

证券代码：831520

证券简称：东来办公

主办券商：南京证券

东来办公
NEEQ:831520

南京东来办公产业股份有限公司
Nanjing Donglai Office Industry Co.,Ltd

年度报告摘要

— 2019 —

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。

公司负责人黄建良、主管会计工作负责人张帆及会计机构负责人张华娟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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 苏亚金诚会计师事务所（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

董事会秘书或信息披露事务负责人	张帆
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	025-84823790
传真	025-84667828
电子邮箱	DLBGCY@163.com
公司网址	无
联系地址及邮政编码	南京市玄武区珠江路 657 号东鼎大厦 3 号楼 9 层 901-1 室 210016
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

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	38,380,834.66	30,227,906.80	26.97%
归属于挂牌公司股东的净资产	19,009,274.20	17,260,885.94	10.13%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.12	1.02	9.80%
资产负债率%（母公司）	14.49%	22.64%	-
资产负债率%（合并）	49.87%	42.24%	-

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	44,815,916.53	39,532,388.95	13.37%
归属于挂牌公司股东的净利润	1,722,037.97	11,843.99	14,439.34%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	893,177.04	137,831.23	548.02%
经营活动产生的现金流量净额	20,414.26	843,425.36	-97.58%
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）	9.49%	0.07%	-
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）	4.92%	0.80%	-
基本每股收益（元/股）	0.10	0.001	9,900.00%

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	7,937,750	46.69%	-80,000	7,857,750	46.22%	
	其中：控股股东、实际控制人	4,952,750	29.13%	-75,000	4,877,750	28.69%	
	董事、监事、高管	3,117,750	18.34%	-80,000	3,037,750	17.87%	
	核心员工	-	-	0	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	9,062,250	53.31%	80,000	9,142,250	53.78%	
	其中：控股股东、实际控制人	8,867,250	52.16%	75,000	8,942,250	52.60%	
	董事、监事、高管	9,062,250	53.31%	80,000	9,142,250	53.78%	
	核心员工	-	-	0	-	-	
总股本		17,000,000	-	0	17,000,000	-	
普通股股东人数							29

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

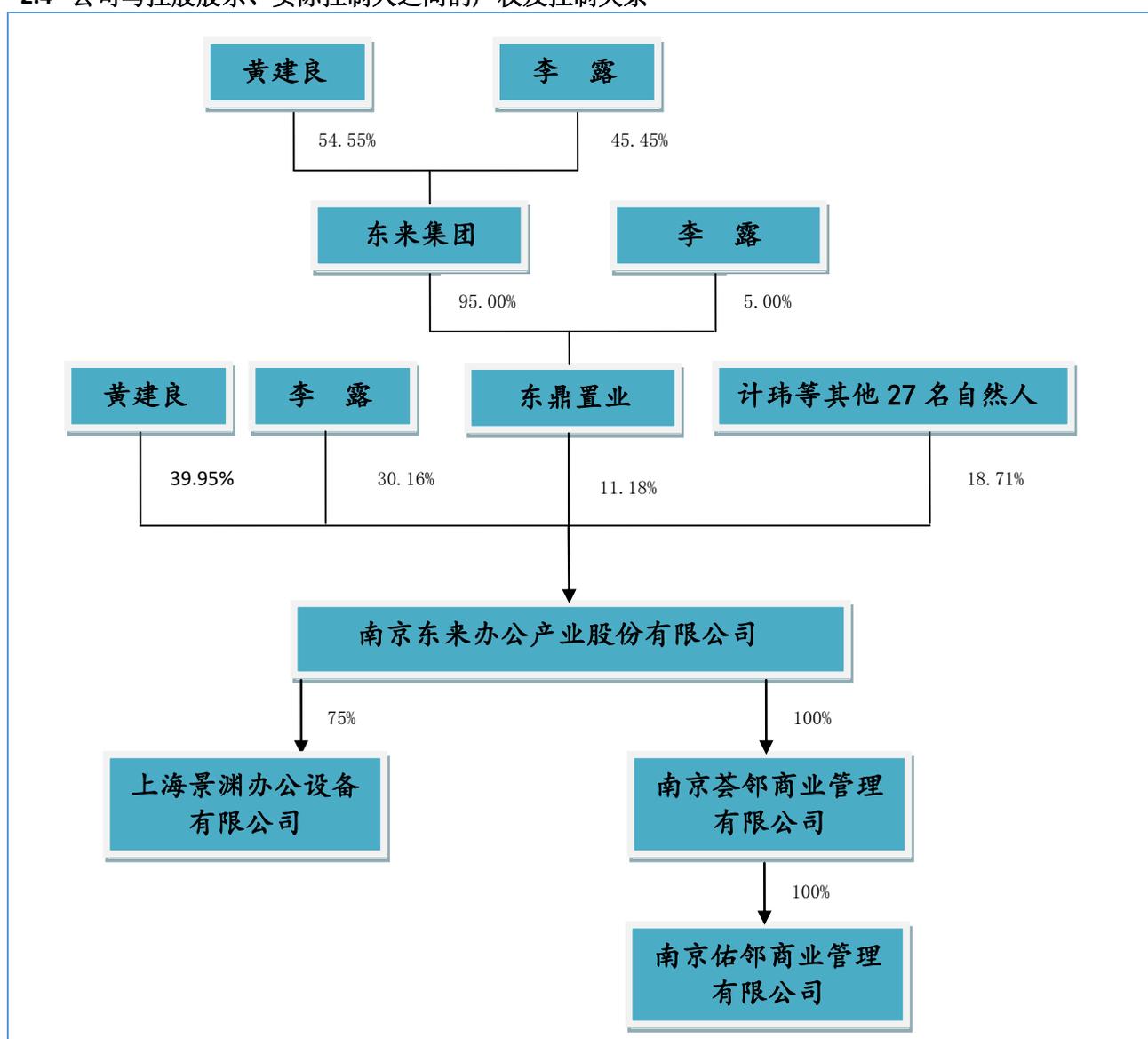
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	黄建良	6,792,000	0	6,792,000	39.9529%	5,095,500	1,696,500
2	李露	5,128,000	0	5,128,000	30.1647%	3,846,750	1,281,250
3	南京东鼎投资置业有限公司	1,900,000	0	1,900,000	11.1765%		1,900,000
4	计玮	600,000	0	600,000	3.5294%		600,000
5	高学飞	500,000	0	500,000	2.9412%		500,000

6	吴玲英	500,000	0	500,000	2.9412%		500,000
7	梅春友	300,000	0	300,000	1.7647%		300,000
8	王建凤	200,000	0	200,000	1.1765%		200,000
9	刘永宽	200,000	0	200,000	1.1765%		200,000
10	孙滨	170,000	0	170,000	1.0000%	127,500	42,500
合计		16,290,000	0	16,290,000	95.8236%	9,069,750	7,220,250

普通股前十名股东间相互关系说明：

- 1、公司股东黄建良和李露为夫妻关系；
- 2、公司股东南京东鼎投资置业有限公司的实际控制人为黄建良。

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

一、重要会计政策变更

1. 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该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入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，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、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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司按照新金融工具准则相关规定，于新金融工具准则施行日，对金融资产和金融负债的分类和计量作出以下调整：

（1）将以前年度分类为可供出售金融资产的权益性投资重分类为按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2）将以前年度按摊余成本后续计量应收款项，以新准则施行日（2019年1月1日）的既有事实和情况为基础对其进行业务模式评估、以其初始确认时的事实和情况为基础对其进行合同现金流量特征测试，根据评估测试结果，将按摊余成本计量的应收款项继续以摊余成本计量。经评估与测试，采用新金融工具准则对本公司应收款项列报无重大影响。

本公司因执行新金融工具准则对2019年1月1日合并资产负债表及公司资产负债表各项目的的影响汇总如下：

合并资产负债表

项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日账面金额	新金融工具准则影响	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日账面金额
其他应收款	7,218,856.28	35,133.72	7,253,990.00

递延所得税资产	290,813.66	-8,783.43	282,030.23
未分配利润	-811,886.54	26,350.29	-785,536.25

资产负债表

项目	会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日账面金额	新金融工具准则影响	会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日账面金额
其他应收款	1,738,316.28	35,133.72	1,773,450.00
递延所得税资产	123,653.69	-8,783.43	114,870.26
未分配利润	-404,348.81	26,350.29	-377,998.52

2. 财务报表列报调整

根据财政部分别于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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据及应收账款”项目分拆“应收票据”和“应收账款”明细项目列报；将原“应付票据及应付账款”项目分拆“应付票据”和“应付账款”明细项目列报。

利润表：将原“资产减值损失”项目分拆为“信用减值损失”和“资产减值损失”明细项目列报。

期初及上期（2019年1月1日/2018年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	9,551,308.24	应收票据	
		应收账款	9,551,308.24
应付票据及应付账款	4,275,473.74	应付票据	
		应付账款	4,275,473.74

二、重要会计估计变更

公司在本报告期内无重要会计估计发生变更。

3.2 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	9,551,308.24			
应收票据				
应收账款		9,551,308.24		
应付票据及应付账款	4,275,473.74			
应付票据				
应付账款		4,275,473.74		

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

由于在报告期内出售了新加坡子公司“Singapore East Origin Office Private Limited”，所以合并报表中减少了该公司。

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用

南京东来办公产业股份有限公司
董事会
2020年4月20日