

证券代码：831971

证券简称：开元物业

主办券商：民生证券

浙江开元物业管理股份有限公司

2017 年年度报告摘要更正公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 4 月 25 日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《2017 年年度报告摘要》（公告编号：定 2018-002）。为按信息披露标准更准确、合理的进行披露，公司对已披露的《2017 年年度报告摘要》中的部分内容进行了更正，具体更正内容如下：

一、更正内容

（一）、“二、主要财务数据和股东变化”之“2.1 主要财务数据”

更正前：

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末） 增减比例%
资产总计	384,731,530.92	288,098,652.03	33.54%
归属于挂牌公司股东的净资产	135,839,590.09	85,880,636.47	58.17%
营业收入	558,662,210.38	427,162,474.68	30.78%
归属于挂牌公司股东的净利润	55,448,487.63	30,423,255.39	82.26%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	49,865,481.75	26,541,908.02	87.87%
经营活动产生的现金流量净额	98,389,693.28	80,324,442.56	22.49%
加权平均净资产收益率	50.02%	40.73%	-
基本每股收益（元/股）	1.35	0.74	82.43%
稀释每股收益（元/股）	1.35	0.74	82.43%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	3.31	2.09	58.37%

更正后：

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末） 增减比例%
资产总计	384,731,530.92	292,982,620.38	31.32%
归属于挂牌公司股东的净资产	137,701,868.64	89,543,612.73	53.78%
营业收入	553,778,242.03	432,046,443.03	28.18%
归属于挂牌公司股东的净利润	51,827,789.92	34,086,231.65	52.05%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	46,520,637.97	30,386,075.11	53.10%
经营活动产生的现金流量净额	98,389,693.28	81,241,830.40	21.11%
加权平均净资产收益率	46.71%	45.06%	-
基本每股收益（元/股）	1.26	0.83	51.81%
稀释每股收益（元/股）	1.26	0.83	51.81%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	3.35	2.83	18.37%

（二）、“三. 涉及财务报告的相关事项”

更正前：

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），本公司已根据上述准则编制 2017 年度的财务报表。《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的变更对本公司 2017 年度的财务报表无影响。《企业会计准则第 16 号——政府补助》的变更对本公司对于 2017 年度财务报表的影响，本公司将日常活动相关的政府补助 1,058,645.27 元纳入营业利润中其他收益项目，具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注四(35)和附注四(37)。《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》对本公司 2017 年度及 2016 年度财务报表的影响，本公司将 2017 年度处置固定资产产生的利得和损失 79,902.30 元计入资产处置收益项目，2016 年度的比较财务报表也相应调整，调整计入资产处置收益项目的金额为 52,387.84 元，具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注四(34)、附注四(37)和附注四(38)。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

√适用 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
预付款项	3,570,819.86	4,846,118.72		
其他流动资产	38,405,269.93	37,129,971.07		
其他应付款	78,170,672.05	84,908,999.36		
其他流动负债	6,738,327.31			
营业成本	320,744,687.02	329,120,321.19		
销售费用		4,280,728.33		
管理费用	57,630,319.86	44,973,957.36		
资产处置收益		-52,387.84		
营业外收入	2,840,261.31	2,835,151.63		
营业外支出	470,058.37	412,560.85		

本年度公司对 2016 年原计入其他流动资产中待摊费用 1,275,298.86 元重分类至预付账款。

本年度公司对 2016 年原计入其他流动负债 6,738,327.31 元重分类至其他应付款。

本年度根据在管项目的费用全部在营业成本中核算的口径，公司对 2016 年可比期间的比较数据进行调整，2016 年在管项目部分成本计入管理费用重分类至营业成本，共计 8,375,634.1 万元。

公司在 2017 年对市场拓展加大力度，增加专职业务人员，因此增加销售费用，且对 2016 年可比期间的比较数据进行调整，2016 年计入管理费用的市场拓展费重分类至销售费用，共计 4,280,728.33 元。

公司按照《企业会计准则第 30 号--财务报表列报》等相关规定，对 2016 年可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

更正后：

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

3.3 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

适用 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
营业收入	558,662,210.38	553,778,242.03	-	-
所得税费用	15,479,189.40	14,258,197.31	-	-

由于本公司与杭州博览中心项目业主方在 2016 年末就物业服务费存在分歧，因此于 2016 年度未正确确认按照相关会计准则应归属于当年的部分物业服务费收入（金额合计人民币 4,883,968 元）。本公司于 2017 年度实际收到上述服务费时予以确认。该差错导致 2017 年度本公司营业收入高估人民币 4,883,968 元，所得税费用高估人民币 1,220,992 元。

除上述更正外，公司《2017 年年度报告摘要》其他内容均未发生变化，且不会给公司经营业绩带来影响，更正后的《2017 年年度报告摘要（更正后）》与本公告同时披露于全国中小企业股让系统指定信息披露平台（www. neeq. com. cn）。

二、公司董事会对更正《2017 年年度报告摘要》的意见

2018 年 12 月 18 日，公司召开第二届董事会第十七次会议审议通过了《关于更正公司有关定期报告的议案》。公司董事会认为，本次对《2017 年年度报告摘要》的更正能够向投资者提供更加客观、公允的信息，同意本次更正《2017 年年度报告摘要》。

三、公司监事会对更正《2017 年年度报告摘要》的意见

2018 年 12 月 18 日，公司召开第二届监事会第十次会议审议通过了《关于更正公司有关定期报告的议案》。公司监事会认为，本次对《2017 年年度报告摘要》的更正能够向投资者提供更加客观、公允的信息，同意本次更正《2017 年年度报告摘要》。

公司对上述更正给投资者带来的不便深表歉意。

特此公告。

浙江开元物业管理股份有限公司

董 事 会

2018 年 12 月 20 日