

银川中房物业集团股份有限公司
公开转让说明书

恒泰长财证券

二零二二年十月

声 明

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险和重大事项:

一、重大风险或事项

重要风险或事项名称	重要风险或事项简要描述
人工成本上涨的风险	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,人工成本持续增加。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。
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银川市,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方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,并已进入北京、成都、海南等城市,但市场开发效果可能会低于预期,公司存在业务区域集中度过高的风险。
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。
对宁夏中房存在业务依赖的风险	根据 2022 年 1-3 月财务数据统计,公司累计与宁夏中房签订物业服务合同所产生的物业及相关收入占总营业收入的比重为 32%,未来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,公司也在积极开发控股股东以外的物业项目。但仍然存在对宁夏中房业务依赖的风险。
业务外包的风险	报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁服务外包给第三方公司,如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳

	定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
新冠肺炎疫情反复的风险	新冠疫情爆发以来，国家及各地政府均采取了积极有效措施以阻止新冠病毒进一步蔓延。截至目前新冠肺炎疫情在我国处于可控状态，但全球疫情形势和国内疫情的反复，使得公司用工及经营中仍在一定不确定性。2022 年全国各地发生多轮局部疫情，公司已按当地政策采取多种应对措施。若疫情出现反复，可能对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不利影响。

二、挂牌时承诺的事项

√适用 □不适用

承诺主体名称	股份公司、中房发展
承诺主体类型	☒ 申请挂牌公司 ☒ 实际控制人 ☐ 控股股东 ☐ 董事、监事、高级管理人员 ☐ 持股 5%以上股东 ☐ 其他
承诺事项	解决关联交易问题
承诺履行期限类别	长期有效
承诺公布日期	2022 年 3 月 31 日
承诺开始日期	2022 年 3 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	股份公司将尽量减少与关联方之间不必要的关联交易，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

承诺主体名称	中房发展、方陆
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 实际控制人 ☒ 控股股东 ☐ 董事、监事、高级管理人员 ☐ 持股 5%以上股东 ☐ 其他
承诺事项	解决资金占用问题
承诺履行期限类别	长期有效
承诺公布日期	2022 年 3 月 31 日
承诺开始日期	2022 年 3 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	本人及本人实际控制的企业不会占用公司的资金及资产，尽量减少并规范公司与关联方之间的关联交易及资金往来。对于无法避免的关联交易，公司与关联方将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行交易，严格按照《公司法》《公司章程》等的国家及公司的相关规定履行关联交易决策程序，不利用该等交易损害公司及股东（特别是中小股东）的合法权益；杜绝向关联方拆借资金、

	杜绝发生与公司主营业务无关的投资活动。

承诺主体名称	除焦春梅、张利娟、谢德广三名自然人股东外的其他股东
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☐ 实际控制人 ☒ 控股股东 ☒ 董事、监事、高级管理人员 ☒ 持股 5%以上股东 ☒ 其他
承诺事项	股东自愿限售
承诺履行期限类别	阶段性
承诺公布日期	2022 年 6 月 30 日
承诺开始日期	2022 年 10 月 1 日
承诺结束日期	2025 年/9 月 30/日
承诺事项概况	同意将本人（单位）现持有的银川中房物业集团股份有限公司的股份锁定二年，自公司取得全国中小企业股份转让系统同意挂牌函之日起计算。

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 基本情况	11
一、 基本信息	11
二、 股份挂牌情况	12
三、 公司股权结构	19
四、 公司股本形成概况	26
五、 公司董事、监事、高级管理人员	49
六、 重大资产重组情况	53
七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表	53
八、 公司债券发行及偿还情况	54
九、 与本次挂牌有关的机构	54
第二节 公司业务	56
一、 主要业务及产品	56
二、 内部组织结构及业务流程	61
三、 与业务相关的关键资源要素	70
四、 公司主营业务相关的情况	87
五、 经营合规情况	94
六、 商业模式	96
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征	98
八、 公司持续经营能力	112
第三节 公司治理	114
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	114
二、 表决权差异安排	115
三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	115
四、 公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规 及受处罚情况	116
五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况	117
六、 公司同业竞争情况	118
七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况	125
八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	126
九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况	131
十、 财务合法合规性	131
第四节 公司财务	132
一、 财务报表	132
二、 审计意见	163
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计	163

（一）遵循企业会计准则的声明	163
（二）会计期间	163
（三）营业周期	164
（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法	164
（六）合并财务报表的编制方法	165
（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法	167
（八）现金及现金等价物的确定标准	168
（九）外币业务和外币报表折算	168
（十）金融工具	169
（十一）存货	174
（十二）合同资产和合同负债	174
（十三）合同成本	175
（十四）划分为持有待售资产	175
（十五）长期股权投资	176
（十六）投资性房地产	178
（十七）固定资产	179
（十八）在建工程	180
（十九）借款费用	180
（二十）无形资产	181
（二十一）长期资产减值	181
（二十二）长期待摊费用	182
（二十三）职工薪酬	182
（二十四）预计负债	183
（二十五）股份支付	183
（二十六）优先股、永续债等其他金融工具	184
（二十七）收入确认原则和计量方法	184
（二十八）政府补助	188
（二十九）所得税	189
（三十）租赁	190
四、 报告期内的主要财务指标分析	194
五、 报告期利润形成的有关情况	199
六、 报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析	222
七、 报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析	269
八、 报告期内各期末股东权益情况	286
九、 关联方、关联关系及关联交易	287
十、 重要事项	306
十一、 报告期内资产评估情况	313
十二、 股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策	313
十三、 公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	314
十四、 经营风险因素及管理措施	372
十五、 公司经营目标和计划	374
第五节 挂牌同时定向发行	375
一、 挂牌公司是否需要申请中国证监会核准股票发行事项的说明	375

二、	本次发行的基本情况	375
三、	新增股份的限售安排	395
四、	本次发行前滚存未分配利润的处置方案	395
五、	其他需要披露的事项	395
第六节	申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明	399
	申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	399
	主办券商声明	400
	律师事务所声明	403
	审计机构声明	404
	评估机构声明	405
第七节	附件.....	406

释 义

除非另有说明，以下简称在本说明书中之含义如下：

一般性释义		
公司、股份公司、银中物业	指	银川中房物业集团股份有限公司
有限公司	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
中房发展	指	宁夏中房发展集团有限公司 ,公司之控股股东
宁夏中房	指	宁夏中房实业集团有限公司（原宁夏中房实业集团股份有限公司），系股份公司实际控制人间接控制的公司。
西宁物业	指	宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司，系股份公司的子公司
商贸物业	指	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司，系股份公司的子公司
物业科技	指	银川中房物业智能科技有限公司，系股份公司的子公司
园林公司	指	银川中房园林景观工程有限公司，系股份公司的子公司
长城宾馆	指	宁夏中房长城宾馆管理有限公司，系股份公司的子公司
滨发物业	指	银川中房滨发物业服务有限公司，系股份公司的子公司
银中保洁	指	宁夏银中保洁服务有限公司，系股份公司的子公司
银中工程	指	宁夏银中城市工程管理有限公司，系股份公司的子公司
电梯工程	指	银川中房物业集团电梯工程有限公司，系股份公司的子公司
好生活	指	宁夏银中好生活房地产营销策划有限公司，系股份公司的子公司
宁东物业	指	宁夏中房集团宁东物业服务有限公司,系股份公司的子公司, 2021 年 7 月 1 日注销
成都物业	指	成都银中物业服务有限公司，系股份公司的子公司
银中家政	指	银川银中管家家政服务有限公司，系股份公司的子公司
和众兴	指	宁夏和众兴服务有限公司，系股份公司的子公司
道和物业	指	宁夏中房道和物业服务有限公司，系股份公司的子公司
蔚来宠物	指	宁夏蔚来宠物有限公司，系股份公司的联营企业
银中保安	指	宁夏银中保安服务有限公司，系股份公司的子公司
银中培训	指	宁夏银中职业技能培训中心有限公司，系股份公司的子公司

北京物业	指	北京银中物业有限公司，系股份公司的子公司
鹏胜物业	指	宁夏中房鹏胜物业服务有限公司，系股份公司的子公司
春晓物业	指	银川中房春晓物业服务有限公司，系股份公司的子公司
中瀛泰富	指	宁夏中瀛泰富物业服务有限公司，系股份公司的子公司
育城人力	指	宁夏育城人力资源服务有限公司，系股份公司的子公司
鸿泰物业	指	宁夏鸿泰联行物业服务有限公司，系股份公司的子公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、恒泰长财证 券	指	恒泰长财证券有限责任公司
《公司章程》	指	《银川中房物业集团股份有限公司章程》
会计师事务所	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京大成（银川）律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
专业释义		
住宅物业	指	指纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等

注：本公开转让说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 基本情况

一、 基本信息

公司名称	银川中房物业集团股份有限公司	
统一社会信用代码	91640100227758406K	
注册资本（万元）	5,221.5767	
法定代表人	王钦玉	
有限公司设立日期	1995年5月31日	
股份公司设立日期	2016年5月31日	
住所	宁夏回族自治区银川兴庆区民族北街 777 号中房玺悦大厦 12 层	
电话	0951-5053848	
传真	0951-5055593	
邮编	750001	
电子信箱	363450591@qq.com	
董事会秘书或者信息披露事务负责人	葛晓芳	
按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》的所属行业	K	房地产业
	70	房地产业
按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》的所属行业	K	房地产业
	70	房地产业
	702	物业管理
	7020	物业管理
按照《挂牌公司投资型行业分类指引》的所属行业	20	房地产
	2010	房地产
	201010	房地产管理和开发
	20101013	房地产服务
按照《挂牌公司管理型行业分类指引》的所属行业	K	房地产业
	70	房地产业
	702	物业管理
	7020	物业管理
经营范围	许可项目：住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包；施工专业作业；劳务派遣服	

	务；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动；自来水生产与供应；建筑智能化系统设计（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；住房租赁；非居住房地产租赁；健身休闲活动；文化场馆管理服务；体育场地设施工程施工；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；柜台、摊位出租；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；会议及展览服务；企业形象策划；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；家政服务；集贸市场管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；餐饮管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳动保护用品销售；办公用品销售；日用百货销售；安防设备销售；制冷、空调设备销售；住宅水电安装维护服务；酒店管理；婚庆礼仪服务；总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；安全系统监控服务；保安培训；花卉种植（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
主营业务	为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务，其中商业物业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等。

二、 股份挂牌情况

（一）基本情况

股票代码	
股票简称	银中 物业
股票种类	人民币普通股
股份总量（股）	
每股面值（元）	1.00

挂牌日期	
股票交易方式	集合竞价转让
是否有可流通股	是

（二）做市商信息

☐适用 ☒不适用

（三）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、相关法律法规及公司章程对股东所持股份转让的限制性规定

（1）《公司法》及《业务规则》对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

（2）《公司章程》对股东所持股份的限制性规定

《公司章程》第二十七条规定：“发起人持有的本公司股份，自股份公司成立之日 2 年内不得转让。

董事、监事、总经理以及其他高级管理人员持有本公司的股份自股份公司成立之日起 5 年内不得转让，并应当在其任职期间内，定期向公司申报其所持有的本公司股份及其变动情况；在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；且在离职后一年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

（3）股东签署的《银中物业股份自愿锁定的承诺》

2022 年 3 月 31 日，股份公司除焦春梅、谢德广、张利娟以外的在册股东签署《银中物业股份自愿锁定的承诺》，承诺：公司股东现持有的股份公司的股份，在股份公司取得全国中小企业股份转让系统同意挂牌函之日起自愿锁定二年。

除上述规定的股份锁定外，公司股东对其所持公司股份未作出其他自愿锁定的承诺。

2、股东所持股份的限售安排

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比 例	是否为董 事、监事 及高管持 股	是否为控股 股东、实际 控制人、一 致行动人	是否 为做 市商	挂牌前 12 个月 内受让自控股股 东、实际控制人的 股份数量 (股)	因司法裁决、 继承等原因而 获得有限售条 件股票的数量 (股)	质押股 份数量 (股)	司法冻结 股份数量 (股)	本次可公 开转让股 份数量 (股)
1	宁夏中房发展 集团有限公司	26,630,041	51.00%	否	是	否	0	0	0	0	0
2	王钦玉	7,575,000	14.51%	是	否	否	0	0	0	0	0
3	徐东志	2,250,000	4.31%	是	否	否	0	0	0	0	0
4	张平	2,250,000	4.31%	是	否	否	0	0	0	0	0
5	冯金祥	2,250,000	4.31%	是	否	否	0	0	0	0	0
6	贾兴国	2,250,000	4.31%	是	否	否	0	0	0	0	0
7	于燕	750,000	1.44%	是	否	否	0	0	0	0	0
8	师培勇	750,000	1.44%	否	否	否	0	0	0	0	0
9	葛晓芳	750,000	1.44%	是	否	否	0	0	0	0	0
10	张敏	750,000	1.44%	是	否	否	0	0	0	0	0
11	虎小平	226,476	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
12	贺耀平	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
13	张军	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
14	陈培军	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
15	王宝成	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
16	薛靖	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
17	苏静	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
18	郭翔	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
19	刘鹏	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
20	张丽	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
21	韩建民	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
22	李玉平	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
23	万幸	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
24	杨雪梅	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0

25	陈璞	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
26	魏锡铭	225,000	0.43%	否	否	否	0	0	0	0	0
27	陈利华	125,000	0.28%	否	否	否	0	0	0	0	0
28	陈绪将	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
29	高振文	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
30	金莉	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
31	丁虎	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
32	马泽民	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
33	叶云	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
34	杨东平	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
35	郭建仁	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
36	曹文利	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
37	杨学宏	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
38	王新	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
39	苏凡	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
40	杨中宁	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
41	田亚平	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
42	白银才	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
43	李金凤	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
44	闫志咏	125,000	0.24%	否	否	否	0	0	0	0	0
45	焦春梅	147,000	0.28%	否	否	否	0	0	0	0	147,000
46	张利娟	9,750	0.01%	否	否	否	0	0	0	0	9,750
47	谢德广	2,500	0.00%	否	否	否	0	0	0	0	2,500
合计	-	52,215,767	100.00%	-	-	-	0	0	0	0	159,250

除焦春梅、谢德广、张利娟以外的在册股东签署《银中物业股份自愿锁定的承诺》，承诺：公司股东现持有的股份公司的股份，在股份公司取得全国中小企业股份转让系统同意挂牌函之日起自愿锁定二年。

3、股东对所持股份自愿锁定承诺

√适用 □不适用

自愿限售股东	限售期计算方式	限售股数（股）

宁夏中房发展集团有限公司	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	26,630,041
王钦玉	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	7,575,000
徐东志	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	2,250,000
张平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	2,250,000
冯金祥	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	2,250,000
贾兴国	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	2,250,000
于燕	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	750,000
师培勇	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	750,000
葛晓芳	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	750,000
张敏	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	750,000
虎小平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	226,476
贺耀平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
张军	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
陈培军	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
王宝成	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
薛靖	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000

苏静	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
郭翔	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
刘鹏	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
张丽	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
韩建民	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
李玉平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
万幸	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
杨雪梅	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
陈璞	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
魏锡铭	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	225,000
陈利华	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
陈绪将	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
高振文	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
金莉	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
丁虎	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
马泽民	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000

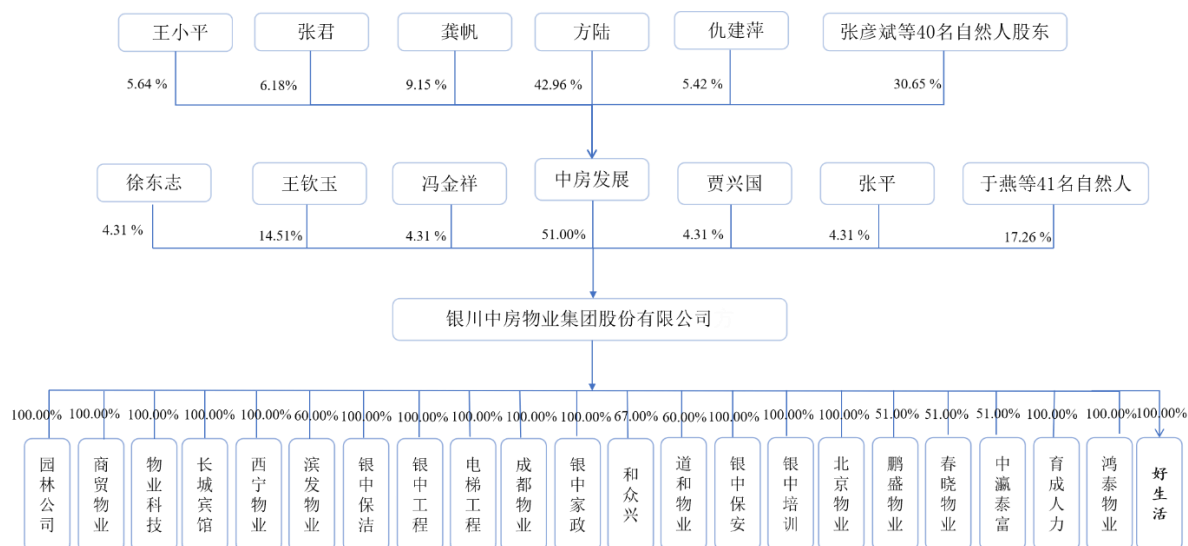
叶云	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
杨东平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
郭建仁	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
曹文利	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
杨学宏	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
王新	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
苏凡	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
杨中宁	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
田亚平	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
白银才	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
李金凤	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000
闫志咏	公司取得全国股转公司同意挂牌函之日起自愿锁定二年	125,000

（四）分层情况

挂牌同时进入层级	基础层

三、 公司股权结构

(一) 股权结构图



(二) 控股股东和实际控制人

1、 控股股东

公司控股股东为宁夏中房发展集团有限公司。

2016 年 5 月至 2020 年 12 月，宁夏中房实业集团有限公司持有股份公司 35.00% 的股份，2020 年 12 月，宁夏中房实业集团有限公司分立，根据宁夏中房实业集团有限公司的股东会决议和分立协议，新设宁夏中房发展集团有限公司，宁夏中房实业集团有限公司持有的股份公司 35.00% 的股份由宁夏中房发展集团有限公司承接；2020 年 12 月至 2021 年 7 月，中房发展持有股份公司 35.00% 的股份；2021 年 6 月，因股份公司申请公司股票终止挂牌，由控股股东中房发展对四名异议股东张永祥、杨静、庞剑锋、俞乐华的股份进行了回购，回购完成后，中房发展持有股份公司股份 14,414,274 股，持股比例 36.04%。2021 年 11 月，中房发展认购股份公司新发行的股份 12,215,767 股，认购完成后，中房发展持有股份公司 26,630,041 股，持股比例变更为 51.00%。

综上，中房发展持有的公司股份所享有的表决权已足以对股份公司股东大会的决议产生重大影响，根据《公司法》第二百一十六条的相关规定，确认中房发展系股份公司的控股股东。

中房发展系原宁夏中房实业集团有限公司分立新设的公司，中房发展持有的股份公司的股份系从原宁夏中房实业集团有限公司承继而来，报告期内，股份公司的控股股东未发生变更。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

☒适用 ☐不适用

公司名称	宁夏中房发展集团有限公司
统一社会信用代码	91640000MA76L0YU1E
是否属于失信联合惩戒对象	否
法定代表人	雷海燕
设立日期	2020 年 12 月 1 日

注册资本	2500 万元
公司住所	宁夏银川市兴庆区北京东路 339 号 403 室
邮编	750001
所属国民经济行业	商务服务业
主营业务	一般项目：企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

控股股东为合伙企业的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为自然人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为其他主体的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

2、实际控制人

截至本公开转让说明书披露日，方陆持有中房发展 1,074.09 万股股权，持股比例为 42.96%，为中房发展第一大股东，能对中房发展经营方针、决策和业务运营实施重大影响，为中房发展的实际控制人，进而能够实际控制股份公司，系股份公司的实际控制人。

控股股东与实际控制人不相同

☒适用 ☐不适用

实际控制人为法人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人的，请披露以下表格：

☒适用 ☐不适用

序号	1
姓名	方陆
国家或地区	中国
性别	男
年龄	60
是否拥有境外居留权	否
	-
学历	研究生
任职情况	无
职业经历	1985 年至 1986 年，任宁夏大学教务处教学研究科职员；1987 年至 1990 年 4 月，先后担任宁夏大学教研科副科长、教研科科长；1990 年 5 月至 1992 年 2 月，任宁夏回族自治区党委办公厅秘书；1992 年 3 月至 1994 年 5 月，先后担任银川高新技术产业开发区经济发展局局长助理、副局长职务；1994 年 6 月至 1995 年 4 月，任江苏斯阳客车有限公司（中外合资企业）银川分公司常务副总经理；1995 年 5 月至 2000 年 6 月，任宁夏爱华建筑装饰工

	程有限公司总经理；2000年8月至2011年2月，先后任中房集团银川房地产开发有限公司总经理、副董事长、董事长；2011年3月至2019年2月，任宁夏中房董事长、总经理；2019年2月至今，任宁夏中房董事长。
是否属于失信联合惩戒对象	否

实际控制人为其他主体的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

多个一致行动人认定为共同实际控制人的，除了披露上述基本情况外，还应披露以下情况：

☐适用 ☒不适用

3、实际控制人发生变动的情况

☐适用 ☒不适用

实际控制人认定说明：

（1）首次挂牌申报期无实际控制人的认定

公司于2017年1月26日在全国股转系统挂牌并公开转让（以下简称“首次挂牌”）。宁夏中房实业集团股份有限公司持有挂牌公司35.00%的股份，是公司的第一大股东，依其持有股份所享有的表决权已超过30.00%，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。申请首次挂牌报告期内（2014年、2015年、2016年1-7月）宁夏中房的股权结构几经变更，截至2016年7月31日，方陆先生持有宁夏中房的股份比例为30.88%，报告期内任何单一股东均无法控制宁夏中房股东会或决定半数以上董事会成员的选任，且董事会成员之间无任何关联关系或其它利益关系，均各自履行董事职责，任一董事均无法控制董事会的表决结果，因此认定宁夏中房无实际控制人，且股东、董事之间未通过协议或其他安排控制银中物业，故本认定公司无实际控制人。

（2）首次挂牌后至摘牌前的实际控制的人认定情况

2020年12月宁夏中房实业集团有限公司以存续分立方式分立为：宁夏中房实业集团有限公司、宁夏中房发展集团有限公司。分立后，宁夏中房发展集团有限公司取得原宁夏中房实业集团有限公司持有的银中物业1,400.00万股股份（占银中物业股本总额的35.00%），因而成为银中物业的控股股东、第一大股东。

自首次挂牌后，方陆先生持有宁夏中房的股份比例均超过30%，第二大股东的持股比例均未超过10.00%，根据《证券法》《管理办法》《业务规则》、2020年1月3日全国股转公司发布《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》、2020年11月6日《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审查业务规则适用指引第1号》（自2021年1月1日起实施）等相关文件的规定，“挂牌公司股权较为分散但存在单一股东控制比例达到30%情形的，若无相反证据，原则上应当将该股东

认定为控股股东或实际控制人。”“控制，是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。有下列情形之一的，为拥有挂牌公司控制权（有确凿证据表明其不能主导公司相关活动的除外）：1. 为挂牌公司持股 50.00%以上的控股股东；2. 可以实际支配挂牌公司股份表决权超过 30.00%；...”根据上述规定及谨慎性原则，方陆先生为宁夏中房、中房发展的实际控制人，继而为本公司实际控制人。变更事项已于 2021 年 8 月 4 日在 <http://www.neeq.com.cn/>《银川中房物业集团股份有限公司关于实际控制人认定说明的公告》公告编号：2021-033）披露。并披露说明“公司自首次挂牌以来控股股东始终为宁夏中房（2020 年 12 月存续分立后由新设立的中房发展承继宁夏中房持有的本公司股份）；自首次挂牌以来宁夏中房的控股股东、实际控制人始终为方陆先生，调整前后均未发生变化。因此，公司实际控制人认定调整不涉及本公司实际控制权的变化，不会对本公司的控制权稳定造成影响，不构成实际控制人变更。”

报告期内，方陆未在银中物业及其下属子公司任职。自 2017 年 1 月 26 日至今方陆持有公司前控股股东宁夏中房及其存续分立后承接公司股份的中房发展（现控股股东）的股份比例均不低于 30%，在此期间宁夏中房、中房发展股权较为分散，第二大股东持股比例未超过 10%，方陆能够通过其持有控股股东的股权对控股股东的财务管理和生产经营起决定作用和重大影响；同时，控股股东持有公司的股权比例不低于 35%，方陆通过（前）控股股东可实际支配公司股份表决权超过 30%，并对股东大会的决议产生重大影响，故方陆被认定为实际控制人。

截至本公开转让说明书披露日，中房发展持有公司的股权比例为 51%，挂牌同时发行时，控股股东将按照目前的持股比例同步增资，维持控股股东和实际控制人的股权比例和地位，实际控制人保持不变。

公司前次挂牌认定无实际控制人，2021 年 8 月 4 日公司实际控制人变更为方陆先生。自前次挂牌时至今，方陆持有宁夏中房的股权比例始终维持在 30%以上，并持续增加，2020 年 12 月宁夏中房分立时，方陆持有宁夏中房及中房发展股权比例均为 42.96%，能够通过控股股东对公司股东大会的决议产生重大影响；同时，《中华人民共和国证券法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》均经过修订或修改，分别于 2020 年 3 月 1 日、2020 年 1 月日起施行，且《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审查业务规则适用指引第 1 号》由全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定并于 2021 年 1 月 1 日起实施。根据相关文件的规定及谨慎性考虑认定方陆为公司的实际控制人，故公司实际控制人未发生变更。

（三） 前十名股东及持股 5%以上股份股东情况

1、 基本情况

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	宁夏中房发展集团有限公司	26,630,041	51.00%	法人股东	否

2	王钦玉	7,575,000	14.51%	自然人股东	否
3	冯金祥	2,250,000	4.31%	自然人股东	否
4	徐东志	2,250,000	4.31%	自然人股东	否
5	贾兴国	2,250,000	4.31%	自然人股东	否
6	张平	2,250,000	4.31%	自然人股东	否
7	于燕	750,000	1.44%	自然人股东	否
8	张敏	750,000	1.44%	自然人股东	否
9	葛晓芳	750,000	1.44%	自然人股东	否
10	师培勇	750,000	1.44%	自然人股东	否

☐适用 ☒不适用

2、股东之间关联关系

☒适用 ☐不适用

公司股东、监事张敏与股东张丽为姐妹关系，除此之外公司股东无其他关联关系。

3、机构股东情况

☒适用 ☐不适用

(1) 宁夏中房发展集团有限公司

1) 基本信息:

名称	宁夏中房发展集团有限公司
成立时间	2020年12月1日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
统一社会信用代码	91640000MA76L0YU1E
法定代表人或执行事务合伙人	雷海燕
住所或主要经营场所	宁夏银川市兴庆区北京东路339号403室
经营范围	一般项目：企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2) 机构股东出资结构:

序号	股东（出资人）	认缴资本（元）	实缴资本（元）	持股（出资）比例
1	方陆	10,740,900.00	10,740,900.00	42.96%
2	龚帆	2,288,500.00	2,288,500.00	9.15%
3	张君	1,544,000.00	1,544,000.00	6.18%
4	王小平	1,410,000.00	1,410,000.00	5.64%
5	仇健萍	1,354,700.00	1,354,700.00	5.42%
6	张彦斌	736,500.00	736,500.00	2.95%
7	何斌	716,600.00	716,600.00	2.87%
8	祁旭俊	496,500.00	496,500.00	1.99%
9	陈雷	400,700.00	400,700.00	1.60%
10	俞跃峰	289,100.00	289,100.00	1.16%
11	徐德强	421,300.00	421,300.00	1.69%
12	古瑛琴	347,700.00	347,700.00	1.39%
13	丁春文	309,300.00	309,300.00	1.24%
14	董洪成	320,500.00	320,500.00	1.28%
15	李润	294,600.00	294,600.00	1.18%

16	王燕虹	287,400.00	287,400.00	1.15%
17	朱丽娥	289,000.00	289,000.00	1.16%
18	朱卫星	222,900.00	222,900.00	0.89%
19	雷海燕	234,200.00	234,200.00	0.94%
20	瞿耿常	230,600.00	230,600.00	0.92%
21	杨柳	230,600.00	230,600.00	0.92%
22	魏斌	238,500.00	238,500.00	0.95%
23	王亮	149,800.00	149,800.00	0.60%
24	雷鹏	180,200.00	180,200.00	0.72%
25	左龙	95,300.00	95,300.00	0.38%
26	黄学经	48,500.00	48,500.00	0.19%
27	马骋	48,500.00	48,500.00	0.19%
28	田福来	48,500.00	48,500.00	0.19%
29	史连昇	48,500.00	48,500.00	0.19%
30	李承良	48,500.00	48,500.00	0.19%
31	窦衍艳	48,500.00	48,500.00	0.19%
32	荣范桥	34,200.00	34,200.00	0.14%
33	张世杰	34,200.00	34,200.00	0.14%
34	石永伟	34,200.00	34,200.00	0.14%
35	郭佳琦	33,600.00	33,600.00	0.13%
36	钱广宁	41,100.00	41,100.00	0.16%
37	叶丽娜	33,000.00	33,000.00	0.13%
38	张黎庆	24,200.00	24,200.00	0.10%
39	张磊	24,200.00	24,200.00	0.10%
40	时银仁	4,900.00	4,900.00	0.02%
41	张洋	4,900.00	4,900.00	0.02%
42	徐长浩	166,800.00	166,800.00	0.67%
43	曹殿颖	224,500.00	224,500.00	0.90%
44	李兴富	140,800.00	140,800.00	0.56%
45	王小鹏	79,000.00	79,000.00	0.32%
合计	-	25,000,000.00	25,000,000.00	100.00%

（四） 股东适格性核查

序号	股东名称	是否适格	是否为私募股东	是否为三类股东	是否为员工持股平台	具体情况
1	宁夏中房发展集团有限公司	是	否	否	否	-
2	王钦玉	是	否	否	否	-
3	徐东志	是	否	否	否	-
4	张平	是	否	否	否	-
5	冯金祥	是	否	否	否	-
6	贾兴国	是	否	否	否	-
7	于燕	是	否	否	否	-
8	师培勇	是	否	否	否	-
9	葛晓芳	是	否	否	否	-
10	张敏	是	否	否	否	-
11	虎小平	是	否	否	否	-
12	贺耀平	是	否	否	否	-

13	张军	是	否	否	否	-
14	陈培军	是	否	否	否	-
15	王宝成	是	否	否	否	-
16	薛靖	是	否	否	否	-
17	苏静	是	否	否	否	-
18	郭翔	是	否	否	否	-
19	刘鹏	是	否	否	否	-
20	张丽	是	否	否	否	-
21	韩建民	是	否	否	否	-
22	李玉平	是	否	否	否	-
23	万幸	是	否	否	否	-
24	杨雪梅	是	否	否	否	-
25	陈璞	是	否	否	否	-
26	魏锡铭	是	否	否	否	-
27	陈利华	是	否	否	否	-
28	陈绪将	是	否	否	否	-
29	高振文	是	否	否	否	-
30	金莉	是	否	否	否	-
31	丁虎	是	否	否	否	-
32	马泽民	是	否	否	否	-
33	叶云	是	否	否	否	-
34	杨东平	是	否	否	否	-
35	郭建仁	是	否	否	否	-
36	曹文利	是	否	否	否	-
37	杨学宏	是	否	否	否	-
38	王新	是	否	否	否	-
39	苏凡	是	否	否	否	-
40	杨中宁	是	否	否	否	-
41	田亚平	是	否	否	否	-
42	白银才	是	否	否	否	-
43	李金凤	是	否	否	否	-
44	闫志咏	是	否	否	否	-
45	焦春梅	是	否	否	否	-
46	张利娟	是	否	否	否	-
47	谢德广	是	否	否	否	-

（五） 其他情况

事项	是或否
公司及子公司是否存在对赌	否
公司及子公司是否存在 VIE 协议安排	否
是否存在控股股东为境内外上市公司	否
公司及子公司是否存在股东超过 200 人	否
公司及子公司是否存在工会或职工持股会持股	否

其他情况说明：

☐适用 ☒不适用

四、 公司股本形成概况

历史沿革

1、1995年5月，有限公司设立，注册资本32.70万元

银川中房物业集团股份有限公司的前身为银川中房物业服务有限公司，系由法人中房集团银川房地产开发有限责任公司和魏学颜等 23 名自然人共同签订《投资协议》认缴出资，并经银川高新技术产业开发区工商行政管理局批准，于 1995 年 5 月 31 日依法设立，公司设立时的基本情况如下：

名称：银川中房物业管理有限责任公司，注册资本：32.70 万元，法定代表人：魏学颜，注册号：64010022775840-1，住所：银川市进宁北街 35 号甲，经营范围：房地产租赁，房屋管理、维修，住宅小区管理，搬运装卸，建筑材料，煤炭运销，小型土建。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出 资 比 例 (%)
1	中房银川	30.00	—	91.74
2	魏学颜	0.50	—	1.53
3	曹银宝	0.10	—	0.30
4	吴红	0.10	—	0.30
5	万幸	0.10	—	0.30
6	李国胜	0.10	—	0.30
7	陶清峰	0.10	—	0.30
8	王正明	0.10	—	0.30
9	尚丽	0.10	—	0.30
10	张菊芬	0.10	—	0.30
11	季万银	0.10	—	0.30
12	姬宏斌	0.10	—	0.30
13	王小琪	0.10	—	0.30
14	厚剑虹	0.10	—	0.30
15	马少森	0.10	—	0.30
16	李风琴	0.10	—	0.30
17	闫志咏	0.10	—	0.30
18	马永平	0.10	—	0.30
19	梁树玉	0.10	—	0.30

20	王燕波	0.10	—	0.30
21	杨小平	0.1	—	0.30
22	鲁宪文	0.10	—	0.30
23	张晓珺	0.10	—	0.30
24	马西军	0.10	—	0.30
合计		32.70	—	100.00

1995年5月31日，银川高新技术产业开发区工商行政管理局核准了有限公司的设立登记并颁发了注册号为64010022775840-1的《企业法人营业执照》。宁夏会计师事务所第二分所于1995年6月19日出具宁会二证发字宁资字（95）第079号《注册资金验证报告》，内容为“经检查验证后确认银川中房物业管理有限公司截止1995年6月19日的注册资金总额为人民币32.70万元。”经核查，上述验资报告中没有附银行转账单或银行询证函，《注册资金验证报告》未对有限公司实收资本情况进行审验，有限公司设立时股东均没有实际履行出资义务。2016年6月20日，宁夏宏源会计师事务所出具《银川中房物业管理股份有限公司专项审计报告》，审计确认在1995年5月31日至1998年3月12日期间有限公司的实收资本为零。有限公司设立时，23名自然人股东均未按《投资协议书》和《公司章程》履行出资义务，不符合法律规定，存在出资瑕疵，法人股东中房银川于1998年3月13日一次性以货币资金补缴32.7万元注册资本，1998年3月13日，宁夏第二会计师事务所宁二会字（1998）008号《对银川市中房物业管理有限责任公司注册资金验证的报告》，审验截至1998年3月13日，有限公司注册资金32.70万元已实缴到位。

因设立时《公司法》没有一人有限责任公司的规定，工商局要求三名以上股东才能设立公司，有限公司为进行公司注册在章程写入了该23人，加入的23个自然人股东系为了工商局注册公司需要。该23人未进行实际出资，2016年时23名自然人中的其中2人已去世，另外21名股东签署了确认函，确认其并未真实出资。在以后的工商局变更登记中23人已经退出；该部分股东与有限公司和其他股东不存在股权纠纷。有限公司的注册资本由法人股东中房银川全额实缴到位，并不构成虚假出资。

北京大成（银川）律师事务所律师与其中的15位进行访谈，对于未能进行访谈的6位股东，已与股份公司相关人员进行了访谈，确认了股东当时所签署的确认函的真实性。

有限公司设立时的出资瑕疵，未损害公司、股东或债权人的利益，且已由股东以货币资金进行补足，公司股权不存在权属争议纠纷，符合“股权明晰、股票发行和转让合法合规”的挂牌条件。

截至1998年3月，有限公司的实际出资情况如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中房银川	32.70	32.70	100.00

合计	32.70	32.70	100.00

2、1998年4月，有限公司第一次增资，注册资本38万元

1998年4月2日，有限公司决定将公司注册资本变更为38万元，并向银川高新技术产业开发区工商行政管理局申请办理变更登记。

此次增资完成后，有限公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）
1	中房银川	30	36.7
2	冯勤	0.8	——
3	闫祥	0.8	——
4	尚丽	0.8	——
5	于莲惠	0.8	——
6	王正民	0.8	——
7	李国胜	0.8	——
8	吴红	0.8	——
9	石兆明	0.8	——
10	王燕波	0.8	——
11	孙国礼	0.8	——
合计	——	38	36.7

1998年4月3日，银川高新技术产业开发区工商行政管理局核准了本次变更申请并换发了注册号为6400012200042-1/1的《企业法人营业执照》。此次增资中，冯勤等10名自然人并未实际出资，存在瑕疵，实收资本36.70万元全部由法人股东中房银川出资。1998年11月20日，银川会计师事务所银会验字（1998）第057号《验资报告》，验证：截止1998年10月31日止，有限公司的注册资本为38.00万元，实收资本36.70万元。2000年2月25日，宁夏宏源会计师事务所出具（2000）第51号《关于对银川中房物业管理有限责任公司1999年度工商年检会计报表的验证报告》，验证：截至1999年12月31日，有限公司的注册资本为38.00万元，实收资本为36.70万元。冯勤等8人（其中闫祥、王正明已经去世）签署了确认函，确认该10人在有限公司增加注册资本至38.00万元时及以后未对有限公司进行过出资，不是有限公司股东，和有限公司及其他股东不存在股权纠纷。此次增资中的出资瑕疵，未损害公司、股东或债权人的利益，且已由法人股东以货币资金进行补足，公司股权不存在权属争议纠纷，符合“股权明晰、股票发行和转让合法合规”的挂牌条件。

截至1998年11月，有限公司的实际出资情况如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中房银川	38.00	36.70	96.58
合计		38.00	36.70	96.58

3、2000年5月，有限公司第二次增资，注册资本增加至200万

2000年1月6日，中房银川作出投资决定：鉴于有限公司自1995年设立以来的注册资本均由中房银川实际出资，自然人股东实际未履行出资义务。中房银川以货币出资36.70万元用于夯实原36.70万元注册资本，新增注册资本并实际出资163.30万元，有限公司注册资本变更为200.00万元，为中房银川的全资子公司。同日，有限公司修改了章程。

2000年5月23日，宁夏华恒信会计师事务所出具华恒信验字（2000）第57号《验资报告》，验证：截至2000年5月19日，有限公司的注册资本为200.00万元，实收资本为200.00万元。

此次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	中房银川	200.00	200.00	100.00
合计		200.00	200.00	100.00

2000年5月25日，银川高新技术产业开发区工商行政管理局核准了本次变更申请并换发了注册号为6400012200042的《企业法人营业执照》。

4、2005年4月，有限公司第三次增资，注册资本500万元、第一次股权转让

2005年3月20日，有限公司召开股东会，审议并同意将公司注册资本增加至500.00万元；同意股东中房银川其持有的有限公司10.00%股权转让给自然人冯勤；同意将“电梯维保及小区配套设施施工维修”增加至经营范围；同意将经营期限变更为三十年。

2005年3月23日，宁夏华恒信会计师事务所出具华恒信验字（2005）第021号《验资报告》，验证：截至2005年3月17日，有限公司已收到股东中房银川缴纳的新增注册资本300.00万元，全部以货币出资；有限公司的注册资本为500.00万元。

2005年3月28日，中房银川与冯勤签订《股权转让协议》，约定中房银川将其持有的有限公司10%股权转让给冯勤。

此次股权转让的具体情况如下：

序号	转让人	受让人	转让股（万元）	支付对价（万元）
1	中房银川	冯勤	50.00	——
合计		——	50.00	——

注：此次股权转让实际并未支付对价，冯勤于2006年11月28日将该50.00万元股权转让给刘昌盛，刘昌盛于2007年10月18日又将该50万元股权转让给中房银川，前述股权转让均未实际支付对价，冯勤和刘昌盛分别出具《确认书》，确认前述股权转让未实际发生，并未发生实际股权变动且不存在股权纠纷。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)

1	中房银川	450.00	货币资金	90.00
2	冯勤	50.00	货币资金	10.00
合计		500.00	——	100.00

2005 年 4 月 8 日，银川市工商行政管理局核准了本次变更申请并换发了注册号为 6401001205130 的《企业法人营业执照》。

5、2006 年 11 月，有限公司第二次股权转让、变更法定代表人

2006 年 11 月 16 日，有限公司召开股东会，审议并同意将法定代表人变更为刘昌盛；同意股东冯勤将其持有的 10%股权转让给刘昌盛。

2006 年 11 月 28 日，冯勤与刘昌盛签订《股权转让协议》，约定冯勤将其持有的 10.00%股权转让给刘昌盛。

此次股权转让的具体情况如下：

序号	转让人	受让人	转 让 股 权 （ 万 元）	支 付 对 价 （ 万 元）
1	冯勤	刘昌盛	50.00	——
合计		——	50.00	——

注：此次股权转让实际并未支付对价。此次转让的股权系由中房银川于 2005 年 3 月 28 日转让给冯勤，而且刘昌盛于 2007 年 10 月 18 日又将该 50.00 万元股权转让给中房银川，前述股权转让均未实际支付对价，冯勤和刘昌盛分别出具了《确认书》，确认前述股权转让未实际发生，并未发生实际股权变动且不存在股权纠纷。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中房银川	450.00	货币资金	90.00
2	刘昌盛	50.00	货币资金	10.00
合计		500.00	——	100.00

2006 年 12 月 7 日，银川市工商行政管理局核准了本次变更登记，并换发了注册号为 6401001205130 的《企业法人营业执照》。

6、2007 年 11 月，有限公司第三次股权转让

2007 年 10 月 18 日，有限公司召开股东会，审议并同意股东刘昌盛将其持有的 10.00%股权转让给股东中房银川；并修订了公司章程。同日，刘昌盛与中房银川签订《股权转让协议》，约定刘昌盛将其持有的 10.00%股权转让给中房银川。

此次股权转让的具体情况如下：

序号	转让人	受让人	转 让 股 权 （ 万 元）	支 付 对 价 （ 万 元）

1	刘昌盛	中房银川	50.00	——
合计		——	50.00	——

注：此次股权转让实际并未支付对价。此次转让的股权系由中房银川于 2005 年 3 月 28 日转让给冯勤，冯勤于 2006 年 11 月 28 日又将该 50.00 万元股权转让给刘昌盛，前述股权转让均未实际支付对价，冯勤和刘昌盛分别出具了《确认书》，确认前述股权转让未实际发生，并未发生实际股权变动且不存在股权纠纷。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	中房银川	500.00	500.00	100.00
合计		500.00	——	100.00

2007 年 11 月 27 日，银川市工商行政管理局核准了本次变更登记，并换发了注册号为 6401001205130 的《企业法人营业执照》。

7、2015 年 8 月，有限公司第四次增资、变更公司类型为股份有限公司

2015 年 8 月 13 日，银川市行政审批服务局出具（银）名称变核内字〔2015〕第 00846 号《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称变更为：银川中房物业管理股份有限公司。

2015 年 8 月 19 日，有限公司召开股东会，审议并同意将公司名称变更为银川中房物业管理股份有限公司；将公司注册资本由 500.00 万元增加至 1,600.00 万元，新增 1,100.00 万元由股东宁夏中房实业集团股份有限公司¹及 47 名自然人认缴；同意将公司经营范围变更为：物业管理；房地产租赁；搬运装卸；室内简易装修；建材销售；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；同意选举王钦玉、龚帆、张君、冯金祥、张平、贾兴国、姜宏达为董事；同意选举徐东志、何斌、张敏为监事。

此次增资的具体情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资形式	出资比例 (%)
1	宁夏中房	60.00	60.00	未分配利润转增股本	5.45
2	王钦玉	298.00	298.00	货币资金	27.09
3	冯金祥	90.00	90.00	货币资金	8.18
4	徐东志	90.00	90.00	货币资金	8.18
5	贾兴国	90.00	90.00	货币资金	8.18
6	张平	90.00	90.00	货币资金	8.18

¹注：中房集团银川房地产开发有限责任公司于 2011 年 1 月 12 日变更为宁夏中房实业集团股份有限公司。

7	于燕	30.00	30.00	货币资金	2.73
8	张敏	30.00	30.00	货币资金	2.73
9	葛晓芳	30.00	30.00	货币资金	2.73
10	师培勇	30.00	30.00	货币资金	2.73
11	虎小平	9.00	9.00	货币资金	0.82
12	张军	9.00	9.00	货币资金	0.82
13	王宝成	9.00	9.00	货币资金	0.82
14	李玉平	9.00	9.00	货币资金	0.82
15	张领芳	9.00	9.00	货币资金	0.82
16	魏锡铭	9.00	9.00	货币资金	0.82
17	万幸	9.00	9.00	货币资金	0.82
18	张丽	9.00	9.00	货币资金	0.82
19	贺耀平	9.00	9.00	货币资金	0.82
20	薛靖	9.00	9.00	货币资金	0.82
21	杨雪梅	9.00	9.00	货币资金	0.82
22	苏静	9.00	9.00	货币资金	0.82
23	陈璞	9.00	9.00	货币资金	0.82
24	陈培军	9.00	9.00	货币资金	0.82
25	郭翔	9.00	9.00	货币资金	0.82
26	韩建民	9.00	9.00	货币资金	0.82
27	刘鹏	9.00	9.00	货币资金	0.82
28	张永祥	9.00	9.00	货币资金	0.82
29	叶云	5.00	5.00	货币资金	0.45
30	苏凡	5.00	5.00	货币资金	0.45
31	李金凤	5.00	5.00	货币资金	0.45
32	高振文	5.00	5.00	货币资金	0.45
33	刘继斌	5.00	5.00	货币资金	0.45
34	陈利华	5.00	5.00	货币资金	0.45
35	闫志咏	5.00	5.00	货币资金	0.45
36	白银才	5.00	5.00	货币资金	0.45

37	杨学宏	5.00	5.00	货币资金	0.45
38	陈绪将	5.00	5.00	货币资金	0.45
39	揭传智	5.00	5.00	货币资金	0.45
40	田亚平	5.00	5.00	货币资金	0.45
41	丁虎	5.00	5.00	货币资金	0.45
42	曹文利	5.00	5.00	货币资金	0.45
43	郭建仁	5.00	5.00	货币资金	0.45
44	马泽民	5.00	5.00	货币资金	0.45
45	杨东平	5.00	5.00	货币资金	0.45
46	杨中宁	5.00	5.00	货币资金	0.45
47	金莉	5.00	5.00	货币资金	0.45
48	王新	5.00	5.00	货币资金	0.45
合计	——	1,100.00	1,100.00	——	100.00

此次增资完成后，有限公司的股权变更为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	宁夏中房	560.00	560.00	35.00
2	王钦玉	298.00	298.00	18.63
3	冯金祥	90.00	90.00	5.63
4	徐东志	90.00	90.00	5.63
5	贾兴国	90.00	90.00	5.63
6	张平	90.00	90.00	5.63
7	于燕	30.00	30.00	1.88
8	张敏	30.00	30.00	1.88
9	葛晓芳	30.00	30.00	1.88
10	师培勇	30.00	30.00	1.88
11	虎小平	9.00	9.00	0.56
12	张军	9.00	9.00	0.56
13	王宝成	9.00	9.00	0.56
14	李玉平	9.00	9.00	0.56
15	张领芳	9.00	9.00	0.56

16	魏锡铭	9.00	9.00	0.56
17	万幸	9.00	9.00	0.56
18	张丽	9.00	9.00	0.56
19	贺耀平	9.00	9.00	0.56
20	薛靖	9.00	9.00	0.56
21	杨雪梅	9.00	9.00	0.56
22	苏静	9.00	9.00	0.56
23	陈璞	9.00	9.00	0.56
24	陈培军	9.00	9.00	0.56
25	郭翔	9.00	9.00	0.56
26	韩建民	9.00	9.00	0.56
27	刘鹏	9.00	9.00	0.56
28	张永祥	9.00	9.00	0.56
29	叶云	5.00	5.00	0.31
30	苏凡	5.00	5.00	0.31
31	李金凤	5.00	5.00	0.31
32	高振文	5.00	5.00	0.31
33	刘继斌	5.00	5.00	0.31
34	陈利华	5.00	5.00	0.31
35	闫志咏	5.00	5.00	0.31
36	白银才	5.00	5.00	0.31
37	杨学宏	5.00	5.00	0.31
38	陈绪将	5.00	5.00	0.31
39	揭传智	5.00	5.00	0.31
40	田亚平	5.00	5.00	0.31
41	丁虎	5.00	5.00	0.31
42	曹文利	5.00	5.00	0.31
43	郭建仁	5.00	5.00	0.31
44	马泽民	5.00	5.00	0.31
45	杨东平	5.00	5.00	0.31

46	杨中宁	5.00	5.00	0.31
47	金莉	5.00	5.00	0.31
48	王新	5.00	5.00	0.31
合计	——	1,600.00	1,600.00	100.00

经核查，有限公司在 2015 年 8 月变更为股份有限公司时，没有签订《发起人协议》且没有履行审计、评估等法律程序，变更过程存在严重的程序瑕疵，不符合《公司法》规定。为规范治理，在中介机构辅导下于 2016 年 3 月变更为有限责任公司。

8、2016 年 3 月，变更公司类型为有限责任公司

2016 年 3 月 3 日，银川中房物业管理股份有限公司召开董事会并形成如下决议：同意将股份公司依法变更为有限公司，公司类型由“股份有限公司”变更为“有限公司”，同意将变更基准日定为 2015 年 12 月 31 日；同意各股东持股比例仍然保持现有持股比例不变；同意公司的所有债权、债务由有限公司承继；同意股份公司从变更基准日到有限公司设立日之间实现的损益由股份公司全体股东承担；同意公司名称由“银川中房物业管理股份有限公司”变更为“宁夏中房集团银川物业服务有限公司”。

2016 年 3 月 20 日，银川中房物业管理股份有限公司召开股东大会，并形成如下决议：同意将股份公司依法变更为有限公司，公司类型由“股份有限公司”变更为“有限公司”，同意将变更基准日定为 2015 年 12 月 31 日；同意各股东持股比例仍然保持现有持股比例不变；同意公司的所有债权、债务由有限公司承继；同意股份公司从变更基准日到有限公司设立日之间实现的损益由股份公司全体股东承担；同意公司名称由“银川中房物业管理股份有限公司”变更为“宁夏中房集团银川物业服务有限公司”。

2016 年 3 月 18 日，希格玛会计师事务所出具希宁分审字（2016）0326 号《审计报告》，确认截止 2015 年 12 月 31 日，银川中房物业管理股份有限公司资产总计 64,221,385.72 元，所有者权益合计 21,210,522.13 元。

2016 年 3 月 20 日，正衡资产评估有限责任公司出具正衡宁分评报字〔2016〕007 号《评估报告》，截至 2015 年 12 月 31 日止（基准日），有限公司经评估的净资产为 3,797.96 万元。

2016 年 3 月 21 日，银川市行政审批服务局核准了此次变更登记，并换发了统一社会信用代码为 91640100227758406K 的《营业执照》。公司类型变更为：有限责任公司，公司名称变更为：宁夏中房集团银川物业服务有限公司。

本次变更完成后，有限公司的股权变更为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	宁夏中房	560.00	560.00	35.00
2	王钦玉	298.00	298.00	18.63

3	冯金祥	90.00	90.00	5.63
4	徐东志	90.00	90.00	5.63
5	贾兴国	90.00	90.00	5.63
6	张平	90.00	90.00	5.63
7	于燕	30.00	30.00	1.88
8	张敏	30.00	30.00	1.88
9	葛晓芳	30.00	30.00	1.88
10	师培勇	30.00	30.00	1.88
11	虎小平	9.00	9.00	0.56
12	张军	9.00	9.00	0.56
13	王宝成	9.00	9.00	0.56
14	李玉平	9.00	9.00	0.56
15	张领芳	9.00	9.00	0.56
16	魏锡铭	9.00	9.00	0.56
17	万幸	9.00	9.00	0.56
18	张丽	9.00	9.00	0.56
19	贺耀平	9.00	9.00	0.56
20	薛靖	9.00	9.00	0.56
21	杨雪梅	9.00	9.00	0.56
22	苏静	9.00	9.00	0.56
23	陈璞	9.00	9.00	0.56
24	陈培军	9.00	9.00	0.56
25	郭翔	9.00	9.00	0.56
26	韩建民	9.00	9.00	0.56
27	刘鹏	9.00	9.00	0.56
28	张永祥	9.00	9.00	0.56
29	叶云	5.00	5.00	0.31
30	苏凡	5.00	5.00	0.3
31	李金凤	5.00	5.00	0.31
32	高振文	5.00	5.00	0.31

33	刘继斌	5.00	5.00	0.31
34	陈利华	5.00	5.00	0.31
35	闫志咏	5.00	5.00	0.31
36	白银才	5.00	5.00	0.31
37	杨学宏	5.00	5.00	0.31
38	陈绪将	5.00	5.00	0.31
39	揭传智	5.00	5.00	0.31
40	田亚平	5.00	5.00	0.31
41	丁虎	5.00	5.00	0.31
4	曹文利	5.00	5.00	0.31
43	郭建仁	5.00	5.00	0.31
44	马泽民	5.00	5.00	0.31
45	杨东平	5.00	5.00	0.31
46	杨中宁	5.00	5.00	0.31
47	金莉	5.00	5.00	0.31
48	王新	5.00	5.00	0.31
合计	——	1,600.00	1,600.00	100.00

9、2016年4月，有限公司第四次股权转让

2016年4月12日，有限公司召开股东会，审议并同意股东刘继斌将其持有的5.00万元股权转让给股东王钦玉。同日，刘继斌与王钦玉签订《股权转让协议》，约定刘继斌将其持有的5.00万元股权转让给王钦玉。本次股权转让价款已于2016年5月9日付清。

此次股权转让的具体情况如下：

序号	转让人	受让人	转 让 股 权 （ 万 元）	支付对价（万元）
1	刘继斌	王钦玉	5.00	5.00
合计	——		5.00	5.00

此次股权变更完成后，有限公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁夏中房	560.00	560.00	35.00
2	王钦玉	303.00	303.00	18.94
3	冯金祥	90.00	90.00	5.63

4	徐东志	90.00	90.00	5.63
5	贾兴国	90.00	90.00	5.63
6	张平	90.00	90.00	5.63
7	于燕	30.00	30.00	1.88
8	张敏	30.00	30.00	1.88
9	葛晓芳	30.00	30.00	1.88
10	师培勇	30.00	30.00	1.88
11	虎小平	9.00	9.00	0.56
12	张军	9.00	9.00	0.56
13	王成	9.00	9.00	0.56
14	李玉平	9.00	9.00	0.56
15	张领芳	9.00	9.00	0.56
16	魏锡铭	9.00	9.00	0.56
17	万幸	9.00	9.00	0.56
18	张丽	9.00	9.00	0.56
19	贺耀平	9.00	9.00	0.56
20	薛靖	9.00	9.00	0.56
21	杨雪梅	9.00	9.00	0.56
22	苏静	9.00	9.00	0.56
23	陈璞	9.00	9.00	0.56
24	陈培军	9.00	9.00	0.56
25	郭翔	9.00	9.00	0.56
26	韩建民	9.00	9.00	0.56
27	刘鹏	9.00	9.00	0.56
28	张永祥	9.00	9.00	0.56
29	叶云	5.00	5.00	0.31
30	苏凡	5.00	5.00	0.31
31	李金凤	5.00	5.00	0.31
32	高振文	5.00	5.00	0.31
33	陈利华	5.00	5.00	0.31

34	闫志咏	5.00	5.00	0.31
35	白银才	5.00	5.00	0.31
36	杨学宏	5.00	5.00	0.31
37	陈绪将	5.00	5.00	0.31
38	揭传智	5.00	5.00	0.31
39	田亚平	5.00	5.00	0.31
40	丁虎	5.00	5.00	0.31
41	曹文利	5.00	5.00	0.31
42	郭建仁	5.00	5.00	0.31
43	马泽民	5.00	5.00	0.31
44	杨东平	5.00	5.00	0.31
45	杨中宁	5.00	5.00	0.31
46	金莉	5.00	5.00	0.31
47	王新	5.00	5.00	0.31
合计	——	1600.00	1600.00	100.00

10、2016年5月，有限公司整体变更股份公司

2016年3月22日，有限公司召开2016年度第一次临时董事会，全体董事一致同意将有限公司整体变更为股份有限公司。2016年4月6日，有限公司召开2016年度第一次临时股东会，全体股东一致同意将有限公司整体变更为股份有限公司。

2016年4月21日，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具希会审字(2016)1864号《审计报告》，截至2016年3月31日止（基准日），有限公司经审计的净资产为21,987,195.44元。

2016年4月22日，正衡资产评估有限责任公司出具正衡评报字（2016）083号《评估报告》，截至2016年3月31日止（基准日），有限公司经评估的净资产为3,830.96万元。

2016年4月25日，有限公司召开2016年度第三次临时董事会，会议审议通过了希会审字(2016)1864号《审计报告》和正衡评报字（2016）083号《评估报告》，并同意以审计净资产中的1,600万元折合为股份公司股本1,600万股，每股面值1元人民币，净资产大于股本部分计入股份公司资本公积金。

2016年5月3日，公司取得银川市行政审批服务局核发的（银）名称变核内字（2016）第00414号《企业名称变更核准通知书》，核准公司名称变更为：银川中房物业管理股份有限公司。

2016年5月10日，有限公司召开2016年度第三次临时股东会，会议审议通过了希会审字(2016)1864号《审计报告》和正衡评报字（2016）083号《评估报告》，并同意以审计净资产中的1,600万元折合为股份公司股本1,600万股，每股面值为1元人民币，净资产大于股本部分计入股

份公司资本公积。

2016年5月10日，有限公司全体股东签署了《发起人协议书》，就有限公司整体变更为股份有限公司的相关事宜进行了约定。

2016年5月23日，希格玛会计师事务所出具希会验字（2016）0043号《关于银川中房物业管理股份有限公司（筹）注册资本实收情况验资报告》，验证：股份公司已将宁夏中房集团银川物业服务有限责任公司截至2016年3月31日止经审计后的净资产人民币21,987,195.44元中的16,000,000.00元折合股份总额16,000,000股，每股面值1.00元，共计股本人民币16,000,000.00元。

2016年5月25日，股份公司召开创立大会暨2016年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于有限公司依法整体变更为股份公司的议案》《关于股份公司筹办情况的议案》《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《对外投资管理制度》《关联交易管理制度》《关于防范控股股东及其他关联方占用公司资金的制度》《对外担保管理制度》《信息披露管理制度》；会议选举王钦玉、冯金祥、龚帆、张君、张平、贾兴国、姜宏达为公司董事，组成公司第一届董事会；会议选举徐东志、张敏、何斌为公司监事，与职工代表监事黄如海、姚如丽共同组成第一届监事会。

2016年5月25日，公司召开职工大会，选举黄如海、姚如丽为股份公司第一届监事会职工代表监事。同日，公司召开第一届监事会，会议选举徐东志为监事会主席。

2016年5月25日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举王钦玉为公司董事长，担任公司法定代表人；聘任王钦玉担任公司总经理；聘任冯金祥、张平、贾兴国担任公司副总经理；聘任于燕担任公司财务总监；聘任葛晓芳担任公司董事会秘书。

2016年5月31日，公司在银川市行政审批服务局办理了变更登记，并领取了统一社会信用代码为91640100227758406K的《营业执照》。

股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	出资形式	持股比例（%）
1	宁夏中房	560.00	净资产折股	35.00
2	王钦玉	303.00	净资产折股	18.94
3	冯金祥	90.00	净资产折股	5.63
4	徐东志	90.00	净资产折股	5.63
5	贾兴国	90.00	净资产折股	5.63
6	张平	90.00	净资产折股	5.63
7	于燕	30.00	净资产折股	1.88
8	张敏	30.00	净资产折股	1.88
9	葛晓芳	30.00	净资产折股	1.88

10	师培勇	30.00	净资产折股	1.88
11	虎小平	9.00	净资产折股	0.56
12	张军	9.00	净资产折股	0.56
13	王宝成	9.00	净资产折股	0.56
14	李玉平	9.00	净资产折股	0.56
15	张领芳	9.00	净资产折股	0.56
16	魏锡铭	9.00	净资产折股	0.56
17	万幸	9.00	净资产折股	0.56
18	张丽	9.00	净资产折股	0.56
19	贺耀平	9.00	净资产折股	0.56
20	薛靖	9.00	净资产折股	0.56
21	杨雪梅	9.00	净资产折股	0.56
22	苏静	9.00	净资产折股	0.56
23	陈璞	9.00	净资产折股	0.56
24	陈培军	9.00	净资产折股	0.56
25	郭翔	9.00	净资产折股	0.56
26	韩建民	9.00	净资产折股	0.56
27	刘鹏	9.00	净资产折股	0.56
28	张永祥	9.00	净资产折股	0.56
29	叶云	5.00	净资产折股	0.31
30	苏凡	5.00	净资产折股	0.31
31	李金凤	5.00	净资产折股	0.31
32	高振文	5.00	净资产折股	0.31
33	陈利华	5.00	净资产折股	0.31
34	闫志咏	5.00	净资产折股	0.31
35	白银才	5.00	净资产折股	0.31
36	杨学宏	5.00	净资产折股	0.31
37	陈绪将	5.00	净资产折股	0.31
38	揭传智	5.00	净资产折股	0.31
39	田亚平	5.00	净资产折股	0.31

40	丁虎	5.00	净资产折股	0.31
41	曹文利	5.00	净资产折股	0.31
42	郭建仁	5.00	净资产折股	0.31
43	马泽民	5.00	净资产折股	0.31
44	杨东平	5.00	净资产折股	0.31
45	杨中宁	5.00	净资产折股	0.31
46	金莉	5.00	净资产折股	0.31
47	王新	5.00	净资产折股	0.31
合计	——	1600.00	——	100.00

股份公司的前身为宁夏中房集团银川物业服务有限公司，有限公司成立于 1995 年 5 月 31 日，有限公司阶段公司治理不规范，存在出资瑕疵，但均由股东以货币方式补足纠正。有限公司在 2015 年 8 月变更为股份有限公司时，未履行审计、评估程序，存在程序瑕疵，为规范治理，在中介机构辅导下于 2016 年 3 月变回有限责任公司，并于 2016 年 5 月以经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计的有限公司净资产折股整体变更为股份公司，公司类型的变化未对公司主营业务造成影响。

11、2017 年 1 月，在股转系统挂牌交易

2017 年 1 月 4 日，股份公司收到股转公司股转系统函[2016]9374 号，同意股份公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，转让方式为协议转让，股票代码为：870685。

12、公司名称变更

2018 年 5 月 8 日，公司 2017 年度股东大会决议，审议通过了《关于拟变更公司名称及修改公司章程》的议案。

2018 年 5 月 10 日，银川市审批服务管理局核发《企业名称变更核准通知书》（银）名称变核内字[2018]第 000830 号，经审查，核准企业名称变更为银川中房物业集团股份有限公司。

2018 年 5 月 10 日，银川市审批服务局核发营业执照，公司名称变更为银川中房物业集团股份有限公司。

13、2021 年 6 月向在册股东分派权益并增资

2021 年 5 月 17 日，公司 2020 年度股东大会决议，审议通过了《银中物业 2020 年度利润分配方案》的议案，按公司未来实施本次分配方案时股权登记日的应分配股数 16,000,000 股为基数，拟向参与分配的股东每 10 股送红股 12.10 股，每 10 股转增 2.90 股，每 10 股派发现金 36.129 元。分红并转增后总股本增至 40,000,000 股。

2021 年 6 月 30 日，股份公司 2021 年第一次临时股东大会决议，审议通过了《关于拟变更公司注册资本暨修订公司章程的议案》，同意公司注册资本由原 1600 万元增加至 4000 万元。

2021 年 8 月 26 日，银川市行政审批服务管理局核发营业执照，公司注册资本变更为 4000 万

元。

14、2021年8月，公司终止在股转系统挂牌

2021年6月30日，股份公司2021年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》及其他相关议案，并授权董事会办理终止挂牌相关事宜。

2021年8月13日，股份公司收到股转系统的《受理通知书》。

根据公司终止挂牌前从中国证券登记结算有限责任公司北京分公司取得的《全体证券持有人名册》(权益登记日:2021年6月30日)，公司终止挂牌前的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
1	宁夏中房实业集团有限公司	14,000,000	35.00
2	王钦玉	7,575,000	18.94
3	冯金祥	2,250,000	5.63
4	徐东志	2,250,000	5.63
5	贾兴国	2,250,000	5.63
6	张平	2,250,000	5.63
7	于燕	750,000	1.88
8	张敏	750,000	1.88
9	葛晓芳	750,000	1.88
10	师培勇	750,000	1.88
11	虎小平	226,476	0.57
12	张军	225,000	0.56
13	王宝成	225,000	0.56
14	李玉平	225,000	0.56
15	魏锡铭	225,000	0.56
16	万幸	225,000	0.56
17	张丽	225,000	0.56
18	贺耀平	225,000	0.56
19	薛靖	225,000	0.56
20	杨雪梅	225,000	0.56
21	苏静	225,000	0.56
22	陈璞	225,000	0.56
23	陈培军	225,000	0.56
24	郭翔	225,000	0.56

25	韩建民	225,000	0.56
26	刘鹏	225,000	0.56
27	张永祥	225,000	0.56
28	俞乐华	175,000	0.44
29	焦春梅	147,000	0.37
30	叶云	125,000	0.31
31	苏凡	125,000	0.31
32	李金凤	125,000	0.31
33	高振文	125,000	0.31
34	陈利华	125,000	0.31
35	闫志咏	125,000	0.31
36	白银才	125,000	0.31
37	杨学宏	125,000	0.31
38	陈绪将	125,000	0.31
39	田亚平	125,000	0.31
40	丁虎	125,000	0.31
41	曹文利	125,000	0.31
42	郭建仁	125,000	0.31
43	马泽民	125,000	0.31
44	杨东平	125,000	0.31
45	杨中宁	125,000	0.31
46	金莉	125,000	0.31
47	王新	125,000	0.31
48	庞剑锋	10,003	0.03
49	张利娟	9,750	0.02
50	杨静	4,271	0.01
51	谢德广	2,500	0.01
合计		40,000,000	100.00

公司股票在终止挂牌过程中，为充分保护可能存在的异议股东的合法权益，公司控股股东或

其指定第三方将对异议股东所持公司股份进行回购。2021 年 8 月，控股股东中房发展对异议股东张永祥、俞乐华、庞剑锋、杨静持有的股份进行了回购，回购后，张永祥、俞乐华、庞剑锋、杨静退出股份公司，中房发展持有股份数变更为 14,414,274 股。

15、2021 年 12 月 31 日，公司定向增发新股

2021 年 11 月 30 日，公司 2021 年第二次临时股东大会，审议通过《关于宁夏中房发展集团拟认购银川中房物业集团股份有限公司发行股票》的议案，公司拟向宁夏中房发展集团有限公司发行 12,215,767 股，每股价格 2.6 元，宁夏中房发展集团有限公司拟以现金全部认购本次发行的全部股票，合计 31,760,994.2 元，本次认购以后，宁夏中房发展集团有限公司持有公司 26,630,041 股，持股比例为 51%，公司注册资本变更为 52,215,767 元。2021 年 12 月，公司章程对上述进行了同步变更。2022 年 2 月 14 日，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）宁夏分所出具《验资报告》【希宁分验字（2022）0001 号】验证验证：截至 2021 年 12 月 10 日止，公司收到认购人宁夏中房发展集团有限公司缴入的认购款人民币 31,760,994.20 元，其中：新增注册资本人民币 12,215,767.00 元，转入资本公积(股本溢价)人民币 19,545,227.20 元。

2021 年 12 月 31 日，银川市审批服务管理局核发营业执照。

本次变更后，股份公司股本结构如下：

序号	股东姓名	持股数	持股比例（%）
1	宁夏中房发展集团有限公司	26,630,041	51.00
2	王钦玉	7,575,000	14.51
3	冯金祥	2,250,000	4.31
4	徐东志	2,250,000	4.31
5	贾兴国	2,250,000	4.31
6	张平	2,250,000	4.31
7	于燕	750,000	1.44
8	张敏	750,000	1.44
9	葛晓芳	750,000	1.44
10	师培勇	750,000	1.44
11	虎小平	226,476	0.43
12	张军	225,000	0.43
13	王宝成	225,000	0.43
14	李玉平	225,000	0.43
15	魏锡铭	225,000	0.43
16	万幸	225,000	0.43
17	张丽	225,000	0.43
18	贺耀平	225,000	0.43

19	薛靖	225,000	0.43
20	杨雪梅	225,000	0.43
21	苏静	225,000	0.43
22	陈璞	225,000	0.43
23	陈培军	225,000	0.43
24	郭翔	225,000	0.43
25	韩建民	225,000	0.43
26	刘鹏	225,000	0.43
27	焦春梅	147,000	0.28
28	叶云	125,000	0.24
29	苏凡	125,000	0.24
30	李金凤	125,000	0.24
31	高振文	125,000	0.24
32	陈利华	125,000	0.24
33	闫志咏	125,000	0.24
34	白银才	125,000	0.24
35	杨学宏	125,000	0.24
36	陈绪将	125,000	0.24
37	田亚平	125,000	0.24
38	丁虎	125,000	0.24
39	曹文利	125,000	0.24
40	郭建仁	125,000	0.24
41	马泽民	125,000	0.24
42	杨东平	125,000	0.24
43	杨中宁	125,000	0.24
44	金莉	125,000	0.24
45	王新	125,000	0.24
46	张利娟	9,750	0.02

47	谢德广	2,500	0.00
合计		52,215,767	100.00

(一) 批复文件

□适用 √不适用

(二) 股权激励情况:

□适用 √不适用

(三) 区域股权市场挂牌情况

□适用 √不适用

(四) 非货币资产出资情况

□适用 √不适用

(五) 其他情况

事项	是或否
公司历史沿革中是否存在出资瑕疵	是
公司历史沿革中是否存在代持	否
公司是否存在最近 36 个月内未经法定机关核准,擅自公开或者变相公开发行过证券	否
公司是否存在分立、合并事项	否

具体情况说明:

√适用 □不适用

- 1) 有限公司在 2015 年 8 月第一次变更为股份公司时未改变历史成本、未进行账务调整;
- 2) 有限公司在 2015 年 8 月变更为股份公司时各发起人未签署《发起人协议》;
- 3) 有限公司在 2015 年 8 月变更为股份公司时未对有限公司进行审计和评估。无法确认整体变更事项是否符合《业务规则》《公司法》等法律、法规及规范性文件的规定;
- 4) 有限公司在 2015 年 8 月变更为股份公司时未进行验资,未对该次出资情况进行验证;
- 5) 有限公司在 2015 年 8 月变更为股份公司时《公司章程》在股东权利义务等问题上不符合《公司法》有关规定;
- 6) 为规范有限公司的改制,公司已于 2016 年 3 月 21 日变更为有限责任公司;
- 7) 有限公司又重新履行了变更为股份公司的各项手续,银川市行政审批服务局于 2016 年 5 月 31 日核准,并颁发新的营业执照。

公司认为:

- 1) 股份公司 2015 年 8 月虽然变更公司名称有“股份公司”的字样,营业执照显示公司类型为“股份有限公司”,但是公司未履行必要的改制为股份有限公司的程序,也不具备设立股份有限公司应具备的条件;
- 2) 股份公司 2015 年 8 月的变更实质为公司名称变更,不涉及公司性质变更,该次变更实质未完成股改;

3) 股份公司 2015 年 8 月公司名称变更瑕疵不会对本次挂牌构成实质障碍;

五、 公司董事、监事、高级管理人员

序号	姓名	职务	任期开始时间	任期结束时间	国家或地区	境外居留权	性别	出生年月	学历	职称
1	王钦玉	董事长	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1963年4月	本科	-
2	冯金祥	董事、总经理	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1966年10月	专科	-
3	张平	董事、副总经理	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	女	1974年8月	专科	-
4	贾兴国	董事、副总经理	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1970年11月	专科	-
5	姜宏达	董事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1953年7月	专科	-
6	雷鹏	董事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1983年9月	硕士研究生	-
7	廖桂君	董事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1975年7月	本科	-
8	徐东志	监事会主席	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1972年8月	本科	-
9	张敏	监事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	女	1978年6月	本科	-
10	何斌	监事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1976年5月	本科	-
11	李羚	职工代表监事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	女	1989年3月	本科	-
12	李冲	职工代表监事	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	男	1985年8月	本科	-
13	葛晓芳	董事会秘书	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	女	1980年2月	专科	-
14	于燕	财务负责人	2022年6月17日	2025年6月16日	中国	无	女	1976年10月	本科	中级会计师

续:

序号	姓名	职业经历
1	王钦玉	1985年8月至1992年5月，在部队服兵役；1992年6月至1999年10月，供职于宁夏银都大酒店，任副总经理；1999年11月至2008年11月，供职于银川长城宾馆，任总经理；2008年12月至2016年4月，供职于有限公司，任总经理；2016年5月至2019年6月，供职于公司，任公司董事长、总经理，任期三年；2019年6月至2021年1月，供职于公司，任公司董事长、总经理；2021年1月至2022年6月，供职于公司，任公司董事长；2022年6月至今，供职于公司，任公司董事长，任期三年；2022年5月，任宁夏中房发展集团有限公司副总经理，兼任银川市物业管理协会名誉会长、宁夏房地产业协会理事会副会长。
2	冯金祥	1988年7月至2000年12月，供职于宁夏五交化公司，历任统计员、业务部经理；2001年1月至2016年4月，供职于有限公司，任部门经理，副总经理；2016年5月至2019年6月，供职于公司，任公司董事、副总经理，任期三年；2019年6月至2021年1月，供职于公司，任公司董事、执行总经理；2021年1月至2022年6月，供职于公司，任公司董事、总经理；2022年6月至今，供职于公司，任公司董事、总经理，任期三年。
3	张平	1994年7月至2004年1月，供职于银川新华百货商业集团股份有限公司，任项目经理；2004年2月至2011年10月，供职于银川中房商贸物业公司，历任项目经理、副总经理；2011年11月至2016年4月，供职于有限公司，任副总经理；2016年5月至2019年6月，供职于股份公司，任公司董事、副总经理，任期三年；2019年6月至2022年6月，供职于公司，任公司董事、副总经理，任期三年；2022年6月至今，供职于公司，任公司董事、副总经理，任期三年。
4	贾兴国	1991年7月毕业宁夏机械技工学校；1991年8月至2001年3月，供职于银川拖拉机厂，任维修技术员；2001年4月至2003年6月，供职于银川昊都酒业公司，任配电设备管理员；2003年7月至2016年4月，供职于有限公司，历任维修中心主任、总工程师、副总经理；2016年5月至2019年6月，供职于股份公司，任公司董事、副总经理，任期三年；2019年6月至2022年6月，供职于公司，任公司董事、副总经理，任期三年；2022年6月至今，

		供职于公司，任公司董事、副总经理，任期三年。
5	姜宏达	1970 年至 1984 年 6 月，先后任银川机床附件厂工人、车间主任。1986 年 7 月至 1995 年 5 月，供职于银川市高新技术开发区，任法制科科员；1995 年 6 月至 2001 年 1 月，供职于工商银行宁夏分行，历任办公室科员、办公室副主任；2001 年 2 月至今，供职于宁夏中房，历任办公室主任、副总经理、董事；2015 年 8 月至 2016 年 5 月，任有限公司独立董事；2016 年 5 月至 2019 年 6 月，任股份公司独立董事，任期三年；2019 年 6 月至 2020 年 5 月，任股份公司独立董事；2020 年 11 月至 2022 年 6 月，任股份公司董事；2022 年 6 月至今，任股份公司董事，任期三年。
6	雷鹏	2009 年 6 月至今就职于宁夏中房实业集团股份有限公司，历任计划统计专员、投资拓展专员、投资资产管理专员、宁夏中房实业集团运管管理中心副总监、运营管理中心总监、总裁助理；2022 年 3 月至 2022 年 6 月，任公司董事；2022 年 6 月至今，任股份公司董事，任期三年。
7	廖桂君	1997 年至 2010 年，任中国十五冶金建设有限公司项目会计、财务经理等职；2011 年 1 月至 2013 年 8 月，任恒大地产集团银川公司会计师；2013 年 8 月至 2014 年 7 月，任海亮地产集团兰州公司财务经理；2014 年 7 月至 2021 年 6 月，先后任世茂地产集团银川公司、世茂地产集团西北片区、世茂地产集团陕甘宁城市公司、世茂地产集团西部地区公司财务负责人等职；2021 年 6 月至今，就职于宁夏中房实业集团有限公司任集团财务中心副总监；2022 年 3 月至 2022 年 6 月，任公司监事；2022 年 6 月至今，任股份公司董事，任期三年。
8	徐东志	1990 年 10 月至 2001 年 11 月，服役于武警宁夏总队；2001 年 12 月至 2016 年 4 月，供职于有限公司，历任安防部部长、办公室主任、监事；2016 年 5 月至 2019 年 6 月，供职于股份公司，任股份公司监事会主席，任期三年；2019 年 6 月至 2022 年 6 月，供职于股份公司，任股份公司监事会主席，任期三年；2022 年 6 月至今，供职于股份公司，任股份公司监事会主席，任期三年。
9	张敏	2005 年 7 月至 2008 年 9 月，供职于银川长源石油天然气技术有限公司，历任办公室主任、董事长秘书；2008 年 10 月至 2016 年 4 月，供职于有限公司，任办公室主任；2016 年 5 月至 2019 年 6 月，供职于股份公司，任股份公司监事、行政人事中心总监，任期三年；2019 年 6 月至 2022 年 6 月，供职于股份公司，任股份公司监事、行政人事

		中心总监，任期三年；2022年6月至今，供职于股份公司，任股份公司监事、行政人事中心总监，任期三年。
10	何斌	1999年7月毕业于山西财经大学；1999年8月至今，供职于宁夏中房，历任计划统计专员、销售部主任、运管中心总监；2016年5月至今2019年6月，任股份公司监事，任期三年；2019年6月至2022年3月，任股份公司监事；2022年3月至2022年6月，任股份公司董事；2022年6月至今，任股份公司监事，任期三年。
11	李羚	2008年9月至2012年6月，就读于兰州财经大学；2012年9月至2016年4月，就职于银川新华百货商业集团股份有限公司；2017年11月至2021年12月，先后任银川中房物业集团股份有限公司行政人事中心人事专员、人事部主任；2022年1月至今，任银川中房物业集团股份有限公司人力资源中心副经理；2022年6月，被选举为股份公司职工代表监事，任期三年。
12	李冲	2009年9月至2012年6月，就读于武警指挥学院法学专业，2003年12月至2019年12月，服役于武警宁夏总队银川支队；2020年1月，入职银川中房物业集团股份有限公司，先后任玺云台客服经理、苏荷阳光项目经理；2022年1月至今，供职于股份公司，任中房玺云台北区项目副经理；2022年6月，被选举为股份公司职工代表监事，任期三年。
13	葛晓芳	2001年7月至2002年12月，供职于山东枣庄华润纸业股份有限公司，任销售部文员；2003年1月至2016年4月，供职于有限公司，历任办公室文员、品质部副经理、人力资源部经理；2016年5月至2019年6月，供职于股份公司，任股份公司董事会秘书、文宣培训中心总监；2019年6月至2022年6月，供职于股份公司，任股份公司董事会秘书、文宣培训中心总监；2022年6月至今，供职于股份公司，任股份公司董事会秘书、文宣培训中心总监，任期三年。
14	于燕	1998年9月至2000年8月，供职于宁夏农垦建设实业总公司，任企业管理科员；2000年9月至2016年4月，供职于有限公司，历任成本会计、会计主管、财务经理；2016年5月至2019年6月，供职于股份公司，任股份公司财务总监，任期三年；2019年6月至2022年6月，供职于股份公司，任股份公司财务总监，任期三年；2022年6月至今，供职于股份公司，任股份公司财务总监，任期三年。

六、 重大资产重组情况

□适用 √不适用

七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总计（万元）	29,856.25	32,661.83	28,474.89
股东权益合计（万元）	14,118.06	13,388.89	11,794.47
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	14,026.72	13,303.29	11,780.68
每股净资产（元）	2.70	2.56	7.37
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.69	2.55	7.36
资产负债率（母公司）	50.44%	55.55%	53.19%
流动比率（倍）	1.58	1.43	1.42
速动比率（倍）	1.55	1.41	1.39
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入（万元）	10,929.69	40,982.18	34,102.14
净利润（万元）	724.97	3,524.92	3,808.18
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	723.43	3,514.92	3,821.03
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	663.75	3,664.25	3,373.71
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	662.20	3,654.25	3,386.56
毛利率	16.89%	19.73%	20.63%
加权净资产收益率	5.29%	33.01%	31.09%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）	4.85%	34.32%	27.55%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.88	0.96
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.88	0.96
应收账款周转率（次）	1.56	8.92	9.69
存货周转率（次）	24.58	85.48	35.27
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-5,695.48	5,466.55	5,193.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.09	1.05	3.25

注：计算公式

- 1.每股收益、净资产收益率的计算公式参照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算；
- 2.每股净资产按照“期末净资产/期末实收资本（或股本）”计算；
- 3.资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”计算；
- 4.流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；
- 5.速动比率按照“（流动资产-存货）/流动负债”计算；
- 6.毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”计算；
- 7.应收账款周转率按照“当期营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）”计算；
- 8.存货周转率按照“当期营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）”计算；
- 9.每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末实收资本（或股本）”计算。

八、 公司债券发行及偿还情况

☐适用 ☒不适用

九、 与本次挂牌有关的机构

（一） 主办券商

机构名称	恒泰长财证券
法定代表人	王琳晶
住所	吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室
联系电话	010-56673762
传真	010-56673766
项目负责人	王喜东
项目组成员	杨杰、曾倩倩

（二） 律师事务所

机构名称	北京大成（银川）律师事务所
律师事务所负责人	高凤江
住所	宁夏银川市金凤区宁安大街 64 号德丰大厦 25 层
联系电话	0951-5057676
传真	0951-5057676
经办律师	陈爱杰、李小芳

（三） 会计师事务所

机构名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人	曹爱民、吕桦
住所	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道 1 号外事大厦六层
联系电话	0951-4795769
传真	0951-4795769
经办注册会计师	张冀、张志洋

（四） 资产评估机构

☒适用 ☐不适用

机构名称	正衡资产评估有限责任公司
法定代表人	雷华锋
住所	西安市和平路 108 号佳腾大厦 11 层
联系电话	029-87515283
传真	029-87511349
经办注册评估师	刘晓红、张更新

（五） 证券登记结算机构

机构名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
负责人	周宁
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话	4008058058
传真	010-50939716

(六) 证券交易场所

机构名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	周贵华
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889514

(七) 做市商

☐适用 ☒不适用

第二节 公司业务

一、 主要业务及产品

（一） 主营业务

主营业务-物业管理服务	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。

公司多年来致力于为住宅、商业物业提供专业物业经营管理服务，其中商业物业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等。公司是中国物业管理协会第五届理事单位、2021年中国物业服务百强企业，并已通过 ISO9001 质量管理体系认证。

公司依托自身多年丰富的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，能够安排经济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。公司依托较好的业务结构，致力于支持客户将资源聚焦于核心业务，为客户提供包含基础物业服务在内的全面整合支援服务，并不断扩大业务规模、拓展新市场、开展新项目。

（二） 主要产品或服务

公司提供的物业服务主要包括为住宅社区及商业物业提供清洁、秩序维护、园艺绿化、设施设备管理及其他衍生服务等。

1、公司提供的主要服务

（1）环境清洁服务：公共区域清洁、建筑物外墙清洗、家政保洁服务、定期消杀服务、各种材料地面打蜡保养服务等；

（2）公共秩序维护服务：定期组织消防培训及演练、秩序维护、门禁盘查登记、公共区域安全监控、24 小时值守、停车场管理、车辆疏导、仪仗队等；

（3）园艺绿化服务：花卉养护、花卉租赁、绿地养护管理、绿植养护、树木养护修剪、园林工程设计及施工、苗圃种植经营等；

（4）设施设备管理：设施设备安装、维修、保养等；

（5）装饰工程服务：室内装饰装修、室外装饰装修、防水工程等；

（6）客户服务：客户咨询、报修、投诉接待处理，客户档案管理、物业服务品质监督考核、社区文化建设等；

（7）其他服务：房地产租赁；小区配套设施施工维修；餐饮管理；居家家庭增值服务等；

2、公司目前在管项目情况

截至 2022 年 3 月 31 日，已签订物业管理服务合同面积约 2,462 万平方米，已正式接管的物管面积达 2,151 万平方米，公司在管理和服务的项目 191 个。公司目前管理的物业类型包括住宅、政府机关办公楼、商务写字楼、别墅、学校、商场、医院、场馆等，覆盖银川、石嘴山、西宁、吴

忠等宁夏地区及海南地区。

3、公司在管项目典型案例及图片

1) 住宅类



中房·牡丹园（银川）



中房·东城人家



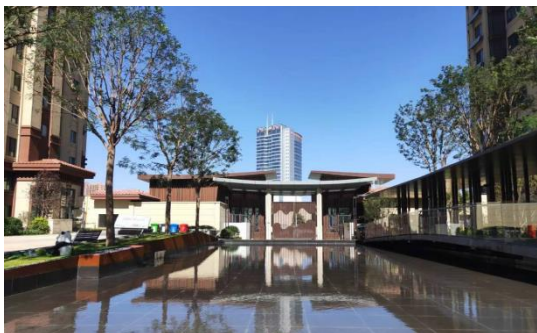
中房·高尔夫家园（银川）



宝湖锦都



悦然居



东方韵



玺悦湾



玺云台

2) 别墅类



银湖花园（银川）



中房·北苑·红梅园（银川）

3) 公寓类



玺悦大厦



银领大厦

4) 办公楼类



银川市房地产交易中心



银川市公安局交警支队



宁夏回族自治区公安厅交通警察总队



宁夏回族自治区工商行政管理局



银川市行政中心



宁夏回族自治区银川市兴庆区人民政府



石嘴山行政中心



金凤区政府

5) 医院类



市医院



石嘴山第三人民医院

6) 商业类



中房兴隆商厦

7) 学校类



宁夏医科大学



宁夏职业技术学院

8) 银行类



宁夏银行



交通银行



平安银行



中国农业银行

9) 酒店类



长城宾馆

10) 工业园区类



宁东中石化工业园区

11) 公建场馆



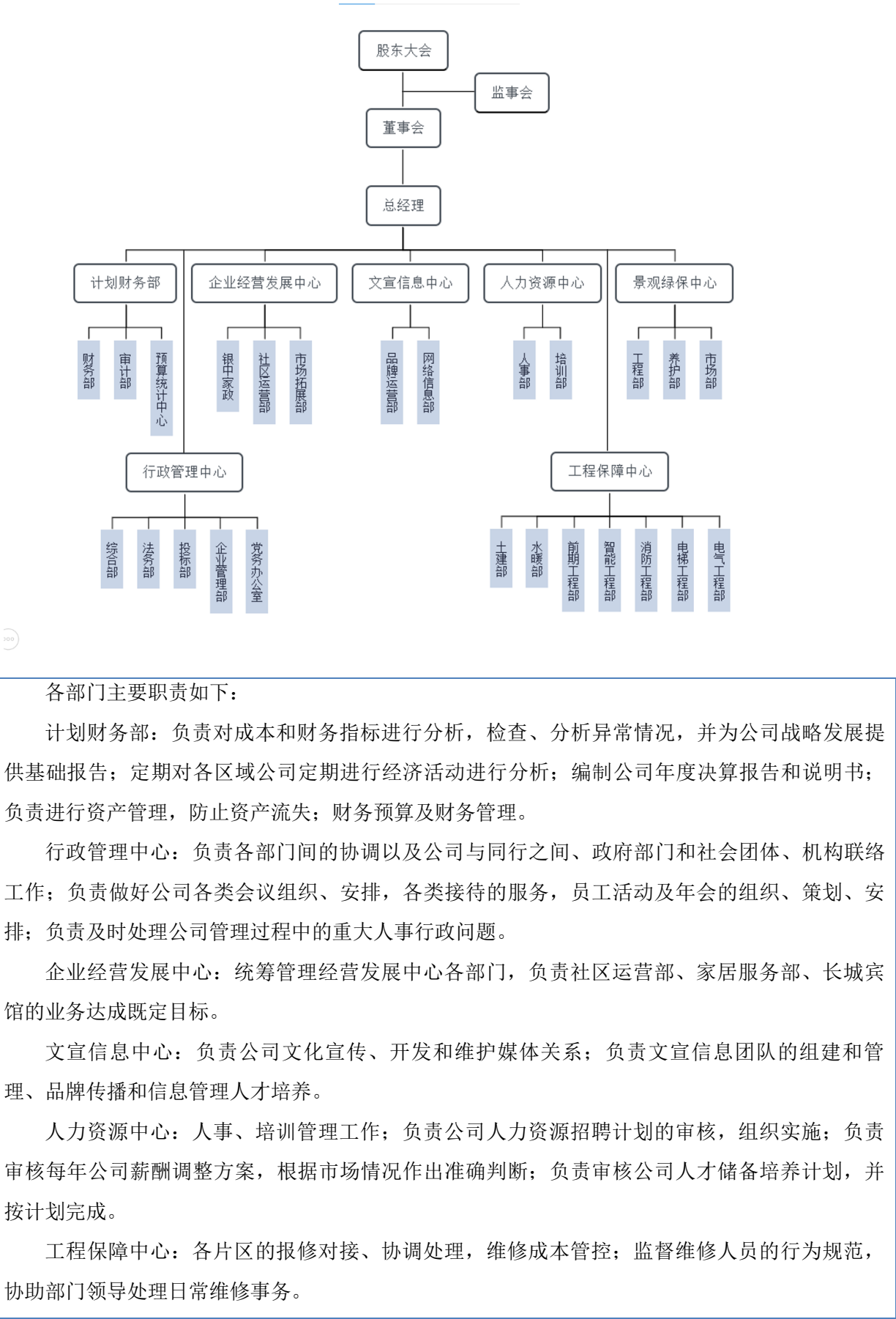
石嘴山艺术中心



石嘴山科技馆

二、 内部组织结构及业务流程

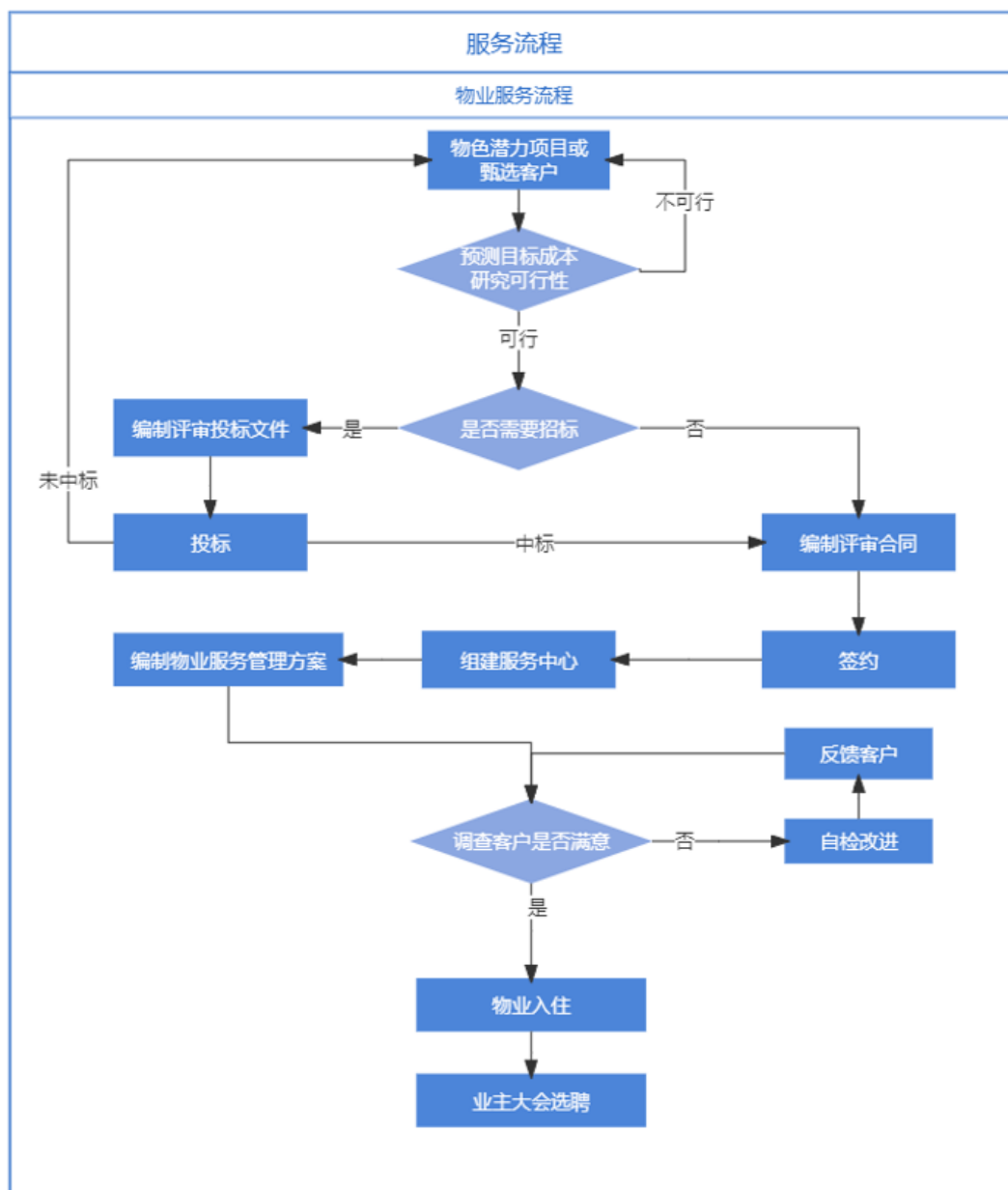
（一） 内部组织结构

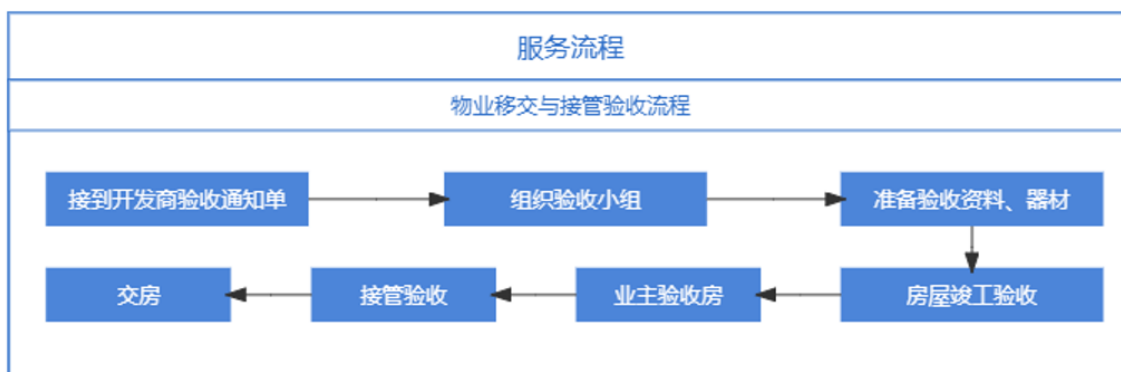
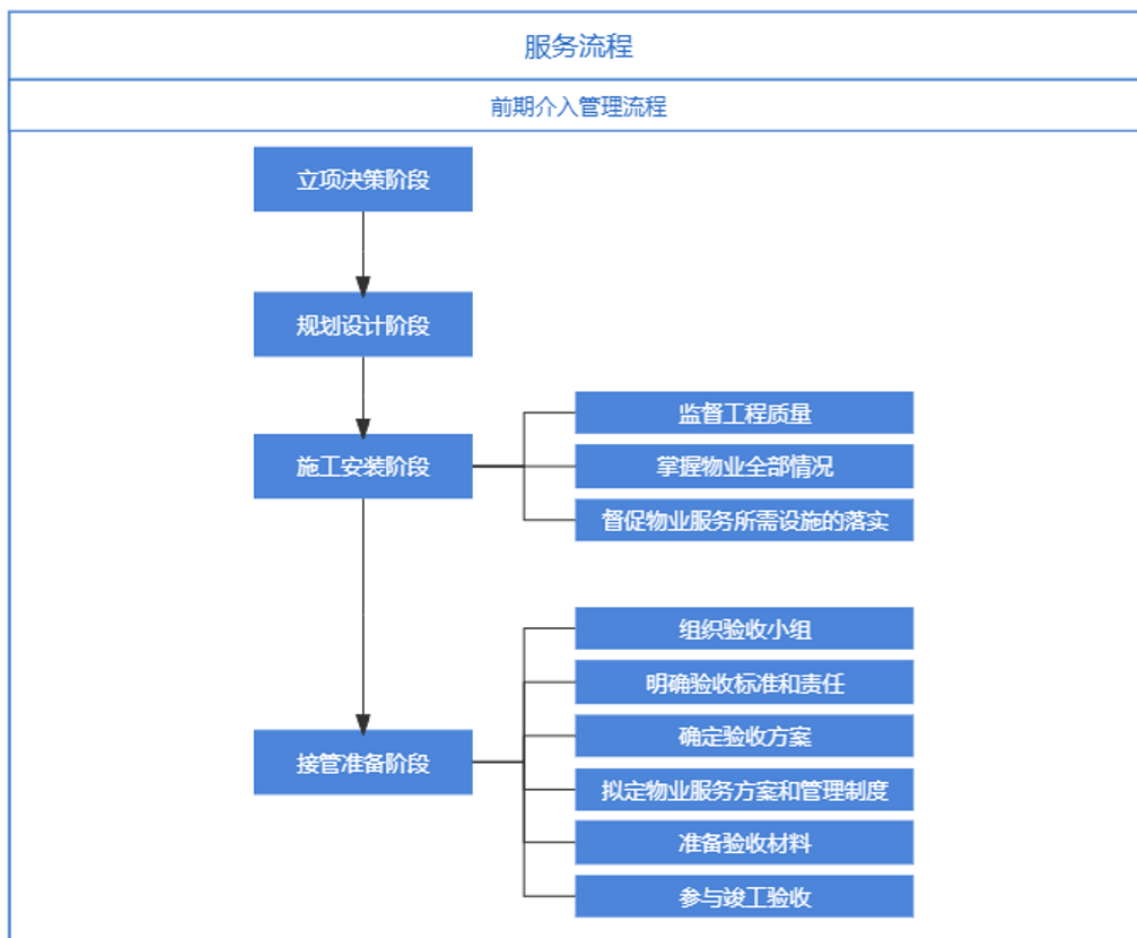


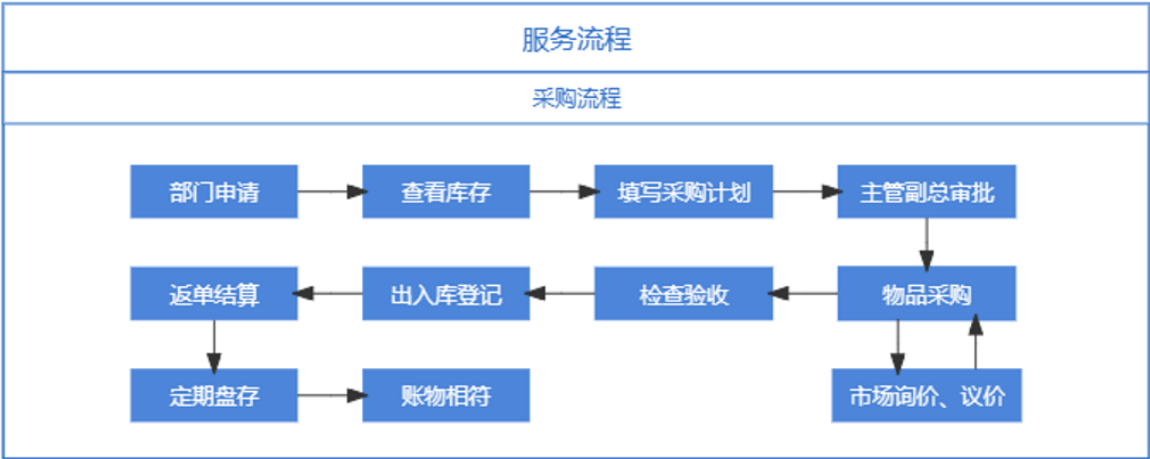
景观绿保中心：负责公司各项目绿化养护管理、园林绿化工程施工及管理、负责苗圃经营管理。

（二） 主要业务流程

1、 流程图







2、外协或外包情况

√适用 □不适用

序号	外协（或外包）厂商名称	外协（或外包）厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协（或外包）定价机制	外协（或外包）成本及其占同类业务环节成本比重						对外协（或外包）的质量控制措施	是否对外协（或外包）厂商存在依赖
				2022年1月—3月（万元）	占当年同类业务成本比重	2021年度（万元）	占当年同类业务成本比重	2020年度（万元）	占当年同类业务成本比重		
1	银川家博士保洁科技服务有限公司	无	议标	130.61	24.20%	392.27	17.38%	188.98	14.59%	根据合同约定进行考核	否
2	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	无	议标	102.07	18.91%	375.44	16.64%	433.17	33.44%	根据合同约定进行考核	否
3	西安绿洲保洁服务有限公司银川分公司	无	议标	26.15	4.84%	127.33	5.64%	125.10	9.66%	根据合同约定进行考核	否
4	北京依利特物业服务有限公司银川分公司	无	议标	26.64	4.94%	71.97	3.19%	68.59	5.30%	根据合同约定进行考核	否
5	宁夏博安特保安服务有限公司	无	议标	49.45	9.16%	123.91	5.49%	109.49	8.45%	根据合同约定进行考核	否
6	宁夏博朗德保洁服	无	议标	42.97	7.96%	173.84	7.70%	117.97	9.11%	根据合同约定进行考核	否

序号	外协（或外包）厂商名称	外协（或外包）厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协（或外包）定价机制	外协（或外包）成本及其占同类业务环节成本比重						对外协（或外包）的质量控制措施	是否对外协（或外包）厂商存在依赖
				2022年1月—3月（万元）	占当年同类业务成本比重	2021年度（万元）	占当年同类业务成本比重	2020年度（万元）	占当年同类业务成本比重		
	务有限公司										
7	宁夏雅居保洁服务有限公司	无	议标	18.26	3.38%	47.62	2.11%	0.00	0.00%	根据合同约定进行考核	否
8	宁夏天水之蓝环保科技有限公司	无	议标	0.00	0.00%	16.79	0.74%	18.72	1.45%	根据合同约定进行考核	否
9	银川市金凤区延北家居服务部	无	议标	1.35	0.25%	7.82	0.35%	6.34	0.49%	根据合同约定进行考核	否
10	石嘴山市小黄人清洁服务有限公司	无	议标	0.00	0.00%	4.15	0.18%	4.95	0.38%	根据合同约定进行考核	否
11	银川道嘉服务物业管理有限公司	无	议标	12.97	2.40%	20.50	0.91%	0.00	0.00%	根据合同约定进行考核	否
12	宁夏贵萍保洁服务有限公司	无	议标	20.91	3.87%	105.19	4.66%	90.71	7.01%	根据合同约定进行考核	否
13	西宁君兴保安服务有限责任公司	无	议标	78.59	14.56%	293.83	13.02%	19.86	1.53%	根据合同约定进行考核	否

序号	外协（或外包）厂商名称	外协（或外包）厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协（或外包）定价机制	外协（或外包）成本及其占同类业务环节成本比重						对外协（或外包）的质量控制措施	是否对外协（或外包）厂商存在依赖
				2022年1月—3月（万元）	占当年同类业务成本比重	2021年度（万元）	占当年同类业务成本比重	2020年度（万元）	占当年同类业务成本比重		
	公司										
14	青海和盾保安服务有限公司	无	议标	14.50	2.69%	71.42	3.16%	25.53	1.97%	根据合同约定进行考核	否
15	西宁众欣物业管理有限公司	无	议标	37.29	6.91%	116.77	5.17%			根据合同约定进行考核	否
合计	-	-	-	561.76		1,948.85		1,209.41		-	-

3、其他披露事项

√适用 □不适用

确定需要外包的项目，由项目和计划财务中心根据项目管理情况和工作量测算外包人数，由人力资源中心根据测定配置人数进行核定，人数核定后按市场价计算外包基础价格报总经理审批，发布合格供应商要求和项目服务标准要求信息，由超过三家以上的供应商报价，经过竞争性谈判、两个部门以上的磋商议价或招标采购进行确定供应商，对于招标采购的按照有关规定进行。

1、供应商选择：

- （1）具有合法经营主体者。
- （2）业绩、价格、服务等条件良好者。
- （3）信誉良好者。
- （4）客户认可的供应商。

2、合同签定：

(1) 供应商确定后，经计财中心和项目起草合同，合同内容主要对服务区域、内容、期限、责任义务、价格及付款方式、质量考核标准、违约责任、合同解除等事项进行约定经相关部门批准，总经理审定后，由计财中心或项目与选定的供应商签订合同。

(2) 交易发生争执时，依据合同的核定条款进行处理。

(3) 安全管理：劳务分包过程中，对分包工伤提出明确安全要求，对于工伤责任，属于劳务公司原因造成的，由劳务公司自行承担。公司在劳务合同中已明确要求劳务公司为所属劳务工购买人身意外伤害保险或社保。若出现工伤情况，补偿赔付方法严格遵守国家法律法规进行赔付。

3、进度跟踪

(1) 每月项目管理人员按项目服务标准，对供应商进行考核，为考勤考核、服务标准考核。

(2) 品质中心或工程保障中心每月对项目进行检查通报，对供应商具有评价权，合同到期后，公司根据评价，对于不合格供应商有否决权。

(3) 计财中心根据项目考核表及每月付款审批单，进行审核付款。

(4) 年终评选出优秀供应商

公司与上述外包服务商之间不存在排他性协议，公司与上述外包供应商不存在关联关系。公司将部分专业及辅助性服务外包给符合条件的外包供应商，此类服务供应商选择面较广，相对分散，不存在对单一外包服务商的依赖。

三、与业务相关的关键资源要素

(一) 主要技术

√适用 □不适用

序号	技术名称	技术特色	技术来源	技术应用情况	是否实现规模化生产
1	一种设备间自动化监测设备运行数据、状态的技术装置及软件综合应用	通过温度、流量、压力、液位，传感、遥测、数据采集、传输、信息绑定、异常信号报警的装置、机构集成，视频及声、光、电、热状态技术参数收集、软件分析甄别异常工况，达到远程检测、自动控制，无人值守、节约动力和设备间精准控制。通过温度 4-20mA 信号及报警开关量输出,实时显示流体流速及温度，并可以通过表头设定报警接出输出；通过电缆浮球开关，完成对沉水泵、有波动的液体或有杂质的液体水位高低实现长距离多点控制；通过压力变送控制器和全智能控制模块，实现数据实时显示；结合网络视频采集器收集、传输温度、流速、液位实时数据和设备运行状态，从而达成固定端及可移动端软件页面，实时查询、监测、遥控、报警的综合应用能力；	自主研发	正在使用	否
2	一种一体化排污泵站远程监控的技术装置及软件综	针对需要设置二次提升设备进行强排等排污系统设施设备规划设计特点，通过电缆浮球开关，完成对沉水泵、有波动的液体或有杂质的液体水位高低实现长距离多点控制；通过在泵坑内安装固定点液位探测装置，配合 PLC 微控电脑实现数据存储、传	自主研发	正在使用	否

	集成应用技术	输、信息指令输出；通过对一体化泵站的水位检测、设备状态画面采集、标准工况比对，软件平台综合分析，固定端和移动端远程实时查询、监测、遥控、报警的综合应用能力；通过云平台、通讯模块、4G卡、PLC 数据边缘服务器、透视传输功能，移动侦测、开关量传感器、平行温湿度、电流、电压、水位高低毫秒级探测与实时存储，传输，实现 2 用 1 备泵体分区、分别数值设定、探测、可并联、可串联，变频器与变频控制，连续侦测、1/2/3 号泵分体或联动，逻辑设定与自动运行功能；达到并实现一体化排污泵站远程监控与自动化运行，降本增效；			
3	一种中央空调水循环系统节能改造的装置及技术应用	通过取消原 30m³ 的冷却水箱，使系统的回水直接经水泵加压后进入水循环系统，减少静压损失。通过在冷却塔接水盘上安装一条由浮球阀控制的自动补水管和一条由闸阀控制的急速补水管，以补偿系统的水损耗。冷却水循环系统中其它管路、阀门、压力表、温度计等均可利用。通过冷却水泵的选型选择冷水机组冷却水额定流量为 150m³ /h，设计进水压力 0.5~0.7MPa，冷却循环水高点为 45m。水泵扬程只考虑管道阻力压降。通过计算，闭式循环系统冷冻水泵和冷却水泵的流量、扬程相近，为方便设备检修和备品备件，冷却水泵选择与冷冻水泵同型号，其性能完全符合设计要求；实现能源与人	自主研发	正在使用	否

		力成本节约与再利用。			
4	一种对传统人行摆闸门禁智能化改造的装置及技术应用	通过对原有普通双扇对开机械摆闸门及其控制机构进行自主设计、研发升级改造,增设电子器件、运行逻辑、面部识别、红外探测、智能防夹、防尾随功能,整合实现单扇平开、遇阻返回、智能缓冲,实现了所服务区域及客户第一触点的舒适化、智能化、科技化、自动化管理,从而提升企业综合技术实力和行业口碑及美誉度。	自主研发	正在使用	否

注:公司技术为在日常生产经营过程中开发取得的,无设置独立的研发部门,也未申请相关的知识产权保护。

其他事项披露

☐适用 ☒不适用

(二) 主要无形资产

1、 专利

公司正在申请的专利情况:

☐适用 ☒不适用

公司已取得的专利情况:

☐适用 ☒不适用

2、 著作权

☒适用 ☐不适用

序号	名称	登记号	取得日期	取得方式	著作权人	备注
1	银中物业.塞上红管家	国作登字-2020-F-01187169	2020 年 12 月 7 日	原始取得	银中物业	美术作品

3、 商标权

☒适用 ☐不适用

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1		银中	20322428	37	2017 年 10 月 14 日 - 2027 年 10 月 13 日	原始取得	正常	
2		乐家 E 站	33694754	45	2019 年 10 月 28 日 -	原始取得	正常	

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
					2029年10月27日			
3		宁	10201421	43	2013年1月21日 - 2023年1月20日	长期无偿授权使用	停止使用	已撤销
4		宁	10201255	35	2013年01月21日 - 2023年01月20日	长期无偿授权使用	正常	
5		宁	10201322	36	2013年01月21日 - 2023年01月20日	长期无偿授权使用	正常	
6		宁	10201381	37	2013年01月21日 - 2023年01月20日	长期无偿授权使用	正常	

宁夏中房实业集团有限公司系 2020 年 12 月以前银中物业的控股股东，现为银中物业实际控制人控制的企业，系成立于 1982 年的房地产企业，长年深耕宁夏回族自治区，尤其在银川市具有极高的知名度，连续多年被评选为“银川市房地产开发十强企业”。注册号 10201421、10201255、10201322、10201381 号商标的申请人均为宁夏中房实业集团有限公司，宁夏中房实业集团股份有限公司（宁夏中房实业集团有限公司曾用名）授权银中物业长期无偿使用以上商标系集中资源塑造一个知名度、依赖度、安全感都很高的商标、有利于提升商标和品牌的认可度，有助于银中物业及宁夏中房实业集团有限公司及其子公司业务的推广，该等授权商标非银中物业独家使用，故未将上述商标转让给公司。

注册号 10201421 号商标专用权期限为 2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日。该商标因连续三年停止使用，第三方向商标局申请撤销并于 2020 年 8 月 26 日获得受理，2021 年 2 月 20 日，

商标局向宁夏中房实业集团有限公司发送了撤销商标通知书，商标被撤销；除此之外，其余三个授权长期无偿使用的商标仍然有效，对公司经营不构成重大不利影响。

注册号 10201421 号商标的核定服务项目为 43 类，核定服务项目：咖啡馆；临时住宿处出租；饭店；旅馆预订；预定临时住房；汽车旅馆；酒吧；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。银中物业的主要业务系为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务；与 43 类商标核定服务项目相关的主要为宁夏中房长城宾馆管理有限公司承包宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会办公厅位于银川市金凤区贺兰山路 266 号宁夏人大办公厅 4 号楼 74 间客房经营管理业务，宁夏中房长城宾馆管理有限公司承包客房主要用于承接政府部门的商务接待、会议等，基本不对外经营。

2020 年度、2021 年度、2022 年 1-3 月，宁夏中房长城宾馆管理有限公司营业收入（公司其他业务收入）分别为 1,206,568.77 元、2,497,874.22 元、514,603.97 元，分别占当期营业收入的 0.35%、0.61%、0.47%；营业毛利分别为-253,264.88 元、168,898.14 元、-98,884.96 元，分别占当期营业毛利的-0.36%、0.21%、-0.54%，由此可见，与注册号 10201421 号商标相关业务营业收入和营业毛利金额较小，对银中物业收入、毛利贡献均较小，同时，公司承包经营的酒店业务主要面对政府部门的商务接待、会议，市场化程度相对较低且注册号 10201421 号商标报告期内未使用，故注册号 10201421 号商标无效对公司经营不会构成重大不利影响。

4、域名

√适用 □不适用

序号	域名	首页网址	网站备案/许可证号	审核通过时间	备注
1	yczfwy.cn	www.yczfwy.cn	宁 ICP 备 18001408 号-1	2019 年 11 月 8 日	
2	yczfwy.com	www.yczfwy.com	宁 ICP 备 18001408 号-2	2019 年 11 月 8 日	
3	120.253.46.158	http://120.253.46.158:8081	宁 ICP 备 18001408 号-3	2021 年 4 月 13 日	

5、土地使用权

√适用 □不适用

序号	土地权证	性质	使用权人	面积(平米)	位置	取得时间-终止日期	取得方式	是否抵押	用途	备注
1	贺国用（2009）第 1610 号	工业用地	银中物业	9,472	银川德胜工业园区德胜工贸南区 3、4 号	2009 年 9 月 15 日-2054 年 4 月 20 日	购入	否	出租	

6、软件产品

☐适用 ☒不适用

7、账面无形资产情况

☒适用 ☐不适用

序号	无形资产类别	原始金额（元）	账面价值（元）	使用情况	取得方式
1	土地承包经营权	2,111,400.00	1,064,505.52	正常使用	购置
2	工业用地	1,286,198.57	917,011.97	正常使用	购置
3	车位使用权	7,033,360.28	6,317,671.26	正常使用	购置
4	软件	1,082,124.59	562,402.79	正常使用	购置
合计		11,513,083.44	8,861,591.54	-	-

8、报告期内研发投入情况

(1) 基本情况

☐适用 ☒不适用

(2) 合作研发及外包研发情况

☐适用 ☒不适用

9、其他事项披露

☒适用 ☐不适用

序号	出租方/权属方	地址	面积（亩）	履行期限	土地性质
1	宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会	宁夏银川市西夏区镇北堡顾家桥村一队	91.8	2010.1.1—2039.12.31	林地
2	张新宁、张新文	永宁县胜利乡园林村	209	2012.2.29-2022.10.22	农用地（含耕地 86.60 亩、园地 29.20 亩、林地 42.80 亩、设施农用地 19.70 亩、沟渠 3.90 亩、农村道路 9.20 亩、草地 7.80 亩）
3	宁夏柳源园林工程有限公司	银川市金凤区黄河东路盈南村	23.24	2022.3.1-2022.9.19	农用地（林地）

注：由于查询结果中土地的面积、租赁（承包）合同约定的土地面积、公司及园林公司实际使用的土地面积因测绘口径不同存在一定误差。

(1) 园林公司租赁宁夏柳源园林工程有限公司的土地系宁夏柳源园林工程有限公司与宁夏银川市金凤区黄河东路盈南村签订《宁夏农村土地承包经营权出租合同》承租的。根据该合同，承租方未经出租方书面同意在承租期内擅自将合同约定的权利义务转让给第三方的，出租方有权单方解除合同。园林公司与宁夏柳源园林工程有限公司签订租赁合同后，因宁夏柳源园林工程有限公司一直未向园林公司开具发票，故未支付租金。

因园林公司无法取得宁夏银川市金凤区黄河东路盈南村村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意将土地承包经营权出租给宁夏柳源园林工程有限公司的文件、乡（镇）人民政府批准的文件及宁夏银川市金凤区黄河东路盈南村同意宁夏柳源园林工程有限公司将土地转租给园林公司的文件，且园林公司无法核实宁夏柳源园林工程有限公司承租该土地的手续，因此该土地存在被宁夏银川市金凤区黄河东路盈南村收回、无法继续使用的风险。

为对上述行为进行规范，2022年9月19日，园林公司与宁夏柳源园林工程有限公司签订解除协议，解除了双方之间的《土地租赁协议》，同时，双方签订《苗木养护协议》，约定相关苗木由宁夏柳源园林工程有限公司养护。由于宁夏柳源园林工程有限公司的原因导致园林公司继续承担租赁土地存在潜在的风险，经双方协商一致，宁夏柳源园林工程有限公司同意免除园林公司2022年3月1日至2022年9月19日的租金，园林公司无违约责任。合同签订后，双方均按照协议履行，不存在纠纷或潜在纠纷。

园林公司与宁夏柳源园林工程有限公司解除《土地租赁协议》后，相关苗木权利义务关系明晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

2022年3月1日至2022年9月19日，园林公司向宁夏柳源园林工程有限公司承租黄河东路盈南村23.24亩土地，租赁土地性质为林地，园林公司实际使用用途与法定用途一致。该土地出租未办理登记（不影响合同效力）、也未取得出租方的书面同意，园林公司通过退租的方式消除了相关风险，截至本公开转让说明书披露日，公司未因该土地租赁受到行政处罚，园林公司向宁夏柳源园林工程有限公司承租黄河东路盈南村23.24亩土地不构成重大违法违规。

园林公司在前述23.24亩土地上种植云杉2,295棵，账面价值为68.31万元，占2022年3月末公司总资产、净资产比例分别为0.23%、0.48%。现前述云杉委托宁夏柳源园林工程有限公司养护，若出现极端情况，前述土地的云杉对公司经营情况和财务状况影响极小。

(2) 2009年12月14日，银中物业与宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会签订《农村集体土地流转协议》，约定宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会将位于宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村一队的91.8亩土地经营权转让给银中物业，经营权年限30年，该土地是经政府行政主管部门规划批准为农村土地经营权流转用地。银中物业取得了32户村民与宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会签订的《土地流转协议》，共计89.31亩，村民同意将其土地流转给宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会。根据《农村土地承包法》第

36 条：承包方可以自主决定依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，并向发包方备案。2010 年 1 月 1 日，银中物业取得西夏区人民政府核发的《农村土地承包经营权证书》，承包土地面积 91.8 亩，银中物业土地流转事项已经西夏区人民政府同意并备案。

银中物业上述土地经营权系流转而来，并已经依法由主管部门审批或备案，前述土地的实际使用用途与法定用途一致，均为林地。因宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会与村民签订的《土地流转协议》，流转土地共计 89.31 亩，银中物业实际流转并使用的为 91.80 亩，其中宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会未与村民签订《土地流转协议》的 2.49 亩土地存在瑕疵，但是，银中物业自 2009 年开始使用至今，村民未提出异议，且银中物业已经取得西夏区人民政府核发的 91.80 亩土地的《农村土地承包经营权证书》，故该瑕疵对公司使用土地影响较小。

(3) 2012 年 2 月 14 日，园林公司与张新宁签订《土地租赁协议》，约定园林公司承租张新宁的农作物种植土地，面积 209 亩，其中承租张新文的 24.90 亩土地用途为耕地，使用权类型为出让；承租张新宁的 184.10 亩土地用途为农业用地(含耕地 86.60 亩、园地 29.20 亩、林地 42.80 亩、设施农用地 19.70 亩、沟渠 3.90 亩、农村道路 9.20 亩、草地 7.80 亩)，使用权类型为划拨，租赁期限自 2012 年 2 月 29 日至 2024 年 2 月 29 日；根据张新宁与张新文提供的宁（2018）永宁县不动产权第 0002030 号不动产登记证及永国用（2004）第 2077、2078 号土地使用权证，张新宁与张新文系该 209 亩土地使用权的合法使用权人，张新文出具《授权委托书》，委托张新宁作为代理人，全权办理与银川中房园林景观工程有限公司土地承包一事，包括但不限于签订合同、交付土地、收取承包费等与之有关的一切事宜。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三十一条：“土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租，出租人应当依照规定办理登记”。根据《宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法》第三十七条：“土地使用权的转让、出租、抵押，双方当事人应在签订合同生效之日起十五日内持申请书和合同，附出让合同、出让金交付凭证、土地使用证、交易价格申报表和资质证明，向土地所在地的市、县人民政府自然资源主管部门申请办理转让、出租、抵押登记”。园林公司承租张新宁、张新文的土地均未办理登记，根据《民法典》第七百零六条“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力”的规定，土地使用权出租未登记不影响合同效力。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条：“符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用

权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。转让、出租、抵押前款划拨土地使用权的，分别依照本条例第三章、第四章和第五章的规定办理”。园林公司承租的张新宁的 184.10 亩的土地为划拨土地，未履行批准和缴纳土地收益金手续，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十六条“对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款”的规定，张新宁存在被处罚的可能，未见上述法规对承租人的处罚规定。

园林公司承租张新文 24.90 亩耕地用于种植苗木，不符合法定用途（耕地）；虽经咨询永宁县自然资源局，农用地具体用途以实际为准，但园林公司承租张新宁的土地用于种植苗木与部分土地性质查询结果存在不一致，园林公司使用张新宁的部分土地可能存在不符合法定用途的情形。根据《土地管理法》第七十五条规定“违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任”，园林公司存在被处罚的可能。

为对以上情况进行规范，园林公司在 2022 年 10 月 22 日向张新宁发送解除《土地租赁协议》的通知，自张新宁收到通知之日起解除与张新宁签订的《土地租赁协议》，同日，双方签订解除协议，解除了双方之间的《土地租赁协议》，双方均无违约责任；并且，园林公司已经目前已经将 150 亩左右的苗木清理完毕并恢复原状（含张新文的 24.90 亩耕地），并将在 2023 年 5 月末之前清理完剩余租赁土地的苗木，改正违法行为。

截至本公开转让说明书披露日，银中物业承包宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村一队的 91.8 亩土地，除西夏区人民政府核发的《农村土地承包经营权证书》核载面积与宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会和村民签订的流转土地面积存在 2.49 亩差异外，公司承包经营顾家桥村一队 91.80 亩土地手续完备，流转方已履行法定的决策程序、获得土地承包农户的同意、并依法由主管部门审批或备案等，实际使用用途与法定用途一致，公司承包和使用顾家桥村 1 队 91.80 亩土地合法合规。

截至本公开转让说明书披露日，园林公司已经与宁夏柳源园林工程有限公司、张新宁、张新文解除《土地租赁协议》。园林公司承租宁夏柳源园林工程有限公司、张新宁、张新文出租的土地未办理登记程序、承租宁夏柳源园林工程有限公司未经宁夏银川市金凤区黄河东路盈南村同意，且园林公司在租赁期间存在未按照法定用途使用张新文所有的土地、张新宁所有的部分土地的情形，违反了法律规定，但截至目前园林公司已积极采取措施恢复承租张新文、张新宁的土地原状，同时，园林公司使用张新宁、张新文的土地并未造成土地荒漠化、盐渍化，也未使种植条件恶化、土质退化、水土流失，园林公司也未因租赁土地受到处罚，故园林公司租赁、使用张新宁、张新文、宁夏柳源园林工程有限公司土地不构成重大违法违规。

(4) 银中物业流转的宁夏银川市西夏区镇北堡镇顾家桥村村民委员会的土地性质为林地，并为农村土地经营权流转用地，用于苗木驯化、景观植物培训、特色农作物种植基地（苗圃），园林公司承租的宁夏柳源园林工程有限公司的土地为农用地（林地），银中物业及园林公司使用上述土地种植、培育苗木，土地的使用符合土地的规定用途。园林公司承租的张新文、张新宁的土地使用权用途为农业用地（184.10 亩）和耕地（24.90 亩），承租该土地使用权种植、培育苗木，存在未按照法定用途使用张新文所有的土地、张新宁所有的部分土地的情形，因租期将至，园林公司已经开始清理地上苗木，未再种植苗木，对于已经清理的 150 亩左右土地（含张新文的 24.90 亩耕地），已经采取有效措施恢复原状。综上，目前，银中物业及下属公司不存在擅自改变土地用途的情形，土地的使用符合土地的规定用途，不存在占用基本农田的情况。

（三） 公司及其子公司取得的业务许可资格或资质

√适用 □不适用

序号	资质名称	注册号	持有人	发证机关	发证日期	有效期
1	银川市物业服务企业信用建档案卡	YWX0092	股份公司	银川市物业服务中心	2018 年 7 月 2 日	2018 年 7 月 2 日-2024 年 9 月 9 日
2	人力资源服务许可证	银兴 0032 号	股份公司	银川市兴庆区人力资源和社会保障局	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 20 日-2022 年 12 月 20 日
3	人力资源服务许可证	(宁)人服证字(2018)0101003213 号	股份公司	银川市兴庆区审批服务管理局	2022 年 9 月 19 日	2022 年 9 月 19-2027 年 9 月 18 日
4	劳动派遣许可证	银兴 038 号	股份公司	银川市兴庆区审批服务管理局	2018 年 6 月 8 日	2018 年 6 月 8 日-2024 年 6 月 7 日
5	公共安全技防从业单位登记备案证	宁公技防备字第 20-541 号	股份公司	宁夏回族自治区公安厅安全技术防范管理办公室	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 20 日-2022 年 12 月 13 日
6	公共安全技防从业单位登记备案证	宁公技防备字第 22-151 号	股份公司	宁夏回族自治区公安厅安全技术防范管理办公室	2022 年 9 月 26 日	2022 年 9 月 26 日-2024 年 9 月 25 日
7	银川市房地产经纪机构备案证明	银兴房经备证字第 2022019 号	股份公司	银川市兴庆区丽景街道办事处	2020 年 9 月 15 日	2020 年 9 月 15 日-2023 年 6 月 14 日

8	食品经营许可证	JY26401040244081	股份公司	银川市兴庆区审批服务管理局	2017 年 6 月 21 日	2017 年 6 月 21 日-2027 年 6 月 9 日
9	公共安全 技术防范 从业单位 登记备案 证	宁公技防备字第 20-468 号	物业科技	宁夏回族自治区公安厅 安全技术防 范管理办公 室	2019 年 11 月 6 日	2019 年 11 月 6 日-2022 年 12 月 2 日
10	公 共 安 全 技 术 防 范 从 业 单 位 登 记 备 案 证	宁公技防备字第 22-150 号	物业科技	宁夏回族自治区公安厅 安全技术防 范管理办公 室	2022 年 9 月 26 日	2022 年 9 月 26 日-2024 年 9 月 25 日
11	保安服务 许可证	宁 公 保 服 20180004 号	银中保安	宁夏回族自治区公安厅	2018 年 4 月 19 日	2018 年 4 月 19 日-2023 年 4 月 18 日
12	特种设备 生产许可 证	TS3364025-2024	电梯工程	宁夏回族自治区市场监 督管理局	2021 年 12 月 7 日	2021 年 12 月 7 日-2024 年 12 月 17 日
13	食品经营 许可证	JY16401040195256	银中家政	银川市兴庆区审批服务 管理局	2021 年 1 月 27 日	2021 年 1 月 27 日-2026 年 1 月 26 日
14	食品经营 许可证	JY26401000091007	长城宾馆	银川市审批 服务局	2019 年 1 月 24 日	2019 年 1 月 24 日-2024 年 1 月 23 日
15	清真食品 准营证	10102395	股份公司	银川市兴庆区审批服务 管理局	2020 年 9 月 1 日	2020 年 9 月 1 日-2024 年 9 月 10 日
16	卫生许可 证	银金审服 2019BG- 000035 号	长城宾馆	银川市金凤区审批服务 管理局	2019 年 8 月 19 日	2019 年 8 月 19 日-2023 年 8 月 18 日
17	烟草专卖 零售许可 证	640106203787	长城宾馆	金凤区烟草 专卖局	2018 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 18 日-2023 年 10 月 31 日
18	建筑业企 业资质证 书	D264051874	物业科技	宁夏回族自治区住房和 城乡建设厅	2022 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 25 日-2027 年 5 月 24 日
是否具备经营业务 所需的全部资质		是				
是否存在超越资 质、经营范围的情 况		否				

其他情况披露:

☐适用 ☒不适用

(四) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

(五) 私募

(六) 特许经营权情况

√适用 □不适用

序号	权利内容	取得方式	期限	费用标准
1	烟草专卖零售许可证	申请获得	2018 年 12 月 18 日-2023 年 10 月 31 日	--
是否取得经营业务所需的特许经营权	是	备注：该烟草专卖零售许可证系宁夏中房长城宾馆管理有限公司申请获得		

其他情况披露

□适用 √不适用

(七) 主要固定资产

1、 固定资产总体情况

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率
房屋及建筑物	15,405,178.30	4,314,986.59	11,090,191.71	71.99%
机器设备	1,153,660.53	755,663.47	397,997.06	34.50%
运输工具	5,519,057.29	3,963,786.39	1,555,270.90	28.18%
其他设备	5,709,492.52	4,379,727.05	1,329,765.47	23.29%
合计	27,787,388.64	13,414,163.50	14,373,225.14	51.73%

2、 主要生产设备情况

□适用 √不适用

3、 房屋建筑物情况

√适用 □不适用

序号	产权编号	地理位置	建筑面积（平方米）	产权证取得日期	用途
1	宁（2021）金凤区不动产权第0093233号	金凤区宝湖锦都居住小区商业楼1层01室	137.72	2021 年 9 月 8 日	办公用房
2	宁（2020）兴庆区不动产第0057590号	兴庆区北安巷青峰园东区1号楼1201室	111.82	2020 年 8 月 14 日	住宅
3	宁（2020）兴庆区不动产第0019740号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2017室	45.79	2020 年 8 月 24 日	办公用房
4	宁（2020）兴庆区不动产第0019744号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2016室	45.79	2020 年 4 月 24 日	办公用房

5	宁（2020）兴庆区不动产第0019746号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼208室	45.79	2020年4月24日	办公用房
6	宁（2020）兴庆区不动产第0019750号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼209室	45.79	2020年4月24日	办公用房
7	宁（2020）兴庆区不动产第0019755号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2010室	45.79	2020年4月24日	办公用房
8	宁（2020）兴庆区不动产第0019756号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2011室	45.79	2020年4月24日	办公用房
9	宁（2020）兴庆区不动产第0019758号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2012室	59.42	2020年4月24日	办公用房
10	宁（2020）兴庆区不动产第0019762号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2013室	58.87	2020年4月24日	办公用房
11	宁（2020）兴庆区不动产第0019764号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2014室	45.79	2020年4月24日	办公用房
12	宁（2020）兴庆区不动产第0019768号	兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼2015室	45.79	2020年4月24日	办公用房
13	宁（2021）兴庆区不动产权第0008892号	兴庆区玺云台小区30号楼102室	111.14	2020年1月10日	办公用房
14	宁（2020）兴庆区不动产权第0002477号	兴庆区玺云台小区30号楼1905室	81.55	2020年1月10日	办公用房
15	宁（2020）兴庆区不动产权第0002478号	兴庆区玺云台小区30号楼1904室	53.99	2020年1月10日	办公用房
16	宁（2020）兴庆区不动产权第0002479号	兴庆区玺云台小区30号楼1903室	81.55	2020年1月10日	办公用房
17	宁（2020）兴庆区不动产权第0002480号	兴庆区玺云台小区30号楼1902室	53.24	2020年1月10日	办公用房
18	宁（2020）兴庆区不动产权第0002482号	兴庆区玺云台小区30号楼1901室	81.55	2020年1月10日	办公用房

19	宁（2020）兴庆区不动产权第0002517号	兴庆区玺云台小区30号楼1201室	214.19	2020年1月10日	办公用房
20	宁（2020）兴庆区不动产权第0002520号	兴庆区玺云台小区30号楼1202室	221.55	2020年1月10日	办公用房
21	宁（2020）兴庆区不动产权第0002522号	兴庆区玺云台小区30号楼1203室	175.48	2020年1月10日	办公用房
22	宁（2020）兴庆区不动产权第0002523号	兴庆区玺云台小区30号楼1205室	177.08	2020年1月10日	办公用房
23	宁（2020）兴庆区不动产权第0002528号	兴庆区玺云台小区30号楼1204室	154.67	2020年1月10日	办公用房
24	宁（2020）兴庆区不动产权第0002526号	兴庆区玺云台小区30号楼1708室	49.75	2020年1月10日	高档公寓
25	宁（2020）兴庆区不动产权第0002530号	兴庆区玺云台小区30号楼1709室	44.5	2020年1月10日	高档公寓
26	宁（2020）兴庆区不动产权第0002531号	兴庆区玺云台小区30号楼17010室	46.74	2020年1月10日	高档公寓
27	贺兰县房权证习岗镇字第20090056号	银川德胜工业园区德胜工贸城南二区3、4号房	1,413.12	2009年8月21日	工业用房
28	宁（2022）兴庆区不动产权第0182365号	宁夏银川市兴庆区民族北街与贺兰山路交汇处30号综合楼101室	177.44	2022年9月23日	办公用房
29	宁（2022）兴庆区不动产权第0182371号	宁夏银川市兴庆区民族北街与贺兰山路交汇处30号综合楼504室	137.74	2022年9月23日	办公用房
30	宁（2022）兴庆区不动产权第0182377号	宁夏银川市兴庆区民族北街与贺兰山路交汇处30号综合楼505室	177.08	2022年9月23日	办公用房

注：2021年6月22日，股份公司与宁夏中房实业集团有限公司签订《银川市存量房买卖合同》，购买银川市兴庆区民族北街玺云台30号综合楼101室，建筑面积177.44 m²，交易价格1,171,104元，购买时有抵押；2021年10月20日，股份公司与宁夏中房实业集团有限公司签订两份《银川市存量房买卖合同》，购买银川市兴庆区民族北街玺云台30号综合楼504室和505室，建筑面积137.74 m²和177.08 m²，交易价格537,186.00元和722,486.00元，已经支付了购房款，但尚

未办理不动产权证。

银中物业所有的属于住宅性质的房屋有：兴庆区北安巷青峰园东区 1 号楼 1201 室、兴庆区玺云台小区 29 号楼 1708 室、兴庆区玺云台小区 29 号楼 1709 室、兴庆区玺云台小区 29 号楼 17010 室，前述房屋权属无争议，未作为办公用房，均对外出租给他人，公司不存在使用用途为住宅的房产作为办公地点的情形。

4、 租赁

√适用 □不适用

承租方	出租方	地理位置	建筑面积（平方米）	租赁期限	租赁用途
公司	宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会办公厅	银川市金凤区贺兰山路 266 号	5,700.00	2019.1.1-2023.12.31	宁夏人大办公厅 4 号楼 74 间客房租赁给公司经营

5、 其他情况披露

√适用 □不适用

西宁物业日常经营场所西宁市城东区夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室系宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司提供，建筑面积为 309.13 m²，房屋用途为商业。

（八） 公司员工及核心技术人员情况

1、 员工情况

（1） 按照年龄划分

年龄	人数	占比
50 岁以上	2,130	40.74%
41-50 岁	1,865	35.67%
31-40 岁	692	13.24%
21-30 岁	495	9.47%
21 岁以下	46	0.88%
合计	5,228	100.00%

（2） 按照学历划分

学历	人数	占比
博士		
硕士	1	0.00%
本科	211	4.04%
专科及以下	5,016	95.96%
合计	5,228	100.00%

(3) 按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比
高层管理人员	18	0.34%
中层管理人员	193	3.69%
职能中心员工	122	2.33%
客服人员	338	6.47%
维修人员	372	7.12%
保洁人员	1,795	34.33%
安防人员	1,661	31.77%
绿化人员	241	4.61%
对外劳务派遣	268	5.13%
其他	220	4.21%
合计	5,228	100.00%

截止 2022 年 3 月 31 日，股份公司及子公司共有员工 5,228 人，公司已经与 4,152 名员工签订了书面劳动合同，剩余部分为退休返聘人员及达到退休年龄无法缴纳社保的人员已签订劳务合同。公司已经为 2,651 名签署劳动合同的员工缴纳了社保，占应缴纳社保缴纳员工比例为 63.84%。

公司已经为未缴纳社保及缴纳社保的 4,647 人购买了雇主责任险。雇主责任险的保险项目包括伤亡责任险、医疗责任险和附加 24 小时意外条款，具体为上下班途中及工作中发生意外事故而导致员工伤残、死亡的赔偿及住院、门诊医疗的报销。

报告期各期末，公司社会保险及住房公积金缴纳人数情况如下：

时间	项目	员工人数	缴纳人数	未缴纳人数					
				合计	新入职员工	返聘员工	在其他单位缴纳	自愿放弃	拟离职人员
2022-3-31	基本养老保险	5228	2651	2577	401	1076	52	904	144
	社会医疗保险	5228	2639	2589	401	1076	52	916	144
	失业保险	5228	2456	2772	401	1076	52	1099	144
	工伤保险	5228	2644	2584	401	1076	52	911	144
	生育保险	5228	2639	2589	401	1076	52	916	144
	住房公积金	5228	588	4640	401	1076		3019	144
2021-12-31	基本养老保险	4966	2179	2787	465	1151	43	983	145
	社会医疗保险	4966	2163	2803	465	1151	43	999	145
	失业保险	4966	1997	2969	465	1151	43	1165	145

	工伤保险	4966	2165	2801	465	1151	43	997	145
	生育保险	4966	2163	2803	465	1151	43	999	145
	住房公积金	4966	533	4433	465	1151		2672	145
2020-12-31	基本养老保险	4298	1720	2578	346	1093	40	996	103
	社会医疗保险	4298	1699	2599	346	1093	40	1017	103
	失业保险	4298	1561	2737	346	1093	40	1155	103
	工伤保险	4298	1701	2597	346	1093	40	1015	103
	生育保险	4298	1698	2600	346	1093	40	1018	103
	住房公积金	4298	416	3882	346	1093		2340	103

注：1、返聘员工：返聘员工不再需要为其缴纳社会保险和住房公积金；2、在其他单位缴纳：公司部分员工因个人原因不能停止在原单位或地区缴纳社保及公积金，相关人员已出具声明确认，因此导致其未享受到社保待遇的后果和责任有本人承担，相关损失和法律责任与公司无关；3、自愿放弃：员工已出具声明确认，其已购买了新农合或城镇居民保险，自愿放弃五险一金，不愿意让公司代扣社保和住房公积金个人需承担的部分，由此造成的一切后果由本人资源承担，与公司无关。

根据银川市人力资源和社会保障局出具的《劳动用工情况证明》，公司在经营管理中，能遵守国家有关劳动和社会保障方面的法律、法规，合法规范经营。

股份公司在报告期内缴纳社会保险费、住房公积金的人数与公司员工总数之间的差异确因客观原因所造成，股份公司的控股股东中房发展和实际控制人承诺：“银川中房物业集团股份有限公司及其全资子公司正在按照相关规定缴纳社会保险和住房公积金，如将来因任何原因出现需要银川中房物业集团股份有限公司及子公司补缴社会保险、住房公积金和滞纳金之情形或被相关部门处罚，本公司（人）将无条件支付所有需补缴的社会保险金、住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项”。

2、核心技术人员情况

☐适用 ☒不适用

（九）劳务分包、劳务外包、劳务派遣情况劳动用工

事项	是或否	是否合法合规/不适用
是否存在劳务分包	否	不适用
是否存在劳务外包	是	是

是否存在劳务派遣	否	不适用

公司不存在接受劳务派遣用工情况。

其他情况披露：

☒适用 ☐不适用

关于劳务外包公司外包服务主要包括保洁服务，具体内容详见“第二节公司业务”之“二、内部组织结构及业务流程”之“（二）主要业务流程”之“2、外协或外包情况”。

（十）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

☐适用 ☒不适用

四、公司主营业务相关的情况

（一）收入构成情况

1、按业务类型或产品种类划分

单位：元

产品或业务	2022年1月—3月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务						
商业物业服务	37,657,043.17	34.45%	129,765,915.75	31.66%	104,490,909.35	30.64%
住宅物业服务	64,153,000.74	58.70%	239,043,205.31	58.33%	211,372,337.57	61.98%
二、增值服务	7,486,890.26	6.85%	41,012,713.07	10.01%	25,158,135.49	7.38%
合计	109,296,934.17	100.00%	409,821,834.13	100.00%	341,021,382.41	100.00%

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

（二）产品或服务的主要消费群体

公司主要从事物业管理及相关配套服务，具体包括秩序维护、保洁、设备设施维护、绿化养护等，主要物业类型包括住宅小区、政府办公楼、商业综合体等，主要客户包括小区业主、政府机构、企事业单位等。

1、报告期内前五名客户情况

2022年1月—3月前五名客户情况

单位：元

业务类别		提供物业等服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例
1	宁夏医科大学	否	物业费	2,834,969.29	2.59%
2	宁夏银行股份有限公司	否	物业费	2,298,674.36	2.10%
3	宁夏中房实业集团	是	物业费及其他	2,022,204.32	1.85%

	有限公司		服务费用		
4	中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行	否	物业费	1,949,819.81	1.78%
5	北方民族大学	否	物业费	1,320,356.03	1.21%
合计		-	-	10,426,023.81	9.53%

注:宁夏中房实业集团有限公司及其子公司销售详细情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联关系及关联交易”。

2021 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		提供物业等服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例
1	宁夏中房实业集团有限公司	是	物业费及其他服务费用	26,861,115.83	6.55%
2	宁夏医科大学	否	物业费	10,942,426.55	2.67%
3	宁夏银行股份有限公司	否	物业费	5,413,478.38	1.32%
4	中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	否	物业费	5,380,814.51	1.31%
5	北方民族大学	否	物业费	5,017,028.08	1.22%
合计		-	-	53,614,863.35	13.07%

2020 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		提供物业等服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例
1	宁夏中房实业集团有限公司	是	物业费及其他服务费用	18,329,028.94	5.37%
2	宁夏医科大学	否	物业费	10,673,395.78	3.13%
3	石嘴山市机关事务服务中心	否	物业费	9,011,206.40	2.64%
4	中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	否	物业费	5,969,554.74	1.75%
5	宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	否	物业费	4,005,990.66	1.17%
合计		-	-	47,989,176.52	14.06%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要客户中占有权益情况：

☐适用 ☒不适用

2、客户集中度较高

☐适用 ☒不适用

3、其他情况

□适用 √不适用

(三) 供应商情况

1、报告期内前五名供应商情况：

公司采购主要包括保洁外包服务、清洁类用品，绿化养护类用品，设备设施维护所需的各类维修配件等；以及电梯、消防等维修养护，安保服务等专业服务。

2022年1月—3月前五名供应商情况

单位：元

业务类别		主营业务			
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	银川家博士保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	1,306,106.79	3.98%
2	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	1,020,740.14	3.11%
3	银川道嘉服务物业管理有限公司	否	保洁服务	129,702.96	0.40%
4	宁夏博朗德保洁服务有限公司	否	保洁服务	429,729.24	1.31%
5	西宁市城东区恒易达建材消防器材商店	否	材料、办公、耗材	374,683.80	1.14%
6	西宁众欣物业管理有限公司	否	保洁服务	372,922.76	1.14%
7	宁夏兴晟祥餐饮管理有限公司	否	餐饮服务	345,699.90	1.05%
合计		-	-	3,979,585.59	12.13%

银川家博士保洁科技服务有限公司、宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司、银川道嘉服务物业管理有限公司股东均为周军、周旭豪。

2021年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		主营业务			
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	银川家博士保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	3,922,713.38	3.06%
2	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	3,754,433.69	2.93%
3	银川道嘉服务物业管理有限公司	否	保洁服务	204,950.41	0.16%
4	西宁市城东区恒易达建材消防器材商店	否	材料、办公、耗材	1,792,421.45	1.40%
5	宁夏博朗德保洁服务有限公司	否	保洁服务	1,738,357.55	1.36%
6	银川高新技术开发区美康保洁用品商行	否	保洁用品	1,688,893.44	1.32%

7	西安绿洲保洁服务有限公司银川分公司	否	保洁服务	1,273,329.23	0.99%
合计		-	-	14,375,099.15	11.22%

2020 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		主营业务			
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	4,331,670.21	4.25%
2	银川家博士保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	1,899,659.11	1.86%
3	宁夏博朗德保洁服务有限公司	否	保洁服务	1,179,731.11	1.16%
4	宁夏博安特保安服务有限公司	否	保洁服务	1,094,885.93	1.07%
5	宁夏贵萍保洁服务有限公司	否	垃圾清运	907,126.74	0.89%
6	北京依利特物业服务服务有限公司银川分公司	否	保洁服务	685,892.41	0.67%
合计		-	-	10,098,965.51	9.90%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要供应商中占有权益情况：

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要供应商中占有权益情况：

☐适用 ☒不适用

2、 供应商集中度较高

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况披露

☐适用 ☒不适用

(四) 主要供应商与主要客户重合的情况

☐适用 ☒不适用

(五) 收付款方式

1. 现金或个人卡收款

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金收款	1,460,440.15	1.34%	10,439,791.18	2.55%	13,371,419.60	3.92%
个人卡收款						

合计	1,460,440.15	1.34%	10,439,791.18	2.55%	13,371,419.60	3.92%

具体情况披露：

报告期内，受疫情的影响及缴费方式的进步，公司宣传鼓励服务用户采用非现场方式进行物业缴费，形式主要有微信扫码、银行卡转账缴费、公众号缴费三种方式。但仍有部分住宅用户采用现金缴费的情况，报告期内现金缴费金额分别为 13,371,419.60 元、10,439,791.18 元、1,460,440.15 元，有下降趋势，占比分别为 3.92%、2.55%、1.34%，占比逐渐下降。

现金收款主要是阅海万家、金菊园、幸福世家等居民园区取得物业费等事项。收费员引导客户优先使用无现金方式收款，积极向客户推荐 POS 机二维码、线上收款方式，由于单笔金额较小，无单独签订合同。公司收到客户缴费后，首选提示客户开具发票，如客户未能确定开具发票，则向客户开具收款收据。年度内如果客户需要报销发票，客户需提供原始的收款收据，经核实无误后开具发票。

公司与个人客户的结算方式包括现金结算、POS 机结算及线上缴费，目前公司通过使用移动物管 APP，在线上交费，尽量减少人员接触现金，除个人客户结算存在现金收款的情况，其他项目收入均采用银行转账及移动物管 APP、收费易的方式收款。

为保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性，现金及时存入银行，对于现金结算和个人客户公司现金收款管理情况如下：

公司制定了《现金管理制度》，规定了“公司收取的现金当日送交银行，不得坐支，不得用白条抵库。所需现金必须从开户银行提取”。公司各项目部设有专门的收款人员（客服经理），通过收费软件开具电子收据或发票的销售凭证给客户，客户凭销售凭证到客服经理处通过电子支付、POS 刷卡方式或现金方式进行缴款，银行刷卡部分 T+1 日到账（银行账户），现金款项当天存入银行，晚于银行营业时间存放于保险柜，次日早晨缴存银行；客服经理每日进行电子交账，对于 POS 机刷卡、转账、现金缴款单的，客服经理交账后到公司计财中心核销，计财中心财务人员根据交账报表核对软件数据，核销收款金额和支付方式并在交账报表上盖收款章，无误后，财务人员销账处理、进行财务记账、核对银行账。

公司制定了《项目收款制度》，从票据领用、收款管理两个方面进行了规范。票据领用方面，公司针对关键收款岗位人员票据领取及使用制定严格管理制度，经项目管理人员申请，票据领用人向计财中心领取票据，同时在票据领用单上签字，项目使用票据以电子票据的形式在收费软件上领取、核销。收费软件上有领用、使用记录。

收款管理方面，收取现金必须每天进账，每日收款，每日必须在收费软件进行交账，现金当日入账，不得超过 24 小时。7 日内且不迟于次月 1 日前必须至计财中心进行票据核销。公司严格按照上述内部控制制度执行并进行日常管理，目前岗位分工明确，相互牵制，运行有效。

2. 现金付款或个人卡付款

☐适用 ☒不适用

(六) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、销售合同

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同内容	合同金额 (万元)	履行情况
1	物业管理服务合同	石嘴山市机关事务服务中心	否	物业管理服务	1276.8025/三年	正在履行
2	物业委托服务合同	宁夏医科大学	否	物业委托服务	1,088.0397/年	正在履行
3	物业委托服务合同	宁夏医科大学	否	物业委托服务	960/年	履行完毕
4	后勤服务外包合同	中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行	否	后勤服务外包	826.72368/年	正在履行
5	物业服务合同	银川市机关事务服务中心	否	物业服务	812.0888/两年	履行完毕
6	物业保洁服务合同	中国石化长城能源化工(宁夏)有限公司	否	物业保洁服务	1,261.5456/两年	履行完毕
7	物业管理服务合同	石嘴山市机关事务管理局	否	物业管理服务	895.4022/年	履行完毕
8	物业管理服务合同	华夏银行股份有限公司银川分行	否	物业管理服务	581.6106/三年	正在履行
9	服务外包管理合同	宁夏银行股份有限公司	否	服务外包管理合同	539.9126/年	正在
10	保洁服务外包合同	北方民族大学	否	保洁服务外包合同	490.3681/年	正在履行
11	物业服务合同	宁夏回族自治区生态环境监测中心、银川市生态环境局	否	物业服务	416.16675/三年	正在履行
12	物业服务合同	宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	否	物业服务	369.2552/年+浮动	履行完毕
13	物业服务委托合同	招商银行股份有限公司银川分行	否	物业服务委托	335.87/三年	正在履行

2、采购合同

序号	合同名称	供应商名称	关联关系	合同内容	合同金额	履行情况

					(万元)	
1	中房玺云台南北区、璞樾台、北塔书院、博文堂公寓保洁服务外包合同	银川家博士保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	203	履行完毕
2	东城人家小区物业保洁合同	宁夏博朗德保洁服务有限公司	否	保洁服务	166.98	履行完毕
3	东城人家小区物业保洁合同	宁夏博朗德保洁服务有限公司	否	保洁服务	183.5172	履行完毕
4	阅海万家 F2 区保洁服务外包合同	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	129.9/年	正在履行
5	阅海万家 F3 区保洁服务外包合同	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	115.2/年	正在履行
6	应急管理厅职工餐厅托管协议	宁夏兴晟祥餐饮管理有限公司	否	餐厅托管	115.2333	正在履行
7	观湖壹号保洁服务外包合同	银川家博士保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	101.51	正在履行
8	高尔夫家园小区保洁服务合同	宁夏博安特保安服务有限公司	否	保洁服务	85.68	履行完毕
9	垃圾承包清运协议	宁夏贵萍保洁服务有限公司	否	垃圾承包清运	据实结算	正在履行
10	阅海万家 E 区保洁服务外包合同	宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	否	保洁服务	81	正在履行
11	保洁用品及耗材采购合同	银川高新技术开发区美康保洁用品商行	否	保洁用品及耗材采购	按季度结算	正在履行
12	维修材料、办公、劳保用品采购协议	西宁市城东区恒易达建材消防器材商店	否	维修材料、办公、劳保用品采购	按月结算	正在履行

3、借款合同

☐适用 ☒不适用

4、担保合同

☐适用 ☒不适用

5、抵押/质押合同

☐适用 ☒不适用

6、其他情况

□适用 √不适用

五、经营合规情况

（一）环保情况

事项	是或否或不适用
是否属于重污染行业	否
是否取得环评批复与验收	不适用
是否取得排污许可	不适用
日常环保是否合法合规	是
是否存在环保违规事项	否

具体情况披露：

具体情况披露：根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司行业属于“房地产业（K70）”下的“物业管理（K702）”；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》规定，公司所在行业属于“房地产业（K70）”；根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“房地产业（K70）”。根据《企业环境信用评价办法（试行）》（环发[2013]150号），重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业 16 类行业，以及国家确定的其他污染严重的行业。公司所处行业不属于国家环境保护部公布的重污染行业之列。

根据《排污许可管理办法（试行）》和《固定污染源排污许可分类管理名录》相关规定，公司业务不属于需要办理排污许可证的情形。

报告期内，公司的日常生产经营活动符合环境保护的要求，未受过环境保护部门的处罚。

（二）安全生产情况

事项	是或否或不适用
是否需要取得安全生产许可	否
是否存在安全生产违规事项	否

具体情况披露：

不适用

（三）质量监督情况

事项	是或否或不适用
是否通过质量体系认证	是
是否存在质量监督违规事项	否

具体情况披露：

2019年8月28日，北京联合智业认证有限公司核发质量管理体系认证证书，银川中房物业集团股份有限公司质量管理体系符合 ISO9001:2015 标准，认证范围：物业服务，有效期至 2022 年 8 月 27 日。

2019年8月28日，北京联合智业认证有限公司核发职业健康安全管理体系认证证书，银川中

房物业集团股份有限公司职业健康安全管理体系符合 ISO45001:2018 标准，认证范围：物业管理及相关管理活动，有效期至 2022 年 8 月 27 日。

（四）其他经营合规情况

√适用 □不适用

银川市住房和城乡建设局、银川住房公积金管理中心、银川市人力资源和社会保障局、银川市人力资源和社会保障局、银川市审批服务管理局、国家税务总局银川市兴庆区税务局分别出具证明，报告期内股份公司经营活动合法合规，不存在生产经营行为违反工商管理、劳动法、税法等相关法律、行政法规及其他规范性文件而受到重大行政处罚的情形；股份公司报告期内不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、尚未有明确结论意见的情形，报告期内行政处罚情况详见“第三节公司治理之公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况”。

银中物业及除宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司外的子公司日常经营场所主要为公司自有的兴庆区玺云台 30 号楼 101、102、504、505、1201、1202、1203、1204、1205、1901、1902、1903、1904、1905 室，兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 208、209、2010、2011、2012、2013、2014、2015、2016、2017 室，总建筑面积为 2,382.86 m²，兴庆区玺云台小区 30 号楼、34 号楼均已配备了火灾自动报警系统、消防联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、灭火器等消防设备和设施，设置了相应的消防通道；银中物业承租董云所有的位于银川市兴庆区的中房高尔夫健康街 4-13B 号的商铺用于办公，总建筑面积为 134.71 m²，2022 年 9 月 14 日到期未再续租；西宁物业长期免费使用宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司所有的位于西宁市城东区夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室为日常经营场所，面积 309.13 m²；公司承租宁夏人大办公厅 4 号楼 74 间客房用于酒店经营，总建筑面积为 5,700.00 m²。截至本公开转让说明书披露日，银中物业及子公司使用的日常经营场所办理消防备验收、备案情况如下表：

主体名称	地理位置	验收/备案	验收/备案凭证
银中物业及除宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司、宁夏中房长城宾馆管理有限公司外的子公司	兴庆区玺云台 30 号楼 101、102、504、505、1201、1202、1203、1204、1205、1901、1902、1903、1904、1905 室，兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 208、209、2010、2011、2012、2013、2014、2015、2016、2017 室	已验收	银公消验字【2015】第 0561 号

宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	青海省西宁市城东区夏都大街190号3号楼190-18室	已备案	630000WYS140000036 (2014年)
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	银川市金凤区贺兰山中路266号	已验收	银公消（建验）字 [2008]第0001号

注：公司在成都、北京、海南未设置日常经营场所，主要使用客户提供的场地办公。

根据《中华人民共和国消防法》第十一条、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条、第二十六条规定，兴庆区玺云台小区 30 号综合楼、34 号商业楼以及宁夏人大办公厅 4 号楼需要消防验收，青海省西宁市城东区夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室需要消防备案，公司的日常经营场所均已按法律规定完成验收或备案。

公司日常经营场所季度主管机关的检查或者“双随机”检查均合格。

六、 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、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。

公司目前产品的销售方式和渠道包括招投标（公开招投标或邀标）及商业谈判方式。公司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，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观地感受公司提供物业服务的质量。在提送标书评审中标后与客户签订物业服务合同，合同期限通常在一年以上，并依照双方约定耗材、服务周期等。

1、采购模式

公司日常经营所需用品涵盖物料类、资产类、办公用品等，主要采用集中采购方式，服务设备的采购则根据实际需求制定采购计划。需采购物品均由公司进行市场询价后，统一选择合格的供应商。公司与部分供应商签订了一定期限的框架采购合同，根据采购的频度按每月或季

度汇总各部门需求计划后向相关供应商下达《采购清单》。供应商在收到《采购清单》后通常会于 3 个工作日内根据各部门需求物品种类及数量送货上门，并承担运费和装卸货费用，待收到采购物品，清点数量无误，不存在质量问题后签收，支付采购款并取得相应发票。为保证服务的质量，各物业项目部按实际需求制定物业服务物料的采购计划，由公司汇总统一采购，供应商将所采购物品直接按各项目采购计划配送至服务现场，项目部领取备存。物品的采购价格实行协商定价制度，行政人事中心根据供应商按季度提供《物品价格表》，每季度进行市场价格调研后，分别与相关供应商协商制定各种物料及设备价格，协定后的物品价格季度内不会高于同一商品市面最低零售价格。

公司的劳务采购主要鉴于物业管理行业具有所需人力较多、用工时间不固定、工作内容简单的特点，为降低管理成本，通过与保洁服务公司签订《业务分包协议》采用业务分包的形式作业。

2、服务模式

公司拥有多年的服务经验，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，从而更好地迎合业主的需求。在服务过程中，公司派专人不定期地进行过程、服务巡视，了解业主的实际感受，发现服务中存在的问题，保障服务的质量。

3、销售模式

公司主要通过招投标或商务谈判获取业务订单。招投标包含公开招投标和邀请招标两种方式，公司一般通过参与投标获取物业项目的物业服务合同，少量物业项目采用商务谈判模式。

公司通过商务谈判模式获取的订单不存在商业贿赂情况，公司不定期对员工进行业务培训，指导员工合规开展业务。

公司主要业务为物业服务，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，并鼓励业主以刷卡及非现场方式结算，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。

报告期内收入取得方式如下表：

获取方式 方法	订单 数量	2020 年度		订单 数量	2021 年度		订单 数量	2022 年度 1-3 月	
		金额（万 元）	占营业 收入比		金额（万 元）	占营业 收入比		金额（万 元）	占营业 收入比
公开招标	94	21,277.75	67.36%	102	24,397.77	66.15%	98	6,622.43	65.05%

邀标方式	7	407.92	1.29%	4	438.22	1.19%	1	208.00	2.04%
议标方式			%	1	27.36	0.07%			
商务谈判	71	9,900.65	31.34%	89	12,017.56	32.58%	92	3,350.57	32.91%
合计	172	31,586.32	100.00%	196	36,880.91	100.00%	191	10,181.00	100.00%

公司出具了《关于遵守〈关于禁止商业贿赂行为的暂行规定〉、〈中华人民共和国招标投标法〉的声明》，主要内容为“公司在商业谈判时严格遵守《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》及其他相关法律法规的规定。不存在给付或收受现金、红包、礼金、有价证券、实物、虚假借款、回扣等其他任何形态的贿赂行为。公司在参与投标活动时，严格遵守《中华人民共和国招标投标法》及其他相关法律法规的规定。不存在与其他投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的行为。公司自成立伊始参与的任何商业活动都遵循公平竞争的原则，遵守并维护良好的市场秩序。”主办券商与律师取得了公司出具的《声明》，“报告期内，公司通过公开投标方式获得项目合同，在投标过程中，严格遵循项目发包方制订的招投标流程，不存在围标、串标等违法违规行为。”

4、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：一是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；二是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；三是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；四是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；五是适时兼并良性物业，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。

七、 所处行业、市场规模及基本风险特征

（一） 公司所处行业的基本情况

1、行业主管单位和监管体制

序号	行业主管单位	监管内容
1	中华人民共和国住房和城乡建设部	全国物业管理活动的监督管理工作
2	中国物业管理协会	组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形

		象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争。

2、主要法规和政策

序号	文件名	文号	颁布单位	颁布时间	主要涉及内容
1	转发发改委等部门关于加快推进城镇环境基础设施建设知道意见的通知	国办函[2022]7号	国务院	2022年2月	加快补齐重点地区、重点领域短板弱项，构建集污水、垃圾、固体废物、危险废物、医疗废物处理处置设施和监测监管能力于一体的环境基础设施体系。
2	公布“加强物业管理 共建美好家园”典型案例	建办房[2022]4号	住建部	2022年2月	公布 100 个“加强物业管理 共建美好家园”典型案例。
3	“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划	国发〔2021〕35号	国务院	2022年2月	2025 年养老服务床位总量 900 万张以上，新建城区、新建居住区配套建设养老服务设施达标率 100%等。支持物业企业与社区养老机构合作提供居家养老服务，将保洁服务范围由公共区域向老年人家庭延伸，拓展为老服务等。
4	国务院办公厅转发国家发展改革委关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质若干意见的通知	国办函〔2021〕103号	国务院	2021年11月	30 项具体措施推动生活性服务业补短板、上水平。
5	《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》	国办发〔2006〕37号	住建部等八部委	2021年7月	重点政治物业服务等房地产相关领域的突出问题。

6	关于印发《“十四五”民政事业发展规划》的通知	民发〔2021〕51号	发改委，民政部	2021年6月	规划中，社区治理体系和社区养老成为重点工程。
7	《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》	建标〔2021〕28号	住建部	2021年4月	推进数字家庭系统基础平台和智慧物业管理平台等平台对接，完善标准体系建设。
8	关于公开征求《城市一刻钟便民生活圈建设指南（征求意见稿）》的通知	商办流通函〔2021〕247号	商务部流通发展司	2021年3月	鼓励由物业公司、居民代表等组成社区商业管理机构构成自律组织，建立多方共商共管机制。
9	《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	建房规〔2020〕10号	住建部等十部门	2020年12月	从提升物业管理水平、强化物业服务监督管理等6个方面对提升住宅物业管理水平和效能提出要求。
10	《近期扩内需促销费的工作方案》	发改综合〔2020〕1565号	发改委	2020年10月	推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。
11	《中华人民共和国民法典》	--	中华人民共和国全国人民代表大会	2020年5月	增设《物业服务合同》专章，明确物业服务企业权利义务与责任。业主的建筑物区分所有权、物业服务合同的规定纳入《民法典》。物业服务收支项目要求公开，改变表决方式、提高表决效率，降低了需要业主共同决定事项的表决门槛。
12	关于新时代服务业高	发改产业	国家发	2019年10月	完善商贸旅游、社区服

	质量发展的指导意见	(2019) 1 602 号	展 改 革 委 市 场 监 管 总 局		务、物业服务、健康服务、养老服务等传统服务领域标准。
13	关于修改和废止部分行政法规的决定	中 华 人 民 共 和 国 国 务 院 令 (第 648 号)	国务院	2022 年 5 月	修订《物业管理条例》

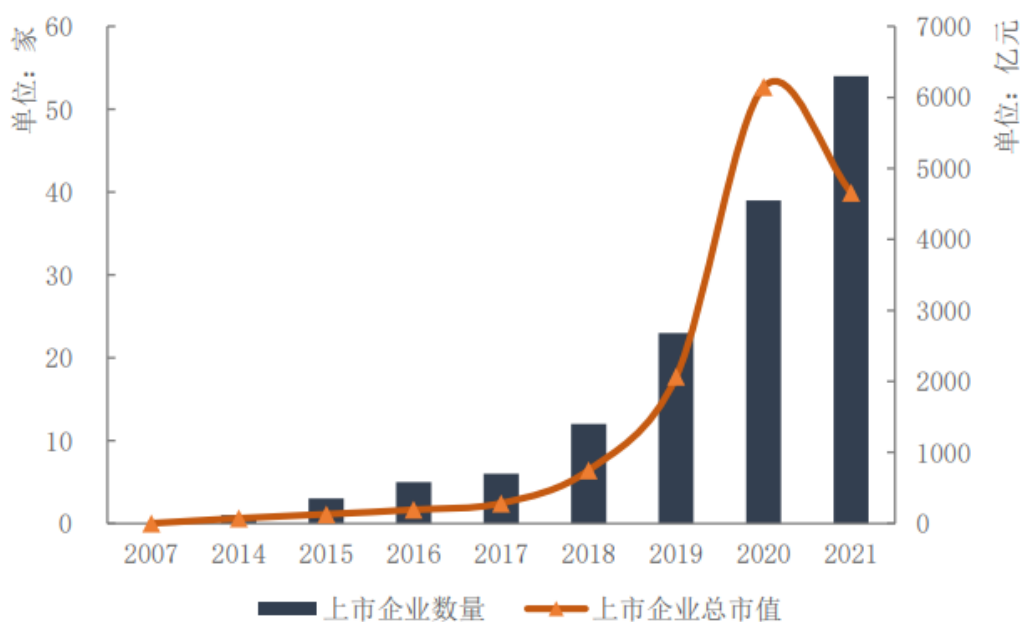
3、行业发展概况和趋势

(1) 行业发展概况

我国的物业管理行业于上个世纪 80 年代开始，经历了四十余年的发展，物业管理行业的发展方式从粗放型发展开始向精细化发展深入，目前处于快速发展的黄金时期。

①物业管理部門獨立运营推动行业市场化程度加深

物业管理实现从房地产开发企业的业务保障部门，转变为全社会的民生行业。然而随着房地产调控政策的收紧，一方面部分房地产开发企业出现了流动性问题，房地产开发行业进入行业调整阶段，然而物业管理服务部门的经营效益与运营能力大幅度提升，成为房地产公司重要的创收板块，部分上市物业管理公司的市场估值甚至超过了开发母公司，因此物业管理企业也逐渐从幕后走向台前，进入独立的市场化运营时期。

图：2007-2021 年港交所主板上市物业服务企业情况¹

数据来源：中指研究院

②物业管理行业市场化促进物业管理服务多元化

物业管理服务实现从传统的“四保一服”的服务到多元化服务的跨越式发展。物业管理业务起始于住宅物业服务，在很长一段时间里，物业管理行业的服务内容局限于以“保安、保洁、保绿、保修、客服中心”的“四保一服”服务，服务对象绝大多数为住宅类房屋。面对内外部环境变化，物业管理企业开始开辟多元社区增值服务、把握非住宅业态机会，不仅持续在商业运营领域发力，而且逐步参与老旧小区改造等城市服务领域。行业持续创新服务理念，从“对物的管理”跃升为“对人的服务”与“对空间的赋能”，并逐渐打开服务边界。



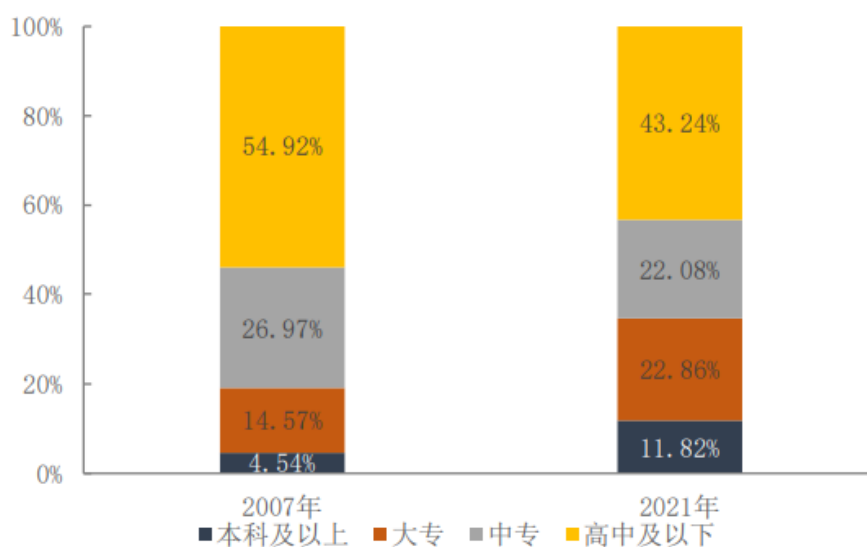
图：百强企业开展的城市服务及部分相关业务内容



③物业管理服务多元化吸引高素质人才

行业品质化发展促进企业人才机构持续优化。2021 年物业管理百强企业员工中拥有本科及以上学历的人员占比达到 11.82%，较 2007 年提升了 7.28 个百分点，与此同时，高中以下学历的人员占比从 2007 年的 54.92%稳步下降到 43.24%，降低了 11.68 个百分点。百强企业人才学历结构的“一升一降”见证了物业管理行业发展的不断突破、革新。除了直接招聘高学历、高素质人才外，企业内部自主培养也是百强企业获得人才的重要途径。通过不断优化内部培训系统、薪酬架构，完善激励计划来增强员工的归属感和认同感，激发员工的积极性和创造性，自主培养出更适应企业智慧化、品质化发展现实需要的复合人才。

图：2007 年与 2021 年百强企业员工学历结构对比



数据来源：中指研究院

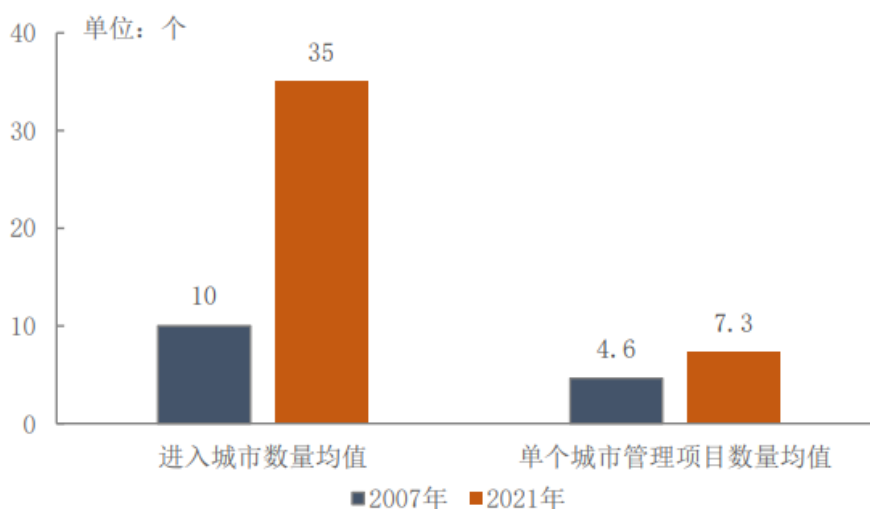
（2）行业发展趋势

①横向完善城市布局

从区域到全国。物业百强企业在空间布局方面通常会紧跟开发母公司的脚步，以头部企业的

空间布局实践为例，从区域深耕到全国化布局，再到聚焦主要城市群，开发企业“攻城略地”，物业服务企业负责“保障后勤”，在共同推进我国城市化建设进程的同时，也为我国物业管理行业的快速发展撑开了地理空间。

图：2007-2021 年百强企业进入城市数量、单个城市管理项目情况

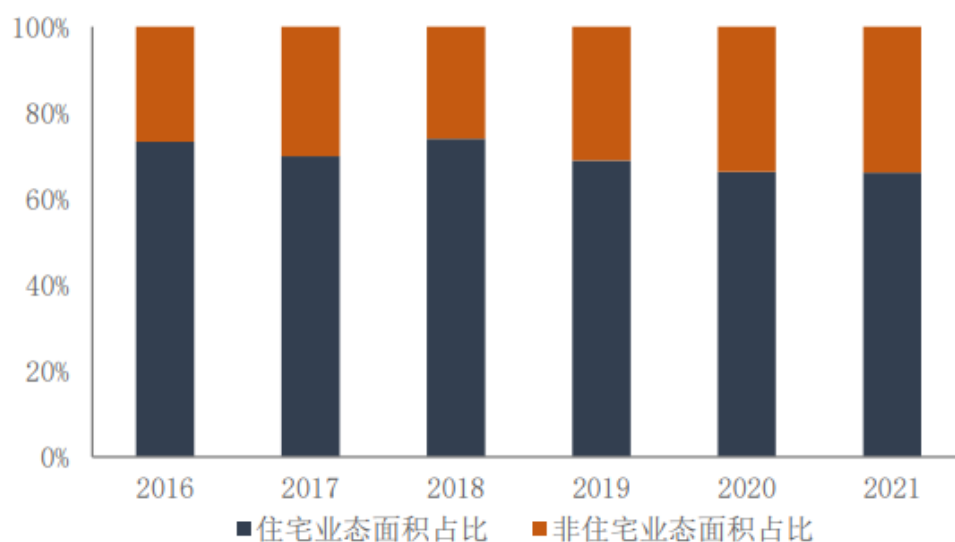


数据来源：中指研究院

②纵向拓宽业务边界

从社区到城市。百强企业服务空间始于住宅社区，随着市场的发展逐渐向外延伸至商场、办公楼、政府公建、学校、医院等非住宅空间领域。在非住宅领域，除了市场上传统的写字楼、商场等空间，百强企业把握“机关及企事业单位后勤服务社会化改革”和“公共服务领域鼓励社会资本参与投资和运营”的政策机会，积极承接政府机关、国有企业、事业单位等相关物业管理服务，顺势切入交通枢纽、体育场馆等公共服务领域，进一步加速服务空间扩张。

百强企业与城市共生，既抓住了城市化发展带来的广阔市场机会，实现了管理规模快速发展和业务模式的创新突破，又积极应对城市发展过程中岁月带来问题和挑战，努力把握城市更新机遇，尝试改善城市治理微单元。我国“十四五”规划明确提出“实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，提高城市治理水平”，并设定了 5.3 万个老旧小区改造的量化指标任务。老旧小区的改造、治理是城市发展和综合治理的“短板”之一，百强企业积极响应政府“补短板”的最新要求，通过与城市政府携手合作，参与老旧小区改造，为老旧小区引入全新的物业管理模式，改善城市治理微单元，提升城市老旧社区的居住水准，增强城市居民的幸福感和安全感。

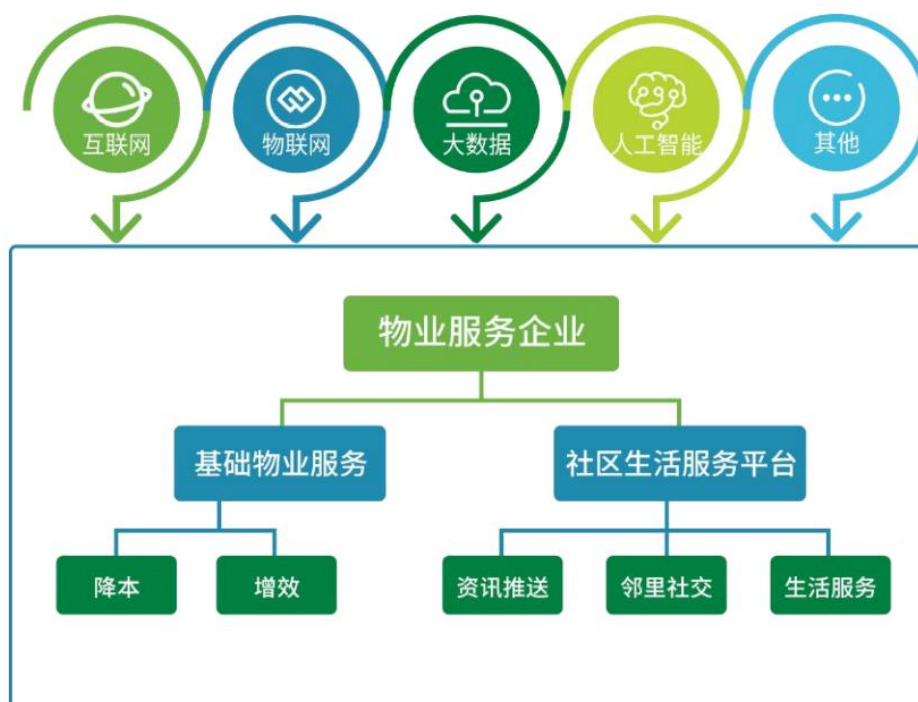
图：2016-2021 年百强企业服务业态面积占比变化情况

数据来源：中指研究院

③积极探索智慧物业

随着物联网、云计算、移动互联网、大数据、人工智能等新科技产生了突破性的进展，物业管理企业开始拥抱科技，建设智慧物业。目前智慧物业科技赋能仍处于探索阶段，主要以智能硬件设备的应用为主，在社区内的渗透率逐步提升。目前头部物企的智能化、信息化、自动化的智慧软硬件设施正陆续投入使用，包括智能道闸系统、服务机器人、智能门禁、集成管控系统等应用。在智慧物业建设后期，可有效降低人工成本，提升项目整体利润率，同时进一步提高服务质量以及精细度，降本增效，提升企业长期竞争力。

图8 科技应用为物企赋能



数据来源：中指研究院

④并购整合将促进行业集中度进一步提升

行业并购市场火热，并购趋势将进一步延续。并购市场的标的由中小物企向头部物企、上市物企、拟上市物企演变，更多的优质标的入场，参与者由民企主导，到国资背景企业逐步参与，同时市场格局由卖方市场向买方市场转变，手握大量现金的企业减少，优质标的增多。2021 年共有 29 家上市物企发起 53 项并购，并购交易总额达 355.88 亿元，交易所付总代价为上年同期(94.30 亿元)的 3.77 倍。仅第一季度，上市物企共计公告 12 起并购事件，交易金额总额 115.21 亿元，已超过 2020 年全年交易金额。单笔平均交易额为 6.71 亿元，为上年同期(1.75 亿元)的 3.85 倍。

图 6：2018 年-2021 年上市物企披露的并购交易金额、数量和企业数



数据来源：中指研究院

⑤以绿色服务促进低碳环保

践行环保，既是物业服务企业作为社会主体应履行的社会责任，也是企业实现高效运营、持续发展的必然选择。绿色建筑作为全球公认的实现低碳社会的解决方案之一，近几年愈发受到了市场的关注，物业服务企业作为绿色建筑的运营者，正加速迈向可持续发展和 ESG 方向转型之路。从上市企业披露的 ESG 报告中可以看出，越来越多的百强企业努力投身到绿色服务体系的构建中。

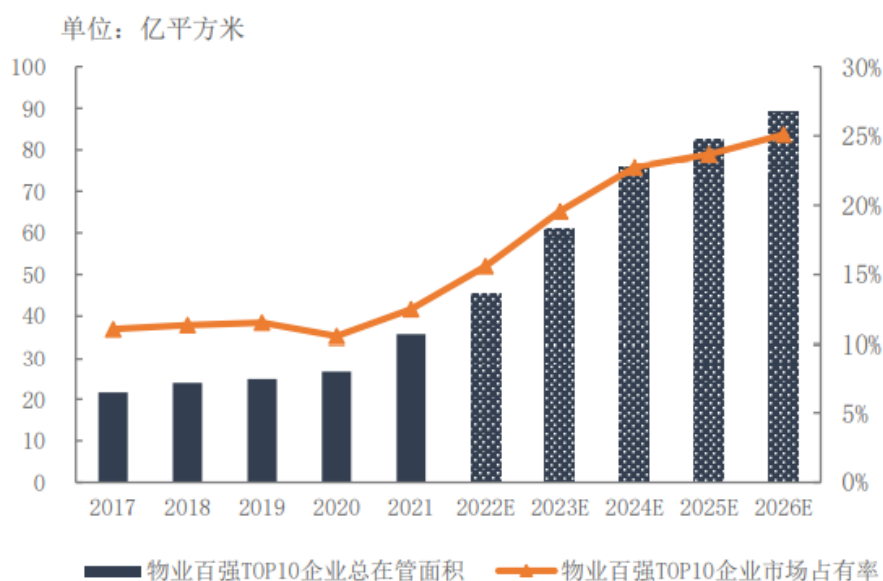
4、行业竞争格局

目前行业仍保持着“小龙头”与小企业并存的竞争格局。尽管涌现了一批规模庞大、业务范围广的品质物业管理企业作为“小龙头”，但是行业现阶段具有中小企业多，分散度高的特点。

就目前情况看，物业管理公司在管理规模已呈现出明显的分化格局。大型物业服务企业管理规模遥遥领先，2021 年底，行业头部管理面积就已经突破 8.5 亿平方米，而同一时间，在披露数据的物业百强上市公司中，管理面积不足 1 亿平方米的企业数量约占上市企业总数的 66%，企业规模差异明显。

伴随物业管理行业集中度的提高，物业管理企业的管理规模将进入加速分化的阶段。不同规模的企业基于各自的战略目标，将按照差异化的发展路径在行业内展开激烈竞争，企业间的规模差异将会更加明显。全国性大型企业在继续扩充规模的同时，积极进行科技赋能，向公共服务领域开拓；中型企业则会更倾向与选择强化区域优势，背靠关联地产企业，深耕地方业务，同时加速并购提升规模，发展多样化增值业务以增加客户粘性；小型企业则牢牢守住大本营，同时寻求低成本的规模扩张机会，持续巩固自身专业优势，保持业绩稳定，提升盈利水平。

图：2017-2026 年百强 TOP10 企业管理面积及市场占有率情况及预测



数据来源：中指研究院

5、行业壁垒

1. 资质壁垒

根据物业管理企业资质办法，物业管理企业的资质分为一级、二级及三级。拥有一级资质的物业管理企业获许承接任何房地产管理项目。拥有二级资质的物业管理企业获许承接少于 300000 平方米的住宅项目及少于 80000 平方米的非住宅项目的房地产管理。拥有三级资质的物业管理企业获许承接少于 200000 平方米的住宅项目及少于 50000 平方米的非住宅项目的房地产物业管理。

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，虽然取消了强制资质认定，对于住宅物业业主在对物业管理公司的资质上并没有太多的要求，而另外一部分业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，如具有物业管理一级资质的企业才具有投标资格等，新进入者短期内难以全面符合一级资质要求的注册资本、专业人员、管理面积、制度标准等条件，面临一定的资质壁垒。

2. 项目运营能力壁垒

物业管理行业涵盖众多的设施设备维护、高频的人员调度、复杂的客户关系维护和高标准的安全管理等一系列事务，物业企业需具备一套高效的管理及运营系统以保证物业项目的顺利实施。对于一些于人员流动性大、业务量大、人数众多的复杂项目，业主通常选择具有丰富管理经验的物业公司进行物业管理，特别是已经在管一些大型商场、企业、规模大的小区、政府单位等，商业物业管理的核心在于标的资产高效运营、评估价值持续提升，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的项目，以优质运营构筑一定的经营壁垒。

3. 市场品牌壁垒

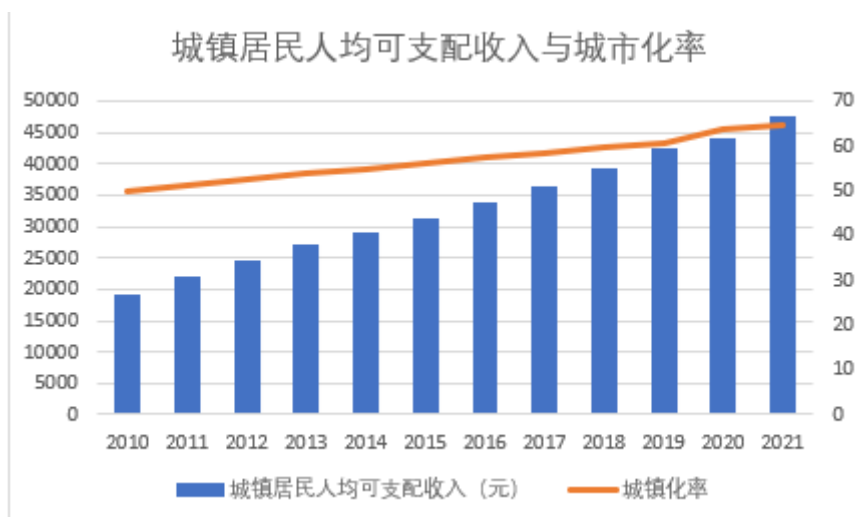
中国物业服务管理行业进入品牌成长阶段。品牌是物业管理行业服务质量、管理水平、营销能力的综合体现，需要经过长期的积淀和持续的市场推广。长期以来，国内知名房地产企业下设全国性物业管理公司品牌占据着我国绝大部分市场份额，品牌优势明显。未来，市场将进入国际品牌、国内优质品牌和一般物业管理公司共存的阶段。品牌作为企业重要的无形资产，在物业企业的客户维护、市场开拓等方面中起着重要作用，优秀的物业管理企业通过长期积累形成了一定的品牌壁垒。

4. 专业服务壁垒

城市空间对物业服务企业综合能力提出了更新更高的要求，城市服务物业类型丰富，场景多元，专业服务能力、技术能力要求高，前期投入多等，这些因素在也成为限制企业进入城市服务领域的专业壁垒。

（二） 市场规模

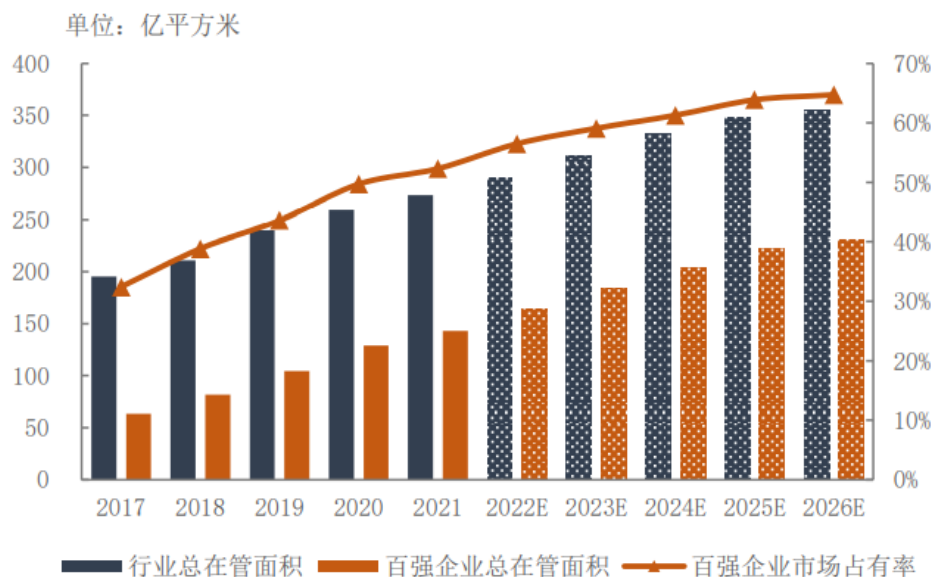
随着经济快速发展，我国城镇居民人均收入也持续攀升，从 2010 年的 18779 元升至 2020 年的 43834 元。收入提高，居民的购买力增强，愿意为优质的物业服务买单。物企在做好基础服务的同时，也在不断的探索盈利能力更强的物业增值服务，物业服务发展具有十足的动力。我国城镇化率由 2010 年的 49.95% 稳步提升至 64.72%，城镇化进程的快速推进及城市空间的急速扩大，为物业企业的管理面积扩张奠定了坚实基础。时势造英雄，百强物业企业通过内生式增长和外延式扩张，助力行业实现了管理规模的跨越式发展。



截止 2021 年底，物业百强企业的市场占有率首次突破 50%，达到 52.31%，综合考虑近五年百强企业总管理面积 22.63% 的复合增速，并结合行业发展实际情况推算，未来五年，百强企业总管理面积将再创新高，预计到 2026 年将达到 230.10 亿平方米，较 2021 年增长约 160.79%；根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合国内外宏观经济环境，商品房竣工面积、产业园区和医院、学校、交通枢纽站等建成面积，并参考近五年全国物业管理面积的年均复合增长率 6.98%，综

合测算得出，2026 年全国物业管理面积将达到 355.40 亿平方米，未来五年百强市场占有率预计将突破 64%，行业集中度显著提高。

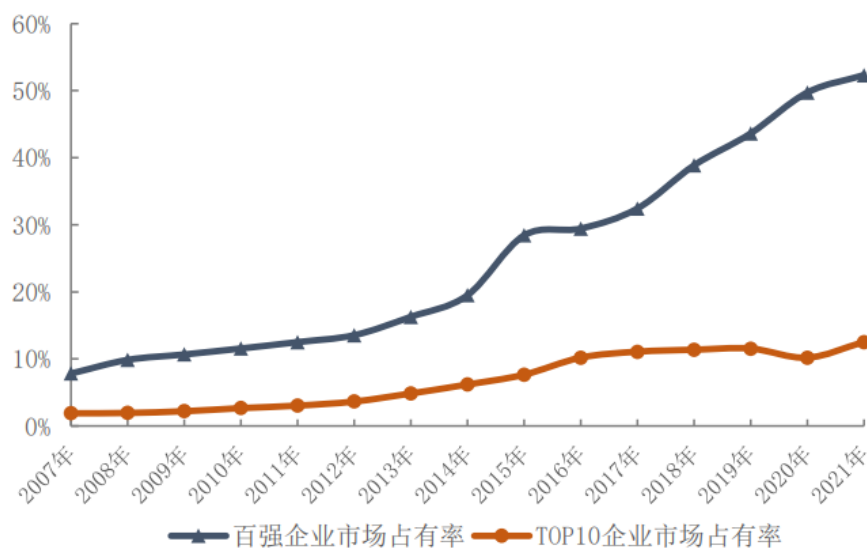
图：2017-2026 年全国物业管理面积及百强企业市场占有率情况及预测



数据来源：中指研究院

在管理规模加速扩张的带动下，百强企业的市场占有率持续提高。2007 年百强物业企业市场份额不足一成，约为 7.83%，2021 年百强物业企业市场份额首次超过 50%，达到 52.31%，较 2007 年增长超过 44 个百分点，物业管理行业集中度明显提升。

图：2007-2021 年百强企业市场占有率及变化情况



数据来源：中指研究院

（三） 行业基本风险特征

1. 宏观调控的政策风险

房地产业作为物业管理行业的前端行业，直接决定着物业管理行业是否可持续获取新增物业管理面积，而且物业服务企业对开发商存在一定依赖风险的叠加下，这种作用更加明显。我国政府历来十分重视房地产业的监管和调控，房地产相关行业受宏观政策影响较大。若未来因行业监管政策收紧导致房地产行业增长放缓，将直接影响物业管理行业的增速。

2. 成本攀升带来的经营风险

物业管理行业是劳动密集型行业，在成本结构中，物业公司及外包公司的人工成本占比在60%-75%之间。而单位人工成本总体呈现刚性上升趋势，未来几年人口结构趋于老龄化，也会进一步加大人工成本的上涨压力，“四保”服务面临着一线人员老龄化的问题，这一问题推动人工成本也进一步上涨，招工难、人力成本挤压利润成为整个行业的发展瓶颈。

3. 服务人员的意外伤害风险

服务人员在服务过程中可能会出现受到外来侵袭或工作不当造成的人身伤害或丧失生命的现象，存在着较大的人身安全风险。由于员工违规操作引发的问题，按照法律上称为“雇主责任”，物业管理企业也将承担其属下员工不当行为的赔偿责任。

4. 社会声誉风险

随着行业规模的扩张与转型升级，物业服务企业对人员的质量和数量提出了更高的要求，管理服务过程中涉及的专业类别较多，若企业对人力资源管理的复杂性及重要性认识不足，在管理过程中未建设一套科学、系统、高效的人力资源管理体系，在人员招聘、人力资源分配、人员培训等方面管控不当，导致人员流动性高、人员培训不充分等问题，极易影响物业服务质量，从而影响企业声誉。

5. 自然灾害风险

自然灾害风险是由自然事件或力量为主因导致的未来不利事件情景。物业公司作为服务性企业法人接受业主群体委托，对建筑整体实行维护与服务行为。在天气预报可预知的情况下，若未采取有效的应急措施，或者应急措施不当，物业公司在未尽到充分的物业管理责任时，要对自然灾害还造成的损失承担民事赔偿责任，因此存在自然灾害风险。

（四） 公司面临的主要竞争状况

1. 公司的竞争地位

公司注重品牌的培养，是中国物业管理协会常务理事单位，在宁夏地区具有较高的品牌知名度和美誉度。公司在二十余年的成长中积累了各类物业服务经验，公司目前建立了一支行业经验丰富的技术团队，为各类客户提供科技化、专业化的物业服务。公司通过了 ISO9000 质量管理体系、ISO14000 环境管理体系、OHSAS18000 职业健康和安全管理体系三标认证并经过多

年实际运作，确保物业规范化管理，积累了物业管理运作的丰富经验。公司立足于优质物业，做精物业品牌，通过多年发展已经积累了很大一部分优质客户资源，为企业赢得了良好的口碑和形象，已成为相对稳定的客户资源，具有明显的客户资源优势。

2. 公司面临的竞争对手

(1) 宁夏民生物业服务有限公司，成立于 2001 年 2 月，北控民生集团全资子公司，具备国家电梯安装改造维修 B 级、供热供暖、劳务派遣、高空作业、安保服务、智能化施工等资质，符合国际三标管理体系认证（ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系以及 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证）。企业秉承“服务营造温馨家园、专业永续建筑生命”的服务宗旨，坚持“追求卓越、永无止境”的管理目标，经过十数载的市场考验和发展壮大，已逐渐成长为一家“诚信守诺、服务领先、管理规范、经营多元”的综合实力较强的本地知名企业。新日月生活服务集团股份有限公司

(2) 银川建发物业服务有限责任公司，成立于 1993 年，注册资金 500 万元，是中国物业管理协会常务理事单位、宁夏房地产协会副会长单位、银川市物业供热协会副会长单位、银川物业管理协会常务副会长单位。2005 年公司在宁夏首家通过 ISO9001 住宅小区与写字楼的物业管理、供热设备管理、电梯维保服务三项质量管理体系认证。具有二级供热、设备管理和 B 级电梯维修保养资质。

(五) 其他情况

不适用

八、 公司持续经营能力

事项	是或否
公司是否在每一个会计期间内都存在与同期业务相关的持续营运记录	是
公司最近两个完整会计年度的营业收入是否累计不低于1000万元	是
公司是否存在因研发周期较长，最近两个完整会计年度的营业收入累计低于1000万元，但最近一期末净资产不少于3000万	否
公司期末股本是否不少于500万元	是
公司期末每股净资产是否不低于1元/股	是

公司成立于 1995 年 5 月，公司的主营业务为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务。

公司建立了符合公司业务特性及当前发展阶段的商业模式，拥有开展业务所需各类关键资源要素；该资源要素组成具有投入、处理与产出能力，与公司的业务模式相匹配。根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，公司 2020 年度、2021 年度、2022 年 1-3 月营业收入分别为 341,021,382.41 元、409,821,834.13 元、109,296,934.17 元；报告期末公司总股本为

52,215,767 股，期末每股净资产为 2.70 元/股。公司主营业务突出，具有持续经营能力。

公司报告期内持续经营良好，不存在依据《公司法》规定应当解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请的情形。

综上，公司具有持续经营能力。

第三节 公司治理

一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

股东（大）会、董事会、监事会健全	是/否
股东（大）会依照《公司法》、《公司章程》运行	是
董事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
监事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
职工代表监事依照《公司法》、《公司章程》履行责任	是

具体情况：

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。

有限公司阶段，公司按照《公司法》制定了公司章程，并对公司的股东会及议事规则作出了规定，未设立董事会和监事会，只设立了一名执行董事和一名监事。有限公司在股权转让、增加注册资本等历次重大事项均履行了决策程序并形成有效决议，虽然有限公司阶段存在出资瑕疵、公司类型变更瑕疵等，但有限公司股东均进行了补足纠正，且履行了工商登记程序，符合法律法规和公司章程，合法有效。同时由于公司管理层规范意识不强，有限公司在执行过程中存在瑕疵，例如股东会决议届次不清、董事和监事未按期进行换届选举、会议决议和会议记录未完整保存、监事未按期出具相关监事报告、公司未制定专门的关联交易和对外投资担保制度等，但上述瑕疵不影响决策的实质效力，未损害公司利益。

有限公司整体变更为股份公司后，公司按照规范治理的要求，建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员等组成的公司法人治理结构。股份公司依据《公司法》重新制定了《公司章程》，并制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》。为充分保护股东权益及其权力行使，2016年6月21日，公司召开2016年第二次临时股东大会，制定了《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》《对外担保管理制度》《总经理工作细则》《董事会秘书工作细则》等规章管理制度，以规范公司的管理和运作，逐步建立和完善符合股份公司要求的法人治理结构。

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。公司会议的召开严格遵守《公司法》《公司章程》以及“三会议事规则”等有关规定，决策程序、决策内容合法有效；董事、监事、高级管理人员均出席了会议并认真履行其权利和义务，有效执行三会决议。公司管理层注重加强“三会”的规范运作意识和公司制度的规范执行，重视加

强内部规章制度的完整性和制度执行的有效性。

二、表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

项目	是/否	规范文件
治理机制给所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利	是	《公司章程》《投资者关系管理办法》
投资者关系管理	是	《公司章程》
纠纷解决机制	是	《公司章程》
累计投票制	是	《公司章程》
独立董事制度	否	《公司章程》《关联交易管理制度》
关联股东和董事回避制度	是	《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》《对外投资管理制度》《对外担保管理制度》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《公司章程》
董事会对现有公司治理机制的评估意见	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》《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。 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。

四、公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况

（一）最近 24 个月内公司及控股股东、实际控制人、下属子公司存在的违法违规及受处罚的情况

√适用 □不适用

时间	处罚部门	处罚对象	事由	处罚形式	金额
2021 年 6 月 17 日	银川市人力资源和社会保障局	股份公司	因向公司员工违法收取费用（服装保证金）	罚款	13,200.00
2021 年 6 月 30 日	西宁物业西宁市城东区市场	西宁物业	当事人存在不执行政府指导价，违规加价收取电费	1、责令当事人立即改正违法行为；2、罚款 50000 元，上缴国库。	50,000.00
2021 年 2 月 4 日	银川市金凤区消防救援大队	中瀛泰富	公安小区存在不及时消除火灾隐患的消防安全违法行为	罚款人民币伍仟元整	5,000.00

报告期内，股份公司受到的银川市人力资源和社会保障局的行政处罚不构成重大处罚，股份公司社会保险的执行情况不构成重大违法行为，不会对本次挂牌构成实质性障碍，《劳动合同法》第八十四条：用人单位违反本法规定，以担保或者其他名义向劳动者收取财物的，由劳动行政部门责令限期退还劳动者本人，并以每人五百元以上二千元以下的标准处以罚款；给劳动者造成损害的，应当承担赔偿责任，银川市人力资源和社会保障局对股份公司作出每人六百元的罚款，该罚款接近于最低处罚标准，该处罚不构成重大行政处罚，不会对本次挂牌构成实质性障碍。

2021 年 6 月 30 日，西宁市城东区市场监督管理局（宁东市监处字〔2021〕61 号），当事人存在不执行政府指导价，违规加价收取电费的违法行为，违反了《中华人民共和国价格法》等的规定，决定作出如下行政处罚：1、责令当事人立即改正违法行为；2、罚款 50000 元，上缴国库。子公司已经按照处罚决定，缴纳了罚款，并主动采取多种措施，完成电费清退工作，及时终止了违法行为。根据《中华人民共和国价格法》第三十九条：“经营者不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的，责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，可以处以罚款；情节严重的，责令停止整顿。”和《价格违法行为行政处罚规定》第九条：“经营者不执行政府指导价、政府定价，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得 5 倍以下的罚款；没有违法所得的，处 5 万元以上 50 万元以下的罚款，情

节较重的处 50 万元以上 200 万元以下的罚款；情节严重的，责任停业整顿；（二）高于或者低于政府定价制定价格的；” 西宁物业本次受到的处罚轻微，不构成严重情节，西宁物业报告期内受到的行政处罚不构成重大处罚，对本次挂牌不构成实质障碍。

2021 年 2 月 4 日，银川市金凤区消防救援大队作出银金（消）行罚决字（2021）004 号行政处罚决定书，中瀛泰富管理的公安小区存在不及时消除火灾隐患的消防安全违法行为，决定给予中瀛泰富罚款人民币伍仟元整的行政处罚。中瀛泰富已经缴纳了罚款。

根据《中华人民共和国消防法》第六十条：单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。中瀛泰富受到的行政处罚金额为最低罚款金额，不构成严重情节，中瀛泰富受到的行政处罚不构成重大处罚，对本次挂牌不构成实质障碍。

根据股份公司提供的说明，除上述未决诉讼、行政处罚外，报告期内股份公司不存在其他尚未了结的或可以合理预见的针对其重要资产、权益和业务及其他可能对股份公司本次挂牌有实质性影响的重大诉讼、仲裁案件或重大行政处罚事项。

（二） 失信情况

事项	是或否
公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
公司法定代表人是否被纳入失信联合惩戒对象	否
下属子公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
控股股东是否被纳入失信联合惩戒对象	否
实际控制人是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

☐适用 ☒不适用

（三） 其他情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况

具体方面	是否分开	具体情况
业务	是	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重大不利影响的同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

资产	是	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，目前不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用而损害公司利益的情形。公司对所有资产拥有完全的控制支配权，在资产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分开，公司资产独立。
人员	是	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。
财务	是	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。
机构	是	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。

六、 公司同业竞争情况

（一） 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相似业务的

☒适用 ☐不适用

序号	公司名称	公司业务	是否构成同业竞争	规范措施/不构成同业竞争判定理由
1	西安宁筑实业	物业管理；房地产咨询；信息技术咨	否	主营业务为房地产开

	有限公司	询服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产开发经营。		发，不实际从事物业管理服务，控股股东已经出具承诺。
2	陕西亿懋置业有限公司	房地产开发；拆迁工程的施工；房地产营销策划、物业管理；建筑装饰装修、园林绿化工程的设计施工；建筑工程的管理、咨询服务；房地产开发；拆迁工程的施工；房地产营销策划、物业管理；建筑装饰装修、园林绿化工程的设计施工；建筑工程的管理、咨询服务。	否	主营业务为房地产开发，不实际从事物业管理服务，控股股东已经出具承诺。
3	永宁县泰之和房地产有限公司	房地产开发经营；承接总公司工程建设业务；房地产开发经营；物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁。	否	主营业务为房地产开发，不实际从事物业管理服务，控股股东已经出具承诺。

西安宁筑实业有限公司、陕西亿懋置业有限公司的主营业务均系房地产的开发与经营，物业管理不是其主营业务也未从事物业管理业，且注册地和经营地均不在宁夏。

永宁县泰之和房地产有限公司也将只在其开发的房地产项目上开展部分前期物业管理服务，截至本公开转让说明书披露日，永宁县泰之和房地产有限公司尚无项目，未从事物业管理服务；且2022年9月16日，永宁县泰之和房地产有限公司召开股东会决议，股东一致同意，注销公司，并组成清算组对公司进行清算，目前正在清算中。

实际控制人控制或投资的西安宁筑实业有限公司、陕西亿懋置业有限公司、永宁县泰之和房地产有限公司（股东会已决议清算）的经营范围均包含物业管理，但业务经营中未开展物业管理服务，与银中物业不存在同业竞争。

（二）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似业务的

☒适用 ☐不适用

序号	公司名称	经营范围	公司业务	控股股东、实际控制人的持股比例

1	宁夏中房集团小额贷款有限公司	依法为自治区辖区范围内自然人、个体工商户和小微企业发放小额贷款；开展票据贴现业务、贷款担保业务。	依法为自治区辖区范围内自然人、个体工商户和小微企业发放小额贷款；开展票据贴现业务、贷款担保业务。	100.00%
2	银川景博教育投资有限责任公司	食品销售；对教育的投资及投资管理；投资咨询；（依法需取得许可和备案的项目除外，不得吸收公众存款、不得非法集资）教育咨询；文化咨询；教育文化活动组织策划与交流；教育文化用品的销售；单位后勤管理服务；中小學生校外托管服务；打字复印；日用品销售；日用百货销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；教学用模型及教具销售；教学专用仪器销售；纸制品销售；办公服务。	对教育的投资及投资管理	100.00%
3	宁夏中房养老产业发展有限公司	医疗服务；餐饮服务；广告发布；酒类经营；食品互联网销售；城市配送运输服务（不含危险货物）；养老服务；养老服务（机构养老服务）；养老服务（社区养老服务）；养老服务（居家养老服务）；托育服务；家政服务；远程健康管理服务；心理咨询服务；康复辅具适配服务；病人陪护服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；母婴生活护理（不含医疗服务）；工程管理服务；家具安装和维修服务；	养老及相关业务	100.00%

		专业保洁、清洗、消毒服务；日用产品修理；职工疗休养策划服务；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；网络技术服务；信息技术咨询服务；广告设计、代理；广告制作；餐饮管理；品牌管理；特种劳动防护用品销售；智能家庭消费设备销售；日用百货销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；水产品零售；礼品花卉销售；农副产品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械租赁；第二类医疗器械租赁；第三类医疗器械租赁；殡葬服务；殡仪用品销售；殡葬设施经营；紧急救援服务。		
4	宁夏中房发展集团 宁东物流发展有限责任公司	出租（不含汽车租赁）、出售（不含危化品和专控产品）、设备租赁及出售；货物运输代理、仓储、搬运装卸、包装、配送、物流信息、物流培训服务；教育咨询服务；劳务信息咨询服务；代理记账、代理报账、财务咨询服务。	货物运输代理、仓储、搬运装卸、包装、配送、物流信息、物流培训服务等。	100.00%
5	宁夏中房众成养老合伙企业（有限合伙）	养老服务；企业管理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。	养老及相关业务	99.8873%

6	宁夏中房 众志养老 合伙企业 (有限合 伙)	养老服务；企业管理；信息技术 咨询服务；信息咨询服务（不含 许可类信息咨询服务）。	养老及相关业务	99.9%
7	宁夏中房 实业集团 有限公司	房地产开发经营；住宅室内装饰 装修；建设工程施工；建筑智能 化工程施工；房屋拆迁服务；房 地产评估；房地产经纪；房地产 咨询；住房租赁；土地使用权租 赁；对外承包工程；建筑材料销 售；建筑装饰材料销售；建筑砌 块制造；工程管理服务；企业管 理；品牌管理。	房地产的开发经营等	42.96%
8	银川中房 建设发展 有限公司	房地产开发经营；房屋建筑和市 政基础设施项目工程总承包；住 宅室内装饰装修；建筑智能化工 程施工；工程造价咨询业务；建 设工程监理；建设工程设计；承 接总公司工程建设业务；对外承 包工程；房屋拆迁服务；土地使 用权租赁；柜台、摊位出租；房 地产评估；房地产经纪；房地产 咨询；住房租赁；非居住房地产 租赁；企业管理；市场营销策 划；工程管理服务；销售代理； 建筑装饰材料销售；建筑砌块销 售。	房地产开发经营及工程 建设	100.00%
9	银川中房 置业有限 公司	房地产开发经营；住房租赁；承 接总公司工程建设业务；房地产 咨询；房地产评估；房地产经 纪；非居住房地产租赁；土地使 用权租赁。	房地产开发经营及工程 建设	100.00%
10	香河中钰	房地产开发、房屋租赁、商品房	房地产开发、房屋租	100.00%

	房地产开发有限公司	销售。	赁、商品房销售。	
11	宁夏中恩置业有限公司	房地产开发经营；房地产咨询；房屋拆迁服务。	房地产开发经营	100.00%
12	银川中房地产顾问有限公司	房地产销售；房屋租赁；文化艺术交流活动策划；会议服务；展览展示服务；公关活动策划；市场调研。	房地产销售	100.00%
13	宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	房地产开发壹级；建筑构件制造、销售；建材销售；房屋租赁。	房地产开发经营	100.00%
14	银川中宸置地有限责任公司	房屋租赁；对房地产业投资；房地产开发经营。	对房地产业投资及房地产开发经营。	100.00%
15	宁夏中乾实业有限公司	房地产开发经营；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁。	房地产开发经营	99.01%
16	宁夏中泽置业有限公司	房地产开发经营；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；承接总公司工程建设业务；柜台、摊位出租；房地产评估；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询。	房地产开发经营	99.00%
17	宁夏中旭置业有限公司	房地产开发经营；房地产开发经营；住房租赁。	房地产开发经营	99.00%
18	宁夏中悦	房地产开发经营；商品房销售；	房地产开发经营	70.00%

	置业有限公司	办公房、商业用房出租；销售本企业开发的商品房；工程监理服务；建筑工程施工。		
19	宁夏中翰置业有限公司	房地产开发经营；住房租赁。	房地产开发经营	70.00%
20	咸阳阳光美域置业有限公司	房地产开发、销售。	房地产开发、销售	55.00%

（三） 避免同业竞争采取的措施

公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股份的股东出具《避免同业竞争承诺函》，作出如下承诺：“1、本人未以任何方式直接或间接从事与银中物业相竞争的业务，未拥有与银中物业存在同业竞争企业的股份、股权或任何其他权益；本人与银中物业不构成同业竞争。2、本人及本人控制的其他公司保证不在中国境内外以任何形式直接或间接从事或参与任何与银中物业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，或拥有与银中物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员。3、在本人作为银中物业董事、监事、高级管理人员期间，本人家庭成员及本人家庭成员控制的其他公司保证不在中国境内外以任何形式直接或间接从事与银中物业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动。4、如银中物业进一步拓展业务范围，本人承诺本人及本人控制的企业将不与银中物业拓展后的业务相竞争；若出现可能与银中物业拓展后的业务产生竞争的情形，本人将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入银中物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护银中物业的利益，消除潜在的同业竞争。5、本人严格履行承诺，若违反上述承诺，本人将立即停止违反承诺的行为，并对由此给银中物业造成的损失依法承担赔偿责任。”

控股股东中房发展和实际控制人方陆出具《避免同业竞争承诺函》，作出如下承诺：“1、西安宁筑实业有限公司、陕西亿懋置业有限公司的主营业务均系房地产的开发与经营，物业管理属于附属业务不实际从事物业管理服务，该两家公司的注册地和经营地均不在宁夏，保证将来西安宁筑实业有限公司、陕西亿懋置业有限公司不会到宁夏开展物业服务业务；2、永宁县泰之和房地产有限公司也将只在其开发的房地产项目上开展部分前期物业管理服务，保证不会在宁夏区域内主营物业服务，并与股份公司进行竞争；3、除上述三家公司外，保证目前不存在且今后亦不会以任何形式直接或间接从事或参与物业服务及相关配套服务等与股份公司构成竞争的业务活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；4、如股份公司进一步拓展

物业服务业务范围，承诺本公司（人）及本公司（人）控制的企业将不与股份公司拓展后的物业服务业务相竞争；若出现可能与股份公司拓展后的业务产生竞争的情形，本公司将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入股份公司、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护股份公司的利益，消除潜在的同业竞争；5、本公司（人）严格履行承诺，若违反上述承诺，本公司将立即停止违反承诺的行为，并对由此给股份公司造成的一切实际损失和开支依法承担赔偿责任。”

（四） 其他情况

☐适用 ☒不适用

七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况

（一） 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产或其他资源的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

占用者	与公司 关联关系	占用形式	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	报告期 后是否发生 资金占用	是否 在申报前 归还或规范
宁夏中翰置业有限公司	受同一实际控制人控制	公司购买的中房中城一号私募股权投资基金最终投资于宁夏中翰置业有限公司的“花语轩”项目	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	否	是
总计	-	-	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-

公司已于 2022 年 5 月处置完毕，并收回转让款。

（二） 为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

☐适用 ☒不适用

（三） 为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排

为进一步完善公司治理，防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，《公司章程》第三十八条规定：公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司

利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和股东利益。控股股东及其关联方通过采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节的关联交易产生的资金占用，应当严格履行公司关联交易管理制度等规定；发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常性的经营性资金占用。公司不得以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给控股股东及其关联方使用，也不得互相代为承担成本和其他支出。”同时，为规范公司关联交易和对外担保行为，公司股东大会还审议通过了《对外投资管理制度》《关联交易管理制度》《关于防范控股股东及其他关联方占用公司资金的制度》《对外担保管理制度》，对关联方和关联交易的界定、关联交易的决策程序、对外投资的决策权限及审批程序、对外担保决策权限、程序及风险控制等均作出专门规定。

（四） 其他情况

☐适用 ☒不适用

八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况

（一） 董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况

☒适用 ☐不适用

序号	姓名	职务	与公司的关联关系	持股数量（股）	直接持股比例	间接持股比例
1	王钦玉	董事长	董事	7,575,000	14.51%	0.00%
2	冯金祥	董事、总经理	董事、高级管理人员	2,250,000	4.31%	0.00%
3	张平	董事、副总经理	董事、高级管理人员	2,250,000	4.31%	0.00%
4	贾兴国	董事、副总经理	董事、高级管理人员	2,250,000	4.31%	0.00%
5	廖桂君	董事	董事	0	0.00%	0.00%
6	姜宏达	董事	董事	0	0.00%	0.00%
7	雷鹏	董事	董事	191,736	0.00%	0.37%
8	徐东志	监事会主席	监事	2,250,000	4.31%	0.00%
9	张敏	监事	监事	750,000	1.44%	0.00%
10	何斌	监事	监事	764,282	0.00%	1.46%
11	李冲	监事	监事	0	0.00%	0.00%
12	李羚	监事	监事	0	0.00%	0.00%
13	于燕	财务总监	高级管理人员	750,000	1.44%	0.00%
14	葛晓芳	董事会秘书	高级管理人员	750,000	1.44%	0.00%
15	张丽		高级管理人员的近亲属	225,000	0.43%	0.00%

张丽与公司股东、监事张敏为姐妹关系

（二） 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：

√适用 □不适用

廖桂君、姜宏达、雷鹏在控股股东中房发展任职并获选举为公司董事；监事何斌在控股股东中房发展任职并获选举为公司监事。

（三） 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺：

√适用 □不适用

1. 董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议情况

截至本《公开转让说明书》签署之日，全体董事、监事、高级管理人员均已与公司签订合同。

2. 董事、监事、高级管理人员作出的主要承诺

（1）避免同业竞争的承诺

详见“挂牌时承诺的事项”。

（2）规范关联交易的承诺

详见“挂牌时承诺的事项”。

（四） 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

√适用 □不适用

姓名	职务	兼职公司	兼任职务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
王钦玉	董事长	中房发展	副总经理	否	否
		园林公司	执行董事	否	否
		育城人力	执行董事、总经理	否	否
		滨发物业	董事长、总经理	否	否
		物业科技	执行董事、总经理	否	否
		宁夏银中物业发展合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	否	否
		银中保安	执行董事、总经理	否	否
		长城宾馆	执行董事	否	否
		银中培训	董事长、总经理	否	否
		电梯工程	执行董事	否	否
冯金祥	董事、总经理	园林公司	监事	否	否
		西宁物业	执行董事、总经理	否	否
		成都物业	执行董事、经理	否	否
		商贸物业	执行董事	否	否
		长城宾馆	监事	否	否
		银中家政	执行董事	否	否
		道和物业	执行董事	否	否

		银中培训	董事	否	否
		鸿泰物业	执行董事兼总经理	否	否
		鹏胜物业	执行董事、总经理	否	否
张平	董事、副总经理	商贸物业	总经理	否	否
		银中保洁	执行董事、总经理	否	否
		春晓物业	执行董事、总经理	否	否
贾兴国	董事、副总经理	物业科技	监事	否	否
		银中工程	执行董事、总经理	否	否
		电梯工程	总经理	否	否
姜宏达	董事	宁夏中房	董事	否	否
		宁夏君本信息咨询有限公司	董事	否	否
雷鹏	董事	崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	董事	否	否
		宁夏金耀置业有限公司	董事	否	否
		银川市万博合泰房地产有限公司	董事	否	否
		银川市景博中学（有限公司）	董事、总经理	否	否
		宁夏基石教育投资管理有限公司	董事长	否	否
		银川景博教育投资有限责任公司	执行董事、总经理	否	否
		陕西亿懋置业有限公司	监事	是	否
		宁夏风马牛不是居旅游管理服务有限公司	董事	否	否
		宁夏中房幸福汇网络科技有限公司	董事长	否	否
		青海中房养老服务有限公司	执行董事、总经理	否	否
		宁夏中房养老产业发展有限公司	董事长	否	否
徐东志	监事会主席	北京物业	执行董事、经理	否	否
		滨发物业	董事、总经	否	否

			理		
		和众兴	执行董事、 总经理	否	否
		商贸物业	监事	否	否
		银中保安	监事	否	否
张敏	监事	育城人力	监事	否	否
		北京物业	监事	否	否
		成都物业	监事	否	否
		银中家政	监事	否	否
		银中工程	监事	否	否
		银川培训	董事	否	否
		电梯工程	监事	否	否
何斌	监事	宁夏中房	董事	否	否
		宁夏万悦房地 地产有限公司	董事	否	否
		银川万博中泰 房地产有限公 司	董事	否	否
		渭南中万逸景 置业有限公司	董事	否	否
		宁夏万锦房地 地产有限公司	董事	否	否
		西安宁筑实业 有限公司	董事	是	否
		宁夏中乾实业 有限公司	执行董事、 总经理	否	否
		宁夏君本信息 咨询有限公司	董事	否	否
		贺兰县景博中 学（有限公 司）	监事	否	否
		陕西亿懋置业 有限公司	董事长	是	否
		宁夏博志后勤 服务有限公司	监事	否	否
于燕	财务总监	蔚莱宠物	监事	否	否
		银中培训	监事	否	否

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

√适用 □不适用

姓名	职务	对外投资单位	持股比例	主营业务	是否存在 与公司利 益冲突	是否对公司持 续经营能力产 生不利影响
何斌	监事	宁夏君本信息 咨询有限公司	2.87%	企业管 理；企业 管理咨 询；信息 咨询服务 （不含许	否	否

				可类信息咨询服务)。		
何斌	监事	中房发展	2.87%	企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划。	否	否
雷鹏	董事	宁夏君本信息咨询有限公司	0.72%	企业管理; 企业管理咨询; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务)。	否	否
雷鹏	董事	中房发展	0.72%	企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划。	否	否

(六) 董事、监事、高级管理人员的适格性

事项	是或否
董事、监事、高级管理人员是否具备《公司法》规定的任职资格、履行《公司法》和公司章程规定的义务	是
董事、监事、高级管理人员最近24个月是否存在受到中国证监会行政处罚的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否被采取证券市场禁入措施且期限尚未届满	否
董事、监事、高级管理人员是否存在全国股份转让系统认定不适合担任挂牌公司董监高的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查, 尚未有明确结论意见	否

具体情况:

☐适用 ☒不适用

(七) 董事、监事、高级管理人员的失信情况:

事项	是或否
董事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
监事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
高级管理人员是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况:

☐适用 ☒不适用

(八) 其他情况

☐适用 ☒不适用

九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	否
	总经理是否发生变动	是
	董事会秘书是否发生变动	否
	财务总监是否发生变动	否

☒适用 ☐不适用

姓名	变动前职务	变动类型	变动后职务	变动原因
王钦玉	董事长、总经理	离任	董事长	优化公司治理
冯金祥	董事、副总经理	新任	董事、总经理	优化公司治理

十、 财务合法合规性

事项	是或否
公司及下属子公司是否设有独立的财务部门，能够独立开展会计核算、作出财务决策	是
公司及下属子公司的财务会计制度及内控制度是否健全且得到有效执行，会计基础工作是否规范，是否符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求	是
公司是否按照《企业会计准则》和相关会计制度的规定 编制并披露报告期内的财务报表，是否在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量，财务报表及附注是否不存在虚假记载、重大遗漏以及误导性陈述	是
公司是否存在申报财务报表未按照《企业会计准则》的要求进行会计处理，导致重要会计政策适用不当或财务报表列报错误且影响重大，需要修改申报财务报表（包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表）	否
公司是否存在因财务核算不规范情形被税务机关采取核定征收企业所得税且未规范	否
公司是否存在其他财务信息披露不规范情形	否
公司是否存在个人卡收付款的情形	否
公司是否存在坐支情形	否

具体情况说明

☐适用 ☒不适用

第四节 公司财务

一、 财务报表

(一) 合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	81,574,986.36	134,033,374.19	124,465,189.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	67,666,434.39	71,823,686.36	55,966,641.56
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	300,000.00	227,968.15	450,000.00
应收账款	84,170,080.26	55,986,151.86	35,951,430.68
应收款项融资			
预付款项	319,301.24	150,504.42	4,881,563.54
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,439,263.75	4,300,590.47	4,195,976.33
买入返售金融资产			
存货	4,156,657.75	3,981,961.65	4,709,871.11
合同资产	3,425,167.37	4,345,811.10	4,987,582.31
持有待售资产			200,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	61,397.82	40,053.57	441,527.43
流动资产合计	247,113,288.94	274,890,101.77	236,249,782.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	752,588.09	755,118.09	775,501.44
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	18,600,215.15	18,600,215.15	25,026,744.19
投资性房地产	3,920,591.81	3,973,617.95	3,534,143.88
固定资产	14,373,225.14	14,850,898.07	13,465,367.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	1,510,351.71	1,552,674.76	
无形资产	8,861,591.54	9,025,348.21	4,781,159.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,635,015.49	1,731,908.10	240,681.12
递延所得税资产	1,795,610.37	1,238,394.78	675,480.20
其他非流动资产			
非流动资产合计	51,449,189.30	51,728,175.11	48,499,078.06
资产总计	298,562,478.24	326,618,276.88	284,748,860.72
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
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	6,819,373.23	8,665,346.25	5,875,378.71
预收款项	407,532.90	1,125,520.79	1,002,478.58

合同负债	68,072,600.65	77,422,686.97	56,863,739.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	19,030,186.82	41,322,018.20	34,338,223.55
应交税费	5,431,277.27	8,034,263.25	9,593,846.95
其他应付款	51,635,857.19	49,839,427.30	55,643,373.62
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	690,610.41	690,610.41	
其他流动负债	4,361,524.50	4,889,084.14	3,408,393.68
流动负债合计	156,448,962.97	191,988,957.31	166,725,435.07
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	900,239.11	740,409.44	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	32,632.99		78,676.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	932,872.10	740,409.44	78,676.50
负债合计	157,381,835.07	192,729,366.75	166,804,111.57
所有者权益（或股东权益）：			
股本	52,215,767.00	52,215,767.00	16,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	30,056,792.76	30,056,792.76	9,029,157.56

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16,306,834.97	16,306,834.97	13,329,349.43
一般风险准备			
未分配利润	41,687,813.86	34,453,554.40	79,448,285.71
归属于母公司所有者权益合计	140,267,208.59	133,032,949.13	117,806,792.70
少数股东权益	913,434.58	855,961.00	137,956.45
所有者权益合计	141,180,643.17	133,888,910.13	117,944,749.15
负债和所有者权益总计	298,562,478.24	326,618,276.88	284,748,860.72

2. 合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
其中：营业收入	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	100,043,497.73	371,495,016.34	300,425,063.55
其中：营业成本	90,841,014.59	328,969,507.37	270,654,884.20
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	625,441.09	2,348,817.54	1,918,899.14
销售费用	118,953.88	19,660.50	76,882.94
管理费用	8,479,813.65	40,152,816.48	27,417,234.56
研发费用			

财务费用	-21,725.48	4,214.45	357,162.71
其中：利息收入	191,099.77	856,661.44	455,895.44
利息费用	12,829.67	77,733.99	
加：其他收益	876,648.92	3,418,213.82	3,006,847.92
投资收益（损失以“－”号填列）	118,661.89	1,909,090.36	2,620,409.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,530.00	-20,383.35	-99,761.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	69,263.05	-48,160.17	149,075.64
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失	-2,182,687.94	-3,052,480.69	-1,923,082.08
资产减值损失	-21,849.71	-9,551.66	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-229,998.90	139,497.34
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	8,113,472.65	40,313,930.55	44,589,066.96
加：营业外收入	28,751.07	775,410.69	452,042.01
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		109,766.56	191,930.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,142,223.72	40,979,574.68	44,849,178.13
减：所得税费用	892,490.68	5,730,415.90	6,767,413.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
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：	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49

1.持续经营净利润	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
2.终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类:	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
1.少数股东损益	15,473.58	100,004.55	-128,497.41
2.归属于母公司所有者的净利润	7,234,259.46	35,149,154.23	38,210,261.90
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(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			
(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.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,234,259.46	35,149,154.23	38,210,261.90

归属于少数股东的综合收益总额	15,473.58	100,004.55	-128,497.41
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.14	0.88	0.96
（二）稀释每股收益	0.14	0.88	0.96

3. 合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
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	76,168,206.04	433,521,643.88	361,867,385.77
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			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4,238,647.30	9,457,406.13	10,095,844.71
经营活动现金流入小计	80,406,853.34	442,979,050.01	371,963,230.48
购买商品、接受劳务支付的现金	35,091,639.97	121,660,995.73	105,514,245.90
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			
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	88,235,991.67	223,500,582.04	182,790,929.68
支付的各项税费	8,902,256.82	25,541,131.89	22,358,142.78
支付其他与经营活动有关的现金	5,131,743.43	17,610,798.76	9,366,397.97

经营活动现金流出小计	137,361,631.89	388,313,508.42	320,029,716.33
经营活动产生的现金流量净额	-56,954,778.55	54,665,541.59	51,933,514.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	24,357,653.17	99,635,924.27	71,062,767.75
取得投资收益收到的现金	121,191.89	2,364,890.38	2,295,032.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,094.66	1,291,376.10	142,857.54
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	24,511,939.72	103,292,190.75	73,500,657.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,549.00	12,878,125.18	1,976,698.69
投资支付的现金	20,000,000.00	109,350,016.87	85,385,000.00
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	20,057,549.00	122,228,142.05	87,361,698.69
投资活动产生的现金流量净额	4,454,390.72	-18,935,951.30	-13,861,041.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	42,000.00	32,378,994.20	
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	42,000.00	32,378,994.20	
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		57,806,400.00	23,792,000.00
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		734,000.00	
筹资活动现金流出小计		58,540,400.00	23,792,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	42,000.00	-26,161,405.80	-23,792,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-52,458,387.83	9,568,184.49	14,280,472.98
加：期初现金及现金等价物余额	134,033,374.19	124,465,189.70	110,184,716.72
六、期末现金及现金等价物余额	81,574,986.36	134,033,374.19	124,465,189.70

4. 合并所有者权益变动表

2022 年 1 月—3 月合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	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	52,215,767.00				30,056,792.76				16,306,834.97		34,453,554.40	855,961.00	133,888,910.13
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	52,215,767.00				30,056,792.76				16,306,834.97		34,453,554.40	855,961.00	133,888,910.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											7,234,259.46	57,473.58	7,291,733.04
（一）综合收益总额											7,234,259.46	15,473.58	7,249,733.04
（二）所有者投入和减少资本												42,000.00	42,000.00

1. 股东投入的普通股												42,000.00	42,000.00
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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
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													
四、本期末余额	52,215,767.00				30,056,792.76				16,306,834.97		41,687,813.86	913,434.58	141,180,643.17

2021 年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	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				13,329,349.43		79,448,285.71	137,956.45	117,944,749.15
加：会计政策变更													
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				13,329,349.43		79,448,285.71	137,956.45	117,944,749.15
三、本期增减变动金	36,215,767.00				21,027,635.20				2,977,485.54		-44,994,731.31	718,004.55	15,944,160.98

额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										35,149,154.23	100,004.55	35,249,158.78
（二）所有者投入和减少资本	12,215,767.00			25,667,635.20							618,000.00	38,501,402.20
1. 股东投入的普通股	12,215,767.00			19,545,227.20							618,000.00	32,378,994.20
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				6,122,408.00								6,122,408.00
4. 其他												
（三）利润分配								2,977,485.54	-60,783,885.54			-57,806,400.00
1. 提取盈余公积								2,977,485.54	-2,977,485.54			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-57,806,400.00			-57,806,400.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	24,000,000.00			-4,640,000.00					-19,360,000.00			
1. 资本公积转增资本（或股本）	4,640,000.00			-4,640,000.00								
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	19,360,000.00									-19,360,000.00		
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	52,215,767.00				30,056,792.76			16,306,834.97		34,453,554.40	855,961.00	133,888,910.13

2020 年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	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				9,721,923.70		68,637,449.54	266,453.86	103,654,984.66
加：会计政策变更													
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				9,721,923.70		68,637,449.54	266,453.86	103,654,984.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									3,607,425.73		10,810,836.17	-128,497.41	14,289,764.49
（一）综合收益总额											38,210,261.90	-128,497.41	38,081,764.49
（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									3,607,425.73		-27,399,425.73		-23,792,000.00
1．提取盈余公积									3,607,425.73		-3,607,425.73		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-23,792,000.00		-23,792,000.00
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													
四、本年期末余额	16,000,000.00				9,029,157.56				13,329,349.43		79,448,285.71	137,956.45	117,944,749.15

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	53,504,318.50	94,866,801.01	83,339,780.89
交易性金融资产	67,666,434.39	71,823,686.36	55,966,641.56
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	62,080,979.68	34,368,748.94	26,076,591.71
应收款项融资			
预付款项	46,279.33	96,432.14	18,003.71
其他应收款	11,570,688.30	12,311,419.08	14,977,554.90
存货	1,010,413.04	1,040,960.88	1,178,599.95
合同资产			
持有待售资产			200,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,592.92	10,526.43	23,435.77
流动资产合计	195,880,706.16	214,518,574.84	181,780,608.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	14,419,427.81	13,441,957.81	11,244,496.25
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	18,600,215.15	18,600,215.15	25,026,744.19
投资性房地产	3,920,591.81	3,973,617.95	3,534,143.88
固定资产	12,869,629.31	13,238,686.48	12,138,744.40
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	116,621.00	128,480.76	
无形资产	7,926,910.25	8,081,093.36	3,798,610.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	23,077.20	28,728.02	35,416.67
递延所得税资产	1,261,965.76	950,686.08	568,002.66
其他非流动资产			
非流动资产合计	59,138,438.29	58,443,465.61	56,346,158.26
资产总计	255,019,144.45	272,962,040.45	238,126,766.75
流动负债：			
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	6,604,684.93	5,538,019.23	3,870,982.85
预收款项	347,517.98	1,036,453.51	923,610.08
合同负债	65,954,340.29	69,173,904.60	49,385,244.98
应付职工薪酬	10,138,498.49	36,066,119.12	31,048,274.94
应交税费	4,317,750.76	6,783,766.21	8,179,589.25
其他应付款	37,186,634.68	28,793,238.98	30,204,571.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	48,355.07	48,355.07	
其他流动负债	3,957,260.41	4,150,434.28	2,963,114.69
流动负债合计	128,555,042.61	151,590,291.00	126,575,388.35
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债	47,601.16	47,189.93	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	32,632.99		78,676.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	80,234.15	47,189.93	78,676.50
负债合计	128,635,276.76	151,637,480.93	126,654,064.85
所有者权益：			
股本	52,215,767.00	52,215,767.00	16,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	25,733,448.25	25,733,448.25	4,705,813.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16,306,834.97	16,306,834.97	13,329,349.43
一般风险准备			
未分配利润	32,127,817.47	27,068,509.30	77,437,539.42
所有者权益合计	126,383,867.69	121,324,559.52	111,472,701.90
负债和所有者权益合计	255,019,144.45	272,962,040.45	238,126,766.75

2. 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	83,886,206.96	317,526,525.22	263,167,971.99
减：营业成本	68,730,422.10	245,428,707.74	197,979,837.83
税金及附加	544,514.22	1,957,569.31	1,655,952.14
销售费用	118,953.88	19,660.50	76,882.94
管理费用	7,205,236.61	36,339,783.90	24,015,035.85
研发费用			
财务费用	-65,206.30	-250,002.35	192,700.38

其中：利息收入	166,687.60	748,277.53	365,959.39
利息费用	411.23	5,041.86	
加：其他收益	488,428.78	1,822,499.06	1,546,538.24
投资收益（损失以“－”号填列）	118,661.89	1,906,943.13	2,620,409.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,530.00	-20,383.35	-99,761.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	69,263.05	-48,160.17	149,075.64
信用减值损失	-2,089,625.08	-2,534,543.67	-1,502,832.69
资产减值损失			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-229,998.90	139,739.60
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,939,015.09	34,947,545.57	42,200,492.92
加：营业外收入	26,565.58	275,052.63	276,653.30
减：营业外支出		26,058.08	58,625.29
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,965,580.67	35,196,540.12	42,418,520.93
减：所得税费用	906,272.50	5,421,684.70	6,344,263.64
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,059,308.17	29,774,855.42	36,074,257.29
（一）持续经营净利润			
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
(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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.可供出售金融资产公允价值变动损益			
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额	5,059,308.17	29,774,855.42	36,074,257.29
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益	0.10	0.74	0.90
(二) 稀释每股收益	0.10	0.74	0.90

3. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
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	55,645,699.89	346,629,195.29	285,293,650.40
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金	2,988,572.79	7,503,762.92	783,575.02
经营活动现金流入小计	58,634,272.68	354,132,958.21	286,077,225.42
购买商品、接受劳务支付的现金	23,579,760.99	83,371,989.22	64,189,691.81
支付给职工以及为职工支付的现金	69,070,545.57	182,653,514.39	147,514,391.89
支付的各项税费	8,005,675.95	23,150,435.45	19,885,376.46
支付其他与经营活动有关的现金	2,828,712.40	8,763,880.17	5,240,912.80
经营活动现金流出小计	103,484,694.91	297,939,819.23	236,830,372.96
经营活动产生的现金流量净额	-44,850,422.23	56,193,138.98	49,246,852.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	24,357,653.17	99,655,932.13	71,062,767.75
取得投资收益收到的现金	121,191.89	2,364,890.38	2,295,032.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,094.66	1,291,376.10	140,994.00
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	24,511,939.72	103,312,198.61	73,498,793.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,000.00	10,292,894.80	1,641,357.02
投资支付的现金	20,980,000.00	111,590,016.87	85,435,000.00
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			
投资活动现金流出小计	21,024,000.00	121,882,911.67	87,076,357.02
投资活动产生的现金流量净额	3,487,939.72	-18,570,713.06	-13,577,563.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		31,760,994.20	
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		31,760,994.20	

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		57,806,400.00	23,792,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		50,000.00	
筹资活动现金流出小计		57,856,400.00	23,792,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-26,095,405.80	-23,792,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-41,362,482.51	11,527,020.12	11,877,289.42
加：期初现金及现金等价物余额	94,866,801.01	83,339,780.89	71,462,491.47
六、期末现金及现金等价物余额	53,504,318.50	94,866,801.01	83,339,780.89

4. 母公司所有者权益变动表

2022 年 1 月—3 月母公司所有者权益变动表

单位：元

	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	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,834.97		27,068,509.30	121,324,559.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,834.97		27,068,509.30	121,324,559.52
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)											5,059,308.17	5,059,308.17
(一) 综合收益总额											5,059,308.17	5,059,308.17
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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												
四、本年期末余额	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,834.97		32,127,817.47	126,383,867.69

2021 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	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				4,705,813.05				13,329,349.43		77,437,539.42	111,472,701.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	16,000,000.00				4,705,813.05				13,329,349.43		77,437,539.42	111,472,701.90
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	36,215,767.00				21,027,635.20				2,977,485.54		-50,369,030.12	9,851,857.62
（一）综合收益总额											29,774,855.42	29,774,855.42
（二）所有者投入和减少资本	12,215,767.00				25,667,635.20							37,883,402.20
1．股东投入的普通股	12,215,767.00				19,545,227.20							31,760,994.20
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					6,122,408.00							6,122,408.00
（三）利润分配									2,977,485.54		-60,783,885.54	-57,806,400.00
1．提取盈余公积									2,977,485.54		-2,977,485.54	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他											-57,806,400.00	-57,806,400.00
（四）所有者权益内部结转	24,000,000.00				-4,640,000.00						-19,360,000.00	
1．资本公积转增资本（或股本）	4,640,000.00				-4,640,000.00							
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	19,360,000.00										-19,360,000.00	
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	52,215,767.00				25,733,448.25				16,306,834.97		27,068,509.30	121,324,559.52

2020 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	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				4,577,890.35				9,721,923.70		68,762,707.86	99,062,521.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	16,000,000.00				4,577,890.35				9,721,923.70		68,762,707.86	99,062,521.91
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填)					127,922.70				3,607,425.73		8,674,831.56	12,410,179.99

列)												
(一) 综合收益总额										36,074,257.29	36,074,257.29	
(二) 所有者投入和减少资本											127,922.70	
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											127,922.70	
(三) 利润分配								3,607,425.73		-27,399,425.73	-23,792,000.00	
1. 提取盈余公积								3,607,425.73		-3,607,425.73		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他										-23,792,000.00	-23,792,000.00	
(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												
四、本年期末余额	16,000,000.00				4,705,813.05				13,329,349.43		77,437,539.42	111,472,701.90

（三） 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

1. 财务报表的编制基础

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。

2. 合并财务报表范围及变化情况

（1） 合并财务报表范围

√适用 □不适用

序号	名称	持股比例	表决权比例	至最近一期期末实际投资额 (万元)	纳入合并范围的期间	合并类型	取得方式
1	宁夏银中保安服务有限公司	100%	100%	100.00	2018 年 4 月	子公司	设立
2	宁夏中房集团 西宁物业服务 有限责任公司	100%	100%	181.91	2018 年 1 月	子公司	同一控制下 企业合并
3	宁夏中房集团 银川商贸物业 服务有限公司	100%	100%	300.00	2015 年 8 月	子公司	同一控制下 企业合并
4	宁夏中房长城 宾馆管理有限 公司	100%	100%	20.00	2014 年 9 月	子公司	设立
5	银川中房滨发 物业服务有限 公司	60%	60%	30.00	2015 年 5 月	子公司	设立
6	银川中房物业 智能科技有限 公司	100%	100%	101.00	2013 年 12 月	子公司	非同一控制 下企业合并
7	银川中房园林 景观工程有限 公司	100%	100%	200.00	2006 年 8 月	子公司	设立
8	银川银中管家 家政服务有限	100%	100%	5.00	2020 年 8 月	子公司	设立

	公司						
9	宁夏中房道和物业服务有限 公司	60%	60%	0.00	2019 年 7 月	子公司	设立
10	宁夏和众兴服 务有限公司	67%	67%	134.00	2021 年 8 月	子公司	设立
11	成都银中物业 服务有限公司	100%	100%	80.00	2021 年 6 月	子公司	设立
12	北京银中物业 有限公司	100%	100%	15.00	2022 年 3 月	子公司	设立
13	宁夏中房集团 宁东物业服务 有限公司	100%	100%	50.00	2020 年 1 月 至 2021 年 6 月	子公司	设立
14	宁夏银中城市 工程有限公 司	100%	100%	5.00	2021 年 10 月	子公司	设立
15	宁夏银中保洁 服务有限公司	100%	100%	33.00	2022 年 1 月	子公司	设立
16	宁夏银中职业 技能培训中心 有限公司	100%	100%	5.00	2022 年 3 月	子公司	设立
17	银川中房物业 集团电梯工程 有限公司	100%	100%	50.00	2021 年 9 月	子公司	设立
18	宁夏中房鹏胜 物业服务有限 公司	51%	51%	0.00	2022 年 2 月	子公司	设立

报告期内不存在持有半数及半数以上表决权比例但未纳入合并范围，或持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的情况。

(2) 民办非企业法人

☐适用 ☒不适用

(3) 合并范围发生变更的原因说明

☒适用 ☐不适用

1) 报告期内减少的子公司

宁夏中房集团宁东物业服务服务有限公司于 2021 年 7 月注销，不再纳入合并范围。

2) 报告期内新增子公司

序号	子公司全称	报告期间	纳入合并范围原因
1	银川银中管家家政服务有限公司	2020 年 5 月至 2022 年 3 月	2020 年新设
2	宁夏和众兴服务有限公司	2021 年 8 月至 2022 年 3 月	2021 年新设
3	成都银中物业服务服务有限公司	2021 年 6 月至 2022 年 3 月	2021 年新设
4	北京银中物业有限公司	2021 年 9 月至 2022 年 3 月	2021 年新设
5	宁夏银中城市工程管理有限公司	2021 年 10 月至 2022 年 3 月	2021 年新设
6	银川中房物业集团电梯工程有限公司	2021 年 10 月至 2022 年 3 月	2021 年新设
7	宁夏银中保洁服务有限公司	2022 年 1 月至 2022 年 3 月	2022 年新设
8	宁夏中房鹏胜物业服务服务有限公司	2022 年 2 月至 2022 年 3 月	2022 年新设
9	宁夏银中职业技能培训中心有限公司	2022 年 3 月至 2022 年 3 月	2022 年新设

二、 审计意见

事项	是或否
公司财务报告是否被出具标准无保留的审计意见	是

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年 3 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 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进行了审计，并出具编号为“希会审字(2022)4542 号”的《审计报告》，审计意见为标准无保留意见。

三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计

(一) 报告期内采用的主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，按照一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、（十五）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	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的应收账款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的应收账款，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，采用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，对照表根据应收账款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的应收账款	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判断，确定预期损失率

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	确定组合的依据
组合一	关联方组合	应收关联方款项
组合二	除关联方以外的其他应收款	应收其他款项

对于划分为除关联方以外的其他应收款，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，采用编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算，对照表根据其他应收款在预计还款期内观察所得的历史违约率确定，并就前瞻性估计进行调整。

组合序号	组合名称	计提方法
组合一	关联方组合	不计提坏账准备
组合二	除关联方以外的其他应收款	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判断，确定预期损失率

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）、合同成本等。

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）合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减

值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

（十三）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- ③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

（十四）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。

（十五）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。不属于一览交易的，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。

（十六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地

使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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。

（十七）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）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，接受让的非现金资产公允价值确认；

（5）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。

（6）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

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。

4.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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允

价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

（二十七）收入确认原则和计量方法

2020年1月1日之后收入确认原则和计量方法

本公司的收入主要来源于物业服务与增值服务，增值服务主要包括住宿餐饮服务、浴室服务、零星按次业务和工程施工。

1.收入确认原则

于合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；
- （3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3.本公司收入确认的具体方法

本公司与客户之间的服务合同主要系提供物业服务合同的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间按最可能收回金额分摊确认。

公司对外提供住宿、餐饮等服务时，在住宿、餐饮等服务已提供且取得收取服务费的权利时予以确认服务收入。公司对外提供浴室服务的，在服务已提供并结算后，一次性确认收入。

对于零星按次业务，在服务已提供并经客户验收后，一次性确认收入。

本公司对于工程施工收入采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

根据《企业会计准则第 14 号——收入（2017）》“第五条当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入”之“（五）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。”的规定。同时参考了部分同行业的确认收入的政策而制定了本公司

的收入政策。

物业收入按照最可能的收回金额确认收入，计算时采用最可能收回金额测算模型。商业物业客户主要是根据签订的物业服务合同并提供相关服务后按合同约定计算物业费用，由于商业物业客户总体信誉较好，最可能收回金额即为合同约定的金额。

居民物业服务由于涉及的小区较多，对各住宅小区管理时间、基础设施水平及历年收费水平均不相同，物业费收入可能收回金额如下：业主根据物业与各小区签订的物业服务合同的缴费标准向物业分部通过线下或线上方式缴纳的物业费用，其中缴款方式为 POS 机、银行转账、微信公众号、收费易账单或扫码的方式等，线上线下均为业主提供电子收据或电子发票打印或发送到业主邮箱，也可以选择以手机短信的形式发送到业主手机。客服人员用系统中的打印出来的汇总表定期到财务交账，对于缴款方式为项目部门与财务部联网的收费系统缴费的，业主缴款后，款项直接入到公司关联的银行账户中。业务人员每天下班前通过系统交账，财务人员定期在业务系统中按服务的小区操作，业务系统自动生成收款凭证并上传到联网的用友财务软件中，对于属于本期收入部分直接计入本期收入，不属于本期的收入在合同负债列示。各期末，财务根据权责发生制对欠款进行账务处理，根据各小区的应收物业费及实收物业费进行对比，计算出欠款金额，对于欠款金额根据以往历史的欠款收缴情况计算出来的迁徙率计算出本期收入并计入应收账款。

可比公司赢时物业确认收入的政策如下：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费加上根据历史经验数据估计当年应收未收部分物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按照权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

公司确认收入的政策与可比公司赢时物业基本相同。

提供住宿、餐饮等服务的收入确认方法，说明确认时点、依据、条件：

住宿服务收入确认方法：宾馆前台收费系统使用的是快捷星收费软件，住宿费是前台人员登录客人入住信息，结账时打印结账清单进行签字结账，根据经客户确认无误的消费明细，作为住宿已提供且取得收取服务费的权利时点予以确认服务收入。

餐费服务收入确认方法：使用快捷星收费软件，餐饮系统，结账时打印明细单。住宿费和餐费如果当场结算，客户查看消费明细并核对无误后现场结账；如果当场不能结算的，在明细单上核对并签字确认，同时开具发票，确认收入。收款的方式有银行转账、pos 收款及微信方式。

工程施工收入确认的具体依据，确认履约进度的内外部依据，对比同行业可比公司收入确认方法，说明是否符合行业惯例，相关内控措施是否完善：

由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进

度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定施工服务的履约进度，即按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。履约义务的投入确定履约进度的方法，履约进度的计量方法为“已投入实际发生的成本占预计总成本的比例”。

本公司在接受客户合同时，按照经营部的预算确定预计总成本，公司的每一项施工合同，均需编制工程预算，如合同发生变更，必须取得双方的认可；于资产负债表日经营部结合实际项目建设情况，对预计总成本进行复核，确认合同初始预计总成本是否变更、调整等；如合同内容发生变动则相应调整预计总成本的预算。申报期间，本公司严格按照项目进行施工，未发生重大合同变更，亦未发生预计总成本重大调整情形。财务部对工程施工过程中发生的苗木费、人工费、材料费和机械使用费等工程施工科目归集，以累计已经归集的实际合同成本占预计完工所需合同总成本的比例乘以合同总金额确认收入，同时结转成本。在合同竣工决算后，公司根据竣工决算金额与原累计确认的收入金额之间的差额进行调整，并入决算当期损益。对于已完工的项目，公司获取甲方提供的工程竣工验收单；对于未完工的项目，公司取得甲方的项目进度确认单并与自行计算的履约进度的计量方法进行比较，以确保计算的履约进度的计量方法真实、合理。

园林工程可比公司东方园林（002310）收入确认方法：对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照投入法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。公司与同行业相比收入确认方法相同，符合行业惯例。

工程施工相关内控措施完善有效，主要情况如下：

公司制定了包括《工程管理制度》、《预算管理制度》等管理制度，与收入确认相关的具体控制过程如下：

（1）预算成本的编制及调整

在接到工程招标文件或工程采购意向单后，由工程保障中心或业务中心委托计财中心预算岗，编制招标预算书。计财中心和业务中心共同校对预算书，经业务经理、总经理、董事长审核、签字后，报甲方；

（2）工程中标或合同签订后，需完成项目预算成本的编制和审批。业务中心经理会同业务中心管理人员根据合同文件、招投标文件、施工现场实际情况编制施工组织设计，明确合同签订至施工完成后的主要资源配置和计划安排。根据项目资料及施工计划编制项目成本预算书。公司编制预算根据的相关定额标准，每年末公司会根据最新数据重新评估定额的适用性，根据实际情况进行调整并批准后使用。

(3) 工程预算根据合同签订情况, 施工前提供绩效考核预算, 经业务中心、计财中心、人力资源中心、总经理审核后按预算控制实施。

(4) 工程采购, 工程采购由业务中心和计财中心共同参与进行, 对比询价, 严格按合同条款和工程预算对应审核支付。

(3) 计财中心将签订好的合同交行政管理中心存档, 业务中心做好工程管理记录, 计财中心设立合同履行记录, 行政管理中心建立合同目录台账;

(4) 业务中心、计财中心根据合同条款, 按工程完成进度, 根据合同进度款项, 经甲方确定后申请并及时收回进度款, 同时建立进度款回收台账, 计财中心进行收款进度督查。

(5) 工程完工竣工后, 联系甲方工程处甲方代表、预算部预算员、物业公司工量复核员一起测量、记录变更内容及工程量。

(6) 编制签证单, 并由甲方和公司预算部、工程部、业务中心签字盖章认可。业务中心、计财中心凭工程审定单到甲方结算工程价款。

(7) 收到甲方零星签证时, 联系甲方工程处甲方代表、预算部预算员、物业公司工量复核员一起测量、记录变更内容及工程量。

(8) 在施工过程中, 业务中心、品质中心应作为甲方代表监督工程质量, 计财中心进行检查。

(9) 如有重大工程变更, 计财中心预算员须去工地现场核实。

(10) 工程施工完毕后, 由业务中心自检, 整改完毕后申请甲方验收。

(11) 发行人的按项目进行管理, 以项目为成本核算单元, 严格区分不同项目进行成本归集, 无法直接归集的成本在不同项目之间合理分摊。项目成本主要包括直接材料、直接人工、劳务分包、机械租赁费和项目管理费等。发生上述费用时由经营部、财务部、总经理进行会签审批。财务部门每月及时根据审批通过的结算申报表, 计入对应项目的劳务成本。

(二十八) 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。

（二十九）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。

（三十）租赁

2021年1月1日之后适用的政策

1.租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将

会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2.出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

2021年1月1日之前适用的政策

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） 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

☒适用 ☐不适用

1.重要会计政策变更

（1）2017 年，财政部发布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），本公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

(2) 2018 年, 财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”), 本公司 2021 年度财务报表按照新租赁准则编制。根据新租赁准则的相关规定, 本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额, 不对比较财务报表数据进行调整。

单位: 元

期间/时点	会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称	原政策下的账面价值	影响金额	新政策下的账面价值
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	存货	5,837,049.21	-5,837,049.21	
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	合同资产		5,837,049.21	5,837,049.21
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	预收账款	47,863,671.41	-46,916,936.56	946,734.85
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	合同负债		44,265,812.07	44,265,812.07
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	其他流动负债		2,651,124.49	2,651,124.49
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	预收账款	40,996,732.95	-40,117,331.10	879,401.85
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	合同负债		37,846,538.77	37,846,538.77
2020 年 1 月 1 日	执行新收入准则	其他流动负债		2,270,792.33	2,270,792.33
2021 年 1 月 1 日	执行新租赁准则	使用权资产		2,309,966.98	2,309,966.98
2021 年 1 月 1 日	执行新租赁准则	长期待摊费用	240,681.12	-240,681.12	
2021 年 1 月 1 日	执行新租赁准则	应付账款	5,875,378.71	-18,000.00	5,857,378.71
2021 年 1 月 1 日	执行新租赁准则	一年内到期的非流动负债		642,255.34	642,255.34

2021年1月1日	执行新租赁准则	租赁负债		1,445,030.52	1,445,030.52
2021年1月1日	执行新租赁准则	使用权资产		175,919.81	175,919.81
2021年1月1日	执行新租赁准则	长期待摊费用	35,416.67	-35,416.67	
2021年1月1日	执行新租赁准则	租赁负债		140,503.14	140,503.14

2. 会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（三）前期会计差错更正

☐适用 ☒不适用

（四）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

☐适用 ☒不适用

四、报告期内的主要财务指标分析

（一）盈利能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入（元）	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
净利润（元）	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
毛利率	16.89%	19.73%	20.63%
期间费用率	7.85%	9.80%	8.17%
净利率	6.63%	8.58%	11.17%
加权平均净资产收益率	5.29%	33.01%	31.09%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	4.85%	34.32%	27.55%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.88	0.96
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.88	0.96

2. 波动原因分析

（1）营业收入

公司 2021 年度营业收入同比上升 20.17%，增长 68,800,451.72 元，主要原因为：公司开拓业务增加了物业服务面积 101.65 万平方及部分物业价格调整。

（2）净利润

2021 年度，公司净利润较 2020 年度减少 7.44%，主要原因系公司期间费用率上升原因，主要为股份支付导致。上述因素导致公司 2021 年度净利润下降 2,914,677.82 元。

(3) 报告期内,公司毛利率变动分析见本节“五、报告期利润形成的有关情况/（三）毛利率分析”。

(4) 报告期内,公司期间费用率分析详见本节之“五、报告期利润形成的有关情况/（四）主要费用占营业收入的比重和变化情况”。

（二） 偿债能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	52.70%	59.02%	58.58%
母公司的资产负债率	50.44%	55.55%	53.19%
流动比率（倍）	1.58	1.43	1.42
速动比率（倍）	1.55	1.41	1.39

2. 波动原因分析

报告期内，公司资产负债率分别为 58.58%、59.02%、52.70%，公司资产负债率 2022 年 3 月 31 日资产负债率较 2021 年 12 月 31 日下降较多，主要是由于合同负债下降 12.08%，使负债降幅大于资产的降幅导致。报告期内，公司流动比率分别为 1.42、1.43、1.58，流动比率呈逐年上升趋势；公司速动比率分别为 1.39、1.41、1.55，速动比率呈上升趋势。公司流动资产主要为货币资金、交易性金融资产、存货、应收账款、合同资产，其中，公司应收账款账龄较短，不存在大额坏账风险。

综上，报告期内公司资产负债率下降，流动比率、速动比率逐年上升，公司整体偿债能力较好。

（三） 营运能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次/年）	1.56	8.92	9.69
存货周转率（次/年）	24.58	85.48	35.27
总资产周转率（次/年）	0.35	1.34	1.30

2. 波动原因分析

（1）应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率分别为 9.69 次/年、8.92 次/年、1.56 次/年，公司信用政策稳定，2021 年度、2020 年度应收账款周转率相对平稳，不存在大幅波动。

（2）存货周转率

报告期内，公司存货周转率分别为 35.27 次/年、85.48 次/年、24.58 次/年。2021 年存货周转率较 2020 年上升的原因为：公司 2020 年年末存货金额较 2019 年末存货金额 10,635,861.77 元减少较大，使得计算的 2020 年度存货周转率小于 2021 年度存货周转率。

（3）总资产周转率

报告期内，公司总资产周转率分别为 1.30 次/年、1.34 次/年、0.35 次/年，2021 年度公司总资产周转率较上期略有提高，主要为营业收入提升的原因。

上述周转率中由于 2022 年 1-3 月的比率计算时间较短，与年度比率不具有可比性。

（四）现金流量分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	-56,954,778.55	54,665,541.59	51,933,514.15
投资活动产生的现金流量净额（元）	4,454,390.72	-18,935,951.30	-13,861,041.17
筹资活动产生的现金流量净额（元）	42,000.00	-26,161,405.80	-23,792,000.00
现金及现金等价物净增加额（元）	-52,458,387.83	9,568,184.49	14,280,472.98

2. 现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 51,933,514.15 元、54,665,541.59 元和 -56,954,778.55 元。公司 2022 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为负主要是由于 1-3 月物业费用缴费淡季，而支出正常导致。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -13,861,041.17 元、-18,935,951.30 元和 4,454,390.72 元。2021 年度及 2020 年度公司投资活动产生的现金流量为负主要为公司理财支付的相关款项较多导致，2022 年 1-3 月投资活动产生的流量净额为正，主要为收回投资收到的现金大于投资支付的现金导致。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -23,792,000.00 元、-26,161,405.80 元、42,000.00 元，2022 年 1-3 月筹资活动净额主要为公司取得少数股东投资导致，2021 年度、2020 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为负主要为分配股利原因导致。

公司净利润调节为经营活动现金流量的过程表如下：

项 目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49

加：信用资产减值损失	2,182,687.94	3,052,480.69	1,923,082.08
资产减值准备	21,849.71	9,551.66	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	577,716.24	2,151,153.46	2,102,158.27
使用权资产折旧	189,323.05	757,292.22	
无形资产摊销	163,756.67	449,667.33	357,329.47
长期待摊费用摊销	96,892.61	138,134.75	116,925.60
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)		229,998.90	-139,497.34
固定资产报废损失	-26,564.66	16,145.08	68,115.62
(收益以“－”号填列)			
公允价值变动损失	-69,263.05	48,160.17	-149,075.64
(收益以“－”号填列)			
财务费用(收益以“－”号填列)	12,829.67	77,733.99	
投资损失(收益以“－”号填列)	-118,661.89	-1,909,090.36	-2,620,409.28
递延所得税资产减少	-557,215.59	-562,914.58	-251,243.35
(增加以“－”号填列)			
递延所得税负债增加	32,632.99	-78,676.50	22,361.35
(减少以“－”号填列)			
存货的减少(增加以“－”号填列)	-174,696.10	727,909.46	826,218.30
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-37,938,563.33	-12,192,590.94	-12,065,562.81

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-28,597,235.85	26,501,427.48	23,661,347.39
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-56,954,778.55	54,665,541.59	51,933,514.15
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：			
现金的期末余额	81,574,986.36	134,033,374.19	124,465,189.70
减：现金的期初余额	134,033,374.19	124,465,189.70	110,184,716.72
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	-52,458,387.83	9,568,184.49	14,280,472.98

注：经营性应付项目减少 28,597,235.85 元，主要由于发行人在本期根据付款节点支付了部分采购款，且 2022 年一季度发行支付给职工的工资等现金也较大，前述原因共同导致了 2022 年 1-3 月经营活动现金净额为负数。主要原因如下：

- 1、2022 年 1 月支付 2021 年年终奖金额 24,019,523.25 元；
- 2、2022 年 1 月支付 2021 年企业所得税金额 3,090,850.17 元；
- 3、2022 年 1 月支付 2021 年应交增值税 1,784,985.36 元。

（五）其他分析

√适用 □不适用

截止 2022 年 8 月 31 日，期后业绩实现情况及同期对比情况如下表：

单位：元

项目	2022 年 1-8 月	2021 年 1-8 月	变化金额	变化率
收入	326,623,628.87	263,901,507.93	62,722,120.94	23.77%

毛利率	17.73%	21.80%	-4.07%	-18.67%
净利润	36,235,365.37	35,537,872.24	697,493.13	1.96%
经营活动产生的现金流量净额	-36,763,008.63	-9,697,577.00	-27,065,431.63	-279.09%
投资活动产生的现金流量净额	-5,653,090.11	38,870,950.42	-44,524,040.53	-114.54%
筹资活动产生的现金流量净额	42,000.00	-58,369,400.00	58,411,400.00	100.07%

2022年1-8月与上年同期相比,收入增长了23.77%,主要原因为2022年4月至8月,公司及子公司新增中标项目9处,服务面积214.19万平方米,中标金额8,947.25万元,服务期分别为1至5年。公司于2022年5月收购的宁夏中瀛泰富物业服务有限公司服务面积229.25万平方米,年度服务应收金额3,754.97万元。于2022年6月收购的宁夏鸿泰联行物业服务有限公司服务面积8.70万平方米,年度服务应收金额116.70万元。上述收购已经2022年5月23日公司第二届董事会第二十一次会议审议通过。

2022年1-8月与上年同期相比,毛利率下降4.07%,主要为项目收入增长62,722,120.94元的同时,营业成本增加62,342,755.70元,营业成本增加的主要原因为人工成本总额的增加。

2022年1-8月与上年同期相比,净利润增加金额697,493.13元,增幅1.96%,增幅较小。

2022年1-8月与上年同期相比,经营活动现金流净额减少27,065,431.63元,主要原因为虽然销售商品、提供劳务收到的现金增加35,982,024.44元,但购买商品、接受劳务支付的现金及支付给职工以及为职工支付的现金分别增加28,951,273.92元、53,261,867.39元,致使现金支出大于收入。

综上,公司财务数据同期对比收入增加,期后新开拓项目势头良好,因此业绩较为稳定,增长的持续性较好。

五、 报告期利润形成的有关情况

(一) 营业收入分析

1. 各类收入的具体确认方法

(1) 2020年1月1日之后收入确认原则和计量方法

本公司与客户之间的服务合同主要系提供物业服务合同的履约义务,由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益,本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务,在服务提供期间按最可能收回金额分摊确认。

公司对外提供住宿、餐饮等服务时,在住宿、餐饮等服务已提供且取得收取服务费的权利时予以确认服务收入。本公司提供浴室服务的,在服务已提供并结算后,一次性确认收入。

对于零星按次业务,在服务已提供并经客户验收后,一次性确认收入。

本公司对于工程施工收入采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 营业收入的主要构成

(1) 按产品（服务）类别分类

单位：元

项目	2022年1月—3月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务						
商业物业服务	37,657,043.17	34.45%	129,765,915.75	31.66%	104,490,909.35	30.64%
住宅物业服务	64,153,000.74	58.70%	239,043,205.31	58.33%	211,372,337.57	61.98%
二、增值服务	7,486,890.26	6.85%	41,012,713.07	10.01%	25,158,135.49	7.38%
合计	109,296,934.17	100.00%	409,821,834.13	100.00%	341,021,382.41	100.00%
波动分析	报告期内，2021年营业收入较2020年度增加68,800,451.72元，增幅20.17%。主要因为主营业务在2021年度公司拓展新的业务影响，增加了物业服务面积，业务结果也有了变化；主营业务2021年较2020年度增加52,945,874.14元，增幅16.76%。增值服务收入主要为公司对外派遣劳务收入、家政服务收入、销售商品收入等物业衍生的相关收入，总体占比不高，其中工程施工业务波动性较高，主要是由于业务不稳定原因导致。					

报告期物业管理项目种类、数量、面积、单价等变动情如下表：

年度	项目种类	平均服务项目数	加权平均服务面积 (平方米)	营业收入 (元)	每平月单价 (元)
2020年度	住宅	77	8,424,284.07	211,372,337.57	2.09
	商业	79	3,104,004.58	98,521,354.61	2.65
	工厂	1	8,000,000.00	5,969,554.74	0.06
	合计	157	19,528,288.66	315,863,246.92	
2021年度	住宅	79	9,413,282.30	239,043,205.31	2.12
	商业	102	3,520,520.81	124,385,101.24	2.94
	工厂	1	8,000,000.00	5,380,814.51	0.06
	合计	182	20,933,803.10	368,809,121.06	
2022年1-3月	住宅	81	9,904,321.65	64,153,000.74	2.16
	商业	108	3,564,682.47	36,378,551.97	3.40
	工厂	1	8,000,000.00	1,278,491.20	0.05
	合计	190	21,469,004.12	101,810,043.91	

注1：工厂由于厂区较大，按房屋面积计算口径则单价较低。

注2：平均服务项目数=报告期各期各月的项目的服务数量之和/各期月份数量。

注 2：加权平均服务面积=各月服务面积之和/各期月份数量。

报告期内公司主要提供商业物业服务、住宅物业服务，2020 年度、2021 年度、2022 年 1-3 月，公司在管项目按月汇总平均计算分别为 157 个、182 个、190 个，物业服务数量呈上升趋势。各期服务面积平均分别为 19,528,288.66 平方、20,933,803.10 平方、21,469,004.12 平方，服务面积也呈上升趋势。住宅物业及商业物业的服务价格也均略有提升。

2021 年度较 2020 年度物业管理项目种类、数量、面积、单价等增幅分析情况如下表：

项目	项目增长率	收入增长率	单价增长率
住宅	11.74%	13.09%	5.61%
商业	13.42%	26.25%	5.07%
工厂	0.00%	-9.86%	0.00%
合计	7.20%	16.76%	

通过上表分析，2021 年度与 2020 年度相比，住宅物业项目增长了 11.74%，收入增长了 13.09%，平均单价增长 5.61%，使收入由 211,372,337.57 元增长到 239,043,205.31 元；商业物业服务以不含工厂统计口径户数增长率 13.42%，收入增长率 26.25%，单价增长率 5.07%，使收入由 98,521,354.61 元增长到 124,385,101.24 元。因此，物业收入波动具有合理性。工厂 2021 年收入增长下降 9.86%，主要为甲方要求配置的人员减少，收费下降。

报告期各项增值服务收入构成情况如下表：

项目	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年度	占比
增值服务收入构成	7,486,890.26	100.00%	41,012,713.07	100.00%	25,158,135.49	100.00%
其中：酒店经营管理	514,603.97	6.87%	2,497,874.22	6.09%	1,206,568.77	4.80%
浴室经营管理	332,593.88	4.44%	671,680.92	1.64%	-	
工程施工业务	2,139,986.94	28.58%	21,316,693.25	51.98%	8,560,366.80	34.03%
租赁及中介业务	574,882.11	7.68%	2,835,429.38	6.91%	1,519,249.99	6.04%
销售苗木业务	8,000.00	0.11%	1,142,919.70	2.79%	546,113.17	2.17%
其他收入	3,916,823.36	52.32%	12,548,115.60	30.60%	13,325,836.76	52.97%

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度增值服务收入占营业收入的比重分别为 6.85%、10.01%、7.38%，总体占比不高。增值服务主要为物业服务衍生出来服务项目，由于增值服务各期的需求不均衡，导致具体项目的收入波动，具有合理性，具体情况如下：

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度酒店经营管理收入分别为 514,603.97 元、2,497,874.22 元、1,206,568.77 元，主要为子公司长城宾馆承包经营长城宾馆会议中心的收入，由于其主要服务于出租方内部，因此收入的波动与出租方的业务量直接相关。

2022 年 1-3 月、2021 年度浴室经营管理收入分别为 332,593.88 元、671,680.92 元，主要为子公司宁夏和众兴服务有限公司承包的洗浴服务产生的收入，由于业务主要从 2021 年度开始，总

体变化不大。

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度工程施工业务收入分别为 2,139,986.94 元、21,316,693.25 元、8,560,366.80 元，主要为子公司银川中房园林景观工程有限公司的业务。2021 年度较 2020 年度收入增幅 149.02%，增幅较大的原因主要为 2021 年度公司中标项目较 2020 年度增加较多所致。

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度租赁及中介业务收入分别为 574,882.11 元、2,835,429.38 元、1,519,249.99 元，2021 年度较 2020 年度增幅 86.63%，增幅较大的原因主要为 2021 年度公司物业衍生的租赁及中介业务提高导致。

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度销售苗木业务收入分别为 8,000.00 元、1,142,919.70 元、546,113.17 元，主要为子公司银川中房园林景观工程有限公司 2021 年度对外销售苗木产生的业务，2021 年度较 2020 年度增幅 109.28%，主要原因为销售树苗量增加导致，但总体规模较小。

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度其他收入分别为 3,916,823.36 元、12,548,115.60 元、13,325,836.76 元，2021 年度较 2020 年度下降 5.84%，主要公司物业服务衍生出来的其他一些收入，如服务费、车位费、劳务派遣、家政服务、绿化服务费等各期服务需求变化导致。

公司主要为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务，其中商业物业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等。不同客户情况不同，对物业公司要求不同，公司以需要安排的员工数量进行测算，结合市场竞争情况综合报价，不完全以服务面积作为报价基准。通过招投标方式中标项目，以中标价和签署的正式合同为准；通过协商方式承揽的项目，以签署合同价为准。同区域物业公司无上市公司、无新三板挂牌公司，未能获取可比数据。可获取同行业新三板挂牌公司收入、毛利率水平，公司与同行业新三板挂牌公司对比如下：

收入（万元）	2021 年度	2020 年度
申请挂牌公司	40,982.18	34,102.14
索克物业	40,548.79	29,332.95
荣鑫物业	14,148.03	13,805.28
赢时物业	25,549.98	21,864.99
毛利率	2021 年度	2020 年度
申请挂牌公司	19.73%	20.63%
索克物业	20.52%	27.54%
荣鑫物业	32.49%	28.86%
赢时物业	19.21%	17.42%

同行业可比公司所经营的产品、业务构成、规模及服务地区及收费标准不完全一致，因此毛利率之间也有差异。荣鑫物业服务范围主要为西安区域，索克物业主要服务于郑州区域，赢时物业主要服务于长春区域。公司所处服务主要为西北地区，收费标准相对较低，因此毛利率总体低

于荣鑫物业、索克物业。公司与同行业可比企业在毛利率方面不存在较大差异。

(2) 按地区分类

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022年1月—3月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宁夏回族自治区	87,174,202.11	79.76%	341,000,506.53	83.21%	273,609,775.24	80.23%
青海省	21,265,357.98	19.46%	66,257,361.42	16.17%	65,934,100.40	19.33%
成都市	405,865.26	0.37%	811,730.48	0.20%		
北京市	112,871.28	0.10%	188,118.80	0.05%		
海南省	338,637.54	0.31%	1,564,116.90	0.37%	1,477,506.77	0.44%
合计	109,296,934.17	100.00%	409,821,834.13	100.00%	341,021,382.41	100.00%
原因分析	公司业务主要集中在宁夏回族自治区。报告期内公司于宁夏回族自治区的收入占比分别为 80.23%、83.21%和 79.76%。报告期内公司扩大了宁夏回族自治区以外的主营业务收入。					

(3) 按生产方式分类

☐适用 ☒不适用

(4) 按销售方式分类

☐适用 ☒不适用

(5) 其他分类

☐适用 ☒不适用

3. 公司收入冲回情况

☐适用 ☒不适用

4. 其他事项

☐适用 ☒不适用

(二) 营业成本分析

1. 成本归集、分配、结转方法

公司以各物业项目为核算单位，每个项目配备物业服务人员，核算的物业服务成本包括工资，福利费，保险费，办公费，水电费，维修费，低值易耗品摊销，服装费，折旧费，绿化费，物料消耗，建筑垃圾清运费，外包劳务费，车辆费用，社区文化服务费，采暖费等，其中外包劳务费主要为保洁服务。公司于成本发生时计入营业成本，按月结转当期损益。

2. 成本构成分析

(1) 按照产品（服务）分类构成：

单位：元

项目	2022年1月—3月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一						

、主营业务						
商业物业服务	31,806,724.27	35.01%	100,479,456.37	30.54%	83,586,845.29	30.88%
住宅物业服务	54,321,825.91	59.80%	198,813,443.70	60.44%	170,241,765.25	62.90%
二、增值服务	4,712,464.41	5.19%	29,676,607.30	9.02%	16,826,273.66	6.22%
合计	90,841,014.59	100.00%	328,969,507.37	100.00%	270,654,884.20	100.00%
原因分析	报告期公司营业成本分别为 270,654,884.20 元、328,969,507.37 元、90,841,014.59 元。2021 年度成本较 2020 年度增加主要是随着收入的增加，物业服务面积的增加，而相应的增加了成本。 1、住宅物业服务核查情况 (1) 物业管理系统“新视窗”介绍 公司按《各小区测绘报告》将各户测绘面积、物业管理合同约定的收费项目和单价、业主名称等基础信息录入新视窗系统，新视窗系统可按计费周期自动计算各户业主应交物业费金额。业主若预交物业费，则公司按业主预交金额开具票据并确认预收账款，同时将收款金额录入新视窗系统，系统会根据交款期限分摊至各个月份。公司在月底导出预收物业费分摊数据，并将归属于当月的物业费确认为营业收入并结转相应的金额。后交费的部分住宅业主，公司根据合同约定金额或类似结算单性质的协议，按期已提供的服务或暂估确认收入。 各小区业主交物业费时，客服经理打开收费管理系统，找到对应的业主缴费信息，对应到业主包括缴款的房间、计费周期、应缴金额，业主按应缴金额缴款后，客服经理按业主缴费金额开具发票或收据，由项目经理或委派人员进行票据复核的工作，如核对无误，将票据交给业主或将电子票据发给业主，然后进行每日交账；如在交账过程中发现错误或损失，由客服经理、委派人或项目经理按责任比例全额承担公司损失额。					

(2) 主办券商和会计师的核查程序

考虑公司业务规模较大、交易频次较高、客单价相对较低，客户数量大且集中度较低等特征，为更有效判断标的公司对住宅物业服务内部控制有效性，主办券商及会计师对公司“新视窗”系统进行了专项的测试。

1) 取得根据“新视窗”系统数据统计的《物业管理服务项目情况一览表》，总体了解服务的项目情况、户数、面积、年应收等数据；

2) 抽取《物业管理服务项目情况一览表》中具体物业项目的到户明细信息，核对住户、面积、年应收等明细信息；

3) 了解公司根据统计报表确认收入、往来等的具体流程，并进行细节测试；

4) 抽取了项目的交账报表核查相关数据。

5) 审计人员对公司的住宅项目进行了实地的走访，在各住宅小区执行了观察、询问、访谈、盘点存货、盘点固定资产等程序，确定服务项目的真实性。其中共抽取了 36 个住宅物业项目进行实地查看走访调查，占 81 个住宅项目数量的 44.44%。确认公司所服务物业项目的真实性；

(3) 上市的物业公司中使用“新视窗”系统的情况

1) 经查询主板上市公司南都物业（603506）使用“新视窗”系统，根据其 2018 年首次公开发行股票招股说明书显示，

“公司将各户测绘面积、物业管理合同约定的收费单价、业主名称等基础信息录入新视窗系统，新视窗系统可按期自动计算各户业主应交物业费金额。业主若预交物业费，则公司按业主预交金额开具发票并确认预收账款，同时将收款金额录入新视窗系统，系统会根据交款期限分摊至各个月份。公司在月底导出预收物业费分摊数据，并将归属于当月的物业费确认为营业收入并结转相应的应收款。后交费用一般针对大业主或者办公商业等部分小业主，公司根据合同约定金额或《工作联系单》或类似性质的结算单按期开票确认收入或暂估确认收入。”

(4) 核查结论

截止 2022 年 3 月，公司服务住宅项目 81 个，管理户数 116,756 户，服务面积 9,904,321.65 平方米。“新视窗”系统的使用较大的提高了公司的管理水平及财务数据的真实性、准确性、完整性。主办券商及会计师对“新视窗”系统进行测试，抽取了相关资料，对以此系统为基础生成的财务数据予以确认。

2、商业物业核查情况

(1) 核查程序

1) 结合企业的行业性质、业务特点及客户特点，了解与收入确认相关的内部控制，并测试相关内部控制设计和运行有效性；访谈公司人员了解销售业务流程及收入确认方法等，并获取收入明细表；

2) 获取公司物业服务合同台账及合同、了解物业服务内容、收费系统数据、收款凭证等资料;

3) 实地了解公司经营环境、销售流程并对公司内部控制有效性进行评估;

4) 核查物业服务合同、收款情况、发票、银行流水等相关凭据;对销售收入确认的真实性、完整性、准确性进行核实;

5) 选取报告期截止日前后的大额业务进行检查,以核实是否存在跨期确认收入的情况;

6) 选取部分商业客户进行收入及应收款项的函证,函证信息包括合同金额、合同签订时间、已开票未收款金额、收款金额、欠款金额信息、收入金额信息等。对主要客户进行访谈,了解其基本情况和经营状况、与公司之间的交易情况、合作模式等,了解主要客户与公司之间交易的真实性;执行替代测试程序,结合期后回款情况,合同检查、收入明细账核查,抽取原始凭证等方式进行检查;

(2) 商业物业客户函证及替代、访谈程序情况如下表:

单位:元

项目	2022年1-4月	2021年度	2020年度
商业物业服务收入	37,657,043.17	129,765,915.75	104,490,909.35
函证程序核查金额	13,010,037.94	69,243,471.13	45,471,613.88
函证占商业物业收入比例	34.55%	53.36%	43.52%
替代程序检查金额	7,896,195.23	38,286,355.66	9,673,117.82
替代金额占商业物业收入比	20.97%	29.50%	9.26%
访谈客户的收入金额	8,089,614.05	46,998,135.41	38,977,970.12
访谈客户收入金额占比	21.48%	36.22%	37.30%
函证及替代金额合计占比	55.52%	82.86%	52.77%

(3) 会计师函证等程序情况

根据会计师提供的核查程序数据,具体情况如下:

单位:元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度
营业收入	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
其中:商业物业服务	37,657,043.17	129,765,915.75	104,490,909.35
住宅物业服务	64,153,000.74	239,043,205.31	211,372,337.57
其他收入	7,486,890.26	41,012,713.07	25,158,135.49
商业物业服务核查及替代金额	37,657,043.17	129,765,915.75	104,490,909.35
占商业物业服务收入比	100.00%	100.00%	100.00%
商业物业函证金额	13,183,069.07	55,531,252.97	43,743,603.64
占商业物业服务收入比	35%	43%	42%
住宅物业走访金额	21,133,206.68	96,423,210.51	74,603,106.60
占住宅物业收入比	33%	40%	35%

注：住宅物业走访：审计人员现场走访了各住宅小区，对现场的物业的工作场所进行了查看，并对服务人员进行了询问。

3、物业收入核查结论

(1) 汇总商业物业服务、住宅物业服务的函证、替代及走访程序如下：

单位：元

序号	项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
1	营业收入 (1=4+5)	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
2	其中：商业物业服务	37,657,043.17	129,765,915.75	104,490,909.35
3	住宅物业服务	64,153,000.74	239,043,205.31	211,372,337.57
4	物业服务小计 (4=2+3)	101,810,043.91	368,809,121.06	315,863,246.92
5	其他收入	7,486,890.26	41,012,713.07	25,158,135.49
6	商业物业服务函证程序核查金额 (券商)	13,010,037.94	69,243,471.13	45,471,613.88
7	其中商业物业访谈客户的收入金额 (券商)	8,089,614.05	46,998,135.41	38,977,970.12
8	住宅物业项目现场走访金额 (会计师)	21,133,206.68	96,423,210.51	74,603,106.60
9	商业物业服务函证及住宅物业走访合计 (9=6+8)	34,143,244.62	165,666,681.64	120,074,720.48
10	商业物业服务函证程序核查金额占商业物业服务比重 (10=6/2)	34.55%	53.36%	43.52%
11	住宅物业项目现场走访金额占住宅物业收入比重 (11=8/3)	32.94%	40.34%	35.29%
12	商业物业服务函证及住宅物业走访合计占物业总收入比例 (12=9/4)	33.54%	44.92%	38.01%
主办券商及会计师对商业物业及住宅物业服务除进行函证及走访外，通过物业管理的“新视窗”系统核查情况如下：				
13	新视窗管理系统明细核查金额	101,810,043.91	302,551,759.64	249,929,146.52
14	新视窗管理系统明细核查金额占物业收入比重 (14=13/4)	100.00%	82.03%	79.13%

(2) 主办券商通过与公司相关人员进行访谈，了解公司具体的销售模式、盈利模式及收入的构成，收入的确认时点、定价依据等，取得报告期内的合同台账，同时对大额合同进行核查；对物业管理系统、收费系统、核算系统的了解并进行测试，对住宅客户各小区各期的收费情况及商业客户的收入明细进行

	核查；通过查阅公司与大客户的销售合同、记账凭证、发票、结算单、访谈、函证等程序，确认公司收入确认是真实的、准确的、完整的。

(2) 按成本性质分类构成：

单位：元

项目	2022年1月—3月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	59,471,621.37	65.47%	206,263,008.01	62.70%	170,539,996.97	63.01%
采暖成本	7,783,358.10	8.57%	12,786,243.99	3.89%	11,547,631.55	4.27%
绿化及维护费	7,007,923.45	7.71%	39,687,095.75	12.06%	32,804,669.10	12.12%
劳务费用	6,400,139.20	7.05%	28,236,614.38	8.58%	13,940,023.28	5.15%
物料消耗	5,564,139.92	6.13%	23,236,688.86	7.06%	21,004,571.47	7.76%
行政办公费	2,691,344.35	2.96%	10,756,148.46	3.27%	14,806,835.12	5.47%
餐厅采购费	1,341,844.63	1.48%	5,197,705.80	1.58%	3,414,057.87	1.26%
社区文化费	464,733.38	0.51%	1,493,321.57	0.45%	1,755,549.10	0.65%
物料能耗	115,910.19	0.12%	410,541.54	0.12%	360,370.05	0.13%
苗木	0.00	0.00%	902,139.01	0.29%	481,179.69	0.18%
合计	90,841,014.59	100.00%	328,969,507.37	100.00%	270,654,884.20	100.00%
原因分析	公司从事基础物业服务，需要大量的服务人员，因此人工成本、劳务费用为公司成本的主要构成部分，报告期内两者之和占比分别为 68.16%、71.28%、72.52%。至报告期末呈上升趋势，主要原因是为报告期内随着人工成本的增加占比增长。劳务成本主要为外包保洁及零星劳务费用。其余项目为绿化、维修等费用，各期占比未有明显变化。					

(3) 其他分类

□适用√不适用

3. 其他事项

□适用√不适用

(三) 毛利率分析

1. 按产品（服务）类别分类

单位：元

2022年1月—3月			
项目	收入	成本	毛利率
一、主营业务			

商业物业服务	37,657,043.17	31,806,724.27	15.54%
住宅物业服务	64,153,000.74	54,321,825.91	15.32%
二、增值服务	7,486,890.26	4,712,464.41	37.06%
合计	109,296,934.17	90,841,014.59	16.89%
原因分析			
2021 年度			
项目	收入	成本	毛利率
一、主营业务			
商业物业服务	129,765,915.75	100,479,456.37	22.57%
住宅物业服务	239,043,205.31	198,813,443.70	16.83%
二、增值服务	41,012,713.07	29,676,607.30	27.64%
合计	409,821,834.13	328,969,507.37	19.73%
原因分析			
2020 年度			
项目	收入	成本	毛利率
一、主营业务			
商业物业服务	104,490,909.35	83,586,845.29	20.01%
住宅物业服务	211,372,337.57	170,241,765.25	19.46%
二、增值服务	25,158,135.49	16,826,273.66	33.12%
合计	341,021,382.41	270,654,884.20	20.63%
原因分析	报告期内，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度公司总体毛利率分别为 16.89%、19.73%、20.63%，其中公司主要从事的物业管理服务毛利率分别为 15.40%、18.85%、19.64%；毛利率呈下降趋势。毛利率的下降，主要是随着公司业务的拓展，用工人数增加，同时由于工资标准的提升，使得成本增加，总体毛利率下降。增值服务报告期毛利率分别为 37.06%、27.64%、33.12%，毛利率各期略有不同，主要原因为增值业务具有不稳定性因素，导致各期毛利略有变化。2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度，公司平均在管项目 190 个、182 个、157 个，呈增长趋势。服务面积平均分别为 21,469,004.12 平方米、20,933,803.10 平方米、19,528,288.66 平方米，呈增长趋势。平均单价分别为每平方米 1.58 元、1.47 元、1.35 元，呈增长趋势。各期末用工人数分别为 5228 人、4910 人、4378 人，呈增长趋势。人均工资每月分别为 4,224.42 元、4,174.39 元、3,658.70 元，呈增长趋势。人均服务面积分别为 4,106.54 平方米、4,263.50 平方米、4,460.55 平方米，呈下降趋势。由于上述原因 2021 年度物业服务收入较 2020 年度增加金额 52,945,874.14 元，主营业务成本中人工成本及劳务费用增加 50,019,602.14 元，即在收入增长的同时，人工费用增加金额基本抵销了收入的增长金额，致使整体毛利率水平下降。因此毛		

	利率波动具有合理性。 报告期内，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度公司商业物业毛利率分别为 15.54%、22.57%、20.01%，2021 年度较 2020 年度上升了 2.56%，主要为新增的华夏银行、老年大学、石嘴山海关、平罗县人民检察院、石嘴山公安局交通警察分局等项目日常管理较好，毛利率高于平均水平导致。2022 年 1-3 月较 2021 年度毛利率下降了 7.03%，主要原因为公司对各物业服务人员在春节时全员发放了过节费用，项目节日装扮支出较多，物业成本支出属于高点，使成本增加导致。 报告期内，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度公司住宅物业毛利率分别为 15.32%、16.83%、19.46%，2021 年度较 2020 年度下降了 2.63%，主要为新项目景安苑、学府中央、梅园公寓出现亏损，玺悦湾、东方赋年底交房，主要原因为先期提升品质投入增加致使亏损，再有原有住宅项目人工成本逐年上升，收费标准不变，收入不变，成本上升导致利润率下降。2022 年 1-3 月较 2021 年度毛利率下降了 1.05%，主要原因为公司对各物业服务人员在春节时全员发放了过节费用，项目节日装扮支出较多，物业成本支出属于高点，使成本增加导致。

2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
申请挂牌公司	16.89%	19.73%	20.63%
索克物业	-	20.52%	27.54%
荣鑫物业	-	32.49%	28.86%
赢时物业	-	19.21%	17.42%
原因分析	经查找新三板挂牌的物业公司利润水平大于 2000 万元的三家物业公司作为可比公司，公司毛利率水平与索克物业、赢时物业相近低于荣鑫物业毛利率。变化趋势与索克物业相同。索克物业公司立足郑州、辐射全省、服务全国，长期服务于大型综合甲等医院、政府机关、企业院校、大型园区、城区市政道路、写字楼等客户，通过承接各类城市综合管理服务业务，如企事业单位等客户的综合性后勤管理服务市政环卫服务、物业管理、劳务派遣服务、城市绿化服务等获取利益。公司与其部分业务相同。同行业可比公司所经营的产品、业务构成、规模及服务地区及收费标准不完全一致，因此毛利率之间也有差异。荣鑫物业服务范围主要西安区域，索克物业主要服务于郑州区域，赢时物业主要服		

	务于长春区域。公司所处服务主要为西北地区，收费标准相对较低，因此毛利率总体低于荣鑫物业、索克物业。

3. 其他分类

□适用 √不适用

4. 其他事项

□适用 √不适用

(四) 主要费用、占营业收入的比重和变化情况

1. 期间费用分析

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入（元）	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
销售费用（元）	118,953.88	19,660.50	76,882.94
管理费用（元）	8,479,813.65	40,152,816.48	27,417,234.56
研发费用（元）	-	-	-
财务费用（元）	-21,725.48	4,214.45	357,162.71
期间费用总计（元）	8,577,042.05	40,176,691.43	27,851,280.21
销售费用占营业收入的比重	0.11%	0.00%	0.03%
管理费用占营业收入的比重	7.76%	9.80%	8.04%
研发费用占营业收入的比重	0.00%	0.00%	0.00%
财务费用占营业收入的比重	-0.02%	0.00%	0.10%
期间费用占营业收入的比重总计	7.85%	9.80%	8.17%
原因分析	报告期内，公司期间费用总计分别为 27,851,280.21 元、40,176,691.43 元、8,577,042.05 元，占营业收入的比重总计分别为 8.17%、9.80%、7.85%，期间费用占营业收入的比重总计较为稳定。报告期内，随着公司业务规模的增长，期间费用随之增长，和营业收入的增幅基本一致。		

2. 期间费用主要明细项目

(1) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
广告宣传费	33,593.50	8,539.70	53,228.45
宣传制作费	30,032.89	11,120.80	23,654.49
职工薪酬	51,625.30		
差旅费	1,807.33		
折旧费	191.89		

其他费用	1,702.97		
合计	118,953.88	19,660.50	76,882.94
原因分析	报告期内，销售费用主要为广告宣传费、宣传制作费用，2022 年公司新设市场部，以增加公司的市场影响力。		

(2) 管理费用

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	6,715,977.16	27,095,108.44	23,852,259.66
办公费	687,228.41	2,044,193.41	1,257,065.17
折旧及摊销费	353,810.99	1,470,943.85	1,193,728.79
业务招待费	196,616.40	439,808.10	225,410.99
交通差旅费	41,664.42	289,368.95	196,915.27
车辆使用费	45,089.23	178,165.80	145,732.16
通讯费	30,890.33	109,228.36	128,089.05
物料费及低值易耗品	107,146.18	314,281.60	74,511.22
水电及维修费用	900.00	126,114.64	554.46
残疾人保障基金		1,612,974.25	
股份支付费用		6,122,408.00	
咨询服务费	17,831.68	160,400.00	
房租		7,780.00	
诉讼费		4,455.00	
搬运费	180,000.00		
其他费用	102,658.85	177,586.08	342,967.79
合计	8,479,813.65	40,152,816.48	27,417,234.56
原因分析	报告期内，管理费用占营业收入的比例分别为 8.04%、9.80%、7.76%。公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费等，2021 年度管理费用金额较 2020 年度增加 12,735,581.92 元，增幅 46.45%。职工薪酬因员工数量及工资标准上涨，较上期增长了 11.97%，办公费也因员工增加较上期增长了 38.51%；当期支付残疾人保障基金 1,612,974.25、计提股份支付费 6,122,408.00 元等总体原因导致管理费用较上期增加。		

报告期内管理人员数量及职工薪酬变化情况如下表：

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年末	2020 年末

管理费用-职工薪酬	6,715,977.16	27,095,108.44	23,852,259.66
管理人员	147	168	155
月平均薪酬	15,228.97	13,440.03	12,823.80

随着公司管理物业项目的增加与调整及管理措施的完善,管理人员也在调整变化。2022年3月31日、2021年末、2020年末管理人员分别为147人、168人、155人,2021年较2020年增加13人,增幅8.93%,2022年3月份管理人员减少21人,主要为管理人员调整到子公司项目或项目中使管理人员减少;人均工资分别为15,228.97元、13,440.03元、12,823.80元,2021年较2020年增加616.24元,增幅4.81%;2022年1-3月、2021年度、2020年度管理费用中职工薪酬分别为6,715,977.16元、27,095,108.44元、23,852,259.66元,2021年较2020年增加3,242,848.78元,增幅13.60%。

2021年管理费用增长具有合理性。

公司管理费用率、期间费用率与同行业可比公司比较如下表:

项目	索克物业	荣鑫物业	赢时物业	申请挂牌公司
2021年管理费用率	6.54%	6.73%	6.68%	9.80%
2020年管理费用率	8.24%	7.93%	6.00%	8.04%
2021年期间费用率	8.12%	9.24%	7.36%	9.80%
2020年期间费用率	9.53%	9.16%	6.28%	8.17%

通过与可比公司比较,2021年度公司管理费用率为9.80%,高于可比公司,主要原因为公司在2021年度股份支付6,122,408.00元及增加的职工薪酬3,242,848.78元影响。

2020年度公司管理费用率8.04%,低于可比公司索克物业的8.24%,高于荣鑫物业的7.93%及赢时物业的6.00%。

2021年度公司期间费用率为9.80%高于可比公司,原因为管理费用增加所致。

2020年度公司期间费用率为8.17%,除高于赢时物业的6.28%外,低于索克物业的9.53%及荣鑫物业的9.16%。

综上,除公司管理费用率2021年略高于可比公司外,其他期间管理费用及期间费用率与可比公司相比基本相当,不存在较大差异情况。

(3) 研发费用

单位:元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
无			
合计			
原因分析			

(4) 财务费用

单位：元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
利息支出	12,829.67	77,733.99	
减：利息收入	191,099.77	856,661.44	455,895.44
银行手续费	156,544.62	783,141.90	813,058.15
汇兑损益			
合计	-21,725.48	4,214.45	357,162.71
原因分析	公司财务费用主要为利息支出和银行手续费构成，利息支出为租赁负债产生的利息支出。报告期内财务费用发生额占营业收入比重较小，对公司利润的影响不大。		

3. 其他事项

□适用 √不适用

(五) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
一、计入其他收益的政府补助			
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）			
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）			
直接计入当期损益的政府补助	240,247.85	1,406,934.75	350,343.23
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目			
其中：个税扣缴税款手续费	146,217.54	72,928.50	48,860.66
进项税加计扣除	112,317.82	636,953.42	564,525.51
减免增值税	377,865.71	1,301,397.15	2,043,118.52
合计	876,648.92	3,418,213.82	3,006,847.92

具体情况披露

报告期内，其他收益为要减免增值税、增值税进项加计扣除、稳岗补贴等。

(六) 重大投资收益情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,530.00	-20,383.35	-99,761.62
处置长期股权投资产生的投资收益			
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	121,191.89	1,929,473.71	2,720,170.90
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益			
处置持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产等取得的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
交易性金融资产持有期间的投资收益（新准则适用）			
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入（新准则适用）			
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）			
其他债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）			
债权投资处置收益（新准则适用）			
其他债权投资处置收益（新准则适用）			
取得控制权后，股权按公允价值重新计量产生的利得			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
其他			
合计	118,661.89	1,909,090.36	2,620,409.28

具体情况披露：

报告期内，公司投资收益主要源于理财产品收益。

（七）公允价值变动损益情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
交易性金融资产（新准则适用）	69,263.05	-48,160.17	149,075.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（旧准则适用）			
衍生金融资产			
交易性金融负债（新准则适用）			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（旧准则适用）			

衍生金融负债			
按公允价值计量的投资性房地产			
其他			
合计	69,263.05	-48,160.17	149,075.64

具体情况披露：

报告期内，公司公允价值变动损益为持有的理财产品公允价值变动形成的损益。

（八）其他利润表科目

√适用 □不适用

单位：元

信用减值损失科目			
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失	-2,221,921.07	-2,700,736.99	-2,006,522.79
其他应收款坏账损失	39,233.13	-351,743.70	83,440.71
合计	-2,182,687.94	-3,052,480.69	-1,923,082.08

具体情况披露

信用减值损失主要包括对应收账款和其他应收款计提的坏账准备。

单位：元

资产减值损失科目			
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
合同资产减值损失	-21,849.71	-9,551.66	
合计	-21,849.71	-9,551.66	

具体情况披露

资产减值损失主要系公司计提的合同资产减值准备，金额较小。

单位：元

资产处置收益科目			
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
处置固定资产收益			139,497.34
处置无形资产收益		-229,998.90	
合计		-229,998.90	139,497.34

具体情况披露

资产处置收益系公司固定资产、无形资产处置收益，金额较小。2021 年度，公司处置了部分外部业主抵账回来的停车位，形成处置收益-229,998.90 元；2020 年度公司处置车库产生处置收益 139,497.34 元。

单位：元

营业外收入科目			
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
与企业日常活动无关的政府补助			41,640.00
无需支付的款项	2,186.41	747,209.24	401,425.41
固定资产报废收益	26,564.66		
其他		28,201.45	8,976.60
合计	28,751.07	775,410.69	452,042.01

具体情况披露

报告期内，营业外收入中除无需支付的款项、固定资产报废收益等，金额较小。

单位：元

营业外支出科目			
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
固定资产报废损失		16,145.08	68,115.62
存货报废损失		12,643.68	
赔偿等支出			944.00
其他		80,977.80	122,871.22
合计		109,766.56	191,930.84

具体情况披露

公司营业外支出主要为固定资产报废损失、罚款、赔偿等，金额较小。

2021 年罚款及赔偿的主要情况如下：

1. 罚款及滞纳金 2021 年支出 50000 元，为西宁市城东区市场监督管理局（宁东市监处字（2021）61 号），当事人存在不执行政府指导价，违规加价收取电费的违法行为。
2. 劳动仲裁赔偿费 17,693.00 元。
3. 社保滞纳金 84.80 元。
4. 银川市人力资源和社会保障局服装押金罚款 13,200.00 元。

2020 年罚款及赔偿主要情况如下：

1. 消防罚款 5500 元；
2. 赔偿支出 944.00 元。

（九）非经常性损益情况

1、非经常性损益明细表：

单位：元

项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
非流动性资产处置损益		-229,998.90	139,497.34

越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	240,247.85	1,406,934.75	391,983.23
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	121,191.89	1,929,473.71	2,720,170.90
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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	69,263.05	-48,160.17	149,075.64
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	300,066.32	-4,704,155.27	1,711,545.07
非经常性损益总额	730,769.11	-1,645,905.88	5,112,272.18
减：非经常性损益的所得税影响数	106,450.41	-321,856.92	754,531.02
少数股东权益影响额（税后）	12,048.38	69,338.15	13,060.33
非经常性损益净额	612,270.32	-1,393,387.11	4,344,680.83

报告期内，公司非经常性损益净额分别为 4,344,680.83 元、-1,393,387.11 元、612,270.32 元，主要由计入当期损益的政府补助以及持有交易性金融资产期间取得的投资收益构成。非经常性损益净额占同期归属公司股东净利润的比例分别为 11.37%、-3.96%、8.46%，整体占比不高，对公司财务状况和经营成果有一定影响。

2021 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目金额-4,704,155.27 元，构成情况如下：

1、报表营业外收入 775,410.69-报表营业外支出 109,766.56=665,644.13 元；

2、管理费用-股份支付-6,122,408.00 元

3、其他收益-减免增值税 42,726.68 元（其中按减免增值税 1,301,397.15，扣除西宁物业公司居民供热增值税减免 1,258,670.47）；

4、其他收益进项加计扣除 636,953.42 元；

5、其他收益代扣个税 72,928.50 元。

2、报告期内政府补助明细表

√适用 □不适用

单位：元

补助项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度	与资产相关 /与收益相关	是否为与 企业日常 活动相关 的政府补 助	备注
稳岗补贴	240,247.85	592,276.35	350,343.23	与收益相关	是	
以工代训 补贴		513,500.00		与收益相关	是	
企业招用 困难人员 社保补贴		145,958.40		与收益相关	是	
对银川市 燃气锅炉 低氮改造 项目（第 一批）资 金补助		86,000.00		与收益相关	是	
2021 年垃 圾分类工 作示范点 考核奖励 资金		10,000.00		与收益相关	是	
对 2020 年中小企 业国际市 场开拓项		59,200.00		与收益相关	是	

目拟支持企业补助						
疫情补贴			41,640.00	与收益相关	否	
合计	240,247.85	1,406,934.75	391,983.23			

（十） 适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、 主要税种及税率

主要税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额或应税劳务或服务	0%、1%、3%、5%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%

2、 税收优惠政策

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.本公司的子公司商贸物业、物业科技、长城宾馆、滨发物业、宁夏中房集团宁东物业服务有限公司、银中保安、道和物业、银中家政、和众兴、成都物业、北京物业、城市工程管理、银中保洁、培训中心、电梯工程和鹏胜物业为小微企业，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。

5.根据《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021

年第 12 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 在《财政部税务总局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) 第二条规定的优惠政策基础上, 再减半征收企业所得税。

6. 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《税收减免受理通知书》(银国税兴北税通[2016]88373 号), 获得减免批复。

7. 本公司及子公司西宁物业根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定, 自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%, 抵减应纳税额。

8. 本公司的子公司西宁物业根据《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》之规定, 通过热力产品经营企业向居民供热热力产品生产企业, 免征采暖费收入的增值税。

9. 本公司的子公司商贸物业、智能科技、长城宾馆、滨发物业、宁东物业、银中保安、道和物业、银中家政、和众兴、成都银中物业、北京物业、银中工程、银中保洁、培训中心、电梯工程和鹏胜物业为小规模纳税人, 根据财政部税务总局《关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 13 号)、财政部税务总局《关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 24 号), 为支持广大个体工商户和小微企业全面复工复产, 自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日, 对除湖北省外, 其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人, 适用 3%征收率的应税销售收入, 减按 1%征收率征收增值税; 适用 3%预征率的预缴增值税项目, 减按 1%预征, 并将税收优惠政策实施期限延长到 2020 年 12 月 31 日。

根据 2021 年 3 月 17 日发布的《财政部税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》(财政部、税务总局公告 2021 年第 7 号), 规定的《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(财政部、税务总局公告 2020 年第 13 号)规定的税收优惠政策, 执行期限延长至 2021 年 12 月 31 日。

根据 2022 年 3 月 24 日财政部税务总局发布的《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 15 号)自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入, 免征增值税; 适用 3%预征率的预缴增值税项目, 暂停预缴增值税。《财政部税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 7 号)第一条规定的税收优惠政策, 执行期限延长至 2022 年 3 月 31 日。

10. 本公司的子公司商贸物业、智能科技、长城宾馆、滨发物业、宁夏中房集团宁东物业服务、银中保安、道和物业、银中家政、和众兴、银中工程、银中保洁、银中培训、电梯工程和鹏胜物业为小规模纳税人, 根据宁夏回族自治区财政厅《国家税务总局宁夏回族自治区税务局关于落实小微企业普惠性税收减免政策的通知》(宁财规发〔2019〕2 号), 自 2019 年 1 月 1 日

至 2021 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人缴纳的资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加，按税额的 50%予以减征。

3、其他事项

☐适用 ☒不适用

六、报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

(一) 货币资金

1、期末货币资金情况

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	8,000.00	8,000.00	8,000.00
银行存款	81,566,986.36	132,738,184.46	124,442,009.11
其他货币资金		1,287,189.73	15,180.59
合计	81,574,986.36	134,033,374.19	124,465,189.70
其中：存放在境外的款项总额			

2、其他货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
华泰证券账户的资金金额		1,287,189.73	15,180.59
合计		1,287,189.73	15,180.59

3、其他情况

☐适用 ☒不适用

(二) 交易性金融资产

☒适用 ☐不适用

1、分类

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	67,666,434.39	71,823,686.36	55,966,641.56
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
衍生金融资产			
其他	67,666,434.39	71,823,686.36	55,966,641.56
指定为以公允价值计量且其变动计入当期			

损益的金融资产			
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
其他			
合计	67,666,434.39	71,823,686.36	55,966,641.56

分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为购买的华泰证券理财产品、中信证券理财产品、中信建投证券理财产品、山西证券理财产品。

2、其他情况

√适用 □不适用

一、理财相关的制度

1、理财相关内部控制制度

(1)《银川中房物业集团股份有限公司对外投资管理制度》

2020年4月26日召开的第二届董事会第四次会议审议通过《银川中房物业集团股份有限公司对外投资管理制度》“第八条公司对外投资交易事项（公司获赠现金资产除外）达到以下标准之一的，公司在提交董事会审议通过后，还应当提交股东大会审议批准后，方可实施：1、交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以孰高为准）或成交金额占公司最近一个会计年度经审计总资产的50%以上；2、交易涉及的资产净额或成交金额占公司最近一个会计年度经审计净资产绝对值的50%以上，且超过1500万的；3、公司对外提供属于下列情形之一的财务资助事项：1、对外提供资助的资助对象最近一期的资产负债率超过70%；2、或单次财务资助金额或者连续十二个月内累计提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的10%。对外投资（包括收购其他公司或企业的股权或主要营业资产、股票、债券和基金，委托理财等）单项价值超过公司最近经审计净资产值的5%，且在公司最近经审计净资产值的20%以内由董事会会议通过后实施。上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。公司购买或出售资产时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准。”

“第十三条公司只能使用自有资金进行证券投资，不得使用银行信贷资金直接或间接进行证券投资。公司应当严格控制证券投资的资金规模，不得影响公司正常经营。第十四条公司进行证券投资，应当经董事会审议通过后提交股东大会审议，并应当取得全体董事三分之二以上同意（如有独立董事，并应经独立董事三分之二以上同意）。第十五条公司应当以自己的名义设立证券账户和资金账户进行证券投资，不得使用他人账户或向他人提供资金进行证券投资。第十六条公司进行固定收益类证券投资

不适用本节规定，但无担保的债券投资等适用本节规定。公司向银行等金融机构购买以股票为主要投资品种的委托理财产品的，参照本节的规定执行。”

“第十七条投资项目经董事会或股东大会审议通过后，由经理负责实施。第十八条投资项目实施过程中，经理如发现该投资方案有重大疏漏、项目实施的外部环境发生重大变化或受到不可抗力之影响，可能导致投资失败，应向董事会报告；董事会视情形决定对投资方案进行修改、变更或终止。经股东大会批准的投资项目，其投资方案的修改、变更或终止需召开临时股东大会进行审议。第十九条投资项目完成后，经理应组织相关部门和人员对投资项目进行验收评估，并书面向董事会报告。第二十条公司监事会、财务部应依据其职责对投资项目进行监督，对违规行为及时提出纠正意见，对重大问题提出专项报告，提请项目投资审批机构讨论处理。

第二十一条如有独立董事，独立董事有权对公司的投资行为进行检查。第二十二条公司董事、经理及其他管理人员应当审慎对待和严格控制投资行为产生的各种风险，对违规或失当的投资行为负有主管责任。上述人员未按本制度规定程序擅自越权审批投资项目，对公司造成损害的，应当追究当事人的经济责任。第二十三条责任单位或责任人怠于行使其职责，给公司造成损失的，可视情节轻重给予包括经济处罚在内的处分并承担赔偿责任。第二十四条公司股东大会及董事会有权视公司的损失、风险的大小、情节的轻重决定给予责任单位或责任人相应的处分。”

（2）《公司章程》

第三十九条股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：（十五）审议交易涉及的资产净额或成交金额占公司最近一个会计年度经审计净资产绝对值的 50%以上，且超过 1500 万的；（十七）审议与关联方发生的成交金额（提供担保除外）占公司最近一期经审计总资产 5%以上且超过 3000 万元的交易，或者占公司最近一期经审计总资产 30%以上的交易；本条所称“交易”包括下列事项：（一）购买或者出售资产；（二）对外投资（含委托理财、对子公司投资等）；（三）提供财务资助；（四）租入或者租出资产；（五）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；（六）赠与或者受赠资产；（七）债权或者债务重组；（八）研究与开发项目的转移；（九）签订许可协议；（十）放弃权利；（十一）中国证监会、全国股转公司认定的其他交易。

为避免公司及其关联方的关联交易，股份公司、股份公司董事、监事、高级管理人员及持有股份公司 5%以上股份的股东承诺：将尽可能避免与股份公司及其控股子公司之间、控股股东及相关关联方之间的关联交易；对于无法避免或者因为合理原因发

生的关联交易，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；不通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益；有关关联交易的承诺将同样适用于与其关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女、兄弟姐妹及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，将在合法权限内促成上述人员避免关联交易的承诺。

股份公司已经制定了相关规范关联交易的制度，明确了关联交易的决策机构及其权限、程序，规定了关联董事、关联股东回避制度，并能得到有效执行；股份公司的上述关联交易均通过了公司内部决策程序，股份公司、股份公司董事、监事、高级管理人员及持有股份公司 5%以上股份的股东已经承诺减少并规范与股份公司之间的关联交易。

二、理财的审批情况

1、董事会审批情况

（1）于 2020 年 4 月 26 日召开第二届董事会第四次会议审议通过《关于授权董事会利用闲置资金购买理财产品的议案》，授权董事会在 2020 年年度内在不影响公司主营业务正常运营和确保经营需求的情况下，进行公司购买理财金融机构理财产品的审批，审批权限：单笔不超过 3000 万元，在期理财产品总额不超过 1 亿元，有效期内投资额度可滚动使用；有效审批权限截止日为 2021 年 4 月 26 日。该议案不涉及关联交易；

（2）2020 年 11 月 11 日银川中房物业集团股份有限公司第二届董事会第七次会议，补充确认 2020 年 1 月 14 日，公司购入上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司“中城乾缘二号私募股权投资基金”500 万元，基金代码 SJL042，基金期限 3 年，到期日 2023 年 1 月 14 日，预期年化收益率 8%。本次交易不构成重大资产重组。本次交易不构成关联交易。

（3）2020 年 11 月 26 日银川中房物业集团股份有限公司第二届董事会第八次会议决议，公司购买如下理财产品：2020 年 11 月 24 日，公司拟购入上海中城年代股权投资基金管理有限公司“中城乾智二号私募股权投资基金”500 万元，基金期限 1.5 年，本基金属于 R5 风险投资品种，产品到期日 2022 年 5 月 24 日，预期年化收益率 9%。本次交易不构成重大资产重组。本次交易不构成关联交易。

(4) 2020 年 11 月 30 日, 公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用自有闲置资金投资理财产品的议案》。公司拟于 2020 年 12 月 1 日购买上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司管理的“中房中城一号私募**股权投资基金**”1500 万元, 基金期限 2 年, 本基金属于 R5 风险投资品种, 产品到期日 2022 年 12 月 1 日, 预期年化收益率 7%。本次交易不构成重大资产重组, 本次交易构成关联交易。

(5) 2021 年 1 月 15 日, 公司第二届董事会第十一次会议审议通过了《关于使用自有闲置资金投资理财产品的议案》。公司拟购买两款理财产品, 拟分别于 2021 年 1 月 18 日购买易方达基金公司管理的易方达竞争优势企业混合型证券投资基金 200 万元, 产品代码 010198; 2021 年 1 月 21 日购买中信证券股份有限公司管理的**中信证券臻选回报两年持有期混合型集合资产管理计划** 200 万元, 产品代码 900052, 封闭期 2 年。成交金额以基金公司确认为准。本次交易不构成重大资产重组。本次交易不构成关联交易。

(6) 2021 年 4 月 20 日召开的第二届董事会第十三次会议审议通过, 公司拟使用自有闲置资金购买理财产品。理财产品品种中低风险、一年期内 (含一年) 的金融机构理财产品, 公司在单笔不超过人民币 10,000,000.00 元, 总额不超过 60,000,000.00 元额度内授权董事长进行公司使用自有闲置资金购买 金融机构理财产品的审批, 在上述额度内, 资金滚存使用, 全年投资累计发生额最高不超过人民币 360,000,000.00 元。公司董事长在股东大会决议后行使该项投资决策权, 由公司财务部门具体负责操作执行。授权期限自股东大会审议通过之日起一年之内有效。

(7)2022 年 3 月 4 日, 公司召开第二届董事会第十九次会议, 审议通过《关于补充确认公司 2019 年-2021 年度理财产品的议案》。

其他需要董事长审批的, 均由董事长审批通过。

2、股东大会审批情况

(1) 2020 年 5 月 26 日召开 2019 年年度股东大会审议通过《关于授权董事会使用闲置资金投资理财产品的议案》;

(2) 《银川中房物业集团股份有限公司 2020 年年度股东大会决议》审议通过《关于授权公司使用自有闲置资金购买理财产品》议案;

(3)2022 年 3 月 22 日, 公司 2022 年度第一次临时股东大会通过的《关于补充确认公司 2019 年-2021 年度理财产品的议案》的议案。公司对 2019 年-2021 年度购买的理财产品进行补充确认。

三、资金来源

公司购买的理财产品主要为了解决资金闲置时的低收益情况，公司主要购买的产品多数为风险低的理财产品，个别风险高的产品均经过内部程序审批通过。公司保持了较高额度的资金量用于经营生产，投资理财产品具有一定的风险承受能力。投资规模主要根据经营剩余资金额度而定。多为短期的理财产品。

四、理财项目明细（包括交易性金融资产及其他非流动金融资产）

2020 年末交易性金融资产情况如下表：

单位：元

项 目 名 称	金 额	期 限	是否质押	是否承诺保本	是否存在违约	到期回收情况
华泰紫金货币增强集合资产管理计划	25,389,790.32	预计 3% 左右无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
华泰如意宝 26 号集合资产管理计划	3,037,309.98	20.9.10/6 个月，5%	否	否	否	可收回
华泰紫金季季发集合资产管理计划优先 x5	8,077,600.00	20.11，6.95%左右，3 个月	否	否	否	可收回
华泰紫金季季发集合资产管理计划	3,012,600.00	20.12 无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
华泰紫金月月发集合资产管理计划	3,252,341.26	20.3 预计 3%左右无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
标准券-国逆回购 1 天期	2,800,000.00	20.12/4.4 %无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
华泰证券产品小计	45,569,641.56					
中信证券小计	397,000.00					
黄雀 4 号	5,000,000.00	20.6.4-21.5，6%1 年	否	否	否	可收回
信用掘金 1 号	2,000,000.00	19.8.13-21.2.28，6 个月	否	否	否	可收回
建信天智 1 号	2,000,000.00	20.11/6	否	否	否	可收回

		个月 /4.98%				
策略点金系列 1382 期 收益凭证	1,000,000.00	20.9, 封 闭期一个 月	否	否	否	可收回
总计	55,966,641.5 6					

2021 年 12 月底交易性金融资产情况如下表:

单位: 元

项 目 名 称	金 额	期 限	是否质 押	是否承 诺保本	是否存 在违约	到期回收 情况
南方祥元债券型证券投资 基金	609,022.13	21.12.22 封 闭期 1 个 月, 无固定 期限, 随时 赎回	否	否	否	可收回
添富短债债券 A	989,683.37		否	否	否	可收回
广发纯债债券型证券投资 基金	610,213.14		否	否	否	可收回
平安金管家货币市场基 金	60,012.77		否	否	否	可收回
中欧短债债券型证券投资 基金	989,460.49		否	否	否	可收回
富国价值优势混合型证 券投资基金	98,139.33		否	否	否	可收回
中欧瑾通灵活配置混合 型证券投资基金	280,225.44		否	否	否	可收回
兴业聚惠灵活配置混合 型证券投资基金	280,159.90		否	否	否	可收回
建信纯债债券型证券投资 基金	168,174.33		否	否	否	可收回
南方中债 1-3 年国开行 债券指数证券投资基金	795,335.69		否	否	否	可收回
富国新活力灵活配置混 合型发起式证券投资基金	99,677.90		否	否	否	可收回
易方达投资级信用债债 券型证券投资基金	168,146.60		否	否	否	可收回
东方红策略精选灵活配 置混合型发起式证券投资基 金	504,944.37		否	否	否	可收回
上投摩根安隆回报混合 型证券投资基金	280,192.40		否	否	否	可收回

万家鑫璟纯债债券型证券投资基金	168,142.68		否	否	否	可收回
安信稳健增值灵活配置混合型证券投资基金	279,944.12		否	否	否	可收回
富国产业债债券型证券投资基金	168,134.73		否	否	否	可收回
中欧康裕混合型证券投资基金	280,508.92		否	否	否	可收回
易方达纯债债券型证券投资基金	702,549.08		否	否	否	可收回
中欧双利债券型证券投资基金 A	490,675.77		否	否	否	可收回
南方安泰混合型证券投资基金	280,123.81		否	否	否	可收回
国寿安保稳寿混合型证券投资基金	280,568.60		否	否	否	可收回
广发中债 1-3 年农发行债券指数证券投资基金	697,684.60		否	否	否	可收回
鹏华双债加利债券型证券投资基金	280,890.13		否	否	否	可收回
华夏纯债债券型证券投资基金	600,350.33		否	否	否	可收回
易方达稳健收益债券型证券投资基金	280,079.72		否	否	否	可收回
兴全稳泰债券型证券投资基金	1,176,371.08		否	否	否	可收回
中欧数据挖掘多因子灵活配置混合型证券投资基金	101,509.68		否	否	否	可收回
易方达信用债债券型证券投资基金	705,597.26		否	否	否	可收回
鹏扬景欣混合型证券投资基金	510,317.86		否	否	否	可收回
汇添富 AAA 级信用纯债债券型证券投资基金	795,359.32		否	否	否	可收回
华泰证券产品小计	13,732,195.56					
山证恒利 145 号	1,017,000.00	21.9.6/1 年, 4.6%	否	否	否	可收回
山西证券股份有限公司 银川宁安大街证券营业部	1,017,000.00					

华商瑞丰短债 C	10,005,624.82	21.12.23/1年, 4%	否	否	否	可收回
稳富 9 号	10,000,999.90	21.12.20/3个月	否	否	否	可收回
易方达竞争优势企业混合 A	113,753.37	21.1.18/无固定期限	否	否	否	可收回
平安信托固益 3M-17 号 (新客)	5,052,000.00	21.12.22/预计 4.25%/3个月周期	否	否	否	可收回
平安信托固益 3M-28 号	10,001,000.00					
中信建投证券	35,173,378.09					
粤湾 2 号	15,062,766.05	封闭期 1 个月, 无固定期限, 随时赎回	否	否	否	可收回
粤湾 4 号	5,034,431.14	封闭期 2 个月, 无固定期限, 随时赎回	否	否	否	可收回
中信证券理财小计	20,097,197.19					
中信证券臻选汇报两年持有期 B	1,803,915.52	21.1.21/2 年封闭期限	否	否	否	可收回
中信证券基金小计	1,803,915.52					
总计	71,823,686.36					

2022 年 3 月末交易性金融资产具体情况如下:

单位: 元

项 目 名 称	金 额	期 限	是否质押	是否承诺保本	是否存在违约	到期回收情况
南方祥元债券型证券投资基金	649,989.33	2021 年 12 月, 封闭期 1 个月, 无固定期限, 随时赎回	否	否	否	可收回
添富短债债券 A	755,985.46		否	否	否	可收回
广发纯债债券型证券投资基金	607,312.84		否	否	否	可收回
中欧短债债券型证券投资基金	755,801.09		否	否	否	可收回
建信纯债债券型证券投资基金	753,887.79		否	否	否	可收回

东方红策略精选灵活配置混合型发起式证券投资基金	495,831.63		否	否	否	可收回
万家鑫璟纯债债券型证券投资基金	753,513.94		否	否	否	可收回
易方达纯债债券型证券投资基金	701,917.80		否	否	否	可收回
中欧双利债券型证券投资基金 A	477,984.86		否	否	否	可收回
广发中债 1-3 年农发行债券指数证券投资基金	694,835.02		否	否	否	可收回
国寿安保尊荣中短债债券型证券投资基金	708,917.58		否	否	否	可收回
华夏纯债债券型证券投资基金	644,265.23		否	否	否	可收回
华夏现金增利证券投资基金	22,471.76		否	否	否	可收回
易方达信用债债券型证券投资基金	703,068.24		否	否	否	可收回
鹏扬景欣混合型证券投资基金	483,599.48		否	否	否	可收回
汇添富 AAA 级信用纯债债券型证券投资基金	798,602.44		否	否	否	可收回
华泰如意宝 27 号集合资产管理计划	10,087,910.01	6 个月.2022 年 1 月	否	否	否	可收回
华泰证券产品小计	20,095,894.50					
山证恒利 145 号	1,027,400.00	2021 年 9 月, 6 月/1 年	否	否	否	可收回
山西证券股份有限公司银川宁安大街证券营业部	1,027,400.00					
易方达竞争优势企业混合 A	90,678.89	无固定期限, 随时赎回	否	否	否	可收回
平安信托固益 3M-17 号 (新客)	5,037,500.00	3 个月一周, 预计 4.25%-4.4%	否	否	否	可收回
平安信托固益 3M-28 号	10,000,000.00	3 个月一周, 预计 4.25%-4.4%	否	否	否	可收回
瑞利稳富定开 3M-3 号	10,082,000.00	3 个月一周, 预计 4.3%	否	否	否	可收回

中信建投证券	25,210,178.89					
粤湾 2 号	14,755,631.30	封闭期 1 个月，无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
粤湾 4 号	5,086,826.35	封闭期 1 个月，无固定期限，随时赎回	否	否	否	可收回
中信证券理财小计	19,842,457.65					
中信证券臻选汇报两年持有期 B	1,490,503.35	21.1.21/2 年封闭期限	否	否	否	可收回
中信证券基金小计	1,490,503.35					
总计	67,666,434.39					

2020 年 12 月末其他非流动金融资产情况如下表： 单位：元

项目	金额	是否质押	是否承诺保本	是否存在违约	到期回收情况	风险等级
中城乾缘二号私募股权投资基金	5,047,495.05	否	否	否	可收回	R5
中城乾智二号私募股权投资基金	4,979,249.14	否	否	否	可收回	R5
中房中城一号私募股权投资基金	15,000,000.00	否	否	否	可收回	R5
合计	25,026,744.19					

2021 年 12 月末其他非流动金融资产情况如下表： 单位：元

项目	金额	是否质押	是否承诺保本	是否存在违约	到期回收情况	风险等级
中城乾缘二号私募股权投资基金	3,600,215.15	否	否	否	可收回	R5
中房中城一号私募股权投资基金	15,000,000.00	否	否	否	可收回	R5
合计	18,600,215.15					

2022 年 3 月末其他非流动金融资产情况如下表： 单位：元

项目	金额	是否质押	是否承诺保本	是否存在违约	到期回收情况	风险等级
中城乾缘二号私募股权投资基金	3,600,215.15	否	否	否	可收回	R5

中房中城一号私募股权投资基金	15,000,000.00	否	否	否	可收回	R5
合计	18,600,215.15					

五、报告期内及期后投资理财产品的具体情况

1、理财产品购买及赎回明细

报告期内及期后公司购买和赎回理财产品合计金额如下所示：

项目	购买金额（万元）	赎回金额（万元）
2019 年度	6,500.00	
2020 年度	8,567.25	7,096.86
2021 年度	10,819.05	9,605.65
2022 年 1-3 月	2,128.72	2,702.91
2022 年 4-8 月	1,100.00	3,038.02
未到期或未赎回	0.00	6,671.58
合计	29,115.01	29,115.01

由上表可知，2020 年 1 月 1 日至今，公司累计购买理财产品 22,615.01 万元，累计赎回理财产品 22,443.43 万元（含 2019 年度购买的 6,500.00 万元理财产品），尚未赎回（处置）理财产品金额为 6,671.58 万元。

公司结合公司资金闲置情况、经营情况、投资情况，综合考虑理财产品风险、收益、期限等因素，拟定合适的理财产品及申购金额。公司理财产品赎回后收回的资金均用于公司日常经营。

公司报告期内及期后投资理财产品信息如下所示：

序号	证券公司	类型	证券代码	成本（万元）	购买日期	赎回日期
1	华泰证券	基金	华泰紫金智盈债券 C	800.00	2019 年 12 月 31 日前	2020/1/13
2	华泰证券	资管	月月发优先级	300.00		2021/4/28
3	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	482.59		2020/6/10
4	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	1,640.94		2020/9/17
5	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	773.30		2020/1/4
6	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	503.17		2021/5/26
7	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	270.00	2020/8/12	
8	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	730.00	2020/8/12	
9	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	3.00	2020/8/17	

10	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	5.50	2020/8/17	
11	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	40.00	2020/8/18	
12	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	400.00	2020/8/18	
13	华泰证券	资管	紫金货币增强 A	500.00	2020/8/18	
14	华泰证券	基金	华泰紫金智盈债券 C	500.00	2020/4/20	2020/11/13
15	华泰证券	资管	如意宝 26 号	300.00	2020/9/11	2021/3/25
16	华泰证券	国债	7 天国债逆回购	500.03	2020/9/29	2020/10/9
17	华泰证券	资管	季季优先 X5	800.00	2020/11/10	2021/2/8
18	华泰证券	资管	华泰紫金季季发集合资产管理计划	300.00	2020/12/9	2021/3/9
19	华泰证券	国债	1 天国债逆回购	280.00	2020/12/31	2021/1/4
20	华泰证券	国债	质押回购拆出	1,000.00	2021/1/29	2021/2/1
21	华泰证券	资管	紫金 1 号 92 期	150.00	2021/2/4	2021/5/12
22	华泰证券	资管	华泰紫金月月发集合资产管理计划	254.00	2021/2/24	2021/5/25
23	华泰证券	资管	尊享 1 号 X21	1,000.00	2021/3/11	2021/7/7
24	华泰证券	资管	紫金 1 号 X16	220.00	2021/8/18	2021/9/24
25	华泰证券	国债	7 天国债逆回购	900.05	2021/9/29	2021/10/8
26	华泰证券	国债	7 天国债逆回购	80.00	2021/9/29	2021/10/8
27	华泰证券	国债	7 天国债逆回购	10.00	2021/9/29	2021/10/8
28	华泰证券	国债	7 天国债逆回购	10.00	2021/9/29	2021/10/8
29	华泰证券	基金	华泰证券双季添益	1,000.00	2021/12/22	2023/6/30
30	华泰证券	基金	目标盈组合策略	500.00	2021/12/23	2022/3/22
31	华泰证券	资管	如意宝 27 号	1,000.00	2022/1/11	2022/7/14
32	山西证券	信托	山证恒利 145 号	100.00	2021/9/7	2022/9/6
33	山西证券	资管	山证恒利 5 号	100.00	2022/7/27	2023/7/25
34	平安证券	信托	财富 119 号 B 类	300.00	2019/11/4	2020/2/5

35	平安证券	信托	财富 94 号 B 类	300.00	2019/3/11	2020/3/10
36	平安证券	信托	子午灵悦 1 号	100.00	2019/9/18	2020/5/11
37	中信证券	资管	中信证券信用掘金 1 号	200.00	2019/8/26	2021/2/23
38	中信证券	信托	信怡凌云 6	300.00	2019/11/28	2020/3/12
39	中信证券	收益凭证	固收博盈 1 期收益凭证	300.00	2019/11/28	2020/4/10
40	中信证券	收益凭证	固收博盈 12 期收益凭证	300.00	2020/1/20	2020/4/10
41	中信证券	收益凭证	固收博盈 13 期收益凭证	100.00	2020/2/20	2020/4/10
42	中信证券	收益凭证	安泰回报系列 694 期收益凭证	200.00	2020/7/9	2020/10/13
43	中信证券	收益凭证	策略点金系列 1382 期收益凭证	100.00	2020/9/10	2021/2/24
44	中信证券	资管	建信天智 1 号	201.00	2020/11/27	2021/9/24
45	中信证券	资管	中信证券臻选回报两年持有期混合型集合资产管理计划	200.00	2021/1/22	2023/1/22
46	中信证券	收益凭证	安泰优选 27 期收益凭证	50.00	2021/2/4	2021/5/12
47	中信证券	资管	粤湾 4 号	500.00	2021/9/14	随时赎回
48	中信证券	资管	粤湾 2 号	500.00	2021/10/20	随时赎回
49	中信证券	资管	粤湾 2 号	1,000.00	2021/12/22	随时赎回
50	中信建投	信托	黄雀 4 号-80 期	498.93	2020/6/4	2021/5/8
51	中信建投	基金	易方达竞争优势企业混合 A	12.51	2021/1/18	无固定期限
52	中信建投	信托	平安信托固益联 3M-17 号（新客）	500.00	2021/10/15	2022/4/15
53	中信建投	信托	稳富 9 号	1,000.00	2021/11/22	2022/3/22
54	中信建投	基金	华商瑞丰短债 C	1,000.00	2021/11/23	2022/1/10
55	中信建投	信托	平安信托固益联 3M-28 号	1,000.00	2021/11/22	2022/10/28
56	中信建投	信托	瑞利稳定富开 3M-3 号	1,000.00	2022/1/18	2022/10/20
57	中信建投	信托	平安信托固益联 1M-7 号	1,000.00	2022/7/28	2022/9/28
58	中城投资	私募基金	中城乾缘二号私募股权投资基金	500.00	2020/1/14	未到期
59	中城	私募	中城乾智二号私募股权投资基金	500.00	2020/11/30	2021/8

	投资	基金				/9
60	中城投资	私募基金	中房中城一号私募股权投资基金	1,500.00	2020/12/9	2022/5/5
61	中城投资	私募基金	中城天福私募股权投资基金	500.00	2019/4/2	2020/3/23

注：①紫金货币增强 A 由于报告期期初即持有，2020 年度持续购买，滚存至一起，赎回日期按照先进先出法予以区分；

②中城乾缘二号私募股权投资基金 500.00 万元本金系 2020 年度、2021 年度、2022 年 1-8 月均进行分配本金，此处仅列示投资总额；

③华泰证券双季添益、目标盈组合策略系策略组合产品，且存续期内具体投资产品会发生改变，表内列示的成本为组合策略投资金额，并非实际购买具体投资产品金额。

2、投资决策制度及风险控制制度及执行情况、决策程序

《公司章程》的规定：交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以孰高为准）或成交金额占公司最近一个会计年度经审计总资产的 50%以下的或交易涉及的资产净额或成交金额占公司最近一个会计年度经审计净资产绝对值的 50%以下，未超过 1500 万的由董事会审议通过；董事会授权对外投资（含委托理财、对子公司投资等）单项价值在 300 万元以内的事项由董事长审批决定。公司制定了《对外投资管理制度》，对投资决策权限和程序、实施检查和监督、董监高人员的责任等作出了规定。

2020 年 4 月 26 日，公司第二届董事会第四次会议审议通过《关于授权董事会使用闲置资金购买理财产品的议案》，授权董事会在满足公司主营业务正常运营和确保经营需求的情况下，进行公司购买理财金融机构理财产品的审批，审批权限：单笔不超过 3,000 万元，在期限理财产品总额不超过 1 亿元，有效期内投资额度可滚动使用；有效审批权限截止日为 2021 年 4 月 26 日。2020 年 5 月 26 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过了前述议案。

2021 年 4 月 20 日，公司第二届董事会第十三次会议审议通过《关于授权公司使用闲置资金购买理财产品》的议案，授权董事长在单笔不超过人民币 10,000,000.00 元，总额不超过 60,000,000.00 元额度内进行公司使用自有闲置资金购买金融机构理财产品的审批，在上述额度内，资金滚存使用，全年投资累计发生额最高不超过人民币 360,000,000.00 元。2021 年 5 月 17 日，公司 2020 年年度股东大会审议通过了前述议案。

2022 年 3 月 22 日，公司 2022 年度第一次临时股东大会审议通过了《补充确认公司 2019 年至 2022 年 3 月理财产品的议案》，对公司 2019 年至 2022 年 3 月购买的理财产品进行了确认。

2022 年 7 月 18 日，公司第三届董事会第二次会议决议，审议通过了《关于购买平安信托固益联 1M-7 号、山证恒利 5 号理财产品的议案》及《关于授权董事长使用自有闲置资金购买理财产品

的议案》，同意购买平安信托固益联 1M-7 号、山证恒利 5 号理财产品，金额分别为 1,000.00 万元、100.00 万元，同意公司在单笔不超过人民币 15,000,000.00 元，总额不超过 600,000,000.00 元额度内授权董事长进行公司使用自有闲置资金购买金融机构理财产品的审批，在上述额度内，资金滚存使用，授权期限至 2022 年 12 月 31 日。

综上所述，2020 年度、2021 年度、2022 年 1 月至今，公司历次购买理财产品均已按照《公司章程》、《对外投资管理制度》履行了内部审批程序。

3、报告期内公司各期投资理财产品实现的收益情况

(1) 报告期内公司各期投资理财产品实现的收益具体情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
损益影响金额（元）	190,454.94	1,881,313.54	2,869,246.54
净利润（元）	7,249,733.04	35,249,158.78	38,081,764.49
占比	2.63%	5.34%	7.53%

注：损益影响金额包括报告期各期公允价值变动损益金额与投资收益金额。

从上表可以看出，报告期内，公司理财产品实现的收益分别为 2,869,246.54 元、1,881,313.54 元、190,454.94 元，占净利润的比例分别为 7.53%、5.34%、2.63%，对公司利润表的影响相对有限。

(2) 公司理财资金规模与投资收益的匹配关系

报告期内，公司理财资金规模与投资收益的匹配关系如下：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
月均理财规模（万元）	8,339.20	4,033.26	6,134.82
理财损益（万元）	19.05	188.13	286.92
收益率	0.23%	4.66%	4.68%

报告期内，公司在确保公司日常经营和资金安全的前提下使用自有闲置资金投资理财产品，获得一定的投资收益以提高资金使用效率，公司购买的理财产品以短期产品为主；2022 年 1-3 月，收益率相对较低系理财产品赎回规模相对较小，且仅为当季度收益所致。公司理财收益情况符合产品特点，理财资金规模与投资收益匹配。

4、投资理财产品对公司日常生产经营财务状况的影响

在满足公司主营业务正常运营和确保经营需求的情况下，公司会视情况决定是否进行短期投资，但会严格把控投资的金额和期限，如需要进行对应投资，公司会根据金额大小，履行相关的内部决策程序，经过内部审议后，再择机签署相关投资协议进行短期投资，公司进行相关投资前会通盘考虑公司资金周转需求和投资风险，进行谨慎投资。

公司利用闲置资金投资上述理财产品，提高了资金的使用效率，对公司日常生产经营财务状

况产生了积极影响，公司未来会视资金的情况决定是否继续投资。2022 年 4 月至今，公司分 2 次累计投资了 11,000,000.00 元理财产品，均已履行了内部决策程序，截至本公开转让说明书披露日，尚未赎回。

5、理财产品及收益在财务报表的反映

公司购买理财产品根据投资意图和期限并按照《企业会计准则》进行了账务处理。除中城乾缘二号私募股权投资基金、中城乾智二号私募股权投资基金、中房中城一号私募股权投资基金三项投资在“其他非流动金融资产”科目列示外，其余理财产品均在“交易性金融资产”列示；列入交易性金融资产的理财产品按照取得成本入账，未处置前由于公允价值的变动，计入公允价值变动损益科目，处置时的收益列入投资收益科目；列入其他非流动金融资产的理财产品按照取得成本入账，持有期间收益做投资收益，转让或赎回时终止确认。

（三）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

☐适用 ☒不适用

（四）应收票据

☒适用 ☐不适用

1、应收票据分类

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	300,000.00	227,968.15	450,000.00
商业承兑汇票			
合计	300,000.00	227,968.15	450,000.00

2、期末已质押的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

3、因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

4、期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据前五名情况

☐适用 ☒不适用

5、其他事项

☐适用 ☒不适用

（五）应收账款

☒适用 ☐不适用

1、应收账款按种类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

种类	2022 年 3 月 31 日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	816,622.00	0.88%	816,622.00	100.00%	
按组合计提坏账准备	92,283,011.38	99.12%	8,112,931.12	8.79%	84,170,080.26
合计	93,099,633.38	100.00%	8,929,553.12	9.59%	84,170,080.26

续:

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	816,622.00	1.30%	816,622.00	100.00%	
按组合计提坏账准备	61,877,161.91	98.70%	5,891,010.05	9.52%	55,986,151.86
合计	62,693,783.91	100.00%	6,707,632.05	10.70%	55,986,151.86

续:

种类	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	816,622.00	2.04%	816,622.00	100.00%	
按组合计提坏账准备	39,142,203.74	97.96%	3,190,773.06	8.15%	35,951,430.68
合计	39,958,825.74	100.00%	4,007,395.06	10.03%	35,951,430.68

A、期末按单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位: 元

2022 年 3 月 31 日					
序号	应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	计提理由
1	宁夏示申健康管理 有限公司	816,622.00	816,622.00	100.00%	已诉讼、对方 无可执行财产
合计	-	816,622.00	816,622.00	100.00%	-

√适用 □不适用

单位: 元

2021 年 12 月 31 日					
序号	应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	计提理由
1	宁夏示申健康管理 有限公司	816,622.00	816,622.00	100.00%	已诉讼、对方 无可执行财产
合计	-	816,622.00	816,622.00	100.00%	-

√适用 □不适用

单位: 元

2020 年 12 月 31 日					
序号	应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	计提理由
1	宁夏示申健康管	816,622.00	816,622.00	100.00%	已诉讼、对方

	理有限公司				无可执行财产
合计	-	816,622.00	816,622.00	100.00%	-

B、按照组合计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元

组合名称	一、关联方组合				
账龄	2022年3月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	9,904,938.68	99.16%			9,904,938.68
1至2年	83,675.00	0.84%			83,675.00
合计	9,988,613.68	100.00%			9,988,613.68

续：

组合名称	一、关联方组合				
账龄	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	8,590,037.68	98.97%			8,590,037.68
1至2年	89,518.37	1.03%			89,518.37
合计	8,679,556.05	100.00%			8,679,556.05

续：

组合名称	一、关联方组合				
账龄	2020年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	3,847,375.19	98.63%			3,847,375.19
1至2年	53,633.04	1.37%			53,633.04
合计	3,901,008.23	100.00%			3,901,008.23

单位：元

组合名称	二、除关联方以外的应收账款				
账龄	2022年3月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	68,801,951.91	83.60%	3,938,182.33	5.72%	64,863,769.58
1至2年	8,416,259.99	10.23%	1,648,667.52	19.59%	6,767,592.47
2至3年	2,632,681.33	3.20%	793,464.04	30.14%	1,839,217.29
3至4年	825,687.18	1.00%	398,806.91	48.30%	426,880.27
4至5年	874,422.90	1.06%	590,415.93	67.52%	284,006.97
5年以上	743,394.39	0.91%	743,394.39	100.00%	0.00
合计	82,294,397.70	100.00%	8,112,931.12	9.86%	74,181,466.58

续：

组合名称	二、除关联方以外的应收账款				
账龄	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	39,173,236.48	73.64%	2,231,628.51	5.70%	36,941,607.97
1 至 2 年	9,962,635.97	18.73%	1,938,997.97	19.46%	8,023,638.00
2 至 3 年	2,594,916.19	4.88%	787,521.87	30.35%	1,807,394.32
3 至 4 年	600,425.01	1.13%	290,634.21	48.40%	309,790.80
4 至 5 年	708,890.00	1.33%	484,725.28	68.38%	224,164.72
5 年以上	157,502.21	0.29%	157,502.21	100.00%	0.00
合计	53,197,605.86	100.00%	5,891,010.05	11.07	47,306,595.81

续:

组合名称	二、除关联方以外的应收账款				
账龄	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	26,107,097.86	74.08%	1,305,354.90	5%	24,801,742.96
1 至 2 年	4,006,263.03	11.37%	400,626.31	10%	3,605,636.72
2 至 3 年	3,858,415.35	10.95%	771,683.07	20%	3,086,732.28
3 至 4 年	1,046,850.00	2.97%	523,425.00	50%	523,425.00
4 至 5 年	164,427.47	0.47%	131,541.98	80%	32,885.49
5 年以上	58,141.80	0.16%	58,141.80	100%	0.00
合计	35,241,195.51	100.00%	3,190,773.06	9.05%	32,050,422.45

2、本报告期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

3、应收账款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2022 年 3 月 31 日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	关联方	5,660,916.01	1 年以内	6.08%
农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行	非关联方	2,066,809.00	1 年以内	2.22%
宁夏凯威地产开发有限公司	非关联方	1,820,921.02	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	1.95%
银川市兴庆区人民政府办公室	非关联方	1,537,841.67	1 年以内	1.65%
宁夏银行股份有限公司	非关联方	1,475,638.07	1 年以内	1.59%
合计	-	12,562,125.77	-	13.49%

续:

单位名称	2021 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	关联方	5,371,316.01	1 年以内	8.57%
北方民族大学	非关联方	1,877,727.60	1 年以内	3.00%
银川滨发资产管理有限公司	非关联方	1,867,777.31	1 年以内	2.98%
宁夏凯威地产开发有限公司	非关联方	1,550,531.93	1 年以内 1 至 2 年 2 至 3 年 3 至 4 年 4 至 5 年 5 年以上	2.47%
银川市兴庆区人民政府办公室	非关联方	1,499,764.67	1 年以内	2.39%
合计	-	12,167,117.52	-	19.41%

续：

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例
银川市住房和城乡建设局	非关联方	3,250,000.00	2-3 年	8.13%
宁夏中房实业集团有限公司	关联方	2,912,707.71	1 年以内	7.29%
银川市兴庆区人民政府办公室	非关联方	1,952,764.67	1 年以内	4.89%
银川滨发资产管理有限公司	非关联方	1,902,960.64	1 年以内 1-2 年	4.76%
石嘴山市机关事务服务中心	非关联方	1,678,013.77	1 年以内	4.20%
合计	-	11,696,446.79	-	29.27%

4、各期应收账款余额分析

① 应收账款余额波动分析

应收账款增幅较大的原因及合理性

1、报告期应收账款余额按商业物业、住宅物业的角度分类情况

单位：元

报告期	住宅物业（元）	商业物业	合计
2022 年 3 月 31 日	46,337,276.92	46,762,356.46	93,099,633.38
2021 年 12 月 31 日	30,600,360.36	32,093,423.55	62,693,783.91

2020 年 12 月 31 日	11,744,325.26	28,214,500.48	39,958,825.74

2、2022 年 3 月 31 日较 2021 年 12 月 31 日应收住宅物业费余额高主要是用户的缴费习惯影响。2022 年 3 月末住宅业主在此期间段缴费较低，按住宅业主缴费习惯，在每年第四季度集中缴费，总体上年底时收款情况会有较好提升。

3、2021 年 12 月 31 日较 2020 年 12 月 31 日应收住宅物业费余额高原因，一是 2021 年银川疫情影响居民物业收费，2021 年银川地区大规模封控，影响了部分居民的缴费意愿；二是服务面积增加 101.65 万平方，带动应收居民物业费存量余额上涨。

4、2022 年 3 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日应收商业物业费余额呈现逐年上涨趋势，主要原因一是商业物业项目的业务量上涨，带动应收账款规模上涨；二是大额应收物业费上涨的项目主要是按合同约定未到结算付款期。

各期上涨金额较大的明细：

单位：元

客户单位名称	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	上涨金额	原因
农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行	2,066,809.00		2,066,809.00	2022 新增项目
宁夏银行股份有限公司（分支机构）	1,380,003.99		1,380,003.99	2022 新增项目
银川市机关事务管理局	1,015,111.00		1,015,111.00	未到付款期
银川市金凤区政府办公室	952,367.50	182,821.25	769,546.25	未到付款期
宁夏职业技术学校	744,197.80		744,197.80	未到付款期

续

单位：元

客户单位名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	上涨金额	原因
北方民族大学	1,383,236.60		1,383,236.60	2021 年新增项目
中冶建工集团物业费	1,074,151.90		1,074,151.90	未到付款期
宁夏瑞世建设发展有限公司（南岸阳光）	942,409.85		942,409.85	2021 年新增项目
建元地产（春熙苑）	596,165.21		596,165.21	陆续结回
宁夏中房实业股份有限公司-工程	608,618.78	16,968.22	591,650.56	未到付款期

报告期内，公司应收账款余额总体保持增长趋势。2021 年末，公司应收账款余额较 2020 年末

增加 20,034,721.18 元，增幅为 55.73%，同期公司营业收入同比增长 68,800,451.72 元，增幅为 20.17%。应收账款余额增长趋势与营业收入的增长趋势一致；2021 年末和 2020 年末公司应收账款余额占资产总额的比重分别为 17.15%和 12.63%，占比略有提升。

2022 年 3 月 31 日应收账款余额较 2021 年度增加 28,183,928.40 元，增加为 50.34%，主要是由于小区业主物业费缴费习惯于下半年缴齐，因此应收物业费增加。

② 公司期末余额合理性分析

2021 年末应收账款余额合理性分析

报告期内，2021 年末和 2020 年末，公司应收账款余额占营业收入的比重分别为 17.15%和 12.63%，呈上升趋势，2021 年末较 2020 年末增长主要是由于营业收入增长形成。

2022 年 3 月 31 日应收账款余额合理性分析

报告期内，货币资金占比资产总额比例分别为 43.71%、41.04%和 27.32%，2022 年 3 月 31 日较 2021 年度占比下降 13.71%，2021 年度末与 2020 年度末占比变化不大；2022 年 3 月 31 日较 2021 年度末应收账款余额占资产总额的比重增幅 11.05%，与货币资金占比变化呈相反方向，即在公司收缴费不及时，公司用货币资金支付运营成本，等下半年收足物业费后再补充货币资金。因此，应收账款在用户缴费不及时增加符合公司业务情况，同时公司有充足的货币资金储备应对业主缴款不及时带来的成本开支。

A. 应收账款增幅较大原因及应对措施

公司主营业务为物业管理服务，主要客户包括小区业主、政府机构、企事业单位等。公司与政府机构、企事业单位物业费通常按季度进行结算，每个月末公司根据合同约定计提物业服务费，确认收入及应收账款；公司与个人业主物业费通常按月结算，月末公司根据业主居住面积及物业费单价提供服务期间按最可能收回金额分摊确认收入，并确认应收账款。报告期内公司应收账款情况如下：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
应收账款增长率	48.50%	56.90%	40.51%
营业收入增长率		20.17%	17.95%
应收账款周转率	1.56	8.92	9.69

2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度应收账款周转率分别为 1.56、8.92、9.69，应收账款周转率总体较好，主要系公司服务的政府机构、企事业单位总体支付能力较好、住宅物业服务小区多属于中等以上品质小区，业主总体支付能力较好。2021 年底应收账款增长率为 56.90%大于 2020 年底应收账款增长率 40.51%，主要是商业物业服务客户中尚未结算服务款形成的应收款项增加及住宅物业服务面积增加，导致的应收服务费增加共计 20,034,721.18 元。2021 年度收入增幅 20.17%，大于 2020 年度的收入增幅 17.95%，增加金额 68,800,451.72 元。同行业应收账款及收入

的增长情况如下表：

单位：元

项目	索克物业	荣鑫物业	赢时物业	公司
2021 年度 应收账款	94,631,522.79	72,989,428.74	72,368,460.78	55,986,151.86
2020 年度 应收账款	45,171,296.14	44,338,773.89	50,694,409.15	35,951,430.68
应收账款增加额	49,460,226.65	28,650,654.85	21,674,051.63	20,034,721.18
应收账款增长率	109.49%	64.62%	42.75%	55.73%
2021 年度 收入	405,487,873.60	141,480,323.53	255,499,824.87	409,821,834.13
2020 年度 收入	293,329,545.92	138,052,833.91	218,649,862.17	341,021,382.41
收入增加金额	112,158,327.68	3,427,489.62	36,849,962.70	68,800,451.72
收入增长率	38.24%	2.48%	16.85%	20.17%

通过 2021 年可比公司数据可见，2021 年收入及应收账款均有不同程度的增长，应收账款增长率分别为 109.49%、64.62%、42.75%、55.73%，而收入增长率分别为 38.24%、2.48%、16.85%、20.17%，应收账款增长幅度均大于收入的增长幅度。公司的应收账款的增长幅度大于收入的增长幅度，物业费用的收取较收入的确认时点有一定的延迟性，使应收账款增加，与行业内可比公司情况相同，符合实际情况。

降低应收账款规模、提高应收账款周转率应对措施及有效性情况如下。

公司根据各服务对象物业费用欠费时间长短，公司制定了不同的催收方式：

1) 每月制定收缴计划，每月按不低于计划进行催缴。每月公示排名表，每月对于超收计划的团队按绩效奖金的 10%进行奖励，对于未完成计划的进行 10%的扣罚，同时每月进行收费挂钩；

2) 为了鼓励业主积极缴纳物业费，提高物业费收费率，公司在各小区开展与各大供应商和银行联合开展“缴纳物业费赠送商家现金券及礼品”等活动；

3) 公司将以前年度的物业费催收与客服经理自身利益挂钩，进行按比例绩效提成，实现个人的经济收益，年终对于收的好的团队和人员再进行单独荣誉奖励和经济奖励。

4) 公司专门成立法务部清欠中心，对于法务部进行激励奖励政策，保障各项目进行物业费的收回。项目会计根据未缴款明细制作催缴明细表，对于欠费金额超过收费期间的的业主，客服经理根据催缴明细表制作催缴通知单，并将催缴单给业主进行催收；对超过催缴通知单缴纳期限仍未缴纳的业主，客服经理会多次通过上门或者电话方式与业主沟通催缴；如多次催缴仍未缴纳，对于超过一年以上的且业主态度恶劣的，客服经理寄发律师函件进行催收；对寄发律师函，超过所规定的缴费期限还未支付且拒绝与客服经理沟通的，公司将通过法务部清欠中心的人与业主沟通，如果仍然未收回时公司向法院提起诉讼。

除了中房物业管理的无法联系到人的积累的长期挂账应收账款未能及时收回，公司新增应收账款回款情况良好，催收措施实施有效。

B. 公司应收账款期后收款情况

截至 2022 年 8 月 31 日，报告期末应收账款回款情况如下：单位：元

项目（非关联方）	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	68,801,951.91	20,584,704.30	29.92
1 年以上	13,492,445.79	5,372,614.99	39.82
合计	82,294,397.70	25,957,319.29	31.54
项目（关联方）	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	9,904,938.68	2,780,598.36	28.07
1 至 2 年	83,675.00	-	-
合计	9,988,613.68	2,780,598.36	27.84
项目（单项计提）	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
	816,622.00	-	-
合计	93,099,633.38	28,737,917.65	30.87

截至 2021 年 12 月 31 日，报告期末应收账款回款情况如下：单位：元

项目（非关联方）	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	39,173,236.48	19,554,292.00	49.92
1 年以上	14,024,369.38	10,947,522.66	78.06
合计	53,197,605.86	30,501,814.66	57.34
项目（关联方）	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	8,590,037.68	2,222,785.20	25.88
1 至 2 年	89,518.37	5,843.37	6.53
合计	8,679,556.05	2,228,628.57	25.68
项目（单项计提）	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
	816,622.00	-	-
合计	62,693,783.91	32,730,443.23	52.21

截至 2020 年 12 月 31 日，报告期末应收账款回款情况如下：单位：元

项目（非关联方）	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	26,107,097.86	23,811,560.68	91.21
1 年以上	9,134,097.65	5,824,517.15	63.77
合计	35,241,195.51	29,636,077.83	84.09
项目（关联方）	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	期后收回金额	回收比例 (%)
1 年以内	3,847,375.19	3,763,700.19	97.83
1 至 2 年	53,633.04	53,633.04	100.00
合计	3,901,008.23	3,817,333.23	97.86

项目（单项计提）	账面余额	期后收回金额	回收比例（%）
	816,622.00		-
合计	39,958,825.74	33,453,411.06	83.72

截至 2022 年 8 月 31 日，公司 2020 年末、2021 年末、2022 年 3 月末应收账款余额期后收回比例分别为 83.72%、52.21%、30.87%，公司 2020 年末、2021 年末应收账款余额期后收回比例良好，2022 年 3 月末应收账款期后回款比例较低，主要原因为业主习惯于第四季度缴费，待年底时会有较好提升。其中应收宁夏示申健康管理有限公司的物业费用经起诉仍无法收回公司已全额计提了坏账准备。

C. 逾期款项回款情况

期末公司 1 年以上应收账款回款情况如下表：

项目（非关联）	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额
1 至 2 年	8,416,259.99	2,576,535.34	9,962,635.97	9,165,895.40	4,006,263.03	2,012,512.79
2 至 3 年	2,632,681.33	2,067,183.93	2,594,916.19	1,154,430.70	3,858,415.35	3,261,424.25
3 至 4 年	825,687.18	405,088.08	600,425.01	441,683.51	1,046,850.00	464,145.94
4 至 5 年	874,422.90	280,262.95	708,890.00	164,145.94	164,427.47	74,814.17
5 年以上	743,394.39	43,544.69	157,502.21	21,367.11	58,141.80	11,620.00
合计	13,492,445.79	5,372,614.99	14,024,369.38	10,947,522.66	9,134,097.65	5,824,517.15
项目（关联方）	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额
1 至 2 年	83,675.00		89,518.37	5,843.37	53,633.04	53,633.04
合计	83,675.00	0.00	89,518.37	0.00	53,633.04	0.00
项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额	账面余额	期后收回金额
单项计提	816,622.00		816,622.00		816,622.00	
合计	14,392,742.79	5,372,614.99	14,930,509.75	10,953,366.03	10,004,352.69	5,878,150.19

截至 2022 年 8 月 31 日，2020 年末和 2021 年末逾期应收账款期后收回比例分别为 58.76%、73.36%，2021 年末应收账款逾期未收回金额为 3,977,143.72 元，占应收账款余额比例为 6.34%，此部分客户回款存在一定的不确定性，公司已计提坏账准备 5,891,010.05 元。

公司对于逾期情况较严重、公司与客户协商后仍难以收回的，将采用诉讼方式催收货款。截至本公开转让说明书签署日，报告期末逾期应收账款期后收回比例较好，且对未回账款计提足额的坏账准备，上述应对措施能有效降低逾期款项余额及坏账风险。

公司 1 年以上应收账款系物业管理面对的业主处于不同的处境，总体经催收后仍可以收回物业费用，长期挂账的应收账款回收难度相对较大，存在少量的坏账风险，此部分占比较小，公司已根据账龄迁徙率计提坏账准备。

5、公司坏账准备计提政策谨慎性分析

报告期末，单项计提预期信用损失的应收账款 816,622.00 元，其余为按组合计提预期信用损失的应收账款，其中对关联方组合以外，对应收账款根据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判断，确定预期损失率。公司报告期对坏账计提的会计政策相对谨慎，报告期末公司 83.60%以上的应收款项是账期在 1 年以内的应收款项，公司对 1 年以内的应收款项按照 5.72%计提坏账。公司报告期长账龄的应收款项金额较小，公司也根据会计政策计提了坏账准备，报告期公司对应收款项坏账计提充分合理。报告期同行业公司应收账款坏账准备计提标准如下：

账龄	计提比例 (%)			
	本公司	索克物业	荣鑫物业	赢时物业
1 年以内	5.72	5	5	5
1-2 年	19.59	10	10	10
2-3 年	30.14	30	20	20
3-4 年	48.30	50	50	50
4-5 年	67.52	80	80	80
5 年以上	100.00	100	100	100

6、应收关联方账款情况

☒适用 ☐不适用

具体内容详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“六、报告期内各期末主要资产情况及重大及重大变动分析”之“（五）应收账款”之“1、应收账款按种类披露”之“B、按照组合计提坏账准备的应收账款”。

7、其他事项

☐适用 ☒不适用

（六）应收款项融资

☐适用 ☒不适用

（七）预付款项

☒适用 ☐不适用

1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	318,587.86	99.78%	149,791.04	99.53%	4,761,136.89	97.53%
1至2年	713.38	0.22%	713.38	0.47%	120,426.65	2.47%
合计	319,301.24	100.00%	150,504.42	100.00%	4,881,563.54	100.00%

2、预付款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2022年3月31日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例	账龄	款项性质
陕西山水绿城环境发展有限公司 西宁市分公司	非关联方	222,791.80	69.77%	1年以内	预付清理费
中国特种设备检测研究院	非关联方	31,240.00	9.78%	1年以内	电梯年检费
中国石油天然气股份有限公司 宁夏银川销售分公司	非关联方	31,100.99	9.74%	1年以内	车辆加油费
阿里云计算机有限公司	非关联方	8,265.92	2.59%	1年以内 1至2年	云服务器 ECS 流量费
中国石化销售股份有限公司 宁夏石油分公司	非关联方	6,309.84	1.98%	1年以内	车辆加油费
合计	-	299,708.55	93.86%	-	-

续：

2021年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例	账龄	款项性质
宁夏中恒办公家具有限公司	非关联方	50,000.00	33.22%	1年以内	购买办公家具定金
中国石油天然气股份有限公司 宁夏银川销售分公司	非关联方	30,846.47	20.50%	1年以内	车辆加油费
西宁中油燃气有限责任公司	非关联方	29,926.56	19.88%	1年以内	预付燃气费
万宁市财政局 财政性资金	非关联方	19,935.02	13.25%	1年以内	社保款
阿里云计算机有限公司	非关联方	8,265.92	5.49%	1年以内	云服务器 ECS 流量费
合计	-	138,973.97	92.34%	-	-

续：

2020年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例	账龄	款项性质
国网青海省电力公司西宁供电公司	非关联方	4,736,529.64	97.03%	1年以内	预付电费
青海补优优网络科技有限公司	非关联方	117,237.50	2.40%	1至两年	预付维修费
中国石油天然气股份有限公司宁夏银川销售分公司	非关联方	19,892.58	0.41%	1年以内	车辆加油费
阿里云计算机有限公司	非关联方	5,028.97	0.10%	3年以上	云服务器 ECS 流量费
中国石化销售股份有限公司宁夏石油分公司	非关联方	2,845.33	0.06%	1年以内	车辆加油费
合计	-	4,881,534.02	100.00%	-	-

国网青海省电力公司西宁供电公司预付电费为开发商建设时预付的电费，小区交付时移交给物业。

3、最近一期末账龄超过一年的大额预付款项情况

☒适用 ☐不适用

单位名称	与本公司关系	期末余额（元）	账龄	款项性质	未结算原因
阿里云计算机有限公司		713.38	1-2年	预存流量费云服务器 ECS 流量费	预付费用
合计	-	713.38	-	-	-

4、其他事项

☐适用 ☒不适用

（八）其他应收款

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应收款	5,439,263.75	4,300,590.47	4,195,976.33
应收利息			
应收股利			
合计	5,439,263.75	4,300,590.47	4,195,976.33

1、其他应收款情况

（1）其他应收款按种类披露

√适用 □不适用

单位：元

坏账准备	2022 年 3 月 31 日							
	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)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	6,560,941.00	1,121,677.25					6,560,941.00	1,121,677.25
合计	6,560,941.00	1,121,677.25					6,560,941.00	1,121,677.25

续：

坏账准备	2021 年 12 月 31 日							
	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)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,461,500.85	1,160,910.38					5,461,500.85	1,160,910.38
合计	5,461,500.85	1,160,910.38					5,461,500.85	1,160,910.38

续：

坏账准备	2020 年 12 月 31 日				
	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	整个存续期预期信用损失（已发生		

			信用减值)		信用减值)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,005,794.11	809,817.78					5,005,794.11	809,817.78
合计	5,005,794.11	809,817.78					5,005,794.11	809,817.78

A、单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

□适用 √不适用

□适用 √不适用

B、按照组合计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元

组合名称	关联方组合				
账龄	2022年3月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内（含1年）					
1至2年	10,000.00	22.06%			10,000.00
2至3年					
3至4年	31,524.85	69.55%			31,524.85
4至5年	3,800.00	8.39%			3,800.00
5年以上					
合计	45,324.85	100.00%			45,324.85

续：

组合名称	关联方组合				
账龄	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内（含1年）	10,000.00	20.49%			10,000.00
1至2年					
2至3年	30,000.00	61.48%			30,000.00
3至4年	8,800.00	18.03%			8,800.00
4至5年					
5年以上					
合计	48,800.00	100.00%			48,800.00

续:

组合名称	关联方组合				
账龄	2020年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内（含1年）					
1至2年	30,000.00	77.32%			30,000.00
2至3年	8,800.00	22.68%			8,800.00
3至4年					
4至5年					
5年以上					
合计	38,800.00	100.00%			38,800.00

单位：元

组合名称	除关联方以外的其他应收款				
账龄	2022年3月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内（含1年）	3,619,970.63	55.56%	279,326.86	7.72%	3,563,435.57
1至2年	1,285,989.41	19.74%	201,193.75	15.65%	1,084,795.66
2至3年	885,526.52	13.59%	234,375.02	26.47%	651,151.50
3至4年	576,167.83	8.84%	258,819.86	44.92%	317,347.97
4至5年					
5年以上	147,961.76	2.27%	147,961.76	100.00%	
合计	6,515,616.15	100.00%	1,121,677.25	17.22%	5,616,730.70

续:

组合名称	除关联方以外的其他应收款				
账龄	2021年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内（含1年）	2,887,776.82	53.35%	249,979.47	8.66%	2,637,797.35
1至2年	731,115.14	13.51%	101,719.55	13.91%	629,395.59
2至3年	1,207,484.02	22.31%	368,060.46	30.48%	839,423.56
3至4年	270,927.45	5.01%	125,753.48	46.42%	145,173.97
4至5年					0.00
5年以上	315,397.42	5.82%	315,397.42	100.00%	0.00
合计	5,412,700.85	100.00%	1,160,910.38	21.45%	4,251,790.47

续:

组合名称	除关联方以外的其他应收款				
账龄	2020年12月31日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值

1 年以内（含 1 年）	2,269,647.47	45.69%	109,265.92	4.81%	2,160,381.55
1 至 2 年	1,722,892.85	34.69%	177,945.75	10.33%	1,544,947.10
2 至 3 年	431,744.03	8.69%	87,348.81	20.23%	344,395.22
3 至 4 年	116,554.30	2.35%	58,277.15	50.00%	58,277.15
4 至 5 年	245,876.54	4.95%	196,701.23		49,175.31
5 年以上	180,278.92	3.63%	180,278.92	100.00%	0.00
合计	4,966,994.11	100.00%	809,817.78	16.30%	4,157,176.33

(2) 按款项性质列示的其他应收款

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金及押金	3,464,332.69	695,969.50	2,768,363.19
代收代付款	2,161,272.49	330,452.27	1,830,820.22
员工借款及备用金	251,507.08	22,740.88	228,766.20
往来款及其他	683,828.74	72,514.60	611,314.14
合计	6,560,941.00	1,121,677.25	5,439,263.75

续：

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金及押金	3,275,747.99	649,468.57	2,626,279.42
代收代付款	1,560,557.48	457,162.27	1,103,395.21
员工借款及备用金	124,750.86	12,903.42	111,847.44
往来款及其他	500,444.52	41,376.12	459,068.40
合计	5,461,500.85	1,160,910.38	4,300,590.47

续：

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金及押金	3,351,626.16	612,969.63	2,738,656.53
代收代付款	1,347,239.13	180,973.16	1,166,265.97
员工借款及备用金	306,928.82	15,874.99	291,053.83
往来款及其他			
合计	5,005,794.11	809,817.78	4,195,976.33

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额（元）	核销原因	是否因关联交易产生
钟桂秀	员工负担费用	2021 年 8 月 31 日	1,150.10	无法收回	否
零星往来	代付费用	2020 年 6 月	313.45	无法收回	否

		30 日			
合计	-	-		-	-

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2022 年 3 月 31 日				占其他应收款 总额的比例
	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	非关联方	电费押金	1,231,991.58	1 年以内 1 至 2 年 2 至 3 年 3 至 4 年 5 年以上	18.77%
宁夏回族自治区公共资源交易服务中心	非关联方	投标保证金	331,000.00	1 年以内 1 至 2 年 2 至 3 年	5.05%
中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	非关联方	履约保证金	300,000.00	2 至 3 年	4.57%
宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	非关联方	履约保证金	300,000.00	1 至 2 年	4.57%
中联正安消防工程有限公司西宁分公司	非关联方	代垫款	225,000.00	1 年以内	3.43%
合计	-	-	2,387,991.58	-	36.39%

续：

单位名称	2021 年 12 月 31 日				占其他应收款 总额的比例
	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	非关联方	电费押金	1,134,846.95	1 年以内 1 至 2 年 2 至 3 年 4 至 5 年	20.78%
宁夏回族自治区公共资源交易服务中心	非关联方	投标保证金	389,000.00	1 年以内 1 至 2 年	7.12%
中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	非关联方	履约保证金	300,000.00	2 至 3 年	5.49%
宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	非关联方	履约保证金	300,000.00	1 年以内	5.49%
西宁利安消防工程有限责任公司	非关联方	代垫款	225,000.00	1 年以内	4.12%

合计	-	-	2,348,846.95	-	43.00%

续:

单位名称	2020 年 12 月 31 日				占其他应收款 总额的比例
	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	非关联方	电费保证金	1,513,341.75	1 年以内 1 至 2 年 2 至 3 年 4 至 5 年 5 年以上	30.24%
中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	非关联方	履约保证金	400,000.00	1 年以内 1 至 2 年	7.99%
宁夏回族自治区公共资源交易服务中心	非关联方	投标保证金	300,000.00	1 年以内	5.99%
宁夏回族自治区烟草公司银川市公司	非关联方	履约保证金	300,000.00	1 年以内	5.99%
宁夏恒信达项目管理咨询有限公司	非关联方	投标保证	160,000.00	1 年以内	3.20%
合计	-	-	2,673,341.75	-	53.41%

(5) 其他应收关联方账款情况

√适用 □不适用

关联方名称	项目名称	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
宁夏中房实业集团有限公司	其他应收款	45,324.85	48,800.00	38,800.00

上述款项为公司及各子公司承接宁夏中房实业集团有限公司开发的项目时，预付的绿化工程等施工保证金和保修款。

(6) 其他事项

□适用 √不适用

2、 应收利息情况

□适用 √不适用

3、 应收股利情况

□适用 √不适用

(九) 存货

√适用 □不适用

1、 存货分类

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	730,705.94		730,705.94
在产品			
库存商品	126,825.84		126,825.84
周转材料	270,225.32		270,225.32
消耗性生物资产	3,028,900.65		3,028,900.65
合计	4,156,657.75		4,156,657.75

续:

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	758,579.87		758,579.87
在产品			
库存商品	113,149.97		113,149.97
周转材料	270,151.10		270,151.10
消耗性生物资产	2,840,080.71		2,840,080.71
合计	3,981,961.65		3,981,961.65

续:

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,327,623.44		1,327,623.44
在产品			
库存商品			
周转材料			
消耗性生物资产	3,382,247.67		3,382,247.67
合计	4,709,871.11		4,709,871.11

2、 存货项目分析

报告期内，公司存货金额分别为 4,709,871.11 元、3,981,961.65 元、4,156,657.75 元。占资产总额比重分别为 1.65%、1.22%、1.39%，占比较低。存货内容主要为各小区更换备件等，维修建材、种植的树苗等。

3、 建造合同形成的已完工未结算资产

□适用 √不适用

(十) 合同资产

√适用 □不适用

1、 合同资产分类

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
绿化养护项目	3,043,165.74	26,477.07	3,016,688.67
应收工程质保金	413,403.00	4,924.30	408,478.70
合计	3,456,568.74	31,401.37	3,425,167.37

续:

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
绿化养护项目	3,941,959.76	4,627.36	3,937,332.40
应收工程质保金	413,403.00	4,924.30	408,478.70
合计	4,355,362.76	9,551.66	4,345,811.10

续

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
绿化养护项目	4,987,582.31		4,987,582.31
合计	4,987,582.31		4,987,582.31

绿化养护项目主要为子公司园林公司承接的绿化施工等业务。

2、合同资产减值准备

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少			2022 年 3 月 31 日
			转回	转销	其他减少	
绿化养护项目	4,627.36	21,849.71				26,477.07
应收工程质保金	4,924.30					4,924.30
合计	9,551.66	21,849.71				31,401.37

续:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少			2021 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他减少	
绿化养护项目	4,627.36					4,627.36
应收工程质保金	4,924.30					4,924.30
合计	9,551.66					9,551.66

3、其他情况披露

□适用 √不适用

(十一) 持有待售资产

√适用 □不适用

1、持有待售资产余额表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
持有待售非流动资产	-	-	-
其中：固定资产			
投资性房地产			
小计			
持有待售的处置组——XX 中的资产	-	-	-

其中：固定资产			
投资性房地产			
股权			200,000.00
小计			200,000.00
合计			200,000.00

2020年11月24日银川中房物业集团股份有限公司总经理办公会决定，公司退出在中房养老公司持股的决定，将所持有的宁夏中房养老产业发展有限公司10%的股权以人民币20万元的价格转让给宁夏中房发展集团有限公司。根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的相关规定2020年分类的为持有待售资产。

2021年2月宁夏中房养老产业发展有限公司净资产-38,121,363.30元，注册资本200万元均已实缴，公司持股10%。2021年2月20日，公司与宁夏中房发展集团有限公司签订《股权转让协议》将持有的中房养老10%股权以人民币20万元转让宁夏中房发展集团有限公司。

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十二）一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

（十三）其他流动资产

☒适用 ☐不适用

1、其他流动资产余额表

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
短期租金等待摊费用	51,528.92	40,053.57	59,407.91
待抵扣增值税进项税			382,119.52
预缴税金	9,868.90		
合计	61,397.82	40,053.57	441,527.43

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十四）债权投资

☐适用 ☒不适用

（十五）可供出售金融资产

☐适用 ☒不适用

（十六）其他债权投资

☐适用 ☒不适用

（十七）长期股权投资

☒适用 ☐不适用

1、长期股权投资分类

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022年3月31日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	755,118.09	-2,530.00		752,588.09
小计	755,118.09	-2,530.00		752,588.09
减：长期股权投资减值准备				
合计	755,118.09	-2,530.00		752,588.09

续：

项目	2021 年 12 月 31 日			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	775,501.44	-20,383.35		755,118.09
小计	775,501.44	-20,383.35		755,118.09
减：长期股权投资减值准备				
合计	775,501.44	-20,383.35		755,118.09

续：

项目	2020 年 12 月 31 日			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	775,263.06	-99,761.62		775,501.44
小计	775,263.06	-99,761.62		775,501.44
减：长期股权投资减值准备				
合计	775,263.06	-99,761.62		775,501.44

2、对合营企业投资和联营企业投资

√适用 □不适用

单位：元

被投资单位名称	2022 年 3 月 31 日						
	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
一、合营企业							
无							
二、联营企业							
宁夏蔚莱宠物有限公司	22.27%	22.27%	755,118.09			-2,530.00	752,588.09

续：

被投资单位名称	2021 年 12 月 31 日						
	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
一、合营企业							
无							

二、联营企业							
宁夏蔚莱宠物有限公司	22.27%	22.27%	775,501.44			20,383.35	755,118.09

续:

被投资单位名称	2020 年 12 月 31 日						
	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
一、合营企业							
无							
二、联营企业							
宁夏蔚莱宠物有限公司	22.27%	22.27%	775,263.06			99,761.62	775,501.44

3、其他事项

□适用 √不适用

(十八) 其他权益工具投资

□适用 √不适用

(十九) 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

1、其他非流动金融资产情况

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
中城乾缘二号私募股权投资基金	3,600,215.15	3,600,215.15	5,047,495.05
中城乾智二号私募股权投资基金			4,979,249.14
中房中城一号私募股权投资基金	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	18,600,215.15	18,600,215.15	25,026,744.19

2、其他情况披露

√适用 □不适用

2020 年 12 月 1 日股份公司利用自有闲置资金购买理财产品，购买了上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司管理的“中房中城一号私募股权投资基金”1500 万元，基金期限 2 年，基金属于 R5 风险投资品种，预期年化收益率 7%。基金应通过对宁夏中房实业集团有限公司及/或其关联方已经控股、参股或拟控股、参股的未上市公司股权的投资，最终投资于房地产开发项目。该基金用于投资实际控制人方陆控制的宁夏中房实业集团有限公司投资的宁夏中翰置业有限公司投资的花语轩项目。中房中城一号私募股权投资基金 2021 年度半年报告显示，已实缴金额 36,860.00 万元。公司出资占比为 4.07%，占比较低。

上述理财产品经股份公司第二届董事会第九次会议决议通过，系在股份公司于上一次挂牌期间购买的，股份公司于 2020 年 12 月 1 日在股转系统《关于使用自有闲置资金投资理财产品暨关联交易的公告》进行了公告。

2022 年 4 月 26 日，股份公司与于立萍签订《基金份额转让协议》，将股份公司持有的上述基金份额转让给于立萍。

（二十） 固定资产

√适用 □不适用

1、 固定资产变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 3 月 31 日
一、账面原值合计：	27,864,441.47	53,547.17	130,600.00	27,787,388.64
房屋及建筑物	15,405,178.30			15,405,178.30
机器设备	1,177,060.53		23,400.00	1,153,660.53
运输工具	5,510,107.29	8,950.00		5,519,057.29
其他设备	5,772,095.35	44,597.17	107,200.00	5,709,492.52
二、累计折旧合计：	13,013,543.4	524,690.10	124,070.00	13,414,163.50
房屋及建筑物	4,127,840.82	187,145.77		4,314,986.59
机器设备	725,880.05	52,013.42	22,230.00	755,663.47
运输工具	3,810,576.15	153,210.24		3,963,786.39
其他设备	4,349,246.38	132,320.67	101,840.00	4,379,727.05
三、固定资产账面净值合计	14,850,898.07	-471,142.93	6,530.00	14,373,225.14
房屋及建筑物	11,277,337.48	-187,145.77		11,090,191.71
机器设备	451,180.48	-52,013.42	1,170.00	397,997.06
运输工具	1,699,531.14	-144,260.24		1,555,270.90
其他设备	1,422,848.97	-87,723.50	5,360.00	1,329,765.47
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	14,850,898.07	-471,142.93	6,530.00	14,373,225.14
房屋及建筑物	11,277,337.48	-187,145.77		11,090,191.71
机器设备	451,180.48	-52,013.42	1,170.00	397,997.06
运输工具	1,699,531.14	-144,260.24		1,555,270.90
其他设备	1,422,848.97	-87,723.50	5,360.00	1,329,765.47

续：

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	25,131,779.75	4,109,916.49	1,377,254.77	27,864,441.47
房屋及建筑物	13,751,221.50	2,360,208.18	706,251.38	15,405,178.30
机器设备	981,169.34	238,814.88	42,923.69	1,177,060.53

运输工具	5,148,508.49	773,167.43	411,568.63	5,510,107.29
其他设备	5,250,880.42	737,726.00	216,511.07	5,772,095.35
二、累计折旧合计:	11,666,411.80	2,151,153.46	804,021.86	13,013,543.40
房屋及建筑物	3,464,579.31	812,425.06	149,163.55	4,127,840.82
机器设备	606,958.69	161,186.89	42,265.53	725,880.05
运输工具	3,599,440.35	618,689.39	407,553.59	3,810,576.15
其他设备	3,995,433.45	558,852.12	205,039.19	4,349,246.38
三、固定资产账面净值合计	13,465,367.95	1,958,763.03	573,232.91	14,850,898.07
房屋及建筑物	10,286,642.19	1,547,783.12	557,087.83	11,277,337.48
机器设备	374,210.65	77,627.99	658.16	451,180.48
运输工具	1,549,068.14	154,478.04	4,015.04	1,699,531.14
其他设备	1,255,446.97	178,873.88	11,471.88	1,422,848.97
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	13,465,367.95	1,958,763.03	573,232.91	14,850,898.07
房屋及建筑物	10,286,642.19	1,547,783.12	557,087.83	11,277,337.48
机器设备	374,210.65	77,627.99	658.16	451,180.48
运输工具	1,549,068.14	154,478.04	4,015.04	1,699,531.14
其他设备	1,255,446.97	178,873.88	11,471.88	1,422,848.97

续:

项目	2020 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、账面原值合计:	23,699,474.69	2,334,283.47	901,978.41	25,131,779.75
房屋及建筑物	13,010,156.57	741,064.93	0.00	13,751,221.50
机器设备	1,136,295.21	50,424.13	205,550.00	981,169.34
运输工具	4,589,097.87	755,521.13	196,110.51	5,148,508.49
其他设备	4,963,925.04	787,273.28	500,317.90	5,250,880.42
二、累计折旧合计:	10,479,784.16	2,018,384.63	831,756.99	11,666,411.80
房屋及建筑物	2,748,089.64	716,489.67	0.00	3,464,579.31
机器设备	637,779.56	138,630.17	169,451.04	606,958.69
运输工具	3,295,485.28	491,378.53	187,423.46	3,599,440.35
其他设备	3,798,429.68	671,886.26	474,882.49	3,995,433.45
三、固定资产账面净值合计	13,219,690.53	315,898.84	70,221.42	13,465,367.95
房屋及建筑物	10,262,066.93	24,575.26	0.00	10,286,642.19
机器设备	498,515.65	-88,206.04	36,098.96	374,210.65
运输工具	1,293,612.59	264,142.60	8,687.05	1,549,068.14
其他设备	1,165,495.36	115,387.02	25,435.41	1,255,446.97
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				

其他设备				
五、固定资产账面价值合计	13,219,690.53	315,898.84	70,221.42	13,465,367.95
房屋及建筑物	10,262,066.93	24,575.26	0.00	10,286,642.19
机器设备	498,515.65	-88,206.04	36,098.96	374,210.65
运输工具	1,293,612.59	264,142.60	8,687.05	1,549,068.14
其他设备	1,165,495.36	115,387.02	25,435.41	1,255,446.97

2、固定资产清理

□适用 √不适用

3、其他情况

□适用 √不适用

(二十一) 使用权资产

√适用 □不适用

1、使用权资产变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 3 月 31 日
一、账面原值合计：	2,309,966.98			2,456,966.98
房屋及建筑物	2,104,702.53			2,104,702.53
土地	205,264.45	147,000.00		352,264.45
二、累计折旧合计：	757,292.22	189,323.05		946,615.27
房屋及建筑物	690,366.62	172,591.65		862,958.27
土地	66,925.60	16,731.40		83,657.00
三、使用权资产账面净值合计	1,552,674.76		189,323.05	1,510,351.71
房屋及建筑物	1,414,335.91		172,591.65	1,241,744.26
土地	138,338.85		16,731.40	121,607.45
四、减值准备合计	0.00			
房屋及建筑物				
土地				
五、使用权资产账面价值合计	1,552,674.76			1,510,351.71
房屋及建筑物	1,414,335.91			1,241,744.26
土地	138,338.85			121,607.45

续：

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：		2,309,966.98		2,309,966.98
房屋及建筑物		2,104,702.53		2,104,702.53
土地		205,264.45		205,264.45
二、累计折旧合计：		757,292.22		757,292.22
房屋及建筑物		690,366.62		690,366.62
土地		66,925.60		66,925.60
三、使用权资产账面净		2,309,966.98	757,292.22	1,552,674.76

值合计				
房屋及建筑物		2,104,702.53	690,366.62	1,414,335.91
土地		205,264.45	66,925.60	138,338.85
四、减值准备合计				0.00
房屋及建筑物				0.00
土地				0.00
五、使用权资产账面价值合计		2,309,966.98		1,552,674.76
房屋及建筑物		2,104,702.53		1,414,335.91
土地		205,264.45		138,338.85

续:

项目	2020 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、账面原值合计:				
房屋及建筑物				
土地				
二、累计折旧合计:				
房屋及建筑物				
土地				
三、使用权资产账面净值合计				
房屋及建筑物				
土地				
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
土地				
五、使用权资产账面价值合计				
房屋及建筑物				
土地				

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

(二十二) 在建工程

☐适用 ☐不适用

1、在建工程情况

☐适用 ☒不适用

2、在建工程减值准备

☐适用 ☒不适用

3、其他事项

☐适用 ☒不适用

(二十三) 无形资产

☒适用 ☐不适用

1、无形资产变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年3月31日
一、账面原值合计	11,513,083.44			11,513,083.44
土地承包经营权	2,111,400.00			2,111,400.00
土地使用权	1,286,198.57			1,286,198.57
车位使用权	7,033,360.28			7,033,360.28
软件	1,082,124.59			1,082,124.59
二、累计摊销合计	2,487,735.23	163,756.67		2,651,491.90
土地承包经营权	1,031,216.23	15,678.25		1,046,894.48
土地使用权	362,041.05	7,145.55		369,186.60
车位使用权	627,772.66	87,916.36		715,689.02
软件	466,705.29	53,016.51		519,721.80
三、无形资产账面净值合计	9,025,348.21		163,756.67	8,861,591.54
土地承包经营权	1,080,183.77		15,678.25	1,064,505.52
土地使用权	924,157.52		7,145.55	917,011.97
车位使用权	6,405,587.62		87,916.36	6,317,671.26
软件	615,419.30		53,016.51	562,402.79
四、减值准备合计	0.00			0.00
土地承包经营权				0.00
土地使用权				
车位使用权				0.00
软件				0.00
五、无形资产账面价值合计	9,025,348.21			8,861,591.54
土地承包经营权	1,080,183.77		15,678.25	1,064,505.52
土地使用权	924,157.52		7,145.55	917,011.97
车位使用权	6,405,587.62			6,317,671.26
软件	615,419.30			562,402.79

续：

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年12月31日
一、账面原值合计	6,827,852.18	6,215,231.26	1,530,000.00	11,513,083.44
土地承包经营权	2,111,400.00			2,111,400.00
土地使用权	1,286,198.57			1,286,198.57
车位使用权	2,616,666.68	5,946,693.60	1,530,000.00	7,033,360.28
软件	813,586.93	268,537.66		1,082,124.59
二、累计摊销合计	2,046,692.90	441,042.33	0.00	2,487,735.23
土地承包经营权	968,503.23	62,713.00		1,031,216.23
土地使用权	333,458.87	28,582.18		362,041.05
车位使用权	449,386.64	178,386.02		627,772.66
软件	295,344.16	171,361.13		466,705.29
三、无形资产账面净值合计	4,781,159.28	6,215,231.26	1,971,042.33	9,025,348.21
土地承包经营权	1,142,896.77		62,713.00	1,080,183.77
土地使用权	952,739.70		28,582.18	924,157.52
车位使用权	2,167,280.04	5,946,693.60	1,708,386.02	6,405,587.62
软件	518,242.77	268,537.66	171,361.13	615,419.30
四、减值准备合计	0.00			0.00
土地承包经营权				0.00

土地使用权				
车位使用权				0.00
软件				0.00
五、无形资产账面价值合计	4,781,159.28			9,025,348.21
土地承包经营权	1,142,896.77			1,080,183.77
土地使用权	952,739.70			924,157.52
车位使用权	2,167,280.04			6,405,587.62
软件	518,242.77			615,419.30

续:

项目	2020年1月1日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
一、账面原值合计	6,565,062.47	262,789.71		6,827,852.18
土地承包经营权	2,111,400.00			2,111,400.00
土地使用权	1,286,198.57			1,286,198.57
车位使用权	2,554,761.92	61,904.76		2,616,666.68
软件	612,701.98	200,884.95		813,586.93
二、累计摊销合计	1,689,363.43	357,329.47	0.00	2,046,692.90
土地承包经营权	905,790.23	62,713.00		968,503.23
土地使用权	304,876.69	28,582.18		333,458.87
车位使用权	321,393.28	127,993.36		449,386.64
软件	157,303.23	138,040.93		295,344.16
三、无形资产账面净值合计	4,875,699.04	262,789.71	357,329.47	4,781,159.28
土地承包经营权	1,205,609.77	0.00	62,713.00	1,142,896.77
土地使用权	981,321.88		28,582.18	952,739.70
车位使用权	2,233,368.64	61,904.76	127,993.36	2,167,280.04
软件	455,398.75	200,884.95	138,040.93	518,242.77
四、减值准备合计				0.00
土地承包经营权				
土地使用权				
车位使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	4,875,699.04			4,781,159.28
土地承包经营权	1,205,609.77			1,142,896.77
土地使用权	981,321.88			952,739.70
车位使用权	2,233,368.64			2,167,280.04
软件	455,398.75			518,242.77

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十四) 生产性生物资产

□适用 √不适用

(二十五) 资产减值准备

√适用 □不适用

1、资产减值准备变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少			2022 年 3 月 31 日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	6,707,632.05	2,221,921.07				8,929,553.12
其他应收坏账准备	1,160,910.38	-39,233.13				1,121,677.25
合同资产减值准备	9,551.66	21,849.71				31,401.37
合计	7,878,094.09	2,204,537.65	-	-	-	10,082,631.74

续:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少			2021 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	4,007,395.06	2,700,236.99				6,707,632.05
其他应收坏账准备	809,817.78	352,243.70			1,151.10	1,160,910.38
合同资产减值准备		9,551.66				9,551.66
合计	4,817,212.84	3,062,032.35	-	-	1,151.10	7,878,094.09

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十六) 长期待摊费用

√适用 □不适用

1、长期待摊费用变动表

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2022 年 3 月 31 日
			摊销	其他减少	
装修费	1,703,180.08		91,241.79		1,611,938.29
软件服务费	28,728.02		5,650.82		23,077.20
合计	1,731,908.10		96,892.61		1,635,015.49

续:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2021 年 12 月 31 日
			摊销	其他减少	
装修费		1,824,836.33	121,656.25		1,703,180.08
租赁费	240,681.12			-240,681.12	
软件服务费		45,206.52	16,478.50		28,728.02
合计	240,681.12	1,870,042.85	138,134.75	-240,681.12	1,731,908.10

2021 年度租赁费用其他减少为会计政策变更影响。

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

(二十七) 递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

1、递延所得税资产余额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	31,401.37	6,280.27
信用减值损失	9,800,990.37	1,480,650.14
可抵扣亏损	1,544,445.72	308,342.17
租赁暂时性差异	2,251.91	337.79
合计	11,379,089.37	1,795,610.37

续：

项目	2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,551.66	1,910.33
信用减值损失	7,618,302.43	1,151,622.47
可抵扣亏损	411,800.56	82,360.11
交易性金融资产公允价值变动	14,198.23	2,129.73
租赁暂时性差异	2,480.90	372.14
合计	8,056,333.78	1,238,394.78

续：

项目	2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	4,516,842.24	675,480.20
合计	4,516,842.24	675,480.20

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

(二十八) 其他主要资产

☐适用 ☒不适用

七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

(一) 短期借款

☐适用 ☒不适用

(二) 应付票据

☐适用 ☒不适用

(三) 应付账款

☒适用 ☐不适用

1、应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,524,093.56	81.01%	7,428,008.51	85.72%	5,001,839.63	85.13%
1 至 2 年	684,040.67	10.03%	694,328.14	8.01%	216,152.46	3.68%
2 至 3 年	109,404.26	1.60%	98,352.03	1.14%	115,754.36	1.97%
3 年以上	501,834.74	7.36%	444,657.57	5.13%	541,632.26	9.22%
合计	6,819,373.23	100.00%	8,665,346.25	100.00%	5,875,378.71	100.00%

2、应付账款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2022 年 3 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例
南京绿慧能源科技有限公司	非关联方	科技运行费	546,400.00	1 年以内 1 至 2 年	8.01%
银川家博士保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	420,658.00	1 年以内	6.17%
宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	334,847.00	1 年以内	4.91%
银川高新技术开发区美康保洁用品商行	非关联方	货款	184,873.73	1 年以内	2.71%
宁夏柳源园林工程有限公司	非关联方	苗木款	181,250.00	1 年以内	2.66%
合计	-	-	1,668,028.73	-	24.46%

续：

2021 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例
西宁众欣物业管理有限公司	非关联方	保洁服务费	457,299.00	1 年以内	5.28%
西宁君兴保安服务有限公司	非关联方	保安服务费	418,455.00	1 年以内	4.83%
银川家博士保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	412,410.00	1 年以内 1-2 年	4.76%
南京绿慧能源科技有限公司	非关联方	科技运行费	359,800.00	1 年以内	4.15%
宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	334,365.00	1 年以内	3.86%
合计	-	-	1,982,329.00	-	22.88%

续：

2020年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例
宁夏博安特保安服务有限公司	非关联方	保安服务费	566,265.00	1年以内	9.64%
南京绿慧能源科技有限公司	非关联方	科技运行费	466,500.00	1年以内	7.94%
宁夏蓝色海保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	311,356.00	1年以内	5.30%
银川海利达五金工具有限公司	非关联方	货款	274,805.41	1年以内	4.68%
银川家博士保洁科技服务有限公司	非关联方	保洁服务费	223,559.00	1年以内	3.81%
合计	-	-	1,842,485.41	-	31.37%

3、其他情况

□适用 √不适用

（四）预收款项

√适用 □不适用

1、预收款项账龄情况

√适用 □不适用

单位：元

账龄	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	407,532.90	100.00%	808,307.11	71.82%	897,434.53	89.52%
1至2年		0.00%	317,213.68	28.18%	105,044.05	10.48%
合计	407,532.90	100.00%	1,125,520.79	100.00%	1,002,478.58	100.00%

2、预收款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2022年3月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例
中国移动通信集团宁夏有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	65,859.92	1年以内	16.16%
中国铁塔股份有限公司银川市分公司	非关联方	场地租赁	14,750.00	1年以内	3.62%

中国电信股份有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	13,254.87	1 年以内	3.25%
中国联通网络通信有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	9,467.77	1 年以内	2.32%
广西日海信息技术有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	5,833.00	1 年以内	1.43%
合计	-	-	109,165.56	-	26.78%

续:

2021 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例
中国移动通信集团宁夏有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	174,600.30	1-2 年	15.51%
宁夏二十一城广告传媒有限公司	非关联方	场地租赁	158,202.00	1 年	14.06%
中国铁塔股份有限公司银川市分公司	非关联方	场地租赁	131,261.00	1-2 年	11.66%
中国电信股份有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	48,375.00	1 年	4.30%
国动网络通信集团宁夏有限公司	非关联方	场地租赁	36,666.20	1 年	3.26%
合计	-	-	549,104.50	-	48.79%

续:

2020 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例
中国铁塔股份有限公司银川市分公司	非关联方	场地租赁	247,945.20	1 年	24.73%
相旭昌	非关联方	房屋租金	58,868.50	1 年	5.87%
中国电信股份有限公司银川分公司	非关联方	场地租赁	48,473.00	1 年	4.84%
国动网络通信集团宁夏有限公司	非关联方	场地租赁	37,778.00	1 年	3.77%
广西日海信息技术有限公司	非关联方	场地租赁	25,833.00	1 年	2.58%

银川分公司					
合计	-	-	418,897.70	-	41.79%

3、最近一期末账龄超过一年的大额预收账款情况

□适用 √不适用

4、其他情况

□适用 √不适用

(五) 合同负债

√适用 □不适用

1、合同负债余额表

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1年以内	60,707,602.18	70,244,057.58	50,600,446.66
1至2年	2,450,037.23	2,195,984.66	2,050,349.50
2至3年	1,486,962.34	1,701,452.65	1,205,751.00
3年以上	3,427,998.90	3,281,192.08	3,007,192.82
合计	68,072,600.65	77,422,686.97	56,863,739.98

合同负债为预收各小区业主的尚未提供服务的物业费用、垃圾清运费、装修管理费等。

2、其他情况披露

√适用 □不适用

(1) 截至2022年3月31日主要客户明细余额情况				
单位名称	款项性质	余额(元)	账龄	占合同负债比%
宁夏中房实业集团有限公司	绿化养护费	214,552.65	1年以内	0.32
中国石化长城能源化工(宁夏)有限公司	绿化养护费	213,300.49	1年以内	0.31
宁夏回族自治区市场监督管理局	预收商业物业费	192,276.88	1年以内	0.28
银川景博学校	预收商业物业费	110,716.98	1年以内	0.16
中兴智慧银川大数据中心	预收商业物业费	70,754.71	1年以内	0.10
自然人客户1	预收别墅物业费	69,777.74	1年以内	0.10
自然人客户2	预收商网物业费	69,274.62	1年以内	0.10
自然人客户3	预收别墅物业费	49,703.68	1年以内	0.07
贺兰景博中学	预收商业物业费	40,298.75	1年以内	0.06
上海爱香园林绿化有限公司	绿化养护费	32,370.28	1年以内	0.05

合计		1,063,026.78		1.55

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日主要客户明细余额情况

单位名称	款项性质	余额（元）	账龄	占合同负债比%
宁夏回族自治区体检康复保健中心	预收商业物业费	534,721.85	1 年以内	0.69
宁夏回族自治区市场监督管理厅	预收商业物业费	384,553.77	1 年以内	0.50
中国石化长城能源化工（宁夏）有限公司	绿化养护费	374,994.09	1 年以内	0.48
宁夏医科大学	预收商业物业费	179,159.62	1 年以内	0.23
中兴智慧银川大数据中心	预收商业物业费	94,339.63	1 年以内	0.12
自然人客户 1	预收别墅物业费	84,014.60	1 年以内	0.11
自然人客户 2	预收别墅物业费	78,044.15	1 年以内	0.10
宁夏银行股份有限公司	绿化养护费	63,256.03	1 年以内	0.08
自然人客户 3	预收商网物业费	54,991.13	1 年以内	0.07
自然人客户 4	预收商网物业费	47,273.96	1 年以内	0.06
合计		1,895,348.83		1.75

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日主要客户明细余额情况

单位名称	款项性质	余额（元）	账龄	占合同负债比%
中铁一局集团有限公司	住宿费	500,495.05	1 年以内	0.88
宁夏回族自治区市场监督管理厅	预收商业物业费	384,553.77	1 年以内	0.68
银川市图书馆	预收商业物业费	49,386.79	1 年以内	0.09
石嘴山市大武口区人民法院	预收商业物业费	45,620.75	1 年以内	0.08
自然人客户 1	预收住宅物业费	26,145.69	1 年以内	0.05
自然人客户 2	预收住宅物业费	22,682.20	1 年以内	0.04
自然人客户 3	预收住宅物业费	22,682.20	1 年以内	0.04
自然人客户 4	预收住宅物业费	22,682.20	1 年以内	0.04
自然人客户 5	预收住宅物业费	22,682.20	1 年以内	0.04
自然人客户 6	预收住宅物业费	22,682.20	1 年以内	0.04
合计		1,119,613.05		1.98

(4) 合同负债整体规模合理性分析

1) 公司的业务特点和收款方式

公司主要为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务，其中商业物业包括办公楼、学校、医院、场馆、银行、商场、酒店等。有如下特点：

A. 居民物业费呈现每年 11 月和 12 月集中缴费情况，其中有在加大催收力度下收到的当年物业费，也有在促销活动下预缴下年物业费。预交下年物业费形成的预收居民客户物业费，具有单笔金额小，明细多的特点。

B. 居民装修垃圾清运费和装修管理费在房屋交付时候由业主预缴，装修完成后，公司按完成装修业主服务的预缴金额确认收入。对于业主已经收房并预缴居民装修垃圾清运费和装修管理费后，较长时间未完成装修的情况将形成较长账龄的余额。

C. 其他增值服务按合同约定的付款期付款。

公司在行业中已经经营多年，服务得到了客户的认可，具有一定的议价能力。

2) 公司与同行业公司合并负债规模对比

A. 申报公司

项目	2022 年 3 月 31 日 (2022 年 1-3 月)	2021 年 12 月 31 日 2021 年度	2020 年 12 月 31 日 2020 年度
合同负债 (元)	68,072,600.65	77,422,686.97	56,863,739.98
营业收入 (元)	109,296,934.17	409,821,834.13	341,021,382.41
合同负债与营业收入之比 (%)	62.28	18.89	16.67

B. 索克物业

项目	2022 年 6 月 30 日 (2022 年 1-6 月)	2021 年 12 月 31 日 2021 年度	2020 年 12 月 31 日 2020 年度
合同负债 (元)	19,930,485.26	17,533,588.08	10,624,463.44
营业收入 (元)	237,690,825.88	405,487,873.60	293,329,545.92
合同负债与营业收入之比 (%)	8.39	4.32	3.62

C. 赢时物业

项目	2022 年 6 月 30 日 (2022 年 1-6 月)	2021 年 12 月 31 日 2021 年度	2020 年 12 月 31 日 2020 年度
合同负债 (元)	73,438,508.23	86,625,105.56	79,738,754.55
营业收入 (元)	97,084,785.30	255,499,824.87	218,649,862.17
合同负债与营业收入之比 (%)	75.64	33.90	36.47

D. 荣鑫物业

项目	2022 年 6 月 30 日 (2022 年 1-6 月)	2021 年 12 月 31 日 2021 年度	2020 年 12 月 31 日 2020 年度
合同负债 (元)	3,974,372.46	3,628,694.18	3,575,506.37
营业收入 (元)	68,749,647.51	141,480,323.53	138,052,833.91
合同负债与营业收入之比 (%)	5.78	2.56	2.59

根据上表，本公司报告期合同负债与营业收入之比大于索克物业和荣鑫物业，本公司报告期

合同负债与营业收入之比小于赢时物业。

综上，本公司合同负债整体规模具有合理性，符合行业特征。

公司在行业中已经经营多年，服务得到了客户的认可，具有一定的议价能力。

（六）其他应付款

√适用 □不适用

1、其他应付款情况

（1）其他应付款账龄情况

账龄	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	13,656,408.75	26.45%	22,282,048.01	44.71%	28,529,286.44	51.27%
1至2年	21,807,698.13	42.23%	16,064,363.31	32.23%	9,620,382.94	17.29%
2至3年	7,415,214.02	14.36%	3,908,808.05	7.84%	10,259,977.82	18.44%
3年以上	8,756,536.29	16.96%	7,584,207.93	15.22%	7,233,726.42	13.00%
合计	51,635,857.19	100.00%	49,839,427.30	100.00%	55,643,373.62	100.00%

（2）按款项性质分类情况：

单位：元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
各类押金及保证金	32,257,989.11	62.47%	31,095,714.20	62.39%	41,629,302.39	74.81%
代收代付款	11,702,710.68	22.66%	11,533,159.03	23.14%	6,059,310.08	10.89%
往来及其他	7,675,157.40	14.87%	7,210,554.07	14.47%	7,954,761.15	14.30%
合计	51,635,857.19	100.00%	49,839,427.30	100.00%	55,643,373.62	100.00%

（3）其他应付款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2022年3月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
宁夏中房西宁房地产开发公司	关联方	往来款	6,923,772.99	3年以上	13.41%
万科企业股份有限公司	非关联方	服务费	569,270.91	1-2年	1.10%
蒲志耿	非关联方	代业主管理资金	200,000.00	3年以上	0.39%
黄涛	非关联方	预收电费保证金	100,000.00	3年以上	0.19%

银川市银奥电梯有限责任公司	非关联方	维保款	79,885.00	1 年以内	0.14%
合计	-	-	7,872,928.90	-	15.23%

续:

2021 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
宁夏中房西宁房地产开发公司	关联方	往来款	6,923,772.99	3 年以上	13.89%
万科企业股份有限公司	非关联方	服务费	573,482.71	1 年以内	1.15%
蒲志耿	非关联方	代业主管理资金	200,000.00	3 年以上	0.40%
黄涛	非关联方	预收电费保证金	100,000.00	3 年以上	0.20%
银川市银奥电梯有限责任公司	非关联方	维保款	58,567.66	1 年以内	0.12%
合计	-	-	7,855,823.36	-	15.76%

续:

2020 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
宁夏中房西宁房地产开发公司	关联方	往来款	6,923,772.99	1 年以上	12.44%
宁夏中房集团宁东物流发展有限责任公司	关联方	往来款	347,394.70	3 年以上	0.62%
银川市银奥电梯有限责任公司	非关联方	维保款	200,400.00	1 年以内	0.62%
蒲志耿	非关联方	代业主管理资金	200,000.00	3 年以上	0.36%
黄涛	非关联方	预收电费保证金	100,000.00	3 年以上	0.17%
合计	-	-	7,771,567.69	-	14.21%

2、应付利息情况

□适用 √不适用

3、应付股利情况

□适用 √不适用

4、其他情况

√适用 □不适用

1、报告期内代收代付款项具体情况如下表：

序号	款项性质	合同签订	会计处理	发票开具	是否开立专户收付	是否独立设账并独立核算	是否与公司自有资金混淆
1	代收代付采暖费	有	借方是支付、贷方是收取	否	否	否	是
2	代收代付水费	无	借方是退还、贷方是收取	是	否	是	是
3	代收代付电费	无	借方是退还、贷方是收取	否	否	是	是
4	代扣各类职工社保	无	借方是退还、贷方是收取	否	否	是	是
5	代收代付租金	无	借方是退还、贷方是收取	否	否	是	是
6	其他代收代付款	无	借方是退还、贷方是收取	否	否	是	是
7	合计						

注 1：代收代付采暖费

供暖的项目，物业公司按照政府要求及供热公司下发的收费标准进行收取采暖费，并无加收情况。

代收采暖费的会计处理方式：收到代收采暖费款项时，直接转入公司账户，未对代收采暖费开立专门的核算账户，收款时计入“其他应付款”科目贷方，按合同约定支付代收采暖费时计入“其他应付款”科目借方。对于采暖费按项目进行分类核算。

注 2：代收代付水费

根据银川中铁水务集团有限公司的说明，公司提供物业服务的部分高层建筑小区，在规划设计时，供水方式为总表+分表，自来水公司将自来水原水供至总表后，由公司加压转供至终端用户，原水费由公司按总表抄见水量全额向自来水公司缴纳，公司缴纳以后向终端用户零收。

对于代收代支的水费，向客户收取转入银行，开具收据，代收水费未单独开立收款账户，收到款项后财务计入“其他应付款”科目贷方，向水务公司支付款项时计入“其他应付款”科目借方。代收的水费按项目进行核算。

对于提供物业服务的部分高层建筑小区，根据《银川市城市供水条例》十五条规定，在规划设计时采用了市政供水管网直供与二次加压供水两种方式。市政供水管网压力直供水费，由物业管理单位按注册计量水表抄见水量全额向银川中铁水务集团缴纳，二次加压供水用户水费由物业管理单位向终端用户收取。

注 3：代收代付电费

关于代收电费的项目，目前没有明确委托物业公司代收电费的授权委托书。只有和供电公司签订的高压用电合同。

收费管理流程：（1）抄收电表费按照收费标准及当月产生度数，计算出当月电费应收额，项

目按照每户的应收额进行收费，并开具收据收取费用后汇总交账于财务进行做账；（2）充值式电费收取：业主按照现行的收费单价购买需要的电量，缴纳费用。

会计处理：收取电费时计入“其他应付款”科目的贷方，向供电局支付电费时计入“其他应付款”科目的借方，目前电费收取是按照政府指导价格收取，没有按照净额法结算，根据市场监督管理局明确要求要按照供电局提供的电费单价向业主收取转供电费，不得有差额收取的现象，所以收取的电费全部计入其他应付款。收取电费时，未单独开立专门的收款账户，按项目对电费进行分类核算。

注 4：代收代付租金：家友广场地下商场各摊位产权分别为 530 户左右原商户，由于各原商户委托业主委员会转租并收取租金，业主委员会收到租金后委托物业公司按要求将租金转付给 530 户左右的原商户；公司收到的租金未单独开立专户账户进行收取，每季度由业主委员会人员将租金转入公司账户上，再由公司按收款扣除税金分别代返至 530 户左右的业主账户，各项税费在税务局进行正常代缴。

账务处理为：收到代返租金记入贷方“其他应付款—代收地下租金”，代返的租金和税金都记入借方“其他应付款—代收地下租金”，科目存在的余额为与委托方未办清手续和账号姓名不符的业主，待手续办理清楚或账号核对清楚后，一并返还。

2、代收代付款项在公司滞留的时间及内控管理情况如下表：

序号	项目	核算内容	制度依据	入账依据	滞留时间
1	采暖费	与黄河西宁热电有限责任公司签订供热合同，授权西宁物业代收采暖费	《物业公司代收采暖费收费管理办法》	合同、收据、交款证明（POS 机、微信、转账、现金等）	一般六个月
2	水费	对未进行升级改造智能水卡的老旧小区代收的水费，没有二次加压；对高层建筑小区，有二次加压服务。	《水、电费核算管理制度》（修订版）	合同、收据、交款证明（POS 机、微信、转账、现金等）	一般为三个月
3	电费	针对未升级改造智能电卡的老旧小区代收的电费	《水、电费核算管理制度》（修订版）	合同、收据、交款证明（POS 机、微信、转账、现金等）	一般为三个月
	电费—单元	向居民一次性收取的每户 100 元单元用电费用	《水、电费核算管理制度》（修订版）	收据、交款证明（POS 机、微信、转账、现金等）	一次性收取，按实际使用逐月支付

4	租金	银川南门家友家居装饰用品广场业主管理委员会授权委托代付底下商场租金	《代收代返租金管理办法》	收据、交款证明（POS机、微信、转账、现金等）	以实际收到委托方租金款项为准

代收代付款项在公司滞留的时间一般为 3-6 个月，公司为客户代收代付的款项未曾发生被挪用的情况，也未曾出现因为资金紧张而延期支付的情况。根据公司《计财中心相关制度》及相关代收款项管理办法的规定，公司在管理过程中严格按照内部控制和会计准则规定进行管理，款项的收取、支付以及日常管理都执行严格透明的审批程序。针对代收的费用在财务系统中专门设置其他应付款-某类别明细科目进行核算，从而保证会计核算的准确。

3、其他应付款中各类押金及保证金具体明细

单位：元

项目	二级项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
各类押金及保证金	装修保证金	5,822,691.48	6,201,167.08	4,142,931.11
	装修押金	19,211,113.57	17,676,552.43	16,188,230.19
	维修基金	4,287,860.34	4,392,416.14	9,524,015.34
	其他各类押金	2,936,323.72	2,825,578.55	4,217,108.58
	小计	32,257,989.11	31,095,714.20	34,072,285.22

4、保证金及各类押金占比与同行业比较情况

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日各类押金及保证金占比情况

项目	申报公司	索克物业	赢时物业	荣鑫物业
各类押金及保证金 (不含维修基金)	26,703,298.06	9,038,553.38	1,619,887.69	4,854,617.08
其他应付款	49,839,427.30	21,103,115.81	22,111,226.57	34,965,936.12
占比	53.58%	42.83%	7.33%	13.88%

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日各类押金及保证金占比情况

项目	申报公司	索克物业	赢时物业	荣鑫物业
各类押金及保证金（不含维修基金）	24,548,269.88	7,752,023.44	4,152,457.14	4,340,569.26
其他应付款	55,643,373.62	23,911,192.63	19,518,164.93	42,952,282.95
占比	44.12%	32.42%	21.27%	10.11%

由上表可知，公司各类押金占比相比同行业率略高，主要原因为业主在新房装修前向物业缴纳的保证金以及施工单位在小区内施工时向物业缴纳的装修押金金额较多导致。

5、他应付款中各类押金及保证金 2021 年下降的原因及合理性

2021 年其他应付款中各类押金及保证金下降主要是西宁公司向房管部门上缴及返回部分业主维修资金使其总额下降 5,131,599.20 元导致。

6、其他应付款中往来及其他，金额较高的原因主要是与关联方宁夏中房西宁房地产开发有限责任公司挂账 6,923,772.99 元。

宁夏中房西宁房地产开发有限责任公司（以下简称开发公司）其他应付款截止 2022 年 3 月 31 日共计挂账 6,923,772.99 元，形成的主要原因为开发公司预先支付萨尔斯堡及城北国际村住宅项目预缴到供电部门的预缴电费，物业接受房产后，这个科目中的余额为 2016-2021 年开发公司垫付的水费、电费及预缴电费，目前已收回，待支付给开发公司。

7、期后其他应付款各项内容的支付情况

截止 2022 年 3 月 31 日余额以及期后至 2022 年 8 月 31 日付款金额情况

项目	二级项目	2022 年 3 月 31 日	期后付款金额	未支付的金额
各类押金及保证金	装修保证金	5,822,691.48	701,018.27	5,121,673.21
	装修押金	19,211,113.57	995,917.00	18,215,196.57
	维修基金	4,287,860.34		4,287,860.34
	其他各类押金	2,936,323.72	147,582.23	2,788,741.49
	小计	32,257,989.11	1,844,517.50	30,413,471.61
代收代付款	代收代付采暖费	3,917,359.41	141,111.39	3,776,248.02
	代收代付水费	878,711.40	878,711.40	
	代收代付电费	3,317,295.01	2,059,838.83	1,257,456.18
	代扣各类职工社保	788,510.79	512,098.95	276,411.84
	代收代付租金	1,163,521.16	94,425.80	1,069,095.36
	其他代收代付款	1,637,312.91	851,341.19	785,971.72
	小计	11,702,710.68	4,537,527.56	7,165,183.12
往来及其他	单位往来	6,923,772.99		6,923,772.99
	其他往来	751,384.41		751,384.41
	小计	7,675,157.40		7,675,157.40
合 计		51,635,857.19	6,382,045.06	45,253,812.13

8、报告期内账龄超过 1 年的其他应付款项尚未支付的原因。

具体形成原因及期后未付款情况如下：

序号	项目	形成原因及期后未付款情况
1	装修保证金—业主	新接管项目业主需缴纳的类似保证金的形式，待装修结束，未造成任何公共区域破坏或影响其他业主共同利益的情况下予以核退；旧小区业主的二次装修也需缴纳保证金；不断滚动故形成金额较大。

2	押金-装修公司	新接管项目装修公司需缴纳的类似保证金的形式，待装修结束，未造成任何公共区域破坏或影响其他业主共同利益的情况下予以核退。
	押金-其他	其他押金系向业主收取的各类押金，待项目实施结束时退还。
3	专项维修资金	专项维修资金系向业主收取的专项维修资金，此部分资金应向当地房管部门缴纳，待手续完备后统一向房管部门缴纳并下账其他应付款。
4	采暖费	物业公司按照政府要求及供热公司下发的收费标准进行收取采暖费，无加价情况，余额系收回但未转给供暖公司的网点采暖费。
5	水费	系向未进行升级改造智能水卡的老旧小区代收代付的水电费，没有二次加压服务；对新建及高层建筑小区，根据《银川市城市供水节水条例》规定需提供二次加压服务。每半年结转二次加压水费。
6	电费	基本能全部及时支付，西宁地区前期开业的业主已经无法联系，少量余额为尚未清退完毕的网点电费挂账。
	电费-单元	每户收取的单元电费，存在每栋楼共用1表、几栋楼共用1表或整个项目共用1表的现象，支付的电费无法对应到每户的金额上面，余额是剩余向供电局应交电费的金额，每年根据耗电量支付电费，由于消耗的电费少，故能使用的时间期限跨度较长。
7	租金	家友广场地下商场各摊位产权分别为530户左右原商户，由于各原商户委托业主委员会转租并收取租金，业主委员会收到租金后委托物业公司按要求将租金转付给530户左右的原商户；公司收到的租金未单独开立专户账户进行收取，每季度由业主委员会人员将租金转入公司账户上，再由公司按收款扣除税金分别代返至530户左右的业主账户，各项税费在税务局进行正常代缴。

（七） 应付职工薪酬项目

√适用 □不适用

1、 应付职工薪酬变动表

单位：元

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年3月31日
一、短期薪酬	41,322,018.20	61,554,591.47	83,846,422.85	19,030,186.82
二、离职后福利-设定提存计划		4,701,168.27	4,701,168.27	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

合计	41,322,018.20	66,255,759.74	88,547,591.12	19,030,186.82

续:

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	34,338,223.55	214,993,065.67	208,009,271.02	41,322,018.20
二、离职后福利-设定提存计划		16,665,188.08	16,665,188.08	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	34,338,223.55	231,658,253.75	224,674,459.10	41,322,018.20

续:

项目	2020 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	25,893,877.14	184,799,071.99	176,354,725.58	34,338,223.55
二、离职后福利-设定提存计划	9,938.85	7,414,263.93	7,424,202.78	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	25,903,815.99	192,213,335.92	183,778,928.36	34,338,223.55

报告期内, 公司应付职工薪酬情况如下:

项目	2022 年 3 月 31 日/2022 年 1-3 月		2021 年 12 月 31 日/2021 年度		2020 年 12 月 31 日/2020 年度
	金额/人数	增长率%	金额/人数	增长率%	金额/人数
薪酬计提总额	66,255,759.74	-71.40	231,658,253.75	20.52	192,213,335.92
员工人数	5228	6.48	4910	12.15	4378
年人均薪酬	50,693.01	7.44	47,180.91	7.46	43,904.37

注 1: 员工人数为报告期内平均人数;

注 2: 2022 年 1-3 月年人均薪酬为年化计算, 年人均薪酬=2022 年 1-3 月工资总额/3*12/员工平均人数。

报告期内, 公司业务规模增长较多, 为此不断引进各层次人员, 员工人数不断增加, 2021 年末及 2022 年 3 月末平均员工人数较上期分别增长了 12.15%和 6.48%; 此外, 公司进一步提升员工的薪酬竞争力, 提高人均薪酬水平, 2021 年度及 2022 年 1-3 月人均薪酬分别较上期提高 7.46%和 7.44%。公司应付职工薪酬金额持续上升。

截至 2022 年 8 月 31 日, 2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日应付职工薪酬均已全部支付。

应付职工薪酬期后已及时支付，不存在长期挂账的情形。

2、短期薪酬

单位：元

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年3月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	40,487,968.78	52,838,052.81	74,483,567.20	18,842,454.39
2、职工福利费	4,430.00	5,273,950.06	5,268,866.06	9,514.00
3、社会保险费	688,669.47	2,574,485.38	3,263,154.85	
其中：医疗保险费	628,677.31	2,423,327.54	3,052,004.85	
工伤保险费	59,992.16	151,157.84	211,150.00	
生育保险费				
4、住房公积金		365,132.00	359,252.00	5,880.00
5、工会经费和职工教育经费	140,949.95	502,971.22	471,582.74	172,338.43
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	41,322,018.20	61,554,591.47	83,846,422.85	19,030,186.82

续：

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	34,174,023.60	192,436,327.16	186,122,381.98	40,487,968.78
2、职工福利费		11,406,473.74	11,402,043.74	4,430.00
3、社会保险费		8,321,293.98	7,632,624.51	688,669.47
其中：医疗保险费		7,506,035.99	6,877,358.68	628,677.31
工伤保险费		814,436.58	754,444.42	59,992.16
生育保险费		821.41	821.41	
4、住房公积金		1,272,410.57	1,272,410.57	
5、工会经费和职工教育经费	164,199.95	1,556,560.22	1,579,810.22	140,949.95
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	34,338,223.55	214,993,065.67	208,009,271.02	41,322,018.20

续：

项目	2020年1月1日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,719,306.48	163,024,462.91	154,569,745.79	34,174,023.60
2、职工福利费		13,543,061.57	13,543,061.57	
3、社会保险费	5,240.40	5,931,462.82	5,936,703.22	
其中：医疗保险费	5,120.00	5,441,247.51	5,446,367.51	
工伤保险费	120.40	466,475.54	466,595.94	

生育保险费		23,739.77	23,739.77	
4、住房公积金		1,141,559.00	1,141,559.00	
5、工会经费和职工教育经费	169,330.26	1,158,525.69	1,163,656.00	164,199.95
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	25,893,877.14	184,799,071.99	176,354,725.58	34,338,223.55

(八) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
增值税	1,853,360.31	2,475,769.19	3,049,476.93
消费税			
企业所得税	3,235,002.14	5,149,648.55	6,106,608.70
个人所得税	8,760.10	5,984.82	34,069.59
城市维护建设税	126,479.72	130,635.33	157,868.07
房产税	31,609.66	57,036.09	55,679.38
土地使用税	15,000.90	24,532.35	23,812.07
教育费附加	52,841.14	72,224.95	66,585.58
地方教育费附加	36,118.41	48,937.92	45,177.53
水利建设基金	65,723.65	45,139.11	42,773.31
印花税	31.95	23,458.05	10,548.67
车船使用税	0.00	0.00	0.00
环境保护税	6,349.29	896.89	1,247.12
合计	5,431,277.27	8,034,263.25	9,593,846.95

(九) 其他主要负债

√适用 □不适用

1、其他主要负债余额表

单位：元

一年内到期的非流动负债科目			
项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1年内到期的租赁负债	690,610.41	690,610.41	
合计	690,610.41	690,610.41	

单位：元

其他流动负债科目			
项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
待转销项税额	4,361,524.50	4,889,084.14	3,408,393.68
合计	4,361,524.50	4,889,084.14	3,408,393.68

单位：元

租赁负债科目			
项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁付款额	1,636,675.00	1,486,000.00	
减：未确认融资费用	-45,825.48	-54,980.15	
重分类至一年内到期的租赁负债	-690,610.41	-690,610.41	
合计	900,239.11	740,409.44	

单位：元

递延所得税负债科目			
项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易性金融资产公允价值变动	32,632.99		78,676.50
合计	32,632.99		78,676.50

2、其他情况

□适用 √不适用

八、报告期内各期末股东权益情况

1、所有者权益余额表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
股本/实收资本	52,215,767.00	52,215,767.00	16,000,000.00
资本公积	30,056,792.76	30,056,792.76	9,029,157.56
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	16,306,834.97	16,306,834.97	13,329,349.43
未分配利润	41,687,813.86	34,453,554.40	79,448,285.71
专项储备			
归属于母公司所有者权益合计	140,267,208.59	133,032,949.13	117,806,792.70
少数股东权益	913,434.58	855,961.00	137,956.45
所有者权益合计	141,180,643.17	133,888,910.13	117,944,749.15

2021 年 11 月召开的 2021 年第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，本公司定向增发 12,215,767.00 股股票，每股面值 1.00 元。宁夏中房发展集团有限公司以货币资金方式认购本次发行的全部股票，每股价格 2.60 元，合计出资 31,760,994.20 元，其中计入实收资本 12,215,767.00 元，计入资本公积 19,545,227.20 元，增资后，本公司注册资本变更为 52,215,767.00 元。上述事项已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）宁夏分所审验，并于 2022 年 2 月 14 日出具了文号为希宁分验字（2022）0001 号的验资报告。

2022 年 5 月 23 日宁夏众和资产评估有限公司出具《银川中房物业集团股份有限公司因定向增发事宜拟确定股份支付费用涉及其股东全部权益价值资产评估报告》（众和评报字[2022] 022 号）。评估基准日：2021 年 12 月 31 日。价值类型：市场价值。银川中房物业集团股份有限公司

股东全部权益的市场价值为人民币肆亿壹仟玖佰贰拾伍万贰仟伍佰元（¥41,925.25 万元）。

宁夏中房发展集团有限公司股东中在本公司同时任职的董事仇健萍持股 5.42%、监事何斌持股 2.87%、董事雷海燕持股 0.94%，合计持股 9.23%。本公司按照《企业会计准则第 11 号——股份支付》相关规定，本公司基于谨慎性原则考虑，将此次定向增发视为授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付。根据穿透计算的股东持股比例 9.23%计算的股数与经《银川中房物业集团股份有限公司因定向增发事宜拟确定股份支付费用涉及其股东全部权益价值资产评估报告》（众和评报字〔2022〕022 号）按收益法评估的市场价值每股 8.03 元确认管理费用-股份支付费用 6,122,408.00 元，资本公积-股本溢价 6,122,408.00 元。此事项根据中国证监会《首发业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》相关规定将其作为偶发事项计入非经常性损益。

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

九、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方认定标准

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》《企业会计准则解释第 13 号——关联方披露》《非上市公众公司信息披露管理办法》和《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的相关规定。公司关联方包括：

1、关联自然人

- （1）直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人；
- （2）公司董事、监事及高级管理人员；
- （3）直接或者间接地控制挂牌公司的法人的董事、监事及高级管理人员；
- （4）本条第（1）、（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母，以及公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司董事、监事及高级管理人员有特殊关系的个人。
- （5）在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 个月内，存在上述情形之一的。
- （6）中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式原则认定的其他与挂牌公司有特殊关系，可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的自然人。

2、关联法人：

- (1) 直接或间接地控制本公司的法人或其他组织。
- (2) 由前项所述法人直接或者间接控制的除挂牌公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。
- (3) 由上文“1、关联自然人”所列公司的关联自然人直接或间接控制的、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。
- (4) 该企业的子公司。
- (5) 直接或间接持有挂牌公司 5%以上股份的法人或其他组织。
- (6) 该企业的合营企业。
- (7) 该企业的联营企业。
- (8) 该企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (9) 该企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。
- (10) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 个月内，存在上述情形之一的。
- (11) 中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的法人或其他组织。

（二） 关联方信息

1. 存在控制关系的关联方的基本信息

关联方姓名	与公司关系	直接持股比例	间接持股比例
宁夏中房发展集团有限公司	控股股东	51.00%	
方陆	实际控制人		51.00%

2. 关联法人及其他机构

√适用 □不适用

关联方名称	与公司关系
宁夏中房集团小额贷款有限公司	控股股东投资 100%
银川景博教育投资有限责任公司	控股股东投资 100%
宁夏中房养老产业发展有限公司	控股股东投资 100%
宁夏中房发展集团宁东物流发展有限责任公司	控股股东投资 100%

宁夏风马牛不是居旅游管理服务有限公司	控股股东投资 100%
宁夏湖畔影业有限责任公司	控股股东投资 34%
宁夏中房众成养老合伙企业（有限合伙）	控股股东投资 99.8873%
宁夏中房众志养老合伙企业（有限合伙）	控股股东投资 99.9%
银川景博学校	控股股东控制
宁夏中房实业集团有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中民地产开发有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
中房万科实业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
包头世茂新发展房地产开发有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中锦置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
上海中城永垦投资中心（有限合伙）	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏黄河农村商业银行股份有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
银川中房建设发展有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
银川中房置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
香河中钰房地产开发有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中恩置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
银川中房地产顾问有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	实际控制人控制或投资的其他企业
西安宁筑实业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
银川中宸置地有限责任公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中乾实业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中泽置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中旭置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
陕西亿懋置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中悦置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏中翰置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
永宁县泰之和房地产有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
咸阳阳光美域置业有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
宁夏君本信息咨询有限公司	实际控制人控制或投资的其他企业
崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	公司董事雷鹏任董事
宁夏金耀置业有限公司	公司董事雷鹏任董事
银川市万博合泰房地产有限公司	公司董事雷鹏任董事
贺兰县景博中学（有限公司）	公司董事雷鹏任董事、总经理，何斌任监事
宁夏基石教育投资管理有限公司	公司董事雷鹏任董事长
宁夏中房幸福汇网络科技有限公司	公司董事雷鹏任董事长
青海中房养老服务有限公司	公司董事雷鹏任执行董事、总经理
宁夏万悦房地产有限公司	公司监事何斌任董事
银川万博中泰房地产有限公司	公司监事何斌任董事
渭南中万逸景置业有限公司	公司监事何斌任董事
宁夏万锦房地产有限公司	公司监事何斌任董事

3. 其他关联方

√适用 □不适用

关联方名称	与公司关系

王钦玉	董事长
冯金祥	董事兼总经理
张平	董事兼副总经理
贾兴国	董事兼副总经理
廖桂君	董事
姜宏达	董事
雷鹏	董事同时持控股股东 0.72%股份
仇建萍（已离任）	董事同时持控股股东 5.42%股份
张君（已离任）	董事同时持控股股东 6.18%股份
雷海燕（已离任）	董事同时持控股股东 0.94%股份
龚帆（已离任）	董事同时持控股股东 9.15%股份
徐东志	监事
张敏	监事
何斌	监事同时持控股股东 2.87%股份
李冲	监事
李羚	监事
姚如丽（已离任）	监事
黄如海（已离任）	监事
于燕	财务总监
葛晓芳	董事会秘书

（三） 关联交易及其对财务状况和经营成果的影响

1. 经常性关联交易

√适用 □不适用

（1） 采购商品/服务

□适用 √不适用

（2） 销售商品/服务

√适用 □不适用

关联方名称	2022 年 1 月—3 月		2021 年度		2020 年度	
	金额（元）	占同类交易金额比例	金额（元）	占同类交易金额比例	金额（元）	占同类交易金额比例
工程服务小计	438,812.92	20.51%	13,205,343.41	61.95%	5,310,186.52	62.03%
宁夏中房实业集团有限公司	385,183.93	18.00%	12,201,657.44	57.24%	3,568,057.55	41.68%
银川中宸置地有限责任公司	14,302.94	0.67%	316,564.95	1.49%	135,435.06	1.58%
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	8,759.54	0.41%	272,584.32	1.28%	608,735.19	7.11%
宁夏中锦置业有限公司	30,566.51	1.43%	414,536.70	1.94%	997,958.72	11.66%
物业服务小	1,902,434.54	1.86%	15,015,361.12	4.08%	13,909,140.59	4.40%

计						
宁夏中房实业集团有限公司	298,842.08	0.29%	6,105,314.41	1.66%	5,927,684.71	1.88%
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司			4,650,424.52	1.26%	5,170,611.22	1.64%
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	55,360.53	0.05%	1,280,564.70	0.35%	928,649.07	0.29%
银川中宸置地有限责任公司			223,481.27	0.06%	72,952.25	0.02%
贺兰县景博中学(有限公司)	207,343.42	0.20%	120,895.28	0.03%	580,074.94	0.18%
宁夏中锦置业有限公司	257,012.26	0.25%	1,273,317.81	0.35%	188,679.25	0.06%
银川景博学校	366,219.81	0.36%	328,405.78	0.09%	996,464.62	0.32%
宁夏中恩置业有限公司	412,795.28	0.41%	407,006.50	0.11%		
宁夏中悦置业有限公司	304,861.16	0.30%	625,950.85	0.17%		
银川市兴庆区方角石幼儿园有限公司					44,024.53	0.01%
养护服务小计	3,017.31	0.08%	2,423,453.15	19.31%	-	-
银川景博学校			405,760.70	3.23%		
贺兰县景博中学(有限公司)			56,683.28	0.45%		
宁夏中悦置业有限公司	3,017.31	0.08%	1,961,009.17	15.63%		
劳务派遣小计					2,830,188.68	21.24%
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司					2,830,188.68	21.24%
维修费用小计	395,858.20	10.11%	192,128.16	1.53%		
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	395,858.20	10.11%	192,128.16	1.53%		

小计	2,740,122.97	30,836,285.84	22,049,515.79														
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	报告期内，公司经常性关联交易中，销售商品/服务的主要内容物业服务、劳务派遣、工程服务、养护服务等交易，交易金额及占比相对较小，上述销售商品/服务的价格均为市场定价，不存在通过关联交易向公司输送利益或其他安排的情形。2022年1月—3月、2021年度、2020年度向关联方销售商品/服务占营业收入的比重分别为2.51%、7.52%、6.47%，相对较低，公司未对关联方存在较大依赖。																
	1、工程服务																
	工程服务收入主要是子公司园林公司对宁夏中房实业集团有限公司提供的工程服务。宁夏中房实业集团有限公司有合格供应商库，有新工程需要招标时，从供应商库中抽取相关单位，电话通知相关单位参与投标，并邮箱发放招标文件，并对投标文件组织招标答疑，最后按照招标文件确定的开标日期进行开标。中标后，在开标备忘录上签字确认。园林公司取得的工程均通过邀标方式中标，也存在投标不中的情况，工程服务价格公允。																
	锦里一期硬质景观工程的报价对比如下：																
	<table><tr><td>项目</td><td>投标单位</td><td>投标金额（元）</td><td>公司中标情况</td></tr><tr><td rowspan="3">锦里一期硬质景观工程（一标段）</td><td>银川中房园林景观工程有限公司</td><td>7,180,000.00</td><td></td></tr><tr><td>宁夏锦亿弘建设工程有限公司</td><td>6,730,000.00</td><td></td></tr><tr><td>宁夏易亚远景建设工程有限公司</td><td>6,650,000.00</td><td>中标</td></tr></table>			项目	投标单位	投标金额（元）	公司中标情况	锦里一期硬质景观工程（一标段）	银川中房园林景观工程有限公司	7,180,000.00		宁夏锦亿弘建设工程有限公司	6,730,000.00		宁夏易亚远景建设工程有限公司	6,650,000.00	中标
	项目	投标单位	投标金额（元）	公司中标情况													
	锦里一期硬质景观工程（一标段）	银川中房园林景观工程有限公司	7,180,000.00														
		宁夏锦亿弘建设工程有限公司	6,730,000.00														
		宁夏易亚远景建设工程有限公司	6,650,000.00	中标													
	2、物业服务																
公司对关联方提供物业服务主要有售楼处现场服务及物业服务。售楼处现场服务收入主要是物业公司对宁夏中房实业集团有限公司提供的服务。宁夏中房实业集团有限公司有新的售楼处需要服务，双方沟通项目管理方案，进行测算，通常采取成本加合理利润的方式确定价格，物业公司收取管理费进行管理，售楼处现场服务价格公允。																	
售楼处现场服务对比																	
<table><tr><td>客户单位名称</td><td>宁夏中房实业集团有限公司</td><td>中冶建工集团重庆房地产有限公司银川分公司</td></tr><tr><td>是否为关联方</td><td>是</td><td>否</td></tr><tr><td>物业项目名称</td><td>东方悦售楼部</td><td>中冶·幸福宸项目</td></tr><tr><td>坐落位置</td><td>宁夏银川兴庆区新华东街888号</td><td>宁夏银川市兴庆区北京路中冶·幸福宸</td></tr><tr><td>服务范围</td><td></td><td>销售中心约3000平方米、公寓样板间2间、公寓大堂、看房动线、委托方办公场所等。</td></tr></table>			客户单位名称	宁夏中房实业集团有限公司	中冶建工集团重庆房地产有限公司银川分公司	是否为关联方	是	否	物业项目名称	东方悦售楼部	中冶·幸福宸项目	坐落位置	宁夏银川兴庆区新华东街888号	宁夏银川市兴庆区北京路中冶·幸福宸	服务范围		销售中心约3000平方米、公寓样板间2间、公寓大堂、看房动线、委托方办公场所等。
客户单位名称	宁夏中房实业集团有限公司	中冶建工集团重庆房地产有限公司银川分公司															
是否为关联方	是	否															
物业项目名称	东方悦售楼部	中冶·幸福宸项目															
坐落位置	宁夏银川兴庆区新华东街888号	宁夏银川市兴庆区北京路中冶·幸福宸															
服务范围		销售中心约3000平方米、公寓样板间2间、公寓大堂、看房动线、委托方办公场所等。															

物业服务主要内容	售楼部内外公共秩序维护、保洁服务,茶水服务、样板区保洁服务、公共设施设备小型维修保养服务等	售楼部、样板间、公寓大堂、看房动线、委托方办公场所等营销体验区内外公共秩序维护、保洁服务、茶水服务、客户服务等。
物业费结算	(1) 实行按月支付的包干制。包干制费用主要包括服务人员工资、福利、社保、服装、办公、电话、及税费等费用;不包括抽纸、洗手液、茶叶、饮品等低值易耗品,该物品由甲方采购。 (2) 费用总金额: 765745.11 元/年。	物业服务收费以人员综合含税单价包干制收取:但甲方可以根据实际销售情况增减人员配置。 中冶·幸福宸营销体验区 (包括但不限于售楼部、样板间、公寓大堂、景观示范区、委托方办公场所) 12 个月的物业服务费用 (含厨余垃圾清运费人民币 9600 元) 人民币 609571 元/年。
管理费提取比例	10%	10%
人员配备	案场经理 1 人,吧台 2 人,安防人员 5 人,保洁 4 人	客服经理 1 人,吧台 2 人,保安 4 人,保洁 4 人
服务期限	自 2021 年 1 月 1 日起至项目售楼部正式关闭为止	2021 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日

物业服务收入主要是物业公司对宁夏中房实业集团有限公司所属办公、商业项目提供物业服务。宁夏中房实业集团有限公司的自有产业需要物业服务,双方沟通项目管理方案,根据项目体量,实际需求配备人员并进行测算,采用议价的方式进行磋商,物业服务价格公允。

项目名称	是否关联方	管理面积 (平方米)	合同金额 (元)	单价 (元/平方米)	服务内容	期间
中房总办楼	是	8,203.82	580,830.00	5.90	客服、保洁、绿化、维修、安防、会议服务	合同一年一签
监狱管理局	否	5,700.00	360,000.00	5.26	客服、保洁、绿化、维修、安防	合同一年一签
银川景博学校	是	56,667.00	1,083,327.00	1.59	客服、安防、保洁	2021 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 9 日
	是	56,667.00	1,053,327.00	1.55		2020 年 8 月 10 日-2021 年 8 月 9 日
银川二中	否	69,259.00	1,804,717.00	2.17	客服、安防、保洁、宿管	2021 年 9 月 1 日-2022 年 8 月 31 日
	否	69,259.00	1,525,213.00	1.84		2020 年 9 月 1 日-2021 年 8 月 31 日

	通过比较，商业物业服务的关联方价格略高于非关联方的单价，差异主要是由于服务范围中有会议服务的原因，学校物业服务的关联方价格低于非关联方，主要是对关联方没有提供宿管服务的原因。 3、养护服务 绿化养护服务收入主要是子公司园林公司对宁夏中房实业集团有限公司提供的绿化养护服务。宁夏中房实业集团有限公司有合格供应商库，有新的养护服务需要招标或议标时，从供应商库中抽取相关单位，电话通知相关单位参与投标或议标，养护服务价格公允。 4、劳务派遣 劳务派遣服务收入主要是物业公司对宁夏中房实业集团有限公司提供的需要提供人员服务的任务进行劳务服务。宁夏中房实业集团有限公司有新的辅助人员需要从事劳务工作，双方沟通项目管理方案，进行测算及磋商，确定标准，每期进行结算，劳务派遣价格公允。公司对非关联方与非关联方劳务派遣人员工资均为 2500-3000 元左右。无明显差异。 5、维修费用 维修收入主要是物业公司对宁夏中房实业集团有限公司所开发项目提供应由开发公司维修的项目进行委托维修服务。双方沟通具体维修方案，根据维修决算，进行按期结算，维修费用价格公允。公司对关联方与非关联方维修费用均采用相同的预算标准进行收费，无明显差异。

(3) 关联方租赁情况

□适用 √不适用

(4) 关联担保

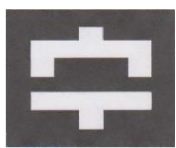
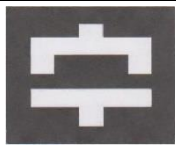
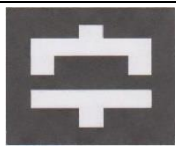
□适用 √不适用

担保对象	担保金额 (元)	担保期间	担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	担保事项对公司持续经营能力的影响分析

(5) 其他事项

√适用 □不适用

1、股份公司无偿使用宁夏中房实业集团有限公司的商标：								
序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注

1		宁	10201421	43	2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日	长期无偿授权使用	停止使用	已撤销
2		宁	10201255	35	2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日	长期无偿授权使用	正常	
3		宁	10201322	36	2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日	长期无偿授权使用	正常	
4		宁	10201381	37	2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日	长期无偿授权使用	正常	

宁夏中房实业集团有限公司是系 2020 年 12 月以前银中物业的控股股东，现为银中物业实际控制人控制的企业，系成立于 1982 年的房地产企业，长年深耕宁夏回族自治区，尤其在银川市具有极高的知名度，连续多年被评选为“银川市房地产开发十强企业”。注册号 10201421、10201255、10201322、10201381 号商标的申请人均为宁夏中房实业集团股份有限公司，宁夏中房实业集团股份有限公司授权银中物业长期无偿使用以上商标系集中资源塑造一个知名度、依赖度、安全感都很高的商标、有利于提升商标和品牌的认可度，有助于银中物业及宁夏中房实业集团股份有限公司及其子公司业务的推广，该等授权商标非银中物业独家使用，故未将上述商标转让给公司。

注册号 10201421 号商标专用权期限为 2013 年 01 月 21 日至 2023 年 01 月 20 日。该商标因连续三年停止使用，第三方向商标局申请撤销并于 2020 年 8 月 26 日获得受理，2021 年 2 月 20 日，商标局向宁夏中房发送了撤销商标通知书，商标被撤销；除此之外，其余三个授权长期无偿使用的商标仍然有效，对公司经营不构成重大不利影响。

注册号 10201421 号商标的核定服务项目为 43 类，核定服务项目：咖啡馆；临时住宿处出

租；饭店；旅馆预订；预定临时住房；汽车旅馆；酒吧；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。银中物业的主要业务系为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务；与 43 类商标核定服务项目相关的主要为宁夏中房长城宾馆管理有限公司承包宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会办公厅位于银川市金凤区贺兰山路 266 号宁夏人大办公厅 4 号楼 74 间客房经营管理业务，宁夏中房长城宾馆管理有限公司承包客房主要用于承接政府部门的商务接待、会议等，基本不对外经营。

2020 年度、2021 年度、2022 年 1-3 月，宁夏中房长城宾馆管理有限公司营业收入（公司其他业务收入）分别为 1,206,568.77 元、2,497,874.22 元、514,603.97 元，分别占当期营业收入的 0.35%、0.61%、0.47%；营业毛利分别为-253,264.88 元、168,898.14 元、-98,884.96 元，分别占当期营业毛利的-0.36%、0.21%、-0.54%，由此可见，与注册号 10201421 号商标相关业务营业收入和营业毛利金额较小，对银中物业收入、毛利贡献均较小，同时，公司承包经营的酒店业务主要面对政府部门的商务接待、会议，市场化程度相对较低且注册号 10201421 号商标报告期内未使用，故注册号 10201421 号商标无效对公司经营不会构成重大不利影响。

《商标授权使用书》中授权主体为宁夏中房实业集团股份有限公司；宁夏中房实业集团有限公司系宁夏中房实业集团股份有限公司 2020 年 10 月 14 日更名而来，宁夏中房实业集团股份有限公司为宁夏中房实业集团有限公司曾用名，两个公司名称均简称为宁夏中房，相关表述在《公开转让说明书》“释义”部分披露。

2、西宁物业日常经营场所西宁市城东区夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室系宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司提供，建筑面积为 309.13 m²，房屋用途为商业。

（1）基本情况

西宁物业自 2014 年 2 月至今使用的办公用房位于西宁市城东区夏都大街 190 号 3 号楼 190-18 室，房产权属人是宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司持有的房产，建筑面积为 309.13 m²，2017 年 11 月 27 日，银川中房物业管理股份有限公司收购了宁夏中房实业集团股份有限公司和宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司持有的宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司 100.00% 股权，但未明确约定宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司一贯使用的办公用房的使用费事项。2022 年 10 月 10 日，宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司、宁夏中房实业集团有限公司、银川中房物业集团股份有限公司和宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司签订《补充协议》，约定宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司自 2017 年 11 月 27 日开始无偿使用西宁市夏都大街 190 号房产 20 年，至 2037 年 11 月 26 日，此项无偿使用为原交易方案的补充。房产使用过程中涉及到的房产税由使用方承担。

（2）财务情况的影响

1) 合并报表层面的处理

根据《补充协议》的规定，西宁市夏都大街 190 号的无偿使用行为视同为关联方宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司的将此项资产使用权连同股权一并销售给银川中房物业集团股份

有限公司，由宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司实际使用。合并日银川中房物业集团股份有限公司支付总金额 3,100,000.00 元，其中视同等额支付取得宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司账面净资产 1,819,689.02 元，另结合本次《补充协议》的约定，会计估计余下金额作为支付西宁市夏都大街 190 号房产 20 年的使用权交易价格 1,280,310.98 元。在合并层面增加使用权资产 1,280,310.98 元，同时对于原合同中的借方资本公积 1,280,310.98 元转回增加资本公积 1,280,310.98 元。使用权资产的后续计量按 20 年直线法计提折旧费用。对于 2017 年至 2022 年期间的折旧费用一并作为 2022 年末作为当期费用一次性计入 325,412.37 元，增加管理费用，同时减少使用权资产。以后每年确认折旧费用 64,015.55 元，直至协议到期。

2017 年 12 月至 2021 年 12 月折旧费用金额 256,062.20 元，属于前期未确定及未知事项；同时对每年度影响金额 64,015.55 元，影响金额较小，不进行追溯调整，直接记入 2022 年度损益中。

2) 使用权资产入账价值的公允性

房产按 20 年使用期，折现率参考贷款年利率 5% 的年金现值系数 12.46，面积为 309.12 平方米，折成现值 1,280,310.98 元，相当于租赁单价为 27.69 元/平方米/月。相比同类项目租赁单价在 25 至 35 元/平方米/月，可以确认交易价格的公允性。

3) 母公司层面的处理及影响

本次根据《补充协议》，对母公司支付的使用权资产对价后，将房产提供给子公司西宁物业服务，则确认长期股权投资 1,280,310.98 元，同时增加资本公积 1,280,310.98 元。

综上，上述房屋无偿提供给公司使用，是历史过程中自然形成的，双方达成一致意见的，具备商业合理性；会计处理情况符合《企业会计准则》规定。

2. 偶发性关联交易

√适用 □不适用

(1) 采购商品/服务

√适用 □不适用

关联方名称	2022 年 1 月—3 月		2021 年度		2020 年度	
	金额（元）	占同类交易金额比例	金额（元）	占同类交易金额比例	金额（元）	占同类交易金额比例
宁夏中房实业集团有限公司（房产）			2,339,637.75	99.13%	685,680.95	24.20%
宁夏中房实业集团有限公司（车位）			3,066,693.60	51.57%	61,904.76	100.00%

小计		5,406,331.35		747,585.71	
交 易 内 容、关联 交易必要 性及公允 性分析	1、2021 年购买房产				
	公司于 2021 年 6 月 22 日，公司与宁夏中房实业集团有限公司签订《银川市存量房买卖合同》，购买银川市兴庆区民族北街玺云台 30 号综合楼 101 室建筑面积 177.44m ² 用于子公司宁夏银中职业技能培训中心有限公司培训。交易价格 1,171,104.00 元，每平方米价格 6600 元；				
	2021 年 10 月 20 日，股份公司与宁夏中房实业集团有限公司签订两份《银川市存量房买卖合同》，以抵债的方式购买银川市兴庆区民族北街玺云台 30 号综合楼 504 室和 505 室，建筑面积 137.74m ² 和 177.08m ² ，交易价格 537,186.00 元和 722,486.00 元，用于办公用房，每平方米价格分别为 3900 元、4080 元。				
	2、2021 年以抵债方式购买停车位				
	2021 年 9 月宁夏中房实业集团有限公司欠公司服务费用合计 3,052,257.19 元。为此，宁夏中房实业集团有限公司用其停车位 57 个及储藏间价值 3,052,458.00 元进行清偿欠款。				
	3、2020 年购买房产				
	公司于 2020 年 4 月 14 日，公司与宁夏中房实业集团有限公司签订《银川市商品房买卖合同》，以抵债方式购买银川市兴庆区民族北街玺云台 30 号综合楼 102 室建筑面积 111.14m ² 用于子公司宁夏银中职业技能培训中心有限公司培训。交易价格 719,965.00 元，每平方米 6478 元。				
	4、2020 年购买停车位				
	2020 年 12 月公司以抵债方式与宁夏中房实业集团有限公司签订协议购买停车位一个，价格 65,000.00 元。				
	购买房产的必要性及原因：随着公司规模的发展扩大，业务规模及办公人员增加，原办公面积已不足，为此需要增加办公用房面积。因此与公司同一栋楼的玺云台 30 号成为首选的地点，使新增加的经营场所便于集中管理并方便办公。				
	停车位购入的必要性及原因：				
	(1) 增加主营业务相关资产。公司主营为物业服务，停车位为物业相关的经营				

资产，随着各小区业主汽车量的增加，停车位的增加将有利于提升公司资产质量。

(2) 提高了物业费用的收缴率。公司作为物业服务提供方，为关联方宁夏中房实业集团有限公司提供物业相关服务后形成债权，经双方协商与内部审批流程，以公司需要的宁夏中房实业集团有限公司房产及停车位以转让方式偿还服务费用达到了双赢互利，从而达到了收回物业欠费的效果提高了物业费的收缴率。上述资产的购入，一方面提高公司资产质量，同时也加速回收欠费情况。

价格公允性：

上述抵账的停车位价格参考当地市场价格，略低于市场价格。抵账停车位价格区间从 44240 元/个至 67500 元/个。类似客户的停车位抵账金额为 90000 元/个。上述价格的差异主要为服务小区的位置不同而引起的房价及停车位价格的不同。关联方抵账停车位位于玺云台北区及东方韵小区。非关联方客户抵账的停车位位于阅海万家小区。

停车位抵账情况：关联公司抵账玺云台北区的停车位 19 个，同区二手车位销售价格为 70,000 元/个。关联公司抵账东方韵停车位 39 个，均价为 44,998.92 元，关联方对外销售价格 49,200 元/个。诗经里 40 号车位 1 个 65,000 元/个，参考了同区车位价格。抵账价格参考了上述独立第三方价格并考虑了交易量，未进行评估，双方充分协商沟通定价，交易价格公允。

购入的房产由于为尾盘，因此价格不高于同区域房产价格，并给与一定的折扣。玺云台房产同小区其他独立第三方楼房的交易价格为 6686.60 元/平方米，玺云台 30 号综合楼 101 室价格为 6600 元/平方米、抵债的 102 室价格为 6478 元/平方米，参考了上述价格，抵债的玺云台 30 号综合楼 504 室和 505 室由于位置不佳且为尾盘给予一定折扣每平方米价格分别为 3900 元、4080 元，上述交易价格未进行评估，双方充分协商沟通定价，交易价格公允。

因此，上述购买房产及停车位价格结合房产所在地市场价格，并结合所在区位，与关联方协商确定，价格不高于市场价格且有一定的折扣，双方签订了书面协议，严格遵循平等、自愿、有偿的原则，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。

报告期各期抵债停车位（或房产）的总金额、占应收账款的比例、入账价值情况

如下表：

项目	2021 年度			2020 年度		
	数量	面积（平方）	金额（元）	数量	面积（平方）	金额（元）
关联方抵账						
停车位 57 个及储藏间	58	-	3,052,458.00	1	-	65,000.00
房产	2	314.82	1,259,672.00	1	111.14	719,965.00
非关联方抵账						
停车位	32		2,880,000.00		-	
房产	1	137.72	2,039,363.15			
停车位小计	90	-	5,932,458.00	1	-	65,000.00
房产小计	3	452.54	3,299,035.15	1	111.14	719,965.00
合计	93		9,231,493.15	2		784,965.00
应收账款期末余额			62,693,783.91			39,958,825.74
占比			14.72%			1.96%

2022 年 1-3 月未发生用资产抵账情况，公司与关联方及非关联方抵账的房产及停车位均为参考市场价格，并为交易双方平等协商的基础上确定，交易价格公允。同时抵顶相等金额的应收物业费用，抵账的房产及停车位的入账价值在公允价值的基础上考虑税费的影响后入账。

抵账房产的后续处置情况

2020 年及 2021 年度抵账的关联方宁夏中房的房产均为公司办公使用，占关联方抵入房产数量的 100.00%；

2021 年抵账的非关联方的房产公司租给非关联方，占非关联方抵入的房产的数量 100.00%。按合同约定收回租金。

抵账停车位的后续处置情况

报告期内由关联方抵入的停车位 58 个，用于物业管理项目自用 48 个，占关联方抵入停车位数量的 82.76%，对外销售 10 个，占关联方抵入停车位数量的 17.24%；报告期内由关联方抵入储藏间 1 个，用于物业管理自用。

报告期内抵入的非关联方停车位 32 个，其中对外按抵入的金额转出 17 个，占抵入非关方停车位数量的 53.13%，并均已收回转让款，物业项目部自用 15 个，占抵入非关方停车位数量的 46.88%。上述抵入及处置价格公允。

同为物业的上市公司出现过以房抵账情况，2018 年南都物业(603506)首次公开

发行股票招股说明书披露上海绿地北虹置业有限公司以其所有的位于上海市东大名路1050号绿地浦创商务大厦21层2404室房屋抵付案场物业服务费10,037,940.00元的债务。抵债以房屋买卖方式进行，上海绿地北虹置业有限公司以10,037,940.00元的总价向公司出售该房产，双方正式签订《上海市商品房出售合同》，并由上海绿地北虹置业有限公司向公司开具并交付购房发票时视同双方债券债务已结清。由此可见，抵账情况属于行业惯例。由于上述情况不经常发生，且金额较小，并需双方协商及内部相关审批后才能执行，因此属于偶发性。

抵债资产的具体情况如下表：

抵债资产	抵债客户	位置	面积(平)/数量	抵债价格	均价(元)	市场价格(元)
房产	宁夏大众房地产开发有限公司	宝湖锦都居住小区5号商业楼101室	137.72	2,039,363.15	15,000.00	15,000.00
房产	宁夏中房	玺云台30号504室	137.74	537,186.00	3,900.00	6,686.60
房产	宁夏中房	玺云台30号505室	177.08	722,486.00	4,080.00	6,686.60
房产	宁夏中房	玺云台30号102室	111.14	719,965.00	6,478.00	6,686.60
停车位	宁夏中房	玺云台北区	19个	1,297,500.00	68,289.47	70,000.00
停车位及储藏间	宁夏中房	东方韵	39个	1,754,958.00	44,998.92	49,200.00
停车位	宁夏中房	诗经里40号车位	1个	65,000.00	65,000.00	65,000.00
停车位	银川市住房和城乡建设局	阅海万家F2、F3区	32个	2,880,000.00	90,000.00	90,000.00

上述抵债资产均未抵押、查封或其他权利受限情形，不存在纠纷。抵债的三处原来过户的房产已于2022年9月23日办理完过户手续。对公司财务影响较小。

以抵债业务相关资产的初始确认、后续计量以及处置的会计处理方式，是否符合《企业会计准则》规定。

关于取得的抵债资产的会计处理方式，分为房产和车位使用权。

(1) 房产，取得房产按照成本进行初始计量，确认为固定资产。根据公司固定资产折旧政策计提累计折旧，使用用途变更为出租时候，按账面价值转入投资房地产核算。以上抵债资产的初始计量、后续计量和处置的会计处理符合《企业会计

准则第4号—固定资产》规定。

(2) 车位, 取得车位按照成本进行初始计量, 确认为无形资产。根据公司无形资产摊销政策计提累计摊销。处置时候, 按销售价格与账面价值及相关税费的差额计入资产处置收益。以上抵债资产的初始计量、后续计量和处置的会计处理符合《企业会计准则第6号—无形资产》规定。

(2) 销售商品/服务

☐适用 ☒不适用

(3) 关联方租赁情况

☐适用 ☒不适用

(4) 关联担保

☐适用 ☒不适用

(5) 其他事项

☒适用 ☐不适用

1、出售股权

单位: 元

关联方	关联交易内容	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
宁夏中房发展集团有限公司			200,000.00	
小计	-		200,000.00	

2021年2月宁夏中房养老产业发展有限公司净资产-38,121,363.30元, 注册资本200万元均已实缴, 公司持股10%。2021年2月20日, 公司与宁夏中房发展集团有限公司签订《股权转让协议》将持有的中房养老10%股权以人民币20万元转让。转让价格为双方商定, 不存在通过关联交易向公司输送利益或其他安排的情形。

2、购买理财产品

单位: 元

关联方名称	项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
宁夏中房实业集团有限公司	中房中城一号私募股权投资基金	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00

(1) 2020年12月1日, 本公司购入1,500.00万元中房中城一号私募股权投资基金。根据《[中房中城一号私募股权投资基金]基金合同》约定, 该基金管理人为上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司, 托管人为中信证券股份有限公司。该基金为股权类私募投资基金, 预计存续期限60个月, 存续期内封闭运作, 不接受投资者基金份额的申购与赎回申请。项目资金用于投资受同一最终控制方控制的关联方宁夏中翰置业有限公司开发的银川花语轩项目, 该基金属于R5风险投资品种。基金存续期内每年12月管理人以可分配现金为限, 按份额比例进行预分配, 且优先分配本金。同时根据基金可供分配现金情况, 进行不定期预分配。

(2) 2022年5月5日, 本公司卖出中房中城一号私募股权投资基金, 收回投资1,500.00万

元。

(3) 此项投资于 2021 年度确认投资收益 1,052,876.71 元。

上述理财产品经股份公司第二届董事会第九次会议决议通过，系在股份公司上一次挂牌期间购买的，股份公司于 2020 年 12 月 1 日在股转系统《关于使用自有闲置资金投资理财产品暨关联交易的公告》进行了公告。

2022 年 4 月 26 日，股份公司与于立萍签订了《基金份额转让协议》，将股份公司持有的上述基金份额转让给了于立萍；2022 年 5 月初，股份公司收到转让款并将该基金处置完毕。

公司购买该基金主要基于以下考虑：中房中城一号私募股权投资基金系中国证券投资基金业协会备案的基金产品，基金管理人上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司已在中国证券投资基金业协会完成登记，具有相应的经营资质；经基金管理人上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司的推介（并非宁夏中房实业集团有限公司或实际控制人的指令）和公司具体投向风险、收益评估后，公司购买中房中城一号私募股权投资基金 1,500.00 万元基金份额系拟获取与该基金其他投资者同等而又高于公司平均理财收益率的回报（实际收益率为 7%，并收到基金收益）；中房中城一号私募股权投资基金投资者众多，并非专为银中物业设立的私募基金，2021 年年报显示的 83 个投资者均在宁夏，宁夏中房实业集团有限公司在宁夏具有较强的实力，报告期内，公司在购买中房中城一号私募股权投资基金份额前，已经购买了两支投向非关联方的房地产项目的私募基金，其中，中城乾智二号私募股权投资基金业绩比较基准相对较高，公司基于对投资于房地产项目的私募基金及宁夏中房实业集团有限公司的了解，购买了中房中城一号私募股权投资基金份额。

虽然公司不负责中房中城一号私募股权投资基金的备案、运营和投资，购买份额占比较小且拟获取与该基金其他投资者同等而又高于公司平均理财收益率的回报，同时，基金管理人提供格式合同且无差别对待公司与该基金其他投资者，但该基金募集的资金最终投资于关联方宁夏中房实业集团有限公司控制的宁夏中翰置业有限公司，基于谨慎性原则，公司购买中房中城一号私募股权投资基金 1,500.00 万元基金份额认定为有偿的资金占用。公司已于 2022 年 5 月初将该理财产品处置完毕，故本次有偿的资金占用行为不构成挂牌的实质性障碍。

报告期内，除公司购买中房中城一号私募股权投资基金 1,500.00 万元基金份额构成有偿的资金占用外，公司不存在资金被无偿占用和其他有偿占用的情形。

3. 关联方往来情况及余额

(1) 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

B.报告期内向关联方拆入资金

☐适用 ☒不适用

(2) 应收关联方款项

☒适用 ☐不适用

单位：元

单位名称	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应收账款	-	-	-	-
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	5,660,916.01	5,371,316.01		物业服务费
宁夏中房实业集团有限公司	1,335,464.03	1,275,512.59	2,912,707.71	物业服务费
银川中宸置地有限责任公司	94,461.22	78,871.02	99,940.70	物业服务费
宁夏中悦置业有限公司	323,152.83	552,686.00		物业服务费
银川景博教育投资有限责任公司	270,832.00			物业服务费
宁夏金恒基业房地产开发有限公司	505,523.17	446,841.01	217,597.97	物业服务费
贺兰县景博中学(有限公司)	148,160.00	14,221.00	219,736.85	物业服务费
宁夏中锦置业有限公司	1,212,541.42	940,108.42	451,025.00	物业服务费
宁夏中恩置业有限公司	437,563.00			物业服务费
小计	9,988,613.68	8,679,556.05	3,901,008.23	-
(2) 其他应收款	-	-	-	-
宁夏中房实业集团有限公司	45,324.85	48,800.00	38,800.00	押金
小计	45,324.85	48,800.00	38,800.00	-
(3) 预付款项	-	-	-	-
小计				-
(4) 长期应收款	-	-	-	-
小计				-

(3) 应付关联方款项

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-	-
小计				-
(2) 其他应付款	-	-	-	-
宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司	6,923,772.99	6,923,772.99	6,923,772.99	项目移交过程中地产公司代垫的水电费

宁夏中房集团宁 东物流发展有限 责任公司			347,394.70	往来款
冯金祥	7,000.00	7,000.00		管理保证金
徐东志	7,000.00	7,000.00		管理保证金
小计	6,937,772.99	6,937,772.99	7,271,167.69	-
(3) 预收款项	-	-	-	-
小计				-

(4) 其他事项

□适用 √不适用

4. 其他关联交易

□适用 √不适用

(四) 关联交易决策程序及执行情况

事项	是或否
公司关联交易是否依据法律法规、公司章程、关联交易管理制度的规定履行审议程序，保证交易公平、公允，维护公司的合法权益。	是

报告期内，股份公司上述关联交易，由股份公司 2019 年度股东大会审议通过的《关于预计 2020 年度日常性关联交易的议案》、2020 年度股东大会审议通过的《关于预计 2021 年度日常性关联交易的议案》、2022 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于预计 2022 年度日常性关联交易的议案》、2020 年第一次临时股东大会通过的《关于购买宁夏中房诗经里项目地下车库暨关联交易》、第二届董事会第九次会议审议通过的《关于使用自有闲置资金投资理财产品》的议案等表决通过，其他需要董事长审批的，均由董事长审批通过。

(五) 减少和规范关联交易的具体安排

为避免公司及其关联方的关联交易，股份公司、股份公司董事、监事、高级管理人员及持有股份公司 5%以上股份的股东承诺：将尽可能避免与股份公司及其控股子公司之间、控股股东及相关关联方之间的关联交易；对于无法避免或者因为合理原因发生的关联交易，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；不通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益；有关关联交易的承诺将同样适用于与其关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女、兄弟姐妹及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，将在合法权限内促成上述人员避免关联交易的承诺。

公司为有一定规模的物业企业，关联方宁夏中房为较大规模的地产开发企业，其他关联公司基本都有物业服务的需要，因此公司报告期发生的关联交易具有必要性，上述关联交易价格对比了第三方价格及内部审批决议或招标流程，价格上具有公允性，产生的关联交易不会对经营独立性造成重大影响，且公司减少关联交易的措施有效执行。

十、 重要事项

（一） 提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项

1、收购中瀛泰富

宁夏中瀛泰富物业服务有限公司成立于 2010 年 5 月 20 日，公司类型：其他有限责任公司，法定代表人：王世风，注册资本：300 万元，住所：宁夏银川市兴庆区凤凰北街世和天玺国际中心 B 座 716 室，经营范围：物业管理服务；咨询服务；生活垃圾分类及清运服务；河道清理；清扫服务；日用百货、五金交电、环保材料、保洁用品、苗木、花卉的销售；物业管理配套设施施工及维修；水电暖维修及安装；房屋修缮；装饰装修工程；园林绿化工程施工及养护；劳务派遣；人力资源管理；房屋租赁；养老服务；酒店管理；家政服务；停车场服务；电梯维修保养；市政工程；楼宇智能工程的设计、施工。（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），营业期限自 2010-05-20 至无固定期限。中瀛泰富设立时的注册资本 100 万元，由王世风出资 40 万元，赵海琴出资 60 万元，2014 年 11 月，赵海琴将其持有的公司 49%股权转让给赵海燕，11%的股权转让给王世风，2015 年 5 月，公司注册资本增加至 300 万元，2022 年 5 月 30 日，王世风将其持有的中瀛泰富 25.01%的股权、赵海燕将其持有的中瀛泰富 24.99%的股权转让给股份公司，转让以后，股份公司持有中瀛泰富 51%的股权。

2、收购鸿泰物业

宁夏鸿泰联行物业服务有限公司成立于 2017 年 10 月 24 日，公司类型：有限责任公司，法定代表人：冯金祥，注册资本：100 万元，住所：宁夏灵武市灵州大道与嘉源路交汇处印象灵州商住小区 16、17 号楼 16-4、17-4 号房，经营范围：物业服务、咨询、家政服务、停车管理服务；园林绿化施工；工程维修；广告代理；房产中介，营业期限 2017 年 10 月 24 日至 2037 年 10 月 19 日。鸿泰物业设立时的注册资本为 100 万元，由丁丽出资 80 万元，蔡晓恒出资 20 万元，2018 年 11 月，丁丽和蔡晓恒将其二人持有的股权全部转让给郭全清、马林通，2022 年 6 月，郭全清、马林通将其持有的鸿泰物业的股权转让给股份公司，转让以后，鸿泰物业成为股份公司的全资子公司。

3、设立育城人力

宁夏育城人力资源服务有限公司成立于 2022 年 6 月 7 日，为银中物业新设全资子公司，公司类型：有限责任公司，法定代表人：王钦玉，注册资本：500 万元，住所：宁夏回族自治区银川市

兴庆区玺云台 30 号综合楼 1904 室(自主申报), 经营范围: 一般项目: 物业管理; 会议及展览服务; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目), 营业期限 2022 年 6 月 7 日至无固定期限。

4、设立春晓物业

银川中房春晓物业服务服务有限公司成立于 2022 年 4 月 14 日, 为银中物业新设控股子公司(持股比例为 51%), 公司类型: 有限责任公司, 法定代表人: 张平, 注册资本: 100 万元, 住所: 宁夏回族自治区银川市兴庆区丽景街街道兴庆区玺云台小区(北区)34 号商业楼 2011 室, 经营范围: 物业管理; 住房租赁; 会议及展览服务; 养老服务; 停车场服务; 城市绿化管理; 花卉绿植租借与代管理; 礼品花卉销售; 日用百货销售; 家政服务; 鞋帽零售; 专业保洁、清洗、消毒服务; 集贸市场管理服务; 房地产咨询; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 园林绿化工程施工(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), 营业期限 2022 年 4 月 14 日至无固定期限。

5、设立好生活

宁夏银中好生活房地产营销策划有限公司成立于 2022 年 9 月 22 日, 为银中物业新设全资子公司, 公司类型: 有限责任公司, 法定代表人: 王钦玉, 注册资本: 1000 万元, 住所: 宁夏回族自治区银川市兴庆区丽景街街道玺云台 30 号综合楼 1903 室, 经营范围: 一般项目: 房地产评估; 房地产经纪; 房地产咨询; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地使用权租赁(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目), 营业期限 2022 年 9 月 22 日至无固定期限。

(二) 提请投资者关注的或有事项

1、诉讼、仲裁情况

类型(诉讼或仲裁)	涉案金额(元)	进展情况	对公司业务的影响
诉讼-被告马凯频	1,508.50	物业服务合同纠纷已申请强制执行, 2022 年 8 月初款项已到法院账户。	影响较小
诉讼-被告杨少云、马秀芳	4,778.30	物业服务合同纠纷申请执行中, 尚未回款。	影响较小
诉讼-被告赵西梅	1,012.59	2022 年 8 月初物业服务合同纠纷强制执行已回款。	影响较小
诉讼-被告张莉	1,160.80	2022 年 7 月物业服务合同纠纷强制执行已回款。	影响较小
诉讼-被告薛刚	899.91	2022 年 7 月物业服务合同纠纷强制执行已回款。	影响较小
诉讼-被告杨铠华	25,650	物业服务合同纠纷一	影响较小

		审 判 决 后 ， 被 告 上 诉，二审未判决	
诉讼-被告郝娟	3,520.74	物业服务合同纠纷申 请 执 行 中 ， 尚 未 回 款。	影响较小
诉讼-被告于学东	7,130.29	物业服务合同纠纷准 备 2022 年 8 月初已申 请强制执行。	影响较小
诉讼-被告顾伟中	915.4	物业服务合同纠纷一 审 判 决 后 ， 被 告 上 诉，二审维持原判， 此人已申请再审。	影响较小
诉讼-被告郑亚娟	3,972.12	物业服务合同纠纷准 备 2022 年 8 月初申请 强制执行。	影响较小
诉讼-被告陈瑾	5,672.72	物业服务合同纠纷准 备 2022 年 8 月初申请 强制执行。	影响较小
诉讼-被告刘小峰	4,180.48	物业服务合同纠纷， 向法院起诉，法院判 决，公司考虑申请再 审。	影响较小
诉讼-被告高莱棋，周 如意，李文	4,410	物业服务合同纠纷向 法 院 起 诉 ， 法 院 判 决，尚未执行。	影响较小
诉讼-被告刘志虎	20,964	物业服务合同纠纷向 法 院 起 诉 ， 法 院 判 决，尚未执行完毕。	影响较小
诉讼-被告任志军	6,555.37	物业服务合同纠纷准 备 2022 年 8 月初申请 强制执行。	影响较小
诉讼-被告马红生	3,528	物业服务合同纠纷申 请 强 制 执 行 ， 已 回 款。	影响较小
诉讼-被告宁夏通都置 业有限公司	349,980.81	无因管理纠纷 2022 年 8 月初尚欠 132332.3 元，于 2022 年 8 月底 前回款。	影响较小
诉讼-被告宁夏通都置 业有限公司	458,068.70	物业服务合同纠纷已 回款。	影响较小
诉讼-被告白昱，银川 滨发资产管理有限公司	195,842.50	物 业 服 务 合 同 纠 纷 2022 年 8 月初尚欠 57950.5 元，计划 2022 年 10 月 31 日前付 清。	影响较小
诉讼-被告郭晓声，银 川滨发资产管理有限 公司	107,228.67	物 业 服 务 合 同 纠 纷 2022 年 8 月初尚欠 77228.67 元，沟通按 照每月 1 万的标准支 付。	影响较小

诉讼-被告宁夏示申健康管理有限公司	797,867.90	尚未执行完毕	影响较小
诉讼-被告宁夏示申健康管理有限公司	49,688.00	尚未执行完毕	影响较小
诉讼-被告王晓莉, 李济州, 股份公司	191,700.00	排除妨害纠纷, 停止侵权, 拆除违建, 赔偿损失向法院起诉, 尚未判决。	影响较小
诉讼-被告银川滨发资产管理有限公司, 宁夏鑫尔特新能源有限公司, 股份公司, 张正海	80,000.00	财产损害赔偿纠纷向法院起诉, 尚未判决	影响较小
劳动争议-要深求股份公司支付	3,689.06	单位承担: 养老 2979, 滞纳金 710.06 元, 个人承担 1489.2 元, 已转入公司账户。	影响较小
诉讼-被告中房物业, 银川滨发资产管理有限公司, 赵业菊	24,478.39	财产损害赔偿纠纷一审判决股份公司不承担责任, 原告上诉, 二审未判决。	影响较小
健康权纠纷-被告股份公司, 李斌, 程华	90,084.28	法院判决, 健康权纠纷尚未执行。	影响较小
劳动争议-被告股份公司	33,130.72	法院判决, 尚未执行。	影响较小
劳动争议-被告股份公司	112,593.93	正在核算中, 2022 年 8 月准备支付。	影响较小
合计	2,590,212.18	-	-

截止 2022 年 8 月 2 日, 公司主要诉讼或争议情况:

公司作为原告诉讼或仲裁金额 2,054,535.80 元, 作为被告诉讼或仲裁金额 535,676.38 元。

报告期内及期后至 2022 年 9 月 23 日, 公司作为原告的未决诉讼、仲裁如下:

序号	案由	原告	被告	基本案情	金额(元)	案件进度
1	物业服务合同纠纷	公司	刘灵燕、邱进文	要求支付欠付物业费	1,083.60	一审判决后, 被告上诉, 二审未判决
2			王海东		3,669.10	
3			陈巧红		1,122.12	
4			刘敬华		1,038.50	
5			王磊		4,972.90	已调解, 尚未执行
6			苏翔		7,531.60	
7			徐健		4,605.60	
8			姚海丽		2,421.00	已开庭, 未判决
9			梁丽娟		3,722.10	
10			陈帆		2,896.81	
11			王双红		2,237.95	
12			刁新国		2,145.45	
13			陈敬文		2,679.56	
14			赵斌		2,543.04	

15		何彩凤	1,035.19	
16		吴云	2,835.60	
17		刘军	1,529.61	
18		张春勤	4,462.90	
19		杨少云、马秀芳	4,778.30	已判决， 尚未执行
20		杨锐华	25,650.00	
21		郝娟	3,520.74	
22		于学东	7,130.29	
23		郑亚娟	3,972.12	
24		陈瑾	5,672.72	
25		白皓	963.90	
26		门生麟	6,594.00	
27		吴俊霞	9,073.80	
28		刘晶	1,343.50	
29		车程和	9,466.20	
30		刘小峰	4,180.48	
31		高莱棋、周如意、李文	4,410.00	已判决， 尚未执行 完毕
32		刘志虎	20,964.00	
33		任志军	6,555.37	
34		马红生	3,528.00	
35		白昱、银川滨发资产管理有限公司	195,842.50	
36		郭晓声、银川滨发资产管理有限公司	107,228.67	
37		宁夏示申健康管理有 限公司	797,867.90	
38		宁夏示申健康管理有 限公司	49,688.00	
39		潘艳兵	3,966.20	已起诉， 未开庭
40		刘云鹏、赵婷	2,651.90	
41		柴佳华	4,106.74	
42		任杰	3,603.20	
43		马丽萍、禹东强	6,222.20	
44		刘利刚	20,300.20	
45		朱帅	5,318.40	
46		陆士忠	2,292.10	
合计			1,369,424.06	

报告期内及期后至 2022 年 9 月 23 日，公司作为被告的未决诉讼、仲裁如下：

序号	案由	原告	被告	基本案情	金额（元）	案件进度
1	财产损害赔偿纠纷	司学莹	公司、银川滨发资产管理有限公司、宁夏鑫尔特新能源有限公司、张正海	因楼上管道井暖气阀门损坏漏水对楼下造成损害，要求赔偿	80,000.00	尚未判决

2	财产损害赔偿纠纷	刘元春	公司、银川滨发资产管理有限公司、赵业菊	因房屋遭受损害，要求赔偿	24,478.39	一审判决公司不承担责任，原告上诉，二审未判决
3	排除妨害纠纷	陈树凡	公司、王晓莉、李济州	楼上业主建造阳光房，影响采光，起诉业主及物业公司	停止侵权，拆除违建，赔偿损失 191,700.00	尚未判决
4	业主撤销权纠纷	陈巧红、蒋智等	公司、银川市兴庆区丽景街街道办事处景墨社区居民委员会	要求撤销选聘物业公司的业主大会决议	0.00	已开庭，未判决
5	供用热力合同纠纷	银川市清洁能源热力有限公司	公司、宁夏中房、中房发展	要求支付欠付采暖费	1,101,911.61	已开庭，未判决
6	健康权纠纷	马连梅	公司、李斌、程华	因与物业人员发生冲突受伤，要求赔偿	90,084.28	已判决，尚未执行
7	劳动争议	王新勇	公司	要求公司补缴社保等	3,689.06	已裁定，尚未履行完毕
8	劳动争议	张小侠	公司	要求支付违法解除劳动合同赔偿金	33,130.72	尚未执行
9	劳动争议	高冬梅	公司	工作期间受伤，要求赔偿医疗费等	112,593.93	已裁决，尚未执行完毕
10	劳动争议	赵东	公司	补缴养老保险	27,196.80	已调解，尚未执行
11	劳动争议	马锐	公司	补缴养老保险	4,495.36	已调解，尚未执行
12	劳动争议	秦斯旗	银中保洁	要求支付违法解除劳动合同赔偿金	3,500.00	已起诉，未开庭
13	劳动争议	陈兵红	公司	要求支付加班公司、补缴社保	6,181.12	已裁决，尚未执行

14	劳动争议	马惠斌	公司	要求确认劳动关系、补缴社保等	67,395.40	已申请,未开庭
15	劳动争议	常永锁	公司	要求补缴社保	5,619.20	已裁决,未执行
16	劳动争议	薛梅	公司	要求补缴社保	16,807.98	已裁决,未执行
17	劳动争议	高国云	公司	要求补缴社保	1,123.84	已裁决,未执行
18	劳动争议	王磊	公司	要求补缴社保	2,247.68	已裁决,未执行
19	劳动争议	孟强润	公司	要求支付加班工资、赔偿社保损失	35,184.08	已开庭,尚未判决
合计					1,807,339.45	

截至 2022 年 9 月 23 日,公司涉及的未决诉讼、仲裁合计金额为 3,176,763.51 元。其中,公司作为原告金额合计为 1,369,424.06 元,均系公司作为物业服务提供方,对不按时缴纳物业服务费的业主,通过诉讼方式收回物业费的案件;由于公司已向业主提供了物业服务,故公司作为原告的物业服务合同纠纷基本均能胜诉,该等案件系公司主张自己的权利,保护公司的利益,且公司作为原告金额占报告期内公司累计营业收入和净利润均较小,故对公司影响较小。

公司作为被告金额合计为 1,807,339.45 元。其中,案件 1、2、3 系业主与业主或开发商之间的纠纷,业主起诉公司作为物业服务企业,未尽到管理职责,公司并不是主要的赔偿方,且案件 2 一审已经判决公司不承担责任,对公司影响较小;案件 4 系部分业主认为居委会组织业主大会选聘物业服务企业程序有问题,要求撤销居委会公告的业主大会决议,涉案项目公司在 2019 年-2020 年共计提供了 14 个月的物业服务后撤出,如果涉案居委会公告的业主大会决议被撤销,有可能引致与公司签订的物业服务合同无效,但公司已经提供了物业服务,即使合同无效,业主也需要向公司支付物业服务费,对公司影响较小;案件 5 系供热公司起诉要求房屋所有权人及作为实际使用人的公司支付物业服务用房的暖气费;案件 6 系因业主与公司工作人员发生冲突,业主要求赔偿,法院判决后,业主一直未要求履行也未申请强制执行;其余 13 起案件均为劳动争议纠纷,系员工要求公司补缴养老保险费用,其中公司只承担公司承担的部分,个人缴纳部分由员工个人缴纳,因员工个人未按照裁决书的裁定,支付其个人缴纳部分,导致公司一直未履行;案件 9 系员工在工作中受伤,要求公司承担医疗费等,该员工已经在 2022 年 9 月向法院申请强制执行,公司已经在积极进行处理。

公司管理的物业项目较多,部分业主未及时缴纳物业服务费,公司采取诉讼方式收回物业费,公司设有专门的法务部,负责处理公司的诉讼、仲裁事务,安排专业人员开展项目应收账款的回收工作;公司制定了《应收账款管理规定》、《法律纠纷事宜操作规程》等制度,《应收账款管理规定》规定了公司应收账款的统计部门、责任部门、应收账款催款等,《法律纠纷事宜操作规程》明

确了物业服务费用的催收方式，并对催收困难的业主采用诉讼方式解决，同时公司的《法律纠纷事宜操作规程》还规定了公司劳动争议案件的预防及应诉方式，争取最大程度的维护公司利益，公司内控管理健全，应对措施可行、有效。

公司 2020 年、2021 年、2022 年 1-3 月营业收入分别为 34,102.14 万元、40,982.18 万元、10,929.69 万元，报告期内及期后至 2022 年 9 月 23 日，公司涉及的未决诉讼、仲裁案件数量较多，但涉及金额仅为 317.68 万元，相对较小，对公司的生产经营不会产生重大影响。

2、其他或有事项

无。

（三） 提请投资者关注的承诺事项

无。

（四） 提请投资者关注的其他重要事项

无。

十一、 报告期内资产评估情况

2022 年 5 月 23 日宁夏众和资产评估有限公司出具《银川中房物业集团股份有限公司因定向增发事宜拟确定股份支付费用涉及其股东全部权益价值资产评估报告》（众和评报字[2022]022 号）。评估基准日：2021 年 12 月 31 日。价值类型：市场价值。银川中房物业集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币肆亿壹仟玖佰贰拾伍万贰仟伍佰元（¥41,925.25 万元）。

十二、 股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策

（一） 报告期内股利分配政策

公司章程中利润分配政策：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配政策为：股利分配将遵循“同股同权、同股同利”的原则，按股东持有的股份数额，以现金、股票或其他合法的方式进行分配。

报告期内，子公司未进行分红。

（二） 报告期内实际股利分配情况

分配时点	股利所属期间	金额（元）	是否发放	是否符合《公司法》等相关规定	是否超额分配股利
2021 年 5 月 17 日	2020 年度	57,806,400.00	是	是	否

2020 年 9 月 10 日	2020 年半年度	16,416,000.00	是	是	否
2020 年 5 月 26 日	2019 年度	7,376,000.00	是	是	否

2021 年 5 月 17 日召开的股东大会审议通过 2020 年年度权益分派方案，本次权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为 79,448,285.71 元，母公司未分配利润为 77,437,539.42 元，母公司资本公积为 4,705,813.05 元（其中股票发行溢价形成的资本公积为 4,705,813.05 元，其他资本公积为 0 元）。本次权益分派共计派送红股 19,360,000 股，转增 4,640,000 股，派发现金红利 57,806,400.00 元。

2020 年 9 月 10 日召开的股东大会审议通过，2020 年半年度权益分派方案，本次权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为 77,678,987.75 元，母公司未分配利润为 78,836,530.17 元。本次权益分派共计派发现金红利 16,416,000.00 元。

2020 年 5 月 26 日召开的股东大会审议通过 2019 年年度权益分派方案，权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为 68,637,449.54 元，母公司未分配利润为 68,762,707.86 元。本次权益分派共计派发现金红利 7,376,000.00 元。

报告期内，子公司未进行分红。

（三） 公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后将参照《证券法》、《公司法》、全国中小企业股份转让系统相关业务规定和细则中有关股利分配的规定，并根据股份公司的章程进行股利分红。公司依据以后年度盈利与现金流具体情况，由董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

（四） 其他情况

无。

十三、 公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

√适用 □不适用

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接持股	间接持股	
1	宁夏银中保安服务有限公司	宁夏石嘴山市大武口区永康北路 34 号	保安服务等	100.00%		设立
2	宁夏中房集团宁东物业服务服务有限公司	宁夏灵武市临河镇上桥村五队挂井子沟梁	物业服务管理等	100.00%		设立
3	宁夏中房集团西宁物业服务有限责	青海省西宁市城东区夏都大街 190	物业服务管理等	100.00%		同一控制下收购

	任公司	号				
4	宁夏中房集团银川商贸物业服务有限责任公司	银川市城区鼓楼南街19号	商业物业管理、房屋出租中介等	100.00%		设立
5	宁夏中房长城宾馆管理有限公司	宁夏银川市金凤区贺兰山中路266号	酒店、餐饮经营管理等	100.00%		设立
6	银川中房滨发物业服务有限公司	银川滨河新区京河大道以北，长河大街以东，规划展示馆内	物业管理，房地产租赁等业务	60.00%		设立
7	银川中房物业智能科技有限公司	宁夏银川市兴庆区湖滨西街银湖巷41号（部分）	消防设施施工、建筑智能化施工、集中式快速充电站等	100.00%		收购
8	银川中房园林景观工程有限公司	宁夏银川市兴庆区民族北街以东、贺兰山路以南玺云台小区30号楼1901室	绿化工程及小区绿化养护等	100.00%		设立
9	银川银中管家家政服务有限公司	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼208室	家政服务等	100.00%		设立
10	宁夏中房道和物业服务有限公司	宁夏银川市兴庆区玺云台小区30号楼1205室	物业管理	60.00%		设立
11	宁夏和众兴服务有限公司	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼209室	洗浴服务等	67.00%		设立
12	成都银中物业服务有限公司	四川省成都市崇州市崇阳街道乐瑞	物业管理服务	100.00%		设立

		街 64 号				
13	北京银中物业有限公司	北京市东城区分公司厅胡同 13 号 5 层 576 室	物业管理服务等	100.00%		设立
14	银川中房物业集团电梯工程有限公司	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 2013-2017（自主申报）	电气设备修理；通用设备修理等	100.00%		设立
15	宁夏银中城市工程管理有限公司	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区 30 号综合楼 102 室	建设工程施工等	100.00%		设立
16	宁夏银中保洁服务有限公司	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 2010 室	保洁服务等	100.00%		设立
17	宁夏中房鹏胜物业服务服务有限公司	宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区罗山路综合市场 1#楼 6#	物业管理服务等	51.00%		设立
18	宁夏银中职业技能培训中心有限公司	宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区民族北街 777 号 1-001 室、5-504 室	业务培训等	100.00%		设立

截至 2022 年 3 月 31 日，银中物业已签订物业管理服务合同面积约 2,462 万平方米，已正式接管的物管面积达 2,151 万平方米，在宁夏地区具有较高的品牌知名度和美誉度。银中物业在深耕宁夏地区尤其银川市的同时，整合社会资源合资设立了道和物业、鹏胜物业、滨发物业；为解决同业竞争收购了实际控制人控制的西宁物业、设立了成都物业、北京物业积极开拓自治区外的市场；为了提供更专业的物业服务或与物业服务密切相关的服务，设立了银中保安、银中保洁、电梯工程、银中家政、银中工程、银中培训、园林公司、物业科技等子公司，并在报告期外收购了商贸物业；在开展物业管理业务的同时，银中物业基于多年物业管理的经验进行了业务的延伸，

设立了长城宾馆、和众兴等两家子公司。银中物业的主营业务与各子公司经营的业务或为业务协同、或为市场开拓、或为业务延伸，业务关系关联性较强，均为公司主营业务不可分割的一部分。

1、母、子公司业务定位、实际主营业务、合作模式及未来规划

单位	业务定位及主营业务	合作模式	未来规划
银中物业	物业管理服务	-	力争跻身中国百强物企行列，成为西部领跑中国一流的物业企业，雄居本地物业行业龙头地位，打造客户心中“我们永远都不走，陪护您一生”的好企业
北京物业	主要在北京及周边地区开展物业管理业务	区域物业管理业务拓展	拓展北京及周边业务市场，助力打造全国一流物业企业
成都物业	主要在四川及周边地区开展物业管理业务	区域物业管理业务拓展	拓展四川及周边业务市场，助力打造全国一流物业企业
西宁物业	主要在青海及周边地区开展物业管理业务	区域物业管理业务拓展	拓展青海及周边业务市场，助力打造全国一流物业企业
银中保安	安防类服务业务	物业管理业务协同	专项承接安防类相关业务，打造专业安防类服务企业
银中保洁	环境清洁类业务	物业管理业务协同	专项承接环境清洁类相关业务，打造专业环境保洁类服务企业
电梯工程	电梯安装及维修业务	物业管理业务协同	专项承接电梯安装和维保业务，打造专业电梯维保企业
道和物业	物业管理服务、房地产租赁、房屋中介等业务	物业管理业务协同	承接与北京道和投资管理有限公司及其实际控制人相关的物业项目服务，作为物业管理业务市场业务拓展的重要支撑
商贸物业	商业物业管理、房屋租赁业务	物业管理业务协同	侧重承接商业类物业项目，打造商业物业特色服务品牌
银中家政	家政业务	物业管理业务协同	专项承接各类家政美居服务业务，打造客户身边最信任的家政服务平台
银中工程	建设工程施工与维修业务	物业管理业务协同	侧重承接维修工程类项目，打造高效快捷的工程维修品牌
银中培训	培训业务	物业管理业务协同	打造企业内训平台，未来建设企业大学，带动本地物业行业共同进步
鹏胜物业	与宁夏鹏胜房地产开发有限公司合资成立的企业，主要承接与宁夏鹏胜房地产开发有限公司相关的物业管理业务	物业管理业务协同	承接与宁夏鹏胜房地产开发有限公司相关的物业项目服务，作为物业管理业务市场业务拓展的重要支撑
滨发物业	与银川滨发资产管理有限公司合资成立的企业，主要承接与银川滨河新区投资发展（集团）有限公司相关的物业管理服务	物业管理业务协同	承接与银川滨河新区投资发展（集团）有限公司相关的物业项目服务，作为物业管理业务市场业务拓展的重要支撑
园林公司	园林设计施工和养护业务	物业管理业务协同	承接各类园林设计施工和养护业务，打造园林景观品牌，拓展景观园林相关业务

物业科技	消防设施施工、建筑智能化施工、集中式快速充电桩等智慧社区建设相关业务	物业管理业务协同	承接各类消防、智能监控等智慧社区建设相关业务，打造智慧生活服务品牌
长城宾馆	酒店经营管理类业务	物业管理业务延伸	专项经营酒店类业务，作为物业管理业务主业的业务补充
和众兴	浴室经营管理业务	物业管理业务延伸	主要承担学校类生活服务业务，作为物业管理业务的业务补充
宁夏中房集团宁东物业服务有限公司	2021年7月1日已注销		

注：鹏胜物业、银中培训分别于2022年2月25日、2022年3月1日注册成立，截至2022年3月31日尚未实际开展业务，除此之外的其他子公司均已开展业务。

2、资产、负债、技术、人员分布情况

截至2022年3月31日，银中物业母子公司的资产、负债及人员分布情况如下：

公司名称	资产总额（万元）	负债总额（万元）	净资产（万元）	员工数量（人）
银中物业	25,501.91	12,863.53	12,638.39	1333
西宁物业	4,745.47	3,795.87	949.60	695
北京物业	28.43	12.59	15.84	4
成都物业	125.59	10.25	115.34	25
和众兴	214.06	15.07	198.98	10
商贸物业	748.85	341.91	406.93	23
银中保安	609.38	349.83	259.55	1178
银中工程	6.67	0.06	6.61	
银中家政	208.90	171.80	37.10	13
滨发物业	135.69	68.99	66.70	
道和物业	136.75	139.25	-2.50	31
电梯工程	23.08	14.93	8.15	30
园林公司	1,295.50	958.45	337.06	234
长城宾馆	181.00	194.73	-13.73	8
物业科技	366.28	24.38	341.90	26
宁夏中房集团宁东物业服务有限公司	0.00	0.00	0.00	
银中保洁	489.16	458.04	31.12	1618
银中培训	4.98	0.00	4.98	
鹏胜物业	0.00	0.00	0.00	

注：2022年2月从母公司分别调入至银中保洁、银中保安1618人、941人。

由上表可知，公司资产主要集中在母公司银中物业、全资子公司西宁物业和园林公司，母公司净资产、总资产分别占2022年3月末合并报表的89.52%、85.42%。

银中物业及下属子公司共有 2 个商标、1 项软件著作权，均在母公司银中物业，同时，宁夏中房实业集团有限公司长期无偿授权银中物业使用 1 个商标（3 个类别）。

3、报告期内，银中物业母子公司的经营情况

报告期内，银中物业母子公司的经营情况分布如下：

单位：万元

公司名称	营业收入			净利润		
	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
银中物业	8,388.62	31,752.65	26,316.80	505.93	2,977.49	3,607.43
西宁物业	2,126.54	6,625.74	6,593.41	94.21	211.57	198.45
北京物业	11.29	18.81	0.00	0.90	-0.06	0.00
成都物业	40.59	81.17	0.00	11.94	23.40	0.00
和众兴	12.87	42.57	0.00	-6.20	5.18	0.00
商贸物业	8.65	84.12	44.68	-11.63	48.98	36.90
银中保安	824.53	274.00	0.00	120.09	42.60	-2.02
银中工程	1.78	0.00	0.00	1.67	-0.06	0.00
银中家政	48.69	55.37	3.29	23.61	10.40	-1.91
滨发物业	21.76	1.12	86.91	11.68	8.52	-40.86
道和物业	68.85	305.53	284.45	-2.70	12.20	8.73
电梯工程	2.63	0.00	0.00	-41.79	-0.06	0.00
园林公司	371.01	2,712.85	648.20	-22.99	20.23	9.37
长城宾馆	51.46	249.79	125.20	-8.46	17.87	-23.28
物业科技	99.94	349.55	134.95	50.54	111.48	11.95
宁夏中房集团 宁东物业服务 有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	34.65	0.77
银中保洁	493.68	0.00	0.00	-1.88	0.00	0.00
银中培训	0.00	0.00	0.00	-0.02	0.00	0.00
鹏胜物业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

由上表可知，银中物业合并报表营业收入、净利润主要来源于母公司银中物业和全资子公司西宁物业。2020 年度、2021 年度、2022 年 1-3 月，母公司银中物业与子公司西宁物业收入合计占合并报表营业收入比例分别为 96.50%、93.65%、96.21%，母公司银中物业收入占同期合并报表营业收入比例分别为 77.17%、77.48%、76.75%；母公司银中物业与全资子公司西宁物业净利润合计占同期合并报表净利润比例分别为 99.94%、90.47%、82.78%，母公司银中物业净利润占同期合并报表净利润比例分别为 94.73%、84.47%、69.79%，2021 年度、2022 年 1-3 月母公司银中物业与全资子公司西宁物业或母公司银中物业净利润占比持续下滑的原因主要系银中物业全资子公司物业科技和银中保安贡献利润总体增多所致。

4、银中物业对各子公司持股比例及子公司公司章程对利润分配约定情况

报告期内，银中物业对各子公司持股比例及子公司公司章程对利润分配约定情况如下：

单位	持股比例	公司章程对于利润分配的约定
西宁物业	100.00%	第十三条：公司不设股东会，股东行使下列职权（四）审议制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案

北京物业	100.00%	第八条：股东行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
成都物业	100.00%	第二十五条：股东行使以下职权（五）审批公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损的方案
和众兴	67.00%	第十六条：股东会行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
商贸物业	100.00%	第八条：公司股东依法享有下列权利（三）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
银中保安	100.00%	第八条：一人有限公司不设股东会，股东行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
银中工程	100.00%	第十三条：公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权（七）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
银中家政	100.00%	第十三条：公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权（七）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
滨发物业	60.00%	第十四条：本公司股东会依法行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
道和物业	60.00%	第十条：本公司不设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
电梯工程	100.00%	第十三条：公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权（七）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
园林公司	100.00%	第八条：公司股东依法享有下列权利（三）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
长城宾馆	100.00%	第八条：公司股东依法享有下列权利（三）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
物业科技	100.00%	第十六条：股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权（七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案
宁夏中房集团宁东物业服务有限责任公司	100.00%	2021年7月1日已注销
银中保洁	100.00%	第十三条：公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权（七）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
银中培训	100.00%	第十三条：公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
鹏胜物业	51.00%	第十六条：股东会行使下列职权（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案

报告期内，除鹏胜物业（未实际开展经营）、滨发物业、道和物业、和众兴为控股子公司外，其余子公司均为全资子公司。各子公司作为运营独立的有限公司，均设有董事会/执行董事、经理。根据各子公司章程约定，银中物业作为各子公司唯一股东或控股股东，享有资产收益、作出重大决策和选择管理者等权利。

在公司制度方面，银中物业可以通过制度对子公司进行控制，实现对子公司资产的有效控制；在业务方面，银中物业通过向子公司委派执行董事或董事实现对子公司业务的有效控制；在决策方面，各全资子公司的董事、监事均由银中物业委派，控股子公司除滨发物业母公司委派两名董事（占董事会的 2/3）外，其余三家控股子公司执行董事均由银中物业委派，银中物业可以从公司经营决策上对各子公司实施有效控制。

在利润分配方面，银中物业可以按照法律、法规、规范性文件的规定以及子公司的章程独自

决定子公司利润分配方案，对子公司的收益进行有效控制。

综上，子公司的重大经营决策均由其执行董事或股东（会）决定，银中物业可以通过股权控制关系主导子公司股东（会）的决策，并通过主导股东（会）的决策决定各子公司的执行董事任免，进而对子公司的资产、人员、业务、收益享有决定权，公司对子公司具有控制能力；公司收入和利润主要来源为母公司银中物业和全资子公司西宁物业，其中主要来源于母公司银中物业；资产也主要集中在母公司，母公司收入、利润、资产对公司持续经营能力起决定性作用，由于子公司利润、资产、收入占比较小且母公司可对子公司实施有效控制，故子公司对公司持续经营能力影响相对较小。

西宁物业与银中物业存在潜在的同业竞争风险，为了减少该风险因素影响，经与宁夏中房及西宁公司沟通确定，银川物业对西宁物业进行并购。此次并购后增加了公司规模，2022 年 1-3 月，西宁物业的营业收入占合并营业收入的比例为 19.46%。

2017 年 11 月，公司与宁夏中房实业集团股份有限公司、宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司三方签订了《股份转让协议》，公司以 2,000,000.00 元受让宁夏中房实业集团股份有限公司持有西宁物业 36.36%的股权，以 1,100,000.00 元受让宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司持有西宁物业 63.64%的股权，股权转让支付对价总额为 3,100,000.00 元。本次股权转让构成同一控制下的企业合并，公司以被合并方西宁物业合并日账面净资产 1,819,689.02 元作为合并报表的入账价值，取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间的差额，调整资本公积 1,280,310.98 元。在编制合并日合并报告中，依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》恢复宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司的前期经营亏损部分的留存收益，同时增加资本公积 3,680,310.98 元。本次企业合并的入账价值及依据、会计核算过程符合《企业会计准则》的规定。

（一） 宁夏银中保安服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2018 年 4 月 27 日
注册资本	100 万人民币
实收资本	100 万人民币
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏石嘴山市大武口区永康北路 34 号
经营范围	门卫、巡逻、守护、区域秩序维护(在许可证有效期限内开展经营活动)*** (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)

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	100.00	100.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2018年4月27日，公司设立

(1) 2017年11月8日，石嘴山市工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》，预先核准企业名称为：宁夏银中保安服务有限公司。

(2) 2018年4月23日，公司股东签署公司章程。

(3) 2018年4月23日，任命书，任命王钦玉为公司法定代表人。选举、聘用证明，选举王钦玉为公司执行董事，选举徐东志为公司监事，聘用王钦玉为公司经理。

(4) 2018年4月19日，宁夏回族自治区公安厅核发《保安服务许可证》，编号：宁公保服20180004号，名称：宁夏银中保安服务有限公司。

(5) 2018年4月27日，石嘴山市市场监督管理局核发营业执照，名称：宁夏银中保安服务有限公司，住所：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区永康北路34号，法定代表人：王钦玉，注册资本：100万元，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）有限公司，经营范围：门卫、巡逻、守护、区域秩序维护(在许可证有效期限内开展经营活动)*** (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)。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理股份有限公司	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	6,093,822.29	2,041,999.56	968,655.52
净资产	2,595,519.51	1,394,636.15	968,655.52
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	8,245,327.52	2,739,997.24	0.00
净利润	1,200,883.36	425,980.63	-20,228.48

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司提供的保安服务等业务，是公司整体业务的一部分。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(二) 宁夏中房集团宁东物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2013 年 12 月 27 日
注册资本	50 万人民币
实收资本	50 万人民币
法定代表人	张平
住所	宁夏灵武市临河镇上桥村五队挂井子沟梁
经营范围	物流园区、办公楼、酒店、商业街、停车场、仓储库房、住宅小区的物业服务*** (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)

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	50.00	50.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

(1) 2013 年 11 月 13 日取得宁夏宁东能源化工基地工商行政管理局出具的（银宁东）登记内名预核字（2013）第 00030 号《企业名称预先核准通知书》，预先核准公司名称为：宁夏中房集团宁东物业服务有限公司。

(2) 2013 年 12 月 13 日，银川诚信合会计师事务所出具银天诚验字（2013）30 号《验资报告》，验资：截至 2013 年 12 月 12 日止，宁东物业已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）50 万元，全部以货币出资。

(3) 2013 年 12 月 27 日，宁夏宁东能源化工基地工商行政管理局核准了宁东物业的设立并颁发了注册号为 641200000000319 的《企业法人营业执照》。

(4) 2021 年 4 月 27 日子公司成立清算组，2021 年 07 月 01 日工商注销。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产			21,044.31
净资产			-326,520.88
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入		0.00	0.00
净利润		346,528.74	7,688.11

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司提供的物业服务等业务，是公司整体业务的一部分。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营、注销符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（三）宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司

1、基本情况

成立日期	2003 年 4 月 7 日
注册资本	550 万人民币
实收资本	550 万人民币
法定代表人	冯金祥
住所	青海省西宁市城东区夏都大街 190 号
经营范围	物业管理；停车服务；园林绿化；房屋及小区公共设施维修、租赁服务；家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发零售；房屋中介；广告设计、制作、代理和发布；预制构件生产、销售（凭许可资质经营）（上述范围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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	550.00	550.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2003 年 4 月 7 日，公司设立

(1) 2003 年 3 月 5 日，公司股东会决议通过，成立青海省中房集团银川物业管理有限公司董事会、监事会，董事会成员陈志远、方陆、陈永涛，监事会成员王燕虹、王平、李长红。

(2) 2003 年 3 月 11 日，公司董事会决议，选举陈志远为公司董事长（法定代表人）。

(3) 2003 年 3 月 14 日，公司监事会决议，选举王平为首席监事。

(4) 2003 年 3 月 19 日，青江会字（2003）175 号会计师事务所验资报告，公司登记的注册资本 550 万元，由中房集团银川房地产开发有限责任公司、青海省中房集团银川房地产开发有限责任公司于 2003 年 3 月 19 日之前缴足。

(5) 2003 年 4 月 7 日，青海省工商行政管理局核发企业法人营业执照，公司名称：青海省中房集团银川物业管理有限公司，住所：西宁市南小街小区 11 号，法定代表人：陈志远，注册资本：550 万元，经营范围：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	中房集团银川房地产开发有 限责任公司	200.00	36.36
2	青海省中房集团银川房地产 开发有限责任公司	350.00	64.64
	合计	550.00	100.00

2、第一次变更，变更法定代表人及经营范围

(1) 2006 年 10 月 18 日，公司股东会决议，决定免去陈志远的董事职务，变更公司董事会成员为籍广鲜、方陆、陈永涛，公司董事会决议选举籍广鲜为董事长；公司原经营范围：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售，增加经营范围：预制构件的生产、销售。

(2) 2006 年 10 月 18 日，公司章程修正案。

(3) 2006 年 11 月 8 日，青海省工商行政管理局换发企业法人营业执照，公司名称：青海省中房集团银川物业管理有限公司，住所：西宁市南小街小区 11 号，法定代表人：籍广鲜，注册资本：550 万元，经营范围：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；预制构件的生产、销售（凭许可资质经营）。

3、第二次变更，变更经营范围

(1) 2007 年 4 月 2 日，公司章程修正案，经 2007 年 4 月 2 日公司股东会决议，修改章程中第三章第五条公司经营范围，在原经营范围中增加：图书出租阅览、健身、乒乓球、台球、陶艺、茶艺、房屋中介。

(2) 2008 年 3 月 27 日，青海省工商行政管理局换发企业法人营业执照，经营范围：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；预制构件的生产、销售（凭许可资质经营）；图书出租阅览、茶艺、陶艺、乒乓球、台球、健身（有效期至 2009 年 7 月 1 日）；房屋中介。

4、第三次变更，变更经营范围

(1) 2010 年 5 月 30 日，公司股东会决议，决定将公司经营范围中图书出租阅览、陶艺、乒乓球、台球、健身等 5 项经营项目从经营范围中减去。

(2) 2010 年 5 月 30 日，公司章程修正案，经营范围变更为：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；预制构件的生产、销售；茶艺、房屋中介。

5、第四次变更，变更公司名称、股东名称

(1) 2011 年 3 月 31 日，公司章程修正案，根据 2011 年 3 月 31 日股东会决议，将公司章程中第二条公司名称修改为：宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司，第八条公司由以下两个股东出资设立：宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司，出资额 350 万元，占出资比例 63.6%；宁夏中房实业集团股份有限公司，出资额 200 万元，占出资比例 36.4%。

(2) 2011 年 10 月 12 日，青海省西宁市工商行政管理局换发企业法人营业执照，公司名称：宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司，经营范围：茶艺（有效期至 2012 年 3 月 31 日）；物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；预制构件的生产、销售（凭许可资质经营）；房屋中介。

6、第五次变更，变更公司法定代表人、经营范围

(1) 2012 年 5 月 22 日，公司股东会决议，免去籍广鲜公司法定代表人职务，撤销董事会，免去陈志远、方陆、陈永涛董事职务；聘请李小进为公司执行董事、法定代表人。公司经营范围

中减去：茶艺（有效期至 2012 年 3 月 31 日止）。

（2）2012 年 5 月 22 日，公司章程修正案。

（3）2012 年 6 月 14 日，青海省西宁市工商行政管理局换发企业法人营业执照，法定代表人：李小进。经营范围：物业管理；停车服务；园林绿化；房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；预制构件的生产、销售（凭许可资质经营）；房屋中介。

7、第六次变更，变更公司住所、法定代表人、经营范围

（1）2014 年 2 月 22 日，公司股东会决议，决定公司原住址变更为：西宁市夏都大街 190 号。聘请葛红艳为公司新执行董事、法定代表人。公司经营范围增加：广告设计、制作、代理和发布。通过公司章程。

（2）2014 年 2 月 22 日，公司章程修正案。

（3）2014 年 3 月 20 日，青海省西宁市工商行政管理局换发企业法人营业执照，公司名称：宁夏中房集团西宁房地产开发有限责任公司，法定代表人：葛红艳。经营范围：物业管理、停车服务、园林绿化、房屋及小区公共设施维修、租赁服务、家政服务；建筑材料、水泥地砖、道牙石批发销售；房屋中介；广告设计、制作、代理和发布（上述范围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）；预制构件的生产、销售（凭许可资质经营）。

8、第七次变更，变更企业类型、法定代表人、投资人及出资额、公司管理人员

（1）2017 年 11 月 27 日，公司股东会决议，决定公司原类型有限责任公司变更为：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。公司原股东宁夏中房集团西宁房地产有限公司、宁夏中房实业集团股份有限公司变更为：银川中房物业管理股份有限公司。原股东共计 550 万元出资额全部转让给新股东银川中房物业管理股份有限公司。冯金祥为公司新执行董事兼经理、法定代表人。变更监事会成员为：王淑燕、代娟、贺耀平。

（2）2017 年 11 月 27 日，公司股东签署公司章程。

（3）2017 年 11 月 27 日，股权转让协议，原股东宁夏中房集团西宁房地产有限公司将所持认缴出资 350 万元（实缴 350 万元）、宁夏中房实业集团股份有限公司将所持认缴出资 200 万元（实缴 200 万元），共计认缴出资 550 万元（实缴 550 万元），全部转让给银川中房物业管理股份有限

公司。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理股份有限公司	550.00	100.00
	合计	550.00	100.00

9、第八次变更，变更股东名称

（1）2018年5月15日，公司股东会决议，原股东名称银川中房物业管理股份有限公司变更为：银川中房物业集团股份有限公司。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	47,454,686.91	56,322,894.79	57,224,272.92
净资产	9,496,012.35	8,553,942.56	6,438,201.62
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	21,265,357.98	66,257,361.42	65,934,100.40
净利润	942,069.79	2,115,740.94	1,984,492.46

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司提供的物业服务等业务，是公司整体业务的一部分。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

√适用 □不适用

西宁物业的主营业务系为住宅和商业物业提供专业物业经营管理服务。根据西宁物业公司章程，西宁物业不设股东会和董事会，设置一名执行董事和三名监事组成的监事会。银中物业为西宁物业唯一股东，可以行使股东权利，包括直接委派执行董事和非职工监事；报告期内，西宁物业自成立以来均经营物业管理业务，未实施过重大资产重组。

（四） 宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司**1、基本情况**

成立日期	2001 年 9 月 28 日
注册资本	300 万人民币
实收资本	300 万人民币
法定代表人	张平
住所	银川市城区鼓楼南街 19 号
经营范围	许可项目：城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修；施工专业作业；消防技术服务；各类工程建设活动（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；会议及展览服务；企业形象策划；咨询策划服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；市场调查（不含涉外调查）；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；家用电器销售；日用百货销售；建筑材料销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；电气设备修理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	300.00	300.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性**1、2001 年 9 月 28 日，公司设立**

（1）2001 年 6 月 26 日，银川市工商局核发（银川市）名称预核准内字 [2001] 第 0741 号企业名称预先核准通知书，核准企业名称为银川中房商贸物业有限公司。

（2）2001 年 6 月 26 日，公司股东签署公司章程。

（3）2001 年 6 月 28 日，宁夏诚信会计师事务所宁诚信验字 [2001] 1-116 号验资报告，截至 2001 年 6 月 28 日止，公司已收到股东投入的资本 200 万元，其中货币资金 200 万元。

（4）2001 年 9 月 28 日，银川市工商局核发企业法人营业执照，注册号：6401001204987，名称：银川中房商贸物业管理有限公司，住所：银川市城区鼓楼南街 19 号，法定代表人：姜宏达，注册资本：200 万元，企业类型：有限公司，经营范围：物业管理、技术咨询服务；房屋租赁、维修；停车场服务管理；服装鞋帽、洗涤化妆品、家用电器、百货、文体用品批发、零售。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	中房集团银川房地产开发 有限公司	160	80
2	银川市中房兴隆商厦有限 公司	40	20
	合计	200	100

2、第一次变更，变更股东

（1）2007 年 7 月 2 日，公司股东签署新的公司章程。

（2）2007 年 7 月 2 日，公司股东会决议，股东银川中房兴隆商厦有限公司同意将其持有的公司 40 万元的股金全部转让给中房集团银川房地产开发有限公司。

（3）任职书，任命姜宏达为公司执行董事兼法定代表人。

（4）2007 年 7 月 2 日，股权转让协议。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	中房集团银川房地产开发 有限公司	200	100
	合计	200	100

3、第二次变更，变更公司名称

（1）2008 年 4 月 2 日，公司变更登记申请书，申请变更公司名称为银川中房商贸物业服务有限公司。

（2）2008 年 4 月 2 日，公司章程修正案。

（3）2008 年 4 月 7 日，银川市工商局换发企业法人营业执照，公司名称：银川中房商贸物业服务有限公司。

4、第三次变更，变更经营范围

2008年7月25日，银川市工商局换发企业法人营业执照，经营范围：物业管理、技术咨询服务；房屋租赁；停车场服务管理；服装鞋帽、洗涤化妆品、家用电器、百货、建筑材料、文体用品的销售；会展服务；企业策划咨询；市场调查；卫生保洁服务；市场维护；信息服务；室内装修。

5、第四次变更，增加注册资本

(1) 2009年7月29日，公司股东会决议，将公司注册资本变更为300万元。

(2) 2009年7月29日，公司章程修正案。

(3) 2009年9月29日，宁夏众和会计师事务所众和验字[2009]041号验资报告，公司已收到公司缴纳的新增注册资本100万元，以货币出资。

(4) 2009年7月31日，银川市工商局换发营业执照，注册资本300万元。

6、第五次变更，变更经营范围

(1) 2010年3月12日，公司变更登记申请书，申请变更经营范围。

(2) 2010年3月11日，公司章程修正案。

(3) 2010年3月26日，银川市工商局换发企业法人营业执照，经营范围：物业管理、技术咨询服务；房屋租赁；停车场服务管理；服装鞋帽、洗涤化妆品、家用电器、百货、建筑材料、文体用品的销售；会展服务；企业策划咨询；市场调查；卫生保洁服务；市场维护；信息服务；室内装修；房屋中介。（法律法规规定须经审批的，凭审批批准文件经营）。

7、第六次变更，变更公司名称

(1) 2011年3月10日，公司股东会决议，变更公司名称，变更股东名称备案。

(2) 2011年3月10日，公司章程修正案。

(3) 2011年3月23日，工商局换发企业法人营业执照，公司名称：宁夏中房集团银川商贸物业服务有限公司。

8、第七次变更，变更营业期限

(1) 2011年9月26日，公司股东会决议、章程修正案。

(2) 2011年10月8日，工商局换发营业执照，营业期限自2001年9月28日—2021年9月28日。

9、第八次变更，变更法定代表人

(1) 2012 年 11 月 19 日，公司股东会决议和章程修正案。

(2) 2012 年 12 月 3 日，工商局换发企业法人营业执照，法定代表人：王钦玉。

10、第九次变更，变更股东

(1) 2015 年 8 月 31 日，公司股东会决议，同意宁夏中房事业集团股份有限公司将其持有的公司 300 万股权全部转让给银川中房物业管理股份有限公司。

(2) 2015 年 8 月 31 日，公司章程修正案。

(3) 2015 年 8 月 31 日，股权转让协议。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理股份有限公司	300	100
	合计	300	100

11、第十次变更，变更经营范围

2016 年 6 月 20 日，公司变更登记申请书，申请变更事项，经营范围减少：建筑材料。

(3) 2016 年 6 月 20 日，银川市工商局换发企业法人营业执照，经营范围：一般经营项目：法律法规明确或国务院决定须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；无须审批的，企业自主选择经营项目开展经营活动。

12、第十一次变更，变更经营范围，多证合一

(1) 2018 年 12 月 12 日，公司股东会决议，经营范围增加：花卉租赁、养护服务。现经营范围：物业管理、技术咨询服务、房屋租赁、停车场管理服务、服装鞋帽、洗涤化妆品、家用电器、日用百货、建筑材料、文体用品的销售、会展服务、房地产中介及销售代理、企业策划咨询、市场调查、卫生保洁服务、市场维护、物业服务培训咨询、信息服务、室内装修、花卉租赁、养护服务。

(2) 2018 年 12 月 12 日，公司股东签署公司章程。

13、第十二次变更，变更法定代表人和管理人员

(1) 2019 年 6 月 18 日, 公司股东会决议, 王钦玉自动辞去公司执行董事兼法定代表人职务, 决定选举冯金祥为公司执行董事兼法定代表人。

(2) 2019 年 6 月 18 日, 公司任免决定, 章程修正案。

(3) 2018 年 12 月 20 日, 银川市市场监督管理局换发营业执照, 经营范围: 物业管理; 技术咨询服务; 停车场管理服务; 卫生保洁服务; 信息服务; 花卉租赁、养护服务; 会展服务; 企业策划咨询; 物业服务培训咨询; 房屋租赁; 房地产中介及销售代理; 市场调查; 市场维护; 室内装修; 服装鞋帽、洗涤化妆品、家用电器、日用百货、建筑材料、文体用品的销售*** (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)。

14、第十三次变更, 变更经营范围、股东名称

(1) 2020 年 12 月 14 日, 企业登记申请表, 申请变更事项, 股东名称变更为: 银川中房物业集团股份有限公司。

(2) 2020 年 12 月 10 日, 股东会决议, 同意公司经营范围变更经营范围至: 物业管理; 物业服务评估; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 停车场服务; 专业保洁、清洗、消毒服务; 城市生活垃圾经营性服务; 家政服务; 信息咨询服务; 城市绿化管理; 花卉绿植租借与代管理; 园林绿化工程施工; 会议及展览服务; 企业形象策划; 咨询策划服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 房地产评估; 房地产经纪; 房地产咨询; 市场调查 (不含涉外调查); 集贸市场管理服务; 住宅室内装修装饰; 柜台、摊位出租; 服装服饰批发; 服装服饰零售; 鞋帽批发; 鞋帽零售; 化妆品批发; 家用电器销售; 日用百货销售; 建筑材料销售; 文具用品零售; 体育用品及器材零售; 电气设备修理; 施工专业作业; 消防技术服务; 各类工程建设活动; 电气设备修理。股东银川中房物业管理股份有限公司名称变更为银川中房物业集团股份有限公司, 同意修正章程相关条款。

(3) 2020 年 12 月 14 日, 公司章程修正案, 修改公司经营范围。

(4) 2020 年 12 月 14 日, 银川市审批服务管理局换发营业执照, 经营范围: 许可项目: 城市生活垃圾经营性服务; 住宅室内装饰装修; 施工专业作业; 消防技术服务; 各类工程建设活动 (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); 一般项目: 物业管理; 物业服务评估; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 停车场服务; 专业保

洁、清洗、消毒服务；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；会议及展览服务；企业形象策划；咨询策划服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；市场调查（不含涉外调查）；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；家用电器销售；日用百货销售；建筑材料销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；电气设备修理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

15、第十四次变更，变更法定代表人、营业期限

（1）2021年4月26日，公司股东会决议，同意变更法定代表人，免去冯金祥法定代表人职务，任命张平为公司法定代表人兼总经理职务。变更营业期限由20年变更为长期，同意修改公司章程。

（2）2021年4月26日，公司章程修正案。

（3）2021年4月30日，银川市审批服务管理局换发营业执照，法定代表人：张平；经营期限：长期。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	7,488,463.58	7,852,918.53	7,429,721.74
净资产	4,069,333.72	4,185,611.48	3,695,844.61
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	86,538.78	841,204.62	446,798.67
净利润	-116,277.76	489,766.87	368,990.21

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供房屋租赁业务，是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（五）宁夏中房长城宾馆管理有限公司

1、基本情况

成立日期	2014 年 9 月 29 日
注册资本	100 万人民币
实收资本	20 万人民币
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏银川市金凤区贺兰山中路 266 号
经营范围	住宿；酒店、餐饮经营管理；咨询服务；会议会展服务；营销策划；日用百货销售；房屋租赁；预包装食品销售

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业管理股份有限公司	100.00	20.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2014 年 9 月 29 日，公司设立

(1) 2014 年 9 月 4 日，宁夏回族自治区工商行政管理局（宁）登记内名预核字〔2014〕第 04787 号企业名称预先核准通知书，核准企业名称为宁夏中房长城宾馆管理有限公司。

(2) 2014 年 9 月 4 日，任命王钦玉为公司执行董事兼法定代表人，冯金祥为公司监事。

(3) 2014 年 9 月 4 日，公司股东签署宁夏中房长城宾馆管理有限公司公司章程，注册资本由宁夏中房集团银川物业服务有限公司认缴 20 万元，于 2016 年 12 月 30 日出资到位。

(4) 2014 年 9 月 29 日，银川高新技术产业开发区工商行政管理局核发企业法人营业执照，注册号：641100200054135，名称：宁夏中房长城宾馆管理有限公司，类型：一人有限责任公司，住所：银川市金凤区北京中路 106 号，法定代表人：王钦玉，注册资本：20 万元，营业期限自 2014 年 9 月 29 日—2024 年 9 月 29 日，经营范围：酒店经营管理；咨询服务。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	宁夏中房集团银川物 业服务有限公司	20.00	100.00
	合计	20.00	100.00

2、第一次变更，变更经营范围

(1) 2014 年 11 月 3 日, 公司股东会决议, 同意变更公司经营范围。申请将经营范围增加会议会展服务; 营销策划; 住宿筹建; 日用百货。

(2) 2014 年 11 月 3 日, 公司章程修正案。

(3) 2014 年 11 月 5 日, 银川高新技术产业开发区工商行政管理局换发企业法人营业执照, 经营范围: 住宿(筹建)筹建期自 2014 年 9 月 29 日—2015 年 9 月 29 日; 酒店经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售。

3、第二次变更, 变更经营范围

(1) 2015 年 2 月 5 日, 公司股东决定, 变更经营范围。申请将经营范围变更为: 一般经营项目: 住宿(筹建)筹建期自 2014 年 9 月 29 日至 2015 年 9 月 29 日; 酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售。

(2) 2015 年 2 月 5 日, 公司章程修正案。

(3) 2015 年 2 月 9 日, 银川高新技术产业开发区工商局换发企业法人营业执照, 经营范围: 住宿(筹建)筹建期自 2014 年 9 月 29 日—2015 年 9 月 29 日; 酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售。

4、第三次变更, 增加注册资本

(1) 2015 年 8 月 6 日, 公司股东决定, 同意在原注册资本的基础上增加注册资本 80 万元, 追加部分由股东宁夏中房集团物业服务有限公司于 2024 年 9 月 28 日之前认缴到位, 追加后的注册资金为 100 万元。

(2) 2015 年 8 月 6 日, 公司章程修正案。

(3) 2015 年 8 月 11 日, 银川高新技术产业开发区工商局换发企业法人营业执照, 注册资本: 100 万元。

5、第四次变更, 变更住所、股东名称

(1) 2018 年 11 月 22 日, 企业登记申请表, 申请变更经营地址为: 宁夏银川金凤区贺兰山中路 266 号。申请将股东名称变更为银川中房物业集团股份有限公司。

(2) 2018 年 11 月 20 日, 公司章程修正案。

6、第五次变更, 变更经营范围

(1) 2019年6月19日, 公司股东会决议, 申请将经营范围增加房屋租赁。决定经营范围变更为住宿、酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售; 房屋租赁(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)。同意修改公司章程。

(2) 2019年6月19日, 公司章程修正案。

(3) 2019年6月20日, 银川市审批服务管理局换发营业执照, 经营范围: 住宿; 酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售; 房屋租赁。(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)。

7、第六次变更, 变更经营范围

(1) 2019年9月6日, 股东会决议, 在原有经营范围中增加预包装食品销售。同意变更公司经营范围为: 住宿; 酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售; 房屋租赁; 预包装食品销售(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)。

(2) 2019年9月6日, 公司章程修正案。

(3) 2019年9月12日, 银川市审批服务管理局换发营业执照, 经营范围: 住宿; 酒店、餐饮经营管理; 咨询服务; 会议会展服务; 营销策划; 日用百货销售; 房屋租赁; 预包装食品销售。(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)。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位: 元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,727,945.04	1,824,715.56	1,328,069.66
净资产	-219,364.18	-134,799.43	-231,378.81
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	514,603.97	2,497,874.22	1,251,980.00
净利润	-84,564.75	96,579.38	-232,792.69

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供酒店管理等业务, 是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定, 不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形, 公司运营合法合规。

7、其他情况

□适用 √不适用

（六） 银川中房滨发物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2016 年 5 月 31 日
注册资本	300 万人民币
实收资本	50 万人民币
法定代表人	王钦玉
住所	银川滨河新区京河大道以北，长河大街以东，规划展示馆内
经营范围	法律法规明确或国务院决定须经审批的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动；无需审批的，企业自主选择经营项目开展经营活动。（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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	180.00	30.00	60.00%	货币
银川滨发资产管理有限公司	120.00	20.00	40.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2016 年 5 月 31 日，公司成立。

（1）2016 年 3 月 18 日，银川市行政审批服务局核发（银）登记内名预核字〔2016〕第 01891 号企业名称预先核准通知书，核准企业名称为：银川中房滨发物业服务有限公司，行业及行业代码：其他未列名商务服务业 7299，股东：银川中房物业管理股份有限公司，银川滨发资产管理有限公司。

（2）2015 年 5 月 6 日，公司股东会决议，同意成立银川中房滨发物业服务有限公司，股权比例为银川中房物业管理股份有限公司占 60%，银川滨发资产管理有限公司占 40%，同意王钦玉任公司法定代表人，邹和兵为监事。

（3）2015 年 5 月 6 日，公司股东会决议，同意成立董事会，同意王钦玉、徐东志、孙立军为董事成员，邹和兵为公司监事。

（4）2015 年 5 月 6 日，董事会决议，同意王钦玉为董事长。任命决定，任命徐东志为公司总经理。

（5）2015 年 5 月 6 日，公司股东签署公司章程。

(6) 2016年5月31日,银川市市场监督管理局核发企业法人营业执照,名称:银川中房滨发物业服务有限公司,类型:其他有限责任公司,住所:银川滨河新区京河大道以北,长河大街以东,规划展示馆内,法定代表人:王钦玉,注册资本:300万元,营业期限自2016年5月31日至长期,经营范围:法律法规明确或国务院决定须经审批项目,经相关部门批准后方可开展经营活动;无需审批的,企业自主选择经营项目开展经营活动。(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)。

公司设立时,股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	银川中房物业管理 股份有限公司	180.00	60.00
2	银川滨发资产管理 有限公司	120.00	40.00
	合计	300	100

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位:元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,356,904.14	1,932,462.73	2,216,637.20
净资产	667,004.54	550,192.48	464,960.45
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	217,567.42	11,244.69	869,057.31
净利润	116,812.06	85,232.03	-408,575.37

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供物业管理服务等业务,是公司整体业务的一部分。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定,不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形,公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(七) 银川中房物业智能科技有限公司

1、基本情况

成立日期	2013 年 10 月 21 日
注册资本	600 万人民币
实收资本	101 万人民币
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏银川市兴庆区湖滨西街银湖巷 41 号（部分）
经营范围	许可项目：消防设施工程施工；消防技术服务；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；特种设备检验检测；特种设备安装改造修理；建设工程设计（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）一般项目：安防设备销售；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；泵及真空设备销售；金属制品销售；特种劳动防护用品销售；特种设备销售；制冷、空调设备销售；通用零部件制造；信息系统集成服务；集中式快速充电站；数字视频监控系统销售；通用设备修理；气体压缩机械销售；电工仪器仪表销售；电子测量仪器销售；智能仪器仪表销售；绘图、计算及测量仪器销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；幻灯及投影设备销售；音响设备销售；计算机及办公设备维修；光通信设备销售；网络设备销售；风动和电动工具销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；机动车修理和维护；汽车装饰用品销售；电动自行车销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具销售；花卉绿植租借与代管理；林业产品销售；城市绿化管理；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；承接总公司工程建设业务；金属门窗工程施工；建筑物清洁服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；对外承包工程；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；涂料销售（不含危险化学品）；石棉制品销售；保温材料销售；轻质建筑材料销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业管理股份有限公司	600.00	101.00	100.00%	货币出资

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2013 年 10 月 21 日设立

(1) 2013 年 10 月 12 日，银川市工商局核发（银）登记内名预核字〔2013〕第 00065 号企业名称预先核准通知书，核准企业名称为银川中房物业智能科技有限公司，行业及行业代码：其他未列明服务业 8190，投资人：贾兴国 10.1 万元，王钦玉：90.9 万元。

(2) 2013 年 10 月 21 日，两位股东签署银川中房物业智能科技有限公司章程。

(3) 2013 年 10 月 12 日公司任职书，王钦玉为法定代表人、执行董事，贾兴国为公司监事。

(4) 2013 年 10 月 21 日，宁夏昊源联合会计师事务所出具宁昊源 [2013] 第 1477 号验资报告，截至 2013 年 10 月 21 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 101 万元，各股东以货币出资 101 万元。

(5) 2013 年 10 月 21 日，银川市工商局核发注册号为 640100200157162 的企业法人营业执照，名称：银川中房物业智能科技有限公司，住所：宁夏银川市兴庆区湖滨西街银湖巷 41 号（部分），法定代表人：王钦玉，注册资本：101 万元，公司类型：有限责任公司，经营范围：安防产品、电子产品的销售，营业期限：2013 年 10 月 21 日—2023 年 10 月 20 日。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王钦玉	90.90	90.00
2	贾兴国	10.10	10.00
合计		101.00	100.00

2、第一次变更，变更经营范围

(1) 2013 年 11 月 18 日，公司股东会决议，同意将公司的经营范围变更为：安防产品、电子产品的销售，计算机网络工程及综合布线，安防工程施工，机电设备，安防产品设计及销售。

(2) 2013 年 11 月 18 日，公司章程修正案，修改公司经营范围。

(3) 2013 年 11 月 12 日，宁夏回族自治区公安厅安全技术防范管理办公室核发宁公技防备字第 13-255 号公共安全技术防范从业单位登记备案证，单位名称：银川中房物业智能科技有限公司，经营范围：安全技术产品销售及安防工程设计、施工、维护，承揽工程能力：具有承揽叁级安防工程的能力，有效期自 2013 年 11 月 12 日—2014 年 11 月 11 日。

(4) 2013 年 11 月 18 日，银川市工商局换发企业法人营业执照，经营范围：安防产品、电子产品的销售；计算机系统集成及网络综合布线；安防工程施工；机电设备、安防产品设计及销售。

3、第二次变更，变更股东

(1) 2013 年 12 月 5 日，公司股东会决议，同意吸收宁夏中房集团银川物业服务有限公司为股东新股东，同意王钦玉将其持有的公司 90%的股权、贾兴国将其持有的公司 10%的股权转让给宁夏中房集团银川物业服务有限公司，转让后宁夏中房集团银川物业服务持有公司 100%的股权，同意聘请王钦玉为公司执行董事兼法定代表人，聘请贾兴国为公司监事。

(2) 2013 年 12 月 5 日，公司章程修正案。

(3) 2013 年 12 月 13 日，王钦玉、贾兴国分别与宁夏中房集团银川物业服务有限公司签订股权转让协议。

(4) 2013 年 12 月 16 日，银川市工商局换发营业执照，公司类型变更为一人有限责任公司（私营法人独资）。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	宁夏中房集团银川物业服务有限公司	101.00	100.00
	合计	101.00	100.00

4、第三次变更，变更股东名称

(1) 2015 年 9 月 29 日，公司股东会决议，同意公司股东名称变更为银川中房物业管理股份有限公司。

(2) 2015 年 9 月 29 日，公司章程修正案。

5、第四次变更，变更营业范围

(1) 2020 年 12 月 30 日，股东会决议，同意经营范围变更，同意修正章程相关条款。变更经营范围为：安防设备销售；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防设施工程施工；消防技术服务；消防器材销售；金属制品销售；特种劳动防护用品销售；特种设备销售；制冷、空调设备销售；通用零部件制造；信息系统集成服务；集中式快速充电站；数字视频监控设备销售；通用设备修理；气体压缩机械销售；电工仪器仪表销售；电子测量仪器销售；智能仪器仪表销售；绘图、计算及测量仪器销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；幻灯及投影设备销售；音响设备销售；计算机及办公设备维修；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设

计；光通信设备销售；网络设备销售；风动和电动工具销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；机动车修理和维护；汽车装饰用品销售；电动自行车销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品零售；建筑陶瓷制品销售；特种陶制品销售；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具销售。

(2) 2020年12月30日，公司章程修正案。

(3) 2020年12月31日，银川市审批服务管理局换发营业执照，经营范围：许可项目：消防设施工程施工；消防技术服务；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计（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）一般项目：安防设备销售；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；泵及真空设备销售；金属制品销售；特种劳动防护用品销售；特种设备销售；制冷、空调设备销售；通用零部件制造；信息系统集成服务；集中式快速充电站；数字视频监控系统销售；通用设备修理；气体压缩机械销售；电工仪器仪表销售；电子测量仪器销售；智能仪器仪表销售；绘图、计算及测量仪器销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；幻灯及投影设备销售；音响设备销售；计算机及办公设备维修；光通信设备销售；网络设备销售；风动和电动工具销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；机动车修理和维护；汽车装饰用品销售；电动自行车销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

6、第五次变更，变更营业期限和营业范围

(1) 2022年3月9日，公司股东会决议，同意公司变更经营范围，同意由原营业期限拾年变更为长期，同意修正章程相关条款。申请变更经营范围为：消防设施工程施工；消防技术服务；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计（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）一般项目：安防设备销售；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；泵及真空设备销售；金属制品销售；特种劳动防护用品销售；特种设备销售；制冷、空调设备销售；通用零部件制造；信息系统集成服务；集中式快速充电站；数字视频监控系统销售；通用设备修理；气体压缩机械销售；电工仪器仪表销售；电子测量仪器销售；智能仪器仪表销售；绘图、计算及测量仪器销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；幻灯及投影设

备销售；音响设备销售；计算机及办公设备维修；光通信设备销售；网络设备销售；风动和电动工具销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；机动车修理和维护；汽车装饰用品销售；电动自行车销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具销售；花卉绿植租借与代管理；林业产品销售；城市绿化管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。变更营业期限为长期。

（2）2022年3月10日，公司章程修正案。

（3）2022年3月11日，银川市审批服务管理局换发营业执照，经营期限：长期。经营范围：许可项目：消防设施工程施工；消防技术服务；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计（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）一般项目：安防设备销售；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；泵及真空设备销售；金属制品销售；特种劳动防护用品销售；特种设备销售；制冷、空调设备销售；通用零部件制造；信息系统集成服务；集中式快速充电站；数字视频监控系统销售；通用设备修理；气体压缩机械销售；电工仪器仪表销售；电子测量仪器销售；智能仪器仪表销售；绘图、计算及测量仪器销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；幻灯及投影设备销售；音响设备销售；计算机及办公设备维修；光通信设备销售；网络设备销售；风动和电动工具销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；机动车修理和维护；汽车装饰用品销售；电动自行车销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；卫生洁具销售；花卉绿植租借与代管理；林业产品销售；城市绿化管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	3,662,848.22	3,255,668.32	1,933,914.87
净资产	3,419,045.64	2,913,695.39	1,798,906.41
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	999,430.14	3,495,487.95	1,349,462.10
净利润	505,350.25	1,114,788.98	119,505.18

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供智能化工程施工等业务，是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(八) 银川中房园林景观工程有限公司

1、基本情况

成立日期	2006 年 8 月 4 日
注册资本	1000 万元
实收资本	200 万元
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏银川市兴庆区民族北街以东、贺兰山路以南玺云台小区 30 号综合楼 1901 室
经营范围	许可项目：林木种子生产经营；草种生产经营；各类工程建设活动；建筑劳务分包（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）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；林业产品销售；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农业机械销售；劳务服务（不含劳务派遣）；生态保护区管理服务；生态恢复及生态保护服务；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；城乡市容管理；花卉种植；礼品花卉销售；园艺产品种植；金属工具销售；化肥销售；林业有害生物防治服务；专业保洁、清洗、消毒服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	1,000.00	200.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2006 年 8 月 4 日，公司设立

(1) 2006 年 7 月 12 日，银川市工商行政管理局（银）名称预核字 [2006] 第 003679 号，核准企业名称为银川中房园林景观工程有限公司，注册资本为 100 万元。

(2) 2006 年 7 月 21 日，两位股东签署银川中房园林景观工程有限公司章程。银川中房物业管理有限责任公司，80 万，80%，刘昌盛，20 万元，20%。

(3) 公司董事、监事、经理情况，董事、法人冯勤，总经理刘昌盛。

(4) 2006 年 7 月 21 日，宁夏华恒信会计师事务所华恒信验字 [2006] 第 034 号验资报告，截

至 2006 年 7 月 21 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本货币资金 100 万元。

(5) 2006 年 8 月 4 日，银川高新技术产业园区工商行政管理局核发企业法人营业执照，注册号：6400011200550，公司名称：银川中房园林景观工程有限公司，住所：银川开发区蓝山名邸营业房 B 区 3 号，法定代表人：冯勤，注册资本：100 万元，类型：有限责任公司，经营范围：园林景观的设计、养护；苗圃经营；喷灌设备、护栏、休闲设施的安 装、维护及销售；小区配套设施的施工；道砖、道牙的生产、销售；放生产品开发，营业期限自 2006 年 8 月 4 日—2016 年 7 月 30 日。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团有 限责任公司	80	80
2	刘昌盛	20	20
	合计	100	100

2、第一次变更，变更法定代表人

(1) 2007 年 3 月 6 日，公司股东会决议，同意公司法定代表人由冯勤变更为刘昌盛。

(2) 2007 年 3 月 16 日，银川高新技术产业开发区工商局核发企业法人营业执照，法定代表人：刘昌盛。

3、第二次变更，增加注册资本

(1) 2007 年 9 月 26 日，公司股东会决议，同意增加注册资本 100 万元，变更后的注册资本为人民币 200 万元。

(2) 2007 年 9 月 26 日，公司章程修正案。

(3) 2007 年 11 月 1 日，宁夏华恒信会计师事务所华恒信验字〔2007〕第 067 号验资报告，截至 2007 年 11 月 1 日止，公司已收到银川中房物业管理有限责任公司缴纳的新增注册资本 100 万元。银川中房物业管理有限责任公司以货币出资 100 万元。

(4) 2007 年 11 月 15 日，银川高新技术产业开发区工商局核发企业法人营业执照，注册资

本：200 万元。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理 有限责任公司	180.00	90.00
2	刘昌盛	20.00	10.00
	合计	200.00	100.00

4、第三次变更，变更法定代表人

（1）2010 年 5 月 18 日，公司股东会决议，同意公司法定代表人由刘昌盛变更为王钦玉。

（2）2010 年 6 月 7 日，银川高新技术产业开发区工商局换发企业法人营业执照，法定代表人：王钦玉。

5、第四次变更，变更股东、公司类型

（1）2015 年 12 月 15 日，公司股东会决议，同意公司股东刘昌盛退出，将刘昌盛在公司的股份 20 万元（10%）转让给中房物业管理股份有限公司，同意公司类型变更为一人有限公司。

（2）2015 年 12 月 15 日，刘昌盛与银川中房物业管理股份有限公司签署股权转让协议，刘昌盛将其在银川中房园林景观工程有限公司持有的 20 万元（10%）全部转让给银川中房物业管理股份有限公司。转让款项已支付。

（3）2015 年 12 月 15 日，公司股东银川中房物业管理股份有限公司重新签署公司章程，法定代表人、总经理、执行董事王钦玉。

（6）2015 年 12 月 17 日，银川开发区工商局换发营业执照，统一社会信用代码：916411007882171168，类型：一人有限责任公司（法人独资）。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理股 份有限公司	200.00	100.00

合计	200.00	100.00

6、第五次变更，增加注册资本

(1) 2016年2月23日，银川中房园林景观工程有限公司股东决定同意银川中房园林景观工程有限公司注册资本由200万元增加至1000万元，增加的800万元由股东银川中房物业管理股份有限公司于2026年12月25日前认缴到位。

(2) 2016年2月23日，公司章程修正案。

(3) 2016年3月1日，银川开发区工商局换发营业执照，注册资本：1000万元。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业管理股份有限公司	1000.00	100.00
	合计	1000.00	100.00

7、第六次变更，变更经营范围

(1) 2016年6月17日，公司股东会决议，将公司经营范围中的道砖、道牙销售去掉。

(2) 2016年6月17日，公司章程修正案。

(3) 2016年6月27日，高新区开发区核发营业执照，公司经营范围：园林绿化工程的设计、施工；苗圃经营；喷灌设备、护栏、休闲设施的安装、维护及销售；小区配套设施的施工；仿生产品开发。

8、第七次变更，变更营业期限

(1) 2016年7月5日，公司股东会决议，决定将公司的营业期限顺延十年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算（2016年8月1日—2026年7月30日）。

(2) 2016年7月5日，公司章程修正案。

(3) 2016年7月12日，银川开发区工商局换发营业执照，公司营业期限：2016年8月4日至2026年7月30日。

9、第八次变更，变更管理人员

(1) 2016年7月18日，公司股东会决议，同意免去冯勤执行董事职务，免去孟中国监事职

务；同意选聘王钦玉为公司执行董事，冯金祥为公司监事。

(2) 2016年7月18日，公司章程修正案及任免决定。

10、第九次变更，变更营业地址

(1) 2019年9月18日，公司股东会决议，同意将原住所变更为民族北街以东、贺兰山路以南玺云台小区30号综合楼1901室。

(2) 2019年9月18日，公司章程修正案。

(3) 2019年9月18日，银川市审批服务管理局换发营业执照，公司住所：宁夏银川市兴庆区民族北街以东、贺兰山路以南玺云台小区30号综合楼1901室。

11、第十次变更，变更经营范围

(1) 2021年3月16日，公司股东会决议，同意变更经营范围，同意修正章程。申请变更经营范围为：园林绿化工程施工，规划设计管理，林木种子生产经营，草种生产经营，林业产品的销售，农林牧副渔业专业机械的安装、维修，农业机械销售，各类工程建设活动，建筑劳务分包，劳务服务（不含劳务派遣），生态保护区管理服务，生态恢复及生态保护服务，城市绿化管理，花卉绿植租借与代管理，城乡市容管理，花卉种植，礼品花卉销售，园艺产品种植，金属工具销售，化肥销售，林业有害生物防治服务，专业保洁、清洗、消毒服务，非居住房地产租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

(2) 2021年3月16日，公司章程修正案。

(3) 2021年3月17日，银川市审批服务管理局换发营业执照，经营范围：许可项目：林木种子生产经营；草种生产经营；各类工程建设活动；建筑劳务分包（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）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；林业产品销售；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农业机械销售；劳务服务（不含劳务派遣）；生态保护区管理服务；生态恢复及生态保护服务；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；城乡市容管理；花卉种植；礼品花卉销售；园艺产品种植；金属工具销售；化肥销售；林业有害生物防治服务；专业保洁、清洗、消毒服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

12、第十一次变更，变更经营范围、股东名称

(1) 2022年4月25日, 公司股东会决议, 同意变更经营范围, 同意修改章程。申请变更公司经营范围为: 许可项目: 草种生产经营; 各类工程建设活动; 建筑劳务分包(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)。一般项目: 园林绿化工程施工; 规划设计管理; 林业产品销售; 农林牧副渔业专业机械的安装、维修; 农业机械销售; 劳务服务(不含劳务派遣); 生态保护区管理服务; 生态恢复及生态保护服务; 城市绿化管理; 花卉绿植租借与代管理; 城乡市容管理; 花卉种植; 礼品花卉销售; 园艺产品种植; 金属工具销售; 化肥销售; 林业有害生物防治服务; 专业保洁、清洗、消毒服务; 非居住房地产租赁; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。申请将股东名称由银川中房物业管理股份有限公司变更为: 银川中房物业集团股份有限公司。

(2) 2022年4月25日, 章程修正案, 修改了公司经营范围及股东名称。

(3) 2022年4月26日, 银川市审批服务管理局换发营业执照, 经营范围: 许可项目: 草种生产经营; 各类工程建设活动; 建筑劳务分包(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)。一般项目: 园林绿化工程施工; 规划设计管理; 林业产品销售; 农林牧副渔业专业机械的安装、维修; 农业机械销售; 劳务服务(不含劳务派遣); 生态保护区管理服务; 生态恢复及生态保护服务; 城市绿化管理; 花卉绿植租借与代管理; 城乡市容管理; 花卉种植; 礼品花卉销售; 园艺产品种植; 金属工具销售; 化肥销售; 林业有害生物防治服务; 专业保洁、清洗、消毒服务; 非居住房地产租赁; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位: 元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	12,808,010.85	14,164,036.98	13,532,418.27
净资产	3,370,554.81	3,600,471.21	3,398,177.86
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	3,710,114.97	27,128,532.65	6,481,976.71
净利润	-229,916.40	202,293.35	93,732.05

银川中房园林景观工程有限公司2021收入大幅增长主要系当年完成或实施了5个规模较大的项目所致, 具体项目情况如下所示:

客户单位	合同内容	合同期限	完工时间	当期收入金额 (万元)

银川中房物业集团股份有限公司	银中物业服务管理项目 1,557,156 m ² 绿化用地的绿化 养护	2021.1.1- 2021.12.31	服务期结 束	886.61
宁夏中房实业集团 股份有限公司	东方赋一期室外绿化景观工程 合同	2019.10.20- 2021.6.30	2021/10/ 21	427.11
宁夏中房实业集团 有限公司	东方悦三期室外硬质景观及排 水工程	2020.11.23- 2021.10.1	未完工	281.32
宁夏中房实业集团 有限公司	东方悦三期室外绿化及喷灌工 程	2020.11.23- 2021.10.01	未完工	197.35
宁夏中悦置业有限 公司	宁夏中房西悦府展示区室外绿 化景观工程	2021.6.15- 2021.7.30	2021/9/9	196.10
合计				1,988.49

2021 年度，园林公司的收入大幅增长系由于实施了上述项目所致，与业务开展和经营情况一致，符合园林公司的实际情况。

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供园林相关服务，是公司业务的延伸。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（九） 银川银中管家家政服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2020 年 5 月 18 日
注册资本	50 万元
实收资本	5 万元
法定代表人	冯金祥
住所	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 208 室
经营范围	许可项目：住宅室内装饰装修；食品经营；自来水生产与供应；现制现售饮用水（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）一般项目：家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；装卸搬运；室内空气污染治理；建筑物清洁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家用电器安装服务；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务；工程管理服务；五金产品零售；照明器具销售；家居用品销售；家具零配件销售；日用玻璃制品销售；专业设计服务；智能家庭消费设备销售；住宅水电安装维护服务；人工智能行业应用系统集成服务；配电开关控制设备销售；日用品销售；日用杂品销售；外卖递送服务；房地产经纪；非居住房地产租赁；会议及展览服务；食用农

	产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；中小学生校外托管服务（不含餐饮、住宿、文化教育培训）；居民日常生活服务；托育服务（不含幼儿园、托儿所）；洗染服务；宠物服务（不含动物诊疗）。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	50.00	5.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2020年5月18日，公司设立

（1）2020年5月18日，公司股东会决议，决定通过公司章程；选举冯金祥担任公司执行董事，任命冯金祥为总经理、公司法定代表人；选举张敏为公司监事。住所：宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼208室，法定代表人：冯金祥，注册资本50万元，经营范围：家庭服务；保洁服务；家政服务；清洗清洁服务；养护服务；配送服务；桶装水的销售；室内装修；搬家服务；家电维修保养；甲醛治理及空气净化；房地产租赁；房屋中介服务；仓储服务；道路普通货物运输；装卸搬运服务；农产品、水产品、蔬菜、水果、调味品、土特产、饮料、预包装食品兼散装食品、农副产品、豆制品、肉类、熟食、日用百货、家用电器、服装、家庭用品、厨房用品、劳保用品、计算机软硬件、苗木、花卉的销售（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）。

（2）2020年5月18日，公司股东签署公司章程。

（3）2020年5月18日，银川市审批服务管理局核发营业执照，名称银川银中管家家政服务有限责任公司，住所宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼208室，法定代表人冯金祥，注册资本50万元，企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围：家庭服务；保洁服务；家政服务；清洗清洁服务；养护服务；配送服务；桶装水的销售；室内装修；搬家服务；家电维修保养；甲醛治理及空气净化；房地产租赁；房屋中介服务；仓储服务；道路普通货物运输；装卸搬运服务；农产品、水产品、蔬菜、水果、调味品、土特产、饮料、预包装食品兼散装食品、农副产品、豆制品、肉类、熟食、日用百货、家用电器、服装、家庭用品、厨房用品、劳保用品、计算机软硬件、苗木、花卉的销售（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)。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团 股份有限公司	50.00	100.00
	合计	50.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	2,089,007.32	1,048,707.70	168,955.88
净资产	371,001.55	134,906.08	30,861.54
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	486,936.90	553,737.73	32,889.11
净利润	236,095.47	104,044.54	-19,138.46

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供家政服务，是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十） 宁夏中房道和物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2019 年 7 月 5 日
注册资本	50 万元
实收资本	0 万元
法定代表人	冯金祥
住所	宁夏银川市兴庆区玺云台小区 30 号楼 1205 室
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；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。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	30.00	0.00	60.00%	货币
北京道和投资管理有限公司	20.00	0.00	40.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2019年7月5日，公司设立

(1) 2019年7月5日，公司股东签署公司章程。

(2) 2019年7月5日，公司股东会决议，同意成立宁夏中房道和物业服务有限公司，同意冯金祥担任执行董事及法定代表人，禹超任监事。住所：宁夏回族自治区银川市，注册资本 50 万元，法定代表人冯金祥，经营范围：物业管理；房屋租赁；室内简易装修；电梯维保；小区配套设施施工维修；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。

(3) 2019年7月5日，银川市审批服务管理局核发营业执照：名称：宁夏中房道和物业服务有限公司，住所：宁夏银川市兴庆区玺云台小区 30 号楼 1205 室，法定代表人：冯金祥，注册资本：50 万元，企业类型：其他有限责任公司，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；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。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团 股份有限公司	30.00	60.00
2	北京道和投资管理 有限公司	20.00	40.00
	合计	50.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,367,485.18	1,079,312.89	916,754.67
净资产	-25,041.11	1,952.65	-120,069.34
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	688,496.60	3,055,342.51	2,844,523.70
净利润	-26,993.76	122,021.99	87,331.84

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供物业管理服务，是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十一）宁夏和众兴服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2021 年 8 月 26 日
注册资本	260 万元
实收资本	200 万元
法定代表人	徐东志
住所	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 209 室
经营范围	一般项目：物业管理；日用百货销售；洗染服务；洗烫服务；办公服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目） 许可项目：洗浴服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；小食杂；理发服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	174.20	134.00	67.00%	货币
周军	85.80	66.00	33.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2021年8月26日，公司设立

(1) 2021年8月25日，公司股东会决议，通过公司章程；任命徐东志为公司执行董事，任命徐东志为公司经理；徐东志为公司法定代表人；选举周军为公司监事。住所：宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼209室，法定代表人：徐东志，经营范围：其他居民服务业；物业管理；洗浴服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；日用百货销售；小食杂；洗染服务；洗烫服务；办公服务；理发服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工（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）。

(2) 2021年8月25日，公司股东签署公司章程。

(3) 2021年8月26日，银川市审批服务管理局核发营业执照，名称宁夏和众兴服务有限公司，住所宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼209室，法定代表人徐东志，企业类型有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围：其他居民服务业；物业管理；洗浴服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；日用百货销售；小食杂；洗染服务；洗烫服务；办公服务；理发服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工（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）。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团股份有限公司	174.20	67.00
2	周军	85.80	33.00
	合计	260.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	2,140,590.05	2,165,981.64	
净资产	1,989,846.05	2,009,827.08	
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	128,712.87	425,742.57	
净利润	-61,981.03	51,827.08	

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要从事浴室经营业务，是公司整体业务的一部分。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(十二) 成都银中物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2021 年 6 月 21 日
注册资本	300 万元
实收资本	80 万元
法定代表人	冯金祥
住所	四川省成都市崇州市崇阳街道乐瑞街 64 号
经营范围	一般项目：物业管理；房地产经纪；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；停车场服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；信息系统集成服务；劳动保护用品销售；日用品销售；建筑物清洁服务；日用化学产品销售；住宅水电安装维护服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；特种设备检验检测服务；消防技术服务。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	300.00	80.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2021 年 6 月 21 日，公司设立

(1) 2021 年 6 月 21 日，公司股东会决议，同意公司章程，同意任命冯金祥为公司执行董事、

法定代表人；任命张敏为公司监事；聘任冯金祥为公司经理。

(2) 2021年6月21日，公司股东签署公司章程。

(3) 2021年6月21日，崇州市行政审批局核发营业执照，名称：成都银中物业服务有限公司，住所：四川省成都市崇州市崇阳街道乐瑞街64号，法定代表人：冯金祥，注册资本：300万元，经营范围：一般项目：物业管理；房地产经纪；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；停车场服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；信息系统集成服务；劳动保护用品销售；日用品销售；建筑物清洁服务；日用化学产品销售；住宅水电安装维护服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；特种设备检验检测服务；消防技术服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准），营业期限：2021年6月21日至长期。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团 股份有限公司	300.00	100.00
	合计	300.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,255,874.15	1,131,742.53	
净资产	1,153,363.47	1,033,973.70	
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	405,865.26	811,730.48	
净利润	119,389.77	233,973.70	

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供物业服务，是公司整体业务的一部分。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

□适用 √不适用

(十三) 北京银中物业有限公司

1、基本情况

成立日期	2021 年 9 月 24 日
注册资本	300 万
实收资本	15 万
法定代表人	徐东志
住所	北京市东城区分司厅胡同 13 号 5 层 576 室
经营范围	物业管理；物业服务；销售日用品；机动车公共停车场服务；承办展览展示活动；会议服务；城市园林绿化；花卉租摆；家庭服务（不符合家政服务通用要求不得开展经营活动）；清洁服务；建筑物清洁服务；信息咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	300.00	15.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2021 年 9 月 24 日，公司设立

(1) 2021 年 9 月 23 日，公司登记（备案）申请书，公司名称：北京银中物业有限公司，住所：北京市东城区分司厅胡同 13 号 5 层 576 室，法定代表人：徐东志，公司类型：有限责任公司，注册资本：300 万元，经营范围：物业管理；物业服务；销售日用品；机动车公共停车场服务；承办展览展示活动；会议服务；城市园林绿化；花卉租摆；家庭服务（不符合家政服务通用要求不得开展经营活动）；清洁服务；建筑物清洁服务；信息咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 2021 年 9 月 23 日，公司股东签署公司章程。

(3) 2021 年 9 月 24 日，北京市市场监督管理局核发营业执照，名称：北京银中物业有限公司，住所：北京市东城区分司厅胡同 13 号 5 层 576 室，法定代表人：徐东志，公司类型：有限责

任公司（法人独资），注册资本：300 万元，经营范围：物业管理；物业服务；销售日用品；机动车公共停车场服务；承办展览展示活动；会议服务；城市园林绿化；花卉租摆；家庭服务（不符合家政服务通用要求不得开展经营活动）；清洁服务；建筑物清洁服务；信息咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	徐东志	300.00	100.00
合计		300.00	100.00

2、第一次变更，变更股东、公司类型

（1）2022 年 3 月 23 日，原股东决定，同意银川中房物业集团股份有限公司成为新股东，同意徐东志不再担任股东，同意修改公司章程。

（2）2022 年 3 月 22 日，公司股东决定，同意银川中房物业集团股份有限公司成为公司股东，同意修改公司章程。

（3）2022 年 3 月 22 日，签订转让协议，原股东徐东志将持有的公司 300 万元股权转让给银川中房物业集团股份有限公司。

北京银中物业有限公司成立于 2021 年 9 月 24 日，该公司实际系银川中房物业集团股份有限公司出资设立的，股东实际应为银川中房物业集团股份有限公司，因在设立时第三方代办人员理解并代办失误，将北京银中物业有限公司的股东办成徐东志的一人有限责任公司，但北京银中物业有限公司的资金出资及管理均为银川中房物业集团股份有限公司，徐东志未进行出资。鉴于以上原因，为规范进行股东变更。徐东志同意将自己在北京银中物业有限公司 100%股权(认缴出资 300 万元，0 元实缴)以 0 元转让给银川中房物业集团股份有限公司，徐东志承诺，放弃标的公司设立至今的分红等收益，双方协议本协议签订以后，徐东志不再享有任何股东权益。

（4）2022 年 3 月 23 日，北京市东城区市场监督管理局换发营业执照，公司类型：有限责任公司（法人独资）。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团股份 有限公司	300.00	100.00
	合计	300.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	284,330.83	213,121.32	0.00
净资产	158,398.51	99,401.90	0.00
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	112,871.28	188,118.80	0.00
净利润	8,996.61	-598.10	0.00

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供物业管理服务，是公司整体业务的一部分。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十四） 银川中房物业集团电梯工程有限公司

1、基本情况

成立日期	2021 年 10 月 19 日
注册资本	500 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 2013-2017
经营范围	一般项目：特种设备销售；机械设备销售；机械电气设备销售；制冷、空调设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；普通机械设备安装服务；电工仪器仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电气设备修理；通用设备修理；建筑用金属配件销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：特种设备安装改造修理。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	500.00	50.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2021年10月19日，公司设立

(1) 2021年10月15日，公司股东会决议，通过公司章程，任命王钦玉担任公司董事，任命贾兴国为总经理，王钦玉为公司法定代表人，任命张敏为公司监事。经营范围：一般项目：特种设备销售；机械设备销售；机械电气设备销售；制冷、空调设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；普通机械设备安装服务；电工仪器仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电气设备修理；通用设备修理；建筑用金属配件销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：特种设备安装改造修理。

(2) 2021年10月15日，公司股东签署公司章程。

(3) 2021年10月19日，银川市审批服务管理局核发营业执照，名称银川中房物业集团电梯工程有限公司，住所宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34号商业楼 2013-2017（自主申报），注册资本500万元，法定代表人王钦玉，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：一般项目：特种设备销售；机械设备销售；机械电气设备销售；制冷、空调设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；普通机械设备安装服务；电工仪器仪表销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电气设备修理；通用设备修理；建筑用金属配件销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：特种设备安装改造修理。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团股份有限公司	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	230,798.52	144.00	
净资产	81,547.11	-576.00	
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	26,260.40	0.00	
净利润	-417,876.89	-576.00	

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要为维修等服务，是公司业务的延伸。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(十五) 宁夏银中城市工程管理有限公司

1、基本情况

成立日期	2021 年 10 月 20 日
注册资本	300 万元
实收资本	5 万元
法定代表人	贾兴国
住所	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区 30 号综合楼 102 室
经营范围	许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包（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）一般项目：家具安装和维修服务；家用电器安装服务；承接总公司工程建设业务；金属门窗工程施工；建筑物清洁服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售；对外承包工程；建筑材料销售。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	300.00	5.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2021 年 10 月 20 日，公司设立

(1) 2021 年 10 月 19 日, 公司股东会决议, 通过公司章程, 任命贾兴国担任宁夏银中城市工程管理有限公司的首届执行董事, 任命贾兴国为总经理, 根据章程规定, 贾兴国为公司法定代表人, 任命张敏担任宁夏银中城市工程管理有限公司的首届监事。经营范围: 工程管理服务; 建设工程施工; 住宅室内装饰装修; 施工专业作业; 建筑劳务分包; 家具安装和维修服务; 家用电器安装服务; 承接总公司工程建设业务; 金属门窗工程施工; 建筑物清洁服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 建筑装饰材料销售; 对外承包工程; 建筑材料销售 (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)。

(2) 2021 年 10 月 19 日, 公司股东签署公司章程。

(3) 2021 年 10 月 20 日, 银川市审批服务管理局核发营业执照, 名称宁夏银中城市工程管理有限公司, 住所宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区 30 号综合楼 102 室, 注册资本 300 万元, 法定代表人: 贾兴国, 类型有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资), 经营范围: 工程管理服务; 建设工程施工; 住宅室内装饰装修; 施工专业作业; 建筑劳务分包; 家具安装和维修服务; 家用电器安装服务; 承接总公司工程建设业务; 金属门窗工程施工; 建筑物清洁服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 建筑装饰材料销售; 对外承包工程; 建筑材料销售 (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)

公司设立时, 股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	比例 (%)
1	银川中房物业集团 股份有限公司	300.00	100.00
	合计	300.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位: 元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	66,679.80	144.00	
净资产	66,089.04	-576.00	
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	17,821.78	0.00	

净利润	16,665.04	-576.00	

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供建设工程施工等服务，是公司业务的延伸。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十六） 宁夏银中保洁服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2022 年 1 月 13 日
注册资本	50 万元
实收资本	33 万元
法定代表人	张平
住所	宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 2010 室
经营范围	一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；洗车服务；水污染治理；物业管理；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；环境卫生公共设施安装服务；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳动保护用品销售；城市绿化管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能机器人销售；环境保护专用设备销售；酒店管理；会议及展览服务；装卸搬运；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	50.00	33.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2022 年 1 月 13 日，公司设立

（1）2022 年 1 月 13 日，公司股东会决议，通过公司章程，任命张平担任公司执行董事，任命

张平为总经理，公司法定代表人。任命李金凤担任监事。经营范围：许可项目：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）。一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；洗车服务；水污染治理；物业管理；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；环境卫生公共设施安装服务；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳动保护用品销售；城市绿化管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能机器人销售；环境保护专用设备销售；酒店管理；会议及展览服务；装卸搬运；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（2）2022 年 1 月 13 日，公司股东签署公司章程。

（3）2022 年 1 月 13 日，银川市审批服务管理局核发营业执照，名称宁夏银中保洁服务有限公司，住所宁夏回族自治区银川市兴庆区玺云台小区（北区）34 号商业楼 2010 室，法定代表人张平，公司类型有限责任公司，注册资本 50 万元，经营范围：许可项目：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）。一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；洗车服务；水污染治理；物业管理；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；环境卫生公共设施安装服务；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳动保护用品销售；城市绿化管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能机器人销售；环境保护专用设备销售；酒店管理；会议及展览服务；装卸搬运；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	银川中房物业集团	50.00	100.00

股份有限公司		
合计	50.00	100.00

2、第一次变更，变更经营范围

(1) 2022 年 2 月 23 日，公司股东会决议，同意变更公司经营范围，同意修正章程相关条款。申请变更经营范围为：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）。一般经营范围：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；洗车服务；水污染治理；物业管理；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；环境卫生公共设施安装服务；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳动保护用品销售；城市绿化管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能机器人销售；环境保护专用设备销售；酒店管理；会议及展览服务；装卸搬运；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

(2) 2022 年 2 月 23 日，宁夏银中保洁服务有限公司章程修正案，公司章程第二章第四条经营范围已修正。

(3) 2022 年 2 月 24 日，银川市审批服务管理局换发营业执照，经营范围：一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；洗车服务；水污染治理；物业管理；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；环境卫生公共设施安装服务；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳动保护用品销售；城市绿化管理；劳务服务（不含劳务派遣）；智能机器人销售；环境保护专用设备销售；酒店管理；会议及展览服务；装卸搬运；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：餐厨垃圾处理；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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）。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	4,891,606.98		
净资产	311,204.25		
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	4,936,832.68		
净利润	-18,795.75		

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司提供的保洁等服务，是公司整体业务的一部分。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

(十七) 宁夏中房鹏胜物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	2022 年 2 月 25 日
注册资本	100 万
实收资本	0.00 万
法定代表人	冯金祥
住所	宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区罗山路综合市场 1#楼 6#
经营范围	物业管理；会议及展览服务；住房租赁；养老服务；停车场服务；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；日用百货销售；家政服务；鞋帽零售；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；房地产咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工（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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
宁夏鹏胜房地产开发有限公司	49.00	0.00	49.00%	货币
银川中房物业集团股份有限公司	51.00	0.00	51.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2022 年 2 月 25 日，公司设立

(1) 2022 年 2 月 21 日，公司股东会决议，通过公司章程，委派冯金祥为公司执行董事、公司

经理、公司法定代表人，选举吕吉德为公司监事。住所：宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区罗山路综合市场 1#楼 6#，法定代表人：冯金祥，公司类型：有限责任公司，注册资本：100 万元，经营范围：物业管理；会议及展览服务；住房租赁；养老服务；停车场服务；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；日用百货销售；家政服务；鞋帽零售；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；房地产咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工（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）。

（2）2022 年 2 月 21 日，公司股东签署公司章程。

（3）2022 年 2 月 25 日，吴忠市市场监督管理局红寺堡分局核发营业执照，名称：宁夏中房鹏胜物业服务有限公司，住所：宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区罗山路综合市场 1#楼 6#，法定代表人：冯金祥，公司类型：有限责任公司，注册资本：100 万元，经营范围：物业管理；会议及展览服务；住房租赁；养老服务；停车场服务；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；日用百货销售；家政服务；鞋帽零售；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；房地产咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工（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）

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）
1	宁夏鹏胜房地产开发有限公司	49.00	49.00
2	银川中房物业集团股份有限公司	51.00	51.00
	合计	100.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	10.00		
净资产	0.00		
项目	2022 年 1 月—3 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	0.00		

净利润	0.00		

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司提供的物业服务，是公司整体业务的一部分。

6.子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

（十八） 宁夏银中职业技能培训中心有限公司

1、基本情况

成立日期	2022 年 3 月 1 日
注册资本	100 万
实收资本	5 万
法定代表人	王钦玉
住所	宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区民族北街 777 号 1-001 室、5-504 室
经营范围	许可项目：保安培训（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）一般经营范围：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；物业管理；物业服务评估；家政服务；礼仪服务；企业管理；公共事业管理服务；企业形象策划；体验式拓展活动及策划；心理咨询服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园区管理服务；体育保障组织；体育健康服务；健身休闲活动；会议及展览服务；品牌管理；特种作业人员安全技术培训；教育教学检测和评价活动；信息技术咨询服务；安全咨询服务；宠物服务（不含动物诊疗）；面向家长实施的家庭教育咨询服务；酒店管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；旅游开发项目策划咨询（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
银川中房物业集团股份有限公司	100.00	5.00	100.00%	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、2022 年 3 月 1 日，公司设立

（1）2022 年 2 月 28 日，公司登记（备案）申请书，公司名称：宁夏银中职业技能培训中心有限公司，住所：宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区民族北街 777 号 1-001 室、5-504 室，法

定代表人：王钦玉，公司类型：有限责任公司，注册资本：100 万元，

(2) 2022 年 2 月 28 日，公司股东会决议，通过公司章程，选举王钦玉、任命冯金祥、任命张敏、任命周郝佳、任命马娟担任公司首届董事会成员。经营范围：许可项目：保安培训（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）一般经营范围：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；物业管理；物业服务评估；家政服务；礼仪服务；企业管理；公共事业管理服务；企业形象策划；体验式拓展活动及策划；心理咨询服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园区管理服务；体育保障组织；体育健康服务；健身休闲活动；会议及展览服务；品牌管理；特种作业人员安全技术培训；教育教学检测和评价活动；信息技术咨询服务；安全咨询服务；宠物服务（不含动物诊疗）；面向家长实施的家庭教育咨询服务；酒店管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；旅游开发项目策划咨询（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

(3) 2022 年 2 月 28 日，董事会决议，选举王钦玉为公司董事长，公司法定代表人。

(4) 2022 年 2 月 28 日，公司股东签署公司章程。

(5) 2022 年 3 月 1 日，银川市审批服务管理局核发营业执照，名称宁夏银中职业技能培训中心有限公司，住所宁夏回族自治区银川市宁夏银川市兴庆区民族北街 777 号 1-001 室、5-504 室，法定代表人王钦玉，公司类型有限责任公司，注册资本 100 万元，经营范围：许可项目：保安培训（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）一般经营范围：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；物业管理；物业服务评估；家政服务；礼仪服务；企业管理；公共事业管理服务；企业形象策划；体验式拓展活动及策划；心理咨询服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园区管理服务；体育保障组织；体育健康服务；健身休闲活动；会议及展览服务；品牌管理；特种作业人员安全技术培训；教育教学检测和评价活动；信息技术咨询服务；安全咨询服务；宠物服务（不含动物诊疗）；面向家长实施的家庭教育咨询服务；酒店管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；旅游开发项目策划咨询（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	比例（%）

1	银川中房物业集团 股份有限公司	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
总资产	49,813.92		
净资产	49,813.92		
项目	2022年1月—3月	2021年度	2020年度
营业收入	0.00		
净利润	-186.08		

5、子公司业务、与公司业务关系

子公司主要提供培训等业务，是公司业务的延伸。

6. 子公司业务的合规性

子公司生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，不存在因重大违法违规受到行政机关处罚的情形，公司运营合法合规。

7、其他情况

☐适用 ☒不适用

十四、 经营风险因素及管理措施

（一）人工成本上涨的风险

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。

管理措施：新三板挂牌同时对核心员工定增，以薪酬留人，通过内部培养、外部聘用等方式满足公司在发展中对各类人才的需求；公司积极创造良好的企业文化，通过科学管理、文化融合和多重激励等方式来吸引并留住人才。公司将强化工作流程、提高工作效率，降低人工成本，从而使公司人力资源总成本得到控制。

（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。

管理措施:公司将立足宁夏,扩大周边省份的市场份额的同时,逐步向周边区域拓展项目,将区域品牌形象提升至全国,提高公司市场竞争力。

(三) 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。

管理措施:公司设立法务部门,以法律法规为依据,完善业务流程的合法性,减少法律风险。

(四) 对宁夏中房存在业务依赖的风险

根据 2022 年 1-3 月财务数据统计,公司累计与宁夏中房签订物业服务合同所产生的物业及相关收入占总营业收入的比重为 32%,未来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,公司也在积极开发控股股东以外的物业项目。来源于宁夏中房的物管收入比重在持续下降中,但仍然存在对宁夏中房业务依赖的风险。

管理措施:公司凭借近几年的市场地位和产品的竞争优势,在巩固现有的客户基础上,积极开拓其他具有较好前景的市场。

(五) 业务外包的风险

报告期内,公司将部分物业管理服务诸如清洁服务外包给第三方公司,如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定,在服务中未能按照公司的管理标准进行服务,会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

管理措施:业务外包内容主要为易于替代的服务保洁等工作,随着公司业务规模的扩展,公司将不断选取优质供应商作为合作伙伴。同时加强业务质量考核,使其符合服务规范。

(六) 新冠肺炎疫情反复的风险

新冠疫情爆发以来,国家及各地政府均采取了积极有效措施以阻止新冠病毒进一步蔓延。截至目前新冠肺炎疫情在我国处于可控状态,但全球疫情形势和国内疫情的反复,使得公司从用工及经营中仍存在一定不确定性。2022 年全国各地发生多轮局部疫情,公司已按当地政策采取多种

应对措施。若疫情出现反复，可能对公司 2022 年经营业绩及服务产生不利影响。

管理措施：公司将严格按政府防疫要求进行防疫工作，做好物业服务同时，提高物业区域的防疫水平。

十五、 公司经营目标和计划

1.坚持“区域领跑，中国一流”的发展目标,保持全国物业企业综合实力 500 强排名持续晋级。

2.品质守恒，创新发展，保持客户满意度指标逐年稳步提升。

3.更加广泛地利用现代智能网络和科技手段提升管理效率，改进服务体验，将“满意+惊喜+感动”的三级服务体系升级迭代为“带给客户时刻感动”的服务体验，通过创新迭代促进服务品质和管理品质持续提升，形成明显有企业特色的服务模式。

4.通过授权赋能进一步将组织架构扁平化，持续激发员工内驱力，通过“全员营销”的激励机制，加快企业业务拓展规模和扩张速度，通过有计划的收并购，提升企业规模化市场竞争力。

5.2022 年启动“物业+养老”好生活服务体系，计划在三年内打造“物业+养老”、“物业+智慧生活”、“物业+适老化微改”的创新服务，深度开展物业+社区生活服务业务，运用社区大数据为业主创造更加便捷、优质的生活体验。

6.通过企业自有的培训学校将全岗位业务培训系统化、体系化，将培训结果与品质提升及时有效关联，助力服务提质，管理增效。

7.制定三年发展战略规划，力争本年度经营收入过 5 亿元，三年内超过 6 亿元的目标，利润指标实现同比例增长。

第五节 挂牌同时定向发行

√适用 □不适用

一、挂牌公司是否需要申请中国证监会核准股票发行事项的说明

□适用 √不适用

二、本次发行的基本情况

（一）本次发行的履行的审批及内部决策程序

1、董事会审议程序履行情况

2022年5月27日，股份公司召开第二届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《关于设立募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》、《关于认定公司核心员工名单的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让且同时定向发行相关事宜的议案》、《关于如公司本次无法挂牌即终止本次发行的议案》、《关于制定<募集资金管理制度>的议案》等议案。其中《关于公司拟定向发行股票的议案》、关于《银川中房物业集团股份有限公司股票定向发行说明书》的议案、关于签署附生效条件的《股票发行认购协议》的议案、《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》，关联董事王钦玉、贾兴国、冯金祥、张平、雷鹏、何斌、姜宏达回避表决，该四项议案直接提交股东大会审议。

2、股东大会审议程序履行情况

2022年6月17日，股份公司召开2022年度第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于设立募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》、《关于认定公司核心员工名单的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让且同时定向发行相关事宜的议案》、《关于如公司本次无法挂牌即终止本次发行的议案》、《关于制定<募集资金管理制度>的议案》、《关于<银川中房物业集团股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》、《关于签署附生效条件的<股份认购协议>的议案》、《关于公司现有在册不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》。

此次发行对象为发行人部分在册股东，股东中房发展、王钦玉、冯金祥、徐东志、张平、贾兴国、张敏、于燕、葛晓芳、师培勇、李玉平、陈培军、贺耀平、陈璞、虎小平、李金凤、苏凡、杨中宁、金莉、曹文利、丁虎、陈利华、叶云、杨雪梅、张丽、张军、薛靖、刘鹏、魏锡铭、苏静、郭翔、郭建仁、王新、杨东平、马泽民、闫志咏、白银才、杨学宏、陈绪将对上述《关于<银川中房物业集团股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》、《关于签署附生效条件的<

股份认购协议>的议案》、《关于公司现有在册不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》回避表决，本次出席股东大会的非关联股东 5 名，代表表决股份 925000 股，同意以上议案。

3、其他审批程序履行情况

☒适用 ☐不适用

2022 年 6 月 17 日，股份公司召开第二届监事会第七次会议，会议审议通过了《关于设立募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》、《关于认定公司核心员工名单的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让且同时定向发行相关事宜的议案》、《关于如公司本次无法挂牌即终止本次发行的议案》、《关于制定<募集资金管理制度>的议案》。

此次发行对象中包含中房发展、徐东志、张敏、黄如丽、姚如海，与监事存在关联关系，涉及回避表决，《关于<银川中房物业集团股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》、《关于签署附生效条件的<股份认购协议>的议案》、关联监事徐东志、张敏、黄如丽、姚如海、廖桂君回避表决，因监事全部回避，该两项议案直接提交股东大会审议，《关于公司现有在册不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》，关联监事徐东志、张敏、廖桂君回避表决，非关联监事不足三人，该项议案直接提交股东大会审议。

2022 年 5 月 27 日，公司召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于拟认定公司核心员工名单的议案》，提名并拟认定李洪阳等 40 名员工为公司核心员工。

2022 年 5 月 27 日，公司将《银中物业 2022 年度核心员工名单公示》的情况向全体员工进行公示，公示时间自 2022 年 5 月 27 日至 2022 年 6 月 7 日。

2022 年 6 月 17 日，公司召开第二届监事会第七次会议，审议通过了《关于认定公司核心员工名单的议案》，同意认定李洪阳等 40 名员工为公司核心员工。

2022 年 6 月 17 日，公司 2022 年度第三次临时股东大会，审议通过了《关于认定公司核心员工名单的议案》，同意认定李洪阳等 40 名员工为公司核心员工。

公司核心员工的认定由董事会提名，并向全体员工公示和征求意见，由监事会审议并经股东大会审议批准，符合《非上市公众公司监督管理办法》第四十二条的规定。

（二） 发行数量或数量上限

1、 发行数量

√适用 □不适用

发行数量（股）	7,784,233

2、 数量上限

□适用 √不适用

（三） 发行价格和定价原则

1、 发行价格或价格区间

发行价格（元/股）	3.00	
发行价格区间（元/股）		

2、 定价原则

本次发行股票的价格为3.00元/股。

（1） 每股收益及每股净资产

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司两年一期审计报告，截至2022年3月31日，公司总股本为52,215,767股，归属于公司股东的净资产为140,267,208.59元，归属于公司股东的每股净资产为2.70元，2021年12月31日每股收益0.88元/股，本次发行价格3.00元/股，高于每股净资产。

（2） 评估价格

公司股票目前不存在二级市场交易，前次发行股价参考了每股净资产，并依据2022年5月23日的评估报告价格确定股份公允价值，差额作为确定了股份支付的依据，本次定向发行价格参考每股净资产，公允价格参考评估报告。

2022年5月23日宁夏众和资产评估有限公司出具《银川中房物业集团股份有限公司因定向增发事宜拟确定股份支付费用涉及其股东全部权益价值资产评估报告》（众和评报字〔2022〕022号）。评估基准日：2021年12月31日。价值类型：市场价值。银川中房物业集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币肆亿壹仟玖佰贰拾伍万贰仟伍佰元（¥41,925.25万元）。折合每股8.03元/股，由于本次发行对象为公司董事、监事、高级管理人员、核心员工、业务骨干，公司本次股票发行适用股份支付准则进行会计处理，本次发行定价低于评估价格具有合理性。

（3） 报告期内权益分配情况

2021年5月17日召开的股东大会审议通过2020年年度权益分派方案，本次权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为79,448,285.71元，母公司未分配利润为77,437,539.42元，母公司资本公积为4,705,813.05元（其中股票发行溢价形成的资本公积为4,705,813.05元，其他资本公积为0元）。本次权益分派共计派送红股19,360,000股，转增4,640,000股，派发现金红利57,806,400.00元。

2020年9月10日召开的股东大会审议通过2020年半年度权益分派方案，本次权益分派基准日合

并报表归属于母公司的未分配利润为77,678,987.75元，母公司未分配利润为78,836,530.17元。本次权益分派共计派发现金红利16,416,000.00元。

2020年5月26日召开的股东大会审议通过2019年年度权益分派方案，权益分派基准日合并报表归属于母公司的未分配利润为68,637,449.54元，母公司未分配利润为68,762,707.86元。本次权益分派共计派发现金红利7,376,000.00元。

本次发行价格系综合考虑了宏观经济环境、公司所处行业、公司成长性、每股净资产、业绩基础、市场预期等多方面因素，将本次发行价格确定为 3.00 元/股，将有助于稳定管理团队、骨干员工，有效激发团队积极性，有利于公司的长远发展。

（四） 募集资金金额上限及资金用途

1、 募集资金金额上限

☒适用 ☐不适用

募集资金金额上限（元）	23,352,699.00

2、 募集资金使用情况

序号	募集资金使用项目	项目具体内容	预计投入金额（元）
1	补充流动资金	支付给职工以及为职工支付的现金、购买商品、接受劳务支付的现金	23,352,699.00
合计			23,352,699.00

3、 募集资金的使用管理

2022年5月27日，股份公司召开第二届董事会第二十二次会议，2022年6月17日，股份公司召开2022年度第三次临时股东大会，审议通过《关于设立募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》，公司将据此按照相关要求设立募集资金专户并与主办券商、开户银行签署三方监管协议。同时，公司已制定《募集资金管理制度》，本次募集资金到位后，公司将根据监管要求将募集资金存放于董事会指定的专户集中管理，严格按照《募集资金管理制度》的规定使用募集资金，做到专款专用，并接受中国证监会、全国股转公司、主办券商和开户银行的监督。

4、 其他应披露的事项

☐适用 ☒不适用

（五） 现有股东优先认购情况

☒适用 ☐不适用

1、 公司章程对优先认购安排的规定

公司现行有效的《公司章程》未规定公司本次定向发行前的现有股东的优先认购安排。

2、 本次发行优先认购安排

本次股票发行现有股东无优先认购安排。

根据 2022 年 5 月 27 日公司第二届董事会第二十二次会议、2022 年 6 月 17 日公司 2022 年第三次临时股东大会分别审议通过的《关于公司现有股东不享有本次发行股份优先认购权的议案》，明确公司本次定向发行前的现有股东不享有本次定向发行优先认购权。

（六） 发行对象及认购金额

1、 确定发行对象

☒适用 ☐不适用

序号	姓名/公司名称	认购人身份	认购数（股）	认购金额（元）	认购方式
1	宁夏中房发展	在册股东	3,969,233	11,907,699	现金
2	王钦玉	在册股东	400,000	1,200,000	现金
3	冯金祥	在册股东	70,000	210,000	现金
4	徐东志	在册股东	50,000	150,000	现金
5	张平	在册股东	50,000	150,000	现金
6	贾兴国	在册股东	50,000	150,000	现金
7	张敏	在册股东	10,000	30,000	现金
8	于燕	在册股东	10,000	30,000	现金
9	葛晓芳	在册股东	10,000	30,000	现金
10	师培勇	在册股东	10,000	30,000	现金
11	李玉平	在册股东	10,000	30,000	现金
12	陈培军	在册股东	10,000	30,000	现金
13	贺耀平	在册股东	10,000	30,000	现金
14	陈璞	在册股东	10,000	30,000	现金
15	虎小平	在册股东	10,000	30,000	现金
16	李金凤	在册股东	30,000	90,000	现金
17	苏凡	在册股东	5,000	15,000	现金
18	杨中宁	在册股东	5,000	15,000	现金
19	金莉	在册股东	5,000	15,000	现金
20	曹文利	在册股东	5,000	15,000	现金
21	丁虎	在册股东	5,000	15,000	现金
22	陈利华	在册股东	5,000	15,000	现金
23	叶云	在册股东	5,000	15,000	现金
24	杨雪梅	在册股东	5,000	15,000	现金
25	张丽	在册股东	5,000	15,000	现金
26	张军	在册股东	5,000	15,000	现金
27	薛靖	在册股东	5,000	15,000	现金
28	刘鹏	在册股东	5,000	15,000	现金
29	魏锡铭	在册股东	5,000	15,000	现金
30	苏静	在册股东	5,000	15,000	现金
31	郭翔	在册股东	5,000	15,000	现金
32	郭建仁	在册股东	5,000	15,000	现金
33	王新	在册股东	5,000	15,000	现金
34	杨东平	在册股东	5,000	15,000	现金
35	马泽民	在册股东	5,000	15,000	现金
36	闫志咏	在册股东	5,000	15,000	现金

37	白银才	在册股东	5,000	15,000	现金
38	杨学宏	在册股东	5,000	15,000	现金
39	陈绪将	在册股东	5,000	15,000	现金
40	王世凤	核心员工	400,000	1,200,000	现金
41	赵海燕	核心员工	300,000	900,000	现金
42	李洪阳	核心员工	100,000	300,000	现金
43	高海英	核心员工	100,000	300,000	现金
44	梁珍	核心员工	100,000	300,000	现金
45	周赫佳	核心员工	100,000	300,000	现金
46	苏辉	核心员工	100,000	300,000	现金
47	赵婷婷	核心员工	100,000	300,000	现金
48	毛晓锋	核心员工	100,000	300,000	现金
49	葛红艳	核心员工	100,000	300,000	现金
50	解联国	核心员工	60,000	180,000	现金
51	王小莉	核心员工	50,000	150,000	现金
52	马军	核心员工	50,000	150,000	现金
53	李宝山	核心员工	50,000	150,000	现金
54	张利宁	核心员工	50,000	150,000	现金
55	林志博	核心员工	50,000	150,000	现金
56	朱永平	核心员工	50,000	150,000	现金
57	解丽媛	核心员工	50,000	150,000	现金
58	杨富斌	核心员工	50,000	150,000	现金
59	李晓晓	核心员工	50,000	150,000	现金
60	魏小英	核心员工	50,000	150,000	现金
61	王涛	核心员工	50,000	150,000	现金
62	李继	核心员工	50,000	150,000	现金
63	王玉	核心员工	50,000	150,000	现金
64	李燕	核心员工	50,000	150,000	现金
65	陈艳	核心员工	50,000	150,000	现金
66	陈绪明	核心员工	50,000	150,000	现金
67	王淑燕	核心员工	50,000	150,000	现金
68	张永武	核心员工	50,000	150,000	现金
69	戴沪	核心员工	50,000	150,000	现金
70	任红兵	核心员工	50,000	150,000	现金
71	石立青	核心员工	50,000	150,000	现金
72	王福军	核心员工	50,000	150,000	现金
73	姚如丽	核心员工	50,000	150,000	现金
74	王颖	核心员工	45,000	135,000	现金
75	代娟	核心员工	45,000	135,000	现金
76	马小宁	核心员工	40,000	120,000	现金
77	陈文杰	核心员工	40,000	120,000	现金
78	李燕	核心员工	40,000	120,000	现金
79	马永平	核心员工	40,000	120,000	现金
合计			7,784,233	23,352,699	-

1. 宁夏中房发展集团有限公司，成立于 2020 年 12 月 1 日，注册资本 2500 万人民币，法定代表人为雷海燕，工商注册号 640000001002028，注册地址为宁夏银川市兴庆区北京东路 339 号 403

室，经营范围包括企业管理咨询、商务信息咨询、市场营销策划，为银川中房物业集团股份有限公司控股股东，持股比例 51%。华泰证券股份有限公司出具证明，已开立深市 A 股账户 0800464412。

2. 王钦玉，男，1963年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号 640xxxxxxxxxx0956，认购对象身份为在册股东、董事长，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0304214319。王钦玉为受限投资者。1985年7月毕业于西安陆军学院，1985年8月至1992年5月，在部队服兵役；1992年6月至1999年10月，供职于宁夏银都大酒店，任副总经理；1999年11月至2008年11月，供职于银川长城宾馆，任总经理；2008年至今，供职于公司，现任公司董事长，任期三年；并兼任银川市物业管理协会副会长、宁夏房地产业协会理事会副会长。现居住银川市兴庆区牡丹园。

3. 冯金祥，男，1966 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，经济师。身份证号 640xxxxxxxxxx1238，认购对象身份为在册股东、董事，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号：0304194554。冯金祥为受限投资者。1989 年 9 月至 1992 年 6 月在兰州商学院函授学习并取得专科学历。1988 年 7 月至 2000 年 12 月，供职于宁夏五交化公司，历任统计员、业务部经理；2001 年 1 月至今，供职于公司，历任部门经理，副总经理、执行总经理；现任公司董事、总经理，任期三年。同时兼任宁夏房地产协会物业专委会主任。现居住银川市兴庆区玺云台。

4. 徐东志，监事会主席，男，1972 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于中国政法大学法律专业，本科学历，初级物业管理师。身份证号 640xxxxxxxxxx0917，认购对象身份为在册股东、监事会主席，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0164127066。徐东志为受限投资者。1990 年 10 月至 2001 年 11 月在武警宁夏总队服役，2001 年 11 月至今供职于公司，历任安防部部长、办公室主任、副总经理，现任公司监事会主席，任期三年。现居住银川市兴庆区玺悦湾。

5. 张平，董事，女，1974 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于兰州商学院会计专业，本科学历，助理经济师。身份证号 640xxxxxxxxxx1522，认购对象身份为在册股东、董事，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号：0299330281。张平为受限投资者。1994 年 9 月至 2004 年 1 月，就职于新华百货公司职员，2004 年至 2011 年就职于银川中房商贸物业公司，历任项目经理、副总经理，2011 年 11 月至今供职于公司，现任公司董事、副总经理，任期三年。现居住银川市兴庆区唐槐园。

6. 贾兴国，董事，男，1970 年 11 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于西安电子科技大学机电专业，大专学历，助理工程师。身份证号 640xxxxxxxxxx0519，认购对象身份为在册股东、董事，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号：0303952750。贾兴国为受限投资者。1991 年 8 月至 2001 年 3 月，就职于银川拖拉机厂设备维修技师；2001 年 4 月至 2003 年 6 月，就职于银川昊都酒业配电设备管理技师；2003 年 7 月至今，供职于公司，历任

维修中心主任、公司总工程师，现任公司董事、副总经理，任期三年。现居住银川市兴庆区玺云台。

7. 张敏，监事，女，1978 年 6 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于宁夏广播电视大学工商行政管理专业，本科学历，高级项目管理师。身份证号 642xxxxxxxxxx0927，认购对象身份为在册股东、监事，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0304593799。张敏为受限投资者。2005 年 7 月至 2008 年 9 月，就职于银川长源石油天然气技术有限公司，历任办公室主任、董事长秘书；2008 年 10 月至今供职于公司，历任办公室主任，现任公司行政管理中心总监、监事会监事，任期三年。现居住银川市兴庆区玺云台。

8. 于燕，财务总监，女，1976 年 10 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于新疆石河子大学经济信息管理专业，本科学历，高级会计师。身份证号 640xxxxxxxxxx0020，认购对象身份为在册股东、财务总监，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0298943704。于燕为受限投资者。1998 年 9 月至 2000 年 8 月就职于农垦建设实业总公司任普通职员，2000 年 9 月至今就职公司，历任财部经理，现任公司财务总监，任期三年。现居住银川市贺兰县苏荷阳光小区。

9. 葛晓芳，董事会秘书，女，1980 年 2 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于陕西科技大学工商管理系经济秘书专业，大专学历。身份证号 140xxxxxxxxxx1520，认购对象身份为在册股东、董事会秘书，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0277934957。葛晓芳为受限投资者。2001 年毕业，2001 年 7 月至 2002 年 6 月，任山东枣庄华润纸业股份有限公司销售部职员，2003 年至今，就职于公司，历任办公室职员、品质部副经理、人力资源部经理、文宣信息中心经理，现任公司文宣信息中心总监、董事会秘书，任期三年。现居住银川市贺兰县海亮国际社区。

10. 师培勇，男，1974 年 07 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。身份证号码：640xxxxxxxxxx0614，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340915727。师培勇为受限投资者。1996 年毕业于宁夏工学院工业与民用建筑专业。1995 年 1 月至 2000 年 10 月工商银行银川市支行职员，2000 年 11 月至 2002 年 5 月宁夏银行职员，2002 年 7 月至今供职于公司，历任安防部经理、育城区域公司总经理，现任中城区域公司总经理，有丰富物业管理经验，为自治区级、市级相关物业类专家。现住址玺悦湾。

11. 李玉平，女，1970 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx0027，认购对象身份为在册股东，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0300737951。李玉平为受限投资者。2013 年 7 月毕业于宁夏广播电视大学企业管理专业，1986 年 7 月至 2000 年 6 月银川黄河米业，任化验员，2000 年 7 月至 2005 年 1 月自由职业，2005 年 6 月至今，供职于公司，历任客服经理、项目经理，现任石嘴山区域公司总经理，有丰富的物业管理经验。现住银川市贺兰县中房苏荷阳光。

12. 陈培军，男，1978 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号

码:642xxxxxxxxxx0055, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0342662039。陈培军为受限投资者。2001 年毕业, 曾任波斯登西北区销售经理, 2009 年至今供职于公司, 历任品质督查专员、分公司经理, 现任西宁区域公司总经理, 有丰富的物业管理经验, 现住银川市兴庆区玺云台。

13. 贺耀平, 男, 汉, 1973 年 9 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 高中学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx4713, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0340849768。贺耀平为受限投资者。1995 年 8 月至 1997 年 2 月, 在河南江河机械厂工作; 1997 年 3 月至 1998 年 12 月供职于河南显成科贸公司, 任办公室主任; 1999 年 1 月至 2002 年 6 月, 供职于香港冠合集团广东分公司维多利花园物业处, 任主任; 2002 年 9 月至今, 供职于公司, 历任客服经理、项目经理, 现任品质管理中心总监。有丰富的物业管理经验。现住宁夏银川市兴庆区丽景湖畔。

14. 陈璞, 男, 1982 年 5 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 专科学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx3097, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0340950638。陈璞为受限投资者。2003 年 7 月毕业于宁夏农业学校园林专业, 2003 年 8 月至 2007 年 1 月, 供职于宁夏园艺公司; 2007 年 3 月至今, 供职于公司, 历任绿化技术员、绿化养护部经理, 现任绿保中心总监。有丰富园林景观工程施工及养护经验。现住宁夏银川市兴庆区南辰雅园。

15. 虎小平, 男, 1975 年 7 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1816, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0340868079。虎小平为受限投资者。1996-1997 年于北京民族饭店实习, 1997-2013 年就职于宁夏中房长城宾馆, 2014 年-至今供职于公司, 历任企业经营发展中心总监、育城区域总经理, 兼任宁夏中房集团养老公司副总经理, 现住银川市兴庆区双怡苑小区。

16. 李金凤, 女, 1984 年 4 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx1580, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明, 证券账号 0304303033。李金凤为受限投资者。2004 年 7 月毕业于宁夏大学商务英语专业, 2021 年 8 月取得南开大学人力资源专业本科学历; 2004 年 9 月至 2009 年 8 月, 供职于固原中天物业管理有限公司, 任总经理助理; 2009 年 10 月至今, 供职于公司, 历任客服经理、人力资源专员, 现任公司人力资源中心总监, 有丰富的人事管理经验。现住宁夏银川市金凤区阅海万家 E 区。

17. 苏凡, 男, 1983 年 7 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0514, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340969131。苏凡为受限投资者。2008 年 7 月毕业于西北大学新闻专业, 2008 年 8 月至 2009 年 12 月, 在中冶美利纸业集团有限公司工作; 2010 年 3 月至 2010 年 12 月, 就职于中房小额贷款公司, 任办公室主任; 2011 年 1 月至今, 供职于公司, 历任督导专员、项目

经理，现任育城区域公司副总经理。有丰富的物业管理经验。现住宁夏银川兴庆区民族北街博文堂公寓。

18. 杨中宁，男，1979 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0599，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340861186。杨中宁为受限投资者。2002 年 7 月毕业于国家开放大学行政管理专业，1996 年 12 月至 1999 年 12 月，在部队服兵役；2000 年至 2009 年 4 月，供职于长城宾馆，负责酒店安全管理；2009 年 5 月至今，供职于公司，历任安全经理、项目经理，现任中城区域公司副经理，有丰富的消防安全管理经历。现住宁夏银川瑞士花园小区。

19. 金莉，女，1977 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份号码:640xxxxxxxxxx0349，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0305003814。金莉为受限投资者。2000 年 7 月毕业于西北民族学院计算机专业，2000 年 8 月至 2001 年 8 月，供职于宁夏外商投资物资有限公司负责办公室事务管理，2001 年 9 月至 2003 年 2 月在外地学习；2003 年因产假休养；2004 年 8 月至今供职于公司，历任客服经理、财务出纳、项目经理，分公司副经理，现任富城区域公司总经理助理，有丰富的项目管理经验。现居住在银川市金凤区阅海万家 F1 区。

20. 曹文利，男，1974 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0979，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0219212834。曹文利为受限投资者。1995 年 7 月毕业于宁夏建设职业技术学院，1995-1998 年在区建一公司分公司工作，1998 年至今供职于公司，历任维修技师、维修主管，现任工程保障中心水暖部经理，有丰富的水暖维修管理经验，现居住在宁夏银川市贺兰德胜地中海小区。

21. 丁虎，男，1972 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1515，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340825689。丁虎为受限投资者。1990 年 1 月至 1995 年 7 月，供职宁夏化工试验厂；1995 年 9 月至 2005 年 3 月，供职于宁夏国际饭店；2005 年 3 月至今，供职于公司，历任电梯维修技师、电梯部经理，现任工程保障中心副总监；高级工程师。现住宁夏银川市贺兰县悦然居。

22. 陈利华，男，1981 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码:620xxxxxxxxxx1218，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340854116。陈利华为受限投资者。2002 年 7 月毕业于甘肃工业职业技术学院，2002 年 7 月至今，供职于公司，历任维修中心调度、维修经理，再任工程运管保障中心副总监，土建工程部经理。有丰富的公共设施设备，建筑结构装饰装修和建筑施工与修缮管理经验。现住宁夏银川市金凤区宝湖庭院小区。

23. 叶云，女，1978 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号

码:640xxxxxxxxxx1524, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明, 证券账号 0316811989。叶云为受限投资者。1996 年 7 月毕业于中央党校, 2001 年 7 月至今供职于公司, 历任客服经理、项目经理, 现任富城区域副总经理。有丰富的住宅物业管理经验。现住宁夏银川市兴庆区城市一号小区。

24. 杨雪梅, 女, 1972 年 12 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1241, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0340858963。杨雪梅为受限投资者。1993 年年 3 月至 1998 年 5 月, 在银川市科协科技咨询服务中心任职; 1999 年 1 月至 2005 年 1 月, 供职商城宾馆前台, 2005 年 3 月至今, 供职于公司, 历任客服经理、项目经理, 现任育城区域公司副总经理。现住宁夏银川市兴庆区锦泰花园。

25. 张丽, 女, 1981 年 6 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx0026, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0343223519。张丽为受限投资者。2001 年至 2007 年经营个体商铺; 2007 年至 2010 年, 就职于深圳瑞声科技有限公司; 2010 年至今, 供职于公司, 历任客服经理、分公司经理, 现任中城区域公司副总经理; 现住宁夏银川市贺兰县中房悦然居小区。

26. 张军, 男, 1971 年 6 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx2113, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340915765。张军为受限投资者。1992 年至 2000 年 10 月, 在银川大自然宾馆餐饮部(后厨)工作, 任后勤主管, 2000 年 10 月至 2002 年 5 月在家照顾家人; 2002 年 6 月至今供职于公司, 历任安防经理、分公司经理, 现任中城区域公司副总经理, 现住宁夏银川市贺兰县中房苏荷阳光小区。

27. 薛靖, 女, 1983 年 2 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1223, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0342275240。薛靖为受限投资者。2004 年 7 月毕业于中国广播学院工商管理专业, 2006 年 4 月至今, 供职于公司, 历任客服经理、分公司经理, 现任富城区域副总经理。有丰富的物业管理经验。现住宁夏银川市金凤区阅海万家 F2 区。

28. 刘鹏, 男, 1979 年 9 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 专科学历。身份证号码:320xxxxxxxxxx0836, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0341376386。刘鹏为受限投资者。1999 年 7 月毕业于中国矿业大学矿山测量专业, 2000 年 9 月至 2008 年, 在徐州矿务集团旗山煤矿任地质测量科科员; 2008 年 3 月至今, 供职于公司, 历任项目经理, 现任富城区域公司副总经理, 有丰富的物业管理经验。现住宁夏银川市兴庆区民族北街 100 号。

29. 魏锡铭, 男, 1972 年 6 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1219, 认购对象身份为在册股东, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的

开户证明，证券账号：0219023790。魏锡铭为受限投资者。1990年3月至1992年11月，在部队服役；1993年8月至1996年6月，供职于银川中房公司；1996年6月至2012年11月，供职于银川中房商贸物业公司，任项目经理；2012年11月至今，供职于公司，现任富城区域公司副总经理。现住宁夏银川市兴庆区牡丹园小区。

30. 苏静，女，1980年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx2426，认购对象身份为在册股东，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号：0302411172。苏静为受限投资者。2007年毕业于，2002年5月至2005年6月就职于宁夏二建集团预算员，2005年6月至今就职公司，历任统计核算部经理，现任计财中心副总监，现居住银川市贺兰县苏荷阳光小区。

31. 郭翔，女，1974年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx0927，认购对象身份为在册股东，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0315714200。郭翔为受限投资者。1990年1月至1995年12月，供职于银川二毛厂，任质检员；1996年2月至2001年7月，供职于新华百货购物中心，营业员；2001年8月至今供职于公司，历任客服经理、分公司经理、项目经理，现任富城区域公司项目经理，有丰富的物业管理经验。现住宁夏银川市贺兰县悦然居。

32. 郭建仁，男，1975年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码：642xxxxxxxxxx0034，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0342276188。郭建仁为受限投资者。2002年6月至今，供职于公司，历任客服经理、安防经理，现任固原项目部项目经理。有丰富的消防安全管理经验。现住宁夏银川市兴庆区庆丰苑。

33. 王新，男，1966年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx1219，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340966539。王新为受限投资者。

1985年10月至2004年10月在交通厅区运输公司任司机，2005年8月至今，供职于公司，历任安防班长、安防副经理，现任育城区域公司安防经理，现住宁夏银川兴庆区西桥一巷。

34. 杨东平，男，1970年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码：642xxxxxxxxxx2038，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0219280967。杨东平为受限投资者。1992至1997年，就职于宁夏科技馆，从事综合维修和消防安全管理；1998年至2000年，就职于宁夏家电维修中心负责电器售后维修；2001年至2007年，在海宝机电维修部工作；2008至今，供职于公司，从事弱电和消防维修维保工作，现任银川中房物业智能科技有限公司消防工程部经理，有丰富的设施设备运行、维修管理经验。现住宁夏银川市兴庆区海宝小区。

35. 马泽民，男，1977年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx0912，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的

开户证明，证券账号：0219137357。马泽民为受限投资者。1997 年至 2001 年 10 月，供职于银川吉祥铝型材厂；2002 年 3 月至 2003 年 5 月，供职于银利电气公司；2003 年 5 月至 2006 年 3 月，供职于隆安物业电气维修；2006 年 3 月至 2006 年 10 月，供职于电气消防检测公司；2006 年 10 月至今，供职于公司，担任维修技师，现任工程保障中心电气部经理。有丰富的电气安全管理经验。现住宁夏银川市金凤区金钻名座小区。

36. 闫志咏，男，1974 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1819，认购对象身份为在册股东，根据中信证券股份有限公司宁夏分公司出具的开户证明，证券账号 0317514134。闫志咏为受限投资者。1992 年 8 月至 1992 年 9 月，供职于银川中房综合服务公司，任职员；1992 年 10 月至 1994 年 2 月，供职于中房银川公司工程科，从事工程质量监督和房屋查验工作；1994 年 3 月至 1995 年 2 月，供职于银川中房综合服务公司，从事建材经营工作；1995 年 3 月至今，供职于公司，任公司验房主管，有丰富的房屋查验管理经验。现住宁夏银川市金凤区宝湖湾小区。

37. 白银才，男，1964 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0931，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340945423。白银才为受限投资者。1986 年 1 月至 2006 年 9 月，在宁夏第一建筑工程公司工作，从事建筑电气设备安装、调试工作；2006 年 10 月至今供职于公司，从事物业工程设施设备维修工作。现任富城区域公司维修经理，有丰富的设施设备运行、维修管理经验。现住宁夏银川市西夏区怀远小区。

38. 杨学宏，男，1967 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0335，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340934291。杨学宏为受限投资者。1988 年至 1996 年，供职于宁夏化工实验厂任机动车段长，1997 年至 2002 年，供职于宁夏工会大厦任工程部主管，2004 年至今供职于公司，从事维修工作，为高级电工技师，现住宁夏银川市兴庆区德胜一区 10 号楼。

39. 陈绪将，男，1971 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0355，认购对象身份为在册股东，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340826299。陈绪将为受限投资者。1988 年 12 月 2002 年 1 月，供职于宁夏农垦轮胎翻新厂；2002 年 1 月至 2010 年 9 月，供职于银川胶带厂，任动力车间副主任；2010 年 10 月至今，供职于公司，现任公司电梯工程部主管，有丰富的电梯安全管理经验。现住宁夏银川市金凤区幸福岛小区。

40. 王世风，女，1978 年 4 月 12 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx1265，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0342093627。2001 年 7 月参加工作，供职于中房物业公司长期从事物业服务管理工作，历任客服经理、分公司经理，总经理助理。2012 年 7 月供职于宁夏中瀛泰富物业服务有限

公司，任总经理至今，2022年5月24日银川中房物业集团股份有限公司并购宁夏中瀛泰富物业服务股份有限公司51%股权，现任宁夏中瀛泰富物业服务股份有限公司的总经理。有丰富的物业基础知识、实际操作经验丰富、管理企业能力强。现住银川市兴庆区中瀛御景。

41. 赵海燕，男 1976 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中央党校函授本科学历。身份证号码：612xxxxxxxxxx0056，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0342088644。1993 年参加工作，退役后先后在乡镇、中卫市市直部门工作，2014 年至今，任银川中房物业集团下属控股公司宁夏中瀛泰富物业服务股份有限公司副总经理，有丰富的基层管理和经营工作经验。现住银川市金凤区天润府小区

42. 李洪阳，男，1989 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx0610，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340951063。2011 年 6 月参加工作，2011 年 6 月参加工作，供职于公司长期从事物业服务管理和经营工作，历任客服经理、业务专员、业务主管、部门经理、中心副总监等职务，有丰富的物业基础管理和业务经营工作经验。现住银川市金凤区海珀兰轩。

43. 高海英，女，1982 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx0028。认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340914323。2005 年 7 月参加工作，供职于公司，长期从事园林景观工程施工管理工作，历任景观工程师、项目经理、部门经理、中心副总监等职务，有丰富的工程施工管理工作经验。现住银川市永宁县望远镇逸都花园。

44. 梁珍，女，1982 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码：610xxxxxxxxxx042X。认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340914057。2005 年 11 月参加工作，长期从事财务管理相关工作，先后从事过收银、出纳、稽核会计、批发零售业、餐饮服务业一般纳税人主管会计，2011 年供职于公司，历任主管会计、计划财务中心财务部、审计部经理，现任计划财务中心财务部副总监，有丰富的账务处理、纳税处理和财务管理工作经验。现住银川市兴庆区雅和苑。

45. 周赫佳，男，1983 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码：640xxxxxxxxxx031X，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340915390。2007 年 3 月参加工作，长期从事企业大学构建，企业人才组织训培体系构建、企业培训体系组织实施和企业内训师组建以及体验式培训项目组织实施工作，历任办公室主任、副总经理等职务，2019 年供职于公司，任培训总监职务，有丰富的企业管理工作。现住

银川市永宁县望远镇三沙源九区。

46. 苏辉, 女, 1981 年 11 月 19 日出生, 中国国籍, 境外永居留权, 大专学历, 身份证号码: 640xxxxxxxxxx1226, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340967641。1999 年参加工作, 长期从事服务行业工作。2009 年供职于公司, 历任客服经理、主任管理员、项目经理, 现任育城区域公司副总经理, 有丰富的物业管理经验。现居住于银川市金凤区阅海万家 F1 区。

47. 赵婷婷, 女, 1986 年 8 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx0026。认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341317519。2011 年供职于公司, 历任客服经理、项目经理, 现任吴忠区域公司总经理, 有多种业态丰富的物业管理经验。现住宁夏银川市贺兰县中房悦然居。

48. 毛晓峰, 女, 1975 年 6 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx092X, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0340915785, 1997 年 9 月参加工作, 长期从事物业服务工作, 2015 年供职于公司, 历任项目经理、分公司经理, 现任中城区域公司副总经理职务, 有丰富的物业管理工作经验。现住宁夏回族自治区银川市金凤区满城街臻君豪庭小区。

49. 葛红艳, 女, 1979 年 10 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码: 630xxxxxxxxxx0049, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341033410。1999 年参加工作, 2004 年 9 月供职于宁夏中房西宁物业公司, 长期从事物业工作, 历任代理部经理、综合部经理、公司总经理助理, 现任西宁物业副总经理职务, 有丰富的物业管理工作经验。现住青海省西宁市城中区体育巷 9 号。

50. 解联合国, 男, 1972 年 1 月 10 日出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历, 身份证号码: 630xxxxxxxxxx2019, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341036155。1993 年参加工作, 主要从事维修管理, 2020 年 8 月供职于宁夏中房西宁物业公司, 长期从事物业工作, 现任宁夏中房西宁物业副总经理职务, 有丰富的物业管理经验, 现住青海省大通县园林北路锦绣煤苑小区。

51. 王小莉, 女, 1980 年 7 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 642xxxxxxxxxx2227, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340879337。2011 年 6 月前居家, 2011 年 6 月参加工作, 商超销售管理工作,

2014 年供职于公司，历任分公司客服、分公司客服主管、项目副经理、项目经理等职务，现任中城区域公司总经理助理职务，有丰富的物业管理工作经验。现住银川市兴庆区银佐家园。

52. 马军，男，1962 年 8 月 16 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，退伍军人。身份证号码:640xxxxxxxxxx2135，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340902099。1979 年 12 月入伍兰州军区，1983 年 1 月退出现役，1983 年 7 月入职宁夏喷灌机械厂职工，2009 年 5 月供职于公司，历任安防班长，安防队长，客服主管，项目经理，现任中城区域公司总经理助理。现住宁夏银川市金凤区金域蓝湾。

53. 李宝山，男，1977 年 5 月 24 日出生，中国国籍，无境外永久居留权，退伍军人。身份证号码 640xxxxxxxxxx2735。认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0340966741。1994 年 12 月至 1997 年 12 月在武警部队服役，1998 年参加工作长期从事公司经营与管理工作，2018 年供职于公司，历任项目经理，现任育城区域公司部经理助理，具有较丰富的管理经验。现住银川市金凤区银新苑四区。

54. 张利宁，女，1973 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0344，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0340878064。1991 年 1 月参加工作，2008 年 6 月供职于公司，从事物业服务工作，历任客服人员、主任管理员、项目经理等职务，现任育城区域公司总经理助理职务，有丰富的保洁服务、物业管理工作经验。现居住：银川市金凤区长城中路丽园南三期。

55. 林志博，男，1995 年 07 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx0910，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号：0343266332。2017 年 7 月参加工作，长期从事物业管理招投标工作，历任部门主管、部门副经理、部门经理、总经理助理等职务，有丰富的物业市场拓展和政府采购招投标工作经验。现住宁夏回族自治区银川市贺兰县中房苏荷阳光。

56. 朱永平，男，1987 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx081X，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过，根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明，证券账号 0341040107。2009 年 9 月参加工作，长期从智能化设备安装、维保及管理经营工作，2014 年供职于公司，历任维修技师、维修主管、部门经理等职务，现任智能科技有限公司经理，有丰富的智能化设备工程安装及物业维修的管理工作经验。现住宁夏银川市兴庆区庆丰苑小区。

57. 解丽媛，女，1989 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。身份证号码:640xxxxxxxxxx2140，认购对象身份为新认定核心员工，已经公司第二届董事会第二十二次会

议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0219416636。2012 年 7 月参加工作,长期从事行政后勤管理工作,任一级消防工程师、部长助理、办公室主任、统计等职务,2020 年供职于公司,任消防工程助理,有丰富的行政管理工作和扎实的消防理论基础。现住宁夏银川市金凤区墅城。

58. 杨富斌,男,1985 年 9 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,大专学历。身份证号码:622xxxxxxxxxx4333。认购对象身份为新认定核心员工,已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0340936788。2005 年 7 月参加工作,从事智能化系统的管理和施工维修,2014 年 4 月供职于公司,历任电梯维保工程师、区域电梯维保组长,长期从事电梯的维修保养,有丰富的电梯维保工作经验。现住宁夏回族自治区银川市贺兰县银河西路安鑫花园。

59. 李晓晓,男,1987 年 3 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx1817,认购对象身份为新认定核心员工,已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0174642817。2011 年 1 月供职于公司,从事物业工程维修和管理的工作,历任工程班长,工程主管,区域工程经理等职位,现任富城区域公司工程副经理。有较强的工程技术作品,曾获物业行业技能竞赛全国第 13 名。现住宁夏银川市金凤区黄河路福州街交叉口金地花园 D 区。

60. 魏小英,女,1982 年 11 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,本科学历。身份证号码:642xxxxxxxxxx0663。认购对象身份为新认定核心员工,已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0340876701。2004 年 6 月毕业于银川财经职业技术学院,2004 年 6 月至 2011 年 3 月任职于宁夏元丰纸业职工,2011 年 4 月至 2012 年 12 月任职于银川市君豪实业有限公司主管会计;2013 年 3 月供职于公司,历任财务中心会计主管,现任财务部副经理。现住银川市贺兰县苏荷阳光小区。

61. 王涛,男,1978 年 3 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,高级面点师。身份证号码 640xxxxxxxxxx1535。认购对象身份为新认定核心员工,已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0340914011。1993 年参加工作,长期从事餐饮工作,历任西点部主管,面点车间主任,西餐厨师长,2015 年供职于公司,历任主管管理员,项目部经理等职务,现任行政管理中心综合部主管,有丰富的餐饮管理经验。现住宁夏银川兴庆区解放西街昊盛小区。

62. 李继,女,1982 年 7 月出生,中国国籍,无境外永久居留权,大专学历。身份证号码:532xxxxxxxxxx0445,认购对象身份为新认定核心员工,已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过,根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明,证券账号:0340908185。2005 年 7 月参加工作,长期从事物业管理和法务工作,2012 年供职

于公司，历任法务专员、部门主管、经理等职务，现任行政管理中心法务部经理，有丰富的法务管理工作经验。现住宁夏银川市兴庆区新华西街新宁园。

63. 王玉, 女, 1986 年 10 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码: 620xxxxxxxxxx4522, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340906243。2009 年 9 月参加工作, 长期从事采编、宣传等品牌运营相关工作, 历任高级编辑、主编, 2019 年供职于公司, 任品牌运营经理, 在企业宣传及品牌运营上有丰富的实战经验。现住银川市贺兰县万科翡翠湖望园。

64. 李燕, 女, 1977 年 9 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 642xxxxxxxxxx0343, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340943941。1998 年在宁夏益木家具股份有限公司任统计员, 2002 年在宁夏天波实业公司任客服主管; 2004 年 7 月参加工作, 2007 年供职于公司, 长期从事物业服务工作, 历任客服经理, 主管职务, 现任中城区域公司高级项目经理职务, 有丰富的物业服务管理工作经验, 现住宁夏银川市兴庆区唐徕花园 B 区。

65. 陈艳, 女, 1977 年 2 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权。身份证号码: 622xxxxxxxxxx7124, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340968379。2006 年 3 月前居家, 2006 年 3 月参加工作并供职于公司, 长期从事物业管理工作, 历任分公司客服经理、主任管理员、项目经理等职务, 现任育城区域公司高级项目经理, 有丰富的服务工作经验及管理经验。现住银川市金凤区阅海万家 F1 区。

66. 陈绪明, 男, 1976 年 1 月 19 日出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 630xxxxxxxxxx0012, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341036437。1995 年 7 月参加工作, 于 2004 年供职于公司, 长期从事房地产开发、物业经营管理和相关服务工作, 历任开发公司综合部职员、物业公司项目副经理等职务, 现任宁夏中房西宁物业项目经理职务, 有丰富的物业服务经营管理经验。现住青海省西宁市城东区夏都大街 222 号。

67. 王淑燕, 女, 1974 年 4 月 20 日出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 630xxxxxxxxxx0023, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341029822。1993 年 7 月参加工作, 长期从事物业经营管理和相关服务工作, 2007 年供职于公司, 历任维修中心调度员、客服经理、项目副经理, 现任宁夏中房西宁物业项目经理职务, 具备专业的管理知识, 有良好的沟通和抗压能力、丰富的物业服务经营管理工作和处

理紧急事件及舆情的工作经验。现住青海省西宁市城东区夏都大街 222 号。

68. 张永武, 男, 1972 年 3 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权。身份证号码: 642xxxxxxxxxx0977, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340968176。1995 年 3 月参加工作长期从事餐饮管理, 1996 年供职于公司从事物业管理服务工作, 历任公司部门经理、公司项目经理等职务, 有丰富的企业管理工作和党务工作经验。现住银川市兴庆区唐徕小区。

69. 戴沪, 女, 1980 年 1 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx0024, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340933508。1998 年 7 月供职于公司, 长期从事服务行业管理和经营工作, 历任酒店前台接待、收银、大堂经理; 物业公司客服经理, 现任富城区域公司高级项目经理职务, 有丰富的服务行业管理工作经验。现住银川市兴庆区景墨家园。

70. 任红兵, 男, 1982 年 3 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 622xxxxxxxxxx2911, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341129022。2000 年 3 月参加工作并供职于公司, 长期从事酒店、物业管理工作, 历任安防领班、安防经理、经营发展中心车场主管、副经理等职务, 现任经理等职务。现住宁夏银川市西夏区西花园南路西花园小区。

71. 石立青, 女, 1969 年 1 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权。身份证号码: 642xxxxxxxxxx0000, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340875916。1990 年 9 月参加工作, 长期从事财务工作, 2000 年从职于公司, 历任公司财务副经理、公司财务经理等职务, 有丰富的企业财务管理工作经验。现住银川市兴庆区清和北街兴泰隆公寓。

72. 王福军, 男, 1979 年 10 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 630xxxxxxxxxx2933, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0341040631。2000 年 10 月参加工作并供职于公司, 长期从事房产中介和物业多种经营工作, 历任中介主管、物业多种经营部经理, 党支部组织委员等职务, 有丰富的工作经验和管理经验。现住青海省西宁市城东区湟中路 106 号。

73. 姚如丽, 女, 1980 年 2 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码: 642xxxxxxxxxx1683, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证

明, 证券账号: 0341088693。2001 年 7 月供职于公司, 长期从事物业管理工作, 历任主管、综合部经理等职务, 有丰富的物业管理工作经验。现住银川市兴庆区长宁园 3-1-501。

74. 王颖, 女, 中共党员, 1987 年 7 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx9072X, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0340914021。2009 年 9 月供职于公司, 长期从事公司行政管理工作, 历任分公司客服经理、公司行政管理中心综合部主管, 现任行政管理中心综合部经理职务, 有丰富的行政管理工作经验。现住宁夏银川市兴庆区海宝路景墨家园 A 区。

75. 代娟, 女, 1982 年 3 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码: 632xxxxxxxxxx0020, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号 0341045842。2003 年 6 月参加工作, 主要从事行政管理, 2008 年供职于公司, 长期从事行政管理和品牌宣传工作, 历任分公司客服经理、公司秘书、企业内训师, 现任宁夏中房西宁物业综合部经理职务, 有丰富的行政管理和品牌宣传工作经验。现住青海省西宁市城中区夏都大街 225 号夏都家园南区。

76. 马小宁, 男, 1996 年 1 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 本科学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx3618, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0343337706。2019 年 11 月参加工作, 供职于公司长期从事物业信息化管理和运营工作, 历任信息专员、部门主管等职务, 有丰富的信息化管理和信息运营工作经验。现住银川市清静巷玺悦大厦 34 号楼。

77. 陈文杰, 男, 1988 年 3 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 高中学历。身份证号码: 640xxxxxxxxxx1215, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0343127888。2010 年 8 月至 2019 年 10 月, 个体经营理发店; 2019 年 12 月参加工作, 供职于公司长期从事物业服务管理和经营工作, 现任案场部经理, 有丰富的物业基础管理和业务经营工作经验, 现居住银川兴庆区海宝小区。

78. 李燕, 女, 1977 年 4 月出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 中专学历。身份证号码 640xxxxxxxxxx0024, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0343304981。1997 年 9 月至 2014 年 2 月供职于长城宾馆; 2014 年 5 月至今, 供职于银川中房物业集团股份有限公司, 现任富力城项目客服经理, 有丰富的物业管理经验, 现居住银川市兴庆区庆兴苑小区。

79. 马永平, 男, 1972 年 7 月 27 日出生, 中国国籍, 无境外永久居留权, 函授专科学历。身

份证号码:6401xxxxxxxxxxxx1254, 认购对象身份为新认定核心员工, 已经公司第二届董事会第二十二次会议和 2022 年第三次临时股东大会审议通过, 根据中信证券南京庐山路证券营业部出具的开户证明, 证券账号: 0343701146。1990 年 3 月至 1995 年, 在银川市中房第一建筑工程公司工作, 1995 年至今天供职于公司, 现任职行政管理中心综合部主管, 有丰富的车辆管理经验。现居住宁夏银川市兴庆区锦泰花园。

2、未确定发行对象

☐适用 ☒不适用

三、新增股份的限售安排

(1) 依据《公司法》《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》《公司章程》规定, 董事、监事、高级管理人员认购本次发行股票, 执行上述法定限售的规定。

(2) 认购人认购的本次发行的股票, 认购人承诺自愿锁定三年, 自本次定向发行的新增股份在中国证券登记结算有限公司完成登记之日起算。

四、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次发行完成后, 公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的持股比例共享。

五、其他需要披露的事项

☒适用 ☐不适用

1、挂牌同时发行股份支付测算过程

银中物业挂牌同时发行股份支付费用测算表

单位: 元

序号	定增股东	定增股数 (1)	定增单价 (元/股) (2)	预计的公允价值 (元/股) (3)	每股股份支付 (4) = (3) - (2)	股份支付费用确认 金额 (5) = (1) * (4)
1	宁夏中房发展集团有限公司	3,969,233	3	8.03	5.03	注: 716,244.00
2	王钦玉	400,000	3	8.03	5.03	2,012,000.00
3	冯金祥	70,000	3	8.03	5.03	352,100.00
4	徐东志	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
5	张平	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
6	贾兴国	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
7	张敏	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
8	于燕	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00

9	葛晓芳	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
10	师培勇	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
11	李玉平	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
12	陈培军	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
13	贺耀平	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
14	陈璞	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
15	虎小平	10,000	3	8.03	5.03	50,300.00
16	李金凤	30,000	3	8.03	5.03	150,900.00
17	苏凡	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
18	杨中宁	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
19	金莉	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
20	曹文利	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
21	丁虎	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
22	陈利华	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
23	叶云	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
24	杨雪梅	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
25	张丽	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
26	张军	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
27	薛靖	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
28	刘鹏	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
29	魏锡铭	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
30	苏静	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
31	郭翔	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
32	郭建仁	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
33	王新	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
34	杨东平	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
35	马泽民	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
36	闫志咏	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
37	白银才	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
38	杨学宏	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
39	陈绪将	5,000	3	8.03	5.03	25,150.00
40	王世凤	400,000	3	8.03	5.03	2,012,000.00
41	赵海燕	300,000	3	8.03	5.03	1,509,000.00
42	李洪阳	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
43	高海英	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
44	梁珍	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
45	周赫佳	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
46	苏辉	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
47	赵婷婷	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00

48	毛晓锋	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
49	葛红艳	100,000	3	8.03	5.03	503,000.00
50	解联国	60,000	3	8.03	5.03	301,800.00
51	王小莉	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
52	马军	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
53	李宝山	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
54	张利宁	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
55	林志博	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
56	朱永平	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
57	解丽媛	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
58	杨富斌	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
59	李晓晓	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
60	魏小英	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
61	王涛	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
62	李继	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
63	王玉	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
64	李燕	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
65	陈艳	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
66	陈绪明	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
67	王淑燕	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
68	张永武	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
69	戴沪	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
70	任红兵	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
71	石立青	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
72	王福军	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
73	姚如丽	50,000	3	8.03	5.03	251,500.00
74	王颖	45,000	3	8.03	5.03	226,350.00

75	代娟	45,000	3	8.03	5.03	226,350.00
76	马小宁	40,000	3	8.03	5.03	201,200.00
77	陈文杰	40,000	3	8.03	5.03	201,200.00
78	李燕	40,000	3	8.03	5.03	201,200.00
79	马永平	40,000	3	8.03	5.03	201,200.00
	合计	7,784,233				19,905,694.00

注：雷鹏、何斌合计持有宁夏中房发展集团有限公司股份 3.59%，并担任公司董事、监事职务。股份支付采用穿透处理方式进行计算。股份支付费=（5）=（1）*（4）* 3.59%。

2、股份支付对财务的影响

2022 年挂牌同时定向发行涉及的股份支付金额 19,905,694.00 元，作为非常性损益一次性计入当期损益，对当期损益影响金额 19,905,694.00 元。占 2021 年度利润总额 40,979,574.68 元的 48.57%。

第六节 申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明

申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：



王钦玉



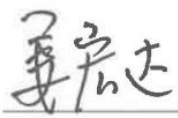
冯金祥



张平



贾兴国



姜宏达



雷鹏



廖桂君

全体监事（签字）：



徐东志



张敏



何斌



李羚



李冲

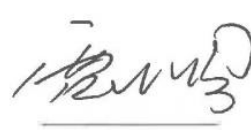
全体高级管理人员（签字）：



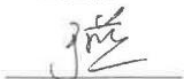
冯金祥



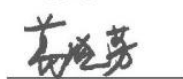
张平



贾兴国



于燕



葛晓芳

法定代表人（签字）：



王钦玉

银川中房物业集团股份有限公司

2022年10月26日



主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 王喜东
王喜东

项目小组人员签字： 王喜东
王喜东

杨杰
杨杰

曾倩倩
曾倩倩

法定代表人：王琳晶

法宝代表人授权代表人（签字）：

张伟
张伟



恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人授权书

兹授权张伟先生(身份证号: 37082319710211111X; 公司职务: 总经理)代表我公司法定代表人签署以下债券承销业务、保荐及承销业务、财务顾问业务(包括重大资产重组独立财务顾问业务)、新三板业务项目文件(监管部门要求必须由法定代表人签署的申报文件除外);

一、债券承销业务

(一) 投标文件。

(二) 业务协议, 包括: 项目意向合作协议、主承销协议(包括代销协议)、承销团协议、债权代理协议(包括协议及债券持有人会议规则)、受托管理协议(包括协议及债券持有人会议规则)、资产抵质押合同、抵质押资产监管协议、募集资金专项账户监管协议、专项偿债账户监管协议、项目收入归集专户资金监管协议、可交换公司债券股票质押协议、信托协议、股票担保协议、财务顾问协议、公司债券担保三方协议、债券认购协议, 上述协议的补充协议、解除协议/终止协议、廉政协议书等。

(三) 公司债券和企业债券申报文件申报、答复反馈、封卷等业务文件, 包括: 公司债券募集说明书中的主承销商声明、公司债券募集说明书中的受托管理人声明、公司债券主承销商核查意见、企业债券募集说明书的声明(包括作为主承销商和债权代理人的声明)、企业债券信用承诺书、企业债券主承销商无顾问费等协议支出的承诺书、关于准确填报发行申请材料的承诺函等。

(四) 发行、上市/挂牌及存续期所需出具的文件, 包括: 债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函、关于通过电子化系统申领持有人名册业务的承诺函等。

二、保荐及承销业务

(一) 投标文件。

(二) 业务协议, 包括: 项目意向(框架)合作协议、保密协议、财务顾问协议、上市辅导协议(辅导协议)、承销协议(主承销、副主承销)、承销团协议、分销协议、保荐协议、资金监管协议、持续督导协议、律师见证协议、战略投资者/超额配售下投资者的认购协议, 上述协议的补充协议、解除协议/终止协议等。

(三) 辅导备案相关文件和辅导验收相关文件。

(四) IPO、定向增发、公开增发、可转债、配股、公开发行股票并在精选

此复印件仅用于
2022年10月6日

恒泰长财证券
骑缝专

层挂牌等保荐承销项目发行、登记上市相关文件（包括但不限于主承销商授权办理人授权书、保荐机构授权委托书），保荐承销项目的保荐总结报告，网下投资者数字证书推荐券商承诺书（深交所）。

三、财务顾问业务（包括重大资产重组财务顾问业务）

（一）投标文件。

（二）业务协议，包括：保密协议、独立财务顾问协议、财务顾问协议、承销协议、承销团协议、资金监管协议、持续督导协议、意向合作协议，上述协议的补充协议、解除协议/终止协议等。

（三）申报及持续督导文件，包括：重组报告书中的独立财务顾问声明、独立财务顾问/财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复、独立财务顾问/财务顾问声明及承诺函、财务顾问专项授权书等。

四、新三板业务

（一）投标文件。

（二）业务协议，包括：保密协议、独立财务顾问协议、财务顾问协议（含摘牌财务顾问）、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、终止持续督导协议、资金监管协议、意向合作协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、挂牌协议，上述协议的补充协议、解除协议/终止协议等。

（三）申报及反馈回复文件，包括：公开转让说明书、无异议函（主办券商签字版）、主办券商推荐工作报告、股票定向发行说明书、重大资产重组预案、重大资产重组预案之独立财务顾问核查意见、重大资产重组报告书、重大资产重组之独立财务顾问报告书、重大资产重组实施情况的专项核查意见、收购报告书、收购报告书之财务顾问报告书、作为被收购方财务顾问出具的财务顾问报告书等。

本授权有效期为：2021年7月1日至2023年6月30日

本授权书一式五份，除授权人、被授权人、综合管理部、合规风控部各执一份外，另有一份作为相关授权文件之报送材料附件备用

授权单位：恒泰长财证券有限责任公司（盖章）

法定代表人签字：

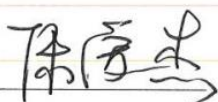
被授权人签字：

年 月 日

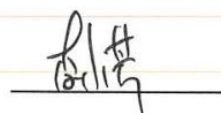
律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

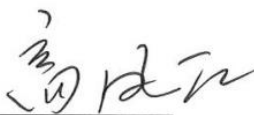


陈爱杰



李小芳

律师事务所负责人（签字）：



高凤江

北京大成（银川）律师事务所

2022 年 10 月 26 日



审计机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



张冀



张志洋

会计师事务所负责人（签字）：



吕彬

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

2022年10月26日



关于公司设立时的评估机构不出具相关声明的说明

银川中房物业集团股份有限公司（以下简称“银中物业”或“公司”，曾用名“银川中房物业管理股份有限公司”）向全国中小企业股份转让系统有限责任公司报送的《银川中房物业管理股份有限公司关于股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的申请报告》（银中物业【2016】字第 042 号）及相关文件于 2016 年 9 月 30 日取得《受理通知书》，其中包含了股份公司设立时的资产评估机构（正衡资产评估有限责任公司）针对公司该次新三板挂牌事宜出具的相关声明及承诺文件。由于时间久远，设立时的资产评估机构不再针对本次新三板挂牌事宜出具相关承诺。公司本次提交的公开转让说明书及相关文件所涉及设立时资产评估数据与前次申报数据保持一致。

特此说明！

银川中房物业集团股份有限公司

2022年10月6日



第七节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件
- 六、其他与公开转让有关的重要文件