



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.



年度报告摘要

2020

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	284,748,860.72	241,419,641.87	17.95%
归属于挂牌公司股东的净资产	117,806,792.70	103,388,530.80	13.95%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	7.36	6.46	13.95%
资产负债率%（母公司）	53.19%	52.29%	-
资产负债率%（合并）	58.58%	57.06%	-
	本期	上年同期	增减比例%

营业收入	341,021,382.41	289,115,241.31	17.95%
归属于挂牌公司股东的净利润	38,210,261.90	32,134,485.89	18.91%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	33,865,581.07	27,734,718.29	22.11%
经营活动产生的现金流量净额	51,933,514.15	34,637,676.03	49.93%
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）	31.09%	35.84%	-
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）	27.55%	30.94%	-
基本每股收益（元/股）	2.39	2.01	18.91%

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	35.00%	0	5,600,000	35.00%
	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	16,000,000.00	-
普通股股东人数		52				

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。

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，故宁夏中房发展集团有限公司是公司的控股股东。

控股股东原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。

2020 年 10 月，公司控股股东宁夏中房实业集团有限公司存续分立，分立后宁夏中房实业集团有限公司将继续存续，以宁夏中房实业集团有限公司部分资产派生新设成立宁夏中房发展集团有限公司，新设成立的宁夏中房发展集团有限公司持有银川中房物业集团股份有限公司 35% 的股权，为银中物业控股股东。

截至报告期末，控股股东宁夏中房股东由 45 名自然人股东构成。自 2017 年 1 月至今，方陆先生持有宁夏中房的股份均超过 30%，报告期末方陆先生持有宁夏中房的股份为 42.9636%，为宁夏中房的第一大股东。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

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

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予

调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

本公司将因提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

（1）对 2020 年 1 月 1 日合并财务报表的影响：

报表项目	2019年12月31日 (变更前) 金额	影响金额	2020年1月1日 (变更后) 金额
存货	5,837,049.21	-5,837,049.21	
合同资产		5,837,049.21	5,837,049.21
预收账款	47,863,671.41	-46,916,936.56	946,734.85
合同负债		44,265,812.07	44,265,812.07
其他流动负债		2,651,124.49	2,651,124.49

调整情况说明：本公司预收的租赁费仍在预收款项列示。

对 2020 年 1 月 1 日母公司财务报表的影响：

报表项目	2019年12月31日 (变更前) 金额	影响金额	2020年1月1日 (变更后) 金额
预收账款	40,996,732.95	-40,117,331.10	879,401.85
合同负债		37,846,538.77	37,846,538.77
其他流动负债		2,270,792.33	2,270,792.33

（2）对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日公司资产负债表各项目、2020 年度公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响：

报表项目	2020年12月31日 新收入准则下金额	2020年12月31日 旧收入准则下金额
存货		4,987,582.31
合同资产	4,987,582.31	
预收账款	1,002,478.58	61,274,612.24
合同负债	56,863,739.98	
其他流动负债	3,408,393.68	

新收入准则的实施对本公司 2020 年度合并利润表不产生影响。

对 2020 年 12 月 31 日母公司资产负债表的影响：

报表项目	2020 年 12 月 31 日 新收入准则下金额	2020 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额
预收账款	923,610.08	53,271,969.75
合同负债	49,385,244.98	
其他流动负债	2,963,114.69	

新收入准则的实施对本公司母公司 2020 年度利润表不产生影响。

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

3.3 合并报表范围的变化情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于 2020 年 5 月新设成立全资子公司银川银中管家家政服务有限公司，自设立之日起纳入本公司合并报表范围。

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
银川银中管家家政服务有限公司	银川市	银川市兴庆区玺云台小区	家政服务等	100	本年新投资设立

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

2021 年 4 月 21 日