



谊盛股份

NEEQ : 430684

上海谊盛置业股份有限公司

Shanghai Eagsun Property Co.,Ltd.



年度报告摘要

— 2017 —

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 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了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	叶子瑗
职务	董事会秘书
电话	021-61621234-808
传真	021-61621234
电子邮箱	Catherine_yie@hotmail.com
公司网址	www. eagsun. com
联系地址及邮政编码	上海市浦东新区浦三路 3058 号 318 室，邮编：200123
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	上海市浦东新区浦三路 3058 号 318 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	106,530.88	16,736,180.62	-99%
归属于挂牌公司股东的净资产	-4,290,174.67	-6,787,595.70	-98%
营业收入	4,494,074.09	17,742,190.67	-74.67%
归属于挂牌公司股东的净利润	2,497,421.03	-13,100,734.51	-119%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,482,624.92	-10,468,707.94	-
经营活动产生的现金流量净额	-316,204.50	-37,310,745.39	-99.15%
加权平均净资产收益率	-45.09%	55.22%	-

基本每股收益（元/股）	0.50	-2.62	
稀释每股收益（元/股）	0.50	-2.62	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	0.02	1.21	-98%

2.2 普通股股本结构

单位：股

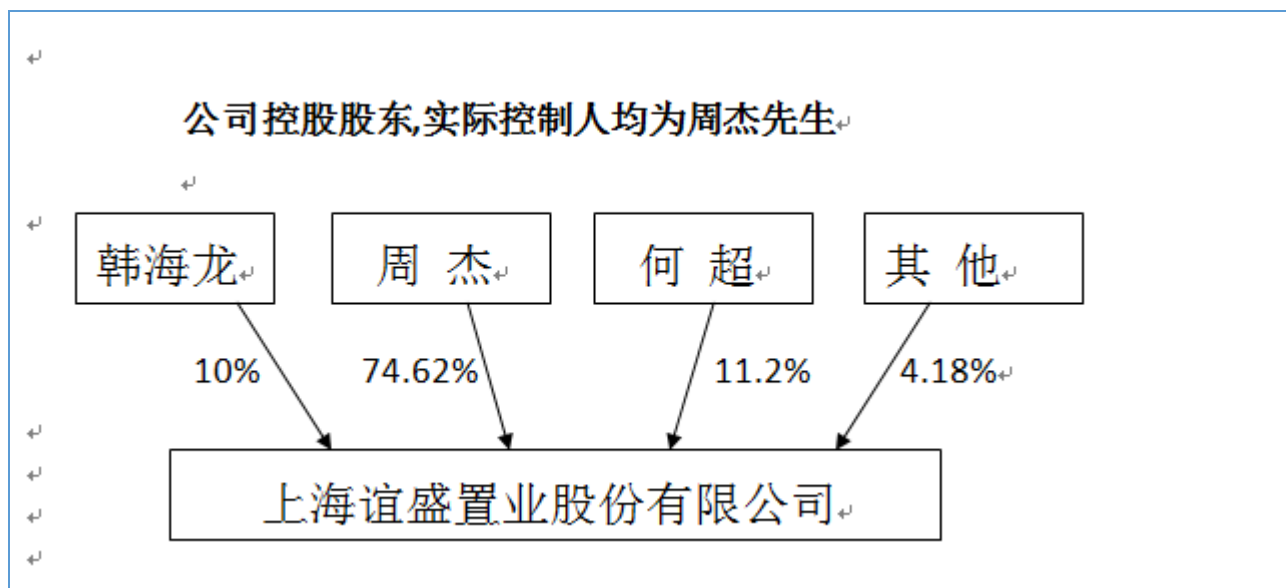
股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	2,000,000	40.00%	2,237,500	4,437,500	88.75%	
	其中：控股股东、实际控制人			3,731,000	3,731,000	74.62%	
	董事、监事、高管	2,000,000	40.00%	-1,500,000	500,000	10%	
	核心员工						
有限售条件股份	有限售股份总数	3,000,000	60.00%	-2,237,500	562,500	11.25%	
	其中：控股股东、实际控制人	2,310,000	46.20%	-2,310,000	-	-	
	董事、监事、高管	690,000	13.80%	-690,000	-	-	
	核心员工						
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000	-	
普通股股东人数							7

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	周杰		3,731,000	3,731,000	74.6200%		3,731,000
2	何超	560,000		560,000	11.2000%	420,000	140,000
3	韩海龙		500,000	500,000	10.0000%		500,000
4	李国兴	70,000		70,000	1.4000%	52,500	17,500
5	单世强	70,000		70,000	1.4000%	52,500	17,500
合计		700,000	4,231,000	4,931,000	98.62%	525,000	4,406,000
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：							

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、会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日,财政部以财会[2017]13号发布了《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》,自2017年5月28日起实施。2017年5月10日,财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》,自2017年6月12日起实施。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报,以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之前,本公司将取得的政府补助计入营业外收入;与资产相关的政府补助确认为递延收益,在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之后,对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助,计入其他收益;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

2、会计估计变更

无

3、前期差错更正

(1) 追溯重述法

1、本年公司无法提供相关证据证明截止 2016 年 12 月 31 日账载存货、固定资产余额所属权仍归公司所有，根据《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，盘亏存货、固定资产作为前期差错进行处理，另公司 2016 年 7 月停止色母粒生产，与其相关的无形资产-专利权应计提减值，采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
其他应收款	2,018,935.52	537.68	2,019,473.20
存货	1,296,597.60	-1,296,597.60	-
固定资产	2,508,803.65	-2,409,225.15	99,578.50
无形资产	118,506.44	-118,506.44	-
应交税费	2,277,826.83	629,735.07	2,907,561.90
管理费用	6,260,603.13	1,498.78	6,262,101.91
资产减值损失	264,767.70	118,506.44	383,274.14
营业外支出	2,030.00	4,333,521.36	4,335,551.36

2、公司经营范围变更，且连续两年亏损，依据审计的谨慎性原则，冲销公司 2016 年账面确认的递延所得税资产，采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
递延所得税资产	193,177.33	-193,177.33	-
递延所得税费用	-115,723.72	193,177.33	77,453.61

3、公司将已发生但未收到发票的费用计入其他应收款，且 2016 年底存在房租费用的跨期，故采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
其他应收款	2,019,473.20	-548,988.91	1,470,484.29
其他流动资产	31,256.62	233,333.00	264,589.62
应交税费	2,907,561.90	-43,705.98	2,863,855.92
其他应付款	16,743,100.65	62,593.92	16,805,694.57
主营业务成本	12,129,516.43	-43,705.98	12,085,810.45
管理费用	6,262,101.91	378,249.83	6,640,351.74

4、依据审计谨慎性原则，对公司咨询管理服务收入按合同规定与收款孰低确认收入金额，故采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016年度/2016年12月31日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
应收账款	11,023,276.09	-533,300.00	10,489,976.09
主营业务收入	18,275,490.67	-533,300.00	17,742,190.67

5、公司2016年变更经营范围，且实际控制人发生变化，对于前期与色母粒销售相关的应收款项预计无法收回，故采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016年度/2016年12月31日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
应收账款	10,489,976.09	-693,687.64	9,796,288.45
预付账款	728,424.43	-595,710.12	132,714.31
资产减值损失	383,274.14	1,289,397.76	1,672,671.90

6、公司2016年收到2015年汇算清缴退回的企业所得税31,256.62元，并调整了2016年的期初未分配利润，但又重复记到了其他流动资产和当期所得税费用中，故采用追溯重述法对该项差错进行更正：

涉及报表科目	2016年度/2016年12月31日		
	追溯调整前	追溯调整金额	追溯调整后
其他流动资产	264,589.62	-31,256.62	233,333.00
当期所得税费用	-31,256.62	31,256.62	-

上述前期差错更正对未分配利润累积影响金额为-6,835,202.14元。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

√适用 □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
其他应收款	2,018,935.52	2,019,473.20		
存货	1,296,597.60	0		
固定资产	2,508,803.65	99,578.50		
无形资产	118,506.44	0		
应交税费	2,277,826.83	2,863,855.92		
管理费用	6,260,603.13	6,640,351.74		
资产减值损失	264,767.70	1,672,671.90		
营业外支出	2,030.00	4,335,551.36		

递延所得税资产	193,177.33	0		
递延所得税费用	-115,723.72	77,453.61		
其他应收款	2,019,473.20	1,470,484.29		
其他流动资产	31,256.62	233,333.00		
应交税费	2,907,561.90	2,863,855.92		
其他应付款	16,743,100.65	16,805,694.57		
主营业务成本	12,129,516.43	12,085,810.45		
管理费用	6,262,101.91	6,640,351.74		
应收账款	11,023,276.09	9,796,288.45		
主营业务收入	18,275,490.67	17,742,190.67		
预付账款	72,842,443	132,714.31		
当期所得税费用	-31,256.62	0		

3.3 合并报表范围的变化情况

√适用□不适用

报告期内分别与 2017 年 7 月 19 日和 2017 年 12 月 29 日因单次处置子公司丧失了对宁波厚扬投资控股有限公司（原宁波厚扬瑞泽投资管理有限公司）、上海怡扬投资有限公司的控制权。

3.4 关于非标准审计意见的说明

√适用□不适用

董事会就非标准审计意见的说明：

董事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）本着严格、谨慎的原则，对上述事项出具的保留审计意见，董事会表示理解，该报告客观公正地反映了公司 2017 年度财务状况及经营成果。董事会将组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员积极采取有效措施，消除审计报告中的保留意见对公司的影响。

针对上述审计报告中的保留意见，为保证公司持续经营能力，缓解经营资金紧张压力，公司拟采取以下方式改善：

- 1、公司调整经营范围，在 2017 年剥离私募业务，依托自身资源优势向未来发展潜力大、收益稳定的长租公寓领域拓展。通过业务转型确保公司未来经营的确定性及可持续性发展，从而实现公司、投资者获取利益最大化，更好的保护投资者利益，创造股东价值。目前，经过公司董事会以及经营班子的努力，公司产业转型工作正在积极推进。
- 2、公司在南京、杭州等地区布局长租公寓项目，由于集中式公寓的消防等手续报备审批流程较长，在一定程度上影响公司项目进展，公司正积极与当地政府协调相关手续，项目落地后可为公司实现可持续发展储备必要的资源，提高公司未来的投资收益。
- 3、公司将通过股东增资、引进投资为公司补充运营资金，确保公司持续经营，并通过引入战略合作伙伴，开发新项目，培育新的利润增长点。具体请详见公司披露的《董事会关于 2017 年财务审计报告非标准保留意见的专项审计说明》（2018-021）。