



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



年度报告摘要

2019

一. 重要提示

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

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

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

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	葛晓芳
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
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

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	241,419,641.87	204,590,576.98	18.00%
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%	-
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	289,115,241.31	250,734,010.11	15.31%

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%
经营活动产生的现金流量净额	34,637,676.03	38,185,538.26	-9.29%
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（元/股）	2.01	1.67	20.36%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	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				

2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	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：普通股前十名股东之间不存在关联关系。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

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。

三、涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√ 适用 □ 不适用

1. 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
流动资产：			
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
流动资产合计	184,894,054.05		184,894,054.05
非流动资产:			
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			
非流动资产合计	19,696,522.93		19,696,522.93
资产总计	204,590,576.98		204,590,576.98
流动负债:			

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			
流动负债合计	127,401,235.98		127,401,235.98
非流动负债:			
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			
非流动负债合计	8,548.74		8,548.74
负债合计	127,409,784.72		127,409,784.72
股东权益:			
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
归属于母公司股东权益合计	76,854,044.91		76,854,044.91
少数股东权益	326,747.35		326,747.35
股东权益合计	77,180,792.26		77,180,792.26
负债和股东权益总计	204,590,576.98		204,590,576.98

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
流动资产：			
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
流动资产合计	139,855,166.95		139,855,166.95
非流动资产：			
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			
非流动资产合计	26,489,161.38		26,489,161.38
资产总计	166,344,328.33		166,344,328.33
流动负债：			
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			
流动负债合计	91,337,074.08		91,337,074.08
非流动负债：			
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			
非流动负债合计	8,548.74		8,548.74
负债合计	91,345,622.82		91,345,622.82
股东权益：			
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
股东权益合计	74,998,705.51		74,998,705.51
负债和股东权益总计	166,344,328.33		166,344,328.33

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 □ 会计差错更正 □ 其他原因 □ 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	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		

3.3 合并报表范围的变化情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内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公司、银川中房保安服务有限公司。

3.4 关于非标准审计意见的说明

☐适用 ☒不适用

银川中房物业集团股份有限公司

董事会

2020 年 4 月 27 日