

证券代码：871971

证券简称：中楚物业

主办券商：长江证券



中楚物业

NEEQ : 871971

湖北中楚物业股份有限公司

Hubei ZhongChu Property Management Co., Ltd.



年度报告

2019

公司年度大事记

- 1、2019 年 5 月，湖北中楚物业股份有限公司被武汉市总工会评定为“2019 年度武汉市职工民主管理五星级单位”。
- 2、2019 年 5 月，湖北中楚物业股份有限公司荣获“2019 中国物业服务百强企业”。
- 3、2019 年 10 月，湖北中楚物业股份有限公司被中国物业管理协会和上海易居房地产研究院及中国房地产测评中心评为“2019 物业服务企业综合实力 500 强”。
- 4、2019 年 11 月，湖北中楚物业股份有限公司经湖北省物业服务和管理协会综合评定为 2019 年度“红色物业服务企业”。
- 5、2019 年 11 月，湖北中楚物业股份有限公司经湖北省物业服务和管理协会综合评定为 2019 年度“垃圾分类先进企业”。
- 6、2019 年 12 月，湖北中楚物业股份有限公司在“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动中，扶贫成果突出，荣获“消费扶贫榜样社区”称号。
- 7、2019 年 12 月，湖北中楚物业股份有限公司管理的武汉理工大学马房山校区物业服务项目及湖北警官学院物业服务项目被湖北省高等学校后勤管理研究会评定为“2019 年湖北省高校后勤优秀物业服务项目”。

目 录

第一节	声明与提示.....	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析.....	13
第五节	重要事项	22
第六节	股本变动及股东情况	26
第七节	融资及利润分配情况	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	29
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	37

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）》
证监会	指	全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	长江证券股份有限公司
会计师、会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日

第一节 声明与提示

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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）顾佩保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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
业务区域集中度过高的风险	<p>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。</p> <p>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。</p>

<p>公司治理及内部控制风险</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>实际控制人控制不当的风险</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>社会保险费及住房公积金补缴及处罚风险</p>	<p>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。</p> <p>应对措施：公司实际控制人成学荣对社保及公积金缴纳不</p>

	<p>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。</p>
<p>市场竞争风险</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>营业成本上涨的风险</p>	<p>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。</p> <p>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成本。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	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事务负责人	李晓露
职务	财务负责人兼董事会秘书
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	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
会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	伍志超、胡艺
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

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	244,772,230.92	172,875,950.20	41.59%
毛利率%	20.30%	19.70%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	25,609,383.74	19,128,540.49	33.88%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,804,414.40	17,802,940.01	44.95%
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）	44.29%	53.95%	-
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）	44.63%	50.21%	-
基本每股收益	2.56	1.91	34.03%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	103,806,980.10	76,511,941.85	35.67%
负债总计	33,179,651.54	31,493,997.03	5.35%
归属于挂牌公司股东的净资产	70,627,328.56	45,017,944.82	56.89%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	7.06	4.50	56.79%
资产负债率%（母公司）	31.96%	41.24%	-
资产负债率%（合并）	31.96%	41.16%	-
流动比率	2.50	2.03	-
利息保障倍数	118.41	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	24,628,376.01	30,684,271.05	80.26%
应收账款周转率	16.36	13.66	-
存货周转率	240.68	202.72	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	35.67%	48.96%	-
营业收入增长率%	41.59%	46.43%	-
净利润增长率%	33.88%	85.41%	-

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	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

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）	-
2、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-260,040.88
非经常性损益合计	-260,040.88
所得税影响数	-65,010.22
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	-195,030.66

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 会计数据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	19,607,754.79			

应收账款		19,607,754.79		
应付票据及应付账款	1,806,106.80			
应付账款		1,806,106.80		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

本公司系一家专业的物业管理提供商，拥有国家物业管理企业一级资质，依托多年积累的丰富的物业管理经验，承接了高校、省直机关、企事业单位以及公共交通等各个领域的物业管理项目；公司自成立以来，始终将服务质量、服务技术、服务创新的运用作为企业发展的基础，加强内部管理，严格内部考核，注重企业形象，宣传企业品牌，严格执行服务规范和标准，赢得了市场和客户的信任，积累了一大批忠诚客户。在公司管理方面，企业以学习、培训为突破，以文化建设为核心，以绩效考核为中心，通过招聘、培训、考核、上岗和服务跟踪等五大环节，全程监控服务流程为提升服务人员的专业服务水平。

目前公司的收入来源主要是物业服务，公司通过投标获得业务机会，即通过参与客户发起的招投标，从而建立与客户间的业务合作关系。公司主要从招投标网站、政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标等渠道获取招标项目信息，公司在获取项目信息后，根据实际情况由市场发展部按要求准备投标材料，公司与客户采取项目包干制结算服务费，公司对业主的收费是相对固定的，其利润来源于公司对成本的控制，其收费超过成本的部分，形成公司的盈利。

报告期内，公司的商业模式较上年度没有发生重大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2019 年，公司在巩固原有客户的基础上，大力开拓新市场，优化和升级服务质量，持续开展服务创新，强化企业内部管理，实现了收入和利润双增长。2019 年公司财务状况、经营成果及现金流状况如

下：

1、公司财务状况 报告期末，公司资产总额为 103,806,980.10 元，较上年年末 76,511,941.85 元增加 27,295,038.25 元，同比增长 35.67%，负债总额 33,179,651.54 元，较上年年末 31,493,997.03 元，增加 1,685,654.51 元，同比增长 5.35%；净资产总额为 70,627,328.56 元，较上年年末 45,017,944.82 元，增加 25609383.74 元，同比增长 56.89%。综上，公司资产规模快速增长，负债总额也随着公司业务规模的扩大导致应付职工薪酬、应交税费等科目增加，资产负债结构进一步优化。

2、公司经营成果报告期内，全年营业收入 244,772,230.92 元，较上年同期 172,875,950.20 元，增加 71,896,280.72 元，同比增长 41.59%；营业总成本 195,072,242.65 元，较上年同期 138,813,539.72 元，增加 56,258,702.93 元，同比增长 40.53%；主要是因为报告期内业务量增加，导致了营业总成本的增加，2019 年全年实现净利润 25,609,383.74 元，较上年同期 19,128,540.49 元，增加 6,480,843.25 元，同比增长 33.88%，主要原因是报告期内营业收入较上年大幅增加，从而导致了净利润也大幅增加。

3、公司现金流状况报告期内，经营活动产生的现金流量净额为 24,628,376.01 元，较上年同期 30,684,271.05 元，减少了 6,055,895.04 元，主要是公司在报告期内业务规模大幅增加，导致支付给职工的劳务报酬及支付的各项税费大幅增加；投资活动产生的现金流量净额为-8,740,134.30 元，较上年同期-1,336,733.20 元，同比降低 553.84%，主要原因是随着公司业务规模增加，公司固定资产投资额也随之增加；筹资活动产生的现金流量净额为-7,392,277.15 元，较上年同期 -497,804.48 元，同比变降低 1384.98%，主要原因是 2019 年较 2018 年减少银行贷款 7,100,000.00 元所致。

（二） 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	50,414,539.23	48.57%	41,918,574.67	54.79%	20.27%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	19,607,754.79	18.89%	10,307,101.17	13.47%	90.24%
预付账款	630,166.81	0.61%	73,000.00	0.10%	763.24%
其他应收款	9,442,338.94	9.10%	8,234,019.68	10.76%	14.67%
存货	788,995.00	0.76%	832,000.96	1.09%	-5.17%
其他流动资产	331,226.30	0.32%	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	21,381,284.90	20.60%	14,314,910.05	18.71%	49.36%

在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	7,100,000.00	9.28%	-
长期借款	-	-	-	-	-
应付账款	1,806,106.80	1.74%	6,000.00	0.01%	30,001.78%
预收账款	2,938,276.85	2.83%	2,392,353.31	3.13%	22.82%
应付职工薪酬	16,798,758.55	16.18%	10,891,339.22	14.23%	54.24%
应交税费	9,078,983.19	8.75%	7,855,113.37	10.27%	15.58%
其他应付款	1,463,866.68	1.41%	1,977,478.06	2.58%	-25.97%
一年内到期的非流动负债	342,391.25	0.33%	-	-	-
长期应付款	751,268.22	0.72%	1,271,713.07	1.66%	-40.92%
资产总计	103,806,980.10		76,511,941.85	-	-

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金：本报告期末余额中货币资金为 50,414,539.23 元，较上年增长 20.27%，主要原因系报告期业务量增加，因此使得公司货币资金增加。
- 2、应收账款：本报告期末余额中应收票据及应收账款为 19,607,754.79 元，较上年增加 90.24%，主要是营业收入较上年有大幅提升应收账款也随之增加。
- 3、预付账款：本报告期末余额中预付账款为 630,166.81 元，较上年增加 763.24%，主要系公司扩大业务规模，预付给供应商的采购款项也相应增加所致。
- 4、固定资产：本报告期末余额中固定资产为 21,381,284.90 元，较上年增长 49.36%，主要原因系今年业务量增加，固定资产的投入随之增加。
- 5、应付账款：本报告期末余额中应付账款为 1,806,106.80 元，较上年增加 30,001.78%，主要系公司扩大业务规模，应付给供应商的采购款项也相应增加所致。
- 6、应付职工薪酬：本报告期末余额中应付职工薪酬为 16,798,758.55 元，较上年增加 54.24%，主要系公司业务规模扩大导致相应的人工成本也增加。

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	244,772,230.92	-	172,875,950.20	-	41.59%
营业成本	195,072,242.65	79.70%	138,813,539.72	80.30%	40.53%
毛利率	20.30%	-	19.70%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-

管理费用	11,671,700.26	4.77%	7,793,393.13	4.51%	49.76%
研发费用	-		-	-	
财务费用	256,706.89	0.10%	464,930.08	0.27%	-44.79%
信用减值损失	-1,405,305.59	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-309,913.76	0.18%	-
其他收益	-		816.23	-	
投资收益	-		-	-	-
公允价值变动收益	-		-	-	-
资产处置收益	-		-	-	-
汇兑收益	-		-	-	-
营业利润	34,575,892.17	10.04%	24,190,317.72	13.99%	42.93%
营业外收入	59,512.32	0.02%	2,003,000.00	1.16%	-97.03%
营业外支出	319,553.20	0.13%	236,348.74	0.14%	35.20%
净利润	25,609,383.74	10.46%	19,128,540.49	11.07%	33.88%

项目重大变动原因：

1、营业收入：本报告期营业收入为 244,772,230.92 元，较上年增长 41.59%，主要原因系公司物业管理规模增长所致。

2、营业成本：本报告期营业成本为 195,072,242.65 元，较上年增长 40.53%，主要原因系接管新项目会相应的增加人工成本及材料成本。

3、财务费用：本报告期财务费用为 256,706.89 元，较上年减少 44.79%，主要原因系 2019 年公司偿还了短期借款 7,100,000.00 元,故利息减少财务费用相应减少。

4、营业利润：本报告期营业利润为 34,575,892.17 元，较上年增长 42.93%，主要是公司营业额增长，成本控制合理。

5、营业外支出：本报告期营业外支出为 319,553.20 元，较上年增长 35.20%，主要是本年增加了几笔诉讼支出。

6、净利润：本报告期净利润为 25,609,383.74 元，较上年增长 33.88%，主要是报告期主营业务规模扩大，净利润也相应增加。

(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	244,772,230.92	172,875,950.20	41.59%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	195,072,242.65	138,813,539.72	40.53%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
企事业单位收入	98,825,220.27	40.37%	56,250,409.00	52.36%	75.69%
高校收入	145,947,010.65	59.63%	61,813,254.12	47.64%	136.11%
合计	244,772,230.92	100.00%	172,875,950.20	100.00%	-

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

2019 年，公司新增华中师范大学、华中科技大学、武汉职业学院、武汉体育学院等高校的物业服务项目，使得高校项目占比增加。

(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	武汉天河机场有限责任公司	29,083,533.28	11.88%	否
2	武汉地铁集团有限公司	19,609,850.77	10.05%	否
3	武汉理工大学	14,318,594.55	5.85%	否
4	湖北省奥林匹克体育中心	8,165,490.33	3.34%	否
5	武汉纺织大学	7,718,084.01	3.15%	否
合计		78,895,552.94	34.27%	-

(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	武汉市硚口区大字清洁用品商行	2,197,919.46	21.42%	否
2	长沙中联重科环境产业有限公司	1,922,500.00	18.74%	否
3	武汉中商百货连锁有限责任公司	1,310,000.00	12.77%	否
4	桐城市银峰塑业有限公司	611,218.50	5.96%	否
5	武汉市硚口区佳兴服饰用品经营部	386,780.00	3.77%	否
合计		6,428,417.96	62.66%	-

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	24,628,376.01	30,684,271.05	80.26%
投资活动产生的现金流量净额	-8,740,134.30	-1,336,733.20	-553.84%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,392,277.15	-497,804.48	-1,384.98%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：本报告期经营活动产生的现金流量净额为 24,628,376.01 元，较上年增长 80.26%，主要原因系公司业务规模继续扩大，经营活动现金流入持续增长，公司加强成本控制，使得经营净现金流量增加。

2、投资活动产生的现金流量净额：本报告期投资活动产生的现金流量净额为-8,740,134.30 元，变动比例为 553.84%，主要原因是随着公司业务规模增加，公司固定资产投资额也随之增加。

3、筹资活动产生的现金流量净额：本报告期筹资活动产生的现金流量净额为-7,392,277.15 元，变动比例为 1384.98%，主要原因是 2019 年较 2018 年减少银行贷款 7,100,000.00 元所致。

（三） 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

无

2、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

（四） 非标准审计意见说明

适用 不适用

（五） 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、财政部于 2017 年发布了修订后的《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》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（六）（七）。

2、财政部于 2019 年 4 月发布了《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) (以下简称“财务报表格式”), 执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式, 对会计政策相关内容进行调整。

3. 会计政策变更的影响

(1) 执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求, 除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外, 本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目, 将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表, 该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

三、 持续经营评价

报告期内, 公司未发生对持续经营能力有重大影响的事项。公司所处行业发展态势良好, 行业需求不断扩大, 公司经营管理团队在保证服务质量的前提下积极开拓新项目, 使得公司的业务规模不断壮大。公司现有的主营业务能够保证可持续发展, 经营模式、客户资源稳定, 行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。

公司各项资产、人员、财务等完全独立, 保持良好的自主经营能力。会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好。公司主要财务、业务等经营指标健康; 公司和全体员工没有发生违法、违规行为。

综上所述, 公司拥有良好的持续经营能力。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

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、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。

3、公司规模扩张带来的管理风险

随着公司经营规模不断扩大，公司的人员管理、经营管理、市场拓展方面复杂性日益增加，对公司组织架构和管理团队提出了全新的挑战。如果公司管理层不能根据公司业务发展以及规模迅速扩张的需要，及时调整、完善管理制度和组织模式，提升自身管理水平和执行力，公司应变能力和发展活力将受到削弱，进而对公司的竞争力产生不利影响，给公司未来的经营和发展带来较大阻碍。

应对措施：随着公司规模的扩大,提高管理层的管理效率,及时调整和完善公司组织模式和管理制度,为公司的长远发展打下基础,另一方面要加强企业的成本费用管理,严格控制成本费用预算,减少无效性成本开支,从而为公司创造更多的现金流量来满足公司规模扩张所需资金要求。

4、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。

5、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

6、公司治理及内部控制风险

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，公司已经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，公司仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

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。

(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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10% 及以上

是 否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二）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。

(三) 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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
成学荣	公司拟向汉口银行股份有限公司武昌支行申请净敞口额为人民币 710 万元、期限为 12 个月的综合授信，控股股东成学荣为公司申请授信提供个人家庭连带责任保证担保。	7,100,000.00	7,100,000.00	已事前及时履行	2018 年 6 月 13 日

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：

综合授信用于补充流动资金，有利于缓解资金压力，支持了公司的经营发展，本次关联交易不损害其他股东的利益，符合全体股东和公司的利益。

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2017 年 8 月 10 日	-	挂牌	社保及公积金缴纳不规范事宜的承诺	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 年 8 月 10 日	-	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 年 8 月 10 日	-	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 年 8 月 10 日	-	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 年 8 月 10 日	-	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 年 8 月 10 日	-	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其他股东造成的全部经济损失。”

（五） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
办公楼	房产	抵押	5,446,421.85	5.25%	银行抵押贷款
总计	-	-	5,446,421.85	5.25%	-

注：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。现已偿还完毕，分别于 2019 年 5 月 10 日还款 280 万元和 2019 年 7 月 16 日还款 430 万元。

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	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	-	-	-	-	-
总股本		10,010,000.00	-	0	10,010,000.00	-
普通股股东人数						8

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

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	郭莉	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
3	姚懿	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	-24,000	10,000	0.10%	0	10,000
6	陈军伟	6,000	0	6,000	0.06%	0	6,000
7	俞乐华	-	20,000	20,000	0.20%	0	20,000
8	杨静	-	4,000	4,000	0.04%	0	4,000
合计		10,010,000	0	10,010,000	100%	7,477,500	2,532,500

普通股前十名股东间相互关系说明：普通股前十名之间不存在关系。

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

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。

第七节 融资及利润分配情况

一、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

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

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率%
					起始日期	终止日期	
1	抵押贷款	汉口银行股份有限公司武昌支行	银行	4,300,000.00	2018年7月16日	2019年7月16日	6.96%
2	抵押贷款	汉口银行股份有限公司武昌支行	银行	2,800,000.00	2018年8月10日	2019年5月10日	6.96%
合计	-	-	-	7,100,000.00	-	-	-

六、权益分派情况

（一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

（二）权益分派预案

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	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司 领取薪酬
					起始日期	终止日期	
成学荣	董事长、总经理	女	1974年7月	本科	2016年5月16日	2019年5月16日	是
郭莉	董事	女	1970年12月	大专	2016年5月16日	2019年5月16日	是
姚懿	董事	女	1980年1月	本科	2016年5月16日	2019年5月16日	是
李晓露	董事、董事会 秘书、财务负责人	女	1987年7月	大专	2016年5月16日	2019年5月16日	是
顾佩	董事	女	1993年2月	大专	2018年11月30日	2019年5月16日	是
徐丽芳	监事会主席	女	1973年7月	大专	2018年11月30日	2019年5月16日	是
李一夫	监事	男	1994年8月	大专	2018年11月30日	2019年5月16日	是
周林峰	监事	男	1994年6月	大专	2018年11月30日	2019年5月16日	是
杜春玲	副总经理	女	1964年3月	大专	2016年5月16日	2019年5月16日	是
翟莉娟	副总经理	女	1981年4月	本科	2016年5月16日	2019年5月16日	是
董事会人数：							5
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							4

备注：延期换届的声明公司已于 2019 年 8 月 28 日公告。

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
郭莉	董事	50,000	0	50,000	0.50%	0

姚懿	董事	50,000	0	50,000	0.50%	0
李晓露	董事	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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	55
生产人员	3,480	3,792
销售人员	27	32
技术人员	105	108
财务人员	5	5
员工总计	3,660	3,992

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	2	2
本科	60	89
专科	90	126
专科以下	3,508	3,775
员工总计	3,660	3,992

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司根据《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制定的相关法律法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，建立了行之有效的内控管理体系，确保了公司规范运作。公司已制定并实施了《公司章程》及《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理办法》、《关联交易决策制度》和三会议事规则等制度。报告期内，公司能够按照相关的法律法规、《公司章程》及内部管理制度的要求开展经营活动，公司股东大会、董事会、监事会均依法正常运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务，符合相关法律法规及规范性文件的要求。报告期内，公司三会的召集、召开、表决程序均符合法律、法规的要求，并严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。

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

公司现有的治理机制能够有效的提高公司治理水平和决策质量、有效的识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适的保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权力，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司的历次股东大会的会议通知方式、召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公

司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定。公司股东均严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和成员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

公司于 2019 年 5 月 16 日召开第一届董事会第十二次会议，审议通过了《关于变更经营范围并修改<公司章程>》，并将该议案提交公司股东大会审议。具体修订内容如下：

原规定	修订后
第十四条 公司经营范围：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、运输服务；有害生物防治；人力资源服务；电梯维修保养；绿化及道路设施维护管理；餐饮管理；酒店管理。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”	第十四条 公司经营范围：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；主次干道生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务；有害生物防治；人力资源服务；电梯维修保养；绿化及道路设施维护管理；餐饮管理；酒店管理；道路普通货物运输（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

（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	4	1、2019 年 4 月 24 日，公司召开了第一届董事会第十一次会议决议，审议《2018 年总经理工作报告》议案、《2018 年度董事会工作报告》的议案、《2018 年度财务决算报告》的议案、《公司 2018 年年度报告及摘要》的议案、《2018 年年度利润分配方案》的议案、《2019 年度财务预

		<p>算报告》的议案、《关于续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年审计机构》的议案、《关于预计 2019 年日常性关联交易》的议案、《关于提议召开 2018 年年度股东大会》的议案；</p> <p>2、2019 年 5 月 16 日，公司召开了第一届董事会第十二次会议决议，审议《关于变更经营范围并修改<公司章程>》议案、《关于召开 2019 年第一次临时股东大会》议案；</p> <p>3、2019 年 7 月 22 日，公司召开了第一届董事会第十三次会议决议，审议《关于公司与广发证券股份有限公司解除持续督导协议》议案、《关于公司与承接主力券商长江证券股份有限公司签署持续督导协议》议案、《关于<公司与广发证券股份有限公司解除持续督导协议的说明报告>》议案、《关于于授权董事会全权处理解除持续督导及变更持续督导主办券商的后续事宜》议案、《关于提请召开 2019 年第二次临时股东大会》议案；</p> <p>4、2019 年 8 月 26 日，公司召开了第一届董事会第十四次会议决议，审议《关于 2019 年半年度报告》议案。</p>
<p>监事会</p>	<p>2</p>	<p>1、2019 年 4 月 24 日，公司召开了第一届监事会第七次会议决议，审议《2018 年度监事会工作报告》的议案、《2018 年度财务决算报告》的议案、《公司 2018 年年度报告及摘要》的议案、《2018 年度利润分配方案》的议案、《2019 年度财务预算报告》的议案、《关于续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年</p>

		<p>审计机构》的议案、《关于预计 2019 年日常性关联交易》的议案、《关于提议召开 2018 年年度股东大会》议案；</p> <p>2、2019 年 8 月 26 日，公司召开了第一届监事会第八次会议决议，审议《关于 2019 年半年度报告》议案。</p>
股东大会	3	<p>1、2019 年 5 月 22 日，公司召开了 2018 年年度股东大会决议，审议《2018 年度董事会工作报告》议案、《2018 年度监事会工作报告》议案、《2018 年度财务决算报告》议案、《公司 2018 年年度报告及摘要》议案、《2018 年度利润分配方案》议案、《2019 年度财务预算报告》议案、《关于续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年审计机构的议案》议案、《关于预计 2019 年日常性关联交易》议案；</p> <p>2、2019 年 6 月 5 日，公司召开了 2019 年第一次临时股东大会决议，审议《关于变更经营范围并修改》议案；</p> <p>3、2019 年 8 月 7 日，公司召开了 2019 年第二次临时股东大会决议，审议《关于公司与广发证券股份有限公司解除持续督导协议》议案、《关于公司与承接主办券商长江证券股份有限公司签署持续督导协议》议案、《关于授权董事会全权处理解除持续督导及变更持续督导主办券商的后续事宜》议案。</p>

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，公司的董事会、监事会、股东大会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议符合《公司法》、《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》等相关法律法规的规定，且严格按照相关法律法规履行各自的权利和义务。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会独立运作，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监事事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司业务、资产、人员、财务、机构独立，拥有独立、完整的业务体系，并具有面向市场的自主经营能力。

1、业务独立性

公司主要以物业管理服务为主营业务，公司独立实施经营管理，独立承担责任与风险，公司具有完整的业务流程、业务体系，不存在依赖控股股东、实际控制人进行生产经营活动的情况，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

2、资产独立性

公司是由有限公司变更方式设立的股份公司，具备与生产经营业务相配套的资产。公司资产独立完整、产权清晰，不存在被控股股东占用而损害公司利益的情形。

3、人员独立性

公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》合法产生，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任职并领取薪酬，未在其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，公司高级管理人员对此出具了声明。

4、机构独立性

公司按照法律、行政法规、规章、规范性文件和《公司章程》的相关规定设置股东大会、董事会、监事会等机构和高级管理层。《公司章程》对股东大会、董事会和监事会的职责作出明确规定。股东通过股东大会依法定程序对公司行使股东权利。公司根据自身经营管理的需要聘任总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，并设置相应的办公机构和经营部门，各部门职责明确、工作流程清晰，自股份公司成立以来未发生股东干预本公司正常生产经营活动的现象。

5、财务独立性

本公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司独立开立基本存款账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用一个银行账户的情形。公司依法独立履行纳税申报及缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

股份公司成立后，公司按现代企业管理制度的要求并针对自身特点建立了一套规范合理的内部控制制度，涵盖了战略决策、人力资源管理、财务管理等公司运营活动的所有环节，符合《公司法》、《公司章程》等有关法律法规和规章制度的要求，满足公司日常管理的要求。公司内部控制制度健全合理，且执行有效。

报告期内，未发现公司存在内部控制设计和执行的重大缺陷，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。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

暂未建立年度报告重大差错责任追究制度。报告期内，公司未发生重大会计差错更正情况、重大遗漏信息补充情况。

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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落
审计报告编号	大信审字[2020]第 2-00466 号
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
审计报告日期	2020 年 6 月 19 日
注册会计师姓名	伍志超、胡艺
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	6 年
会计师事务所审计报酬	100,000.00 元

审计报告正文：

大信审字[2020]第 2-00466 号

湖北中楚物业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了湖北中楚物业股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的公司利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2019 年度的公司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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年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并不涵盖其他信息，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

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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：伍志超

中国 · 北京

中国注册会计师：胡艺

二〇二〇年六月十九日

二、 财务报表

（一） 资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
流动资产：			
货币资金	五（一）	50,414,539.23	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			
应收账款	五（二）	19,607,754.79	10,307,101.17
应收款项融资			
预付款项	五（三）	630,166.81	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）	9,442,338.94	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）	788,995.00	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	五（六）	331,226.30	-
流动资产合计		81,215,021.07	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（七）	21,381,284.90	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（八）	807,404.51	429,065.70
其他非流动资产	五（九）	384,261.00	384,261.00
非流动资产合计		22,591,959.03	15,147,245.37
资产总计		103,806,980.10	76,511,941.85
流动负债：			
短期借款	五（十）	-	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		-	-
应付账款	五（十一）	1,806,106.80	6,000.00
预收款项	五（十二）	2,938,276.85	2,392,353.31
合同负债		-	-
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（十三）	16,798,758.55	10,891,339.22
应交税费	五（十四）	9,078,983.19	7,855,113.37
其他应付款	五（十五）	1,463,866.68	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		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债	五（十六）	342,391.25	-
流动负债合计		32,428,383.32	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（十七）	751,268.22	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		751,268.22	1,271,713.07
负债合计		33,179,651.54	31,493,997.03
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十八）	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（十九）	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（二十）	5,005,000.00	3,476,671.96
一般风险准备		-	-
未分配利润	五（二十一）	53,606,835.20	29,525,779.50
归属于母公司所有者权益合计		70,627,328.56	45,017,944.82
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		70,627,328.56	45,017,944.82
负债和所有者权益总计		103,806,980.10	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	2019 年	2018 年
一、营业总收入	五（二十二）	244,772,230.92	172,875,950.20
其中：营业收入	五（二十二）	244,772,230.92	172,875,950.20
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		208,791,033.16	148,376,534.95
其中：营业成本	五（二十二）	195,072,242.65	138,813,539.72
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（二十三）		
销售费用		-	-
管理费用	五（二十四）	11,671,700.26	7,793,393.13
研发费用		-	-
财务费用	五（二十五）	256,706.89	464,930.08
其中：利息费用		292,277.15	497,804.48
利息收入		97,904.58	39,642.60
加：其他收益		-	816.23

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）		-	-
汇兑收益（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）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十六）	-1,405,305.59	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十七）		-309,913.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,575,892.17	24,190,317.72
加：营业外收入	五（二十八）	59,512.32	2,003,000.00
减：营业外支出	五（二十九）	319,553.20	236,348.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,315,851.29	25,956,968.98
减：所得税费用	五（三十）	8,706,467.55	6,828,428.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,609,383.74	19,128,540.49
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（净亏损以“-”号填列）		-	-
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		25,609,383.74	19,128,540.49
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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			
(二) 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		25,609,383.74	19,128,540.49
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-	-
(二) 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）		2.56	1.91
(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	2019 年	2018 年
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		263,951,707.19	188,641,971.05
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（三十一）	14,398,085.50	14,552,136.95
经营活动现金流入小计		278,349,792.69	203,194,108.00
购买商品、接受劳务支付的现金		25,867,570.27	1,022,184.98
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		171,809,859.88	129,811,468.77
支付的各项税费		24,355,740.15	15,483,484.68
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十一）	31,688,246.38	26,192,698.52
经营活动现金流出小计		253,721,416.68	172,509,836.95
经营活动产生的现金流量净额		24,628,376.01	30,684,271.05
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		8,740,134.30	1,336,733.20
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		8,740,134.30	1,336,733.20
投资活动产生的现金流量净额		-8,740,134.30	-1,336,733.20
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		-	7,100,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计			7,100,000.00
偿还债务支付的现金		7,100,000.00	7,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		292,277.15	497,804.48
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		7,392,277.15	7,597,804.48
筹资活动产生的现金流量净额		-7,392,277.15	-497,804.48
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		8,495,964.56	28,849,733.37
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		50,414,539.23	41,918,574.67

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

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益合 计	
	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	10,010,000.00				2,005,493.36				3,476,671.96		29,525,779.50		45,017,944.82
加：会计政策变更	0												0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,010,000.00				2,005,493.36				3,476,671.96		29,525,779.50		45,017,944.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,528,328.04		24,081,055.70		25,609,383.74
（一）综合收益总额											25,609,383.74		25,609,383.74
（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									1,528,328.04		-1,528,328.04		

1. 提取盈余公积								1,528,328.04		-1,528,328.04		
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	10,010,000.00				2,005,493.36			5,005,000.00		53,606,835.20		70,627,328.56

项目	2018 年		
	归属于母公司所有者权益		少数所有者权益

	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	股东权益	合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	10,010,000.00				10,010,000.00				1,563,817.91		12,310,093.06		25,889,404.33
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	10,010,000.00				10,010,000.00				1,563,817.91		12,310,093.06		25,889,404.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,912,854.05		17,215,686.44		19,128,540.49
（一）综合收益总额											19,128,540.49		19,128,540.49
（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									1,912,854.05		-1,912,854.05		
1. 提取盈余公积									1,912,854.05		-1,912,854.05		
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.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.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	10,010,000.00				2,005,493.36				3,476,671.96		29,525,779.50		45,017,944.82

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

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) 公司概况

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。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准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 2020 年 6 月 19 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: 本财务报表以持续经营为基础列报, 本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

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 12 月 31 日的财务状况、2019 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) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

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。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定

为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时,将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类,且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理,不对以前已经确认的利得、损失(包括减值损失或利得)或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债;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;不属于前两种情形的财务担保合同,以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺;以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。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,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,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。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失,在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时,计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产(除属于套期关系的一部分金融资产外),以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益。

③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。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类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。初始确认后,对于该类金融负债以公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,交易

性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益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计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及

转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

(2) 金融负债

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)。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其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。

(七) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(含应收款项融资)、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加,将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法:(1)第一阶段,金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的,本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入;(2)第二阶段,金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额和实际利率计算利息收入;(3)第三阶段,初始确认后发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减已计提减值准备)和实际利率计算利息收入。

(1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较,而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低,债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项,本公司采用简化方法,即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况及对未来经

济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

组合中,采用账龄分析预期信用损失的预期信用损失率对照表:

账龄	应收票据计提比例 (%)	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年		10
2-3 年		30
3-4 年		40
4-5 年		50
5 年以上		100

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款,本公司按照一般方法,即“三阶段”模型计量损失准备。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产,如:债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等,本公司按照一般方法,即“三阶段”模型计量损失准备。

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化,本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益,并根据金融工具的种类,抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债(贷款承诺或财务担保合同)或计入其他综合收益(以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资)。

(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。本公司主要包括周转材料、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;非同一控制下的企业合并,按照购买日确定的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》的有关规定处理,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：房屋及建筑物、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

1. 一般原则

(1) 销售商品。在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,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。对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按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：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、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。

(3) 让渡资产使用权。与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

2. 收入确认的具体方法

本公司主营业务收入确认的具体方法如下：

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。

(十七) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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)。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定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。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。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。

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。与收益相关的政府补助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。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，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，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；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。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。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。

(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. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于 2017 年发布了修订后的《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》(上述四项准则以下统称“新金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别:(1)以摊余成本计量的金融资产;(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;(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下,金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下,本公司具体会计政策见附注三、(六)(七)。

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布了《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)(以下简称“财务报表格式”),执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述修订后的准则和财务报表格式,对会计政策相关内容进行调整。

2. 会计政策变更的影响

(1) 执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求,除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外,本公司将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表,该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

四、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进	注 1

	项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	按实际缴纳增值税及消费税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

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% 计提并缴纳。

注 2: 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, 于 2019 年度变更为查账征收, 企业所得税率为 25%。

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	10,282.97	2,601.10
银行存款	49,989,289.73	41,243,308.07
其他货币资金	414,966.53	672,665.50
合计	50,414,539.23	41,918,574.67

注: 其他货币资金为信用保证金。期末, 本公司不存在抵押、质押、冻结或存放在境外的款项。

(二) 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	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估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	20,648,040.54	100.00	1,040,285.75	5.04
其中: 账龄组合	20,648,040.54	100.00	1,040,285.75	5.04
合计	20,648,040.54	100.00	1,040,285.75	5.04

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估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
其中: 账龄组合	10,849,738.07	100.00	542,636.90	5.00
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

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	20,502,365.92	5.00	1,025,118.29	10,846,738.07	5.00	542,336.90
1 至 2 年	142,674.62	10.00	14,267.46	3,000.00	10.00	300.00
2 至 3 年	3,000.00	30.00	900.00			
合计	20,648,040.54		1,040,285.75	10,849,738.07		542,636.90

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 497,648.85 元。

3. 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
武汉纺织大学	2,897,739.57	14.03	144,886.98
武汉光谷现代有轨电车运营有限公司	1,811,019.60	8.77	90,550.98
华中师范大学	1,262,670.80	6.12	63,133.54
武汉地铁集团有限公司	1,117,002.46	5.41	55,850.12
武汉京东方光电科技有限公司	869,735.20	4.21	43,486.76
合计	7,958,167.63	38.54	397,908.38

(三) 预付账款

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	623,656.81	98.97	70,270.00	96.26
1 至 2 年	6,510.00	1.03	2,730.00	3.74
合计	630,166.81	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(%)
中国石化销售股份有限公司湖北武汉石油分公司	150,000.00	23.80
武汉圣象木业有限公司	100,000.00	15.87
武汉志德石油化工有限公司	97,737.77	15.51
武汉市江岸区诚鑫超市	63,100.00	10.01
武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会财政局	50,590.80	8.03
合计	461,428.57	73.22

(四) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	11,483,542.99	9,367,566.99
减: 坏账准备	2,041,204.05	1,133,547.31
合计	9,442,338.94	8,234,019.68

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	8,478,396.40	7,302,899.90
备用金	1,392,543.45	1,385,644.04
其他	1,612,603.14	679,023.05
合计	11,483,542.99	9,367,566.99

(2) 其他应收款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	5,275,236.31	45.94	3,048,686.02	32.55
1 至 2 年	805,384.30	7.01	4,796,662.42	51.20
2 至 3 年	4,730,163.42	41.19	1,075,206.55	11.48
3 至 4 年	585,246.96	5.10	446,212.00	4.76
4 至 5 年	87,512.00	0.76	800.00	0.01
合计	11,483,542.99	100.00	9,367,566.99	100.00

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	1,133,547.31			1,133,547.31
本期计提	907,656.74			907,656.74
期末余额	2,041,204.05			2,041,204.05

(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
武汉天河机场有限责任公司	质保金	3,357,329.70	3 年以内	29.24	883,700.93
湖北省图书馆	质保金	1,100,553.30	1 年以内	9.58	55,027.67

华中师范大学	质保金	963,410.00	1 年以内	8.39	48,170.50
深圳市银泰工程担保有限公司	担保保证金	539,222.03	2-3 年	4.70	161,766.61
深圳市银达担保有限公司	担保保证金	440,855.08	1 年以内	3.84	22,042.75
合计		6,401,370.11		55.75	1,170,708.46

(五) 存货

存货类别	期末余额			期初余额		
	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	788,995.00		788,995.00	832,000.96		832,000.96
合计	788,995.00		788,995.00	832,000.96		832,000.96

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税额	331,226.30	
合计	331,226.30	

(七) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	21,381,284.90	14,314,910.05
减: 减值准备		
合计	21,381,284.90	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	3,679,552.38	3,497,153.29	1,931,120.30	528,705.54	9,636,531.51
(1) 购置	3,679,552.38	3,497,153.29	1,931,120.30	528,705.54	9,636,531.51
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	14,425,153.15	5,789,184.78	5,953,127.20	1,560,275.06	27,727,740.19
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	568,675.61	756,923.17	769,727.96	474,829.92	2,570,156.66
(1) 计提	568,675.61	756,923.17	769,727.96	474,829.92	2,570,156.66

3. 本期减少金额					
4. 期末余额	1,288,058.00	1,920,296.06	2,284,187.39	853,913.84	6,346,455.29
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	13,137,095.15	3,868,888.72	3,668,939.81	706,361.22	21,381,284.90
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

2. 截止 2019 年 12 月 31 日, 通过融资租赁租入的固定资产情况

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	2,263,500.55	1,949,125.47		314,375.08
合计	2,263,500.55	1,949,125.47		314,375.08

(八) 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	766,351.13	3,065,404.56	415,024.74	1,660,098.96
融资租赁固定资产	41,053.38	164,213.53	14,040.96	56,163.85
小计	807,404.51	3,229,618.09	429,065.70	1,716,262.81

(九) 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

(十) 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	-	7,100,000.00
合计	-	7,100,000.00

(十一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,806,106.80	6,000.00
合计	1,806,106.80	6,000.00

(十二) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,938,276.85	2,392,353.31
合计	2,938,276.85	2,392,353.31

(十三) 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	171,335,812.23	165,198,543.38	17,028,608.07
离职后福利-设定提存计划	-	6,465,389.18	6,695,238.70	-229,849.52
辞退福利	-	13,100.00	13,100.00	-
合计	10,891,339.22	177,814,301.41	171,906,882.08	16,798,758.55

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
工资、奖金、津贴和补贴	10,894,189.22	164,448,817.90	158,314,507.79	17,028,499.33
职工福利费	150.00	3,717,053.61	3,717,053.61	150.00
社会保险费	-3,000.00	2,517,225.11	2,589,073.73	-74,848.62
其中: 医疗保险费	-3,000.00	2,314,535.32	2,385,397.60	-73,862.28
工伤保险费	-	40,674.58	41,381.44	-706.86
生育保险费	-	162,015.21	162,294.69	-279.48
住房公积金	-	289,984.68	273,986.20	15,998.48
工会经费和职工教育经费	-	362,730.93	303,922.05	58,808.88
合计	10,891,339.22	171,335,812.23	165,198,543.38	17,028,608.07

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	-	6,244,975.23	6,463,278.35	-218,303.12
失业保险费	-	220,413.95	231,960.35	-11,546.40
合计	-	6,465,389.18	6,695,238.70	-229,849.52

(十四) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	2,535,957.97	1,084,215.37
企业所得税	5,806,754.12	6,387,367.47
城镇土地使用税	0.10	
个人所得税		19,463.87
城市维护建设税	373,912.36	148,120.35
房产税	224,363.30	119,006.69
教育费附加	104,262.38	63,310.32
地方教育费附加	31,844.69	33,732.28
其他税费	1,888.27	-102.98
合计	9,078,983.19	7,855,113.37

(十五) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
其他应付款项	1,463,866.68	1,977,478.06
合计	1,463,866.68	1,977,478.06

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	184,495.68	683,967.02
赔偿款		519,362.99
其他	541,439.47	465,709.35
报销款	737,931.53	308,438.70
合计	1,463,866.68	1,977,478.06

(十六) 一年内到期的非流动负债

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	342,391.25	-
合计	342,391.25	-

(十七) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	860,834.78	1,320,236.13
未确认融资费用	-109,566.56	-48,523.06
合计	751,268.22	1,271,713.07

(十八) 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
郭莉	50,000.00						50,000.00
姚懿	50,000.00						50,000.00
李晓露	50,000.00						50,000.00
郑有存	34,000.00				-24,000.00		10,000.00
陈军伟	6,000.00						6,000.00
俞乐华					20,000.00		20,000.00
杨静					4,000.00		4,000.00
合计	10,010,000.00						10,010,000.00

(十九) 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(股本溢价)	2,005,493.36			2,005,493.36
合计	2,005,493.36			2,005,493.36

(二十) 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	3,476,671.97	1,528,328.04		5,005,000.00
合计	3,476,671.97	1,528,328.04		5,005,000.00

(二十一) 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: 本期归属于母公司所有者的净利润	25,609,383.74	
减: 提取法定盈余公积	1,528,328.04	10%
期末未分配利润	53,606,835.20	

(二十二) 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	98,825,220.27	79,099,177.29	75,739,855.92	75,921,471.55
高校	145,947,010.65	115,973,065.36	97,136,094.28	62,892,068.17
合计	244,772,230.92	195,072,242.65	172,875,950.20	138,813,539.72

(二十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	304,745.42	72,480.88
印花税	67,492.20	52,231.50
城市维护建设税	861,544.59	718,236.31
教育费附加	369,233.40	307,815.55
地方教育费附加	184,616.69	153,907.78
城镇土地使用税	2,751.06	
合计	1,790,383.36	1,304,672.02

(二十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	720,345.80	958,550.46
差旅费	107,252.96	56,084.77
房租费	282,319.72	267,077.00
福利费	1,147,933.11	609,377.70
工资	3,550,604.45	2,708,169.36
交通费	74,990.72	32,428.71
汽车费	278,521.50	213,892.89
社保	214,849.82	319,643.01
推广费	260,825.48	1,500.00
招待费	743,945.29	447,382.27
折旧费	850,302.07	494,078.46
中标服务费	848,526.98	464,995.68
咨询服务费	669,840.36	577,288.54

住房公积金	32,364.00	
其他	161,702.48	316,822.11
工会经费	167,313.82	
低值易耗品	940,467.26	
装修款	591,844.66	
保险费	27,749.78	326,102.17
合计	11,671,700.26	7,793,393.13

(二十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	292,277.15	497,804.48
减: 利息收入	97,904.58	39,642.60
手续费支出	9,927.53	4,238.20
其他支出	52,406.79	2,530.00
合计	256,706.89	464,930.08

(二十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用损失	-497,648.85	
其他应收款项信用损失	-907,656.74	
合计	-1,405,305.59	

(二十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失		180,227.08
其他应收款项坏账损失		-490,140.84
合计		-309,913.76

(二十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益

			的金额
新三板申报补助		2,000,000.00	
发改委入库四上奖励	50,000.00		50,000.00
其他	9,512.32	3,000.00	9,512.32
合计	59,512.32	2,003,000.00	59,512.32

(二十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	40,090.36	13,784.23	40,090.36
罚款	41,350.00		41,350.00
赔偿金	238,112.84		238,112.84
合计	319,553.20	13,784.23	319,553.20

(三十) 所得税费用

1. 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	9,084,806.36	6,877,004.87
递延所得税费用	-378,338.81	-48,576.33
合计	8,706,467.55	6,828,428.54

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	34,315,851.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,578,962.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	127,504.72
所得税费用	8,706,467.55

(三十一) 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	14,398,085.50	14,552,136.95
保证金	10,397,500.43	7,257,347.95
往来款	3,437,175.58	5,252,146.40

费用及其他	563,409.49	2,042,642.6
支付其他与经营活动有关的现金	31,688,246.38	24,707,321.82
保证金	11,695,256.04	9,065,838.88
往来款	3,637,894.59	11,736,241.40
费用及其他	16,355,095.75	3,905,241.54

(三十二) 现金流量表补充资料

1. 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	25,609,383.74	19,128,540.49
加: 信用减值损失	1,405,305.59	
资产减值准备		309,913.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	2,570,156.66	2,002,186.07
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)		
净敞口套期损失(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)	292,277.15	497,804.48
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)	-378,338.81	-48,576.33
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)	43,005.96	-294,512.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,600,509.55	3,101,863.66
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,687,095.27	5,987,051.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	24,628,376.01	30,684,271.05

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	50,414,539.23	41,918,574.67
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	8,495,964.56	28,849,733.37

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	50,414,539.23	41,918,574.67
其中：库存现金	10,282.97	2,601.10
可随时用于支付的银行存款	49,989,289.73	41,243,308.07
可随时用于支付的其他货币资金	414,966.53	672,665.50
二、期末现金及现金等价物余额	50,414,539.23	41,918,574.67

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

注：公司办公室为成学荣免费出租给公司使用。

2、 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

3、 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	451.60	2,332.00	171.20
其他应收款	李一夫	2,200.00	660.00	2,200.00	220.00
其他应收款	杜春林	4,132.00	206.60	32,110.00	1,793.00
其他应收款	姚懿	24,515.00	1,225.75	9,900.00	495.00
其他应收款	徐丽芳	7,334.00	366.70	39,919.00	1,995.95
其他应收款	翟莉娟	26,352.25	7,905.68	26,352.25	2,635.23
合计		66,865.25	10,816.33	112,813.25	7,310.38

应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	成学荣	3,560.00	5,920.00
合计		3,560.00	5,920.00

七、 承诺及或有事项

无。

八、 资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作

正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对肺炎疫情防控的各项规定和要求。为做到防疫和公司经营两不误，本公司及分公司全面复工，从供应保障、社会责任、内部管理等多方面多管齐下支持国家战疫。

本公司预计此次肺炎疫情及防控措施将对本公司的经营造成一定的暂时性影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

九、 其他重要事项

无。

十、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-260,040.88	
2. 所得税影响额	65,010.22	
合计	-195,030.66	

(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	
			基本每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	44.29	53.95	2.56	1.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	44.63	50.21	2.58	1.78

湖北中楚物业股份有限公司

二〇二〇年六月十九日

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:

公司董事会秘书办公室