



美城股份

NEEQ : 839519

西安美城房地产顾问股份有限公司

MEI CHENG Co.,Ltd.

美城



让城市更美好

年度报告摘要

2018

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn或www. neeq. cc）的年度报告全文。

1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司本年度会计师事务所由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所。

1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	张伟
职务	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人
电话	029-86115500
传真	029-86115500-8801
电子邮箱	meichengjigou@163.com
公司网址	www.meichengdichan.com
联系地址及邮政编码	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室710016
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	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末）增减比例%
资产总计	40,984,461.98	40,118,361.72	2.16%
归属于挂牌公司股东的净资产	31,352,284.59	31,596,905.11	-0.77%
营业收入	50,203,563.16	48,757,252.77	2.97%
归属于挂牌公司股东的净利润	6,755,379.48	7,862,651.46	-14.08%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,340,006.25	6,379,113.17	-
经营活动产生的现金流量净额	7,770,673.13	15,701,884.87	-50.51%

加权平均净资产收益率	21.87%	38.98%	-
基本每股收益（元/股）	0.34	0.77	-55.84%
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.77	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.57	1.58	-0.77%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	4,400,000	32.35%	4,800,000	9,200,000	46.00%
	其中：控股股东、实际控制人	2,000,000	14.71%	1,600,000	3,600,000	18.00%
	董事、监事、高管	2,000,000	14.71%	1,600,000	3,600,000	18.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	9,200,000	67.65%	1,600,000	10,800,000	54.00%
	其中：控股股东、实际控制人	6,000,000	44.12%	4,800,000	10,800,000	54.00%
	董事、监事、高管	6,000,000	44.12%	4,800,000	10,800,000	54.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		13,600,000	-	6,400,000	20,000,000	-
普通股股东人数		3				

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

单位：股

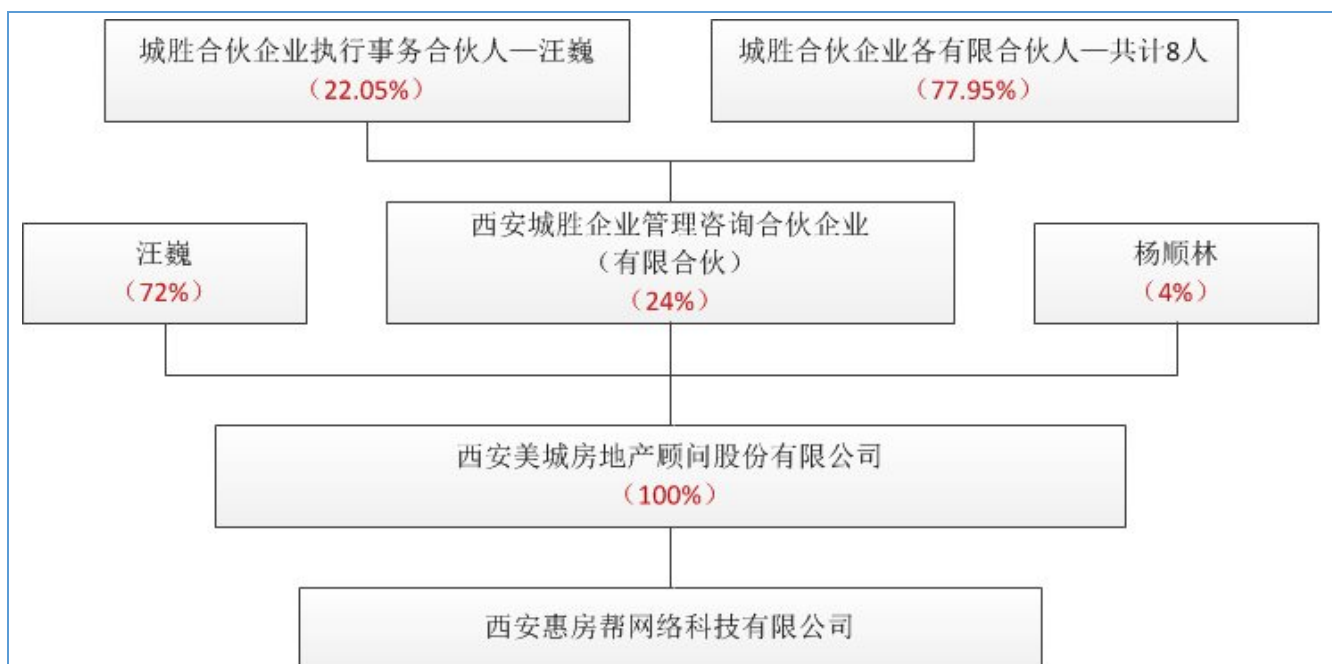
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	汪巍	8,000,000	6,400,000	14,400,000	72.00%	10,800,000	3,600,000
2	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,800,000		4,800,000	24.00%	0	4,800,000
3	杨顺林	800,000		800,000	4.00%	0	800,000
合计		13,600,000	6,400,000	20,000,000	100.00%	10,800,000	9,200,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

法人股东西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）是由股东汪巍作为唯一普通合伙人，并担任执行事务合伙人，以股权激励为目的的员工持股平台。

除此之外，所有股东间之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



公司控股股东、实际控制人汪巍，直接持有公司 14,400,000 股股份（占比 72.00%），此外，还通过西安城胜合伙企业控制了公司 24.00%的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务合伙人），合计控制了公司股份总额的 96.00%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的形成，董事会成员及高级管理人员的任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。

汪巍，男，1969 年 7 月出生，中国国籍，大学本科学历，无境外永久居留权。1990 年 7 月毕业于陕西工学院（今陕西理工大学），电子系，获大学本科学历。1990 年 7 月至 1992 年 6 月，任陕西洛南卷烟厂设备科技术员；1992 年 7 月至 1992 年 10 月，任深圳海外电子有限公司质管部主管；1992 年 11 月至 1993 年 7 月，任深圳国际地产咨询股份有限公司交易部业务员；1993 年 8 月至 1994 年 2 月，任深圳卷烟厂人事部培训教育主管；1994 年 3 月至 1997 年 7 月，任深圳广厦房地产交易评估有限公司交易部业务经理；1997 年 8 月至 1998 年 4 月，任深圳市佳业股份有限公司行政部兼开发部经理；1998 年 5 月至 2000 年 5 月，任深圳市丰和房地产交易评估有限公司副总经理；2000 年 6 月至 2012 年 5 月，任陕西美城地产服务有限公司总经理。2012 年 6 月至今，历任有限公司、股份公司董事长、总经理。

报告期内公司控股股东、实际控制人无变化。

三、 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

（1）会计政策变更

① 财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支

出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

科目	上年期末（上年同期）	
	调整重述前	调整重述前
应收票据		
应收账款	9,052,302.05	
应收票据及应收账款		9,052,302.05
应付票据		
应付账款	477,307.15	
应付票据及应付账款		477,307.15

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司净利润和股东权益无影响。

② 个人所得税手续费返还

财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	-	-	-	-
应收账款	9,052,302.05	-	-	-
应收票据及应收账款	-	9,052,302.05	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	477,307.15	-	-	-
应付票据及应付账款	-	477,307.15	-	-

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用

西安美城房地产顾问股份有限公司
董事会
2018年4月16日