

证券代码：871971

证券简称：中楚物业

主办券商：长江证券



中楚物业

NEEQ：871971

湖北中楚物业股份有限公司  
HUBEI ZHONGCHU 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](http://www.neeq.com.cn)或[www.neeq.cc](http://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。

公司负责人成学荣、主管会计工作负责人李晓露及会计机构负责人顾佩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 大信会计师事务所（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	李晓露
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	027-51817371
传真	027-87110595
电子邮箱	zcwy2008@126.com
公司网址	<a href="http://www.zcwy.com.cn">http://www.zcwy.com.cn</a>
联系地址及邮政编码	湖北省武汉市武昌区中南路3号阜华领秀中南26层5号，430000
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	湖北省武汉市武昌区中南路3号阜华领秀中南26层5号 董事会秘书办公室

## 二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

### 2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	103,806,980.10	76,511,941.85	35.67%
归属于挂牌公司股东的净资产	70,627,328.56	45,017,944.82	56.89%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	7.06	4.50	56.79%
资产负债率%（母公司）	31.96%	41.24%	-
资产负债率%（合并）	31.96%	41.16%	-

(自行添行)			
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	244,772,230.92	172,875,950.20	41.59%
归属于挂牌公司股东的净利润	25,609,383.74	19,128,540.49	33.88%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,804,414.40	17,802,940.01	-
经营活动产生的现金流量净额	24,628,376.01	30,684,271.05	80.26%
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）	44.29%	53.95%	-
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）	44.63%	50.21%	-
基本每股收益（元/股）	2.56	1.91	34.03%
(自行添行)			

## 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	2,532,500	25.30%	0	2,532,500	25.30%
	其中：控股股东、实际控制人	2,455,000	24.53%	0	2,455,000	24.53%
	董事、监事、高管	37,500	0.37%	0	37,500	0.37%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	7,477,500	74.70%	0	7,477,500	74.70%
	其中：控股股东、实际控制人	7,365,000	73.58%	0	7,365,000	73.58%
	董事、监事、高管	112,500	1.12%	0	112,500	1.12%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		10,010,000.00	-	0	10,010,000.00	-
普通股股东人数						8

## 2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

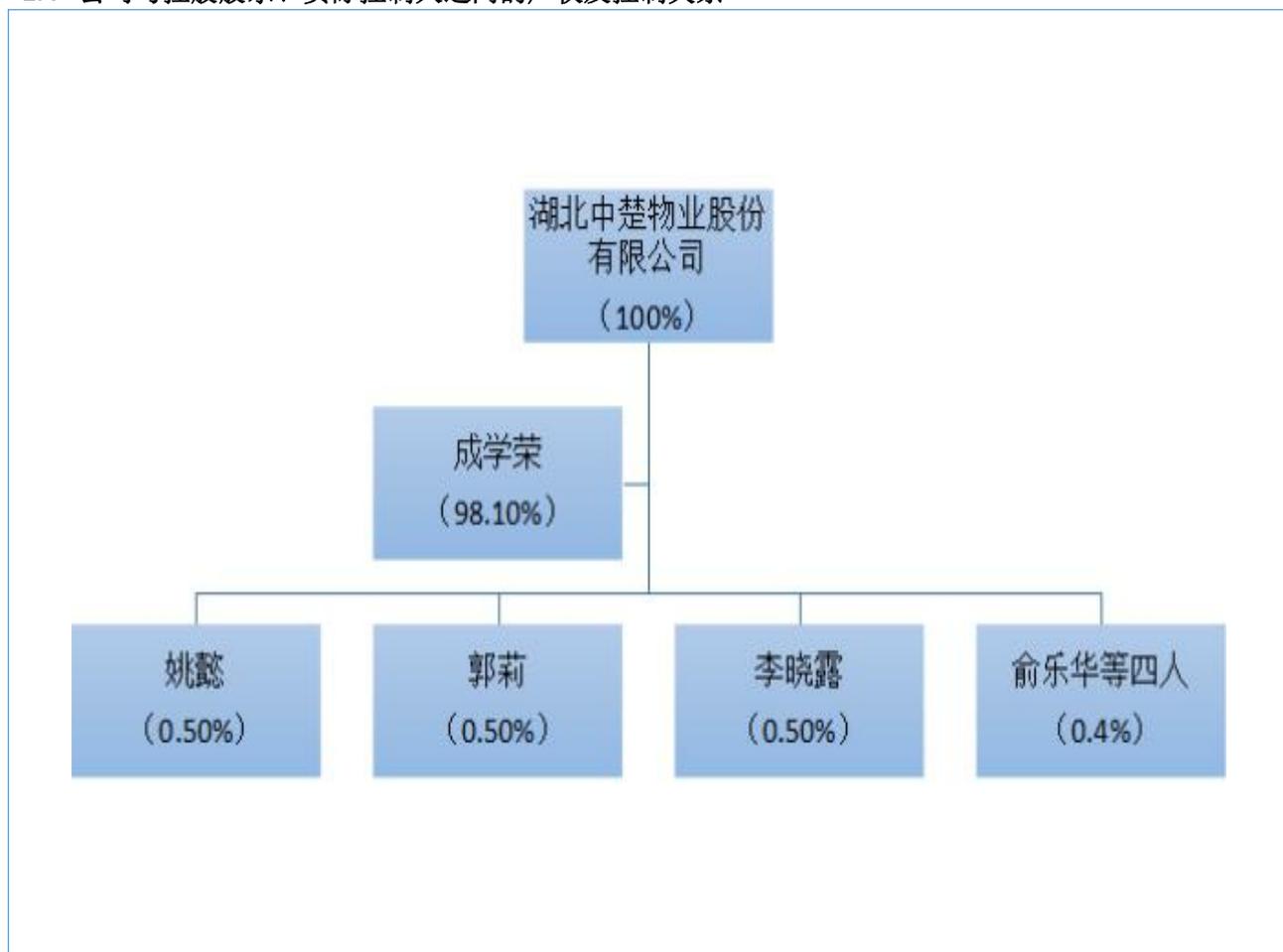
单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	成学荣	9,820,000	0	9,820,000	98.10%	7,365,000	2,455,000
2	郭莉	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
3	姚懿	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500

4	李晓露	50,000	0	50,000	0.50%	37,500	12,500
5	郑有存	34,000	-24,000	10,000	0.10%	0	10,000
6	陈军伟	6,000	0	6,000	0.06%	0	6,000
7	俞乐华		20,000	20,000	0.20%	0	20,000
8	杨静		4,000	4,000	0.04%	0	4,000
合计		10,010,000	0	10,010,000	100%	7,477,500	2,532,500

普通股前十名股东间相互关系说明：普通股前十名之间不存在关系。

#### 2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



### 三. 涉及财务报告的相关事项

#### 3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

1、财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37

号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（六）（七）。

2、财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

本公司于2019年1月1日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。

### 3. 会计政策变更的影响

#### （1）执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

### 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	19,607,754.79			
应收账款		19,607,754.79		
应付票据及应付账款	1,806,106.80			
应付账款		1,806,106.80		

### 3.3 合并报表范围的变化情况

适用  不适用

**3.4 关于非标准审计意见的说明**

适用 不适用

湖北中楚物业股份有限公司

董事会

2020年6月19日