



实力物业

NEEQ : 872548

云南实力物业服务股份有限公司



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。

公司负责人胡奕、主管会计工作负责人张弢及会计机构负责人张雅婷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 北京兴华会计师事务所（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

董事会秘书或信息披露事务负责人	张弢
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	0871-65655095
传真	0871-65708508
电子邮箱	ynslwy@126.com
公司网址	http://www.ynslwy.com/
联系地址及邮政编码	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层 650000
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	99,386,273.29	80,714,675.85	23.13%
归属于挂牌公司股东的净资产	38,052,362.26	29,004,718.38	31.19%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.46	2.64	31.06%
资产负债率%（母公司）	61.71%	64.07%	-
资产负债率%（合并）	61.71%	64.07%	-
流动比率	1.47	1.37	-

限公司为实际控制人彭宇兴、张娅实际控制的企业。除此之外，公司不存在其他股东。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

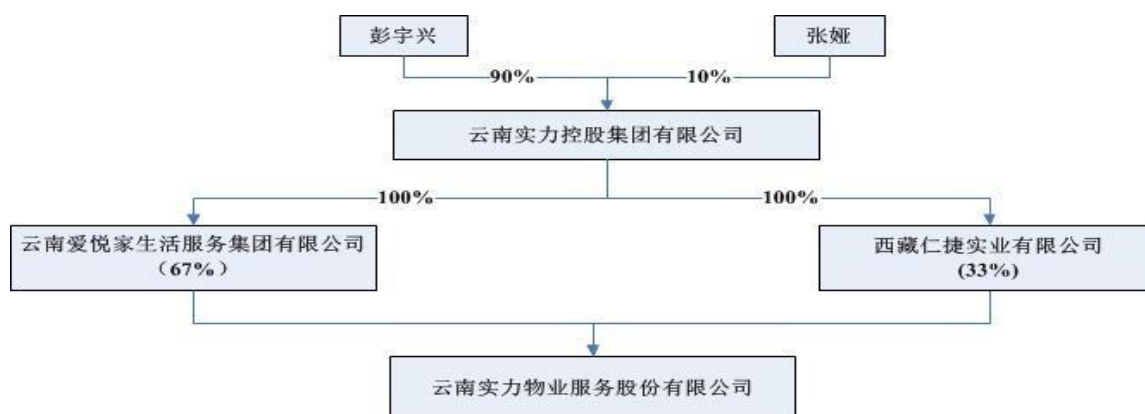
报告期末，公司的实际控制人是彭宇兴和张娅，二人直接和间接控制公司股权累计100%。2017年 8 月 1 日二人签订《一致行动协议》，二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故彭宇兴、张娅为公司实际控制人。

彭宇兴，男，白族，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国社会科学院研究生院，硕士研究生学历。1988 年 8 月至 1994 年 12 月，任大理州鹤庆裕达供销公司总经理；1995 年 1 月至 1998 年 8 月，任迪庆州规划勘测设计院院长；1998 年 8 月至 2000 年 7 月，任迪庆房地产开发经营有限公司总经理；2000 年 7 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司董事长；2009 年 4 月至今，任云南实力控股集团有限公司董事长，2013年8月至2016年8月，任云南园林绿化（集团）有限公司董事。

张娅，女，汉族，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长江商学院 EMBA 专业，硕士研究生学历。1992 年 8 月至 1999 年 12 月，任四川攀枝花市规划建筑设计研究院总建筑师；2000 年 1 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司总裁，2013 年 8 月至今，云南园林绿化股份有限公司董事；2017年7月至今，任股份公司董事长。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

股权结构图如下：



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

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《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），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。因公司已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则，结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。除因执行新金融工具准则相应调整的报表项目不调整可比期间信息，仅调整首次执行日及当期报表项目外，变更的其他列报项目和内容，应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。

将期初应收票据及应收账款 54,571,288.94 元计入应收账款，金额 54,571,288.94 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

在资产负债表中将“应付票据及应付账款”项目，调整为应付账款，将期初应付票据及应付账款项目 11,018,402.18 元计入应付账款，金额 11,018,402.18 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

将利润表中期初“资产减值损失”项目，调整为“信用资产减值损失”，将期初资产减值损失项目 1,486,729.08 元计入信用资产减值损失，金额 1,486,729.08 元。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（统称“新金融工具准则”）。根据衔接规定，本公司追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。具体详见“第十一节 财务报告”之“二、财务报表”之附注三（22）。

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		54,571,288.94		
应收票据				
应收账款	54,571,288.94			
应付票据及应付账款		11,018,402.18		
应付账款	11,018,402.18			
资产减值损失		1,486,729.08		
信用减值损失	1,486,729.08			

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