



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

— 2017 —

公司年度大事记



热烈祝贺公司董事长胡强(右二)当选政协第十四届杭州市萧山区委员会委员



中广股份被浙江省评为最具有成长性科技型企业百强称号。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	19
第六节	股本变动及股东情况	24
第七节	融资及利润分配情况	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	28
第九节	行业信息	31
第十节	公司治理及内部控制	31
第十一节	财务报告	36

释义

释义项目		释义
公司、中广股份、股份公司	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司
有限公司、中广有限	指	杭州中广物业管理服务有限责任公司
《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》
《公司章程》	指	《杭州中广物业管理服务股份有限公司章程》
主办券商、方正证券	指	方正证券股份有限公司
三会	指	股份公司之股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司股东大会
董事会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司董事会
监事会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
管理层	指	董事、监事、高级管理人员
报告期	指	2017 年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元
遥光	指	杭州中广遥光企业管理有限公司
智安	指	杭州中广智安物业管理有限公司
智行	指	杭州智行房地产咨询有限公司

第一节 声明与提示

【声明】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。

公司负责人胡强、主管会计工作负责人高玲美 及会计机构负责人（会计主管人员）程洪保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
市场竞争风险	我国物业管理行业内企业规模普遍较小，集中度低，竞争比较激烈。国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家,同时行业进入壁垒较低,存在较大市场竞争风险。在竞争越来越激烈的情况下,物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化,因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
经营成本上升风险	公司营业成本主要以人工成本为主,随着公司业务规模的扩大,鉴于生活水平的提高,员工工资有上涨趋势,公司劳务成本 2016 年实际为 25,315,271.57 元,2017 年实际为 31,515,715.89 元,,同比增长率 19.67%
业务外包风险	公司将保安、保洁等业务委托给第三方公司。如果第三方公司的经营出现异常不能按约定提供外包服务,或在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,将对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响,妨碍公司业务的正常运转。
新业务开拓风险	公司已于 2015 年 12 月 24 日成立子公司:杭州中广遥光企业管理有限公司,专业从事众创空间业务,打造传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。公司业务拓展存在一定风险,如果公司管理层不能审慎、科学地作出投资决策,可能会对公司业绩造成不利影响。
资产负债率较高风险	2017 年报合并资产负债率为 69.15%,随着公司近年来业务的快速增长,公司的资金需求较大,报告期内向银行借贷了较多资

	金，造成资产负债率较高，存在一定的偿债风险。
应收账款坏账风险	2017年合并应收账款达16,040,981.12元,若公司因应收账款催收不力,或诉讼败诉,或应收账款账面余额继续增加,则会因应收账款占用公司经营性资金,并因应收账款坏账准备增加影响公司经营业绩。一旦应收账款发生坏账,则会使公司经济利益蒙受损失。
公司未为所有员工缴纳社会保险、公积金费用而可能导致的补缴风险。	公司挂牌申报报告期内存在社保缴纳瑕疵,公司已经承诺:“公司保证在2017年12月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保,届时如有员工确实不愿意缴纳的,公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题”。中广物业没有发生国家劳动保障法律法规的行为,不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形”,但仍未排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳社保保险而导致的补缴风险。公司控股股东、实际控制人胡强针对为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺: “公司已按相关规定为部分员工缴纳住房公积金,本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、住房公积金方面的法律、法规和规范性文件,若将来因任何原因导致公司被要求为员工补缴住房公积金或发生其他经济损失,我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用,确保公司不因此发生任何经济损失。” 但公司未因住房公积金事项受到有关部门的处罚,但仍排除公司报告期内未为所有员工全面缴纳住房公积金而可能导致的补缴风险。
公司挂牌申报报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被处罚的风险	公司目前已不存在劳务派遣的用工形式,有关主管部门也出具了合规证明,但仍不排除公司因申报期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被有关部门处罚的风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	杭州中广物业管理服务股份有限公司
英文名称及缩写	—
证券简称	中广股份
证券代码	837496
法定代表人	胡强
办公地址	萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	程洪
职务	董事、副总经理、董事会秘书
电话	0571-56171306
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	http://www.neeq.com
公司年度报告备置地	董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2003-03-07
挂牌时间	2016-06-01
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702-7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理、家政服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	胡强
实际控制人	胡强

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91330100747185234U	否
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室	否
注册资本	5,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	民族证券
主办券商办公地址	长沙市芙蓉中路二段华侨国际大厦 22-24 层（方正证券）
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	庞玉文 黄明
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

六、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

2018 年 1 月 15 日，公司股票转让方式由协议转让自动转换为集合竞价。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	85,584,248.27	67,520,656.17	26.75%
毛利率%	18.39%	22.42%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	3,805,908.97	2,867,296.23	32.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,089,603.84	2,601,587.11	-19.68%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	30.75%	31.72%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	16.88%	28.78%	-
基本每股收益	0.76	0.57	33.33%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	48,064,947.55	39,794,959.43	20.78%
负债总计	33,236,109.35	29,235,891.73	13.68%
归属于挂牌公司股东的净资产	14,280,168.16	10,474,259.19	36.34%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.86	2.09	36.84%
资产负债率%（母公司）	66.79%	71.50%	-
资产负债率%（合并）	69.15%	73.47%	-
流动比率	117.17%	98.00%	-
利息保障倍数	6.81	4.18	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	12,111,085.45	5,549,356.05	118.24%
应收账款周转率	4.76	3.36	-
存货周转率			-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	20.78%	7.22%	-
营业收入增长率%	26.75%	33.88%	-
净利润增长率%	56.57%	65.65%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	5,000,000	5,000,000	
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,703.89
非经常性损益合计	2,241,296.11
所得税影响数	524,990.98
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	1,716,305.13

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☐适用 ☒不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

1. 本公司是处于物业管理行业的服务提供商，本公司拥有国家一级资质，拥有丰富的物业服务经验的核心团队。为银行、政府、医院、商务办公楼、居民楼提供优质、高效、便捷的服务。公司的收入来源主要为服务收入。

公司的具体营销模式：

（一）市场开发模式：公司一直坚持以市场为主导的发展理念，强化服务意识，提高服务品质，针对不同楼盘档次，制定有针对性的星级服务体系，确保在同档次中提供高标准服务，赢得客户的广泛认可，在消费者、开发商、政府部门等具备一定的品牌影响力，提高知名度，对杭州及周边市场建立行业关系网，定期沟通回访，邀请大客户至项目上参观指导。

（二）服务模式：公司提供的服务贯穿于项目全过程。在前期洽谈阶段，对于不能确定采用哪种管理模式管理的开发商，公司秉持注重实效的原则，对开发商进行分析、引导，为开发商选择最合适的管理模式。公司可提供的具体管理模式包括：全面委托管理、分项委托管理、顾问服务。为保证服务质量，公司采用董事会领导下的总经理负责制，服务模式为直线职能制，保证了公司总经理对各部门的直接领导指挥，充分掌握全局情况、把握方向、正确决策，又能授权公司管理执行层操作具体工作的进行。

（三）业务分包模式：公司采用专业化分包方式，将清洁、秩序维护等专项服务分包给专业服务公司进行运作，按照专项服务分包合同对分包商提供的报务进行监管。采用业务分包方式，企业减少了一线服务操作员工数量，可以有效降低劳动力成本，并可以规避公司直接用工所发生住宿、培训、管理、处理劳资纠纷等方面的成本投入。此外，由于专业服务公司可以同时服务于多个客户，具备一定的规模优势，可以实现清洁设备、绿化养护设备、电梯维保设备等专业工具设备的共享和周转使用，通过服务于多个客户在更大范围内分摊固定资产费用。与物业管理企业自身直接采购和管理使用这些专业设备相比，专业化分包方式能更大程度地提高使用效率、降低成本费用，使物业管理企业获得更大的效益。

2. 在报告期内，公司的商业模式较上年度未发生较大的变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、 经营情况回顾

（一） 经营计划

2016 年度归属母公司的净利润同比增长 74.17%，2017 年公司计划净利润增长率在 30%左右。

截止报告期末，公司资产总额为 48,064,947.55 元，同比增长 20.78%；负债总额为 33,236,109.35 元，

同比增长 13.68%；归属挂牌公司公司股东的净资产为 14,280,168.16 元,同比增长 36.34%；资产负债率为 69.15%,同比下降 4.32%；公司财务状况较为稳定。

报告期内,公司制定了市场开拓的经营计划和目标,抓好服务、紧盯市场、优化营销、完善服务,积极主动应对市场和各种变化,在 2017 年内又新签订了合肥国税局新项目,年合同 3,431,380.00 元,2017 年度实现应收款 2,573,535.00 元,公司实现营业收入 85,584,248.27 元,同比增长 26.75%；归属于挂牌公司实现净利润 3,805,908.97 元,同比增长 32.74%；报告期内加强应收款催缴措施,期末现金及现金等价物增长 8,458,533.62 元,同比增长 153.14%。

报告期内公司各项财务指标良好,与预期的差距较小,公司为 2018 年落实了市场开拓方案,争取 2018 年的财务经营结果增长比 2017 年度更理想。

(二) 行业情况

近年来,物业管理行业的集中度有所提升,逐步由小而散趋于集中,大型物业企业的市场占有率有所提高,全国十强物业管理企业的市场占有率 3%提升到 5%,同时,企业之间的并购整合行为也大量增加,政策方面,各地区招投标逐步注重品质,最低价中标越来越少,用于招标工作中,这对公司提出新的要求。面对新的市场变化,公司应更侧重于人才培养,品质提升,进一步加强中高端市场占有率,保持公司竞争力。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	15,481,971.55	32.21%	5,523,437.93	13.88%	180.30%
应收账款	16,040,981.02	33.37%	19,936,297.27	50.10%	-19.54%
存货				-	
长期股权投资				-	
固定资产	6,729,461.31	14.00%	7,330,029.07	18.42%	-8.19%
在建工程				-	
短期借款	16,150,000.00	33.60%	16,890,000.00	42.44%	-4.38%
长期借款					
资产总计	48,064,947.55	-	39,794,959.43	-	20.78%

资产负债项目重大变动原因:

一、货币资金的变动率为 180.30%，主要原因如下：

1. 杭州中广智安物业管理有限公司货币资金 6,526,538.20 元，比 2016 年增长 4,534,864.13 元，增长率为 227.69%，因入住率迅速提高，押金也同比增长，水电费由宝盛置业暂支付，收款由智安物业收取，代收款较多。

2. 杭州中广物业管理服务股份有限公司货币资金 7,623,950.52 元，比 2016 年增长 5,089,740.86 元，同比增长率 200.84%，2017 年现金流量净额增长 3,464,456.50 元，同比增长 100%。

二、应收账款变动变动率下降的主要原因为：本年度应收账款核销 1,743,861.30 元，当年物管费实收

款比应收款多收回 215,454.95 元。

三、固定资产变动率下降主要原因为本年度购入固定资产 230,362.39 元，同比降低 87.63%，当期处置运输汽车一辆，因此固定资产净额下降。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	85,584,248.27	—	67,520,656.17	—	26.75%
营业成本	69,847,074.23	81.61%	52,379,985.27	77.58%	33.35%
毛利率%	18.39%	—	22.42%	—	—
管理费用	7,699,629.81	9.00%	9,432,034.42	13.97%	-18.37%
销售费用	753,463.38	0.88%	768,751.81	1.14%	-1.99%
财务费用	1,129,541.36	1.32%	1,189,018.27	1.76%	-5.00%
营业利润	6,104,104.41	7.13%	3,338,111.73	4.94%	82.86%
营业外收入	254,170.03	0.30%	458,496.69	0.68%	-44.56%
营业外支出	12,873.92	0.02%	118,214.91	0.18%	-89.11%
净利润	4,269,770.50	4.99%	2,727,104.74	4.04%	56.57%

项目重大变动原因：

1. 营业收入增长主要原因为：（1）联合中心项目收入同比增长 2,808,086.91 元，增长率 51.82%。（2）梅花楼项目收入同比增长 1,672,184.70 元，增长率 35.68%。（3）安徽国税局项目收入同比增长 2,427,863.20 元，增长率 100%。
2. 营业成本增长主要原因为劳务成本增长：劳务成本 2016 年实际为 25,315,271.57 元，2017 年实际为 31,515,715.89 元，同比增长率 19.67%。
3. 营业利润增长主要原因为：营业收入的同比增长率 26.75%，成本增长率 33.35%，虽然成本比收入增长率高，但管理费用同比增长率降低 18.37%，因此营业利润增长率还是增长为 82.86%。
4. 净利润增长，主要原因为营业利润增长 82.86%，收不回的坏账所得税前不作抵扣项，所得税同比增长 118.07%，因此净利润增长 56.61%。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	72,851,201.93	62,240,885.52	17.05%
其他业务收入	12,733,046.34	5,279,770.65	141.17%
主营业务成本	58,695,948.69	47,111,952.87	24.59%
其他业务成本	11,151,125.54	5,268,032.40	111.68%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理服务业	72,155,934.54	84.31%	62,088,844.00	91.96%
咨询服务费	695,267.39	0.81%	152,041.52	0.23%

按区域分类分析：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
华东地区	72,851,201.93	85.12%	62,240,885.52	92.18%

收入构成变动的原因：

本期收入构成无重大变动。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	浙江萧星置业有限公司	8,226,563.79	9.61%	否
2	杭州萧山新塘街道曾家桥村经济合作社	6,535,748.11	7.64%	否
3	徽商银行股份有限公司	6,195,889.60	7.24%	否
4	杭州萧山梅花楼置业有限公司	5,436,325.68	6.35%	否
5	浙江宝盛置业有限公司	4,589,368.91	5.36%	是
合计		30,983,896.09	36.20%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	杭州萧山幸运照明建材商行	279,059.10	20.49%	否
2	杭州兵人服装有限公司	128,881.00	9.46%	否
3	杭州瑞隆后勤服务有限公司	123,721.00	9.08%	否
4	萧山东湘百货批发部	76,513.50	5.62%	否
5	杭州中誉文化用品有限公司	40,940.20	3.01%	否
合计		649,114.80	47.66%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	12,111,085.45	5,549,356.05	118.24%
投资活动产生的现金流量净额	6,737.61	-1,908,645.72	100.35%

筹资活动产生的现金流量净额	-3,659,289.44	-584,275.53	526.30%
---------------	---------------	-------------	---------

现金流量分析:

1、经营活动现金流量

报告期内，公司经营活动现金流量净额为 12,111,085.45 元，比上年同期增加 6,561,729.40 元，增加 118.24%，经营活动现金流量变动较大主要原因为本年度收入增长提供劳务收到的现金增加 29,983,011.89 所致。

2、投资活动现金流量

报告期内投，公司投资活动产生的现金流量净额为-480,262.39 元，比上年同期增长 100.35%，增加 1,909,319.33 元。投资活动现金流量变动较大的主要原因:本期收回投资 1,147,100.00 元，但支付的其他与投资活动有关的现金净支出增加 1,297,000.00 元。

3、筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为了一3,659,289.44 元，比上年同期减少 3,075,013.91 元，筹资活动现金流量变动较大主要原因为：本年度新的大项目入住讯速，物管费及时催收，经营款项收回较多，本期减少银行贷款 4850,000.00 元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1. 2015 年 12 月 20 日经审议设立全资子公司杭州中广遥光企业管理有限公司，2015 年 12 月 24 日设立，注册资本 100 万元，地址：萧山区宁围街道民和路 497 号国泰科技大厦 801 室；公司被评为杭州市众创空间，政府给相应的资产补助，报告期内为第三年经营，营业收入产生 695,267.39 元，净利润 230,096.34 元，净利润同比增长 80.50%，财务结果较好。

2. 2015.3.1 经审议设立一家控股 55%子公司杭州中广智安物业管理有限公司，2015 年 3 月 13 日成立，注册资本 50 万元，地址：萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室，管理宝盛中心项目，报告期内为第三年经营，入住率增加讯速，营业收入 5,307,599.01 元，净利润 1,030,803.40 元，同期增长 430.88%。

3. 杭州萧山区高新技术企业担保有限公司系公司参股公司，2008 年 12 月 31 日成立，注册资本 1300 万元，公司参股 100 万元，本公司持有贵公司股份本公司占贵公司总股本的 7.69%。享受的分红比例为 7.69%，本年度投资收益无。

4. 2017 年 11 月 15 日经审议成立控股 70%子公司杭州智行房地产咨询有限公司，2017 年 11 月 21 日成立，注册资本 100 万，地址：浙江省杭州萧山宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室，经营房地产信息咨询，房地产营销策划，房地产中介服务。公司尚未实际注资，尚未实际经营。

5.报告期内无处置子公司。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(五) 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

(六) 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

A、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《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》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。

B、按照财政部在2017年12月发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会(2017)30号），对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，以及相应涉及的“营业外收入”、“营业外支出”行项目。

(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。

(七) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

报告期内，公司合并报表范围发生变化。变化情况如下：

2017年11月21日新成立子公司杭州智行房地产咨询有限公司，注册资本100万元，杭州中广物业管理服务股份有限公司占股70%，项先道占股30%。并取得社会统一信用代码为91330109MA2AY9413Y的营业执照。公司尚未实际注资，尚未实际经营。

(八) 企业社会责任

本年度公司缴纳增值税及附加税3,740,749.00元，所得税532,967.50元，税收为国家政府承担了建设的责任，给员工缴纳社保3,107,107.11元，员工退休后可以享受退休金，公司为员工承担了养老责任。

三、 持续经营评价

公司拥有完善的公司治理机制与独立经营所需的资源，所属行业并未发生重大变化。本年度公司业务市场占有率稳定，经营业绩稳定，资产负债结构合理，公司具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

(一) 市场竞争风险：我国物业管理行业内企业规模普遍较小，集中度低，竞争比较激烈。国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家，同时行业进入壁垒较低，存在较大市场竞争风险。在竞争越来越激烈的情况下，物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司在报告期内努力提升服务品质，通过天网计划的实施，对每个项目的重要岗位进行实时监控，后台集中管理，对服务品质的提升发挥了有利的作用，在品牌宣传方面，公司专门精心制作了宣传片，通过网络微信等新型方式进行较大范围传播，在提升公司的品牌影响力，扩大美誉度方面有了较大提升。

(二) 经营成本上升风险：公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，公司实际业务外包，期末本公司员工虽减少，但外包劳务费有所增长，鉴于生活水平的提高，员工平均工资有上涨趋势，人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。

应对措施：公司正采取天网益偿等技术手段，部分岗位机控代替人控，公司新执行的业务合同单价毛利率相对较高，能较好应对人力成本上升因素。

(三) 业务外包风险：公司将保安、保洁等业务委托给第三方公司。如果第三方公司的经营出现异常，不能按约定提供外包服务，或在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响，妨碍公司业务的正常运转。

应对措施：公司对外包服务单位有严格的内部招标流程，对其公司实力，服务品质，人员素质都有严格的考察。外包合同也严格规定履约条件，如确实对服务品质造成影响，及时中止合同并替换备选单位。

(四) 新业务开拓风险：公司已于 2015 年 12 月 24 日成立子公司：杭州中广遥光企业管理有限公司，专业从事众创空间业务，打造传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。公司业务拓展存在一定风险，如果公司管理层不能审慎、科学地作出投资决策，可能会对公司业绩造成不利影响。

应对措施：公司新成立的杭州中广遥光企业管理有限公司，专业进行众创空间运营，目前首个众创空间已经取得杭州市众创空间认定，可以享受政府每平方米 400 元装修补贴及每平米每天 1 元的房租补贴。加上目前 95% 的工位已出租，三项收入足以覆盖当年投入，在运营方面，公司聘请专业运营团队浙大网新，可保证众创空间的良性运转，在首个众创空间实现盈利后，公司才会进行复制。因此，新业务是在谨慎稳健可控的情况下开拓发展，公司也做了严格的风险管控。

(五) 资产负债率较高风险：2017 年度合并资产负债率为 69.15%，随着公司近年来业务的快速增

长，公司的资金需求较大，报告期内向银行借贷了较多资金，造成资产负债率较高，存在一定的偿债风险。

应对措施：随着公司业务拓展，规模逐年增长，未来两年规模边际效应将逐步适放，同时负债情况将有一定好转，公司也将通过增发证券等手段，逐步降低银行融资规模。

（六）应收账款坏账风险：2017 年合并应收账款达 16,040,981.02 元，若公司因应收账款催收不力，或诉讼败诉，或应收账款账面余额继续增加，则会因应收账款占用公司经营性资金，并因应收账款坏账准备增加影响公司经营业绩。一旦应收账款发生坏账，则会使公司经济利益蒙受损失。

应对措施：公司将加强催款力度，对于一些长期积欠的非政府项目，公司已会同律师准备诉讼。而且欠费依据充分，胜诉把握较大。坏账率完全可以控制在正常范围以内。

（七）公司未为所有员工缴纳社会保险、公积金费用而可能导致的补缴风险：

1、社保缴纳：目前中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形”，但仍不排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳社会保险而可能导致的补缴等风险。

应对措施：对于自身不愿缴纳的员工，通过培训并督促其缴纳，从而提高社会缴纳率；通过单项业务分包减少部分直接用工，从而提高缴纳率，规范用工。

2、公积金缴纳：目前公司未因住房公积金事项受到有关主管部门的处罚，但仍不排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳住房公积金而可能导致的补缴等风险。

应对措施：逐步提高管理层人员公积金缴纳率。

（八）公司挂牌申报报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被处罚的风险：公司目前已不存在劳务派遣的用工形式，有关主管部门也出具了合规证明，但仍不排除公司因申报期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被有关部门处罚的风险。

应对措施：公司将密切关注政策变动，及时与有关主管部门沟通。

（二） 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☒ 是 ☐ 否	五.二.(一)
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☒ 是 ☐ 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

(一) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	占用形式	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序
胡强	是	资金	0.00	5,557,177.00	5,557,177.00	0.00	否
程洪	否	资金	0.00	150,000.00	150,000.00	0.00	否
潘会兵	否	资金	0.00	4,995,546.00	4,995,546.00	0.00	否
总计	-	-	0.00	10,702,723.00	10,702,723.00	0.00	-

占用原因、归还及整改情况：

2017 年度，控股股东、实际控制人及其他关联方向公司借款本息合计 10,702,723.00 元用于临时周转，具体如下：

1、胡强，控股股东、实际控制人、董事长兼总经理，拆出资金 5,557,177.00 元，截止报告期末本金已归还，利息 19,735.89 元尚未归还；

2、程洪，股东、董事、副总经理兼董事会秘书，拆出资金 150,000.00 元，截止报告期末本金已归还，利息 923.63 元尚未归还；

3、潘会兵，监事会主席，拆出资金 4,995,546.00 元，截止报告期末本金已归还，利息 97,823.66

元尚未归还；

上述借款未签订借款协议，未支付利息，未履行董事会、股东大会审议程序，未履行信息披露义务。公司将对存在的问题进行整改，切实保护公司资金安全，最大程度保障投资者利益，主要措施如下：

1、公司进一步建立健全防范资金占用的公司治理制度和流程机制的建设，严格遵守全国中小企业股份转让系统的各项规则及公司各项制度，从制度上有效规范控股股东及关联方行为，不断提高挂牌公司的规范运作。

2、进一步加强高级管理人员、监事会的监督职能，及时发现内控制度存在的漏洞与不足，督促责任部门对存在问题进行及时整改。同时通过对关联资金往来的事前审查和事后审计约束恶意的资金占用和关联交易的发生，以杜绝控股股东及关联方的资金占用行为。

3、组织学习，提高相关工作人员的合规意识，公司将组织董事、监事、高级管理人员及其他相关人员进行系统培训，对《公司法》《证券法》以及全国中小企业股份转让系统要求的相关规定进行学习，不断提高业务素质 and 合规意识，严格按照相关规定进行相关事项的运作和管理，保证真实、准确、及时、完整地履行信息披露义务。

4、对于发现的公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用问题，公司及时清理、限期归还。

(二) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
胡强、楼大玲	关联方为公司向南京银行股份有限公司杭州萧山支行借款提供担保	3,000,000.00	是	2017.4.28	2017-015
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司、胡强、楼大玲、程洪、许霁红、张光明、郑吉花	杭州萧山区高新技术企业担保有限公司为公司向浙江萧山农村合作银行高新支行借款提供担保，胡强、楼大玲、程洪、许霁红、张光明、郑吉花为公司向浙江萧山农村合作银行高新支行借款提供反担保。	5,000,000.00	是	2017.12.11	2017-034
胡强、楼大玲	关联方为公司向杭州银行股份有限公司萧山支行借款提供担保[注 1]	1,400,000.00	否	2018.4.25	2018-016
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	关联方为公司向杭州银行股份有限公司萧山支行借款提供担保[注 2]	1,400,000.00	否	2018.4.25	2018-016
胡强、楼大玲	关联方为公司向中国银行股份有限公司杭州江南支行借款提供担保[注 3]	5,000,000.00	否	2018.4.25	2018-016
杭州中广智合建筑工程技术	电梯维保服务[注 4]	89,882.80	否	2018.4.25	2018-016

有限公司					
杭州宝盛道谷酒店有限公司	物业服务[注 5]	718,230.10	否	2018.4.25	2018-016
浙江宝盛置业有限公司	物业服务[注 6]	4,263,452.53	否	2018.4.25	2018-016
总计	-	20,871,565.43	-	-	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

[1] 以上关联交易具体内容如下：

[注 1]：2017 年 7 月 25 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司(以下简称“公司”)向杭州银行股份有限公司萧山支行申请贷款人民币 140 万元，关联方胡强、楼大玲为本次借款提供房产抵押担保。

[注 2]2017 年 6 月 7 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司(以下简称“公司”)向杭州银行股份有限公司萧山支行申请贷款人民币 140 万元，关联方杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司为本次借款提供保证担保。

[注 3]2017 年 6 月 14 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司(以下简称“公司”)向中国工商银行股份有限公司杭州江南支行申请贷款人民币 200 万元，关联方胡强及楼大玲为本次借款提供保证担保；2017 年 6 月 14 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司(以下简称“公司”)向中国工商银行股份有限公司杭州江南支行申请贷款人民币 200 万元，关联方胡强及楼大玲为本次借款提供保证担保；2017 年 6 月 26 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司(以下简称“公司”)向中国工商银行股份有限公司杭州江南支行申请贷款人民币 100 万元，关联方胡强及楼大玲为本次借款提供保证担保。

[注 4]：报告期内，由本公司监事廖新结控股的杭州中广智合建筑工程技术有限公司关联公司为本公司提供电梯维保服务 89,882.80 元。

[注 5]：报告期内，本公司与浙江宝盛酒店管理有限公司共同出资设立的公司杭州中广智安物业管理有限公司为关联方杭州宝盛道谷酒店有限公司提供物业服务 718,230.10 元。

[注 6]：报告期内，本公司与浙江宝盛酒店管理有限公司共同出资的公司杭州中广智安物业管理有限公司为关联方浙江宝盛置业有限公司提供物业服务 4,263,452.53 元。

以上关联交易是企业正常经营所需，可推动企业快速发展，满足公司规模扩张、对流动资金的需求，确保公司现金充足，是合理的必要的。报告期内公司独立性没有因关联交易受到不利影响。

(三) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

一、收购资产

1、公司于 2017 年 9 月 15 日召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过《关于补充确认公司全资子公司杭州中广遥光企业管理有限公司收购资产暨关联交易的议案》
议案内容：

(1) 2017 年 6 月 9 日，杭州中广遥光企业管理有限公司(以下简称“子公司”)以 5 万元的价格收购杨潇先生持有的杭州吾来空间设计有限公司 2.5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(2) 2017 年 6 月 30 日，子公司以 5 万元的价格收购华梦君女士持有的杭州新加洛新材料有限公司 2.5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(3) 2017 年 6 月 30 日，子公司以 6 万元的价格收购焦林红女士持有的杭州鸿运鸿网络科技有限公司

2%股权，本次收购未涉及关联交易。

(4) 2017年7月6日，子公司以5万元的价格收购杭州高夫网络科技有限公司持有的杭州环高体育科技有限公司5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(5) 2017年8月1日，子公司以5万元的价格收购杭州高夫网络科技有限公司持有的杭州环高体育科技有限公司5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(6) 2017年7月31日，子公司以5万元的价格收购杭州高夫网络科技有限公司持有的杭州星搜文化传媒有限公司5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(7) 2017年8月4日，子公司以5万元的价格收购杭州尚艺影视传媒有限公司持有的杭州星逸影视文化有限公司5%股权，本次收购未涉及关联交易。

(8) 2017年7月10日，子公司以20万元的价格收购胡强先生持有的杭州启创生物技术有限公司2%股权，本次收购涉及关联交易。

(9) 2017年7月17日，子公司以5万元的价格收购杭州元弘投资管理有限公司持有的杭州星郡文化传媒有限公司1%股权，本次收购涉及关联交易。

(10) 2017年7月25日，子公司以5万元的价格收购楼大玲女士持有的杭州深白服饰有限公司50%股权，本次收购涉及关联交易。

(11) 2017年7月31日，子公司以6万元的价格收购廖新结先生持有的杭州中广智合建筑工程技术有限公司3%股权，本次收购涉及关联交易。

本次收购的具体情况见《关于全资子公司收购资产暨关联交易的公告（补发）》（公告编号：2017-028）。

二、出售资产

公司于2017年9月15日召开2017年第二次临时股东大会，审议通过《关于补充确认出售资产的议案》议案内容：

(1) 公司将持有的杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司4.0706%的股权以1,147,100元的价格转让给杭州理想中央空调有限公司。

(2) 公司全资子公司杭州中广遥光企业管理有限公司将持有的杭州启创生物技术有限公司2%的股权以20万元的价格转让给杭州名正投资管理合伙企业（有限合伙）。

本次出售的具体情况见《出售资产公告（补发）》（公告编号：2017-026）。

（四） 承诺事项的履行情况

1. 公司挂牌申报报告期内存在社保缴纳瑕疵，公司已经承诺：“公司保证在2017年12月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

报告期内未违反上述承诺，已为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保。

2. 公司控股股东、实际控制人胡强针对为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“公司已按相关规定为部分员工缴纳住房公积金，本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、住房公积金方面的法律、法规和规范性文件，若将来因任何原因导致公司被要求为员工补缴住房公积金或发生其他经济损失，我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

报告期内未违反上述承诺，已为符合缴纳条件的员工缴纳公积金。

3. 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，并且承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

报告期内未违反上述承诺。

4. 公司控股股东、实际控制人已签署《关联交易承诺书》，根据该承诺书，承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织将避免与股份公司进行关联交易；如因生产经营需要而无法避免关联交易时，承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织将严格执行关联交易决策等相关制度，依法诚信地履行股东的义务，确保承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织与股份公司之间的关联交易将遵循独立和价格公允的原则进行。

报告期内关联方为公司提供担保未违反上述承诺。

5. 公司控股股东、实际控制人承诺：通过采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节的关联交易产生的资金占用，在发生关联交易行为后应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用。不得以任何形式占用股份公司及子公司（若有）的资金、资产或其他资源（正常经营活动中预支的备用金除外）。

报告期内违反上述承诺，2017 年度控股股东、实际控制人及其他关联方因公司业务开展需要拆借资金，合计占用资产合计 8,098,246.00 元。其中胡强占用资金 2,000,000.00 元，程洪占用资金 150,000.00 元，潘会兵占用资金 5,461,246.00 元，以上占用资金已全部在本年内归还给了公司，期间产生利息合计 118,483.18，暂未收取。杭州中广智合建筑工程技术有限公司占用资金 487,000.00 元，因业务周转需要，暂未归还。

6. 公司挂牌申报报告期内存在派遣用工的情况，公司控股股东、实际控制人胡强就派遣用工的事项作出承诺：“公司因报告期内劳务派遣用工而被有关部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他由此导致中广物业应承担责任的，本人将对中广物业由上述情形产生的财务支出无条件全额承担清偿责任，以避免中广物业遭受任何经济损失。”

报告期内未违反上述承诺

（五） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
房产	抵押	5,344,519.04	10.97%	贷款抵押
总计	-	5,344,519.04	10.97%	-

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,344,166	26.88%	0.00	1,344,166	26.88%
	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%	-	3,655,834	73.12%
	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				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	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%	40,000	25,000
5	高秀华	60,000	-	60,000	1.20%	40,000	20,000
合计		4,795,000	0.00	4,795,000	95.90%	3,582,500	1,212,500
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。							

二、优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

胡强持有中广股份 3,270,000 股，持股比例为 65.4%。胡强持有的股份超过公司股份总额的百分之五十，为公司的控股股东。

胡强，男，汉族，1974 年 3 月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，高级经济师，全国浙商理事会常务理事。学习经历：1994 年 9 月至 1997 年 7 月在华东船舶工业学院学习。工作经历：1997 年 7 月至 1999 年 12 月在浙江万向集团滚动体有限公司担任质量体系办公室主任职务，1999 年 12 月至 2003 年 5 月，在杭州萧山绿之源清洗有限公司担任董事长兼总经理，2003 年 6 月进入中广有限公司工作，现担任公司董事长兼总经理，并兼任公司子公司中广遥光执行董事、法定代表人。

报告期内控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

公司控股股东与实际控制人均为胡强，基本情况同上，报告期内实际控制人未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☐适用 ☒不适用

债券违约情况

☐适用 ☒不适用

公开发行债券的特殊披露要求

☐适用 ☒不适用

四、间接融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
短期借款	本公司	1,500,000	4.72%	2017年12月11日至2018年12月10日	否
短期借款	本公司	3,500,000	4.72%	2017年12月19日至2018年12月18日	否
短期借款	本公司	1,400,000	6.09%	2017年6月7日至2017年7月25日	否
短期借款	本公司	1,400,000	6.09%	2017年7月25日至2018年7月24日	否
短期借款	本公司	500,000	7.83%	2017年10月24日至2018年8月17日	否
短期借款	本公司	1,350,000	4.35%	2017年6月15日至2018年6月15日	否
短期借款	本公司	2,000,000	5.22%	2017年6月14日至2018年5月31日	否
短期借款	本公司	2,000,000	5.22%	2017年6月14日至2018年5月31日	否
短期借款	本公司	1,000,000	5.22%	2017年6月25日至2018年6月25日	否
短期借款	本公司	3,000,000	6.50%	2017年3月8日至2018年3月7日	否
合计	-	17,650,000	-	-	-

违约情况

☐适用 ☒不适用

五、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

☐适用 ☒不适用

(二) 利润分配预案

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
胡强	董事长、总经理	男	43	本科	2017年1月18日-2020年1月17日	是
程洪	董事、副总经理、董事会秘书	男	46	大专	2017年1月18日-2020年1月17日	是
张光明	董事、副总经理	男	44	本科	2017年1月18日-2020年1月17日	是
卜小燕	董事	女	30	本科	2017年1月18日-2020年1月17日	是
胡海根	董事	男	37	中专	2017年1月18日-2020年1月17日	是
孙冬梅	监事	女	36	大专	2017年1月18日-2020年1月17日	是
潘会兵	监事会主席	男	33	本科	2017年1月18日-2020年1月17日	是
廖新结	职工监事	男	46	初中	2017年1月18日-2020年1月17日	是
高玲美	财务总监	女	43	大专	2017年1月18日-2020年1月17日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						4

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事、监事、高级管理人员相互间只属员工关系，与控股股东、实际控制人间也只有聘用员工关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
胡强	董事长、总经理	3,270,000	-	3,270,000	65.40%	3,270,000
程洪	董事、副总经理、董事会秘书	977,000	-	977,000	19.54%	977,000
张光明	董事、副总经理	423,000	-	423,000	8.46%	423,000
合计	-	4,670,000	0.00	4,670,000	93.40%	4,670,000

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☒ 是 ☐ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
--	------------	--

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
金菲菲	监事	换届	无	任期届满，不再续任
阮建英	副总经理	离任	无	退休
孙冬梅	无	换届	监事	原监事任期届满

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

孙冬梅，女汉族，1981年3月15日出生，中国汉族，无境外居留权，大专学历，2000-2004在蓝天宾馆餐厅担任领班，2007年10月在杭州中广物业管理服务股份有限公司担任资金经理至今。

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	30	27
行政人员	4	4
财务人员	6	6
销售人员	4	4
核心技术人员	4	4
服务及保障人员	182	160
员工总计	230	205

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	0
硕士	-	0
本科	58	53
专科	107	100
专科以下	65	52
员工总计	230	205

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

- 1、人员变动：2017年度，公司整体人员稳定，流动性不大。
- 2、公司员工的薪酬依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月足额发放。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同书》，按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工缴纳社会保险及公积金。
- 3、公司非常重视员工的培训和发展，制定了培训计划，全面加强员工培训工作，新员工入职培训、企业文化培训、专业技能培训、安全保密培训、团队建设培训等，不断提升员工素质和能力，提升员工和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和确实的保障。
- 4、公司无需要承担离退休费用的员工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工：

☐适用 ☒不适用

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

☒适用 ☐不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
胡强	董事长、总经理	3,270,000
程洪	董事、副总经理、董事会秘书	977,000
张光明	董事、副总经理	423,000
黄海	项目经理	0
合计		4,670,000

核心人员的变动情况：

公司无核心人员，核心技术人员共4位，除黄海外，其他系董事长、总经理胡强、董事、副总经理、董事会秘书程洪及董事、副总经理张光明，本年度核心技术人员未变动。

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	☒ 是 ☐ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

1. 报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关业务规则的要求及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，不断完善法人治理结构和内部控制制度，提高公司规范运作水平。报告期间，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规履行各自的权利和义务。公司董事、监事及高级管理人员均符合任职条件并能够切实履行应尽的职责和义务。

2. 本年度制定了新《年报信息披露重大差错责任追究制度》，确保提高年报信息披露的质量和透明度，确保公司年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

在股东权利保障方面，公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护中小股东的利益。同时根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，建立了相对健全的股东保障机制，在《公司章程》中明确了投资者关系管理、关联股东和董事回避制度等，给股东提供了合适的保护。公司历次股东大会的召集、召开程序、出席股东大会的人员资格及股东大会的表决程序均符合相关法律法规的规定，能够确保全体股东，尤其是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，因相关工作人员疏忽，未严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》、《公司章程》等法律法规及规范性文件的要求和程序，及时履行信息披露义务，公司已于第二届董事会第三次会议中审议《关于补充确认公司经营范围变更及修改章程的议案》、《关于补充确认出售资产的议案》、《关于补充确认公司全资子公司

杭州中广遥光企业管理有限公司收购资产暨关联交易的议案》，对公司 2016 年度内发生的事项发起补充确认程序，详见《关于追认公司经营范围变更及修改公司章程的公告》（公告编号：2017-025）、《出售资产公告（补发）》（公告编号：2017-026）、《关于全资子公司收购资产暨关联交易的公告（补发）》（公告编号：2017-028）。公司在今后的工作中将进一步加强信息披露工作管理，加大信息披露义务人对于公司规章制度和监管规则的培训和学习，严格按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的规定，规范履行信息披露义务。提升公司规范化运作的水平，确保公司信息披露的准备和及时。

4、 公司章程的修改情况

- 1、公司于 2017 年 4 月 27 日召开的第二届董事会第二次会议审议通过《关于追认公司经营范围变更及修改公司章程的议案》，该议案通过公司 2016 年年度股东大会审议。经登记机关核准，公司章程第二章第九条修改前为：本公司经营范围为：服务：物业管理，家政服务。（以公司登记机关核定的经营范围为准）。修改前后为：本公司经营范围为：服务：物业服务，家政服务，餐饮管理。（以公司登记机关核定的经营范围为准）。
- 2、公司于 2017 年 8 月 30 日召开的第二届董事会第三次会议审议并通过《关于补充确认公司经营范围变更及修改章程的议案》，该议案通过公司 2017 年第二次临时股东大会审议。经登记机关核准，《公司章程》第二章第九条修改前为：本公司经营范围为：服务：物业管理，家政服务，餐饮管理。修改后为：本公司经营范围为：服务：物业服务，家政服务，餐饮管理；广告设计制作，文化艺术交流活动策划、市场营销活动策划，房地产营销策划、咨询；高新技术咨询、高新技术项目孵化；投资咨询、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；互联网平台的技术开发、技术咨询、技术服务；销售：食品，国家政策允许上市的食用农产品，服装鞋帽，针纺织品，工艺礼品，办公文教用品，家纺，劳保产品，数码家电，电子产品，床上用品，化妆品，玩具**。

（二） 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	6	1、第二届董事会第一次会议：审议并通过了《关于选举胡强先生担任公司第二届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》；2、第二届董事会第二次会议：审议并通过了《关于公司 2016 年年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2016 年年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2016 年总经理工作报告的议案》、《关于公司 2016 年财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年财务预算报告的议案》、《关于公司 2016 年度利润分配的议案》、《关于追认公司经营范围变更及修改章程的议案》、《关于补充确认关联交易的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《关于提请召开 2016 年度股东大会的议案》；3、第二届董事会第三次会议：审议并通过了《关于公司 2017 年半年度报告的议案》、《关于补充确认公司经营范围变更及修改章程的议案》、《关于补

		充确认出售资产的议案》、《关于补充确认公司全资子公司杭州中广遥光企业管理有限公司收购资产暨关联交易的议案》、《关于提请召开 2017 年第二次临时股东大会的议案》；4、第二届董事会第四次会议：审议并通过了《关于公司对外投资设立控股子公司的议案》；5、第二届董事会第五次会议：审议并通过了《关于补充确认出售资产的议案》、《关于关联方为公司借款提供担保的议案》、《关于提请召开 2017 年第三次临时股东大会的议案》；6、第二届董事会第六次会议：审议并通过了《关于变更会计师事务所的议案》、《关于提请召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》。
监事会	3	1、第二届监事会第一次会议：审议并通过了《关于选举潘会兵先生担任公司第二届监事会主席的议案》；2、第二届监事会第二次会议：审议并通过了《关于公司 2016 年年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2016 年年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2016 年财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年财务预算报告的议案》、《关于公司 2016 年度利润分配的议案》；3、第二届监事会第三次会议：审议并通过了《关于公司 2017 年半年度报告的议案》；
股东大会	4	1、2017 年第一次临时股东大会：审议并通过了《关于公司第二届董事会换届选举的议案》、《关于公司第二届监事会换届选举的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务报告审计机构的议案》；2、2016 年年度股东大会：审议并通过了《关于公司 2016 年年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2016 年年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2016 年年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2016 年财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年财务预算报告的议案》、《关于公司 2016 年度利润分配的议案》、《关于追认公司经营范围变更及修改章程的议案》、《关于补充确认关联交易的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》；3、2017 年第二次临时股东大会：审议并通过了《关于补充确认公司经营范围变更及修改章程的议案》、《关于补充确认出售资产的议案》、《关于补充确认公司全资子公司杭州中广遥光企业管理有限公司收购资产暨关联交易的议案》；4、2017

		年第三次临时股东大会：审议并通过了《关于关联方为公司借款提供担保的议案》；
--	--	---------------------------------------

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司严格按照有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等的有关规定，公司股东大会、董事会、监事会的召集、议案审议、通知时间、召开程序、授权程序、表决和决议等事项均符合法律法规和公司章程的有关规定。今后公司将继续强化三会在公司治理中的作用，为公司科学民主决策提供制度保障。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及其他有关法律、法规、规范和中国证券会有关法律、法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部管理和控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护投资者利益。公司已形成股东大会、董事会、监事会和管理层各司其责、各负其责、相互配合、相互制约的科学有效的工作机制。截止报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司严格按照持续信息披露的规定与要求自觉履行信息披露义务，按规则编制并披露每期定期报告与临时报告，确保投资者能够及时了解公司生产经营、财务状况等重要信息。公司信箱、邮箱、电话、传真、网站均保持畅通，主动给予投资者联系及耐心解答，记录投资者提出的意见和建议，认真做好投资者管理工作，促进企业规范运作水平。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了完全独立，具有完全独立完整的业务及自主经营能力，并承担相应的责任与风险。具体情况如下：

(一) 业务独立

公司的主营业务为物业服务和家政服务。公司的业务独立于控制股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。公司业务独立。

(二) 资产独立

公司由有限公司整体变更设立，有限公司的资产和负债全部进入公司，并依法办理了相关资产和产权的变更登记。与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有相关所有权。公司对拥有的资产独立登记、

建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司不存在产权归属纠纷或潜在的相关纠纷，不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保的情况。公司对所有资产拥有完全的控制支配权。

（三）人员独立

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人控制的除公司及其全资子公司以外的其他企业中担任董事、监事以外的其他职务，也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业处领薪的情形。公司人员独立。

（四）财务独立

公司成立了独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共享银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司财务独立。

（五）机构独立

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰，独立作出决策。公司机构独立。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立一套较健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，能够满足公司当前发展需要，同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司机制健康平稳运行。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。公司已于 2016 年度股东大会审议并通过了《年度报告差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	无
审计报告编号	中兴华审字（2018）第 510060 号
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大夏东座 15 层
审计报告日期	2018-04-23
注册会计师姓名	庞玉文 黄明
会计师事务所是否变更	是

审计报告正文：

审计报告

中兴华审字（2018）第 510060 号

杭州中广物业管理服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了杭州中广物业管理服务股份有限公司（以下简称“中广股份公司”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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，公允反映了中广股份公司 2017 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中广股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

中广股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中广股份公司 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式

的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中广股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中广股份公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中广股份公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：庞玉文

中国·北京

中国注册会计师：黄明

2018 年 4 月 23 日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	15,481,971.55	5,523,437.93
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	六、2	16,040,981.02	19,936,297.27
预付款项	六、3	462,793.58	737,834.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	六、4	152,827.54	
应收股利			
其他应收款	六、5	6,804,146.73	2,325,138.67
买入返售金融资产			
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		38,942,720.42	28,522,708.30
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、6	1,100,000.00	2,147,100.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、7	6,729,461.31	7,330,029.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、8	1,174,012.87	1,507,611.06
递延所得税资产	六、9	118,752.95	287,511.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,122,227.13	11,272,251.13
资产总计		48,064,947.55	39,794,959.43
流动负债：			
短期借款	六、10	16,150,000.00	16,890,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金			

融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	六、11	955,121.29	934,862.28
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、12	1,211,054.12	2,073,756.13
应交税费	六、13	3,973,273.82	2,892,647.00
应付利息	六、14	25,844.18	26,531.47
应付股利			
其他应付款	六、15	10,920,815.94	6,418,094.85
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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		33,236,109.35	29,235,891.73
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			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		33,236,109.35	29,235,891.73
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、16	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、17	367,886.86	367,886.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	六、18	808,703.84	507,697.93
一般风险准备			
未分配利润	六、19	8,103,577.46	4,598,674.40
归属于母公司所有者权益合计		14,280,168.16	10,474,259.19
少数股东权益		548,670.04	84,808.51
所有者权益合计		14,828,838.20	10,559,067.70
负债和所有者权益总计		48,064,947.55	39,794,959.43

法定代表人：胡强

主管会计工作负责人：高玲美

会计机构负责人：程洪

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,464,442.35	3,499,985.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	十三、1	15,813,940.26	19,459,630.77
预付款项		56,403.54	612,834.43
应收利息		152,827.54	-
应收股利			-
其他应收款	十三、2	6,745,844.70	2,255,136.87
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		31,233,458.39	25,827,587.92
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,000,000.00	2,147,100.00
持有至到期投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	十三、3	1,245,000.00	815,000.00
投资性房地产			-
固定资产		6,710,102.98	7,330,029.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		425,679.56	607,611.08
递延所得税资产		117,564.64	183,687.65
其他非流动资产			-
非流动资产合计		9,498,347.18	11,083,427.80
资产总计		40,731,805.57	36,911,015.72
流动负债：			
短期借款		16,150,000.00	16,890,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		689,079.61	62,499.00
应付职工薪酬		1,011,508.23	2,070,248.35
应交税费		3,700,094.68	2,888,973.55
应付利息		25,844.18	26,531.47
应付股利			
其他应付款		5,627,100.10	4,454,643.65
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		27,203,626.80	26,392,896.02
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			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		27,203,626.80	26,392,896.02
所有者权益：			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			-
其中：优先股			-

永续债			-
资本公积		441,140.35	441,140.35
减：库存股			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积		808,703.84	507,697.93
一般风险准备			
未分配利润		7,278,334.58	4,569,281.42
所有者权益合计		13,528,178.77	10,518,119.70
负债和所有者权益合计		40,731,805.57	36,911,015.72

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、20	85,584,248.27	67,520,656.17
其中：营业收入	六、20	85,584,248.27	67,520,656.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		81,480,143.86	64,182,544.44
其中：营业成本	六、20	69,847,074.23	52,379,985.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、21	560,638.29	1,059,383.33
销售费用	六、22	753,463.38	768,751.81
管理费用	六、23	7,699,629.81	9,432,034.42
财务费用	六、24	1,129,541.36	1,189,018.27
资产减值损失	六、25	1,489,796.79	-646,628.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	六、26	2,000,000.00	

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,104,104.41	3,338,111.73
加：营业外收入	六、27	254,170.03	458,496.69
减：营业外支出	六、28	12,873.92	118,214.91
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		6,345,400.52	3,678,393.51
减：所得税费用	六、29	2,075,630.02	951,288.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,269,770.50	2,727,104.74
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	－	－	－
1.持续经营净利润		4,269,770.50	2,727,104.74
2.终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类：	－	－	－
1.少数股东损益		463,861.53	-140,191.49
2.归属于母公司所有者的净利润		3,805,908.97	2,867,296.23
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		4,269,770.50	2,727,104.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,805,908.97	2,867,296.23
归属于少数股东的综合收益总额		463,861.53	-140,191.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.76	0.57
（二）稀释每股收益		0.76	0.57

法定代表人：胡强

主管会计工作负责人：高玲美

会计机构负责人：程洪

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	79,581,381.87	66,286,846.50
减：营业成本	十三、4	66,031,897.39	51,438,565.26
税金及附加		530,039.92	1,047,161.62
销售费用		749,720.46	766,506.35
管理费用		6,931,126.65	8,577,807.10
财务费用		1,132,431.62	1,183,488.85
资产减值损失		1,479,369.27	-648,084.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益		2,000,000.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,726,796.56	3,921,401.58
加：营业外收入		2,170.03	155,880.00
减：营业外支出		12,873.92	117,473.37
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,716,092.67	3,959,808.21
减：所得税费用		1,706,033.60	1,048,651.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,010,059.07	2,911,156.74
（一）持续经营净利润		3,010,059.07	2,911,156.74
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		3,010,059.07	2,911,156.74
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.60	0.58
（二）稀释每股收益		0.60	0.58

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	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		94,355,285.99	64,372,274.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			2,616.69
收到其他与经营活动有关的现金	六、30、(1)	37,514,219.60	6,529,702.96
经营活动现金流入小计		131,869,505.59	70,904,593.75
购买商品、接受劳务支付的现金		51,054,290.61	27,272,180.77
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		25,847,137.07	30,611,193.00
支付的各项税费		4,955,005.17	2,588,492.48
支付其他与经营活动有关的现金	六、30(2)	37,901,987.29	4,883,371.45
经营活动现金流出小计		119,758,420.14	65,355,237.70
经营活动产生的现金流量净额		12,111,085.45	5,549,356.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,767,100.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	六、30(3)	10,982,723.00	
投资活动现金流入小计		12,749,823.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		230,362.39	1,861,545.72

的现金			
投资支付的现金		720,000.00	47,100.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、30(4)	11,792,723.00	
投资活动现金流出小计		12,743,085.39	1,908,645.72
投资活动产生的现金流量净额		6,737.61	-1,908,645.72
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		17,650,000.00	22,500,000.00
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金	六、30(5)		389,959.03
筹资活动现金流入小计		17,650,000.00	22,889,959.03
偿还债务支付的现金		18,390,000.00	22,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,092,498.74	1,164,234.62
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	六、30(6)	1,826,790.70	199,999.94
筹资活动现金流出小计		21,309,289.44	23,474,234.56
筹资活动产生的现金流量净额		-3,659,289.44	-584,275.53
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		8,458,533.62	3,056,434.80
加：期初现金及现金等价物余额		5,523,437.93	2,467,003.13
六、期末现金及现金等价物余额		13,981,971.55	5,523,437.93

法定代表人：胡强

主管会计工作负责人：高玲美

会计机构负责人：程洪

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	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		88,423,621.51	62,661,726.83
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		26,965,455.41	4,420,027.37
经营活动现金流入小计		115,389,076.92	67,081,754.20
购买商品、接受劳务支付的现金		48,616,889.50	26,903,707.50
支付给职工以及为职工支付的现金		23,503,669.46	29,375,511.77
支付的各项税费		4,606,692.45	2,514,578.93
支付其他与经营活动有关的现金		31,287,817.18	4,722,052.03
经营活动现金流出小计		108,015,068.59	63,515,850.23
经营活动产生的现金流量净额		7,374,008.33	3,565,903.97

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,147,100.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		10,982,723.00	
投资活动现金流入小计		12,129,823.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		157,362.39	861,545.72
投资支付的现金		430,000.00	587,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金		11,792,723.00	
投资活动现金流出小计		12,380,085.39	1,448,645.72
投资活动产生的现金流量净额		-250,262.39	-1,448,645.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		17,650,000.00	22,500,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金			389,959.03
筹资活动现金流入小计		17,650,000.00	22,889,959.03
偿还债务支付的现金		18,390,000.00	22,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,092,498.74	1,164,234.62
支付其他与筹资活动有关的现金		1,826,790.70	199,999.94
筹资活动现金流出小计		21,309,289.44	23,474,234.56
筹资活动产生的现金流量净额		-3,659,289.44	-584,275.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,464,456.50	1,532,982.72
加：期初现金及现金等价物余额		3,499,985.85	1,967,003.13
六、期末现金及现金等价物余额		6,964,442.35	3,499,985.85

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	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	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				367,886.86				507,697.93		4,598,674.40	84,808.51	10,559,067.70
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				367,886.86				507,697.93		4,598,674.40	84,808.51	10,559,067.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									301,005.91		3,504,903.06	463,861.53	4,269,770.50
（一）综合收益总额											3,805,908.97	463,861.53	4,269,770.50
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								301,005.91		-301,005.91			
1. 提取盈余公积								301,005.91		-301,005.91			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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	5,000,000.00				367,886.86			808,703.84		8,103,577.46	548,670.04	14,828,838.2	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				367,886.86				216,582.26		2,022,493.84	225,000.00	7,831,962.96
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				367,886.86				216,582.26		2,022,493.84	225,000.00	7,831,962.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									291,115.67		2,576,180.56	-140,191.49	2,727,104.74
（一）综合收益总额											2,867,296.23	-140,191.49	2,727,104.74
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													

(三) 利润分配								291,115.67		-291,115.67		
1. 提取盈余公积								291,115.67		-291,115.67		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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	5,000,000.00				367,886.86			507,697.93		4,598,674.40	84,808.51	10,559,067.70

法定代表人：胡强

主管会计工作负责人：高玲美

会计机构负责人：程洪

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				441,140.35				507,697.93		4,569,281.42	10,518,119.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				441,140.35				507,697.93		4,569,281.42	10,518,119.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									301,005.91		2,709,053.16	3,010,059.07
（一）综合收益总额											3,010,059.07	3,010,059.07
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									301,005.91		-301,005.91	
1．提取盈余公积									301,005.91		-301,005.91	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												

4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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	5,000,000.00				441,140.35				808,703.84		7,278,334.58	13,528,178.77

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				441,140.35				216,582.26		1,949,240.35	7,606,962.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				441,140.35				216,582.26		1,949,240.35	7,606,962.96
三、本期增减变动金额(减									291,115.67		2,620,041.07	2,911,156.74

少以“—”号填列)												
(一) 综合收益总额											2,911,156.74	2,911,156.74
(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								291,115.67		-291,115.67		
1. 提取盈余公积								291,115.67		-291,115.67		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	5,000,000.00				441,140.35				507,697.93		4,569,281.42	10,518,119.70

杭州中广物业管理服务股份有限公司

2017 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

杭州中广物业管理服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由胡强、程洪、张光明共同发起设立，并经杭州市工商行政管理局萧山分局核准登记，企业法人营业执照注册号为 91330100747185234U，注册资本为 500 万元，法定代表人为胡强，注册地为杭州市萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室。

公司前身系杭州中广物业管理服务有限公司（以下简称中广有限），系由杭州市工商行政管理局下城区分局批准，由自然人吴丽娟、董卫红共同出资，于 2003 年 3 月 27 日成立的有限责任公司，注册资本为人民币 20 万元。该次出资已由浙江天华会计事务所出具同会事验[2003 第]208 号验资报告确认，取得的企业法人营业执照号为 3301032006524。

2003 年 8 月 27 日，经股东会决议，吴丽娟将拥有中广有限 18.5%的股权，董卫红将拥有中广有限 16.5%的股权，共计 35%的股权全部转让给周建生。

2004 年 5 月 18 日，周建生与胡强签署《出资转让协议》，周建生将拥有中广有限 35%的股权以 7 万元转让给胡强。同时地址变更为“杭州市萧山区城厢街道新世纪广场 E 座 4 层；注册号变更为“3301812712870”；工商管辖地变更为“杭州市萧山区城厢工商所”；经营范围变更为“服务（除中介）：物业服务、承办会展、家政服务、水电安装、楼房清洗（除外墙清洗）”。

2006 年 8 月 5 日，吸收杭州萧山绿之源清洗有限公司为新股东，公司注册资本由 20 万元增加到 500 万元。本次增资由杭州萧然会计师事务所出具《验资报告》（杭萧会内变验（2006）第 136 号）确认。

2006 年 11 月 24 日，吴丽娟将持有中广有限的 1.3%股权以 6.5 万元转让给赵明慧。

2009 年 1 月 8 日，杭州萧山绿之源清洗有限公司将拥有中广有限 90%的股权进行转让，其中 40%的股权以 200 万元转让给周建生，50%的股权以 250 万元转让给胡强。

2011 年 12 月 25 日，胡强将持有中广有限 6.4%的股权以 32 万元的价格转让给程洪，周建生将持有中广有限 6%的股权以 30 万元的价格转让给程洪，董卫红将持有中广有限 1.3%的股权以 6.5 万元价格转让给程洪，赵明慧将持有中广有限 1.3%的股权以转让 6.5 万元给程洪。

2012 年 9 月 20 日，周建生将持有中广有限 26%的股权，以 130 万元的价格转让给胡强；同意周建生将持有中广有限 8%的股权，以 40 万元的价格转让给程洪。

2013 年 3 月 8 日，中广有限召开股东大会，全体股东一致同意中广有限的住所地变更

为“杭州市萧山区金城路 185 号商会大厦 A 座 5 楼”，并同意修改公司章程。

2013 年 10 月 18 日，胡强将持有中广有限 7%的股权，以 35 万元的价格转让给张光明，程洪将持有中广有限 2%的股权以 10 万元的价格转让给张光明。

2013 年 12 月 9 日，中广有限整体变更为股份公司，并决定以 2013 年 10 月 31 日为评估、审计基准日。本次变更由利安达会计师事务所有限责任公司上海分所，出具《审计报告》（利安达审字[2013]第 M1258 号）；上海城乡资产评估有限责任公司出具《评估报告》（沪城评报字[2013]第 A1301 号）；上海创联会计师事务所出具《验资报告》（沪创验字[2013]3614 号），变更公司名称为杭州中广物业管理服务股份有限公司，注册号为 330181000106830。变更后注册资本 500 万元。

2014 年 10 月 8 日，根据股东大会决议，公司增资 1500 万元。胡强认缴出资 1050 万元，投资方式为货币出资；程洪认缴出资 315 万元，投资方式为货币出资；张光明认缴出资 135 万元，投资方式为货币出资。以上股东认缴资金实际未出资到位。

2015 年 4 月 20 日，股东大会决议减少实际未出资到位注册资本 1500 万元；其中，胡强减少 1050 万元股权；程洪减少 315 万元股权；张光明减少 135 万元股权。

2015 年 4 月 24 日，工商核准公司将住所由“萧山区金城路 185 号商会大厦 A 座 5 楼”变更为“萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室”。

2015 年 6 月 23 日，股东胡强与徐越峰、李益平、李明、冯燕、高秀华、章国荣签订《股权转让协议》，胡强将其持有的公司 0.6%的 3 万元股权转让给徐越峰；胡强将其持有的公司 0.6%的 3 万元股权转让给李益平；胡强将其持有的公司 0.6%的 3 万元股权转让给李明；胡强将其持有的公司 1.2%的 6 万元股权转让给冯燕；胡强将其持有的公司 1.2%的 6 万元股权转让给高秀华；胡强将其持有的公司 0.4%的 2 万元股权转让给章国荣。

同日，程洪与刘家高、章国荣、杭州元弘投资管理有限公司签订的《股权转让协议》，程洪将其持有的公司 0.6%的 3 万元股权转让给刘家高；程洪将其持有的公司 0.66%的 3.3 万元股权转让给杭州元弘投资管理有限公司；程洪将其持有的公司 0.2%的 1 万元股权转让给章国荣。

同日，张光明与李益平、冯燕、杭州元弘投资管理有限公司签订《股权转让协议》，张光明将其持有的公司 0.2%的 1 万元股权转让给李益平；张光明将其持有的公司 0.24%的 1.2 万元股权转让给杭州元弘投资管理有限公司；张光明将其持有的公司 0.1%的 0.5 万元股权转让给冯燕。

经历次股权变更截止 2017 年 12 月 31 日，各股东姓名、出资方式、所持股份数额及持股比例如下：

股东姓名	出资方式	股份数(万股)	持股比例 (%)
胡强	净资产折股	327.00	65.40

程洪	净资产折股	97.70	19.54
张光明	净资产折股	42.30	8.46
冯燕	货币	6.50	1.30
高秀华	货币	6.00	1.20
杭州元弘投资管理有限公司	货币	4.50	0.90
李益平	货币	4.00	0.80
徐越峰	货币	3.00	0.60
李明	货币	3.00	0.60
章国荣	货币	3.00	0.60
刘家高	货币	3.00	0.60
合计		500.00	100.00

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：公司所属行业为服务业

经营范围：服务：物业服务，家政服务，餐饮管理；广告设计制作，文化艺术交流活动策划、市场营销活动策划，房地产营销策划、咨询；高新技术咨询、高新技术项目孵化；投资咨询、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；互联网平台的技术开发、技术咨询、技术服务；销售：食品，国家政策允许上市的食用农产品，服装鞋帽，针纺织品，工艺礼品，办公文教用品，家纺，劳保产品，数码家电，电子产品，床上用品，化妆品，玩具**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要产品（或提供劳务等）：公司主要产品为物业服务。

本公司及各子公司主要从事物业管理服务及公司管理服务。

分支机构情况：

杭州中广物业管理服务股份有限公司合肥分公司于 2013 年 3 月 26 日成立，现已正常运营。

杭州中广物业管理服务股份有限公司六安分公司于 2013 年 11 月 29 日成立，尚未实际运营。

杭州中广物业管理服务股份有限公司成都分公司于 2014 年 9 月 22 日成立，尚未实际运营。

杭州中广物业管理服务股份有限公司芜湖分公司于 2017 年 10 月 27 日成立，尚未实际运营。

(三) 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2018年4月23日决议批准报出。

(四) 合并报表范围

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 3 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。
本公司本期合并范围新增杭州中广智行房地产咨询有限公司。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 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及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外, 本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产, 按公允价值减去预计费用后的金额, 以及符合持有待售条件时的原账面价值, 取两者孰低计价。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报, 本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2017 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事物业服务行业及公司管理服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认、应收账款坏账计提、固定资产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注四、17“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注四、22“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币, 本公司及境内子公司

以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本

公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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；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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安

排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、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。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款

项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即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，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融、资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该

损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表

内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
[组合 1]：账龄分析法组合	账龄分析法组合
[组合 2]：低风险组合	应收关联方款项、保证金、备用金

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
----	------

项目	计提方法
[组合 1]: 账龄分析法组合	账龄分析法
[组合 2]: 低风险组合	经测试后, 未发生减值的, 不计提坏账准备

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	2	2
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、持有待售资产

本公司若主要通过出售 (包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同) 而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件: 某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; 本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺; 预计出售将在一年内完成。其中, 处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产, 以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的, 该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组, 所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值, 再按比例抵减

该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者

权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会

计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	20	5	4.75
办公设备及其他	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
运输工具	年限平均法	5	5	23.75

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15 “长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、房租费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的

其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

17、收入

企业按照签订的物业合同提供物业服务，从实际发生劳务时开始按照合同规定金额及方式按照权责发生制收取物业服务费，确认收入。

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（4）收入确认具体方法

物业收入：企业按照签订的物业合同提供物业服务，从实际发生劳务时开始按照合同规定金额及方式按照权责发生制收取物业服务费，确认收入。

房租服务收入：按合同规定的付租日期和金额，确定租金收入的实现。如果合同规定的收款日期已到，承租方未付租金的，仍应视为租金收入实现。

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理

测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。

此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

21、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

A、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《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》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》，自2017年6月12日起实施。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日(2017年5月28日)存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。

B、按照财政部在2017年12月发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30号)，对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，以及相应涉及的“营业外收入”、“营业外支出”行项目。

(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。

22、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（3）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、13%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按实际缴纳的流转税的25%计缴。

杭州中广物业管理服务股份有限公司物业费增值税税率为 6%，电费增值税税率为 17%，水费 2017 年 1-6 月增值税税率为 13%，2017 年 7-12 月增值税税率为 3%。

子公司杭州中广智安物业管理有限公司与杭州中广遥光企业管理有限公司均为小规模纳税人，增值税税率为 3%。

杭州中广物业管理服务股份有限公司合肥分公司为小规模纳税人 2017 年 1-5 月增值税税率 3%，2017 年 6-12 月增值税税率 6%。

子公司杭州中广遥光企业管理有限公司为小型微利企业，减半按照 20%税率征收所得

税。

2、税收优惠及批文

根据【财政部、国家税务总局】《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》【财税[2015]99号】，自2015年起至2017年减半按照20%税率征收企业所得税。另扩大享受企业所得税优惠的小型微利企业范围。自2017年1月1日至2019年12月31日，将小型微利企业年应纳税所得额上限由30万元提高到50万元，符合这一条件的小型微利企业所得减半计算应纳税所得额并按20%优惠税率缴纳企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2017年1月1日，期末指2017年12月31日，本期指2017年度，上期指2016年度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	146,534.17	61,674.76
银行存款	15,335,437.38	5,461,763.17
其他货币资金		
合计	15,481,971.55	5,523,437.93
其中：存放在境外的款项总额		

注：本期货币资金质押情况参见附注六、32。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	16,378,987.74	100.00	338,006.72	2.06	16,040,981.02
组合1：以账龄为信用风险特征的应收款项	16,378,987.74	100.00	338,006.72	2.06	16,040,981.02
组合2：关联方款项、保证金、备用金					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	16,378,987.74	97.30	338,006.72	2.06	16,040,981.02

(续)

类别	年初余额				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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	20,419,499.17	100.00	483,201.90	2.37	19,936,297.27
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收款项	19,965,157.07	97.77	483,201.90	2.42	19,481,955.17
组合 2：关联方款项、保证金、备用金	454,342.10	2.23			454,342.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	20,419,499.17	100.00	483,201.90	2.37	19,936,297.27

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,248,650.82	324,973.02	2.00
1 至 2 年	130,336.92	13,033.70	10.00
合计	16,378,987.74	338,006.72	2.06

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	19,143,146.91	382,862.94	2.00
1 至 2 年	640,630.67	64,063.07	10.00
2 至 3 年	181,379.49	36,275.90	20.00
合计	19,965,157.07	483,201.90	2.42

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,598,666.11 元

(3) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,743,861.30

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
杭州市质量技术监督检测院	物管费	389,756.49	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州市萧山区市场监督管理局	物管费	94,834.50	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
快客电梯有限公司	物管费	100.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
东方电气新能源设备（杭州）有限公司	物管费	6,566.25	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州市萧山区人力资源和社会保障局	物管费	157,111.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州市萧山区社会保障管理中心	物管费	27,522.74	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
中艺花边集团有限公司	物管费	150,000.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
浙江萧星置业有限公司	物管费	893,468.47	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州中赛实业有限公司	物管费	24,501.85	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
合计		1,743,861.30			

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 8,625,569.68 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 52.67%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 172,511.39 元。

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江萧星置业有限公司	2,121,222.51	12.95	42,424.45
杭州萧山梅花楼置业有限公司	2,242,391.53	13.69	44,847.83
杭州萧山新塘街道曾家桥村经济合作社	1,927,198.50	11.77	38,543.97
萧山商会大厦业主委员会	1,294,947.10	7.91	25,898.94
杭州同安投资有限公司	1,039,810.04	6.35	20,796.20
合计	8,625,569.68	52.67	172,511.39

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	462,793.58	100.00	737,834.43	100.00
合计	462,793.58	100.00	737,834.43	100.00

注：本期无账龄超过 1 年的预付款

4、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
资金拆借利息	152,827.54	
合计	152,827.54	

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,948,281.68	100.00	144,134.95	2.07	6,804,146.73
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收账款	5,047,747.65	72.65	144,134.95	2.86	4,903,612.70
组合 2：关联方款项、保证金、备用金	1,900,534.03	27.35			1,900,534.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,948,281.68	100.00	144,134.95	2.07	6,804,146.73

(续)

类别	年初余额				
	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					

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,578,142.95	100.00	253,004.28	9.81	2,325,138.67
组合 1: 以账龄为信用风险特征的应收账款	1,503,696.00	58.32	253,004.28	16.83	125,691.72
组合 2: 关联方款项、保证金、备用金	1,074,446.95	41.68			1,074,446.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,578,142.95	100.00	253,004.28	9.81	2,325,138.67

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,701,747.65	94,034.95	2.00
1 至 2 年	231,000.00	23,100.00	10.00
2 至 3 年	110,000.00	22,000.00	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	5,047,747.65	144,134.95	2.86

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	603,759.00	12,075.18	2.00
1 至 2 年	608,715.00	60,871.5	10.00
2 至 3 年	88,200.00	17,640.00	20.00
3 至 4 年	-		
4 至 5 年	203,022.00	162,417.60	80.00
合计	1,503,696.00	253,004.28	16.83

②组合中，无需计提坏账准备其他应收款

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	1,400,699.00	882,441.95
关联方借款	487,000.00	
备用金	12,835.03	192,005.00
合计	1,900,534.03	1,074,446.95

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期提坏账准备金额-108,869.33 元；

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	1,400,699.00	882,441.95
借款	1,297,000.00	
往来款	4,237,747.65	1,503,696.00
备用金	12,835.03	192,005.00
合计	6,948,281.68	2,578,142.95

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	往来款	3,700,000.00	1 年以内	53.25	74,000.00
席汤海	借款	810,000.00	1 年以内	11.66	16,200.00
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	借款	487,000.00	1 年以内	7.01	
杭州市萧山区人民政府新塘街道办事处	保证金	200,000.00	1 年以内	2.88	
萧山区银河小区业主委员会	保证金	150,000.00	2-3 年	2.16	
合计		5,347,000.00		76.96	90,200.00

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	1,100,000.00		1,100,000.00	2,147,100.00		2,147,100.00
按成本计量的	1,100,000.00		1,100,000.00	2,147,100.00		2,147,100.00
其他						
合计	1,100,000.00		1,100,000.00	2,147,100.00		2,147,100.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00					7.69	
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	1,147,100.00		1,147,100.00							
杭州星郡影视文化有限公司		50,000.00		50,000.00					1.00	
杭州新加洛新材料有限公司		50,000.00	50,000.00							
杭州星搜影视文化有限公司		50,000.00	50,000.00							
杭州星逸文化传媒有限公司		50,000.00		50,000.00					5.00	
杭州吾来空间设计有限公司		50,000.00	50,000.00							
杭州深白服饰有限公司		50,000.00	50,000.00							
杭州中广智合建筑工程技术有限公司		60,000.00	60,000.00							
杭州环高体育科技有限公司		100,000.00	100,000.00							
杭州启创生物技术有限公司		200,000.00	200,000.00							
杭州鸿运鸿网络科技有限公司		60,000.00	60,000.00							
合计	2,147,100.00	720,000.00	1,767,100.00	1,100,000.00					—	

注：截止财务报表批准报出日，杭州中广遥光企业管理有限公司对除杭州启创生物技术有限公司及杭州杭州鸿运鸿网络科技有限公司外的股权出售情况均未进行工商变更。

7、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输工具	合计
一、账面原值				
1、年初余额	6,179,230.00	1,831,447.72	1,600,593.35	9,611,271.07
2、本期增加金额		105,336.75	75,025.64	180,362.39
(1) 购置		105,336.75	75,025.64	180,362.39
3、本期减少金额			59,494.35	59,494.35
(1) 处置或报废			59,494.35	59,494.35
4、期末余额	6,179,230.00	1,936,784.47	1,616,124.64	9,732,139.11
二、累计折旧				
1、年初余额	541,197.56	878,053.80	861,990.64	2,281,242.00
2、本期增加金额	293,513.40	294,745.69	189,664.93	777,924.02
(1) 计提	293,513.40	294,745.69	189,664.93	777,924.02
3、本期减少金额			56,488.22	56,488.22
(1) 处置或报废			56,488.22	56,488.22
4、期末余额	834,710.96	1,172,799.49	995,167.35	3,002,677.80
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	5,344,519.04	763,984.98	620,957.29	6,729,461.31
2、年初账面价值	5,638,032.44	953,393.92	738,602.71	7,330,029.07

注：本期抵押资产清单详见附注六、32。

8、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
装修费	1,507,611.06	50,000.00	383,598.19		1,174,012.87
合计	1,507,611.06	50,000.00	383,598.19		1,174,012.87

9、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	482,141.67	118,752.95	736,206.19	184,051.55
可抵扣亏损			413,837.80	103,459.45
合计	482,141.67	118,752.95	1,150,043.99	287,511.00

注：子公司杭州中广遥光企业管理有限公司所得减半按 20% 的税率计征所得税。

10、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
保证借款	9,400,000.00	11,890,000.00
抵押保证借款	5,000,000.00	5,000,000.00
信用借款	400,000.00	
质押借款	1,350,000.00	
合计	16,150,000.00	16,890,000.00

注：公司与银行签订的重大借款合同如下：

借款单位	借款银行	借款金额（万元）	合同号	借款开始日	借款结束日	抵押物资	担保情况
杭州中广物业管理服务股份有限公司	浙江萧山农村商业银行股份有限公司高新支行	150.00	萧农商银（高新）保借字第 802112017009993 号	2017/12/11	2018/12/10		杭州萧山区高新技术企业担保有限公司，胡强、程洪、楼大玲、许霏红、郑吉花
		350.00	萧农商银（高新）保借字第 8021120170101438 号	2017/12/19	2018/12/18		杭州萧山区高新技术企业担保有限公司，胡强、程洪、楼大玲、许霏红、郑吉花
	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	100.00	2017 年（江南）字 00170 号	2017/6/26	2018/6/25	最高额抵押合同》（合同编号：2015 年江南（抵）字 0155 号），抵押物为房屋所有权证：杭房权证萧移字第 15391672 号	胡强、楼大玲
		200.00	2017 年（江南）字 00141 号	2017/6/14	2018/5/31		胡强、楼大玲
		200.00		2017/6/14	2018/5/31		

借款单位	借款银行	借款金额(万元)	合同号	借款开始日	借款结束日	抵押物资	担保情况
		135.00	0120200920-2017年(江南)字00156号	2017/6/15	2018/6/14	质押定期存单	
	杭州银行股份有限公司萧山支行	140.00	028C173201700047	2017/7/25	2018/7/24		胡强、楼大玲
		40.00	028C173201700067	2017/10/24	2018/8/17		信用借款
	南京银行杭州萧山支行	300.00		2017/3/8	2018/3/7		杭州萧山海涌水泵制造有限公司、胡强、楼大玲
合计		1615.00					

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、32。

11、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内	955,121.29	934,862.28
合计	955,121.29	934,862.28

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,019,354.80	23,148,965.41	24,028,066.11	1,140,254.10
二、离职后福利-设定提存计划	54,401.33	1,977,478.20	1,961,079.51	70,800.02
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				-
合计	2,073,756.13	25,126,443.61	25,989,145.62	1,211,054.12

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,851,568.72	20,407,514.97	21,257,118.03	1,001,965.66
2、职工福利费		1,174,089.78	1,174,089.78	
3、社会保险费	74,269.63	1,161,202.89	1,176,027.60	59,444.92

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	3,311.39	1,082,397.87	1,034,440.12	51,269.14
工伤保险费	4,730.54	60,078.26	61,515.78	3,293.02
生育保险费	66,227.70	18,726.76	80,071.70	4,882.76
4、住房公积金	4,752.00	75,689.00	80,441.00	
5、工会经费和职工教育经费	88,764.45	330,468.77	340,389.70	78,843.52
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,019,354.80	23,148,965.41	24,028,066.11	1,140,254.10

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	49,670.78	1,904,076.61	1,885,388.76	68,358.63
2、失业保险费	4,730.55	73,401.59	75,690.75	2,441.39
合计	54,401.33	1,977,478.20	1,961,079.51	70,800.02

13、应交税费

项目	期末余额	年初余额
营业税	157,941.63	478,244.12
增值税	762,667.32	663,397.56
企业所得税	2,800,668.46	1,448,479.16
代扣代缴个人所得税	5,943.89	5,267.46
城市维护建设税	69,248.47	79,742.67
教育费附加	15,180.69	20,121.90
地方教育费附加	28,014.45	36,067.44
房产税	117,408.15	119,221.05
水利基金	16,171.66	15,511.14
印花税	29.10	50.50
残保金		26,544.00
合计	3,973,273.82	2,892,647.00

14、应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	25,844.18	26,531.47
合计	25,844.18	26,531.47

15、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
水电费	1,315,297.88	3,652,873.85
往来款	1,086,658.33	875,497.98
押金	8,518,859.73	1,889,723.02
合计	10,920,815.94	6,418,094.85

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江萧星置业有限公司	978,157.39	押金
浙江宝盛置业有限公司	1,382,871.43	押金
合计	2,361,028.82	

16、股本

项目	年初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,000,000.00						5,000,000.00

17、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	367,886.86			367,886.86
合计	367,886.86			367,886.86

18、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	507,697.93	301,005.91		808,703.84
合计	507,697.93	301,005.91		808,703.84

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

19、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	4,598,674.40	2,022,493.84
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,598,674.40	2,022,493.84
加：本期归属于母公司股东的净利润	3,805,908.97	2,867,296.23
减：提取法定盈余公积	301,005.91	291,115.67

项目	本期金额	上期金额
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,103,577.46	4,598,674.40

20、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	72,851,201.93	58,695,948.69	62,240,885.52	47,111,952.87
其他业务	12,733,046.34	11,151,125.54	5,279,770.65	5,268,032.40
合计	85,584,248.27	69,847,074.23	67,520,656.17	52,379,985.27

(1) 主营业务（分业务）

业务名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理服务业	72,155,934.54	58,251,151.52	62,088,844.00	46,933,439.08
咨询服务费	695,267.39	444,797.17	152,041.52	178,513.79
合计	72,851,201.93	58,695,948.69	62,240,885.52	47,111,952.87

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	72,851,201.93	58,695,948.69	62,240,885.52	47,111,952.87
合计	72,851,201.93	58,695,948.69	62,240,885.52	47,111,952.87

(3) 本公司 2017 年度前五名客户的营业收入情况

客户名称	金额	占公司全部营业收入的比例(%)
浙江萧星置业有限公司	8,226,563.79	9.61
杭州萧山新塘街道曾家桥村经济合作社	6,535,748.11	7.64
徽商银行股份有限公司	6,195,889.60	7.24
杭州萧山梅花楼置业有限公司	5,436,325.68	6.35
浙江宝盛置业有限公司	4,589,368.91	5.36
合计	30,983,896.09	36.20

21、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
营业税		604,763.65
城市维护建设税	234,315.80	174,035.97
教育费附加	100,413.90	81,412.35
地方教育费附加	61,434.23	79,824.40
房产税	50,400.00	49,330.74
印花税	125.50	4,306.22
残保金	104,242.76	64,260.00
车船使用税	2,304.00	1,450.00
水利基金	7,402.10	
合计	560,638.29	1,059,383.33

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

22、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	333,010.16	223,290.82
差旅费	183,656.03	101,096.07
汽车费用	58,636.92	120,331.75
交通费	3,127.82	12,292.00
业务招待费	54,542.70	224,940.05
业务宣传费	99,730.22	65,969.90
其他	20,759.53	20,831.22
合计	753,463.38	768,751.81

23、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,229,207.96	4,449,391.70
折旧	959,855.54	957,249.33
办公费	1,542,518.57	2,511,556.70
差旅费	201,686.77	154,232.55
业务招待费	553,258.09	207,847.54
税费		57,379.48
中介机构服务费	1,035,396.27	629,632.67
其他	177,706.61	464,744.45
合计	7,699,629.81	9,432,034.42

24、财务费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,091,811.45	1,155,875.80
减：利息收入	16,313.69	6,198.58
金融机构手续费	54,043.60	39,341.05
合计	1,129,541.36	1,189,018.27

25、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,489,796.79	-646,628.66
合计	1,489,796.79	-646,628.66

26、其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	2,000,000.00		2,000,000.00

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
新三板挂牌补助	917,100.00		与收益相关
新三板挂牌补助	1,082,900.00		与收益相关

27、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	250,000.00	455,880.00	250,000.00
其他	4,170.03	2,616.69	4,170.03
合计	254,170.03	458,496.69	254,170.03

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
职工岗位技能培训补贴		70,000.00	与收益相关
人才引进补贴		35,880.00	与收益相关
挂牌补助		50,000.00	与收益相关
2016 年度市级以上众创空间认定资助资金		100,000.00	与收益相关
2016 年杭州市第一批市级众创空间补助经费		200,000.00	与收益相关
众创空间补助经费	250,000.00		与收益相关
合计	250,000.00	455,880.00	

28、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款	1,795.55	17,897.79	1,795.55
滞纳金	8,072.24	60,919.77	8,072.24
水利基金		39,397.35	
固定资产报废损失	3,006.13		3,006.13
合计	12,873.92	118,214.91	12,873.92

29、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,906,871.97	886,630.41
递延所得税费用	168,758.05	64,658.36
合计	2,075,630.02	951,288.77

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	6,345,400.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,586,350.13
子公司适用不同税率的影响	-38,869.21
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	631,608.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-103,459.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	2,075,630.02

30、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
政府补助	2,250,000.00	455,880.00
往来款	35,247,905.91	6,067,624.38
利息收入	16,313.69	6,198.58
合计	37,514,219.60	6,529,702.96

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
销售费用	420,453.22	545,460.99
管理费用	3,510,566.31	4,187,608.53
往来款	33,420,056.37	
银行手续费	54,043.60	39,341.05
其他	9,867.79	110,960.88
合计	37,414,987.29	4,883,371.45

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金拆借	7,891,246.00	
合计	7,891,246.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金拆借	9,188,246.00	
合计	9,188,246.00	

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金拆借		389,959.03
合计		389,959.03

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金拆借	326,790.70	199,999.94
质押定期存款	1,500,000.00	
合计	1,826,790.70	199,999.94

31、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,269,770.50	2,727,104.74
加：资产减值准备	1,489,796.79	-646,628.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	777,924.02	732,376.38
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	383,598.19	268,598.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收	3,006.13	

补充资料	本期金额	上期金额
益以“—”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)		
财务费用 (收益以“—”号填列)	1,091,811.45	1,155,875.80
投资损失 (收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	168,758.05	58,197.71
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)		
存货的减少 (增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-501,447.75	1,203,169.32
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	5,067,695.61	50,662.52
其他	-152,827.54	
经营活动产生的现金流量净额	12,598,085.45	5,549,356.05
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	13,981,971.55	5,523,437.93
减: 现金的期初余额	5,523,437.93	2,467,003.13
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,458,533.62	3,056,434.80

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		5,523,437.93
其中: 库存现金	146,534.17	61,674.76
可随时用于支付的银行存款	13,835,437.38	5,461,763.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		

项目	期末余额	期初余额
其中：三个月内到期的债券投资		
.....		
三、期末现金及现金等价物余额	13,981,971.55	5,523,437.93
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：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

32、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,500,000.00	抵押借款
固定资产	5,344,519.04	抵押借款
合计	6,844,519.04	

33、政府补助

1、本期初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
新三板挂牌补助	917,100.00				917,100.00			是
新三板挂牌补助	1,082,900.00				1,082,900.00			是
众创空间经费补助	250,000.00					250,000.00		是
合计	2,250,000.00				2,000,000.00	250,000.00		

2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
新三板挂牌补助	财政拨款	917,100.00		
新三板挂牌补助	财政拨款	1,082,900.00		
众创空间经费补助	财政拨款		250,000.00	
合计		2,000,000.00	250,000.00	

七、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

2017 年 11 月 21 日新成立子公司杭州智行房地产咨询有限公司，注册资本 100 万元，杭州中广物业管理服务股份有限公司占股 70%，项先道占股 30%。并取得社会统一信用代码为 91330109MA2AY9413Y 的营业执照。公司尚未实际注资，尚未实际经营。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
杭州中广智安物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理	55.00		设立
杭州中广遥光企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理	100.00		设立
杭州智行房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产咨询	70.00		设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州中广智安物业管理有限公司	45.00	463,861.53		548,670.04
杭州智行房地产咨询有限公司	30.00			

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州中广智安物业管理有限公司	7,392,340.37		7,392,340.37	6,173,073.62		6,173,073.62
杭州智行房地产咨询有限公司						

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州中广智安物业管理有限公司	2,467,017.97	103,459.45	2,570,477.42	2,382,014.07		2,382,014.07

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州中广智安物业管理有限公司	5,307,599.01	1,030,803.40	1,030,803.40	4,534,864.13	1,081,768.15	-311,536.65	-311,536.65	1,491,674.07
杭州智行房地产咨询有限公司								

九、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东、实际控制人情况

控股股东	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
胡强	65.40	65.40

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、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
程洪	股东、董事、副总经理兼董事会秘书
许霁红	股东、董事、副总经理兼董事会秘书程洪配偶
张光明	股东、董事、副总经理
郑吉花	股东、董事、副总经理张光明配偶
杭州元弘投资管理有限公司	股东
冯燕	股东
徐越群	股东
李明	股东
高秀华	股东
章国荣	股东
刘家高	股东
李益平	股东
胡海根	董事
卜小燕	董事
潘会兵	监事会主席
廖新结	职工监事
孙冬梅	监事
杭州中广唯逸餐饮有限公司	监事潘会兵控制公司
浙江宝盛酒店管理有限公司	子公司少数股东
杭州宝盛道谷酒店有限公司	子公司少数股东最终实际控制人控股公司
浙江宝盛置业有限公司	子公司少数股东最终实际控制人控股公司
楼大玲	实际控制人配偶
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	参股公司
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	参股公司（2017年8月转让股权后不再是关联方）
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	职工监事廖新结控股公司
杭州星郡影视文化有限公司	参股公司
杭州星逸影视文化有限公司	参股公司
杭州名正投资管理合伙企业（有限合伙）	实际控制人所控制的公司

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	电梯维保服务	89,882.80	
杭州宝盛道谷酒店有限公司	物业服务	718,230.10	525,182.10
浙江宝盛置业有限公司	物业服务	4,263,452.53	556,586.05

(2) 关联担保情况

①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
胡强、楼大玲	3,000,000.00	2017/3/8	2018/3/7	否
胡强、楼大玲	1,400,000.00	2017/7/25	2018/7/24	否
胡强、楼大玲	2,000,000.00	2017/6/14	2018/5/31	否
胡强、楼大玲	2,000,000.00	2017/6/14	2018/5/31	否
胡强、楼大玲	1,000,000.00	2017/6/26	2018/6/27	否
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司， 胡强、程洪、楼大玲、许霁红、郑吉花	3,500,000.00	2017/12/19	2018/12/18	否
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司， 胡强、程洪、楼大玲、许霁红、郑吉花	1,500,000.00	2017/12/11	2018/12/10	否
胡强、楼大玲	3,000,000.00	2016/3/1	2017/2/28	是
胡强、程洪、楼大玲、杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,500,000.00	2016/12/15	2017/12/14	是
胡强、程洪、楼大玲、杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	3,500,000.00	2016/12/22	2017/12/21	是
胡强、楼大玲	1,000,000.00	2016/7/8	2017/6/21	是
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	1,440,000.00	2016/6/8	2017/6/6	是
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	2,450,000.00	2016/10/26	2017/10/25	是

(3) 关联方资金拆借

关联方	年初余额	本期拆入金额	本期归还金额	年末余额
拆入：				
胡强	389,959.03		326,790.70	63,168.33
合计	389,959.03		326,790.70	63,168.33

关联方	年初余额	本期拆出金额	本期归还金额	年末余额
拆出：				
潘会兵		5,461,246.00	5,461,246.00	
程洪		150,000.00	150,000.00	
胡强		2,000,000.00	2,000,000.00	

关联方	年初余额	本期拆出金额	本期归还金额	年末余额
杭州中广智合建筑工程技术有限公司		487,000.00		487,000.00
合计		8,098,246.00	7,611,246.00	487,000.00

(4) 关联方资产转让、出售、债务重组情况

关联方	关联交易内容	购买日	金额	出售日	金额
胡强	杭州启创生物技术有限公司 2%股权	2017.7.10	200,000.00		
杭州元弘投资管理有限公司	杭州星郡文化传媒有限公司 1%股权	2017.7.17	50,000.00		
楼大玲	杭州深白服饰有限公司 50%股权	2017.7.25	50,000.00	2017.8.10	50,000.00
廖新结	杭州中广智合建筑工程技术有限公司 3%股权	2017.7.31	60,000.00	2017.8.22	60,000.00
杭州名正投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州启创生物技术有限公司 2%			2017.8.1	200,000.00

注：截止报告日，杭州中广遥光企业管理有限公司对杭州深白服饰有限公司及杭州中广智合建筑工程技术有限公司的股权售回情况未进行工商变更。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州宝盛道谷酒店有限公司			454,342.10	
合计			454,342.10	
其他应收款：				
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	487,000.00			
合计	487,000.00			
应收利息：				
胡强	19,735.89			
程洪	923.63			
潘会兵	97,823.66			
合计	118,483.18			

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
预收款项：		

项目名称	期末余额	期初余额
浙江宝盛置业有限公司		645,166.05
合计		645,166.05
其他应付款：		
胡强	63,168.33	389,959.03
浙江宝盛置业有限公司	5,280,202.74	1,736,551.20
合计	5,343,371.07	2,126,510.23

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

2、或有事项

截止财务报告批准报出日，本公司无需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

2018 年 3 月 7 日公司归还南京银行义蓬支行短期借款 3,000,000.00 元，并于 2018 年 3 月 27 日与南京银行义蓬支行签订借款合同号为 Ba158151803280015 的短期借款合同，借款金额为 3,000,000.00 元，借款期限为 2018 年 3 月 27 日至 2019 年 3 月 26 日，杭州萧山海通水泵制造有限公司作、胡强及楼大玲提供担保。

十二、其他重要事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	16,145,231.86	100.00	331,291.60	2.05	15,813,940.26
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收款项	16,145,231.86	100.00	331,291.60	2.05	15,813,940.26
组合 2：关联方款项、保证金、备用金					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	16,145,231.86	100.00	331,291.60	2.05	15,813,940.26

(续)

类别	年初余额				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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	19,942,377.07	100.00	482,746.30	2.42	19,459,630.77
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收款项	19,942,377.07	100.00	482,746.30	2.42	19,459,630.77
组合 2：关联方款项、保证金、备用金					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	19,942,377.07	100.00	482,746.30	2.42	19,459,630.77

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,040,394.94	320,807.90	2.00
1 至 2 年	104,836.92	10,483.70	10.00
合计	16,145,231.86	331,291.60	2.05

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	19,120,366.91	382,407.34	2.00
1 至 2 年	640,630.67	64,063.07	10.00
2 至 3 年	181,379.49	36,275.90	20.00
合计	19,942,377.07	482,746.30	2.42

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,592,406.60 元；

(3) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,743,861.30

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
杭州市质量技术监督检测院	物管费	389,756.49	无法收回	总经理及财务负	否

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
				责人签字确认	
杭州市萧山区市场监督管理局	物管费	94,834.50	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
快客电梯有限公司	物管费	100.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
东方电气新能源设备（杭州）有限公司	物管费	6,566.25	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州市萧山区人力资源和社会保障局	物管费	157,111.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州市萧山区社会保障管理中心	物管费	27,522.74	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
中艺花边集团有限公司	物管费	150,000.00	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
浙江萧星置业有限公司	物管费	893,468.47	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
杭州中赛实业有限公司	物管费	24,501.85	无法收回	总经理及财务负责人签字确认	否
合计		1,743,861.30			

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 8,625,569.68 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 53.43%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 172,511.39 元。

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江萧星置业有限公司	2,121,222.51	13.14	42,424.45
杭州萧山梅花楼置业有限公司	2,242,391.53	13.89	44,847.83
杭州萧山新塘街道曾家桥村经济合作社	1,927,198.50	11.94	38,543.97
萧山商会大厦业主委员会	1,294,947.10	8.02	25,898.94
杭州同安投资有限公司	1,039,810.04	6.44	20,796.20
合计	8,625,569.68	53.43	172,511.39

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,884,811.65	100.00	138,966.95	2.02	6,715,844.70
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收账款	4,989,347.65	72.47	138,966.95	2.79	4,850,380.70
组合 2：关联方款项、保证金、备用金	1,895,464.00	27.53			1,895,464.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,884,811.65	100.00	138,966.95	2.02	6,745,844.70

（续）

类别	年初余额				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,507,141.15	100.00	252,004.28	10.05	2,255,136.87
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收账款	1,453,696.00	57.98	252,004.28	17.34	1,201,691.72
组合 2：关联方款项、保证金、备用金	1,053,445.15	42.02			1,053,445.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,507,141.15	100.00	252,004.28	10.05	2,255,136.87

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,693,347.65	93,866.95	2.00
1 至 2 年	181,000.00	18,100.00	10.00
2 至 3 年	110,000.00	22,000.00	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	4,989,347.65	138,966.95	2.79

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	553,759.00	11,075.18	2.00
1 至 2 年	608,715.00	60,871.50	10.00
2 至 3 年	88,200.00	17,640.00	20.00
3 至 4 年	-		
4 至 5 年	203,022.00	162,417.60	80.00
合计	1,453,696.00	252,004.28	17.34

②组合中，无需计提坏账准备的其他应收款

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	1,400,699.00	861,440.15
关联方借款	487,000.00	
备用金	7,765.00	192,005.00
合计	1,895,464.00	1,053,445.15

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期提坏账准备金额-113,037.33 元。

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	1,400,699.00	861,440.15
借款	1,297,000.00	
往来款	4,179,347.65	1,453,696.00
备用金	7,765.00	192,005.00
合计	6,884,811.65	2,507,141.15

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备 期末余额
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	往来款	3,700,000.00	1 年以内	53.74	74,000.00
席汤海	借款	810,000.00	1 年以内	11.77	16,200.00
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	借款	487,000.00	1 年以内	7.07	
杭州市萧山区人民政府新塘街道办事处	保证金	200,000.00	1 年以内	2.90	
萧山区银河小区业主	保证金	150,000.00	2-3 年	2.18	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
委员会					
合计		5,347,000.00		77.66	90,200.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	1,245,000.00		1,245,000.00	815,000.00		815,000.00
合计	1,245,000.00		1,245,000.00	815,000.00		815,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	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
杭州中广智安物业管理有限公司	275,000.00			275,000.00		
杭州中广遥光企业管理有限公司	540,000.00	430,000.00		970,000.00		
合计	815,000.00	430,000.00		1,245,000.00		

4、营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	66,848,335.53	54,880,771.85	61,007,075.85	46,170,532.86
其他业务	12,733,046.34	11,151,125.54	5,279,770.65	5,268,032.40
合计	79,581,381.87	66,031,897.39	66,286,846.50	51,438,565.26

(1) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理服务业	66,848,335.53	54,880,771.85	61,007,075.85	46,170,532.86
合计	66,848,335.53	54,880,771.85	61,007,075.85	46,170,532.86

(2) 主营业务（分地区）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	66,848,335.53	54,880,771.85	61,007,075.85	46,170,532.86

合计	66,848,335.53	54,880,771.85	61,007,075.85	46,170,532.86
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
浙江萧星置业有限公司	8,226,563.79	10.34
杭州萧山新塘街道曾家桥村经济合作社	6,535,748.11	8.21
徽商银行股份有限公司	6,195,889.60	7.79
杭州萧山梅花楼置业有限公司	5,436,325.68	6.83
商会大厦业主委员会	4,058,810.82	5.10
合计	30,453,338.00	38.27

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,250,000.00	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的		

项目	金额	说明
损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,703.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,241,296.11	
所得税影响额	524,990.98	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	1,716,305.13	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、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	30.75	0.76	0.76
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	16.88	0.42	0.42

杭州中广物业管理服务股份有限公司

2018年4月23日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

董事会秘书办公室