



鑫梓润物业
XINZIRUN PROPERTY
1 + N 智慧城市管家

鑫梓润

NEEQ : 870371

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

ShenZhen XinZiRun Property



年度报告摘要

— 2018 —

一. 重要提示

- 1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn或www. neeq. cc）的年度报告全文。
- 1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。
- 1.4 北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	丘振球
职务	副总经理、财务负责人、董事会秘书
电话	0755-27799050
传真	0755-27911939
电子邮箱	156625758@qq. com
公司网址	http://www. xzrwy. com/
联系地址及邮政编码	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地 四楼 518102
公司指定信息披露平台的网址	www. neeq. com. cn
公司年度报告备置地	董事会办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末） 增减比例%
资产总计	129,834,941.90	84,502,525.51	53.65%
归属于挂牌公司股东的净资产	37,788,863.96	32,204,539.70	17.34%
营业收入	249,770,996.62	180,843,427.04	38.11%
归属于挂牌公司股东的净利润	5,584,324.26	3,045,222.82	83.38%
归属于挂牌公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	2,799,782.79	1,535,048.85	82.39%
经营活动产生的现金流量净额	9,701,323.11	-9,994,763.67	-

加权平均净资产收益率	15.96%	9.93%	-
基本每股收益（元/股）	0.21	0.12	75.00%
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.12	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.45	1.61	-9.94%

2.2 普通股股本结构

单位：股

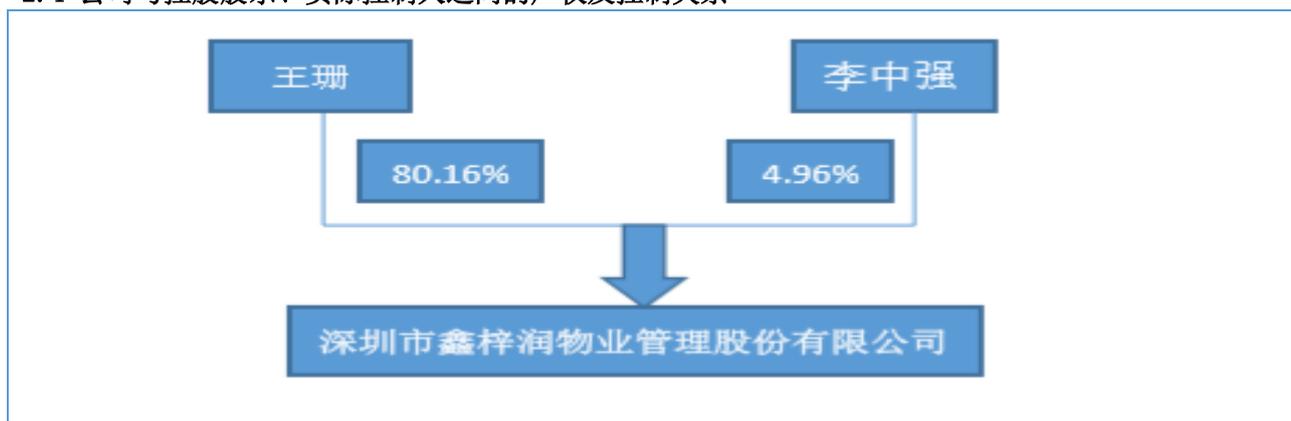
股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	5,000,000	25.00%	1,500,000	6,500,000	25.00%
	其中：控股股东、实际控制人	4,256,000	21.28%	1,276,800	5,532,800	21.28%
	董事、监事、高管	5,000,000	25.00%	1,500,000	6,500,000	25.00%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	15,000,000	75.00%	4,500,000	19,500,000	75.00%
	其中：控股股东、实际控制人	12,768,000	63.84%	4,797,600	17,565,600	67.56%
	董事、监事、高管	15,000,000	75.00%	4,500,000	19,500,000	75.00%
	核心员工					
总股本		20,000,000.00	-	6,000,000.00	26,000,000.00	-
普通股股东人数						4

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

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王珊	16,032,000	4,809,600	20,841,600	80.16%	15,631,200	5,210,400
2	曾耀	1,736,000	520,800	2,256,800	8.68%	1,692,600	564,200
3	丘振球	1,240,000	372,000	1,612,000	6.2%	1,209,000	403,000
4	李中强	992,000	297,600	1,289,600	4.96%	967,200	322,400
5							
合计		20,000,000	6,000,000	26,000,000	100%	19,500,000	6,500,000
普通股前五名或持股10%及以上股东间相互关系说明： 董事长王珊与董事李中强为夫妻关系。其他股东与实际控制人之间无关联关系。							

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

(财会[2018]15 号), 对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司按照财政部的要求执行前述通知。根据财会[2018]15 号文件的要求, 本公司调整以下财务报表项目的列示, 并对可比会计期间的比较数据进行相应调整: 原“应收票据”及“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目; 原“应收利息”“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目; 原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目; 原“工程物资”项目归并至“在建工程”项目; 原“应付票据”及“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目; 原“应付利息”“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目; 原“专项应付款”归并至“长期应付款”项目; 新增“研发费用”项目, 原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目; 在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。上述会计政策变更对当期和会计政策变更前公司的资产总额、负债总额、净资产及净利润均无实质性影响。

公司涉及会计估计变更如下:

公司根据客户构成、回款的安全性、款项性质、应收款项的回款特点以及以往应收款项坏账核销情况, 并参考同行业上市公司的坏账准备计提比例后, 为了更加真实、客观地反映公司的财务状况以及经营成果, 公司自 2018 年 11 月 1 日起对账龄在 1 年以内的应收款项的坏账准备计提比例由原来的 5%变更为 1%。此项会计估计变更采用未来适用法。本次变更经公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过。(公告编号: 2018-049, 公告日期: 2018 年 11 月 12 日), 以上变更受影响“应收账款”会计科目涉及影响

金额 2,196,121.51 元，“其他应收款”会计科目涉及金额 313,661.54 元，“资产减值损失”会计科目涉及金额-2,509,783.05 元。

为正确反映公司固定资产的实际运营状况，使折旧年限与固定资产实际使用寿命更加接近，公司自 2018 年 10 月 1 日开始将专用设备的折旧年限由“5 年”变更为“8 年”。此项会计估计变更采用未来适用法。本次变更经公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过。（公告编号：2018-049，公告日期：2018 年 11 月 12 日），以上变更受影响会计科目“固定资产”会计科目涉及影响金额 475,466.11 元，“营业成本”会计科目涉及影响金额-475,466.11 元。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款	28,653,826.51		20,224,153.89	
应收票据及应收账款		28,653,826.51		20,224,153.89
应付账款	8,637,952.45		3,213,427.48	
应付票据及应付账款		8,637,952.45		3,213,427.48
其他应付款	10,530,233.80	10,566,512.79	13,823,025.30	13,844,998.69
应付利息	36,278.99		21,973.39	
管理费用	40,999,851.24	40,980,152.24	33,455,836.50	32,354,291.11
研发费用		19,699.00		1,101,545.39

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

由于公司 2018 年新设立子公司合并范围变动，2018 年 6 月 9 日新设福州市鑫梓润生态环境科技有限公司，2018 年 8 月 21 日新设萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司，2018 年 11 月 19 日新设重庆市鑫梓润环境卫生服务有限公司，2018 年 12 月 14 日新设深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司 3 个全资子公司 1 个控股子公司并纳入合并报表范围。

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用