



鑫梓润

NEEQ : 870371

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司
ShenZhen XinZiRun Property Management



年度报告摘要

— 2019 —

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人王珊、主管会计工作负责人苏春香及会计机构负责人丘振球保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 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

董事会秘书或信息披露事务负责人	丘振球
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
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	公司董事会办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	163,781,502.74	129,834,941.90	26.15%
归属于挂牌公司股东的净资产	44,499,039.09	37,788,863.96	17.76%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.71	1.45	17.93%
资产负债率%（母公司）	71.48%	66.54%	-
资产负债率%（合并）	72.83%	70.89%	-
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	282,108,481.43	249,770,996.62	12.95%

归属于挂牌公司股东的净利润	6,710,175.13	5,584,324.26	20.16%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,960,200.35	2,799,782.79	-
经营活动产生的现金流量净额	18,721,046.91	9,701,323.11	92.97%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	16.31%	15.96%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	12.06%	8.00%	-
基本每股收益（元/股）	0.26	0.21	23.81%

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	6,500,000	25.00%	0	6,500,000	25.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	5,532,800	21.28%	0	5,532,800	21.28%	
	董事、监事、高管	6,500,000	25.00%		6,500,000	25.00%	
	核心员工						
有限售条件股份	有限售股份总数	19,500,000	75.00%	0	19,500,000	75.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	17,565,600	67.56%		17,565,600	67.56%	
	董事、监事、高管	19,500,000	75.00%		19,500,000	75.00%	
	核心员工						
总股本		26,000,000	-	0	26,000,000	-	
普通股股东人数							4

2.3 普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

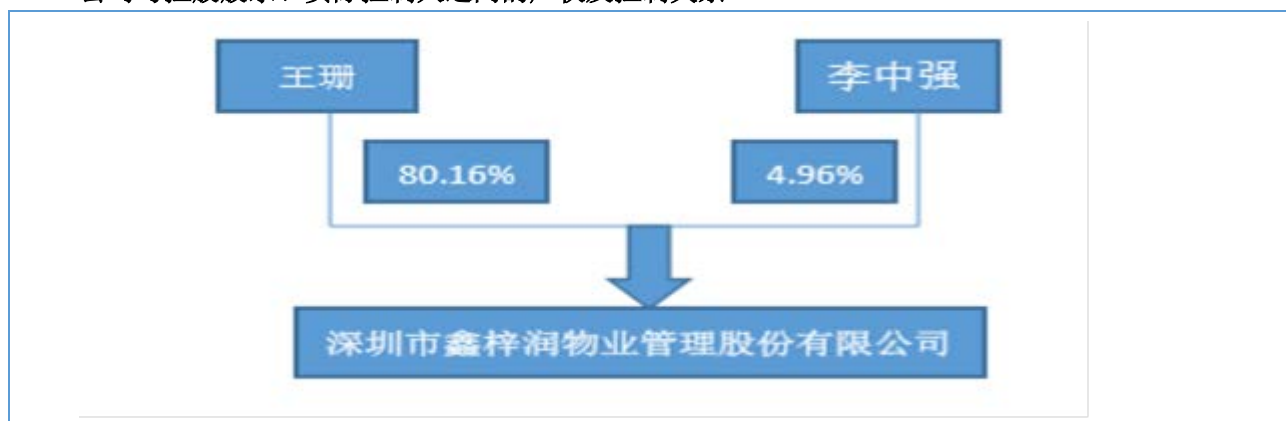
单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	王珊	20,841,600	0	20,841,600	80.16%	15,631,200	5,210,400
2	曾耀	2,256,800	0	2,256,800	8.68%	1,692,600	564,200
3	丘振球	1,612,000	0	1,612,000	6.20%	1,209,000	403,000
4	李中强	1,289,600	0	1,289,600	4.96%	967,200	322,400
合计		26,000,000	0	26,000,000	100%	19,500,000	6,500,000

普通股前十名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

1、准则变化涉及的会计政策变更

财政部于2017年发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

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

财政部于2019年5月9日发布了修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，修订后的准则自2019年6月10日起施行，对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整，对于2019年1月1日至施行日之间发生的非货币性资产交换，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于2019年5月16日发布了修订后的《企业会计准则第12号——债务重组》，修订后的准则自2019年6月17日起施行，对于2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整，对于2019年1月1日至施行日之间发生的债务重组，要求根据修订后的准则进行调整。

财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的财务报表。

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

(1) 新金融工具准则

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

本公司根据新金融工具准则的规定，不需对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。

(2) 执行财务报表格式的影响

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

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

由于公司 2019 年新设立子公司合并范围变动，2019 年 2 月新设宜春市鑫梓润生态环境科技有限公司、鑫梓润（佛山）环境科技有限公司、长沙鑫梓润环境科技有限公司，2019 年 3 月新设鑫梓润（东莞）环境科技有限公司、鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司、怀化鑫梓润环境科技有限公司、合肥市鑫梓润环境科技有限公司，2019 年 4 月新设鑫梓润（江门）环境卫生管理服务有限公司、深圳市鑫梓润安全服务有限公司，2019 年 7 月新设娄底市鑫梓润环境科技有限公司、丽江鑫梓润环境科技有限公司、金溪县鑫梓润物业管理有限公司，2019 年 10 月新设佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司共 13 个全资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