



中楚物业

NEEQ : 871971

湖北中楚物业股份有限公司

Hubei ZhongChu Property Management Co., Ltd.



半年度报告

— 2019 —

公司半年度大事记



2019 年 5 月, 中楚物业凭借优异的表现荣膺 “2019 中国物业服务百强企业” 殊荣。



2019 年 2 月, 公司承接了 “配合军运会轨道交通综合整治工程清洗项目”, 为第七届世界军人运动会助力。

目 录

声明与提示	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 重要事项	14
第五节 股本变动及股东情况	17
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	19
第七节 财务报告	22
第八节 财务报表附注	29

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份有限公司	指	湖北中楚物业股份有限公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
董事会	指	湖北中楚物业股份有限公司董事会
监事会	指	湖北中楚物业股份有限公司监事会
股东大会	指	湖北中楚物业股份有限公司股东大会
《公司章程》	指	《湖北中楚物业股份有限公司章程》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《披露细则》	指	《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
三会	指	董事会、监事会、股东大会
全国中小企业股份转让系统	指	经国务院批准设立的全国性证券交易场所，全国中小企业股份转让系统有限责任公司为其运营管理机构
主办券商	指	广发证券
会计师、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 6 月 30 日

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。

公司负责人成学荣、主管会计工作负责人李晓露及会计机构负责人（会计主管人员）顾佩保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否
是否审计	☐ 是 ☒ 否

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会秘书办公室
备查文件	1、公司 2019 年半年度报告原件； 2、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； 3、报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	湖北中楚物业股份有限公司
英文名称及缩写	HUBEI ZHONGCHU PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.
证券简称	中楚物业
证券代码	871971
法定代表人	成学荣
办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路 3 号阜华领秀中南 26 层 5 号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	李晓露
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	027-51817371
传真	027-87110595
电子邮箱	zcwy2008@126.com
公司网址	http://www.zcwy.com.cn
联系地址及邮政编码	湖北省武汉市武昌区中南路 3 号阜华领秀中南 26 层 5 号, 430000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	湖北省武汉市武昌区中南路 3 号阜华领秀中南 26 层 5 号董事会秘书办公室

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	2008 年 9 月 4 日
挂牌时间	2017 年 8 月 10 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理（K7020）
主要产品与服务项目	物业管理服务，其他物业增值服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	10,010,000
优先股总股本（股）	—
做市商数量	—
控股股东	成学荣
实际控制人及其一致行动人	成学荣

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	91420106679115081N	否
注册地址	湖北省武汉市武昌区中南路 3 号 阜华领秀中南 26 层 5 号	否
注册资本（元）	10,010,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	长江证券
主办券商办公地址	武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦
报告期内主办券商是否发生变化	否

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☒适用 ☐不适用

鉴于公司业务开展的需要，经双方友好协商与广发证券股份有限公司解除持续督导协议，并与长江证券股份有限公司充分沟通，自 2019 年 8 月 21 日起，长江证券承接公司主办券商工作，并履行持续督导职责。

第二节 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	108,152,289.41	81,152,245.04	33.27%
毛利率%	22.17%	20.64%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,634,980.61	10,159,982.44	24.36%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	12,957,631.59	8,327,901.98	55.59%
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）	24.61%	32.81%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	25.16%	26.89%	-
基本每股收益	1.26	1.01	24.75%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	84,114,442.49	76,511,941.85	9.94%
负债总计	26,461,517.06	31,493,997.03	-15.98%
归属于挂牌公司股东的净资产	57,652,925.43	45,017,944.82	28.07%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.76	4.50	28.00%
资产负债率%（母公司）	31.75%	41.24%	-
资产负债率%（合并）	31.46%	41.16%	-
流动比率	2.69	2.03	-
利息保障倍数	106.24	53.14	-

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	-22,411,405.79	6,458,494.55	
应收账款周转率	4.65	4.08	-
存货周转率	87.85	102.44	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
--	----	------	------

总资产增长率%	9.94%	6.88%	—
营业收入增长率%	33.27%	45.72%	—
净利润增长率%	24.36%	23.09%	—

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	10,010,000.00	10,010,000.00	—
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
1. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0
2. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-322,650.98
非经常性损益合计	-322,650.98
所得税影响数	0
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	-322,650.98

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	33,858,996.81	—		
其中：应收票据	—	—		
应收账款	—	33,858,996.81		
应付票据及应付账款	56,161.00	—		
其中：应付票据	—	—		
应付账款	—	56,161.00		

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

中楚物业是湖北地区较大的一家具有综合运用管理能力的物业管理企业，公司主营业务来源于为高校、企事业单位、医院、机场、公共交通领域等项目提供物业综合管理服务，公司经过多年的市场开拓和业务经营，培育了良好的品牌，培养了优秀的管理团队，在服务单位和业界树立了良好的口碑和信誉，成为行业中的佼佼者，使公司建设步入品质化发展的良性轨道。未来公司将主要依靠品牌优势、管理优势和人才优势承接优质的物业管理项目，提供更加优秀的服务。

目前公司的收入来源主要是物业服务，公司的客户渠道主要通过公开招投标信息、上门拜访自荐以及第三方推荐获得业务机会，公司在获取项目信息后，公司市场部人员根据项目的需求进行分析，以确定工作范围及成本和技术要求，市场部人员就招标文件要求准备前期工作，待可行性分析通过后，准备投标文件。公司中标后，就本项目情况根据公司合同范本编制物业服务合同，并与采购方共同就物业服务相关合同进行洽谈沟通，待双方无异议后通过公司内部合同审批同意后方可签订。

报告期内以及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度没有发生变化。

商业模式变化情况：

☐适用 ☒不适用

二、 经营情况回顾

1、 管理规模

2019 年上半年公司业务实现持续稳定发展，公司董事会根据行业发展形势和市场状况，结合公司实际制定了切实可行的年度整体经营管理方针，配套制定了经营目标和管理原则。公司内部职能部门及项目部均良好的贯彻和执行了年度经营管理方针，并在上半年创造了优异的成绩。企业经营持续增长，业务拓展速度加快。2019 年上半年，公司凭借企业品牌、服务品质和亲情服务的品牌特色，顺利签约了武汉中山公园、武汉解放公园、武汉市动物园、武汉商务局、中国南方航空湖北分公司等物业服务项目，2019 年公司充分把握物业行业的发展趋势，全面深挖市场客户的各项需求，公司在巩固原有客户的基础上积极开拓新客户，扩大市场份额，使得营业规模快速增长。

2、 公司财务状况

公司在报告期内营业收入为 108,152,289.41 元，比上年同期增加 27,000,044.37 元，比上年度增长 33.27%，主要是系报告期内公司新增加武汉中山公园、武汉解放公园、配合军运会轨道交通综合整治工程清洗项目及武汉商务局等大型物业服务项目，物业营业成本 84,180,303.97 元，比上年度

增长 30.71%，主要系报告期内合同增加导致付出的相应成本也增加，公司净利润 12,634,980.61 元，比上年同期增长 24.36%，主要原因是除了物业服务主业业务持续快速发展以外，公司同时承接优质项目以保证利润提升，并加强管理严控人员成本。经营活动产生的现金流量净额-22,411,405.79 元，较上年同期减少，主要系上半年承接项目增多，应收账款急剧增加导致的，投资活动产生的现金流量净额为-1,653,305.11 元，同比增加了 3,651,049.09 元，主要系减少了固定资产的投入，筹资活动产生的现金流量净额-3,053,619.95 元，主要是本报告期内偿还了一笔银行贷款所致。公司经营业绩及盈利能力持续增强，财务状况安全稳健。

三、 风险与价值

1、业务区域集中度过高的风险

截至目前我司物业服务的区域主要集中在武汉市。公司为武汉本地的一家大型物业公司，地域特征明显，一旦出现武汉地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将对公司盈利能力产生不利影响。业务地域过于集中也为公司带来一定的发展风险。虽然公司也在积极开拓其他区域业务，但是市场开拓存在风险，市场开发效果可能会低于预期，因此，公司存在业务区域集中度过高的风险。

应对措施：公司目前正在拓展和承接高校物业项目之外的物业形态，比如机场、地铁、体育中心等公共区域物业项目，通过持续稳定地对现有物业项目提供优质服务，提高公司品牌知名度和美誉度，并在此基础上拓展新的客户。另一方面公司准备开拓新的服务领域，进军城市道路清扫服务，以应对业务区域过度集中的风险。

2、公司治理风险

股份公司成立后，公司完善了《公司章程》，建立了完整的治理结构，制定了《关联交易管理制度》等治理相关制度。截至目前，公司已完善了各项管理制度，形成了各项治理制度及内控体系，但由于公司上述制度制定时间较短，各项规章制度仍需在公司运行中得到检验，故短期内公司存在因治理不善带来的风险。

应对措施：公司将不断完善内部控制制度和优化公司治理结构，使目前制定的各项管理控制制度能及时、有效、持续地得以执行。同时，根据全国中小企业股份转让系统挂牌的要求，通过主办券商持续督导，提高公司管理水平、规范意识，建立健全了投资者关系管理制度和信息披露制定等相关制度，完善公司治理、保障公司合法合规运行。

3、实际控制人控制不当的风险

截至目前，公司实际控制人成学荣直接持有公司 98.10%的股份，担任公司董事长、总经理，处于绝对控制地位。尽管公司目前已经建立了较为完善的法人治理结构和制度约束机制，能有效维护公司及其他股东的利益。但是，由于公司实际控制人在股权控制和经营管理方面对公司存在重大影响力，若其通过行使表决权、管理职能或任何其他方式对公司经营决策、董监高人选任命、对外投资、资产处置、业务发展方向等方面存在控制不当的行为，可能对公司及其他股东产生重大不利影响。

应对措施：公司已建立较完善的公司治理机制，已制定较完备的公司治理制度。报告期内，公司重大经营决策及人事任免均按照相关制度进行了内部决策程序。公司高级管理人员将严格按照公司的规章

制度治理公司，摆脱“以人治理公司”模式，实现“以制度治理公司”的现代化公司管理模式。

4、社会保险费及住房公积金补缴及处罚风险

受行业特点等多种因素所致，报告期内，公司员工未全部缴纳城镇社会保险费和住房公积金，面临被监管部门要求补缴的风险，同时公司也可能因此受到有关主管部门处罚。

应对措施：公司实际控制人成学荣对社保及公积金缴纳不规范事宜出具承诺：如应有权部门决定或根据生效法律文书的认定，公司需要为员工补缴报告期内的社保或住房公积金，或者公司因报告期内未依法为员工缴纳社保、住房公积金而需要支付任何滞纳金、罚款或遭受其他损失的，本人承诺以自有资金全额支付，保证不会因此给公司造成任何损失。除此之外，公司也正在尝试逐步规范员工社保及公积金缴纳情况。

5、市场竞争风险

目前，我国经济发展进入新常态，物业企业纷纷走向资本市场，使得物业管理行业的竞争格局呈现出新的发展态势。未来，更侧重于资本、品牌、商业模式的竞争，如果公司不能抓住机遇，提高公司的市场竞争力，在未来市场竞争中将处于不利地位。

应对措施：公司要抓住转型升级的时机，提高公司的市场竞争力，对外通过业务拓展，扩大业务规模，完善业务布局，提升公司的行业地位，对内通过加强员工培训，增加业务巡视频率，确保服务品质，作为新三板挂牌公司，借助资本运作加快拓展公司业务规模，进一步提高公司知名度和市场竞争力。

6、营业成本上涨的风险

公司所处的物业服务行业为劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量随之增长，同时，随着社会平均工资的上涨，人工成本持续上涨。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

应对措施：一方面，公司通过严格科学的人工薪酬管理机制，既保持对员工的激励亦能合理有效地控制人工成本。在此基础上，加强物业服务成本的测算精准度，在成本测算的基础上进行物业服务的定价。另一方面，公司将通过集中软件管理、引进自动化设备、精简人员来提高管理效率从而降低人工

7、应收账款较大的风险

报告期内，公司应收账款的余额较大，占流动资产的比重核对较高，截至 2019 年 6 月 30 日，公司应收账款的余额为 33,858,996.81 元，同时随着公司业务量的不断增加，期末应收账款的余额也将随之更大。

应对措施：公司成立应收账款催收小组，加大催款力度。

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

√ 适用 □ 不适用

- 1、公司积极开展精准扶贫工作，2019 年上半年参与了中国物业管理协会组织的“社区的力量”消费扶贫攻坚专项行动，为此次扶贫工作贡献了自己的一份力量。
- 2、公司开展产业发展扶贫政策，与全国革命老区红安县签订了农民工劳务合作协议书，促进了城乡劳动就业安置工作，落实了就业优先战略，实现了产业扶贫。

（二） 其他社会责任履行情况

公司遵循以人为本的价值观，积极实践管理创新和技术创新，用优质和专业的服务努力履行作为企业的社会责任。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任，和社会共享企业发展成果，认真做好第一项对社会有益的工作。

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

☐适用 ☒不适用

第四节 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、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	
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	四.二.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(二)
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	四.二.(三)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重要事项详情

(一) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0	0
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	0	0
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	0	0

备注：涉及关联交易为成学荣将自有房产无偿租赁给公司作为办公场所。

(二) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人	2017/8/10	-	挂牌	社保及公积金	见“承诺事项详细	正在履行中

或控股股东				缴纳不规范事宜的承诺	情况”所述	
实际控制人或控股股东	2017/8/10	-	挂牌	同业竞争承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017/8/10	-	挂牌	资金占用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2017/8/10	-	挂牌	任职资格承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2017/8/10	-	挂牌	诚信状况承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2017/8/10	-	挂牌	规范和减少关联交易承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中

承诺事项详细情况：

报告期内，公司无新增承诺，公司控股股东及实际控制人、公司董事、监事和高级管理人员严格履行各项承诺，未出现任何违反承诺的情况。

1、关于社保及公积金缴纳不规范事宜的承诺

公司实际控制人成学荣对社保及公积金缴纳不规范事宜出具的承诺：如应有权部门决定或根据生效法律文书的认定，公司需要为员工补缴报告期内的社保或住房公积金，或者公司因报告期内未依法为员工缴纳社保、住房公积金而需要支付任何滞纳金、罚款或遭受其他损失的，本人承诺以自有资金全额支付，保证不会因些给公司造成任何损失。截止报告期末，未出现补缴社保或住房公积金的情形，公司的实际控制人未出现违反上述承诺的情况。

2、避免同业竞争的承诺

股份公司实际控制人及全体董监高已出具避免同业竞争的承诺函，承诺不在中国国境内外直接或间接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，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。承诺人在作为公司股东或实际控制人期间，本承诺为有效承诺。截止报告期末，公司的实际控制人及全体董监高未出现违反上述承诺的情况。

3、避免关联方占用资金的承诺

公司的实际控制人及全体董监高已出具关于避免资金占用的承诺函。承诺未来决不以借款、代偿债务、代垫款项或其他任何形式占用公司资金，或通过任何关联方，或通过任何其他方式变相占用公司资金；本人及其近亲属控制的企业与公司的任何关联交易在公司按照其《章程》和《关联交易管理办法》通过内部决策后实施，关联交易价格应公允、应不损害公司及其他股东利益，且关联交易总额应逐年减少。截止报告期末，公司的实际控制人及全体董监高不存在违规占用公司资金的情形，未违反上述承诺。

4、关于任职资格的承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于董事、监事、高级管理人员任职资格的承诺函》承诺，“不存在下列情形之一：1. 无民事行为能力或者限制民事行为能力；2. 因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；3. 担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有

个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；4. 担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；5. 个人所负数额较大的债务到期未清偿；6. 最近 24 个月内存在重大违法违规行为；7. 最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者存在被采取证券市场禁入措施的情形；8. 存在违反所兼职单位规定的任职限制的情形。”截止报告期末，公司的董事、监事和高级管理人员未出现违反上述承诺的情况。

5、董事、监事和高级管理人员的诚信状况承诺

公司董事、监事和高级管理人员已出具诚信状况承诺函，承诺没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年一期内没有应对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为被处罚负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。截止报告期末，公司的董事、监事和高级管理人员未出现违反上述承诺的情况。

6. 关于规范和减少关联交易的承诺

为减少并避免未来可能与公司发生不必要的关联交易，公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺：“1、本人在具有董事、监事、高级管理人员或核心技术人员身份期间，将尽可能减少与股份公司之间的关联交易。2、对于无法避免或有合理原因发生的关联交易，在不与法律、法规相抵触的前提下，将遵循公平、公正、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按照市场公认的合理价格确定，并将按照有关法律法规、《公司章程》和《关联交易管理制度》的规定履行决策程序及信息披露义务，不损害股份公司及股份公司其他股东的合法权益。3. 本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司及股份公司其他股东造成的全部经济损失。”

（三） 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	5,446,421.85	6.48%	银行抵押贷款
合计	-	5,446,421.85	6.48%	-

注：经 2018 年第一次临时股东大会审议，公司以位于洪山区卓刀泉路 108 号凯乐桂园 S-1 栋 B 单元 23 层 1 室和 2 室的房产进行最高额抵押担保向汉口银行股份有限公司武昌支行申请综合授信 710 万元。

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

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	2,532,500	25.30%	0	2,532,500	25.30%
	其中：控股股东、实际控制人	2,455,000	24.53%	0	2,455,000	24.53%
	董事、监事、高管	37,500	0.37%	0	37,500	0.37%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	7,477,500	74.70%	0	7,477,500	74.70%
	其中：控股股东、实际控制人	7,365,000	73.58%	0	7,365,000	73.58%
	董事、监事、高管	112,500	1.12%	0	112,500	1.12%
	核心员工	-	-	0	-	-
总股本		10,010,000.00	-	0	10,010,000.00	-
普通股股东人数		8				

(二) 报告期期末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	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	成学荣	9,820,000	0	9,820,000	98.10%	7,365,000	2,455,000
2	姚懿	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
3	郭莉	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
4	李晓露	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
5	郑有存	34,000	19,000	15,000	0.15%	0	15,000
6	俞乐华	0	15,000	15,000	0.15%	0	15,000
合计		10,004,000	34,000	10,000,000	99.90%	7,477,500	2,522,500
前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：普通股前五名或持股 10%及以上不存在关系。							

二、存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

三、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是 □否

本公司的控股股东为成学荣女士，在报告期内控股股东未发生变化。

公司股权高度集中，成学荣女士直接持有公司 98.10% 的份额，为公司控股股东；同时成学荣是公司创始人、报告期内一直担任公司执行董事、董事长、总经理，能够直接决定公司重大经营决策，是公司的实际控制人。

成学荣女士简历如下： 成学荣，女，1974 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996 年 3 月至 2002 年 12 月，任湖北鼎元建筑装饰工程有限公司销售经理；2003 年 2 月至 2005 年 11 月，任湖北三环物业管理有限公司项目经理助理；2006 年 1 月至 2008 年 6 月，任武汉中亚物业管理有限公司项目经理；2008 年 9 月至 2016 年 5 月，任湖北中楚物业发展有限公司执行董事、总经理； 2016 年 5 月至今，任湖北中楚物业股份有限公司董事长、总经理。

公司实际控制人与控股股东一致， 报告期内，控股股东未发生变动。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
成学荣	董事长、总经理	女	1974 年 7 月	本科	2016-05 至 2019-05	是
姚懿	董事	女	1980 年 1 月	本科	2016-05 至 2019-05	是
郭莉	董事	女	1970 年 12 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
李晓露	董事、董事会 秘书、财务负 责人	女	1987 年 7 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
顾佩	董事	女	1993 年 2 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
徐丽芳	监事会主席	女	1973 年 7 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
李一夫	监事	男	1994 年 8 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
周林峰	监事	男	1994 年 6 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
杜春玲	副总经理	女	1964 年 3 月	大专	2016-05 至 2019-05	是
翟莉娟	副总经理	女	1981 年 4 月	本科	2016-05 至 2019-05	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、高级管理人员与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系

(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
成学荣	董事长、总经理	9,820,000	0	9,820,000	98.10%	0
姚懿	董事	50,000	0	50,000	0.50%	0
郭莉	董事	50,000	0	50,000	0.50%	0
李晓露	董事、董事会秘 书、财务负责人	50,000	0	50,000	0.50%	0
合计	-	9,970,000	0	9,970,000	99.60%	0

(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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

☐适用 ☒不适用

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
行政管理人员	43	58
生产人员	3,480	3,782
销售人员	27	33
技术人员	105	112
财务人员	5	5
员工总计	3,660	3,990

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	2	3
本科	60	69
专科	90	124
专科以下	3,508	3,794
员工总计	3,660	3,990

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、薪酬政策

依据《公司法》、《公司章程》等有关法律法规，公司建立了科学、合理的薪酬体系，完善了公司内部岗位级别的设置，为员工提供明确的职业发展通道。同时，公司建立绩效考核体系，将员工利益与企业的长期利益结合起来，从而有效地调动员工的积极性和创造性，以促进企业健康、持续、稳定的发展。

2、培训计划

公司尊崇以人为本的宗旨，十分重视人才的培养。为吸引更多的优秀人才，公司多渠道、多角度、多层次地开展员工激励与培训计划，包括新员工入职培训，在职人员业务培训、管理能力提升培训等，不断提高公司员工的整体素质，以实现公司与员工的双赢共进。

3、离退休工人数及相关费用承担情况

报告期内，公司无需承担费用的离退休人员。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 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	五、（一）	14,800,243.82	41,918,574.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款	五、（二）	33,858,996.81	10,307,101.17
其中：应收票据			
应收账款	五、（二）	33,858,996.81	10,307,101.17
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	6,434,854.99	73,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	12,243,350.46	8,234,019.68
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	1,084,524.55	832,000.96
合同资产			
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		68,421,970.63	61,364,696.48
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	

长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（六）	14,860,136.54	14,314,910.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,008.62	19,008.62
递延所得税资产	五、（七）	429,065.70	429,065.70
其他非流动资产	五、（八）	384,261.00	384,261.00
非流动资产合计		15,692,471.86	15,147,245.37
资产总计		84,114,442.49	76,511,941.85
流动负债：			
短期借款	五、（九）	4,300,000.00	7,100,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款	五、（十）	56,161.00	6,000.00
其中：应付票据			
应付账款		56,161.00	6,000.00
预收款项	五、（十一）	501,552.93	2,392,353.31
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（十二）	12,139,935.66	10,891,339.22
应交税费	五、（十三）	6,443,093.58	7,855,113.37
其他应付款	五、（十四）	2,002,680.77	1,977,478.06
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			

合同负债			
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		25,443,423.94	30,222,283.96
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、（十五）	1,018,093.12	1,271,713.07
长期应付职工薪酬			
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		1,018,093.12	1,271,713.07
负债合计		26,461,517.06	31,493,997.03
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（十六）	10,010,000.00	10,010,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（十七）	2,005,493.36	2,005,493.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（十八）	3,476,671.96	3,476,671.96
一般风险准备			
未分配利润	五、（十九）	42,160,760.11	29,525,779.50
归属于母公司所有者权益合计		57,652,925.43	45,017,944.82
少数股东权益			
所有者权益合计		57,652,925.43	45,017,944.82
负债和所有者权益总计		84,114,442.49	76,511,941.85

法定代表人：成学荣

主管会计工作负责人：李晓露

会计机构负责人：顾佩

(二) 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		108,152,289.41	81,152,245.04
其中：营业收入	五、(二十)	108,152,289.41	81,152,245.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		91,046,300.28	69,437,682.25
其中：营业成本	五、(二十)	84,180,303.97	64,400,310.52
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十一)	617,730.77	512,950.75
销售费用			
管理费用	五、(二十二)	4,573,664.68	3,610,734.53
研发费用			
财务费用	五、(二十三)	165,630.79	230,535.88
其中：利息费用			
利息收入			
信用减值损失	五、(二十四)	1,508,970.07	
资产减值损失	五、(二十四)		683,150.57
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		17,105,989.13	11,714,562.79
加：营业外收入	五、(二十五)	149.02	2,003,000.00
减：营业外支出	五、(二十六)	322,800.00	170,919.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,783,338.15	13,546,643.25
减：所得税费用	五、(二十七)	4,148,357.54	3,386,660.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,634,980.61	10,159,982.44
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（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		12,634,980.61	10,159,982.44
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)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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.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		12,634,980.61	10,159,982.44
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益（元/股）		1.26	1.01
(二)稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：成学荣

主管会计工作负责人：李晓露

会计机构负责人：顾佩

(三) 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		89,855,277.55	74,352,058.39

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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(二十八)1	4,268,280.2	8,546,046.20
经营活动现金流入小计		94,123,557.75	82,898,104.59
购买商品、接受劳务支付的现金		6,564,217.58	4,583,929.18
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		79,181,009.41	59,331,306.59
支付的各项税费		12,695,158.36	8,238,724.31
支付其他与经营活动有关的现金	五、(二十八)1	18,094,578.19	4,285,649.96
经营活动现金流出小计		116,534,963.54	76,439,610.04
经营活动产生的现金流量净额		-22,411,405.79	6,458,494.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,653,305.11	5,304,354.20
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		1,653,305.11	5,304,354.20
投资活动产生的现金流量净额		-1,653,305.11	-5,304,354.20

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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		2,800,000.00	7,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,619.95	242,081.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,053,619.95	7,342,081.64
筹资活动产生的现金流量净额		-3,053,619.95	-7,342,081.64
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		-27,118,330.85	-6,187,941.29
加：期初现金及现金等价物余额		41,918,574.67	13,068,841.30
六、期末现金及现金等价物余额		14,800,243.82	6,880,900.01

法定代表人：成学荣

主管会计工作负责人：李晓露

会计机构负责人：顾佩

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	☒ 是 ☐ 否	(二).1
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	☐ 是 ☒ 否	
3. 是否存在前期差错更正	☐ 是 ☒ 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	☐ 是 ☒ 否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
6. 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人	☐ 是 ☒ 否	
7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	☐ 是 ☒ 否	
8. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	☐ 是 ☒ 否	
9. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
10. 重大的长期资产是否转让或者出售	☐ 是 ☒ 否	
11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
12. 是否存在重大的研究和开发支出	☐ 是 ☒ 否	
13. 是否存在重大的资产减值损失	☐ 是 ☒ 否	
14. 是否存在预计负债	☐ 是 ☒ 否	

(二) 附注事项详情

1、 会计政策变更

根据财政部 2017 年发布的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》等 4 项新金融工具准则的相关要求，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

二、 报表项目注释

湖北中楚物业股份有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

（一） 企业概况

湖北中楚物业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2008 年 9 月 4 日经武汉市工商行政管理局武昌分局批准设立。

注册地址：武昌区中南路 3 号阜华领秀中南 26 层 5 号

注册资本：壹仟零壹万元整

法定代表人：成学荣

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

（二） 企业业务性质和主要经营活动

本公司属于物业管理行业，主要经营范围为：物业管理；房地产经纪服务；弱电工程改造；会议服务；礼仪策划；家政服务；广告设计、制作、发布；保洁服务；楼宇自动化控制设备安装及维护；水电维修；园林绿化工程设计与施工；花卉、苗木租赁、批零兼营；办公用品、日用百货批零兼营；停车服务；门卫、巡逻、守护、秩序维护；主次干道生活垃圾经营性清扫、收集、运输。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

（三） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告已经公司董事会于 2019 年 8 月 26 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一）编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，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-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营：本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策和会计估计

（一） 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 2019 年 6 月 30 日的财务状况、2019 年半年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(六) 1、金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量 本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

① 以摊余成本计量的金融资产 本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此 44 / 109 类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的债权投资列示为其他流动资产。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、

汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的其他债权投资列示为其他流动资产。③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。企业在初始确认时将某金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能在初始确认后重新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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

（2）金融工具减值 本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。对于不含重大融资成分的应收款项、合同资产以及其他流动资产中的应收票据，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。本公司基

于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以客户信用等级组合和逾期账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）金融负债的分类、确认和计量 金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益。①以摊余成本计量的金融负债 除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。此类金融负债主要包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。期限在一年以内（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。（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。其他权益工具投资终止确认时，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留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值

与收到的对价以及原直接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）金融负债的终止确认 金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。金融负债（或其一部分）终止确认的，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。（6）金融资产和金融负债的抵销 当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。（7）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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。（8）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，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工

具的工具所产生的“利息”)的, 作为利润分配处理。

2、金融工具(适用于 2018 年度)

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。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%(含 50%)；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。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 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，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。

（七）应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 500.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合	除1和3单独计提坏账外的应收账款
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

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）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	40	40
4 至 5 年	50	50
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

单项计提坏账准备的理由	账龄 3 年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(八) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取先进先出法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(九) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按照购买日确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	3	5	31.67
电子设备及其他	3	5	31.67
运输设备	5	5	19.00

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十一） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照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计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

(十三) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十四) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十五) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十六) 收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司提供劳务为长期提供物业服务，长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，一次性收取若干期的，收取的款项在相关劳务活动发生时分期确认收入，并相应的结转成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十七) 政府补助

1. 政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2. 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认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，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：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。

4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在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且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、会计政策变更

根据财政部 2017 年发布的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期会计》、，《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》等 4 项新金融工具准则的相关要求，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

2、会计估计变更

报告期内，本公司主要会计估计未变更。

四、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	提供劳务收入	注 1
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1.5%
企业所得税	应纳税所得额	注 2

注 1：湖北中楚物业股份有限公司按照提供劳务收入的 6%计提并缴纳；湖北中楚物业股份有限公司麻城分公司增值税按劳务收入扣除成本的差额的 5.00%计提并缴纳；

注 2：湖北中楚物业股份有限公司按照应纳税所得额的 25%计提并缴纳；湖北中楚物业股份有限公司麻城分公司所得税核定为差额收入的 10%减按 20%的金额计提缴纳。

(二) 重要税收优惠及批文

湖北中楚物业股份有限公司麻城分公司，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 100.00 万元（含 100.00 万元）的小型微利企业，其所得税核定为差额收入的 10.00%减按 20.00%的金额缴纳；增值税按劳务收入扣除成本的差额按 5.00%的金额缴纳。

五、 财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	56,005.97	2,601.10
银行存款	14,071,572.35	41,243,308.07
其他货币资金	672,665.50	672,665.50
合 计	14,800,243.82	41,918,574.67

注：其他货币资金为信用证保证金；本账户期末数中不存在因抵押或冻结对使用限制，存放在境外或有潜在收回风险的款项。

(二) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收账款	35,641,838.75	10,849,738.07
减：坏账准备	1,782,841.94	542,636.90
合 计	33,858,996.81	10,307,101.17

1. 应收账款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	35,641,838.75	100.00	1,782,841.94	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	35,641,838.75	100.00	1,782,841.94	5.00

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	10,849,738.07	100.00	542,636.90	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	10,849,738.07	100.00	542,636.90	5.00

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	35,638,838.75	5.00	1,781,941.94	10,846,738.07	5.00	542,336.90
1 至 2 年		10.00		3,000.00	10.00	300.00
2 至 3 年	3,000.00	30.00	900.00			
合 计	35,641,838.75		1,782,841.94	10,849,738.07		542,636.90

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
武汉天河机场有限责任公司	4,789,606.52	13.44%	239,480.33
湖北省奥林匹克体育中心	3,539,073.72	9.93%	176,953.69
武汉地铁集团有限公司	1,916,852.72	5.38%	95,842.64
武汉商务局	1,456,007.02	4.09%	72,800.35
武汉市公安局	1,384,107.35	3.88%	69,205.37
合 计	13,085,647.33	36.71%	654,282.37

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,434,854.99	100.00	70,270.00	96.26
1 至 2 年			2,730.00	3.74
合 计	6,434,854.99	100.00	73,000.00	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
------	------	----------------

武汉凯乐宏图房地产有限公司	3,902,430.00	60.65%
武汉浪秦清洗服务有限公司	800,000.00	12.43%
湖北阳禾建设工程有限公司	609,600.00	9.47%
长沙中联重科环境产业有限公司	192,000.00	2.98%
中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司	103,500.00	1.61%
合 计	5,607,530.00	87.14%

(四) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
其他应收款项	13,645,662.80	9,367,566.99
减：坏账准备	1,402,312.34	1,133,547.31
合 计	12,243,350.46	8,234,019.68

1. 其他应收款项

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	13,645,662.80	100.00	1,402,312.34	10.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	13,645,662.80	100.00	1,402,312.34	10.28

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	9,367,566.99	100.00	1,133,547.31	12.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	9,367,566.99	100.00	1,133,547.31	12.10

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	8,367,887.79	5.00	418,394.39	3,048,686.02	5.00	152,434.30

1 至 2 年	3,455,260.28	10.00	345,526.03	4,796,662.42	10.00	479,666.24
2 至 3 年	1,018,199.11	30.00	305,459.73	1,075,206.55	30.00	322,561.97
3 至 4 年	692,256.27	40.00	276,902.51	446,212.00	40.00	178,484.80
4 至 5 年	112,059.35	50.00	56,029.68	800.00	50.00	400.00
合 计	13,645,662.80		1,402,312.34	9,367,566.99		1,133,547.31

(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为 268,765.03 元。

(3) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	10,838,768.79	7,302,899.90
备用金	2,204,031.07	1,385,644.04
其他	602,862.94	679,023.05
合 计	13,645,662.80	9,367,566.99

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
中铁物总国际招标有限公司	保证金	3,220,000.00	1 年以内	23.60%	161,000.00
武汉天河机场有限责任公司	保证金	2,885,337.76	1-2 年	21.14%	288,533.78
武汉市公共资源交易管理办公室	保证金	1,336,722.92	4 年以内	6.86%	281,016.88
武汉纺织大学	保证金	570,362.37	4 年以内	4.18%	228,144.95
湖北空港商旅服务有限公司	保证金	104,861.35	1-2 年	0.77%	52,430.68
合 计		7,717,284.40		56.55%	1,011,126.28

(五) 存货

存货类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	1,084,524.55		1,084,524.55	832,000.96		832,000.96
合 计	1,084,524.55		1,084,524.55	832,000.96		832,000.96

(六) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	14,860,136.54	14,314,910.05
合 计	14,860,136.54	14,314,910.05

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	10,745,600.77	2,292,031.49	4,022,006.90	1,031,569.52	18,091,208.68
2.本期增加金额		869,633.06	644,388.38	139,283.67	1,653,305.11
(1) 购置		869,633.06	644,388.38	139,283.67	1,653,305.11
3.本期减少金额					
(1) 冲账					
4.期末余额	10,745,600.77	3,161,664.55	40,866,395.28	1,170,853.19	19,744,513.79
二、累计折旧					
1.期初余额	719,382.39	1,163,372.90	1,514,459.43	379,083.91	3,776,298.63
2.本期增加金额					
(1) 计提	269,850.39	315,862.27	435,264.26	87,101.70	1,108,078.62
3.本期减少金额					
(1) 冲账					
4.期末余额	989,232.78	1,479,235.17	1,949,723.69	466,185.61	4,884,377.25
三、减值准备					
四、账面价值					
1.期末账面价值	10,026,218.38	1,128,658.59	2,507,547.47	652,485.61	14,860,136.54
2.期初账面价值	10,026,218.38	1,128,658.59	2,507,547.47	652,485.61	14,314,910.05

(七) 递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	415,024.74	1,660,098.96	415,024.74	1,660,098.96
融资租赁固定资产	14,040.96	56,163.85	14,040.96	56,163.85
预计负债				
小 计	429,065.70	1,716,262.81	429,065.70	1,716,262.81

(八) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
购房款	384,261.00	384,261.00
合 计	384,261.00	384,261.00

(九) 短期借款

1. 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	4,300,000.00	7,100,000.00
合 计	4,300,000.00	7,100,000.00

(十) 应付票据及应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	56,161.00	6,000.00
合 计	56,161.00	6,000.00

1. 应付账款

(1) 应付账款分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	56,161.00	6,000.00
合 计	56,161.00	6,000.00

(十一) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	501,552.93	2,392,353.31
合 计	501,552.93	2,392,353.31

(十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	10,891,339.22	76,861,232.63	75,612,636.19	12,139,935.66
离职后福利-设定提存计划		2,268,379.09	2,268,379.09	
辞退福利		8,690.36	8,690.36	
合 计	10,891,339.22	79,138,302.08	77,889,705.64	12,139,935.66

2. 短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	10,891,339.22	20,605,239.28	19,356,642.84	12,139,935.66
2.职工福利费		342,515.67	342,515.67	
3.社会保险费		3,710,436.00	3,710,436.00	

其中： 医疗保险费		925,696.17	925,696.17	
工伤保险费		20,981.40	20,981.40	
生育保险费		60,452.00	60,452.00	
4.住房公积金		124,040.32	124,040.32	
5.工会经费和职工教育经费		167,313.82	167,313.82	
合 计	10,891,339.22	25,956,674.66	24,708,078.22	12,139,935.66

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,616,946.43	2,616,946.43	
失业保险费		86,360.00	86,360.00	
合 计		2,703,306.43	2,703,306.43	

(十三) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	2,111,974.11	1,084,215.37
企业所得税	3,883,142.13	6,387,367.47
城市维护建设税	212,743.95	148,120.35
房产税	119,006.69	119,006.69
个人所得税	19,463.87	19,463.87
教育费附加	76,842.68	63,275.99
地方教育费附加	19,920.15	33,663.63
合 计	6,443,093.58	7,855,113.37

(十四) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
其他应付款项	2,002,680.77	1,977,478.06
合 计	2,002,680.77	1,977,478.06

1. 其他应付款项

其他应付款项分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	1,186,722.92	683,967.02
赔偿款	299,362.99	519,362.99
其他	391,105.61	465,709.35
报销款	125,489.25	308,438.70

合 计	2,002,680.77	1,977,478.06
-----	--------------	--------------

(十五) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,066,616.18	1,320,236.13
未确认融资费用	-48,523.06	-48,523.06
合 计	1,018,093.12	1,271,713.07

(十六) 股本

项 目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
成学荣	9,820,000.00						9,820,000.00
姚懿	50,000.00						50,000.00
李晓露	50,000.00						50,000.00
郭莉	50,000.00						50,000.00
郑有存	34,000.00				-19,000.00	-19,000.00	15,000.00
陈军伟	6,000.00						6,000.00
俞乐华					15,000.00	1,5000.00	15,000.00
杨静					4,000.00	4,000.00	4,000.00
合 计	10,010,000.00				-	-	10,010,000.00

(十七) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	2,005,493.36			2,005,493.36
合 计	2,005,493.36			2,005,493.36

(十八) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	3,476,671.96			3,476,671.96
合 计	3,476,671.96			3,476,671.96

(十九) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例

调整前上期末未分配利润	29,525,779.50	
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	29,525,779.50	
加：本期归属于公司股东的净利润	12,634,980.61	
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	42,160,760.11	

(二十) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计				
企事业单位	62,317,349.16	34,793,804.76	47,549,217.14	37,354,007.69
高校	45,834,940.25	49,386,499.21	33,603,027.90	27,046,302.83
合 计	108,152,289.41	84,180,303.97	81,152,245.04	64,400,310.52

(二十一) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	376,010.04	314,970.02
教育费附加	161,147.16	131,987.15
地方教育费附加	80,573.57	65,993.58
合 计	617,730.77	512,950.75

(二十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	289,214.10	645,592.05
差旅费	64,830.20	25,572.95
房租费	103,500.00	138,276.00
福利费	548,743.77	299,095.13
工资	1,625,637.06	857,425.87
交通费	34,779.93	19,845.74
汽车费	209,657.44	89,092.28
社保	59,146.93	61,896.35
推广费	150,556.60	1,500.00
招待费	257,742.72	96,096.38
折旧费	365,537.04	235,261.05

中标服务费	406,298.94	199,457.02
咨询服务费	160,931.14	445,496.31
其他	297,088.81	170,025.23
保险费		326,102.17
合 计	4,573,664.68	3,610,734.53

(二十三) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	159,469.90	242,081.64
减：利息收入	15,234.40	15,187.26
手续费支出	21,360.29	1,801.50
其他支出	35.00	1,840.00
合 计	165,630.79	230,535.88

(二十四) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,508,970.07	-
合 计	1,508,970.07	-

资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-	683,150.57
合 计	-	683,150.57

(二十五) 营业外收入

营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常活动无关的政府补助		2,000,000.00
其他	149.02	3,000.00
合 计	149.02	2,003,000.00

(二十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款	1,000.00	
赔偿款	321,800.00	170,919.54
其他		
合 计	322,800.00	170,919.54

(二十七) 所得税费用

所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	4,148,357.54	3,386,660.81
递延所得税费用		
合 计	4,148,357.54	3,386,660.81

(二十八) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	4,268,280.20	8,546,046.20
营业外收入	149.02	2,003,000.00
利息收入	15,234.40	15,187.26
保证金的收回	3,163,639.98	4,507,269.00
往来款	1,089,256.80	2,020,589.94
支付其他与经营活动有关的现金	18,094,578.19	4,285,649.96
管理费用	2,689,736.27	2,263,258.52
财务费用手续费及其他支出	21,412.34	1,801.50
营业外支出	322,800.00	
支付保证金	8,506,912.26	
往来款	11,933,189.86	2,020,589.94

现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	12,634,980.61	10,159,982.44
加：资产减值准备	1,508,970.07	683,150.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,108,078.62	921,981.94
无形资产摊销		

长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
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）	159,469.90	130,520.22
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）		
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）	-252,523.59	-182,363.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-33,898,928.26	-4,755,271.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,671,453.14	-499,504.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,411,405.79	6,458,494.55
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	14,800,243.82	6,880,900.01
减：现金的期初余额	41,918,574.67	13,068,841.30
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	-27,118,330.85	-6,187,941.29

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	14,800,243.82	6,880,900.01
其中：库存现金	56,005.97	4,204.10
可随时用于支付的银行存款	14,071,572.35	6,207,360.64
可随时用于支付的其他货币资金	672,665.50	669,335.27
二、现金等价物		
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	14,800,243.82	6,880,900.01
----------------	---------------	--------------

(二十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	5,175,939.57	抵押贷款
合 计	5,175,939.57	--

六、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的实际控制人

名 称	持股比例
成学荣	98.10%

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
帅晔	实际控制人配偶
李晓露	董事、董事会秘书、财务负责人
姚懿	董事
郭莉	董事
徐丽芳	监事会主席
李一夫	监事
周林峰	职工监事
顾佩	董事
杜春玲	副总经理
翟莉娟	副总经理

(三) 关联交易情况

1、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
成学荣	湖北中楚物业股份有限公司	办公室	0.00	0.00

2、关键关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成学荣	湖北中楚物业股份有限公司	7,245,900.00	2017/5/19	2020/5/9	否

(四) 关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	周林峰	2,332.00	116.60		
其他应收款	李一夫	2,200.00	110.00		
其他应收款	郭莉			1,200.00	60.00
其他应收款	杜春林			29,110.00	1,455.50
其他应收款	姚懿	17,430.00	871.50	7,500.00	110.00
其他应收款	徐丽芳	9,310.00	465.50	3,461.00	
合 计		31,272.00	1,563.60	41,271.00	1,625.50

七、 承诺及或有事项

无。

八、 资产负债表日后事项

无。

九、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备 注
1. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0	
2. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-322,650.98	
3. 所得税影响额	0	
合 计	-322,650.98	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）		每股收益	
	本期发生额	上期发生额	基本每股收益	
			本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	24.61	32.81	1.26	1.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.16	26.89	1.29	0.83

湖北中楚物业股份有限公司

二〇一九年八月二十七日