

---

# 海南沐森上房物业服务股份有限公司

## 2017 年度报告

股权简称：沐森上房

股权代码：80067

---

## 重要提示

本公司及本公司董事会、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。

本报告经公司第一届董事会第二十一次会议审议通过。

本报告经公司第一届监事会第二十六次会议审议通过。

海南乾圆联合会计师事务所（普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司负责人吴育洪、主管会计工作负责人吴育全、会计机构负责人吴坤诚声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

---

# 目 录

第一章 基本情况.....	1
一、公司基本情况.....	1
二、公司信息披露地址及相关义务人员情况.....	2
三、本次年报各服务中介机构及负责人情况.....	2
第二章 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其持股情况.....	3
一、公司董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	3
二、公司董事、监事及高级管理人持股及增减变化情况.....	6
第三章 近两年主要财务数据和指标.....	6
第四章 公司控股股东及实际控制人情况.....	7
第五章 董事会关于经营情况和重大事项介绍.....	7
一、经营情况.....	7
二、重大事项.....	7
第六章 财务报告.....	8
一、资产负债表.....	8
二、利润表.....	10
三、现金流量表.....	12
四、所有者权益变动表.....	13

# 第一章 基本情况

## 一、公司基本情况

项目	内容
公司名称:	海南沐森上房物业服务股份有限公司
英文名称:	
公司简称:	沐森上房
股份代码:	80067
挂牌场所:	海南股权交易中心
统一社会信用代码:	9146000069892137XF
法定代表人:	吴育洪
注册资本(总股本):	人民币 200 万元
托管股本:	人民币 200 万元
初始成立日期:	2010 年 1 月 19 日
股份制成立日期:	2016 年 6 月 21 日
注册地址:	海南省海口市红城湖路 111-1 号四季华庭
注册登记地址:	海南省工商行政管理局
所属行业:	物业服务
经营范围	物业管理及信息咨询服务, 房地产信息咨询, 房屋租赁, 房地产营销、策划、推广, 机械电器设备维修, 电梯维修维护, 家居装饰服务, 园林绿化, 停车场服务, 花卉绿植销售及出租服务, 清洁服务, 会议及展览展示服务, 文化交流活动策划, 水电安装工程, 防水补漏工程, 装饰装修工程, 酒店预订, 代订机票、车票、船票, 家电维修服务, 打字、复印, 日用百货、家用电器、办公用品、五金交电、建筑装饰材料的销售, 旅行社、旅游管理服务, 汽车租赁、美容、接送机、代办年检手续, 住宿服务, 家庭服务, 托儿所服务, 洗染服务, 护理机构服务, 肉、禽、蛋、奶及水产品零售, 果品、蔬菜零售, 饮料及冷饮服务, 餐饮配送服务, 互联网服务, 白蚁防治, 企业活动策划拓展, 广

	告服务，幼儿教育项目投资，桶装水零售。
主营业务	物业管理及信息咨询服务，停车场服务，花卉绿植销售及出租服务，清洁服务。

## 二、公司信息披露地址及相关义务人员情况

项目	内容
董事会秘书:	方金铭
联系电话:	13698995476
邮箱号码:	476270917@qq.com
财务负责人:	吴坤诚
联系电话:	15109811932
邮箱号码:	82459140@qq.com
信息披露网址:	<a href="http://www.hnexchange.com/">http://www.hnexchange.com/</a>
信息备置地址:	海南股权交易中心

## 三、本次年报各服务中介机构及负责人情况

项目	内容
推荐机构名称:	海南信天源投资有限公司
法定代表人:	姚小飘
公司地址:	海口市国贸路 48 号新达商务大厦 501 室
联系人名称:	姚小飘
联系电话:	13698963278
邮箱号码:	yaoxiaopiao@sina.com
审计机构名称:	海南乾圆联合会计师事务所（普通合伙）
法定代表人:	汤立新
公司地址:	海口市秀英区兴海路 6 号

注册会计师:	汤立新、张永华
联系电话:	0898—65313393
邮箱号码:	741394209@qq.com

## 第二章 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其持股情况

### 一、公司董事、监事和高级管理人员的基本情况

董事					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历
吴育洪	男	34	2016年6月至2019年6月		<p>2005/07--2010/04: 北京中海物业管理有限公司(后更名为华北区中海物业)华北区中海物业公司期间: 任中海枫涟山庄分公司办公室主任、保洁绿化中心主管、保安中心主管、客服中心主管; 总公司安保部经理兼人事部工作。海南荣立物业公司期间: 任荣立物业副总经理, 负责公司组建筹备工作。</p> <p>2010/11--2013/07: 海南生态软件园投资发展有限公司物业管理部经理。</p> <p>2012/07--2014/07: 海南荣立物业服务有限责任公司物业公司副总经理。</p> <p>2014/08-至今: 海南沐森上房物业服务有限责任公司法人/海南汇涛物业服务有限责任公司总经理。</p>

林尤劲	男	34	2016年6月至2019年6月		<p>2006年7月-2007年12月：中国平安保险股份有限公司海南分公司寿险销售员。</p> <p>2007年1月-2009年11月：海南荣立物业服务有限公司办公室主任。</p> <p>2009年12月至今：海南沐森上房物业服务有限公司副总。</p>
梁昌顺	男	35	2016年6月至2019年6月		<p>2006年1月—2013年7月：IBM-国际商业机器（中国）有限公司项目经理。</p> <p>2013年8月至今：海南沐森上房物业服务有限公司项目经理。</p>
方金铭	女	32	2016年6月至2019年6月		<p>2010年6月到2011年7月：工作于海南小松工程机械有限公司，担任服务本部本部长助理一职。</p> <p>2011年8月到2013年11月：就职于海南金鹰实业发展有限公司担任过总经理助理、指挥室负责人、道维中心副主任、强弱电中心主任。</p> <p>2013年12月至今：就职于海南沐森上房物业服务有限公司。</p>
朱德俊	男	35	2016年6月至2019年6月		<p>2007年4月—2011年8月：海南百草园科技有限公司技术部开发经理。</p> <p>2011年9月—2015年12月：海南易建科技有限公司技术部经理。</p> <p>2016年1月至今：2016年1月至今海南沐森上房物业服务有限公司技术开发部经理。</p>

监事					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历
蔡辉民	男	33	2016年6月至 2019年6月		2009年1月—2013年12月：海南快奥电梯工程有限公司销售经理。 2014年1月至今：海南沐森上房物业服务服务有限公司项目经理。
陈策	男	38	2016年6月至 2019年6月		2001年3月—2013年4月：深圳嘉林国际物流有限公司项目经理。 2013年5月—2014年12月：海南建院景观工程有限公司项目经理。 2015年1月至今：海南沐森上房物业服务服务有限公司项目经理。
卓乙曼	女	31	2016年6月至 2019年6月		2013年1月—2016年1月：海南汇涛物业服务服务有限公司担任汇涛时光咖啡厅店长，三年的工作时间让自己累积了更多的工作经验。 2016年1月至今：海南沐森上房物业服务服务有限公司客服主管。
高级管理人员					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历



吴坤诚	男	30	2016年6月至 2019年6月	<p>2008年2月-2010年3月：海南美都贸易有限公司应收岗、税务岗。</p> <p>2009年3月-2011年6月：中化化肥有限公司海南分公司应收会计。</p> <p>2011年7月-2014年6月：海南新航标海洋渔业有限公司、海口贵人鱼贸易有限公司财务经理。</p> <p>2014年7月至今：海南沐森上房物业服务有限公司财务总监。</p>
-----	---	----	---------------------	--

## 二、公司董事、监事及高级管理人持股及增减变化情况

董事					
姓名	年初持股	持股比	年末持股	持股比	股份增减变动量及原因
海南沐森园境景观工程有限公司	10%	10%	10%	10%	
吴育洪	40%	40%	40%	40%	
吴育强	50%	50%	50%	50%	

## 第三章 近两年主要财务数据和指标

单位：元

名称	2017年度	2016年度	同比增减率(%)
营业收入	2822960.91	2381245.28	18.55%
营业利润	-10869.23	83387.48	-113.03%
利润总额	289130.77	82387.48	250.94%
归属于公司股东的净利润	279729.28	61790.61	350.71%

归属于公司股东的扣除非经常损益后的净利润	279729.28	61790.61	350.71%
总资产	2380889.55	2377629.57	0.14%
总负债	156950.73	433420.03	-63.79%
资产负债率	6.59%	18.23%	-11.64%
所有者权益（股东权益）	2223938.82	1944209.54	14.39%
股本（总额）	2000000	2000000	0
经营活动产生的现金流量净额	30307.55	135878.2	-77.7%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.02	0.08	-75%
归属于公司股东的每股净资产	1.11	0.97	14.43%
净资产收益率	12.58%	3.18%	9.4%
每股收益	0.14	0.03	366.67%

## 第四章 公司控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为吴育强，实际控制人为吴育强

## 第五章 董事会关于经营情况和重大事项介绍

### 一、经营情况

我司的经营范围主要为物业管理及信息咨询服务，停车场服务，花卉绿植销售及出租服务，清洁服务，肉、禽、蛋、奶及水产品零售，果品、蔬菜零售等。1. 2017年主营业务中的物业收入1722020.91元，比2016年的物业收入1729605.28元减少7584.37元，同比减少0.44%。2. 2017年主营业务中的果蔬收入1100940元，比2016年的果蔬收入651640元增加449300元，同比增长68.95%。2017年净利润279729.28元，比2016年净利润61790.61元增加217938.67元，同比增长350.71%。

### 二、重大事项

（一）重大资产重组、出售、收购情况；

无

(二) 公司对外担保、对外投资情况；

无

(三) 公司重大诉讼、重大仲裁情况；

无

(四) 公司签订的重大合同及履行情况；

无

(五) 其他影响公司持续经营的重大事项。

## 第六章 财务报告

### 一、资产负债表

# 资 产 负 债 表

会企 01-1 表

编制单位：海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位：元

资 产	行次	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产</b>	1			
货币资金	2	六-1	188,900.78	179,997.23
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	六-2	143,977.23	101,832.91
预付账款	6	六-3		
应收利息	7			
应收股利	8			
其他应收款	9	六-4	1,487,994.70	1,487,994.70
存货	10	六-5		
一年内到期的非流动资产	11			
其他流动资产	12			
<b>流动资产合计</b>	13		1,820,872.71	1,769,824.84
<b>非流动资产</b>	14			
可供出售金融资产	15			-
持有至到期投资	16			-
长期应收款	17			-
长期股权投资	18			-

投资性房地产	19			-
固定资产	20	六-6	100,821.50	139,207.90
在建工程	21	六-7		
工程物资	22			
固定资产清理	23			
生产性生物资产	24			
公益性生物资产	25			
无形资产	26	六-8		
开发支出	27		450,000.00	450,000.00
商誉	28			
长期待摊费用	29	六-9		
递延所得税资产	30	六-10	9,195.34	18,596.83
其他非流动资产	31			-
<b>非流动资产合计</b>	32		560,016.84	607,804.73
<b>资产总计</b>	33		2,380,889.55	2,377,629.57

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构负责人：吴坤诚

## 资 产 负 债 表

编制单位：海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位：元

负债和所有者权益	行次	附注	2016年12月31日	
<b>流动负债</b>	34			
短期借款	35	六-11		
交易性金融负债	36			
应付票据	37			
应付账款	38	六-12		
预收账款	39	六-13	39,671.50	39,500.00

应付职工薪酬	40	六-14		
应交税费	41	六-15	7,703.47	3,077.27
应付利息	42			
应付股利	43			
其他应付款	44	六-16	109,575.76	390,842.76
递延收益	45			
其他流动负债	46			
<b>流动负债合计</b>	47		156,950.73	433,420.03
<b>非流动负债:</b>	48			
长期借款	49			
应付债券	50			
长期应付款	51			
专项应付款	52			
预计负债	53			
递延所得税负债	54			
其他非流动负债	55			
	56			
<b>非流动负债合计</b>	57			
<b>负债合计</b>	58		156,950.73	433,420.03
<b>所有者权益</b>	59			
实收资本	60	六-17	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	61			
减:库存股	62			
盈余公积	63		22,393.88	0.00
未分配利润	64	六-18	201,544.94	-55,790.46
<b>所有者权益合计</b>	65		2,223,938.82	1,944,209.54
<b>负债和所有者权益合计</b>	66		2,380,889.55	2,377,629.57

法定代表人: 吴育洪

主管会计工作负责人: 吴育全

会计机构负责人: 吴坤诚

## 二、利润表

# 利 润 表

会企 02 表

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位: 元

项 目	行次	附注	2017 年	2016 年
<b>一、营业收入</b>	1		2,822,960.91	2,381,245.28
减:营业成本	2		1,575,470.00	1,254,410.00
营业税金及附加	3		10,162.67	110,420.36
营业费用	4			
管理费用	5		1,241,920.31	931,699.35
财务费用	6		888.28	1,328.09
资产减值损失	7		5,388.88	
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	8			
投资收益(损失以“-”号填列)	9			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	10			
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	11		-10,869.23	83,387.48
加:营业外收入	12		300,000.00	
减:营业外支出	13			1,000.00
其中:非流动资产处置损失	14			
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	15		289,130.77	82,387.48
减:所得税费用	16		9,401.49	20,596.87
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	17		279,729.28	61,790.61
<b>五、每股收益</b>	18			
(一)基本每股收益	19			
(二)稀释每股收益	20			
<b>六、其他综合收益</b>	21			

七、综合收益合计	22		279,729.28	61,790.61
----------	----	--	------------	-----------

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构负责人：吴坤诚

### 三、现金流量表

## 现金流量表

会企 03 表

编制单位：海南沐森上房物业服务股份有限公司

2017 年

单位：元

项目	行次	附注	2017 年	2016 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	六-31	2,860,288.10	2,397,005.03
收到的税费返还	3			
收到其他与经营活动有关的现金	4		300,105.72	32,040.91
<b>经营活动现金流入小计</b>	5		3,160,393.82	2,429,045.94
购买商品、接受劳务支付的现金	6		849,630.00	453,530.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7		1,577,915.50	1,588,113.58
支付的各项税费	8		90,225.36	163,125.79
支付其他与经营活动有关的现金	9	六-32	612,315.41	88,398.37
<b>经营活动现金流出小计</b>	10		3,130,086.27	2,293,167.74
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11		30,307.55	135,878.20
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	12			
收回投资收到的现金	13			
取得投资收益收到的现金	14			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			
收到其他与投资活动有关的现金	17			
<b>投资活动现金流入小计</b>	18		-	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		21,404.00	200,000.00
投资支付的现金	20			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			
支付其他与投资活动有关的现金	22			
<b>投资活动现金流出小计</b>	23	六 -33	21,404.00	200,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	24		-21,404.00	-200,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	25			
吸收投资收到的现金	26			
取得借款收到的现金	27			
收到其他与筹资活动有关的现金	28			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	29		-	-
偿还债务支付的现金	30			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31			
支付其他与筹资活动有关的现金	32			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	33		-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	34		-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	35			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	36	六 -34	8,903.55	-64,121.80
加：期初现金及现金等价物余额	37		179,997.23	244,119.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38		188,900.78	179,997.23

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构负责人：吴坤诚

#### 四、所有者权益变动表

## 所有者权益(股东权益)变动表

2017年

会企04-1表

编制单位：海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位：元

项 目	行次	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计



一、上年年末余额	1	2,000,000.00			-	-55,790.46	1,944,209.54
加:会计政策变更	2						
前期差错更正	3						
二、本年初余额	4	2,000,000.00				-55,790.46	1,944,209.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5				-	279,729.28	279,729.28
(一)净利润	6					279,729.28	279,729.28
(二)其他综合收益	7						
(三)所有者投入和减少资本	8						
1.所有者投入资本	9						
2.股份支付计入所有者权益的金额	10						
3.其他	11						
(四)利润分配	12				-	-	
1.提取盈余公积	13						
2.提取一般风险准备	14						
3.对所有者(或股东)的分配	15						
4.其他	16						
(五)所有者权益内部结转	17						
1.资本公积转增资本	18						
2.盈余公积转增资本	19						
3.盈余公积弥补亏损	20						
4.其他	21						
(六)专项储备	22						
1.本期提取	23						
2.本期使用	24						
四、本期期末余额	25	2,000,000.00			-	223,938.82	2,223,938.82

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构负责人：吴坤诚

# 所有者权益(股东权益)变动表

2016 年 会企 04-2 表

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位: 元

项 目	行次	实收资本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	2,000,000.00			-	-117,581.07	1,882,418.93
加:会计政策变更	2						
前期差错更正	3						
二、本年年初余额	4	2,000,000.00				-117,581.07	1,882,418.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	-				61,790.61	61,790.61
(一) 净利润	6					61,790.61	61,790.61
(二) 其他综合收益	7						
(三) 所有者投入和减少资本	8	-					
1. 所有者投入资本	9						
2. 股份支付计入所有者权益的金额	10						
3. 其他	11						
(四) 利润分配	12						
1. 提取盈余公积	13						
2. 提取一般风险准备	14						
3. 对所有者(或股东)的分配	15						
4. 其他	16						
(五) 所有者权益内部结转	17						
1. 资本公积转增资	18						

本						
2. 盈余公积转增资本	19					
3. 盈余公积弥补亏损	20					
4. 其他	21					
(六) 专项储备	22					
1. 本期提取	23					
2. 本期使用	24					
<b>四、本期期末余额</b>	25	2,000,000.00		-	-55,790.46	1,944,209.54

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构负责人：吴坤诚