承诺解决，而金田实业作为第一责任人，负有偿还义务，可能存在尚未申报债权导致的或有损失。

十、 资产负债表日后事项

1、重要非调整事项

(1) 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新冠肺炎疫情 2020 年 1 月爆发以来，公司全面贯彻落实党和国家各级政府疫情防控工作部署，在做好疫情防控的同时，积极应对疫情可能对生产经营带来的影响。新冠疫情虽然给部分行业及整体经济运行带来明显影响，但因公司及各主要经营主体子公司均在非严重疫区，且公司及主要经营主体子公司于 2 月中旬陆续开始复工。截至本报告出具日止，疫情对公司经营产生的影响有限，后续影响程度将取决于全国疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。欧美疫情爆发可能对全球经济带来的影响也可能对公司经营产生一定程度影响。

除上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，公司无其他应披露的重大资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

(一) 前期差错更正

1. 合并层面前期差错更正

(1) 本期采用追溯重述法的前期会计差错更正事项

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数 (借正贷负)
公司对深圳迈科创新科技有限公司的应收款项	已批准	资产减值损失	5,247,000.00

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数 (借正贷负)
于期初已发生全额减值风险, 故补提其他应收款坏账准备	已批准	其他应收款	(5,247,000.00)
公司处置子公司深圳迈科创新科技有限公司的剩余出让款预计全部无法收回, 就无法回收部分冲减已确认的投资收益	已批准	其他应收款	(9,000,000.00)
	已批准	投资收益	9,000,000.00
转回对深圳市雅路智能投资发展有限公司应收款已计提的坏账准备	已批准	资产减值损失	(90,000.00)
	已批准	其他应收款	90,000.00

(2) 对比较期间财务状况和经营成果的影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
其他应收款	17,167,643.53	(14,157,000.00)	3,010,643.53
未分配利润	(1,129,383,131.30)	(14,157,000.00)	(1,143,540,131.30)
资产减值损失	175,043.48	(5,157,000.00)	(4,981,956.52)
投资收益	3,577,412.61	(9,000,000.00)	(5,422,587.39)

2. 母公司前期差错更正

(1) 本期采用追溯重述法的前期会计差错更正事项

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数 (借正贷负)
公司对深圳迈科创新科技有限公司的应收款项于期初已发生全额减值风险, 故补提其他应收款坏账准备	已批准	资产减值损失	5,247,000.00
	已批准	其他应收款	(5,247,000.00)
因深圳市金田创新投资有限公司出现巨额亏损, 补提长期股权投资减值准备	已批准	长期股权投资	(9,099,863.00)
	已批准	资产减值损失	9,099,863.00

(2) 对比较期间财务状况和经营成果的影响

受影响的比较期间报表项目名称	调整前期初金额	累积影响金额	调整后期初金额
其他应收款	25,044,488.00	(5,247,000.00)	19,797,488.00
长期股权投资	30,000,001.00	(9,099,863.00)	20,900,138.00
未分配利润	(1,148,874,662.87)	(14,346,863.00)	(1,163,221,525.87)
资产减值损失	1,446,877.50	(14,346,863.00)	(12,899,985.50)

(二) 重大诉讼

序号	案件编号	原告 (申请人)	被告(被申请人)及第三人	受理机构	收到起诉书或诉讼时间	诉讼事项	诉讼影响	案件进展
1	(2018)粤03民初531号	深圳市金田房地产开发有限公司管理人	被告一: 金田实业(集团)股份有限公司 第三人: 深圳市金田物业管理有限公司	广东省深圳市中级人民法院	2018年2月6日	股权转让纠纷	金田物业10%股权	一审判决败诉后已上诉, 法院已受理, 尚未开庭

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

序号	案件编号	原告 (申请人)	被告(被申请人)及第三人	受理机构	收到起诉书或诉讼时间	诉讼事项	诉讼影响	案件进展
2	(2018)粤0391民初3104号	深圳市特力(集团)股份有限公司	被告一:金田实业(集团)股份有限公司 被告二:北京海港投资发展有限公司 被告三:深圳市四季投资控股有限公司 被告四:四季投资海外有限公司 第三人:深圳市正源清算事务有限公司	广东省前海合作区人民法院	2018年8月1日	担保追偿权纠纷	现金 325,000 元及金田实业 427,604 股 A 股、金田实业 163,886 股 B 股	一审判决败诉后已上诉,法院已开庭审理,尚未结案
3	(2019)粤03执恢170号	深圳市丹青投资有限公司	被告一:金田实业(集团)股份有限公司 被告二:金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	深圳市中级人民法院	2019年3月14日	借款合同纠纷	约 1,476.89 万元	已判决,待执行

诉讼案件主要情况:

案件一: (2018)粤03民初531号股权转让纠纷案

(1) 案件基本情况

2017年9月22日,深圳市金田房地产开发有限公司(以下简称“金田房地产”)将其持有的金田物业10%股权以1元作价转让给金田实业,金田实业已完成此次股权转让的工商变更登记。

(2) 原告诉讼请求

A、判令确认金田房地产于2017年9月22日将其持有金田物业10%股权转让给金田实业的行为无效;

B、判令金田实业配合金田物业向深圳市市场监督管理局申请撤销2017年9月22日的工商登记,恢复金田房地产的股东资格;

C、金田实业承担本案诉讼费。

(3) 案件进展情况

2018年11月14日,深圳市中级人民法院出具初审民事判决书:一、确认金田房地产与金田实业于2017年9月19日签署的《股权转让协议》无效;二、金田实业于本判决生效之日起十日内配合金田物业办理撤销2017年9月22日股权变更登记;三、本案案件受理费300元由金田实业承担。公司已向深圳市中级人民法院提交了上诉申请,尚未结案。如二审败诉,公司将损失对金田物业10%

的股东权益，截止 2019 年 12 月 31 日金田物业经审计净资产账面价值为人民币 14,124,849.94 元，公司已按照持股份额预计负债人民币 1,412,484.99 元。

案件二：（2018）粤 0391 民初 3104 号追偿权纠纷案

（1）案件基本情况

在金田实业破产重整计划执行完第一分配后，特力集团于 2016 年向金田实业及其管理人申报了两笔债权，金田实业及其管理人于 2017 年 3 月 15 日向包括特力集团在内的全体债权人作出了《金田实业（集团）股份有限公司重整计划执行之追加分配的通知》并进行了支付。但金田实业及其管理人未对特力集团支付其在重整计划中应获得的第一次财产分配。

（2）原告诉讼请求

A、请求判令被告一、被告二、被告三、被告四共同向原告支付原告在金田实业重整中应获得的分配财产：现金 325,000 元及金田实业 427,604 股 A 股、金田实业 163,886 股 B 股；

B、被告承担股票划转过程涉及的税费及过户手续费；

C、被告承担本案诉讼费用、保全费用。

（3）案件进展情况

本案件已于 2020 年 2 月 13 日由广东省深圳前海合作区人民法院审理并出具一审判决结果，法院判令金田实业支付现金人民币 325,000 元并交付被告金田实业股票 A 股 427,604 股和 B 股 163,886 股（如无法交付股票可按前述履行期限最后一日的股票市场价格折算现金后支付），驳回其他诉讼请求。股票赔偿部分因暂无可执行股票可能将采用现金清偿，公司按截止 2019 年 12 月 31 日金田实业 A 股及 B 股股票市价预计股票清偿额，该案共预计负债人民币 798,426.79 元。

案件三：（2019）粤 03 执恢 170 号

（1）案件基本情况

深圳市丹青投资有限公司和金田实业、金田实业工会委员会借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2001)深中法经一初字第 136 号民事判决书并发生法律效力。2014 年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

申请破产重整，但深圳市丹青投资有限公司并未及时向金田实业及其管理人申报该债权，未参与重整计划的第一次财产分配及追加分配。

(2) 原告诉讼请求

A、金田实业偿还原告借款人民币 650 万元及相应利息（利息按人民银行的有关规定计算，从欠款之日起至还清之日止）；

B、原告对处分金田实业持有的深万科普通股 265,193 股股票所得的价款有优先受偿权；

C、金田实业工会委员会以其质押给原告的金田 A 合计 1,221,175 股股票对金田实业的上述债务承担担保责任。

(3) 案件进展情况

2019 年 3 月，深圳市丹青投资有限公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行，法院已受理并出具（2019）粤执恢 170 号执行文件。截止 2019 年 12 月 31 日，该案尚未执行完毕，公司自 2001 年初起算利息，截至 2015 年 2 月法院受理破产之日止停止计息，按照重整计划的清偿比例预计应付现金人民币 325,000 元并交付金田实业股票 A 股 109,941.00 股和 B 股 21,026.00 股。股票赔偿部分因暂无可执行股票可能将采用现金清偿方式，公司按截止 2019 年 12 月 31 日金田实业 A 股及 B 股股票市价预计股票清偿额，该案共预计负债人民币 455,967.27 元。

(三) 已处置的发生亏损的对外投资主体未完成工商变更登记手续

根据金田实业与重组方的协议约定，重组方将无条件按照金田实业的要求，以不低于评估价值收购金田实业的下属公司，公司于 2015 年度将除金田物业外的其他所有投资从账面予以清理。但截止 2019 年 12 月 31 日，仍有部分对外投资主体未完成股权工商变更手续，可能形成或有损失。

未完成变更手续的亏损投资主体如下：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)	实收出资 (万元)
1、	天津金田实业有限公司	1992 年 10 月 30 日	500.00	100.00	--	--
2、	深圳市金田房地产开发有限公司	1989 年 2 月 17 日	4,500.00	90.00	--	4,500.00
3、	深圳市金田投资有限公司	1994 年 11 月 16 日	10,000.00	90.00	8.75	10,000.00
4、	深圳市金田财务顾问有限公司	1994 年 2 月 28 日	8,000.00	87.50	--	--
5、	深圳惠康金田超市有限公司	1994 年 12 月 30 日	4,500.00	49.00	--	--

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)	实收出资 (万元)
6、	深圳市长通实业有限公司	1993 年 4 月 20 日	300.00	30.00	--	--
7、	湖北金天贸工农股份有限公司	1997 年 9 月 9 日	--	--	--	--
8、	深圳市金田大厦物业管理有限 公司	1995 年 4 月 17 日	150.00	30.00	70.00	150.00

除上述其他重要事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要事项。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	18,154,727.33	19,797,488.00
合计	18,154,727.33	19,797,488.00

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,302,951.93	5,300,000.00
1—2 年	5,300,000.00	3,000.00
2—3 年	3,000.00	50.00
3—4 年	50.00	--
5 年以上	15,849,793.00	19,794,593.00
小计	23,455,794.93	25,097,643.00
减：坏账准备	5,301,067.60	5,300,155.00
合计	18,154,727.33	19,797,488.00

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联方往来款	18,149,893.00	19,794,593.00
往来款	5,300,000.00	5,300,000.00
押金及保证金	50.00	50.00
其他	5,851.93	3,000.00
合计	23,455,794.93	25,097,643.00

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	18,155,794.93	1,067.60	18,154,727.33	19,797,643.00	155.00	19,797,488.00

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第二阶段	--	--	--	--	--	--
第三阶段	5,300,000.00	5,300,000.00	--	5,300,000.00	5,300,000.00	--
合计	23,455,794.93	5,301,067.60	18,154,727.33	25,097,643.00	5,300,155.00	19,797,488.00

4. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 2019 年末按照预期信用损失模型计提坏账准备

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	5,300,000.00	22.60	5,300,000.00	100.00	--
按组合计提预期信用损失的其他应收款	18,155,794.93	77.40	1,067.60	0.01	18,154,727.33
其中：账龄组合	5,901.93	0.02	1,067.60	18.09	4,834.33
合并范围内关联方组合	18,149,893.00	77.38	--	--	18,149,893.00
合计	23,455,794.93	100.00	5,301,067.60	22.60	18,154,727.33

(2) 2018 年末按照已发生损失模型计提坏账准备

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,300,000.00	21.12	5,300,000.00	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,797,643.00	78.88	155.00	--	19,797,488.00
其中：账龄组合	3,050.00	0.01	155.00	5.08	2,895.00
合并范围内关联方组合	19,794,593.00	78.87	--	--	19,794,593.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	25,097,643.00	100.00	5,300,155.00	21.12	19,797,488.00

5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳迈科创新科技有限公司	5,300,000.00	5,300,000.00	100.00	预计全部无法收回
合计	5,300,000.00	5,300,000.00	100.00	

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 按合并范围内关联方组合计提预期信用损失的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	18,149,893.00	--	--
合计	18,149,893.00	--	--

(2) 按账龄组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,851.93	142.60	5.00
2-3 年	3,000.00	900.00	30.00
3-4 年	50.00	25.00	50.00
合计	5,901.93	1,067.60	18.09

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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	155.00	--	5,300,000.00	5,300,155.00
金融资产减值调整	160.00	--	--	160.00
已重述后的期初余额	315.00	--	5,300,000.00	5,300,315.00
期初余额在本期	--	--	--	--
—转入第二阶段	--	--	--	--
—转入第三阶段	--	--	--	--
—转回第二阶段	--	--	--	--
—转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	752.60	--	--	752.60
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
期末余额	1,067.60	--	5,300,000.00	5,301,067.60

8. 本期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额重要的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
------	------	------	----	-------------------	----------

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	合并范围内关联方往来款	18,149,893.00	1 年以内和 5 年以上	77.38	--
深圳迈科创新科技有限公司	往来款	5,300,000.00	1-2 年	22.60	5,300,000.00
合计		23,449,893.00		99.98	5,300,000.00

10. 期末无涉及政府补助的其他应收款

11. 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

12. 期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债

注释2. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00
合计	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00	20,900,138.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
深圳市金田创新投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	9,099,863.00
深圳市金田物业管理有限公司	1.00	1.00	--	--	1.00	--	--
合计	30,000,001.00	30,000,001.00	--	--	30,000,001.00	--	9,099,863.00

注释3. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置理财产品收益	--	80,279.45
合计	--	80,279.45

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
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)	234,818.93	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(5,680,789.68)	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
减: 所得税影响额	--	--
少数股东权益影响额(税后)	--	--

错误!未找到引用源。

2019 年度
财务报表附注

项目	金额	说明
合计	(5,445,970.75)	--

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	(49.61)	(0.07)	(0.07)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	(39.35)	(0.05)	(0.05)

金田实业（集团）股份有限公司

（公章）

二〇二〇年四月三十日