



中广股份

NEEQ : 837496

杭州中广物业管理服务股份有限公司



年度报告摘要

— 2018 —

一. 重要提示

- 1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。
- 1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。
- 1.4 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	程洪
职务	董事、副总经理、董事会秘书、财务负责人
电话	0571-56171302
传真	0571-57189888
电子邮箱	zgwy@chonggo.com.cn
公司网址	http://www.chonggo.com.cn
联系地址及邮政编码	萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室 311200
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	董事会秘书办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末） 增减比例%
资产总计	54,783,375.83	48,064,947.55	13.98%
归属于挂牌公司股东的净资产	18,879,144.25	14,280,168.16	32.21%
营业收入	96,448,117.82	85,584,248.27	12.69%
归属于挂牌公司股东的净利润	4,598,976.09	3,805,908.97	20.84%
归属于挂牌公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	3,832,994.96	2,089,603.84	-
经营活动产生的现金流量净额	4,766,176.98	12,111,085.45	-60.65%
加权平均净资产收益率	27.74%	30.75%	-
基本每股收益（元/股）	0.92	0.76	21.05%
稀释每股收益（元/股）	0.92	0.76	-

归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	3.78	2.86	32.17%
----------------------	------	------	--------

2.2 普通股股本结构

单位：股

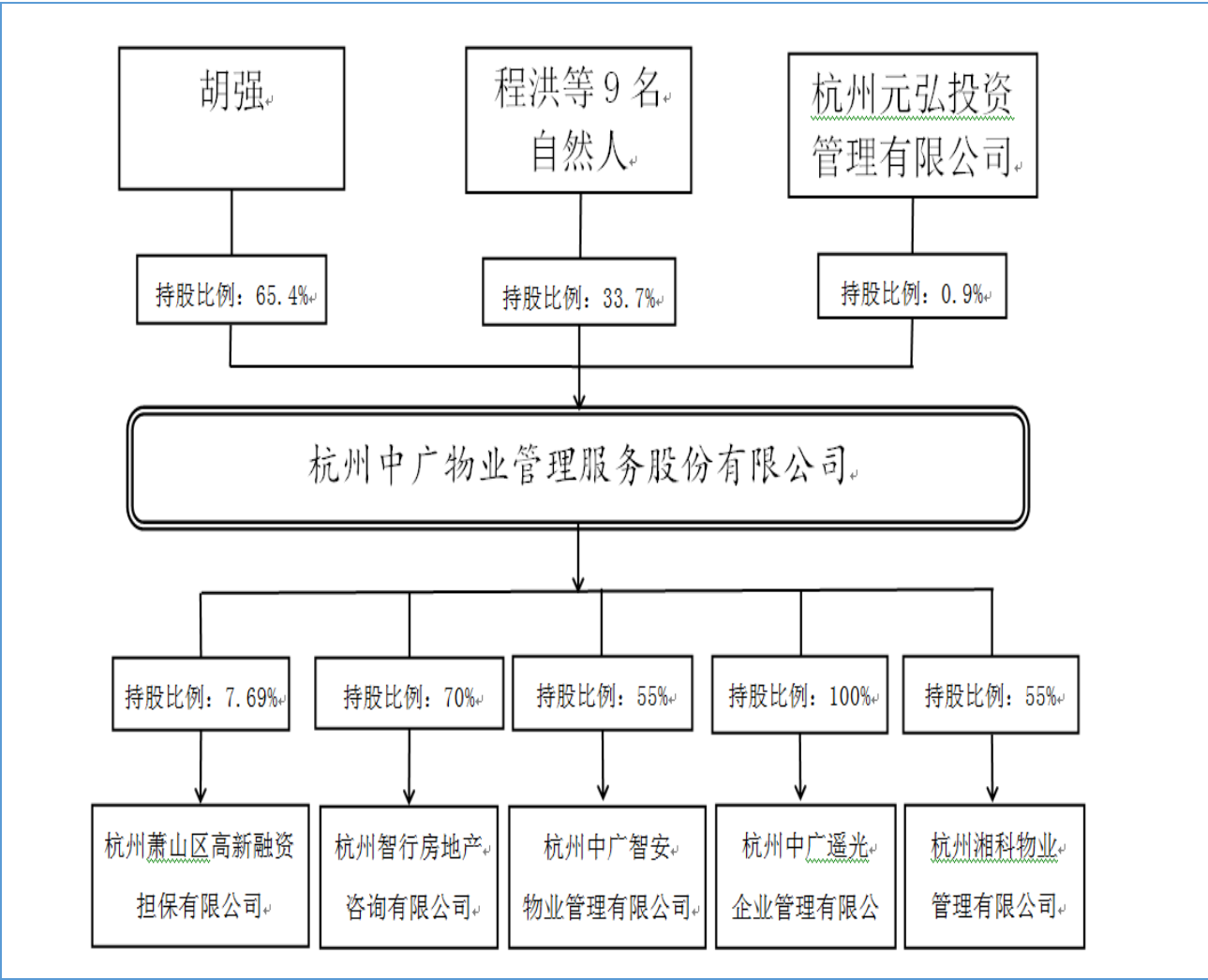
股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,344,166	26.88%	76,666	1,420,832	28.42%
	其中：控股股东、实际控制人	817,500	16.35%	0.00	817,500	16.35%
	董事、监事、高管	1,167,500	23.35%	0.00	1,167,500	23.35%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	3,655,834	73.12%	-76,666	3,579,168	71.58%
	其中：控股股东、实际控制人	2,452,500	49.05%	0.00	2,452,500	49.05%
	董事、监事、高管	3,502,500	70.05%	0.00	3,502,500	70.05%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		5,000,000	-	0.00	5,000,000	-
普通股股东人数		11				

2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	胡强	3,270,000		3,270,000	65.40%	2,452,500	817,500
2	程洪	977,000		977,000	19.54%	732,750	244,250
3	张光明	423,000		423,000	8.46%	317,250	105,750
4	冯燕	65,000		65,000	1.30%	20,000	45,000
5	高秀华	60,000		60,000	1.20%	20,000	40,000
合计		4,795,000	0.00	4,795,000	95.90%	3,542,500	1,252,500
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：公司股东不存在关联关系。							

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



三. 涉及财务报告的相关事项

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

1、会计政策变更

(1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	0	应收票据及应收账款	16,040,981.02
应收账款	16,040,981.02		
应收利息	152,827.54	其他应收款	6,956,974.27
应收股利			
其他应收款	6,804,146.73	固定资产	6,729,461.31
固定资产	6,729,461.31		
固定资产清理			

应付票据		应付票据及应付账款	
应付账款			
应付利息	25,844.18	其他应付款	10,946,660.12
应付股利			
其他应付款	10,920,815.94		
管理费用	7,699,629.81	管理费用	7,699,629.81
		研发费用	

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

2、会计估计变更报告期内，本公司无重要会计估计变更事项。

3、前期差错更正

杭州中广智合建筑工程技术有限公司、胡强及潘会兵资金拆借款披露错误。

报表项目	调整前	调整后
支付其他与投资活动有关的现金	9,188,246.00	11,792,723.00
支付其他与经营活动有关的现金	37,414,987.29	37,901,987.29
收到其他与投资活动有关的现金	7,891,246.00	10,982,723.00

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 √ 会计差错更正 □ 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	16,040,981.02	16,040,981.02		
应收账款	16,040,981.02			
其他应收款	6,804,146.73	6,956,974.27		
应收利息	152,827.54			
其他应付款	109,230,815.94	10,946,660.12		
应付利息	25,844.18			
支付其他与投资活动有关的现金	9,188,246.00	11,792,723.00		
支付其他与经营活动有关的现金	37,414,987.29	37,901,987.29		
收到其他与投资活动有关的现金	7,891,246.00	10,982,723.00		

3.3 合并报表范围的变化情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司合并报表范围新增一户。

2018 年 09 月 04 日新成立子公司杭州湘科物业管理有限公司，注册资本 200 万，杭州中广物业管理服务股份有限公司占股 55%，浙江朴鲁投资管理有限公司占股 45%。并取得社会统一信用代码为 91330109MA2CE45J6L 的营业执照。地址：浙江省杭州市萧山区闻堰街道时代大道 4887 号 A 座 711 室，经营：物业服务，家政服务，餐饮企业管理，房地产营销策划、咨询。公司实际注资 150,000.00 元，2018 年 10 月 1 日入驻进行管理。

3.4 关于非标准审计意见的说明

☐适用 ☒不适用