

1

第一物业
First Property
股票代码：837498

2018年

年度报告

第一物业(北京)股份有限公司
First Property (Beijing) Co., Ltd.

ANNUAL REPORT

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 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	牛娇
职务	董事会秘书
电话	010-84407072-8070
传真	010-84407072-8017
电子邮箱	niujiao@firstpm.com.cn
公司网址	http://www.firstpm.com.cn/
联系地址及邮政编码	北京市东城区香河园路1号当代节能置业三层 100028
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	公司董事会秘书办公室

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	644,815,909.37	521,730,008.76	23.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	343,138,949.09	261,789,115.64	31.07%
营业收入	462,983,874.95	370,945,657.84	24.81%
归属于挂牌公司股东的净利润	60,652,423.43	54,388,846.04	11.52%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	54,094,141.52	44,628,496.27	-
经营活动产生的现金流量净额	49,209,006.25	51,358,310.87	-4.18%
加权平均净资产收益率	19.52%	32.98%	-
基本每股收益（元/股）	1.48	1.60	-7.50%
稀释每股收益（元/股）	1.48	1.60	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	8.31	6.54	27.06%

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	22,651,805	56.63%	1,250,000	23,901,805	57.86%
	其中：控股股东、实际控制人	11,613,775	29.03%	0	11,613,775	28.12%
	董事、监事、高管	2,363,284	5.91%	-70,000	2,293,284	5.55%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	17,348,195	43.37%	57,500	17,405,695	42.14%
	其中：控股股东、实际控制人	5,059,435	12.65%	0	5,059,435	12.25%
	董事、监事、高管	10,260,882	25.65%	37,500	10,298,382	24.93%
	核心员工	355,891	0.89%	5,000	360,891	0.87%
总股本		40,000,000	-	1,307,500	41,307,500	-
普通股股东人数						58

2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

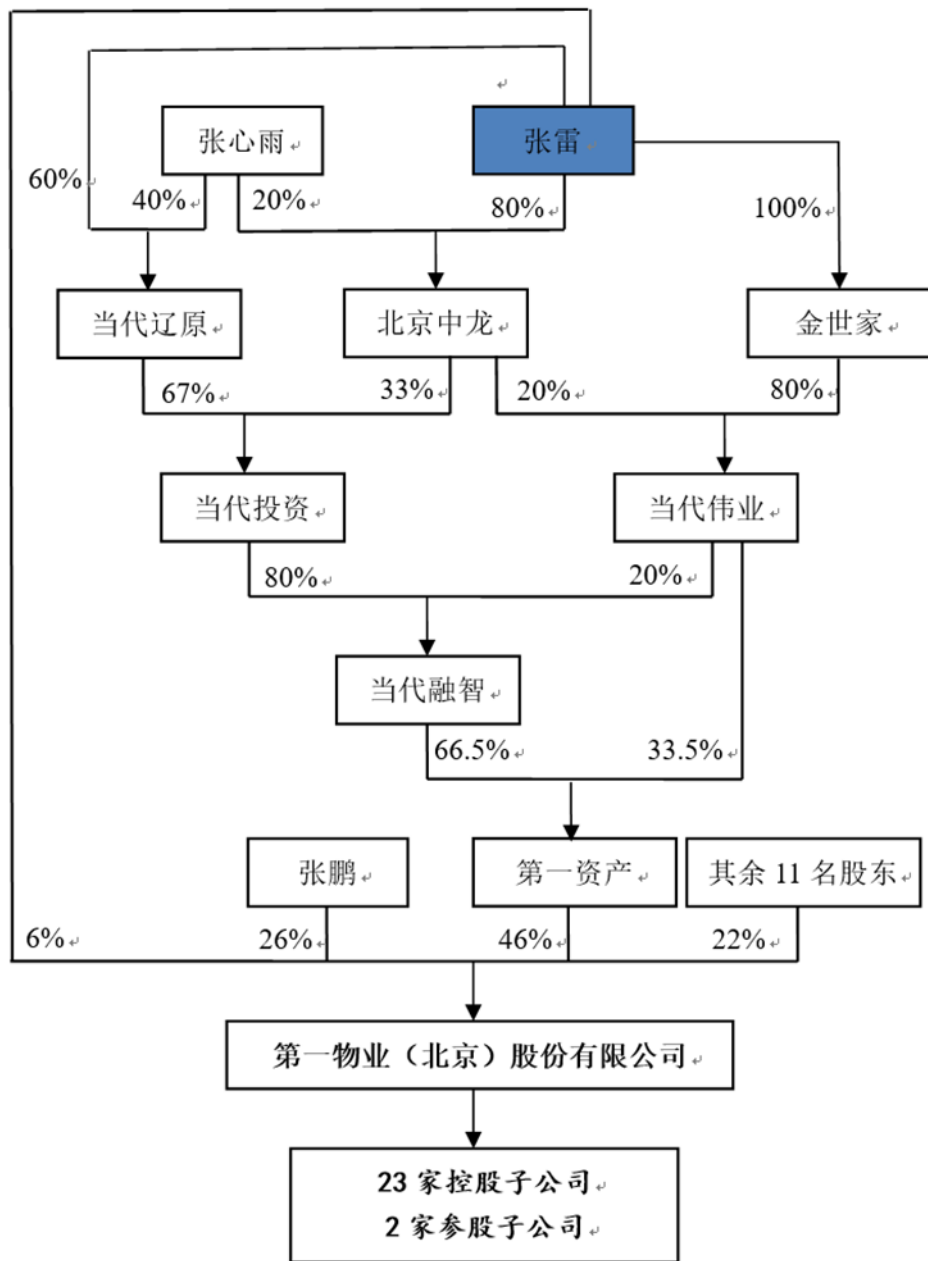
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
----	------	-------	------	-------	---------	-------------	-------------

1	第一摩码资产管理(北京)有限公司	14,921,836	-	14,921,836	36.12%	4,475,643	10,446,193
2	张鹏	7,589,010	-	7,589,010	18.37%	5,691,758	1,897,252
3	杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业(有限合伙)	4,800,000	-	4,800,000	11.62%	0	4,800,000
4	张雷	1,751,374	-	1,751,374	4.24%	583,792	1,167,582
5	李熠	1,166,583	-	1,166,583	2.82%	1,050,825	115,758
6	长江证券股份有限公司做市专用证券账户	1,239,183	-122,000	1,117,183	2.70%	0	1,117,183
7	吕晓彤	897,809	-32,500	865,309	2.09%	862,328	2,981
8	中国国际金融股份有限公司做市专用证券账户	800,000	4,000	804,000	1.95%	0	804,000
9	东北证券股份有限公司做市专用证券账户	759,455	-	759,455	1.84%	0	759,455
10	刘培庆	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
11	王晶丽	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
12	贾瑞明	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
13	龙晗	583,792	-	583,792	1.41%	525,413	58,379
	合计	36,260,418	-150,500	36,109,918	87.39%	-	21,343,920

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明:

张雷是第一资产的实际控制人;张鹏是第一资产的法定代表人、董事长、经理;李熠、龙晗、刘培庆、吕晓彤是第一资产的董事;王晶丽是第一资产的监事。除上述股东之外,其余股东之间不存在关联关系。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



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

详见 2018 年年度报告正文“第三节 会计数据和财务指标摘要 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”。

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
应收账款	66,871,103.38	-	-	-
应收票据及应收账款	-	66,871,103.38	-	-
应付账款	18,254,673.68	-	-	-
应付票据及应付账款	-	18,254,673.68	-	-
管理费用	66,143,309.05	65,035,698.96	-	-
研发费用	-	1,107,610.09	-	-

根据《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）要求，本公司追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

3.3 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本期收购控股子公司 1 家、收购三级子公司 1 家、本期处置三级子公司 1 家、新设立控股子公司 9 家，详见财务报表附注七、合并范围的变更。

3.4 关于非标准审计意见的说明

□适用 √不适用

第一物业（北京）股份有限公司
董事会
2019 年 4 月 19 日