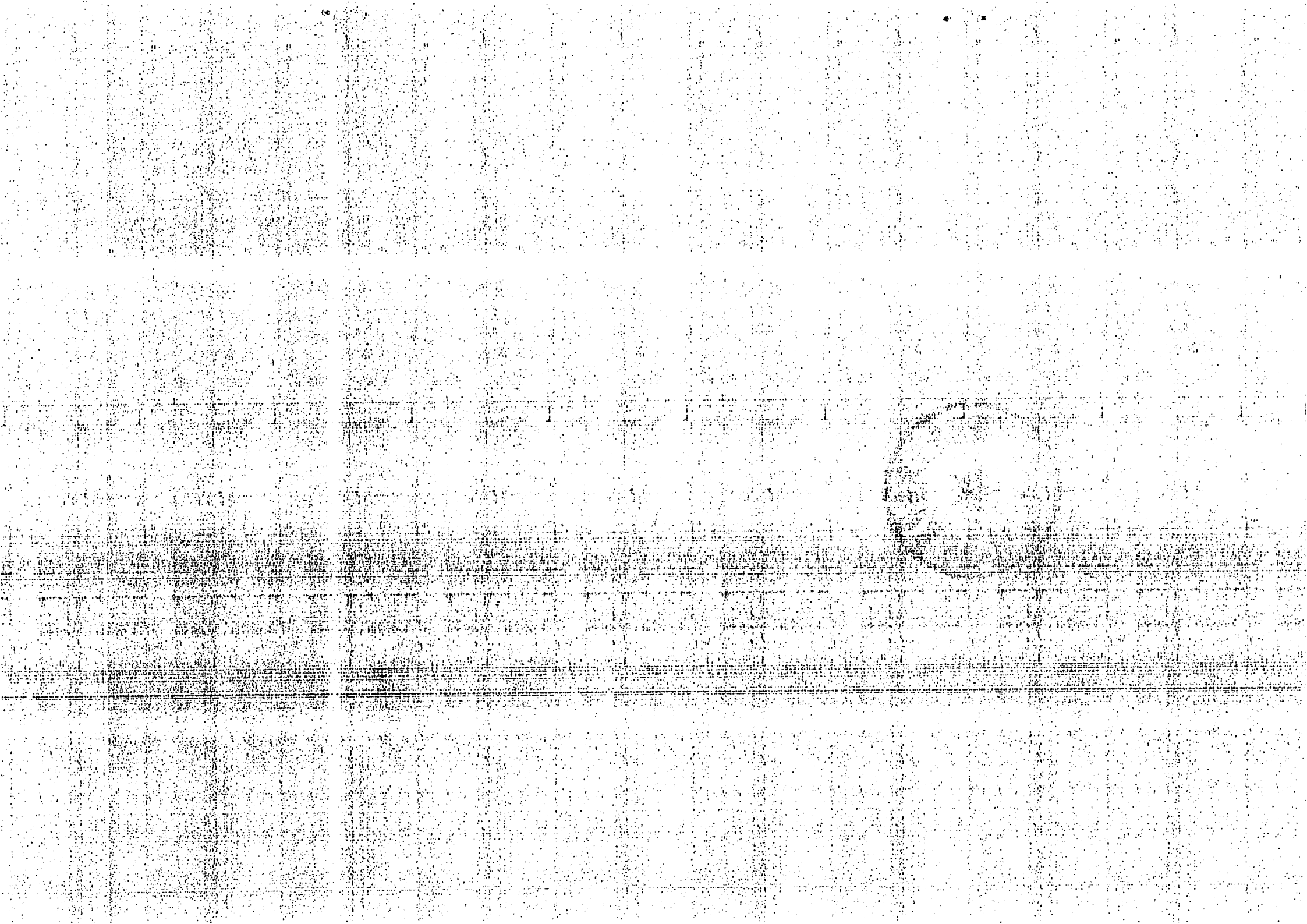

海南佳禾物业管理股份有限公司

2018 年度报告

股权简称：佳禾物业

股权代码：80107





重要提示

本公司及本公司董事会、监事会及董事、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。

本报告经公司第二届董事会第 2019 年第四次会议审议通过。

本报告经公司第二届监事会第 2019 年第二次会议审议通过。

海南海昌会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司负责人林贤明、主管会计工作负责人陈锐、会计机构负责人赵忠志声明：
保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目录

第一章 基本情况.....	4
一、公司基本情况.....	4
二、公司信息披露地址及相关义务人员情况.....	5
三、本次年报各服务中介机构及负责人情况.....	5
第二章 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其持股情况.....	6
一、公司董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	6
二、公司董事、监事及高级管理人持股及增减变化情况.....	9
第三章 工商变更情况.....	10
一、公司经营范围变更情况.....	10
二、公司注册资本及其股权结构变更情况.....	10
三、公司法人、董事、监事及其高级管理人员变更情况.....	10
第四章 近两年主要财务数据和指标.....	10
第五章 最近一年股本变动情况及报告期末已解除限售登记股份数量.....	11
一、股本变动情况:	11
二、定向增资情况.....	12
三、股份转让情况.....	12
四、报告期末股权结构及其限售股份变动情况表.....	12
五、公司控股股东及实际控制人情况.....	12
第六章 董事会关于经营情况、盈利能力、现金流量的分析及利润分配预案和重 大事项介绍.....	12
一、经营情况.....	12
二、财务报表项目变动原因分析.....	12
三、利润分配预案.....	14
四、重大事项.....	14

第七章 公司战略.....	14
第八章 财务报告.....	17
一、 资产负债表.....	17
二、 利润表.....	18
三、 现金流量表.....	19
四、 所有者权益变动表.....	20

第一章 基本情况

一、公司基本情况

项目	内容
公司名称:	海南佳禾物业管理股份有限公司
英文名称:	无
公司简称:	海南佳禾物业管理股份有限公司, 创立于 2007 年 05 月 11 日, 拥有物业管理国家“三级”资质, 注册资金为 380 万元人民币。2007 年 5 月, 公司以“海南盛达物业管理有限公司”为名在工商局注册; 2017 年 2 月, 企业为创立自身的物业管理品牌“佳禾”, 将名称变更为海南佳禾物业管理股份有限公司; 2017 年 3 月, 完成股份制改革和企业规模升级; 未来将超越平凡, 不断创新, 打造更优质服务。
股份代码:	80107
挂牌场所:	海南股权交易中心
统一社会信用代码:	91460000798723346R
法定代表人:	林贤明
注册资本(总股本):	人民币 380 万元
托管股本:	人民币 0 万元
初始成立日期:	2007 年 05 月 11 日
股份制成立日期:	2017 年 03 月 06 日
注册地址:	海南省海口市国兴大道 63 号盛达景都 E 栋一楼
注册登记地址:	海南省工商行政管理局
所属行业:	服务行业
经营范围	物业管理服务, 楼宇机电配套设施管理维修, 卫生清洁服务, 辖区内车辆停放管理, 日用百货的销售。
主营业务	物业管理服务

二、公司信息披露地址及相关义务人员情况

项目	内容
董事会秘书:	李雅
联系电话:	13876087832
邮箱号码:	2639524151@qq.com
财务负责人:	陈锐
联系电话:	13876383788
邮箱号码:	570000
信息披露网址:	http://www.hnexchange.com/
信息备置地址:	海南股权交易中心

三、本次年报各服务中介机构及负责人情况

项目	内容
推荐机构名称:	海南卓信财富投资有限公司
法定代表人:	王云鹏
公司地址:	海南省海口市龙华区世贸东路2号D座908房
联系人名称:	林豪青
联系电话:	15109832837
邮箱号码:	570000
审计机构名称:	海南海昌会计师事务所
法定代表人:	赵忠志
公司地址:	海南省海口市龙华区国贸大道49号中衡大厦B座5层
注册会计师:	赵忠志
联系电话:	13907641065
邮箱号码:	hainanhaichang@126.com

第二章 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其持股情况

一、公司董事、监事和高级管理人员的基本情况

董事					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历
林贤明	男	46	2007.5-至今	否	2007年5月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：董事长兼总经理；
梁启明	男	35	2016.12-至今	是	-2013年10月-2014年9月：海南盛达房地产开发有限公司，职务：董事长助理； -2014年10月-2016年12月：海南益盛达商业管理有限公司，职务：总经理； -2016年12月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：董事长助理；
庄伟宏	男	31	2017.3-至今	是	-2015年1月-2015年12月：西雅图 Eastern Ho. Co 珠宝公司销售部，职务：客户经理； -2016年2月-2016年6月：兴业银行股份有限公司业务二部，职务：客户经理； -2016年6月-2017年3月：华福证券有限责任公司机构部，职务：客户

					<p>经理；</p> <p>2017年3月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：董事长助理；</p>
庄嘉诚	男	29	2016.9-至今	是	<p>-2015年5月-2016年2月：Jason Lee' law office(美国)，职务：客户经理；</p> <p>-2016年4月-9月：深圳前海力汇基金管理有限公司，职务：经理助理；</p> <p>-2016年9月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：董事长助理；</p>
庄至逸	男	27	2015.6-至今	是	<p>-2014年6月-2015年6月：海南盛达建设工程集团有限公司，职务：施工员；</p> <p>-2015年6月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：董事长助理；</p>
监事					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历

庄辉宏	男	29	2017.1-至今	是	2013年7月至2015年5月：海南盛达建设工程集团有限公司，职务：施工员； -2015年5月-2017年1月：海南益盛达商业管理有限公司，职务：招商助理； -2017年1月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：经理助理；
庄嘉斌	男	25	2017.2-至今	否	-2016年7月-2017年2月：海南益盛达商业管理有限公司，职务：招商助理； -2017年2月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：经理助理；
庄嘉文	男	25	2017.2-至今	否	-2016年8月-2017年2月：海南益盛达商业管理有限公司，职务：招商助理； -2017年2月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：经理助理；
高级管理人员					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历
唐京怀	男	41	2016.6-至今	否	-2014年5月-2016年6月：海南珠江格瑞物业，职务：项目经理； -2016年6月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：副总经理；
董海岩	男	49	2008.3-至今	否	-2008年3月-2015年12月：海南

					佳禾物业管理股份有限公司，职务： 项目经理； -2015年12月-至今：海南佳禾物业管理股份有限公司，职务：总经理助理
核心技术人员					
姓名	性别	年龄	任期起始日期	兼职情况	工作经历
无					

二、公司董事、监事及高级管理人持股及增减变化情况

董事					
姓名	年初持股	持股比	年末持股	持股比	股份增减变动量及原因
梁启明	3.8万	1.00%	3.8万	1.00%	无变动
监事					
姓名	年初持股	持股比	年末持股	持股比	股份增减变动量及原因
无					
高级管理人员					
姓名	年初持股	持股比	年初持股	持股比	股份增减变动量及原因
无					
核心技术人员					
姓名	年初持股	持股比	年初持股	持股比	股份增减变动量及原因
无					

第三章 工商变更情况

一、公司经营范围变更情况

未发生

二、公司注册资本及其股权结构变更情况

未发生

三、公司法人、董事、监事及其高级管理人员变更情况

未发生

第四章 近两年主要财务数据和指标

单位：元

名称	2018 年度	2017 年度	同比增减率 (%)
营业收入	40739500.64	23758507.91	71.47
营业利润	7642008.87	-123456.45	6290.04
利润总额	7635808.87	177343.55	4205.66
归属于公司股东的净利润	7634809.92	123645.71	6074.75
归属于公司股东的扣除非经常损益后的净利润	7634809.92	123645.71	6074.75
总资产	20377295.67	14739604.65	38.25
总负债	7306562.33	9171801.22	-20.33
资产负债率	35.86%	62.23%	-42.38
所有者权益（股东权益）	13066707.52	5567803.43	134.68
股本（总额）	3800000	3800000	/

经营活动产生的现金流量净额	3161076.69	3353909.77	5.75
每股经营活动产生的现金流量净额	0.83	0.88	5.75
归属于公司股东的每股净资产	3.44	1.47	134.01
净资产收益率	0.58	0.02	2800
每股收益	2.01	0.03	6600

第五章 最近一年股本变动情况及报告期末已解除限售登记股份数量

一、股本变动情况：

1、2017 年股东结构

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	出资方式	出资时间
1	梁启明	3.8 万	无	3.8 万	货币	2016.12.26
2	海南盛达建设工程集团有限公司	376.2 万	无	376.2 万	货币	2016.12.26

2、2018 年末股东结构

序号	股东名称	认缴出资	持股比例	实缴出资额	出资方式	出资时间
1	梁启明	3.8 万	无	3.8 万	货币	2016.12.26
2	海南盛达建设工程集团有限公司	376.2 万	无	376.2 万	货币	2016.12.26

二、定向增资情况

无

三、股份转让情况

无

四、报告期末股权结构及其限售股份变动情况表

无

五、公司控股股东及实际控制人情况

海南盛达建设工程集团有限公司，法定代表人：陈钢；成立日期：1998年05月25日；公司经营范围：工业与民用建筑工程；市政工程；道路桥梁工程；桩基础工程；房屋装修工程；水电安装工程；土石方工程；玻璃幕墙工程；铝合金门窗的加工及安装；建筑材料、化工产品（专营外）、家俱的贸易业务。

截至本公开转让说明书签署之日，海南盛达建设工程集团有限公司现持有公司3762000.00股份，占公司总股本的99%。

第六章 董事会关于经营情况、盈利能力、现金流量的分析及利润分

配预案和重大事项介绍

一、经营情况

（一）公司经营概况回顾

公司自2007年成立至今，经营范围有：物业管理服务，楼宇机电配套设备管理维修，卫生清洁服务，辖区内车辆停放管理，日用百货的销售。

（二）公司主要产品及其盈利情况

公司为服务行业，无其他产品，无其他产品盈利情况，无关联交易情况。

二、财务报表项目变动原因分析

（一）资产负债表重要项目变动原因分析

单位：元

项目	本年末	上年末	增减幅度 (%)	变动原因
总资产	20377295.67	14739604.65	38%	经营范围扩大
总负债	7306562.33	9171801.22	-20%	经营范围扩大
流动资产	17921966.68	12288301.48	46%	经营范围扩大
流动负债	7306562.33	9171801.22	-20%	经营范围扩大
应收账款	无	2635995.43	-1%	已收回
应付账款	3524720.82	无	0	经营范围扩大
其他应收账款	7097758.64	1939864.3	266%	股东往来
短期借款	无	无	无	无
存货	无	无	无	无

(二) 利润表重要项目变动原因分析

单位：元

项目	本年度	上年度	增减幅度 (%)	变动原因
营业收入	40739500.64	23758507.91	71%	经营范围扩大
主营业务收入	40739500.64	23457507.91	71%	经营范围扩大
营业成本	33091194.44	23505292.98	41%	经营范围扩大
主营业务成本	19511775.19	11090754.98	76%	经营范围扩大

(三) 现金流量表重要项目变动原因分析

单位：元

项目	本年	上年	增减幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	无	无	无	无

投资活动产生的 现金流量净额	无	无	无	无
筹资活动产生的 现金流量净额	无	无	无	无

三、利润分配预案

2018 年度利润不作为股东分配，利润用于公司的日常建设使用。

四、重大事项

- (一) 重大资产重组、出售、收购情况；
无。
- (二) 公司对外担保、对外投资情况；
无。
- (三) 公司重大诉讼、重大仲裁情况；
无。
- (四) 公司签订的重大合同及履行情况；
无。
- (五) 其他影响公司持续经营的重大事项。
无。

第七章 公司战略（简要版）

第一部分：物业公司现状诊断

海南佳禾物业管理股份有限公司自 2007 年成立至今，原公司简称为盛达物业，于 2017 年 3 月更名，物业公司基本状况是以基础管理形式开展各方面工作，但随着公司的不断壮大，以往的管理方式已不再适用，现将物业公司的基本现状描述如下：

一、组织机构较为健全，规章制度需要进一步完善

物业公司目前主要承接的项目有：盛达景都一期和二期、盛达嘉苑、盛贤景都、江岸豪庭、杪楞湾商业、盛达商务广场。各个项目均成立不同部门，即客服

部、工程部、秩序部、环境部等，形成有效的物业管理体系和监督责任。目前公司管理制度体系及各部门岗位职责制度较为完善，除了承接原本的住宅型物业外，也开始参与商业物业管理，从中不断完善管理模式和学习新的管理方法。

二、减员增效、节能增效

今年公司实行在不增加人员的基础上，承接新的项目，使得员工能够各方面参与其中获得学习并积累一定经验，提高专业素质。

第二部分：物业公司发展规划（三年目标）

一、物业公司总体发展战略（2019年-2022年）

物业公司拟用三年时间，全面扩大承接范围，承接多元化业态，发展成高效规范的省内一级物业标杆。

二、发展战略目标（2019年-2020年）

第一阶段：规范公司管理、全面提升人员素质水平

1、严格落实公司制度体系，在运行过程中不断完善，全面规范公司内部管理；

2、加强员工培训，提升物业公司整体服务；

3、实现减员增效，节能增效。加强团队建设，有计划地做好承接新项目的准备，提升知名度。

第二阶段：佳禾物业品牌树立阶段（2020年-2021年）

本阶段主要以树立物业公司社会品牌为核心目标。

具体目标：

1、全面开展业务，重点主推一个优质项目，以增加物业公司品牌为目的；

2、加大维护公众平台，创办物业公司网站，创建相应报刊，提升知名度；

3、管理面积达到100万平方米，盈利目标为20万；

第三阶段：佳禾物业品牌提升阶段（2021年-2022年）

1、具有完整可行性操作的管理和业务开展模式，及稳定的员工团队；

2、努力完成新四板到新三板的跳跃；

3、管理面积达到 200 万平方米，盈利目标为 50 万；

第三部分：近期战略目标实现步骤及实现措施

为了物业公司顺利按照计划发展，应将严格实施目标管理，在规划中必须完成的各项业务，必须在每阶段严格执行。在整个三年发展战略中，第一阶段是基础阶段，也是今后发展能够成功的关键阶段，为了实现近期战略目标，物业公司力争按照对应时间节点完成各项工作。

二、利润表

利润及利润分配表			
		2018年12月31日	会所02表
单位名称：海南佳禾物业管理股份有限公司			单位：元
项 目	行次	本期累计数	上期累计数
一、营业收入	1	40,739,500.64	23,457,507.91
减：营业成本	2	19,511,775.19	11,090,754.98
营业税费	3	65,790.62	75,671.38
销售费用	4		
管理费用	5	13,516,777.51	12,424,935.18
财务费用（收益以“-”号填列）	6	3,148.45	-10,397.18
资产减值损失	7		
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	8		
投资净收益（净损失以“-”号填列）	9		
其中对联营企业与合营企业的投资收益	10		
二、主营利润（亏损以“-”号填列）	11	7,642,008.87	-123,456.45
加：营业外收入	12		301,000.00
减：营业外支出	13	6,200.00	200.00
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“-”号填列）	14		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15	7,635,808.87	177,343.55
减：所得税	16	998.95	53,697.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	7,634,809.92	123,645.71
加：年初未分配利润	18	1,767,803.43	2,459,112.92
以前年度损益调整	19	-135,905.83	-814,955.20
五、可供分配的利润	20	9,266,707.52	1,767,803.43
减：提取盈余公积	21		
提取公益金	22		
利润分配	23		
六、可供投资者分配的利润	24	9,266,707.52	1,767,803.43
减：提取任意盈余公积	25		
应付投资者利润	26		
七、未分配利润	27	9,266,707.52	1,767,803.43

现金流量表

所属时期: 2018年

会企03表

单位名称: 海南佳禾物业管理股份有限公司				金额单位: 元			
项 目	行次	2018年度	2017年度	补充资料	行次	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量:				1、将净利润调节为经营活动现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	50,301,211.18	21,213,737.91	净利润	57	7,634,809.92	123,645.71
收到的税费返还	3			加: 计提的资产减值准备	58		
收到的其他与经营活动有关的现金	8	3,566,965.93		固定资产折旧	59		
现金流入小计	9	53,868,177.11	21,213,737.91	无形资产摊销	60		
购买商品、接受劳务支付的现金	10	20,687,902.31	11,090,754.98	长期待摊费用摊销	61		
支付给职工以及为职工支付的现金	12	6,567,473.57	6,071,990.38	待摊费用减少(减:增加)	64		
支付的各项税费	13	3,931,029.07	75,691.38	预提费用增加(减:减少)	65		
支付的其他与经营活动有关的现金	18	18,211,695.47	621,391.40	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	66		
现金流出小计	20	49,398,100.42	17,859,828.14	固定资产报废损失	67		
经营活动产生的现金流量净额	21	4,470,076.69	3,353,909.77	财务费用	68		
二、投资活动产生的现金流量:				2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:			
收回投资所收到的现金	22			投资损失(减:收益)	69		
取得投资收益所收到的现金	23			递延税款贷项(减:借项)	70		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25			存货的减少(减:增加)	71		
收到的其他与投资活动有关的现金	28			经营性应收项目的减少(减:增加)	72	-2,476,614.33	2,476,614.33
现金流入小计	29	-	-	经营性应付项目的增加(减:减少)	73	-1,861,213.07	1,399,853.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30			其他	74	-201,095.91	7,695,490.52
投资所支付的现金	31			经营活动产生的现金流量净额	75	-4,538,923.31	11,571,957.86
支付的其他与投资活动有关的现金	35						
现金流出小计	36	-	-				
投资活动产生的现金流量净额	37	-	-				
三、筹资活动产生的现金流量:				3、现金及现金等价物净增加情况:			
吸收投资所收到的现金	38			债务转为资本	76		
借款所收到的现金	40			一年内到期的可转换公司债券	77		
收到的其他与筹资活动有关的现金	43			融资租入固定资产	78		
现金流入小计	44	-	-				
偿还债务所支付的现金	45						
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46						
支付的其他与筹资活动有关的现金	52						
现金流出小计	53	-	-	现金的期末余额	79	10,824,208.04	7,663,131.35
筹资活动产生的现金流量净额	54	-	-	减: 现金的期初余额	80	7,663,131.35	4,309,221.58
四、汇率变动对现金的影响				加: 现金等价物的期末余额	81		
五、现金及现金等价物净增加额				减: 现金等价物的期初余额	82		
	56	4,470,076.69	3,353,909.77	现金及现金等价物净增加额	83	3,161,076.69	3,353,909.77

三、现金流量表

所有者权益（股东权益）变动表

2018年度

会企04表

单位：元

单位名称：海南佳禾物业管理股份有限公司

项目	本年金额					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,800,000.00				1,767,803.43	5,567,803.43
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
二、本年初余额	3,800,000.00	-	-	-	1,767,803.43	5,567,803.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	7,498,904.09	7,498,904.09
（一）净利润					7,634,809.92	7,634,809.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-	-	-	-135,905.83	-135,905.83
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他					-135,905.83	-135,905.83
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	7,498,904.09	7,498,904.09
（三）所有者投入和减少资本	-	-				-
1、所有者投入资本	-					-
2、股份支付计入所有者权益的金额						-
3、其他						-
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者（或股东）的分配						
3、其他						
（五）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	3,800,000.00	-	-	-	9,266,707.52	13,066,707.52

四、所有者权益变动表