

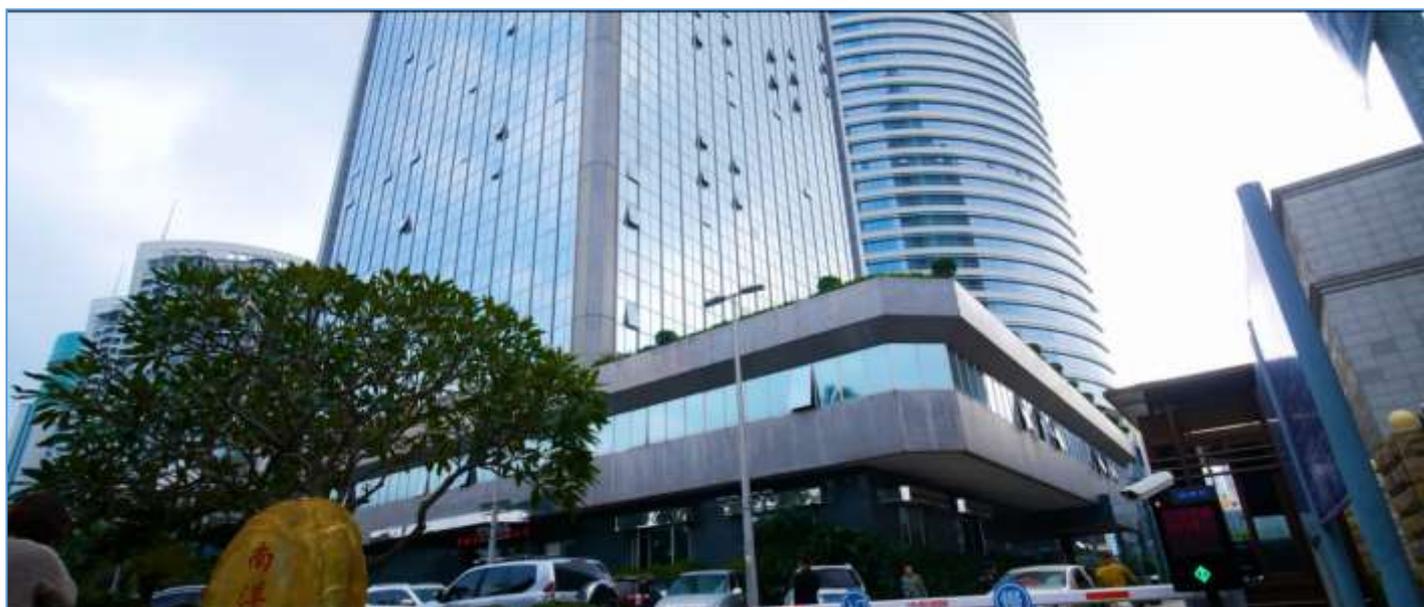


第一成美

NEEQ : 872373

海南第一成美物业管理股份有限公司

Hainan First Chengmei Property Management Co.,Ltd.



年度报告摘要

— 2021 —

## 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。

公司负责人吴皖民、主管会计工作负责人王燕娇及会计机构负责人王燕娇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 中审众环会计师事务所（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/信息披露事务负责人	何敏
电话	0898-68582359
传真	0898-68580238
电子邮箱	115550350@qq.com
公司网址	-
联系地址	海口市滨海大道南洋大厦 2 层
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	公司董事会办公室

## 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	134,631,428.39	112,340,399.63	19.84%
归属于挂牌公司股东的净资产	81,963,708.29	60,030,326.82	36.54%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.02	2.94	36.73%
资产负债率%（母公司）	39.12%	46.56%	-
资产负债率%（合并）	39.12%	46.56%	-
（自行添行）			
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	98,707,215.54	87,075,819.58	13.36%

归属于挂牌公司股东的净利润	21,933,381.47	25,006,411.78	-12.29%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,041,257.77	22,634,346.99	-11.46%
经营活动产生的现金流量净额	11,919,149.67	15,178,834.13	-21.48%
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）	30.89%	46.76%	-
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）	28.23%	42.33%	-
基本每股收益（元/股） （自行添行）	1.08	1.23	-12.20%

## 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	20,400,000	100%	0	20,400,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人	16,280,000	79.8039%	0	16,280,000	79.8039%	
	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	0	0%	0	0	0%	
	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%	
总股本		20,400,000	-	0	20,400,000	-	
普通股股东人数							5

## 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	海南成美医院建设管理有限公司	16,280,000	0	16,280,000	79.8039%	0	16,280,000
2	海南鑫池创业投资（有限合伙）	4,080,000	0	4,080,000	20%	0	4,080,000
3	陈丽虹	20,000	0	20,000	0.0980%	0	20,000

4	张利娟	20,000	-12,199	7,801	0.0382%	0	7,801
5	何春娟	0	12,199	12,199	0.0598%	0	12,199
合计		20,400,000	0	20,400,000	100%	0	20,400,000

普通股前十名股东间相互关系说明：

海南成美医院建设管理有限公司和海南鑫池创业投资（有限合伙）为受同一实际控制人控制的企业。

### 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）会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 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。

##### （2）会计估计变更

为更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，提供更可靠、更相关的会计信息，结合公司实际情况，公司拟对除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产，以及其他应收款的组合方式及预期信用损失的计提比例进行变更，详细情况如下：

变更前：

##### ①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团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、合同资产和租赁应收款，本集团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和合同资产外，基于信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
关联方往来	本组合为本公司非合并范围关联方款项
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

具体比例如下表所示：

信用风险组合	计提比例
1 年以内	0.87%
1-2 年	21.91%
2-3 年	49.29%

3-4 年	49.99%
4-5 年	84.04%
5 年以上	91.00%
非合并范围关联方	3.00%

## ②其他应收款

本集团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：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取的各类保证金、押金、备用金等应收款项。
组合 2	本组合为除上述款项之外的往来款

具体比例如下表所示：

款项性质	计提比例
备用金、押金	0.50%
代垫款项	3.00%
往来款项	8.50%
保证金	1.40%
预支市场推广费	8.50%
其他	8.50%

变更后：

## ①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团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、合同资产和租赁应收款，本集团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和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
内部往来	本组合为本公司合并范围内关联方款项
医院客户	本组合为医院类客户
非医院客户	本组合为医院客户外其他类客户

具体比例如下所示：

## A. 医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2 年以上
计提比例	0.54%	31.14%	100.00%

## B. 非医院客户

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	2.68%	36.10%	52.48%	100.00%

## ②其他应收款

本集团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：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为风险特征的组合。

具体比例如下所示：

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	2.43%	15.75%	52.50%	100.00%

变更对当期净利润影响

变更前坏账准备金额		变更后坏账准备金额		会计估计变更 对利润总额的 影响	对净利润的 影响
项目	坏账准备金额	项目	坏账准备金额		
应收账款	2,340,164.90	应收账款	3,082,872.66	-742,707.76	-631,301.60
其他应收款	18,997.46	其他应收款	104,577.70	-85,580.24	-72,743.20
合计	2,359,162.36	合计	3,187,450.36	-828,288.00	-704,044.80

### 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 2021 年 12 月 8 日设立全资子公司海南第一成美安保有限公司，注册资本为 1,200 万元人民币。截至 2021 年 12 月 31 日，海南第一成美安保有限公司尚未实际开展经营活动。

### 3.4 关于非标准审计意见的说明

适用  不适用