

证券简称：银中物业

证券代码：870685

主办券商：恒泰证券



银中物业

# 银中物业

NEEQ:870685

## 银川中房物业集团股份有限公司

Yinchuan Zhong Fang Housing Property Management Co., Ltd.



## 年度报告

## 2019

### 公司年度大事记



2019 年 10 月，中国物业管理协会权威发布《物业服务企业综合实力 500 强企业》，银中物业获评 500 强，位列宁夏首位。



2019 年 5 月 30 日，自治区党委副书记、自治区主席咸辉到中房玺云台调研企业减税降费工作落实情况，对物业服务给予高度评价。



2019 年 5 月，银中物业行政中心维修班组荣获自治区工人先锋号称号，银中物业石嘴山行政中心维修班组获“石嘴山市工人先锋号”荣誉称号。



2019 年 12 月，银川市人大常委会王克善副主任一行视察公司垃圾分类、文明养犬、高空抛物、电梯管理、消防安全等相关法律法规宣传和落地执行情况并对物业服务给予高度评价。

1. 银川中房物业集团股份有限公司为银川首批 AAA 级物业服务企业，在银川市物业企业信用管理平台信用积分排名第一；银川中房西宁物业入选青海省 AAAA 级物业服务企业，获评 2019 年度银川“十强企业”。

2. 公司推行“基础服务+增值服务+定制服务”三级服务体系，为客户创造满意+惊喜+感动的服务体验，截止 2019 年底，物业管理总面积 1920 余万平方米,本年度新增项目 26 个，业态涵盖住宅、政府机关办公楼、商务写字楼、学校、医院、商场、公建场馆、工业园、酒店等，服务住户近 10 万户，是宁夏区内管理面积最大、服务业态最多的物业企业。

3. 2019 年收到项目甲方和业主的感谢信、表扬信 162 封，锦旗 77 面，新闻媒体报道 15 次，项目甲方授予物业公司员工及团队的表彰荣誉证书 13 项。

4. 2019 年 9 月，第四届“宁商大会”在银川举办，银中物业、宁夏中房集团分别荣获“2019 年度宁商领军企业”，宁夏中房集团董事长方陆荣获“2019 宁商十大影响力人物”。

5. 中房“乐家 e 站”以“共享”、“便民”服务为主旨，涵盖亲情服务、增值服务、共享工具、便民快消、健康自主检测五大类 40 项服务内容，“乐家 e 站”荣获银川市第三届职工“十佳五小”革新类优秀奖。“塞上红管家”红色物业品牌秉承六方联动核心服务于民，深受业主好评。

## 目 录

第一节	声明与提示 .....	5
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	9
第四节	管理层讨论与分析 .....	12
第五节	重要事项 .....	27
第六节	股本变动及股东情况 .....	30
第七节	融资及利润分配情况 .....	32
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	33
第九节	行业信息 .....	36
第十节	公司治理及内部控制 .....	37
第十一节	财务报告 .....	43

## 释义

释义项目	指	释义
公司、股份公司、银中物业有限公司	指	银川中房物业集团股份有限公司
石嘴山分公司	指	宁夏中房集团银川物业服务有限公司,系股份公司的前身
商贸物业	指	银川中房物业管理股份有限公司石嘴山分公司
智能科技	指	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司,公司之子公司
园林景观公司	指	银川中房物业智能科技有限公司,公司之子公司
长城宾馆	指	银川中房园林景观设计工程有限公司,公司之子公司
宁东物业	指	宁夏中房集团宁东物业服务有限公司,公司之子公司
滨发物业	指	宁夏中房集团滨发物业服务有限公司,公司之子公司
宁夏中房	指	银川中房滨发物业服务有限公司,公司之子公司
中房银川	指	宁夏中房实业集团股份有限公司,公司之控股股东
主办券商、恒泰证券	指	中房集团银川房地产开发有限公司,系宁夏中房的前身
会计师事务所	指	恒泰证券股份有限公司
公司章程	指	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
高级管理人员	指	《银川中房物业集团股份有限公司章程》
报告期	指	公司总经理、董事会秘书、财务负责人、副总经理
	指	2019年1月1日-2019年12月31日

## 第一节 声明与提示

### 【声明】

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。

公司负责人王钦玉、主管会计工作负责人于燕及会计机构负责人（会计主管人员）于燕保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1.营业成本上涨的风险	公司所处的物业服务行业为劳动密集型行业,营业成本以人工成本为主,随着公司业务规模不断扩大,员工数量随之增长,同时,随着社会平均工资的上涨,人工成本持续上涨。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素,人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。
2.业务区域集中度过高的风险	报告期内,公司物业服务的区域主要集中在银川市和西市,地域特征明显。一旦出现地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时,将会对公司盈利能力产生不利影响。虽然公司也在积极开拓其他区域业务,但是市场开拓存在风险,市场开发效果可能会低于预期,因此,公司存在业务区域集中度过高的风险。
3.无实际控制人的风险	公司控股股东宁夏中房持有公司 560 万股股份,占总股本的 35%,由于宁夏中房股权结构较为分散,任何单一股东均无法控制宁夏中房,且不存在通过协议或其他方式控制宁夏中房的情况,故公司无实际控制人,若决策效率不高可能存在错失市场机遇的风险。虽然公司发起人股东已经做出承诺,自愿按照《公司章程》第二十七条的规定进行股份锁定,但是上述锁定到期后,存在控制权发生变动的风险。

<p>4.未决诉讼的的风险</p>	<p>公司主要业务是为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务,住宅物业主要客户是个人小业主,采取按合同约定按期预收物业费的服务模式,商业物业主要采取先服务后收费的服务模式,存在提供物业服务而无法收回物业费的风险,截止目前,尽管未决诉讼金额占公司营业收入的比重较小,尚未对公司造成重大不利影响,但公司仍存在败诉或无执行财产而不能收回物业费的风险。</p>
<p>5.对控股股东存在业务依赖的风险</p>	<p>公司目前所管理的物业面积中约有 30%由控股股东宁夏中房所开发,随着宁夏中房开发的物业陆续办理交房手续,公司管理的来源于宁夏中房的开发物业项目仍将继续,尽管公司主要凭借多年来积累的丰富的物业管理经验,通过向物业使用者提供优质、安全和舒适的物业管理服务而获得客户的满意,并且树立了良好的社会口碑及形象,同时公司也在积极开发控股股东以外的物业项目,且来源于控股股东宁夏中房的物管面积比重在持续下降中,但仍然存在对控股股东存在业务依赖的风险。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化:</p>	<p>否</p>

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	银川中房物业集团股份有限公司
英文名称及缩写	Yinchuan Zhong Fang Housing Property Management Co., Ltd.
证券简称	银中物业
证券代码	870685
法定代表人	王钦玉
办公地址	宁夏银川兴庆区民族北街 777 号中房玺悦大厦 12 层

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	葛晓芳
职务	董事会秘书
电话	0951-5053848
传真	0951-5055593
电子邮箱	363450591@qq.com
公司网址	http://www.yczfwy.com
联系地址及邮政编码	宁夏银川兴庆区民族北街 777 号中房玺悦大厦 12 层 750001
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	董事会办公室

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1995 年 5 月 31 日
挂牌时间	2017 年 1 月 26 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(K70)-物业管理(K7020)
主要产品与服务项目	为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务,其中商业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	16,000,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	宁夏中房
实际控制人及其一致行动人	无

### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91640100227758406k	否

注册地址	宁夏回族自治区银川市兴庆区民族北街 777 号	否
注册资本	16,000,000.00 元	否

## 五、 中介机构

主办券商	恒泰证券
主办券商办公地址	内蒙古自治区呼和浩特市新城区海拉尔东街满世尚都办公商业综合楼
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	王斌、郑新喜
会计师事务所办公地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道 1 号外事大厦六层

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	289,115,241.31	250,734,010.11	15.31%
毛利率%	19.13	18.77%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	32,134,485.89	26,785,570.55	19.97%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,734,718.29	24,757,979.72	17.56%
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)	35.84%	40.51%	-
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)	30.94%	37.44%	-
基本每股收益	2.01	1.67	20.36%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	241,419,641.87	204,590,576.98	18.00%
负债总计	137,764,657.21	127,409,784.72	8.13%
归属于挂牌公司股东的净资产	103,388,530.80	76,854,044.91	34.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.46	4.80	34.53%
资产负债率%(母公司)	52.29%	54.91%	-
资产负债率%(合并)	57.06%	62.28%	-
流动比率	1.6	1.45	-
利息保障倍数			-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	34,637,676.03	38,185,538.26	-9.29%
应收账款周转率	10.03	13.03	-
存货周转率	25.39	26.52	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	18.00%	27.40%	-
营业收入增长率%	15.31%	7.80%	-
净利润增长率%	19.53%	-13.61%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	16,000,000	16,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

#### 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	9,924.65
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,436,026.97
委托他人投资或管理资产的损益	2,816,986.56
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	375,434.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,564.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	481,260.56
<b>非经常性损益合计</b>	<b>5,176,197.18</b>
所得税影响数	776,429.58
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>4,399,767.60</b>

#### 七、 补充财务指标

适用 不适用

## 八、 会计数据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	25,710,753.57			
应收账款		25,710,753.57		
应付票据及应付账款	4,791,660.23			
应付账款		4,791,660.23		

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

**商业模式：**公司主要业务为物业管理服务，归属于物业管理行业，依托自身多年丰富的各种业态物业管理经验和作风优良、技术精湛的员工队伍，对各类物业基本设施、电梯、保安系统、智能控制等项目均有完善的技术保障和管理经验，能够安排最经济而实用的管理方案和系统节能降耗措施，确保各项系统运行正常。为企业办公楼、公共设施、学校、市政机关、医疗机构、公建场馆、住宅小区等物业项目提供物业管理服务工作。公司不断扩大业务规模、拓展新市场、开展新项目，依托较好的业务结构，持续保持利润更高的商业物业项目比重高于利润较低的传统住宅项目，用优质的服务质量和良好的口碑，使得在保持已有项目稳定收入的基础上，近两年收入有了大幅提升，公司净资产收益率和基本每股收益高于同行业平均水平。公司在持续做好已接管项目的同时，加大市场拓展力度，以银川市为中心，快速拓展周边省市并形成据点辐射发展，银南吴忠、银北石嘴山建立了稳定的业务拓展阵地，业务增速较快，青海西宁市场也在快速拓展，并与多家开发企业建立战略合作关系，业务增速呈较快上升态势。在做好物业服务主业的同时，公司积极发展副业多种经营，智能网络工程、绿化园林工程、家政服务、酒店经营等业务比重也呈持续增涨的趋势。

**服务模式：**公司秉承“主动、热情、周到、贴心”的服务宗旨，积累二十余多年的物业管理服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式，适用于各类不同的物业服务项目。服务流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。公司在中标后会对项目现场进行实地考察，监督工程质量，掌握物业的全部情况，督促物业服务所需设施的落实等，根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，将计划落实到项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等方面，从而更好的迎合业主的需求。在服务过程中，公司派专人不定时的进行过程、服务巡视，了解物业的实际感受，发现服务中存在的问题，保障服务的质量。

**销售模式：**公司通过多种渠道获得市场的招标信息，参加政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，评价客户质量和服务的风险。在提送标书评审中标后与客户签订《物业服务合同》，合同期限通常为一年以上，并依照约定备料、入场、服务。

公司主营业务为物业服务，包括住宅物业和商业物业，商业物业和住宅物业中的单位客户主要通过银行转账方式收款，住宅物业中的个人客户业务收款方式主要有现金、银行卡刷卡，公司在各物业服务中心均配置了 POS 机，并鼓励业主以刷卡方式结算，但受业主的消费支付习惯影响，仍不可避免地存在现金收款情况。

**盈利模式：**公司整体分析了市场环境、结合公司发展情况及战略规划，公司的盈利模式和盈利点主要有五大方面：第一，以规模优势作为企业发展支撑点，通过规模化发展，拓展更多的良性优质物业，从而在规模上保证领先地位，并且远远超出本土其它物业公司；第二，以产品高端化和内部专业化做强树立品牌优势，通过高端化、差异化、特质化与其它企业进行明显地区分，确立在宁夏地区物业管理行业的领先地位；第三，建立科学的成本管控体系，建立在理性竞争、科学管理、合理利润的原则基础上，占据更多市场份额，获取更多利润；第四，以多元化经营规避风险，开拓市场，分化投资经营、规避投

资风险；第五，适时兼并良性物业，挖掘社区资源，建立随需而动的现代物业服务盈利模式。

公司的业务模式是行业内成熟的商业模式，公司拥有经营所需的生产及销售等完备的资质。此外，公司对提供的服务有较好控制，并且不断积累经验、改革创新、提高公司的核心竞争力，使公司能够在现有商业模式下蓬勃发展，因此，公司目前采用的商业模式具有可持续性。

报告期内至年度报告披露日，公司商业模式总体上未发生重大变化。

**报告期内变化情况：**

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

**二、 经营情况回顾**

**(一) 经营计划**

2019 年，物业行业充满了机遇和挑战。按照 2019 年初确定的“挑战与机遇，创新与守恒，提升与拓展”工作主题，全体员工同心协力、正视问题、直面挑战、躬身入局，实现经营业绩平稳增长。

一、2019 年经营情况回顾：

1.2019 年实现营业总收入 2.89 亿元，利润总额 3757 万元，净利润 3207 万元。

2.截止 2020 年 1 月 10 日，公司在宁夏物业行业信用监管平台信用积分 315 分，位居红榜 TOP 首位。

3.截止 2019 年 12 月底，物业管理规模 2311 万平米，项目 146 个，服务住户近 10 万余户。目前服务业态包括住宅、政府机关办公楼、商务写字楼、学校、银行、医院、商场、公建场馆、酒店、销售案场、工业园区，其中宁夏中房自建项目数量占 49%，外接项目数量占 51%。

4.2019 年公司与集团和两地城市公司密切合作，圆满完成六一端午双节、社区运动会、重阳敬老百叟宴、温暖冬至家宴等集团品牌社区活动，在推行“敬老、爱妻、亲子、睦邻、惜己”五项社区文化取得一定成效，业主参与度广和活动传播度较往年都有很大提高。物业公司全年组织的社区活动共计 368 场次。

5.2019 全年工程及物业维修、保养总产值 1292 万元，管理电梯 1439 部电梯，机械车位 213 个，完成房屋承接查验面积 61 万 m<sup>2</sup>，出动验房 2332 人次，完成首批验房师考核发证。绿化工程承接总量 669 万元，养护面积 169 万平米。

6.2019 年全年零安全责任事故。

7.荣誉获奖情况：

(1) 2019 年中物协以新的评比规则，以管理规模和经营收入为重要指标“2019 年物业服务企业综合实力 500 强”中，银中物业在全国排名 241 名，宁夏排名第一。

(2) 公司银川行政中心项目部维修班组获“自治区工人先锋号”，石嘴山行政中心项目部维修班组获“石嘴山市工人先锋号”荣誉。

(3) 荣获银川市物业协会 2019 年度银川市物业行业“十强”企业和“积极配合开展扫黑除恶专项斗争先进单位”。

(4) 荣获银川市兴庆区物业协会“十强企业”，多个项目被评为物业服务五星优秀示范项目。

(5) 获评 2019 年度宁夏企业家暨宁商会度诚信企业。

(6) 全年完成各类题材宣传稿件撰写总 160 篇，被媒体采访报道 11 次，收到甲方锦旗 77 面，感谢信、表扬信 209 封，荣誉奖牌和奖杯共 16 个。

## 二、2019 年主要工作成果

1. 2019 年完成组织架构调整。形成以 2 大城市公司、4 大区域公司、7 大职能中心为主的发展动力源。城市公司、区域公司打破区域定位，加强功能定位，复制当初物业公司的管理模式和机制，更独立地发挥作用；职能中心坚持“基点控制、全面支持、有效管理、高效服务”的原则为一线提供最高效、最优质的服务。

2. 加强人才招聘、培养和储备。增设培训总监岗位，专项负责公司培训体系优化和各层级培训效能的提升；通过校企合作，定向培养物业管理专业人才；通过亲情关怀和薪资调整，稳定基层服务队伍，降低员工的流失率；同时通过每日微课、专题培训、实操训练等多种方式提升员工的专业技能。育城公司员工实训基地的建设为员工实操培训提供实战场所，为下一步培训工作开展创造了更好的学习环境。

3. 增加科学创新方面的投入，改进管理设备、管理软件和管理工具，从资金、人力、物力等多方面保障新技术、新手段在工作实践中的应用效果。新视窗管理平台的全面投入使用、预算管理的实施推进、远程监控全覆盖、停车门禁系统改造、大型保洁设备的使用、人脸识别安防系统的改造等，明显地提升管理效能，提高客户体验的满意度，绿化园区装点优化园区景观效果。

4. 主动增进与各方面的关系维护，建立更多的连接和互动。良好的公共关系是推进企业经营发展的有效动力，我们与各方面、各层级保持良好的沟通和互动，积极参与行业协会各项工作，保持信息的及时和畅通。通过社区六方联动协作，提高对问题处理的及时性和有效性；通过微信服务号、订阅号、新媒体平台和行业协会宣传平台，持续加强企业品牌形象宣传。

5. 围绕“满意+惊喜+感动”的三级服务体系，以客户生活需求主线，营造不同的服务场景，为客户提供诚信守约、及时有效的服务，在此基础上提升品质、锦上添花，为客户提供更加美好的体验。该项工作在实施推进过程中，不同的项目表现参差不齐，显示出我们日常的培训及系统管理方面还有缺陷和不足，优秀的意识和理念没能迅速有效地转化成优质的服务效果，这是我们今后长期要重视解决的问题。

6. 168 社区生活服务体系的运营和“敬老、爱妻、亲子、睦邻、惜己”社区五项文化主张推进。已落地的物业服务中心、长者活动中心、城市会客厅、家居服务中心在各项目有序推进、初见成效，通过 168 体系推行的社区共享理念受到业主的广泛认同和积极参与，开展的各类社区活动、亲情服务、增值服务与五项文化主张充分融合，大大提升中房业主的幸福感。

7. 对于 2019 年度客户满意度调查结果，针对新的调查形式所反映出来的问题和不足，以及我们日常工作中所体现出来的不足，我们认真严肃对待并作为改进工作内容、提升服务品质的长期任务，科学精准地分析，不回避、不轻视，绝不“讳疾忌医”，将问题根源一一查找，并根据具体的条件要求和标准，全力以赴改进提升，把服务品质和业主满意作为我们生存发展的生命线的意识理念坚决体现落实，持之以恒地不断做好做到位，完全细致地融合到我们的日常工作中。

## 三、2020 年的主要工作思路

物业行业发展日新月异，随着科学技术手段的应用和行业学习意识的提高，物业行业的同质化在不断加强，全国一线大物企进驻银川并以银川为阵地加快周边区域的拓展速度，行业兼并重组活跃，这给本地物业企业带来的冲击、影响和压力是客观存在的，但同时也给我们带来了学习和提升的空间。各企业围绕物业服务开展的各项保值增值业务纷纷推出，在这种情况下着力打造我们的核心竞争力即企业文化和服务品质建设，不断提高我们的服务管理能力和企业现代化发展水平，保持和发挥好我们本地物业企业的优势，是我们能生存并不断发展的首要任务，融合接纳、积极应对、顺势而为是我们应有的态度。

公司确定 2020 年工作主题“匠心品质守恒、科学创新赋能、和谐共荣发展”，推进物业服务的高质量发展。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	110,184,716.72	45.64%	79,942,402.63	39.07%	37.83%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			5,056,991.60	2.09%	
交易性金融资产	66,361,597.87	27.49%			
应收票据					
应收账款	28,437,891.74	11.78%	25,710,753.57	12.57%	10.61%
存货	10,635,861.77	4.41%	7,778,876.13	3.80%	36.73%
预付账款	223,166.44	0.09%	965,883.50	0.40%	-76.90%
其他流动资产	207,960.27	0.09%	62,107,155.05	25.73%	-99.67%
投资性房地产	1,526,636.52	0.63%		-	
长期股权投资	775,263.06	0.32%		-	
固定资产	13,219,690.53	5.48%	14,403,960.18	7.04%	-8.22%
在建工程				-	
短期借款				-	
预收账款	47,863,671.41	19.83%	39,167,787.61	16.22%	22.20%
应付职工薪酬	25,903,815.99	10.73%	20,607,175.99	8.54%	25.70%
其他应付款	48,829,295.6	20.23%	54,653,501.85	22.64%	-10.66%
长期借款				-	
资产总计	241,419,641.87	100.00%	204,590,576.98	100.00%	18.00%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金增加的主要原因是公司销售规模增加，2019 年度销售商品、提供劳务收到的现金增加；
- 2、预付账款减少的原因，是公司对于预付账款方面进行了合同方面的约定控制；
- 3、其他流动资产变动的原因是会计政策调整至交易性金融资产；
- 4、其他应付款减少的原因是西宁地区退付了保证金和维修基金。
- 5、交易性金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和其他流动资产因会计政策变更，进行了调整。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	

营业收入	289,115,241.31	-	250,734,010.11	-	15.31%
营业成本	233,806,403.08	80.87%	203,680,967.68	70.45%	14.79%
毛利率	19.13%	-	18.77%	-	-
销售费用	9,892.08	0.00%	68,965.25	0.03%	-85.66%
管理费用	20,672,159.26	7.15%	16,532,005.21	6.59%	25.04%
研发费用	0	0.00%			
财务费用	412,923.23	0.14%	26,433.32	0.01%	1,462.13%
信用减值损失	-844,901.19	-0.29%	0	0.00%	
资产减值损失	0	0.00%	-749,433.05	0.01%	
其他收益	2,954,579.06	1.02%	1,109,638.86	0.44%	166.26%
投资收益	2,792,249.62	0.97%	1,831,270.17	0.73%	52.48%
公允价值变动收益	375,434.34	0.13%	-3,972.37	0.00%	-9,551.14%
资产处置收益	9,924.65	0.00%			
汇兑收益	0	0.00%			
营业利润	37,518,814.84	12.98%	31,035,832.00	12.38%	20.89%
营业外收入	89,604.44	0.03%	542,101.64	0.22%	-83.47%
营业外支出	33,040.34	0.01%	654.74	0.00%	4,946.33%
净利润	32,074,192.40	11.09%	26,834,651.35	10.70%	19.53%

**项目重大变动原因:**

1、2019 年度管理费用较 2018 年度增幅 25.04%，增幅的主要原因是公司规模扩大，组织架构增加了培训部、呼叫中心、前期部，管理费用中工资、社保、三项经费增加，信息化建设方面费用有所增加。

2、财务费用增加的原因是财务手续费有所增加。

3、2019 年净利润 3207.42 万元与 2018 年净利润 2,683.47 万元相比，增加了 523.95 万元，主要原因是经营收入增加和节能降耗等原因致使利润增加 240 万元，2019 年其他收益增加原因是减免税费和政府补助与 2018 年相比增加 185 万元，投资收益和公允价值变动损益增加的原因是理财收入增加 133 万元。

**(2) 收入构成**

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	267,269,888.15	229,918,028.04	16.25%
其他业务收入	21,845,353.16	20,815,982.07	4.95%
主营业务成本	218,476,906.70	189,161,709.41	15.50%
其他业务成本	15,329,496.38	14,519,258.27	5.58%

**按产品分类分析:**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项	本期	上年同期	本期与上年同
------	----	------	--------

目	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	期金额变动比例%
销售苗木	209,569.64	0.07%	433,984.14	0.17%	-51.71%
商业物业	101,138,490.68	34.98%	98,570,558.74	39.31%	2.61%
住宅物业	166,131,397.47	57.46%	131,347,469.30	52.39%	26.48%
酒店经营	2,150,605.69	0.74%	950,598.36	0.38%	126.24%
工程施工	7,524,238.39	2.60%	7,276,735.31	2.90%	3.40%
租赁中介	1,633,158.78	0.56%	2,786,616.47	1.11%	-41.39%
其他收入	10,327,780.66	3.57%	9,368,047.79	3.74%	10.24%
合计	289,115,241.31	100.00%	250,734,010.11	100.00%	15.31%

按区域分类分析:

√适用 □不适用

单位: 元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
银川地区	218,512,651.19	75.58%	196,273,971.78	78.28%	11.33%
石嘴山	14,689,258.08	5.08%	11,399,556.91	4.55%	28.86%
吴忠	2,241,475.34	0.78%	1,273,926.97	0.51%	75.95%
西宁地区	53,518,696.57	18.51%	41,786,554.45	16.67%	28.08%
海南	153,160.13	0.05%			
合计	289,115,241.31	100.00%	250,734,010.11	100.00%	15.31%

收入构成变动的的原因:

公司逐步向宁夏全区发展, 西宁地区、石嘴山、吴忠地区有所增加, 公司向海南地区进行了拓展。

(3) 主要客户情况

单位: 元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	宁夏医科大学	9,246,678.73	3.20%	否
2	石嘴山市机关服务中心	8,444,471.84	2.92%	否
3	宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	4,400,182.39	1.52%	否
4	宁夏育才中学	3,529,579.29	1.22%	否
5	中国石化长城能源化工有限公司	2,999,226.61	1.04%	否
	合计	28,620,138.86	9.90%	-

(4) 主要供应商情况

单位: 元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
----	-----	------	---------	----------

1	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	3,488,774.19	4.16%	否
2	银川家博士保洁科技服务有限公司	1,943,610.19	2.32%	否
3	银川高新技术开发区美康保洁用品商行	1,060,311.22	1.26%	否
4	西宁城东民杰建材经销部	963,620.15	1.15%	否
5	银川海利达五金工具有限公司	920,000.00	1.10%	否
合计		8,376,315.75	9.99%	-

### 3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	34,637,676.03	38,185,538.26	-9.29%
投资活动产生的现金流量净额	1,204,638.06	-16,931,188.91	107.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,600,000.00	-6,400,000.00	12.50%

#### 现金流量分析：

2019 年投资活动现金流量净额 1,204,638.06 元，与 2018 年相比增加 18,135,826.97 元，主要原因是当期理财产品收回时点基本在 2019 年度内，收回投资收到的现金和取得投资收益收回的现金 2019 年度与 2018 年度相比增加 13,156,544.46 元，2019 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金与 2018 年相比减少了 3,579,282.51 元，2019 年投资支付的现金与 2018 年相比增加了 1,400,000.00 元。

### (三) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

1、根据银川中房物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）整体战略布局规划以及为满足公司未来发展的需要，公司与北京道和投资管理有限公司联合投资人民币 50 万元成立子公司“宁夏中房道和物业服务有限责任公司”，其中公司出资人民币 30 万元，股份占比为 60%；北京道和投资管理有限公司出资人民币 20 万元，股份占比为 40%。

2、根据公司业务经营拓展需要，银川中房物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟投资宠物养护业务领域，与宁夏柳源文化科技有限公司、侯寅虎共同出资设立“宁夏蔚莱宠物公园有限公司”。参股公司注册资本为 6,691,542 元，参股公司经营范围为“宠物的饲养、寄养服务，助残犬、搜救犬、导盲犬的训导服务，保洁美容服务，医疗服务，宠物食品、用品的经营，宠物大型活动的组织、策划，宠物标本制作，宠物婚庆，宠物经济(游泳场、游乐园等)”。其中公司以货币形式投资，投资 1,490,000 元，股份占比 22.27%；宁夏柳源文化科技有限公司以场地和房屋的 10 年使用权投资，折合投资金额 5,086,542 元，股份占比 76.01%；侯寅虎以医疗设备和技術投资，折合投资金额 115,000 元，股份占比 1.72%。

#### 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

### (四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

### (五) 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. 重要会计政策变更

(1) 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)(上述准则统称“新金融工具准则”), 要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
其他流动资产	62,107,155.05	-62,000,000.00	107,155.05
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00

对 2019 年 1 月 1 日母公司财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
其他流动资产	62,029,216.51	-62,000,000.00	29,216.51
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《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), 对一般企业财务报表格式进行了修订, 拆分部分资产负债表项目和部分利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表, 财务报表的列报项目因此发生变更的, 已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定, 对可比期间的比较数据进行调整。对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
应收票据			

应收账款		25,710,753.57	25,710,753.57
应收票据及应收账款	25,710,753.57	-25,710,753.57	
应付票据			
应付账款		4,791,660.23	4,791,660.23
应付票据及应付账款	4,791,660.23	-4,791,660.23	

(3) 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则调整执行当年年初资产负债表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	79,942,402.63		79,942,402.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	25,710,753.57		25,710,753.57
应收款项融资			
预付款项	965,883.50		965,883.50
其他应收款	3,331,991.57		3,331,991.57
存货	7,778,876.13		7,778,876.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,107,155.05	-62,000,000.00	107,155.05
<b>流动资产合计</b>	<b>184,894,054.05</b>		<b>184,894,054.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	14,403,960.18	14,403,960.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,598,098.59	4,598,098.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	174,167.21	174,167.21
递延所得税资产	320,296.95	320,296.95
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>19,696,522.93</b>	<b>19,696,522.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>204,590,576.98</b>	<b>204,590,576.98</b>
<b>流动负债:</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,791,660.23	4,791,660.23
预收款项	39,167,787.61	39,167,787.61
应付职工薪酬	20,607,175.99	20,607,175.99
应交税费	8,181,110.30	8,181,110.30
其他应付款	54,653,501.85	54,653,501.85
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>127,401,235.98</b>	<b>127,401,235.98</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款		
应付债券		
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款		

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	8,548.74		8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,548.74</b>		<b>8,548.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>127,409,784.72</b>		<b>127,409,784.72</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	16,000,000.00		16,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	9,029,157.56		9,029,157.56
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6,742,427.14		6,742,427.14
未分配利润	45,082,460.21		45,082,460.21
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>76,854,044.91</b>		<b>76,854,044.91</b>
少数股东权益	326,747.35		326,747.35
<b>股东权益合计</b>	<b>77,180,792.26</b>		<b>77,180,792.26</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>204,590,576.98</b>		<b>204,590,576.98</b>

母公司资产负债表

单位: 元

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	40,541,241.07		40,541,241.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,798,078.66		18,798,078.66

应收款项融资			
预付款项	173,279.43		173,279.43
其他应收款	12,379,284.74		12,379,284.74
存货	877,074.94		877,074.94
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,029,216.51	-62,000,000.00	29,216.51
<b>流动资产合计</b>	<b>139,855,166.95</b>		<b>139,855,166.95</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,418,994.81		9,418,994.81
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	12,964,860.02		12,964,860.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3,573,686.83		3,573,686.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	94,167.21		94,167.21
递延所得税资产	237,452.51		237,452.51
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>26,489,161.38</b>		<b>26,489,161.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>166,344,328.33</b>		<b>166,344,328.33</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	2,581,548.41		2,581,548.41
预收款项	30,857,494.45		30,857,494.45
应付职工薪酬	17,084,993.73		17,084,993.73
应交税费	7,533,003.32		7,533,003.32
其他应付款	33,280,034.17		33,280,034.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>91,337,074.08</b>		<b>91,337,074.08</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	8,548.74		8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,548.74</b>		<b>8,548.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>91,345,622.82</b>		<b>91,345,622.82</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	16,000,000.00		16,000,000.00
其他权益工具	-		-
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	4,709,039.55		4,709,039.55
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6,742,427.14		6,742,427.14
未分配利润	47,547,238.82		47,547,238.82
<b>股东权益合计</b>	<b>74,998,705.51</b>		<b>74,998,705.51</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>166,344,328.33</b>		<b>166,344,328.33</b>

### 三、 持续经营评价

从公司管理方面来看公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；行业发展势头良好，业务拓展稳定增长，主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。2019 年度营业收入较 2018 年度相比，营业收入增长 3,838.12 万元，增幅 15.31%，新增管理面积 1041 万平米。物业管理区域除在宁夏、西宁各县市扩大规模外，在海南也同时拓展了项目。

因此，公司拥有良好的持续经营能力。

### 四、 风险因素

#### (一) 持续到本年度的风险因素

##### (一) 营业成本上涨的风险

公司所处的物业服务行业为劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量随之增长，同时，随着社会平均工资的上涨，人工成本持续上涨。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

应对措施：一方面，公司通过严格科学的人工薪酬管理机制，既保持对员工的激励亦能合理有效地控制人工成本。在此基础上，加强物业服务成本的测算精准度，在成本测算的基础上进行物业服务的定价。另一方面，公司将通过系统化、自动化、标准化管理模式来提高管理效率从而降低人工成本的上涨对公司的不利影响。

##### (二) 业务区域集中度过高的风险

报告期内，公司物业服务的区域主要集中在银川市，银川区域营业收入占比 78%以上，地域特征明显。一旦出现宁夏特别是银川地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。虽然公司也在积极开拓其他区域业务，但是市场开拓存在风险，市场开发效果可能会低于预期，因此，公司存在业务区域集中度过高的风险。

应对措施：公司目前正在拓展和承接银川市域以外的物业项目，青海西宁市、吴忠市、灵武市、宁东区域的项目在快速拓展，通过持续稳定地对银川市域以外的现有物业项目提供优质服务，提高公司品牌知名度和美誉度，在此基础上拓展新的客户。

##### (三) 无实际控制人的风险

公司控股股东宁夏中房持有公司 560 万股股份，占总股本的 35%，由于宁夏中房股权结构较为分散，任何单一股东均无法控制宁夏中房，且不存在通过协议或其他方式控制宁夏中房的情况，故公司无实际控制人，若决策效率不高可能存在错失市场机遇的风险。虽然公司发起人股东已经做出承诺，自愿按照《公司章程》第二十七条的规定进行股份锁定，但是上述锁定到期后，存在控制权发生变动的风险。

应对措施：一方面，股份公司自成立以来，建立和完善了各项内部管理和控制制度，目前已经形成了包括公司股东大会、董事会、监事会、管理层在内的公司治理结构，建立了权力机构、决策机构、监督机构、经营层之间权责明确、运作规范、互相协调制衡的机制，为公司的高效运营提供了制度保证。另一方面，通过外部监督，信息披露等进一步规范公司决策的制定、执行及反馈。

#### （四）对控股股东存在业务依赖的风险

公司目前所管理的物业面积中约有 30%由控股股东宁夏中房所开发，随着宁夏中房开发的物业陆续办理交房手续，公司管理的来源于宁夏中房的开发物业项目仍将继续，尽管公司主要凭借多年来积累的丰富的物业管理经验，通过向物业使用者提供优质、安全和舒适的物业管理服务而获得客户的满意，并且树立了良好的社会口碑及形象，同时公司也在积极开发控股股东以外的物业项目，且来源于控股股东宁夏中房的物管面积比重在持续下降中，但仍然存在对控股股东存在业务依赖的风险。

应对措施：一方面，公司加强对现有物业项目的服务质量，满足客户多样化需求，提供更多增值服务，拓宽业务边界，实现服务价值创新；另一方面，公司将持续加强开拓非关联方市场的优质项目，减少对关联方业务的依赖，目前已取得进展。

#### （五）未决诉讼的风险

公司主要业务是为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务，住宅物业主要客户是个人小业主，采取按合同约定按期预收物业费的服务模式，商业物业主要采取先服务后收费的服务模式，存在提供物业服务而无法收回物业费的风险，截止目前，尽管未决诉讼金额占公司营业收入的比重较小，尚未对公司造成重大不利影响，但公司仍存在败诉或无执行财产而不能收回物业费的风险。

应对措施：为及时收回业主拖欠的物业费，公司已经制定了《应收账款管理规定》、《法律诉讼管理规定》，并安排专业人员开展项目应收账款的回收工作，并对项目应收账款的管理做出了详细规定并列入绩效考核，截至目前，上述制度执行情况良好。

## （二） 报告期内新增的风险因素

无

## 第五节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

##### 2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

##### 3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

#### （二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	25,000,000.00	12,017,846.25
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他		

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
宁夏中房实业集团股份有限公司	购买宁夏中房实业集团股份有限公司车位	365,000.00	365,000.00	已事前及时履行	2019年12月18日
宁夏中房实业集团股份有限公司	购买宁夏中房实业集团股份有限公司车位	120,000.00	120,000.00	已事后补充履行	2020年4月27日

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联交易有利于公司经营发展，符合公司和全体股东的利益，对公司发展有积极影响

(四) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
对外投资	2019年9月10日	2019年9月10日	宁夏蔚莱宠物公园有限公司	宁夏蔚莱宠物公园有限公司 22.27%股权	现金	1,490,000.00	否	否
对外投资	2019年8月19日	2019年8月19日	宁夏中房道和物业服务服务有限公司	宁夏道和公司 60% 股权	现金	暂未出资	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

以上对外投资有利于公司整体业务拓展，有利于提升企业品牌形象，有助于提升公司整体综合经营能力，对公司未来业绩和收益增加有积极影响。

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年6月20日	-	挂牌	同业竞争承诺	同业竞争承诺	正在履行中
董监高	2016年6月20日	-	挂牌	同业竞争承	同业竞争承诺	正在履行中

				诺		
董监高	2016 年 6 月 20 日	-	挂牌	个人诚信承诺	个人诚信承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 6 月 20 日	-	挂牌	关于保证公司独立性及减少与规范关联交易的承诺	关于保证公司独立性及减少与规范关联交易的承诺	正在履行中
董监高	2016 年 6 月 20 日	-	挂牌	避免关联交易的承诺	避免关联交易的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 6 月 20 日	-	挂牌	避免关联交易的承诺	避免关联交易的承诺	正在履行中

### 承诺事项详细情况：

#### 1. 关于避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能发生的同业竞争，公司的控股股东、实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员向公司出具了《避免同业竞争承诺函》报告期内，承诺一直在履行。

#### 2. 董监高对外投资和兼职与公司不存在利益冲突的承诺

承诺不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况，并愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

#### 3. 董事、监事及高级管理人员的个人诚信承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员最近两年内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、不存在受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

4. 公司实际控制人、控股股东及其亲属股东、持股 5%以上股东和公司董事、监事、高级管理人员出具的关于保证公司独立性及减少与规范关联交易的承诺

承诺不以任何方式变相占用公司资金；不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害公司和其他股东的合法权益。若违反该承诺给公司造成损失的，由其承担全额赔偿责任。

#### 5. 持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员出具的避免关联交易的承诺

自本承诺出具后，本人承诺将尽可能避免与公司及其控股子公司之间的关联交易；对于无法避免或者因为合理原因发生的关联交易，本人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规及《公司章程》、《关联交易管理制度》等规范性文件，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；本人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 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	140,000	0.875%	0	140,000	0.875%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	15,860,000	99.125%	0	15,860,000	99.125%
	其中：控股股东、实际控制人	5,600,000	35%	0	5,600,000	35%
	董事、监事、高管	7,530,000	47.06%	0	7,530,000	47.06%
	核心员工	2,730,000	17.06%	0	2,730,000	17.06%
总股本		16,000,000	-	0	16,000,000	-
普通股股东人数		48				

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

#### (二) 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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	宁夏中房实业集团股份有限公司	5,600,000	0	5,600,000	35.00%	5,600,000	0
2	王钦玉	3,030,000	0	3,030,000	18.94%	3,030,000	0
3	冯金祥	900,000	0	900,000	5.625%	900,000	0
4	徐东志	900,000	0	900,000	5.625%	900,000	0
5	张平	900,000	0	900,000	5.625%	900,000	0
6	贾兴国	900,000	0	900,000	5.625%	900,000	0
7	葛晓芳	300,000	0	300,000	1.875%	300,000	0
8	师培勇	300,000	0	300,000	1.875%	300,000	0
9	张敏	300,000	0	300,000	1.875%	300,000	0
10	于燕	300,000	0	300,000	1.875%	300,000	0
合计		13,430,000	0	13,430,000	83.94%	13,430,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：普通股前十股东之间不存在关联关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

报告期内宁夏中房直接持有公司 5,600,000 股股份，占公司总股本的 35.00%，是公司的第一大股东，因其持有股份所享有的表决权已超过 30.00%，能够对公司股东大会的决议产生重大影响，其余股东均为自然人且单个自然人股东持股比例未超过 20.00%，也不存在通过协议或其他方式控制公司的情况，故宁夏中房是公司的控股股东。

控股股东宁夏中房实业集团股份有限公司，法定代表人方陆，1994 年 8 月 26 日注册成立，为非上市股份有限公司，统一社会信用代码 91640000227700001P。经营范围房地产开发；建筑构建制作、销售；建筑材料销售、房屋租赁，房屋管理。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

### (二) 实际控制人情况

报告期内控股股东宁夏中房股东由 68 名自然人股东构成，股权结构较为分散，任何单一股东均无法控制宁夏中房，且不存在通过协议或其他方式控制宁夏中房的情况，故公司无实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

## 第七节 融资及利润分配情况

### 一、普通股股票发行及募集资金使用情况

#### 1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

#### 2、存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 三、债券融资情况

适用 不适用

### 四、可转换债券情况

适用 不适用

### 五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

### 六、权益分派情况

#### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2019 年 5 月 24 日	3.5	0	0
合计	3.5	0	0

#### 报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

#### (二) 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分派预案	4.61	0	0

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司 领取薪酬
					起始日期	终止日期	
王钦玉	董事长、总经理	男	1963 年 4 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
冯金祥	董事、副总经理	男	1966 年 10 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
张平	董事、副总经理	女	1974 年 8 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
贾兴国	董事、副总经理	男	1970 年 11 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
龚帆	董事	女	1961 年 12 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	否
张君	董事	女	1971 年 5 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	否
姜宏达	独立董事	男	1953 年 7 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
徐东志	监事会主席 股东 代表监事	男	1972 年 8 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
何斌	股东代表监事	男	1976 年 5 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	否
张敏	股东代表监事	女	1978 年 6 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
黄如海	职工代表监事	男	1979 年 8 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
姚如丽	职工代表监事	女	1980 年 2 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
于燕	财务总监	女	1976 年 10 月	本科	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
葛晓芳	董事会秘书	女	1980 年 2 月	大专	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	是
董事会人数:							7
监事会人数:							5
高级管理人员人数:							6

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东之间无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
王钦玉	董事长、总经理	3,030,000	0	3,030,000	18.94%	0
冯金祥	董事、副总经理	900,000	0	900,000	5.63%	0
张平	董事、副总经理	900,000	0	900,000	5.63%	0
贾兴国	董事、副总经理	900,000	0	900,000	5.63%	0
龚帆	董事	344,960	0	344,960	2.16%	0
张君	董事	170,800	0	170,800	1.07%	0
姜宏达	独立董事	-	0	-	-	-
徐东志	监事会主席 代表监事	900,000	0	900,000	5.63%	0
何斌	股东代表监事	65,520	0	65,520	0.41%	0
张敏	股东代表监事	300,000	0	300,000	1.88%	0
黄如海	职工代表监事	-	0	-	-	-
姚如丽	职工代表监事	-	0	-	-	-
于燕	财务总监	300,000	0	300,000	1.88%	0
葛晓芳	董事会秘书	300,000	0	300,000	1.88%	0
合计	-	8,111,280	0	8,111,280	50.74%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	63	80
财务管理人员	14	23
客服经理	380	441
保洁绿化人员	1,076	1,438
采购人员	3	3
维修人员	313	336

安防人员	1,140	1,374
员工总计	2,989	3,695

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	100	130
专科	560	594
专科以下	2,328	2,970
员工总计	2,989	3,695

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

公司自成立以来，逐步建立和完善了各项内部管理制度和控制制度，目前已经形成了包括股东大会、董事会、监事会、管理层在内的公司治理结构，建立了权力机构、决策机构、监督机构，经营管理层之间权责明确、运作规范、相互协调制衡，为公司的高效运营提供了制度保证。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，并针对董事会的具体工作制订了《董事会议事规则》。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规规定，董事会表决过程遵守相关法律、法规和公司制度。公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规规定，并针对监事会的具体工作制订了《监事会议事规则》。全体监事依据《公司章程》和《监事会议事规则》赋予的监督职责，本着对股东负责的精神，积极对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督检查。公司董事会秘书按照《公司章程》、《信息披露管理制度》等法律、法规的规定，力求做到准确、真实、完整、及时地披露有关信息。公司一贯严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关法律、法规的要求规范运作，努力寻求股东利益最大化，切实维护股东的利益。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策、关联交易等均按照《公司章程》等相关制度履行规定程序，截至报告期末，重大决策在程序的完整性和合规性方面不存在重大缺陷。

##### 4、 公司章程的修改情况

**2019年4月8日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过《关于增加公司经营范围并修改公司章程的议案》**

公司现有经营范围内拟增加：酒店管理；智能楼宇设备安装、设计；婚庆服务；汽车客运；普通货物运输；消杀服务；安防服务；绿化养护；室内花卉养护。

增加变更为：物业管理；房地产租赁；室内简易装修；电梯维保；小区配套设施施工维修；劳务派遣；游泳、健身、体操馆、水吧、房屋中介、技术咨询服务、停车场服务管理、服装鞋帽、洗涤化妆品、苗木、花卉销售；会展服务、企业策划咨询、市场调查；卫生保洁服务；市场管理服务；信息服务；餐饮管理；养老服务；劳务中介；家政服务；物业服务培训；人力资源管理、服务及咨询；物业用品销售；车位租售；中央空调维护及保养；生活水箱清洗、消毒、安装及维护；酒店管理；智能楼宇设备安装、设计；婚庆服务；汽车客运；普通货物运输；消杀服务；安防服务；绿化养护；室内花卉养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

《公司章程》第十二条修改为：物业管理；房地产租赁；室内简易装修；电梯维保；小区配套设施施工维修；劳务派遣；游泳、健身、体操馆、水吧、房屋中介、技术咨询服务、停车场服务管理、服装鞋帽、洗涤化妆品、苗木、花卉销售；会展服务、企业策划咨询、市场调查；卫生保洁服务；市场管理服务；信息服务；餐饮管理；养老服务；劳务中介；家政服务；物业服务培训；人力资源管理、服务及咨询；物业用品销售；车位租售；中央空调维护及保养；生活水箱清洗、消毒、安装及维护；酒店管理；智能楼宇设备安装、设计；婚庆服务；汽车客运；普通货物运输；消杀服务；安防服务；绿化养护；室内花卉养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	6	<p><b>（一）2019年3月21日召开第一届董事会第十六次会议，审议通过：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《关于增加公司经营范围并修改公司章程》的议案</li> <li>2. 《关于续聘希格玛会计师事务所为2018年度审计机构》的议案</li> <li>3. 《预计2019年度日常性关联交易》的议案</li> <li>4. 《关于授权董事会利用闲置资金购买理财产品》的议案</li> <li>5. 《关于召开2019年第一次临时股东大会》的议案</li> </ol> <p><b>（二）2019年4月12日召开第一届董事会第十七次会议，审议通过：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《2018年度董事会工作报告》议案</li> <li>2. 《2018年度总经理工作报告》议案</li> <li>3. 《银中物业2018年度审计报告》议案</li> <li>4. 《银中物业2018年年度报告及摘要》议案</li> <li>5. 《银中物业2018年度财务决算报告及2019年度财务预算报告》议案</li> <li>6. 《银中物业2018年度利润分配方案》议案</li> <li>7. 《关于补充确认2018年偶发性关联交易》议案</li> <li>8. 《关于提请召开2018年度股东大会》议案</li> </ol> <p><b>（三）2019年5月21日召开第一届董事会第十八次会议，审议通过：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《关于选举王钦玉为公司董事》的议案</li> <li>2. 《关于选举龚帆为公司董事》的议案</li> <li>3. 《关于选举张君为公司董事》的议案</li> <li>4. 《关于选举冯金祥为公司董事》的议案</li> <li>5. 《关于选举张平为公司董事》的议案</li> <li>6. 《关于选举贾兴国为公司董事》的议案</li> </ol>

		<p>7.《关于选举姜宏达为公司独立董事》的议案 8.《关于提请召开 2019 年第二次临时股东大会》的议案</p> <p><b>(四) 2019 年 6 月 18 日召开第二届董事会第一次会议，审议通过：</b> 1.《关于选举公司第二届董事会董事长》的议案 2.《关于聘任王钦玉为公司总经理》的议案 3.《关于聘任冯金祥为公司执行总经理》的议案 4.《关于聘任张平为公司副总经理》的议案 5.《关于聘任贾兴国为公司副总经理》的议案 6.《关于聘任于燕为公司财务总监》的议案 7.《关于聘任葛晓芳为公司董事会秘书》的议案</p> <p><b>(五) 2019 年 8 月 16 日召开第二届董事会第二次会议，审议通过：</b> 1.《2019 年半年度报告》的议案</p> <p><b>(六) 2019 年 12 月 17 日召开第二届董事会第三次会议，审议通过：</b> 1.《关于购买宁夏中房集团诗经里项目地下车库暨关联交易》的议案 2.《关于召开 2020 年第一次临时股东大会》的议案</p>
<p>监事会</p>	<p>4</p>	<p><b>(一) 2019 年 4 月 12 日召开第一届监事会第七次会议，审议通过：</b> 1.《2018 年度监事会工作报告》议案 2.《银中物业 2018 年度审计报告》的议案 3.《银中物业 2018 年年度报告及摘要》的议案 4.《银中物业 2018 年度财务决算报告及 2019 年度财务预算报告》议案 5.《银中物业 2018 年度利润分配预案》的议案</p> <p><b>(二) 2019 年 5 月 21 日召开第一届监事会第八次会议，审议通过：</b> 1.《关于选举徐东志为公司监事》的议案 2.《关于选举何斌为公司监事》的议案 3.《关于选举张敏为公司监事》的议案</p> <p><b>(三) 2019 年 6 月 18 日召开第二届监事会第一次会议，审议通过：</b> 1.《关于选举徐东志为公司第二届监事会主席》议案</p> <p><b>(四) 2019 年 8 月 16 日召开第二届监事会第二次会议，审议通过：</b> 1.《2019 年半年度报告》的议案</p>
<p>股东大会</p>	<p>3</p>	<p><b>(一) 2019 年 4 月 8 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过：</b> 1.《关于增加公司经营范围并修改公司章程》的议案 2.《关于续聘希格玛会计师事务所为 2018 年度审计机构》的议案 3.《预计 2019 年度日常性关联交易》的议案 4.《关于授权董事会利用闲置资金购买理财产品》的议案</p> <p><b>(二) 2019 年 5 月 8 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过：</b></p>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《2018 年度董事会工作报告》议案</li> <li>2. 《银中物业 2018 年年度报告及摘要》议案</li> <li>3. 《银中物业 2018 年度财务决算报告及 2019 年度财务预算报告》议案</li> <li>4. 《银中物业 2018 年度利润分配方案》议案</li> <li>5. 《关于补充确认 2018 年偶发性关联交易》议案</li> <li>6. 《2018 年监事会工作报告》议案</li> </ol> <p><b>(三) 2019 年 6 月 18 日召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《关于选举王钦玉为公司董事》议案</li> <li>2. 《关于选举龚帆为公司董事》议案</li> <li>3. 《关于选举张君为公司董事》议案</li> <li>4. 《关于选举冯金祥为公司董事》议案</li> <li>5. 《关于选举张平为公司董事》议案</li> <li>6. 《关于选举贾兴国为公司董事》议案</li> <li>7. 《关于选举姜宏达为公司独立董事》议案</li> <li>8. 《关于选举徐东志为公司监事》议案</li> <li>9. 《关于选举何斌为公司监事》议案</li> <li>10. 《关于选举张敏为公司监事》议案</li> </ol>
--	--	---

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则等要求。

公司董事、监事及高级管理人员能够按照《公司章程》及有关法律、法规和规范性文件的要求履行各自的权利义务，公司董事、监事及管理层分工与制衡合理、明确，能够履行其应尽的职责。股东大会和董事会按照各自职责权限依法行使对公司重大事项的决策权，经营层严格执行股东大会和董事会的各项决议，具体负责公司的管理和运营。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责。公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则等要求。

公司董事、监事及高级管理人员能够按照《公司章程》及有关法律、法规和规范性文件的要求履行各自的权利义务，公司董事、监事及管理层分工与制衡合理、明确，能够履行其应尽的职责。股东大会和董事会按照各自职责权限依法行使对公司重大事项的决策权，经营层严格执行股东大会和董事会的各项决议，具体负责公司的管理和运营。

报告期内监事会对本年度内的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他

企业完全独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营能力，具备独立完整的采购、生产和销售系统。

#### （一）公司资产独立

公司具备与业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的技术、设备、设施、场所，同时具有与经营销售有关的品牌、商标和资质。公司资产独立完整、产权明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用而损害公司利益的情形。

#### （二）公司人员独立

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作并领取薪金，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪金，未在控股股东及其控制的其他企业担任职务；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。公司建立了独立完整的劳动、人事管理制度。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》相关的法律法规，与员工均签订了劳动合同，根据劳动保护和劳动保障相关的法律法规，为员工办理了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并按期缴纳了上述社会保险。

#### （三）公司财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了完善的财务会计制度和财务管理制度，符合《会计法》、《企业会计准则》等有关会计法规的规定。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税。公司内部控制完整、有效，不存在控股股东、实际控制人占用公司资产或资金的情形。

#### （四）公司机构独立

公司机构设置完整，按照建立规范法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在混合经营、合署办公的情形，自设立以来未发生股东干预公司生产经营活动的现象。

#### （五）公司业务独立

公司的主要业务是为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务。公司具有完备的业务流程，公司能独立对外从事采购、服务、销售业务并签署相关协议，公司拥有独立的业务部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

### （三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、关于会计核算体系报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系

#### **(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	希会审字(2020)2526 号
审计机构名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
审计报告日期	2020 年 4 月 26 日
注册会计师姓名	王斌、郑新喜
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	5
会计师事务所审计报酬	15.5 万元

审计报告正文：

## 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

XigemaCpas(Special General Partnership)

希会审字(2020)2526 号

## 审 计 报 告

银川中房物业集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了银川中房物业集团股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司2019年12月31日合并及母公司的财务状况以及2019年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王斌

中国 西安市

中国注册会计师：郑新喜

2020 年 4 月 26 日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	110,184,716.72	79,942,402.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、（二）	66,361,597.87	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、（三）	-	5,056,991.60
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（四）	28,437,891.74	25,710,753.57
应收款项融资			
预付款项	五、（五）	223,166.44	965,883.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（六）	4,221,504.39	3,331,991.57
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（七）	10,635,861.77	7,778,876.13
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（八）	207,960.27	62,107,155.05
<b>流动资产合计</b>		<b>220,272,699.20</b>	<b>184,894,054.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	五、（九）	-	200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	五、（十）	775,263.06	
其他权益工具投资	五、（十一）	200,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（十二）	1,526,636.52	
固定资产	五、（十三）	13,219,690.53	14,403,960.18

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十四）	4,875,699.04	4,598,098.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十五）	125,416.67	174,167.21
递延所得税资产	五、（十六）	424,236.85	320,296.95
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>21,146,942.67</b>	<b>19,696,522.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>241,419,641.87</b>	<b>204,590,576.98</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十七）	5,425,284.64	4,791,660.23
预收款项	五、（十八）	47,863,671.41	39,167,787.61
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（十九）	25,903,815.99	20,607,175.99
应交税费	五、（二十）	9,686,274.42	8,181,110.30
其他应付款	五、（二十一）	48,829,295.60	54,653,501.85
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>137,708,342.06</b>	<b>127,401,235.98</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（二十二）	56,315.15	8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		56,315.15	8,548.74
<b>负债合计</b>		137764657.21	127,409,784.72
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、（二十三）	16,000,000.00	16,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十四）	9,029,157.56	9,029,157.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十五）	9,721,923.70	6,742,427.14
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十六）	68,637,449.54	45,082,460.21
归属于母公司所有者权益合计		103,388,530.80	76854044.91
少数股东权益		266,453.86	326,747.35
<b>所有者权益合计</b>		103,654,984.66	77180792.26
<b>负债和所有者权益总计</b>		241,419,641.87	204,590,576.98

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

**（二） 母公司资产负债表**

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		71,462,491.47	40,541,241.07
交易性金融资产		66,361,597.87	5,056,991.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	24,402,524.15	18,798,078.66
应收款项融资			
预付款项		87,910.00	173,279.43

其他应收款	十二、（二）	15,520,680.85	12,379,284.74
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		941,543.62	877,074.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		27,541.83	62,029,216.51
<b>流动资产合计</b>		<b>178,804,289.79</b>	<b>139,855,166.95</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	11,194,257.87	9,418,994.81
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,526,636.52	
固定资产		11,617,855.22	12,964,860.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,854,398.41	3,573,686.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		85,416.67	94,167.21
递延所得税资产		342,577.76	237,452.51
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>28,821,142.45</b>	<b>26,489,161.38</b>
<b>资产总计</b>		<b>207,625,432.24</b>	<b>166,344,328.33</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,972,373.73	2,581,548.41
预收款项		40,996,732.95	30,857,494.45
卖出回购金融资产款			

应付职工薪酬		22,082,505.85	17,084,993.73
应交税费		8,614,439.88	7,533,003.32
其他应付款		33,840,542.77	33,280,034.17
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>108,506,595.18</b>	<b>91,337,074.08</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		56,315.15	8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>56,315.15</b>	<b>8,548.74</b>
<b>负债合计</b>		<b>108,562,910.33</b>	<b>91,345,622.82</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		16,000,000.00	16,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,577,890.35	4,709,039.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,721,923.7	6,742,427.14
一般风险准备			
未分配利润		68,762,707.86	47,547,238.82
<b>所有者权益合计</b>		<b>99,062,521.91</b>	<b>74,998,705.51</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>207,625,432.24</b>	<b>166,344,328.33</b>

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
<b>一、营业总收入</b>		289,115,241.31	250,734,010.11
其中：营业收入	五、(二十七)	289,115,241.31	250,734,010.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		256,883,712.95	221,885,681.72
其中：营业成本	五、(二十七)	233,806,403.08	203,680,967.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十八)	1,982,335.30	1,577,310.26
销售费用	五、(二十九)	9,892.08	68,965.25
管理费用	五、(三十)	20,672,159.26	16,532,005.21
研发费用			
财务费用	五、(三十一)	412,923.23	26,433.32
其中：利息费用			
利息收入		282,586.46	212,514.77
加：其他收益	五、(三十二)	2,954,579.06	1,109,638.86
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十三)	2,792,249.62	1,831,270.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-24,736.94	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(三十三)	375,434.34	-3,972.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十四)	-844,901.19	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十五)		-749,433.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(三十六)	9,924.65	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		37,518,814.84	31,035,832.00
加：营业外收入	五、(三十七)	89,604.44	542,101.64
减：营业外支出	五、(三十八)	33,040.34	654.74
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		37,575,378.94	31,577,278.90
减：所得税费用	五、(三十九)	5,501,186.54	4,742,627.55
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		32,074,192.40	26,834,651.35
其中：被合并方在合并前实现的净利润			

(一) 按经营持续性分类:	-	-	-
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		32,074,192.40	26,834,651.35
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类:	-	-	-
1. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-60,293.49	49,080.80
2. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		32,134,485.89	26,785,570.55
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		32,074,192.40	26,834,651.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		32,134,485.89	26,785,570.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-60,293.49	49,080.80
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		2.01	1.67
(二) 稀释每股收益(元/股)		2.01	1.67

法定代表人: 王钦玉

主管会计工作负责人: 于燕

会计机构负责人: 于燕

(四) 母公司利润表

单位: 元

项目	附注	2019 年	2018 年
<b>一、营业收入</b>	十二、(四)	225,116,253.48	198,634,986.57
减：营业成本	十二、(四)	175,153,135.39	154,981,472.95
税金及附加		1,677,576.27	1,386,737.36
销售费用		9,892.08	68,965.25
管理费用		17,236,200.22	13,954,207.32
研发费用			
财务费用		305,108.64	-61,874.87
其中：利息费用			
利息收入		195,845.79	156,305.91
加：其他收益		1,688,880.72	16,656.28
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、(五)	2,792,249.62	1,727,160.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		375,434.34	-3,972.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-700,834.99	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-501,012.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>34,890,070.57</b>	<b>29,544,310.39</b>
加：营业外收入		54,674.21	512,166.85
减：营业外支出			7.64
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>34,944,744.78</b>	<b>30,056,469.60</b>
减：所得税费用		5,149,779.18	4,465,196.70
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>29,794,965.60</b>	<b>25,591,272.90</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>29,794,965.6</b>	<b>25,591,272.90</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		<b>1.86</b>	<b>1.60</b>
（二）稀释每股收益（元/股）		<b>1.86</b>	<b>1.60</b>

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		311,892,392.23	257,877,257.41
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(四十一)	1,337,921.24	22,032,785.42
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>313,230,313.47</b>	<b>279,910,042.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		85,393,220.48	63,731,621.48
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		167,089,002.36	157,382,291.45
支付的各项税费		16,705,301.89	17,275,000.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、(四十一)	9,405,112.71	3,335,591.05

经营活动现金流出小计		278,592,637.44	241,724,504.57
经营活动产生的现金流量净额		34,637,676.03	38,185,538.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		67,000,000.00	53,900,000.00
取得投资收益收到的现金		1,887,814.63	1,831,270.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		68,887,814.63	55,731,270.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,883,176.57	5,462,459.08
投资支付的现金		65,800,000.00	67,200,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		67,683,176.57	72,662,459.08
投资活动产生的现金流量净额		1,204,638.06	-16,931,188.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,600,000.00	6,400,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,600,000.00	6,400,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,600,000.00	-6,400,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五、(四十二)	30,242,314.09	14,854,349.35
加：期初现金及现金等价物余额		79,942,402.63	65,088,053.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、(四十二)	110,184,716.72	79,942,402.63

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		241,862,048.21	200,911,077.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		743,646.28	13,203,026.16
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>242,605,694.49</b>	<b>214,114,103.44</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		51,105,247.39	38,587,907.96
支付给职工以及为职工支付的现金		134,961,386.44	128,988,352.73
支付的各项税费		15,292,512.25	16,090,183.33
支付其他与经营活动有关的现金		5,488,212.08	2,337,419.73
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>206,847,358.16</b>	<b>186,003,863.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>35,758,336.33</b>	<b>28,110,239.69</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		67,000,000.00	53,900,000.00
取得投资收益收到的现金		1,887,814.63	1,727,160.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>68,887,814.63</b>	<b>55,627,160.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,324,900.56	5,172,123.76
投资支付的现金		66,800,000.00	67,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>68,124,900.56</b>	<b>72,372,123.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>762,914.07</b>	<b>-16,744,963.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,600,000.00	6,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,600,000.00</b>	<b>6,400,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,600,000.00</b>	<b>-6,400,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>30,921,250.40</b>	<b>4,965,276.52</b>
加：期初现金及现金等价物余额		40,541,241.07	35,575,964.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>71,462,491.47</b>	<b>40,541,241.07</b>

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	16,000,000.00				9,029,157.56				6,742,427.14		45,082,460.21	326,747.35	77,180,792.26
加：会计政策变更													0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	16,000,000.00				9,029,157.56				6,742,427.14		45,082,460.21	326,747.35	77,180,792.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								2,979,496.56		23,554,989.33	-60,293.49		26,474,192.40
（一）综合收益总额										32,134,485.89	-60,293.49		32,074,192.40
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								2,979,496.56	-8,579,496.56			-5,600,000.00
1. 提取盈余公积								2,979,496.56	-2,979,496.56			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-5,600,000.00			-5,600,000.00
4. 其他												
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>16,000,000.00</b>				<b>9,029,157.56</b>			<b>9,721,923.70</b>	<b>68,637,449.54</b>	<b>266,453.86</b>		<b>103654984.66</b>

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	16,000,000.00				9,029,157.56				4,183,299.85		27,256,016.95	277,666.55	56,746,140.91
加：会计政策变更													0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	16,000,000.00				9,029,157.56				4,183,299.85		27,256,016.95	277,666.55	56,746,140.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								2,559,127.29		17,826,443.26	49,080.80	20,434,651.35	
（一）综合收益总额										26,785,570.55	49,080.8	26,834,651.35	
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益													

的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							2,559,127.29		-8,959,127.29			-6,400,000.00
1. 提取盈余公积							2,559,127.29		-2,559,127.29			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-6,400,000.00			-6,400,000.00
4. 其他												
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>16,000,000.00</b>				<b>9,029,157.56</b>		<b>6,742,427.14</b>		<b>45,082,460.21</b>	<b>326,747.35</b>		<b>77,180,792.26</b>

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	16,000,000.00				4,709,039.55				6,742,427.14		47,547,238.82	74,998,705.51
加：会计政策变更												0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	16,000,000.00				4,709,039.55				6,742,427.14		47,547,238.82	74,998,705.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-131,149.20				2,979,496.56		21,215,469.04	24,063,816.40
（一）综合收益总额											29,794,965.60	29,794,965.60
（二）所有者投入和减少资本					-131,149.20							-131,149.20
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-131,149.20							-131,149.20
4. 其他												
（三）利润分配									2,979,496.56		-8,579,496.56	-5,600,000.00
1. 提取盈余公积									2,979,496.56		-2,979,496.56	
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配											-5,600,000.00	-5,600,000.00
4. 其他												
（四）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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	16,000,000.00				4,577,890.35				9,721,923.70		68,762,707.86	99,062,521.91

项目	2018 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他								

		股	债								
一、上年期末余额	16,000,000.00			4,709,039.55			4,183,299.85		30,915,093.21	55,807,432.61	
加：会计政策变更										0	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	16,000,000.00			4,709,039.55			4,183,299.85		30,915,093.21	55,807,432.61	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,559,127.29		16,632,145.61	19,191,272.90	
（一）综合收益总额									25,591,272.90	25,591,272.90	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配							2,559,127.29		-8,959,127.29	-6,400,000.00	
1. 提取盈余公积							2,559,127.29		-2,559,127.29		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配									-6,400,000.00	-6,400,000.00	
4. 其他											
（四）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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>16,000,000.00</b>				<b>4,709,039.55</b>				<b>6,742,427.14</b>		<b>47,547,238.82</b>	<b>74,998,705.51</b>

法定代表人：王钦玉

主管会计工作负责人：于燕

会计机构负责人：于燕

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### (一) 基本情况

银川中房物业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 1995 年 5 月 31 日，系由宁夏中房集团银川物业服务有限公司以 2016 年 5 月 25 日为基准日整体变更设立的股份有限公司。经全国中小企业股份转让系统有限责任公司股转系统函〔2016〕9374 号《关于同意银川中房物业管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》批准，本公司股票于 2017 年 1 月 26 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称：银中物业，证券代码：870685，转让方式：集合竞价交易。

所属行业：房地产业

公司住所：银川市兴庆区民族北街 777 号

法定代表人：王钦玉

注册资本：人民币壹仟陆佰万元整

组织形式：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

营业期限：1995 年 5 月 31 日至 2025 年 4 月 8 日

统一社会信用代码：91640100227758406K

经营范围：物业管理；房地产租赁；室内简易装修；电梯维保；小区配套设施施工维修；劳务派遣；游泳、健身、体操馆、水吧；房屋中介、技术咨询服务、停车场服务管理、服装鞋帽、洗涤化妆品、苗木、花卉销售；会展服务、企业策划咨询、市场调查；卫生保洁服务；市场管理服务、信息服务；餐饮管理；养老服务、家政服务；劳务中介；物业服务培训咨询；人力资源管理、服务及咨询；物业用品的销售；车位租赁及销售；中央空调维护及保养；生活水箱清洗、消毒、安装及维护；酒店管理；智能楼宇设备安装、设计；婚庆服务；汽车客运；普通货物运输；消杀服务；安防服务；绿化养护；室内花卉养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 26 日审议通过，批准报出。

#### (二) 合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围内子公司有 10 户，分别为宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司、银川中房物业智能科技有限公司、银川中房园林景观工程有限公司、宁夏中房长城宾馆管理有限公司、银川中房滨发物业服务有限公司、宁夏中房集团宁东物业服务有限公司、

宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司、宁夏银中保安服务有限公司、宁夏中房道和物业服务有限责任公司、银川中房保安服务有限公司。

本公司本期新纳入合并范围的两家子公司为宁夏中房道和物业服务有限责任公司、银川中房保安服务有限公司。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为前提，依据财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定编制。

### （二）持续经营

本公司自 2019 年 12 月 31 日起至少十二个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，被合并方有关资产、负债以最终控制方合并财务报表中的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照合并财务报表有关原则进行抵销；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵销。

## 2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

（1）一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买

日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

(3) 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

(4) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### **（1）增加子公司或业务**

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### **（2）处置子公司或业务**

#### **①一般处理方法**

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、

利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差

额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### **(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。

#### **1. 共同经营**

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

#### **2. 合营企业**

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### **(九) 外币业务和外币报表折算**

#### **1. 外币交易的折算方法**

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### **2. 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法**

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照

借款费用资本化的原则处理；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### 3. 外币财务报表的折算方法

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## （十）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，

且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此外，若本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

### ③公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2. 金融负债的分类，确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

①取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认

有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### **4. 金融负债的终止确认**

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

#### **5. 金融资产和金融负债的抵销**

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### **6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法**

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市

场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等，在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

## 7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)，回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的，作为利润分配处理。

## 8. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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权投资。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以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，以及衍生金融资产。

### (1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认

后未显著增加。对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较，发现某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

(3) 已发生信用减值的金融资产 本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：（1）发行方或债务人发生重大财务困难；（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；（3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

(4) 预期信用损失的确认

本公司考虑了不同客户的信用风险特征，采用单项和组合方式评估金融工具的预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、租赁应收款，本公司始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	应收关联方之间的往来款项	不计提坏账准备
组合二	除组合一以外的应收账款	采用账龄分析法计提坏账准备

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	应收账款预期信用损失率计提比例 (%)
一年以内（含一年，下同）	5
一至二年	10
二至三年	20
三至四年	50
四至五年	80
五年以上	100

### ②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	应收关联方之间的往来款项	不计提坏账准备
组合二	除组合一以外的为日常经常活动中应收取的各种押金、代垫款、保证金等应收款项	采用账龄分析法计提坏账准备

对于划分为账龄组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账 龄	预期信用损失率计提比例 (%)
一年以内（含一年，下同）	5
一至二年	10
二至三年	20
三至四年	50
四至五年	80
五年以上	100

### ③预期信用损失的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期

损益。

对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### （十一）存货

#### 1. 存货的分类

本公司存货分为原材料、消耗性生物资产、周转材料（低值易耗品和包装物）、工程施工等。

#### 2. 发出存货的计价方法

存货按照实际成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料、消耗性生物资产发出按加权平均法计价。

#### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末本公司对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备，并计入当期损益。存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础，并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，具体方法如下：

（1）用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

（3）资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定，其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

### （十二）划分为持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得

相关批准。

本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

### （十三）长期股权投资

长期股权投资主要是指本公司对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。如本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。

#### 1. 投资成本的确定

##### （1）同一控制下的企业合并

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

##### （2）非同一控制下的企业合并

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

### （1）成本法核算的长期股权投资

在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会

计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）处置长期股权投资

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### （十四）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

#### （十五）固定资产

##### 1. 确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5,000.00 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等。

##### 2. 固定资产计价

固定资产按其取得时的成本作为入账价值，并根据具体情况分别确定：

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等；

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方投资合同或协议约定的价值确认；

（4）融资租入的固定资产，按租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值确认。

（5）接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产或以应收债权换入的固定资产，按受让的非现金资产公允价值确认；

（6）以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的公允价值和支付的相关税费确认。

（8）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

##### 3. 固定资产折旧

采用平均年限法计提折旧。根据固定资产类别、原值、使用年限、预计残值确定其折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限(年)	预计残值率(%)	年旧率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	4-5	5	19.00-23.75
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

#### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

#### 5. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 6. 其他说明

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### (十六) 在建工程

本公司在建工程包括建筑安装工程、技术改造工程等。在建工程按实际成本计价。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用

状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

### （十七）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### （十八）无形资产

#### 1、无形资产的计价方法

##### （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

##### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为

使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用年限（年）
土地使用权	45
车位使用权	20
土地承包经营权	30
软件	5

每年末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，报告期内无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### （十九）长期资产减值

对于长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等项目，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （二十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的装修费等费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## （二十一）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### 2. 离职后福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## （二十二）预计负债

### 1. 预计负债确认原则

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 预计负债主要包括

- (1) 很可能发生的产品质量保证而形成的负债；
- (2) 很可能发生的未决诉讼或仲裁而形成的负债；
- (3) 很可能发生的债务担保而形成的负债。

## 3. 预计负债计量方法

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十三) 收入确认原则和计量方法

### 1. 收入确认原则

#### (1) 销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益很可能流入企业；并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

#### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。应

当在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 2. 收入确认时点

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

本公司提供的服务收入主要包括商业服务收入和住宅服务收入，其收入的具体确认原则：

（1）商业服务收入根据与客户签订的合同总额与服务期间，按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

（2）住宅服务收入在物业管理服务提供时确认为收入的实现，预收的物业费在预收账款中核算。

## （二十四）政府补助

1. 政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

2. 政府补助的分类：

(1) 与资产相关的政府补助：与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助：与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。通常在满足补助所附条件时计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。

### 3. 政府补助的计量：

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## (二十五) 所得税

### 1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### 2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未

来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。

除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### 4. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十六）租赁

## 1. 经营租赁的会计处理方法

### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 2. 融资租赁的会计处理方法

### (1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## (二十七) 重要会计政策、会计估计变更

### 1. 重要会计政策变更

(1) 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)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。会计政策变更对2019年1月1日合并财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
其他流动资产	62,107,155.05	-62,000,000.00	107,155.05
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00

对2019年1月1日母公司财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
其他流动资产	62,029,216.51	-62,000,000.00	29,216.51
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00

(2) 财政部于2019年4月30日发布《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),对一般企业财务报表格式进行了修订,拆分部分资产负债表项目和部分利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整。对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
应收票据			
应收账款		25,710,753.57	25,710,753.57
应收票据及应收账款	25,710,753.57	-25,710,753.57	
应付票据			

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
应付账款		4,791,660.23	4,791,660.23
应付票据及应付账款	4,791,660.23	-4,791,660.23	

(3)2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则调整执行当年年初资产负债表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更 调整金额	2019 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	79,942,402.63		79,942,402.63
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	25,710,753.57		25,710,753.57
应收款项融资			
预付款项	965,883.50		965,883.50
其他应收款	3,331,991.57		3,331,991.57
存货	7,778,876.13		7,778,876.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,107,155.05	-62,000,000.00	107,155.05
<b>流动资产合计</b>	<b>184,894,054.05</b>		<b>184,894,054.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

项目	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更 调整金额	2019 年 1 月 1 日
固定资产	14,403,960.18		14,403,960.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,598,098.59		4,598,098.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	174,167.21		174,167.21
递延所得税资产	320,296.95		320,296.95
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>19,696,522.93</b>		<b>19,696,522.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>204,590,576.98</b>		<b>204,590,576.98</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,791,660.23		4,791,660.23
预收款项	39,167,787.61		39,167,787.61
应付职工薪酬	20,607,175.99		20,607,175.99
应交税费	8,181,110.30		8,181,110.30
其他应付款	54,653,501.85		54,653,501.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>127,401,235.98</b>		<b>127,401,235.98</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	8,548.74		8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,548.74</b>		<b>8,548.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>127,409,784.72</b>		<b>127,409,784.72</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	16,000,000.00		16,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	9,029,157.56		9,029,157.56
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6,742,427.14		6,742,427.14
未分配利润	45,082,460.21		45,082,460.21
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>76,854,044.91</b>		<b>76,854,044.91</b>
少数股东权益	326,747.35		326,747.35
<b>股东权益合计</b>	<b>77,180,792.26</b>		<b>77,180,792.26</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>204,590,576.98</b>		<b>204,590,576.98</b>

母公司资产负债表

单位: 元

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	40,541,241.07		40,541,241.07
交易性金融资产		67,056,991.60	67,056,991.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,056,991.60	-5,056,991.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,798,078.66		18,798,078.66

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
应收款项融资			
预付款项	173,279.43		173,279.43
其他应收款	12,379,284.74		12,379,284.74
存货	877,074.94		877,074.94
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,029,216.51	-62,000,000.00	29,216.51
<b>流动资产合计</b>	<b>139,855,166.95</b>		<b>139,855,166.95</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	200,000.00	-200,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,418,994.81		9,418,994.81
其他权益工具投资		200,000.00	200,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	12,964,860.02		12,964,860.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3,573,686.83		3,573,686.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	94,167.21		94,167.21
递延所得税资产	237,452.51		237,452.51
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>26,489,161.38</b>		<b>26,489,161.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>166,344,328.33</b>		<b>166,344,328.33</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,581,548.41		2,581,548.41
预收款项	30,857,494.45		30,857,494.45
应付职工薪酬	17,084,993.73		17,084,993.73
应交税费	7,533,003.32		7,533,003.32
其他应付款	33,280,034.17		33,280,034.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>91,337,074.08</b>		<b>91,337,074.08</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	8,548.74		8,548.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,548.74</b>		<b>8,548.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>91,345,622.82</b>		<b>91,345,622.82</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	16,000,000.00		16,000,000.00
其他权益工具	-		-
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	4,709,039.55		4,709,039.55
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			

项目	2018年12月31日	会计政策变更 调整金额	2019年1月1日
盈余公积	6,742,427.14		6,742,427.14
未分配利润	47,547,238.82		47,547,238.82
<b>股东权益合计</b>	<b>74,998,705.51</b>		<b>74,998,705.51</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>166,344,328.33</b>		<b>166,344,328.33</b>

## 2. 重要会计估计变更

本公司本期未发生重要会计估计变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

1. 增值税：根据国家有关税收法规，按照属增值税征缴范围的收入的规定比例计算缴纳。

2. 城建税：根据国家有关税收法规，按照应缴流转税的 7%计算缴纳。

3. 教育费附加：根据国家有关税收法规，按照应缴流转税的 3%计算缴纳。

4. 地方教育费附加：根据宁夏地方税务局有关税收法规，按照应缴流转税的 2%计算缴纳。

5. 企业所得税：本公司及子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司按 15%的税率计算缴纳企业所得税；本公司的其他子公司按 25%的税率计算缴纳企业所得税。

### (二) 税收优惠

1. 根据宁夏回族自治区发展和改革委员会《关于确认宁夏中房集团银川物业服务有限责任公司符合〈产业结构调整指导目录（2011 年本）〉鼓励类目录内资企业的函》（宁发改西部[2014]148 号），本公司的主营业务符合国家《产业结构调整指导目录（2011 年本）》鼓励类第三十七项其他服务业类第 2 条“物业服务”的有关规定。银川兴庆区北区地方税务局于 2017 年 5 月 26 日受理了本公司企业所得税税收优惠申请，已登记备案，本公司按 15%的西部大开发优惠税率计算缴纳企业所得税。

2. 本公司的子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司主营业务符合国家《产业结构调整指导目录（2011 年本）》鼓励类第三十七项其他服务业类第 2 条“物业服务”的有关规定，自 2018 年度开始按 15%的西部大开发优惠税率计算缴纳企业所得税。

3. 依据国家税务总局《关于促进残疾人就业税收优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 78 号），本公司安置残疾人员及国家鼓励安置的其他就业人员支付的工资在计算应纳税所得额时 100%加计扣除。

4. 本公司依据财政部、国家税务总局发布的财税[2001]113 号文，银川兴庆区北区国家税务局于 2016 年 11 月 25 日受理了本公司申请的农业生产资料免征增值税优惠事项，已登记备案（银国税兴北税通[2016]88373 号《税收减免受理通知书》），获得减免批复。

5. 本公司的子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十六条以及财政部、国家税务总局发布的财税[2019]38 号《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》的规定：通过热力产品经营企业向居民供热的热力产品生产企业，免征采暖费收入的增值税。

6. 本公司的子公司宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司、银川中房物业智能科技有限公司、银川中房园林景观工程有限公司、宁夏中房长城宾馆管理有限公司、银川中房滨发物业服务有限公司、宁夏中房集团宁东物业服务有限公司、宁夏银中保安服务有限公司、宁夏中房道和物业服务有限公司、银川中房保安服务有限公司为小微企业，依据财政部、税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号），月销售额 10 万元以下（含本数），免征增值税。年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“上年年末”系指 2018 年 12 月 31 日，“期末”系指 2019 年 12 月 31 日，“本期”系指 2019 年度，“上期”系指 2018 年度，货币单位为人民币元。

### （一）货币资金

#### 1. 分项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	8,000.00	7,119.94
银行存款	110,105,696.64	79,919,615.38
其他货币资金	71,020.08	15,667.31
合 计	110,184,716.72	79,942,402.63

2. 报告期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项。

### （二）交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	66,361,597.87	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	66,361,597.87	
其中：华泰证券理财产品	46,117,597.87	
中信证券理财产品	8,248,200.00	
平安证券理财产品	6,995,800.00	
中城天福基金	5,000,000.00	
合 计	66,361,597.87	

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		5,056,991.60
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		5,056,991.60
其中：华泰证券理财产品		5,056,991.60
合 计		5,056,991.60

(四) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	30,450,034.01	100	2,012,142.27	6.61	28,437,891.74
组合 1：关联方组合	4,304,170.84	14.14			4,304,170.84

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
组合 2: 账龄分析法组合	26,145,863.17	85.86	2,012,142.27	7.70	24,133,720.90
合 计	30,450,034.01	100	2,012,142.27	6.61	28,437,891.74

续

种 类	上年年末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	27,222,163.91	100	1,511,410.34	5.55	25,710,753.57
组合 1: 关联方组合	4,371,875.98	16.06			4,371,875.98
组合 2: 账龄分析法组合	22,850,287.93	83.94	1,511,410.34	6.61	21,338,877.59
合 计	27,222,163.91	100	1,511,410.34	5.55	25,710,753.57

2. 组合中，按关联方组合计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额
宁夏中房实业集团股份有限公司	3,153,755.47
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	928,322.77
贺兰县景博中学（有限公司）	187,865.60
银川景博教育投资有限责任公司	34,227.00
合 计	4,304,170.84

3. 组合中，采用账龄分析法计提预期信用损失的应收账款

账 龄	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	17,018,106.76	65.09	850,905.35	5
一至二年	7,814,327.94	29.89	781,432.78	10
二至三年	1,050,640.00	4.02	210,128.00	20
三至四年	176,396.67	0.67	88,198.34	50
四至五年	24,570.00	0.09	19,656.00	80
五年以上	61,821.80	0.24	61,821.80	100
合计	26,145,863.17	100	2,012,142.27	7.70

续

账龄	上年年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	20,395,126.00	89.26	1,019,756.30	5
一至二年	1,267,464.60	5.55	126,746.46	10
二至三年	950,142.33	4.16	190,028.46	20
三至四年	92,350.80	0.40	46,175.40	50
四至五年	82,502.40	0.36	66,001.92	80
五年以上	62,701.80	0.27	62,701.80	100
合计	22,850,287.93	100	1,511,410.34	6.61

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 500,731.93 元。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
银川市住房和城乡建设局	非关联方	4,750,000.00	15.61	475,000.00

单位名称	与公司关系	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
宁夏中房实业集团股份有限公司	关联方	3,153,755.47	10.36	
银川滨发资产管理有限公司	非关联方	2,720,609.95	8.94	238,326.72
石嘴山市机关事务管理局	非关联方	2,513,997.16	8.26	125,699.86
宁夏宁东开发投资有限公司	非关联方	1,667,720.09	5.48	83,386.00
合 计		14,806,082.67	48.65	922,412.58

**(五) 预付款项**

## 1. 账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	223,166.44	100	965,883.50	100
合 计	223,166.44	100	965,883.50	100

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
青海补优优网络科技有限公司	120,000.00	53.77	
银川无名良品商贸有限公司	77,010.00	34.51	
中国石油天然气股份有限公司宁夏银川销售分公司	10,900.00	4.88	
阿里云计算机有限公司	5,203.35	2.33	
西宁中油燃气有限责任公司	4,453.09	2.00	
合 计	217,566.44	97.49	

**(六) 其他应收款**

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	4,221,504.39	3,331,991.57
合 计	4,221,504.39	3,331,991.57

**1. 其他应收款**

(1) 按类别列示其他应收款明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	5,115,076.33	100	893,571.94	17.47	4,221,504.39
组合 1: 关联方组合	38,800.00	0.76			38,800.00
组合 2: 账龄分析法组合	5,076,276.33	99.24	893,571.94	17.60	4,182,704.39
合 计	5,115,076.33	100	893,571.94	17.47	4,221,504.39

续

种 类	上年年末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,881,394.25	100	549,402.68	14.15	3,331,991.57
组合 1: 关联方组合	48,189.61	1.24			48,189.61
组合 2: 账龄分析法组合	3,833,204.64	98.76	549,402.68	14.33	3,283,801.96
合 计	3,881,394.25	100	549,402.68	14.15	3,331,991.57

(2) 组合中, 按关联方组合计提预期信用损失的其他应收款

单位名称	期末余额
------	------

单位名称	期末余额
宁夏中房实业集团股份有限公司	38,800.00
合 计	38,800.00

(3) 组合中，按账龄分析组合计提预期信用损失的其他应收款

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	2,566,044.45	50.55	128,302.22	5
一至二年	1,237,720.78	24.38	123,772.08	10
二至三年	332,066.30	6.54	66,413.26	20
三至四年	696,452.24	13.72	348,226.12	50
四至五年	85,671.51	1.69	68,537.21	80
五年以上	158,321.05	3.12	158,321.05	100
合 计	5,076,276.33	100	893,571.94	17.60

续

账 龄	上年年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	2,289,304.46	59.72	114,465.22	5
一至二年	334,255.30	8.72	33,425.53	10
二至三年	875,637.20	22.84	175,127.44	20
三至四年	153,358.72	4.00	76,679.36	50
四至五年	154,719.16	4.04	123,775.33	80
五年以上	25,929.80	0.68	25,929.80	100
合 计	3,833,204.64	100	549,402.68	14.33

(4) 其他应收款按性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	2,826,083.11	1,983,943.69
代收代付款	1,253,431.77	1,489,010.70
员工借款及备用金	486,575.69	267,253.19
往来款及其他	548,985.76	141,186.67
合计	5,115,076.33	3,881,394.25

(5) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	549,402.68			549,402.68
上年年末余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	344,169.26			344,169.26
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	893,571.94			893,571.94

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备期末余额
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	电费保证金	588,556.40	一年以内	11.51	29,427.82
		534,578.68	一至二年	10.45	53,457.87
		90,000.00	二至三年	1.76	18,000.00

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
		110,582.24	三至四年	2.16	55,291.12
		85,671.51	四至五年	1.67	68,537.21
		8,392.27	五年以上	0.16	8,392.27
银川市兴庆区丽景街街道办事处	履约保证金	400,000.00	三至四年	7.82	200,000.00
中国石化长城能源化工(宁夏)有限公司	投标履约保证金	300,000.00	一年以内	5.87	15,000.00
西宁昊正锅炉成套设备有限公司	垫付夏都家园锅炉维修基金	294,000.00	一年以内	5.75	14,700.00
宁夏哈纳斯新能源集团有限公司	天然气押金	25,314.03	一年以内	0.49	1,265.70
		47,124.85	一至二年	0.92	4,712.49
		8,410.00	三至四年	0.16	4,205.00
		71,885.53	五年以上	1.41	71,885.53
合计		2,564,515.51		50.14	544,875.00

## (七) 存货

## 1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,062,318.32		1,062,318.32
工程施工	5,837,049.21		5,837,049.21
消耗性生物资产	3,736,494.24		3,736,494.24
合计	10,635,861.77		10,635,861.77

续:

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	863,165.59		863,165.59

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	3,228,108.54		3,228,108.54
消耗性生物资产	3,687,602.00		3,687,602.00
合 计	7,778,876.13		7,778,876.13

2. 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	期末余额	上年年末余额
累计已发生成本	10,200,984.41	4,236,345.62
累计已确认毛利	1,166,569.18	888,043.38
减：已办理结算金额	5,530,504.38	1,896,280.46
建造合同形成的已完工未结算资产	5,837,049.21	3,228,108.54

(八) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
租金等待摊费用	93,780.39	42,816.51
待抵扣增值税进项税	114,179.88	60,328.81
预缴税金		4,009.73
理财产品		62,000,000.00
合 计	207,960.27	62,107,155.05

(九) 可供出售金融资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债券						
可供出售权益工具				200,000.00		200,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的				200,000.00		200,000.00
合计				200,000.00		200,000.00

**(十) 长期股权投资**

1. 长期股权投资分类

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资		800,000.00	24,736.94	775,263.06
小 计		800,000.00	24,736.94	775,263.06
减：长期股权投资减值准备				
合 计		800,000.00	24,736.94	775,263.06

2. 长期股权投资明细

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	年初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整		
一、联营企业								
宁夏蔚莱宠物有限公司	22.27		800,000.00		-24,736.94		775,263.06	
合 计	22.27		800,000.00		-24,736.94		775,263.06	

**(十一) 其他权益工具投资**

项 目	投资成本	持股比例%	期末余额	上年年末余额
宁夏中房养老产业发展有限公司	200,000.00	10	200,000.00	
合 计	200,000.00	10	200,000.00	

**(十二) 投资性房地产**

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值合计		
1. 上年年末余额		
2. 本期增加金额	1,762,760.69	1,762,760.69
(1) 外购		
(2) 固定资产转入	1,762,760.69	1,762,760.69
(3) 无形资产转入		

项目	房屋及建筑物	合计
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	1,762,760.69	1,762,760.69
二、累计折旧		
1. 上年年末余额		
2. 本期增加金额	236,124.17	236,124.17
(1) 计提	14,909.35	14,909.35
(2) 固定资产转入	221,214.82	221,214.82
(3) 无形资产转入		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	236,124.17	236,124.17
三、减值准备		
1. 上年年末余额		
2. 本期增加金额		
计提		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值合计		
1. 期末账面价值	1,526,636.52	1,526,636.52
2. 上年年末账面价值		

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
青峰园东区1号楼1201室	730,557.29	正在办理不动产权证登记手续
合 计	730,557.29	

(十三) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	13,219,690.53	14,403,960.18

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产清理		
合 计	13,219,690.53	14,403,960.18

1. 固定资产分项列示

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值合计					
1. 上年年末余额	13,938,284.04	1,106,921.42	3,843,801.36	4,420,615.48	23,309,622.30
2. 本期增加金额	834,633.22	48,223.79	840,976.51	606,498.56	2,330,332.08
购置	834,633.22	48,223.79	840,976.51	606,498.56	2,330,332.08
在建工程转入					
3. 本期减少金额	1,762,760.69	18,850.00	95,680.00	63,189.00	1,940,479.69
4. 期末余额	13,010,156.57	1,136,295.21	4,589,097.87	4,963,925.04	23,699,474.69
二、累计折旧					
1. 上年年末余额	2,381,034.94	449,030.97	2,702,197.84	3,373,398.37	8,905,662.12
2. 本期增加金额	588,269.52	206,840.63	684,183.35	484,725.86	1,964,019.36
计提	588,269.52	206,840.63	684,183.35	484,725.86	1,964,019.36
3. 本期减少金额	221,214.82	18,092.04	90,895.91	59,694.55	389,897.32
4. 期末余额	2,748,089.64	637,779.56	3,295,485.28	3,798,429.68	10,479,784.16
三、减值准备					
1. 上年年末余额					
2. 本期增加金额					
计提					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值合计					
1. 期末账面价值	10,262,066.93	498,515.65	1,293,612.59	1,165,495.36	13,219,690.53
2. 上年年末账面价值	11,557,249.10	657,890.45	1,141,603.52	1,047,217.11	14,403,960.18

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
玺云台 34-208	164,810.89	本公司正在办理不动产权证登记手续
玺云台 34-209	164,810.89	
玺云台 34-2010	164,810.89	
玺云台 34-2011	164,810.89	
玺云台 34-2014	164,810.89	
玺云台 34-2015	164,810.89	
玺云台 34-2016	164,810.89	
玺云台 34-2017	164,810.89	
玺云台 34-2012	213,868.97	
玺云台 34-2013	211,889.36	
合 计	1,744,245.45	

#### (十四) 无形资产

项目	土地承包经营权	车位使用权	软件	合计
一、账面原值				
1. 上年年末余额	3,397,598.57	2,092,857.14	619,256.48	6,109,712.19
2. 本期增加金额		461,904.78	129,363.50	591,268.28
3. 本期减少金额			135,918.00	135,918.00
4. 期末余额	3,397,598.57	2,554,761.92	612,701.98	6,565,062.47
二、累计摊销				
1. 上年年末余额	1,119,371.73	208,133.08	184,108.79	1,511,613.60
2. 本期增加金额	91,295.19	113,260.20	109,112.44	313,667.83
(1) 计提	91,295.19	113,260.20	109,112.44	313,667.83
3. 本期减少金额			135,918.00	135,918.00
4. 期末余额	1,210,666.92	321,393.28	157,303.23	1,689,363.43
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,186,931.65	2,233,368.64	455,398.75	4,875,699.04
2. 年初账面价值	2,278,226.84	1,884,724.06	435,147.69	4,598,098.59

(十五) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地补偿费	80,000.00		40,000.00		40,000.00
办公楼装修	94,167.21	85,416.67	94,167.21		85,416.67
合 计	174,167.21	85,416.67	134,167.21		125,416.67

(十六) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	424,236.85	2,894,444.21	320,296.95	2,060,813.02
合 计	424,236.85	2,894,444.21	320,296.95	2,060,813.02

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
	可抵扣暂时性差异	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	1,229,123.81	888,386.04
合 计	1,229,123.81	888,386.04

本公司的子公司宁夏中房宁东物业服务有限公司、宁夏中房长城宾馆管理有限公司、宁夏中房道和物业服务有限公司近年亏损，未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，故未确认可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额
2020 年	575,109.74	575,109.74
2021 年	78,800.68	78,800.68
2022 年	122,658.82	122,658.82
2023 年	111,816.80	111,816.80
2024 年	340,737.77	
合 计	1,229,123.81	888,386.04

**(十七) 应付账款**

1. 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	4,406,141.45	3,589,357.06
一至二年	160,935.53	424,103.39
二至三年	186,225.26	80,043.00
三年以上	671,982.40	698,156.78
合 计	5,425,284.64	4,791,660.23

2. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还原因
东方建设集团有限公司青海分公司	119,224.08	未结清的工程款
国网青海省电力公司西宁供电公司	88,491.83	老旧小区供电存在异议
宁夏西部热电有限公司	70,908.00	供热存在异议，尚未解决
银川市兴庆区晟实纺织品经销部	59,012.00	未结清的货款
冯伟	56,080.00	未结清的工程款
合 计	393,715.91	

**(十八) 预收款项**

1. 账龄分析

账 龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	42,189,316.83	33,426,976.79
一至二年	1,810,739.03	2,553,132.57
二至三年	1,165,365.44	2,947,852.12
三年以上	2,698,250.11	239,826.13
合 计	47,863,671.41	39,167,787.61

2. 账龄超过一年的重要预收账款

名 称	期末余额	未结转原因
预收尚未提供服务的装修管理费等	5,674,354.58	业主尚未装修入住
合 计	5,674,354.58	

**(十九) 应付职工薪酬**

1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,607,175.99	160,838,748.01	155,552,046.86	25,893,877.14
二、离职后福利-设定提存计划		12,142,510.35	12,132,571.50	9,938.85
合计	20,607,175.99	172,981,258.36	167,684,618.36	25,903,815.99

2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,495,247.73	141,795,297.88	136,571,239.13	25,719,306.48
二、职工福利费		10,257,395.90	10,257,395.90	
三、社会保险费		6,946,876.20	6,941,635.80	5,240.40
其中：医疗保险		5,703,932.20	5,698,812.20	5,120.00
工伤保险费		587,554.55	587,434.15	120.40
生育保险		655,389.45	655,389.45	
四、住房公积金		977,241.75	977,241.75	
五、工会经费	106,753.00	661,818.00	604,416.00	164,155.00
六、职工教育经费	5,175.26	200,118.28	200,118.28	5,175.26
合 计	20,607,175.99	160,838,748.01	155,552,046.86	25,893,877.14

3. 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
养老保险		11,828,277.50	11,818,639.80	9,637.70
失业保险		314,232.85	313,931.70	301.15
合 计		12,142,510.35	12,132,571.50	9,938.85

(二十) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,913,376.68	2,798,032.67
城建税	345,950.91	203,380.87
企业所得税	4,942,983.52	4,859,216.33
房产税	56,194.87	75,013.16
土地使用税	24,224.21	25,038.31

项 目	期末余额	上年年末余额
教育费附加	146,887.94	87,016.68
地方教育费附加	98,712.44	57,965.96
水利建设基金	37,637.73	35,403.62
代扣代缴个人所得税	120,306.11	40,042.70
合 计	9,686,274.42	8,181,110.30

**(二十一) 其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	48,829,295.60	54,653,501.85
合 计	48,829,295.60	54,653,501.85

1. 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
各类押金及保证金	31,574,707.33	45,901,144.30
代收代付款	13,593,012.91	8,296,449.48
往来及其他	3,661,575.36	455,908.07
合 计	48,829,295.60	54,653,501.85

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

名 称	期末余额	未偿还原因
萨尔斯堡维修基金	8,018,178.00	客户未办理退付手续
城北国际村维修基金	1,867,302.30	客户未办理退付手续
合 计	9,885,480.30	

**(二十二) 递延所得税负债**

项 目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
交易性金融资产 公允价值变动	56,315.15	375,434.34	8,548.74	56,991.60
合 计	56,315.15	375,434.34	8,548.74	56,991.60

**(二十三) 股本**

投资者类别	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
法人股东	5,600,000.00	35.00			5,600,000.00	35.00
自然人股东	10,400,000.00	65.00			10,400,000.00	65.00
合计	16,000,000.00	100			16,000,000.00	100

**(二十四) 资本公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	9,029,157.56			9,029,157.56
合计	9,029,157.56			9,029,157.56

**(二十五) 盈余公积**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,742,427.14	2,979,496.56		9,721,923.70
合计	6,742,427.14	2,979,496.56		9,721,923.70

**(二十六) 未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	45,082,460.21	27,256,016.95
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
同一控制合并范围变更		
本年年初余额	45,082,460.21	27,256,016.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	32,134,485.89	26,785,570.55
减：提取法定盈余公积	2,979,496.56	2,559,127.29
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	5,600,000.00	6,400,000.00
转作股本的普通股股利		
其他减少		
本年期末余额	68,637,449.54	45,082,460.21

**(二十七) 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	267,269,888.15	218,476,906.70	229,918,028.04	189,161,709.41
其中：商业物业服务	101,138,490.68	84,161,851.86	98,570,558.74	83,529,331.22
住宅物业服务	166,131,397.47	134,315,054.84	131,347,469.30	105,632,378.19
二、其他业务小计	21,845,353.16	15,329,496.38	20,815,982.07	14,519,258.27
其中：酒店经营管理	2,150,605.69	2,267,620.82	950,598.36	1,150,545.35
工程施工业务	7,524,238.39	6,429,444.13	7,276,735.31	7,025,513.04
租赁及中介业务	1,633,158.78	1,551,950.07	2,786,616.47	2,321,984.27
销售苗木业务	209,569.64	125,717.19	433,984.14	320,477.89
其他收入	10,327,780.66	4,954,764.17	9,368,047.79	3,700,737.72
合 计	289,115,241.31	233,806,403.08	250,734,010.11	203,680,967.68

**(二十八) 税金及附加**

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	884,331.36	680,763.04
教育费附加	378,667.14	291,692.08
地方教育费附加	252,444.04	194,129.55
水利基金	144,910.44	133,945.22
土地使用税	79,626.75	68,146.62
房产税	213,653.17	184,533.21
印花税	20,320.50	14,626.87
车船税	8,381.90	5,213.40
资源税		4,260.27
合 计	1,982,335.30	1,577,310.26

**(二十九) 销售费用**

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
广告宣传费	9,892.08	68,965.25
合 计	9,892.08	68,965.25

**(三十) 管理费用**

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	16,792,903.09	12,523,977.32
折旧及摊销费	1,161,355.11	1,102,937.96
办公费	1,119,173.80	1,204,330.97
保险费	531,759.09	473,180.83
业务招待费	211,875.95	154,236.83
车辆使用费	191,957.04	210,360.78
交通差旅费	186,979.44	181,875.29
通讯费	65,557.10	77,336.40
物料费及低值易耗品	25,959.17	55,303.03
水电及维修费用	25,786.77	201,928.50
其他费用	358,852.70	346,537.30
合 计	20,672,159.26	16,532,005.21

**(三十一) 财务费用**

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	282,586.46	212,514.77
手续费	695,179.69	238,566.42
其他	330.00	381.67
合 计	412,923.23	26,433.32

**(三十二) 其他收益**

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
-----	------	------	---------------

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
与日常经营活动相关的政府补助	2,473,318.50	1,092,982.58	1,436,026.97
增值税进项加计扣除	431,550.95		431,550.95
代扣个税手续费返还	49,709.61	16,656.28	49,709.61
合 计	2,954,579.06	1,109,638.86	1,917,287.53

政府补助明细如下：

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
减免增值税	2,170,587.35	1,092,982.58	1,133,295.82
稳岗补贴	302,731.15		302,731.15
合 计	2,473,318.50	1,092,982.58	1,436,026.97

**(三十三) 投资收益**

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
理财投资收益	2,816,986.56	1,831,270.17
权益法核算的长期股权投资收益	-24,736.94	
合 计	2,792,249.62	1,831,270.17

**(三十四) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产公允价值变动	375,434.34	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动		-3,972.37
合 计	375,434.34	-3,972.37

**(三十五) 信用减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-844,901.19	
合 计	-844,901.19	

**(三十六) 资产减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失		-749,433.05
合 计		-749,433.05

**(三十七) 资产处置收益**

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产收益	9,924.65	
合 计	9,924.65	

**(三十八) 营业外收入**

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废收益		27,459.52	
与企业日常活动无关的政府补助		514,316.80	
无需支付的款项	67,775.37		67,775.37
其他	21,829.07	325.32	21,829.07
合 计	89,604.44	542,101.64	89,604.44

**(三十九) 营业外支出**

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失		543.69	
赔偿等支出	32,991.96	103.41	32,991.96
其他	48.38	7.64	48.38
合 计	33,040.34	654.74	33,040.34

**(四十) 所得税费用**

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,557,360.05	4,846,096.96
递延所得税费用	-56,173.49	-103,469.41
合 计	5,501,186.54	4,742,627.55

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
本期利润总额	37,575,378.94
按适用税率计算的所得税费用	5,636,306.84
子公司适用不同税率的影响	-139,327.47
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-148,515.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	135,618.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,972.76
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	49,494.50
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-27,417.66
额外可扣除费用的影响	
其他事项对所得税的影响	
所得税费用	5,501,186.54

**(四十一) 现金流量表有关项目**

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
个税手续费、罚款及赔偿款收入	66,399.46	16,656.28
利息收入	282,586.46	212,514.77
收到的往来款及其他款项	686,204.17	21,289,297.57
政府补助收入	302,731.15	514,316.80
合计	1,337,921.24	22,032,785.42

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
办公费等管理费用和销售费用	3,122,710.79	2,893,862.95
手续费等财务费用	695,509.69	238,908.09
支付的往来款及其他	5,586,892.23	202,820.01

项 目	本期金额	上期金额
合 计	9,405,112.71	3,335,591.05

**(四十一) 现金流量表补充资料**

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	32,074,192.40	26,834,651.35
加：资产减值准备		749,433.05
信用资产减值损失	844,901.19	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,978,928.71	1,989,253.17
无形资产摊销	313,667.83	223,207.12
长期待摊费用摊销	134,167.21	143,346.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-9,924.65	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-26,915.83
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-375,434.34	3,972.37
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,792,249.62	-1,831,270.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-103,939.90	-100,652.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	47,766.41	-2,817.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,856,985.64	-194,761.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,924,519.65	-13,172,751.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,307,106.08	23,570,843.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	34,637,676.03	38,185,538.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

项 目	本期金额	上期金额
现金的期末余额	110,184,716.72	79,942,402.63
减：现金的期初余额	79,942,402.63	65,088,053.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	30,242,314.09	14,854,349.35

2. 现金和现金等价物的有关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	110,184,716.72	79,942,402.63
其中：库存现金	8,000.00	7,119.94
可随时用于支付的银行存款	110,105,696.64	79,919,615.38
可随时用于支付的其他货币资金	71,020.08	15,667.31
二、现金等价物		
其中：3 个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	110,184,716.72	79,942,402.63
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变化

1. 本公司本期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
宁夏中房道和物业服务集团有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台小区 30 号楼 1205 室	物业服务等	60	本年新投资设立
银川中房保安服务有限公司	银川市	银川市兴庆区玺云台小区	保安服务等	100	本年新投资设立

2. 本公司本期不存在合并范围减少的子公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
-------	-------	-----	------	----------	------

				直接	间接	
宁夏中房集团银川商贸物业服务服务有限公司	银川市	银川市城区鼓楼南街 19 号	商贸物业服务等	100		控股合并
银川中房物业智能科技有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区湖滨西街银湖巷 41 号	安防产品设计、销售	100		投资设立
银川中房园林景观工程有限公司	银川市	银川开发区蓝山名邸营业房 B 区营业房 3 号	园林绿化工程等	100		投资设立
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	银川市	银川市金凤区北京中路 106 号	酒店餐饮经营管理	100		投资设立
银川中房滨发物业服务服务有限公司	银川市滨河新区	银川滨河新区京河大道以北，长河大街以东，规划展示馆内	物业服务等	60		投资设立
宁夏中房集团宁东物业服务服务有限公司	灵武市宁东镇	宁夏灵武市临河镇上桥村五队挂井子沟梁	物流园区物业等	100		控股合并
宁夏银中保安服务有限公司	石嘴山市	宁夏石嘴山市大武口区永康北路 34 号	保安服务等	100		投资设立
宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	西宁市	青海省西宁市城东区夏都大街 190 号	物业服务管理等	100		控股合并
宁夏中房道和物业服务服务有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台小区 30 号楼 1205 室	物业服务等	60		控股合并
银川中房保安服务有限公司	银川市	宁夏银川市兴庆区玺云台	保安服务等	100		投资设立

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
银川中房滨发物业服务服务有限公司	40	22,666.98		349,414.33
宁夏中房道和物业服务服务有限公司	40	-82,960.47		-82,960.47
合计		-60,293.49		266,453.86

## 3. 重要非全资子公司 2019 年度的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
银川中房滨发物业服务服务有限公司	4,563,408.42	6,603.23	4,570,011.65	3,696,475.83		3,696,475.83
宁夏中房道和物业服务服务有限公司	455,577.94	3,750.00	459,327.94	666,729.12		666,729.12

续：

子公司名称	上年年末余额
-------	--------

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
银川中房滨发物业服务 有限公司	3,684,007.45	17,659.54	3,701,666.99	2,884,798.61		2,884,798.61
宁夏中房道和物业服务 有限公司						

续表:

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
银川中房滨发物业服务 有限公司	1,847,054.30	56,667.44	56,667.44	1,143,883.21
宁夏中房道和物业服务 有限公司	571,986.26	-207,401.18	-207,401.18	459,327.94

续:

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
银川中房滨发物业服务 有限公司	3,076,571.79	122,702.01	122,702.01	-135,162.98
宁夏中房道和物业服务 有限公司				

## 八、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权比例(%)
宁夏中房实业集团 股份有限公司	银川市北京东路 339号	房地产开发及销售	6842.42万元	35.00	35.00

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	同受母公司控制
宁夏中房集团宁东物流发展有限责任公司	同受母公司控制
银川景博教育投资有限责任公司	同受母公司控制

关联方名称	与本公司关系
银川景博学校	同受母公司控制
银川中宸置地有限责任公司	同受母公司控制
贺兰县景博中学（有限公司）	同受母公司控制
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	母公司对其有重大影响

#### （四）关联方交易

##### 1. 购买商品及接受服务

报告期内，本公司以市场公允价从母公司宁夏中房实业集团股份有限公司购买车位如下：

关联方类型及关联方名称	本期发生额	
	金额	占同类交易金额的比例（%）
购买宁夏中房实业集团股份有限公司车位	461,904.78	100

##### 2. 销售商品或提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁夏中房实业集团股份有限公司	工程服务	2,107,589.39	2,165,069.78
宁夏中房实业集团股份有限公司	物业服务	3,640,277.58	1,128,830.87
银川景博教育投资有限责任公司	物业费		3,324,686.59
银川景博教育投资有限责任公司	工程服务		250,212.51
宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司	物业服务费	1,621,706.88	2,819,221.67
宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司	采暖费	499,426.09	93,237.72
银川中宸置地有限责任公司	工程服务	302,912.62	564,909.55
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	工程服务	1,347,758.86	
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	物业费	875,776.20	
贺兰县景博中学（有限公司）	物业费	468,841.68	
银川景博学校	物业费	1,153,556.95	

本公司以市场公允价为宁夏中房实业集团股份有限公司办公楼及售楼部提供物业服务

及新开发房地产项目提供园林绿化施工服务；本公司子公司宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司以市场公允价格为宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司开发的房地产项目提供物业管理服务。

### （五）关联方应收、应付款项余额

#### 1. 应收项目

关联方名称	项目名称	期末余额	上年年末余额
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	应收账款		2,365,302.77
宁夏中房实业集团股份有限公司	应收账款	3,153,755.47	1,117,281.51
宁夏中房实业集团股份有限公司	其他应收款	38,800.00	38,800.04
银川景博学校	应收账款		404,164.99
银川景博教育投资有限责任公司	应收账款	34,227.00	220,212.51
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	应收账款	928,322.77	
贺兰县景博中学（有限公司）	应收账款	187,865.60	

#### 2. 应付项目

关联方名称	项目名称	期末余额	上年年末余额
宁夏中房实业集团股份有限公司	其他应付款	55,452.54	1,255,003.30
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	其他应付款	1,091,443.76	
宁夏中房集团宁东物流发展有限责任公司	其他应付款		427,871.21

### 九、承诺及或有事项

#### （一）承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

#### （二）或有事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在需披露的重大或有事项。

### 十、资产负债表日后事项

根据 2020 年 4 月 26 日召开的第二届董事会第四次会议，2019 年年度利润分配方案为：以公司 2019 年 12 月 31 日现有股本 16,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.61 元，共计派发现金股利总额为 7,376,000.00 元（含税）。除上述内容外，本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	25,990,708.13	100	1,588,183.98	6.11	24,402,524.15
组合 1: 关联方组合	4,015,373.34	15.45			4,015,373.34
组合 2: 账龄分析法组合	21,975,334.79	84.55	1,588,183.98	7.23	20,387,150.81
合 计	25,990,708.13	100	1,588,183.98	6.11	24,402,524.15

续

种 类	上年年末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	19,973,761.78	100	1,175,683.12	5.89	18,798,078.66
组合 1: 关联方组合	1,285,916.36	6.44			1,285,916.36
组合 2: 账龄分析法组合	18,687,845.42	93.56	1,175,683.12	6.29	17,512,162.30
合 计	19,973,761.78	100	1,175,683.12	5.89	18,798,078.66

2. 组合中，按关联方组合计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额

单位名称	期末余额
宁夏中房实业集团股份有限公司	2,899,184.97
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	928,322.77
贺兰县景博中学（有限公司）	187,865.60
合 计	4,015,373.34

3. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
一年以内	15,665,815.82	71.29	783,290.79	5
一至二年	5,663,590.50	25.78	566,359.05	10
二至三年	396,090.00	1.80	79,218.00	20
三至四年	176,396.67	0.80	88,198.34	50
四至五年	11,620.00	0.05	9,296.00	80
五年以上	61,821.80	0.28	61,821.80	100
合 计	21,975,334.79	100	1,588,183.98	7.23

续

账 龄	上年年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
一年以内	17,621,694.15	94.29	881,084.71	5
一至二年	421,149.60	2.25	42,114.96	10
二至三年	420,396.67	2.25	84,079.33	20
三至四年	79,400.80	0.42	39,700.40	50
四至五年	82,502.40	0.44	66,001.92	80
五年以上	62,701.80	0.34	62,701.80	100
合 计	18,687,845.42	100	1,175,683.12	6.29

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 412,500.86 元。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
银川市住房和城乡建设局	非关联方	4,750,000.00	18.28	475,000.00
宁夏中房实业集团股份有限公司	关联方	2,899,184.97	11.15	
石嘴山市机关事务管理局	非关联方	2,513,997.16	9.67	125,699.86
宁夏宁东开发投资有限公司	非关联方	1,667,720.09	6.42	83,386.00
宁夏大众房地产开发有限公司	非关联方	1,457,560.70	5.61	72,878.04
合计		13,288,462.92	51.13	631,264.04

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,520,680.85	12,379,284.74
合计	15,520,680.85	12,379,284.74

1. 按类别列示其他应收款明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	16,216,348.56	100	695,667.71	4.29	15,520,680.85
组合 1: 关联方组合	12,562,468.80	77.47			12,562,468.80
组合 2: 账龄分析法组合	3,653,879.76	22.53	695,667.71	19.04	2,958,212.05

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
合 计	16,216,348.56	100	695,667.71	4.29	15,520,680.85

续

种 类	上年年末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	12,786,618.32	100	407,333.58	3.19	12,379,284.74
组合 1: 关联方组合	9,935,052.76	77.70			9,935,052.76
组合 2: 账龄分析法组合	2,851,565.56	22.30	407,333.58	14.28	2,444,231.98
合 计	12,786,618.32	100	407,333.58	3.19	12,379,284.74

2. 组合中，按关联方组合计提预期信用损失的其他应收款

单位名称	期末余额
银川中房园林景观工程有限公司	8,092,484.14
银川中房滨发物业服务有限公司	3,565,842.18
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	846,384.38
宁夏中房道和物业服务有限公司	35,612.86
宁夏中房集团西宁物业服务有限公司	17,145.24
宁夏中房实业集团股份有限公司	5,000.00
合 计	12,562,468.80

3. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	1,849,308.16	50.61	92,465.40	5
一至二年	848,898.75	23.23	84,889.88	10
二至三年	90,000.00	2.46	18,000.00	20
三至四年	696,452.24	19.06	348,226.12	50
四至五年	85,671.51	2.34	68,537.21	80
五年以上	83,549.10	2.29	83,549.10	100
合 计	3,653,879.76	100	695,667.71	19.04

续

账 龄	上年年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
一年以内	1,673,044.25	58.67	83,652.21	5
一至二年	90,000.00	3.16	9,000.00	10
二至三年	875,637.20	30.71	175,127.44	20
三至四年	103,358.72	3.62	51,679.36	50
四至五年	108,254.09	3.80	86,603.27	80
五年以上	1,271.30	0.04	1,271.30	100
合 计	2,851,565.56	100	407,333.58	14.28

4. 其他应收款按性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	2,745,133.11	1,882,077.80
代收代付款	491,530.59	789,579.88
员工借款及备用金	439,361.30	100,721.30

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款及其他	12,540,323.56	10,014,239.34
合计	16,216,348.56	12,786,618.32

5. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	407,333.58			407,333.58
上年年末余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	288,334.13			288,334.13
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	695,667.71			695,667.71

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备期末余额
银川中房园林景观工程有限公司	往来款	1,486,503.33	一年以内	9.17	
		390,068.35	一至二年	2.41	
		6,215,912.46	二至三年	38.33	
银川中房滨发物业服务公司	往来款	1,071,884.58	一年以内	6.61	
		1,375,051.08	一至二年	8.48	
		1,118,906.52	二至三年	6.90	

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备期末余额
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	电费保证金	588,556.40	一年以内	3.63	29,427.82
		534,578.68	一至二年	3.30	53,457.87
		90,000.00	二至三年	0.55	18,000.00
		110,582.24	三至四年	0.68	55,291.12
		85,671.51	四至五年	0.53	68,537.21
		8,392.27	五年以上	0.05	8,392.27
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	往来款	449,172.00	一年以内	2.77	
		212,849.17	一至二年	1.31	
		7,306.35	二至三年	0.05	
		177,056.86	三至四年	1.09	
银川市兴庆区丽景街道办事处	保证金	400,000.00	三至四年	2.47	200,000.00
合计		14,322,491.80		88.33	433,106.29

### (三) 长期股权投资

#### 1. 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	10,418,994.81		10,418,994.81	9,418,994.81		9,418,994.81
对联营公司的投资	775,263.06		775,263.06			
合计	11,194,257.87		11,194,257.87	9,418,994.81		9,418,994.81

#### 2. 按成本法核算的长期股权投资

子公司名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
银川中房园林景观工程有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
银川中房物业智能科技有限公司	1,010,000.00			1,010,000.00		

子公司名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	200,000.00			200,000.00		
宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司	3,067,150.70			3,067,150.70		
银川中房滨发物业服务有限公司	300,000.00			300,000.00		
宁夏中房集团宁东物业服务有限公司	22,155.09			22,155.09		
宁夏银中保安服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	1,819,689.02			1,819,689.02		
银川中房保安服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	9,418,994.81	1,000,000.00		10,418,994.81		

3. 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	年初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整		
一、联营企业								
宁夏蔚莱宠物有限公司	22.27		800,000.00		-24,736.94		775,263.06	
合计	22.27		800,000.00		-24,736.94		775,263.06	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	213,333,774.99	168,667,143.52	187,309,722.71	149,716,846.52
其中：商业物业服务	91,260,315.51	75,099,919.73	87,315,422.87	73,046,138.68
住宅物业服务	122,073,459.48	93,567,223.79	99,994,299.84	76,670,707.84

项 目	本期发生额		上期发生额	
二、其他业务小计	11,782,478.49	6,485,991.87	11,325,263.86	5,264,626.43
其中：工程施工业务	879,530.67	819,826.08	1,048,195.32	985,564.99
租赁及中介业务	1,311,981.73	1,302,910.45	1,743,501.12	1,360,170.20
销售苗木	84,500.00	55,190.97	89,715.45	70,316.75
其他业务	9,506,466.09	4,308,064.37	8,443,851.97	2,848,574.49
合 计	225,116,253.48	175,153,135.39	198,634,986.57	154,981,472.95

**(五) 投资收益**

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	2,816,986.56	1,727,160.59
权益法核算的长期股权投资收益	-24,736.94	
合 计	2,792,249.62	1,727,160.59

**十三、补充资料**

**(一) 非经常性损益明细表**

项 目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	9,924.65	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,436,026.97	
委托他人投资或管理资产的损益	2,816,986.56	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	375,434.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,564.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	481,260.56	
小 计	5,176,197.18	
减：所得税影响额	776,429.58	
少数股东权益影响额		
合 计	4,399,767.60	

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	35.84	2.01	2.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.94	1.73	1.73

银川中房物业集团股份有限公司

2020 年 4 月 27 日

附：

### 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

董事会办公室