



创造美好福流生活

德商股份

NEEQ:837976

成都德商产投物业服务股份有限公司

ChengDu De Sun Property Service Co., Ltd



年度报告

2018

公 司 年 度 大 事 记



2018 年 4 月

成立成都德商产投物业服务股份有限公司中山分公司



2018 年五月

被“华西都市报”评为 2018 四川品质物业

2018 年

参与“成都市物业管理协会”综合实力评比，排名第二十三位

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	22
第六节	股本变动及股东情况	25
第七节	融资及利润分配情况	27
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	28
第九节	行业信息	30
第十节	公司治理及内部控制	31
第十一节	财务报告	34

释义

释义项目		释义
德商股份、公司、股份公司	指	成都德商产投物业服务股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
股东大会	指	成都德商产投物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	成都德商产投物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	成都德商产投物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
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》
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
公司章程	指	《成都德商产投物业服务股份有限公司章程》
报告期	指	2018 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日
优贝空间	指	成都优贝空间创孵科技服务有限公司
德商财富	指	四川德商财富投资管理集团有限公司
分公司	指	成都德商产投物业服务股份有限公司中山分公司

第一节 声明与提示

【声明】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。

公司负责人张强、主管会计工作负责人秦玉及会计机构负责人（会计主管人员）熊建秋保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
实际控制人不当控制的风险	公司实际控制人邹健和邹康直接及间接合计持有公司 86.36% 的股份，其中邹康担任公司董事长。虽然公司已经制定了各项较为完善的公司治理及内控制度，以防范控股股东、实际控制人操控公司的情况发生，但未来仍存在公司控股股东、实际控制人利用其控制地位，通过行使表决权做出损害公司利益或做出不利于公司利益决策的可能，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。
关联交易风险	公司实际控制人控制的企业数量众多。报告期内公司为关联方销售商品、提供服务金额为 3295.70 万元，占当年营业收入比例为 48.75%。关联交易金额占比较大，如实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度，则会影响其他股东的权益。

市场竞争加剧的风险	目前,国内物业管理公司数量众多,市场呈现完全竞争状态,尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。我国物业管理市场总规模而言,物业管理企业普遍经营规模较小,竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈,物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化,因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
劳务成本上涨风险	公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本(尤其劳务成本)的控制,因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。2018年人工成本占主营业务成本的比例为47.89%。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本,公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。
公司资质不获续期及所管理项目不获业主委员会续签的风险	目前公司拥有物业管理二级资质。由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核,且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关,一旦公司物业管理资质不获续期,公司现已管理的项目将面临不符合国家相关规定的风险,且公司将难以承接新的物业管理项目。截至2018年12月31日,公司在管理的项目中,存在有项目尚未成立业主委员会的情形,根据《物业管理条例》相关规定及公司所签署的《前期物业服务协议》的相关条款,在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位可选聘物业服务企业且签订前期物业服务合同。考虑到随着未来在管项目的业主委员会的成立或者公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求,不获现有管理物业的业主继续委任的风险。
业务拓展风险	报告期内,公司的物业管理服务项目均由关联方作为物业服务协议的甲方。考虑到各个房地产开发商在开展前期物业服务招标时采取的标准和条件都有所不同,如无法适应关联方以外的开发的招标标准及条件,可能对公司的对外物业服务拓展能力产生影响。未来公司需要积极拓展新的物业服务区域、新的开发商主体项目,才能保证公司的盈利稳健快速增长。公司未来

	可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险。
业务区域较为集中的风险	报告期内，公司物业管理服务区域全部集中在四川省成都市区域，且目前公司总体管理服务的物业面积较大型物业管理公司有一定差距。未来，公司计划拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，但就目前而言一旦出现成都市内、四川省内竞争加剧、业务规模饱和或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。
业务外包风险	公司 2018 年公司外包成本占总成本的比重为 8.53%。根据《物业管理条例》要求及签订的物业服务合同中的约定，公司可将部分业务委托给该领域的外包公司，这可提升公司业务的灵活性。公司一方面在选择外包公司时保持谨慎态度，注重外包公司的商业信誉，以求长期合作；另一方面，公司物业项目较多，个别物业的服务出现问题时，公司可以启动应急预案，在 24 小时内，从其他项目抽调相关专业人员予以接替，直到组建新的服务团队或聘请其他外包公司。但仍存在外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供合格、及时的外包服务，这将对公司业务的正常运转带来一定的风险。
控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的风险	2018 年度，公司实际控制人控制的其他企业成都华诚信息产业有限公司、成都米友科技股份有限公司分别向公司及公司子公司成都优贝空间创孵科技服务有限公司临时拆借资金 43,000,000 元、5,800,000 元。如公司不能严格遵守《非上市公司监督管理办法》、《挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规、业务规则及《公司章程》、《关联交易管理制度》等内部制度，后续仍可能发生控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	成都德商产投物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	ChengDu De Sun Property Service Co.,Ltd
证券简称	德商股份
证券代码	837976
法定代表人	张强
办公地址	成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋德商国际 A 座 1003

二、联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	万虹
职务	董事会秘书
电话	13541205198
传真	028-85313131-777
电子邮箱	13680690@163.com
公司网址	无
联系地址及邮政编码	成都市高新天府大道 1480 号德商国际 A 座 1003 邮编：610041
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	公司董事会秘书办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2010 年 3 月 12 日
挂牌时间	2016 年 8 月 1 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K7020-房地产业-房地产业-物业管理
主要产品与服务项目	为住宅、商业、写字楼、产业园区等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	10,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	邹康、邹健
实际控制人及其一致行动人	邹康、邹健

四、注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91510100551081644F	否
注册地址	成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋 2 单元 13 层 1 号	否
注册资本	10,000,000.00	否

无

五、中介机构

主办券商	兴业证券
主办券商办公地址	福建省福州市湖东路 268 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	杨建强、薛丽容
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

六、自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	67,599,499.59	39,960,324.49	69.17%
毛利率%	51.95%	29.84%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	33,790,086.84	14,045,006.58	140.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,959,944.11	10,314,307.90	200.17%
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）	69.31%	36.66%	-
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）	63.50%	26.93%	-
基本每股收益	3.38	1.40	

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	70,575,906.55	58,801,968.27	20.02%
负债总计	18,666,521.62	13,472,670.18	38.55%
归属于挂牌公司股东的净资产	51,909,384.93	45,329,298.09	14.52%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.19	4.53	14.52%
资产负债率%（母公司）	23.01%	19.71%	-
资产负债率%（合并）	26.45%	22.91%	-
流动比率	4.10	4.43	-
利息保障倍数	0.00	0.00	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	28,022,068.29	13,343,529.86	110.00%
应收账款周转率	8.99	27.54	-
存货周转率	0.00%	0.00%	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	20.02%	28.23%	-
营业收入增长率%	69.17%	23.34%	-
净利润增长率%	140.58%	101.52%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	10,000,000	10,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0.00%
计入负债的优先股数量	0	0	

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与企业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	1,711,060.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,332.28
委托他人投资或管理资产的收益	1,628,802.77
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	190,999.12
非经常性损益合计	3,538,194.39
所得税影响数	708,051.67
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	2,830,142.72

七、补充财务指标

□适用 √不适用

八、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 □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	1,574,805.49	0.00	1,174,848.24	0.00
应收票据和应收账款合并	0.00	1,574,805.49	0.00	1,174,848.24
其他应收款	251,894.66	0.00	325,112.65	0.00
应收利息、应收股利并其他应收款项目	0.00	251,894.66	0.00	325,112.65
应付账款	1,383,927.97		2,706,137.88	
应付票据和应付账款合并	0.00	1,383,927.97	0.00	2,706,137.88
其他应付款	857,017.97	0.00	763,843.69	0.00
应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应付利息、应付股利计入其他应付款	0.00	857,017.97	0.00	763,843.69
管理费用	5,856,549.80	5,856,549.80	6,221,444.18	6,221,444.18
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

本公司属于“房地产业（K70）”，进一步细分为“物业管理（K7020）”。主营业务是物业管理服务。公司主要提供一般标准化的物业管理服务，服务的具体种类根据与房地产开发商、业主委员会或写字楼租户订立的物业管理合同来界定，公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分服务如保洁、电梯、消防、中央空调、绿化等外包给第三方专业公司。公司除拥有专业的物业管理服务人员之外，将部分保洁、绿化、设备维修等服务项目外包给专门提供此类服务的公司。公司对外包服务的采购是在签约物业项目后的准备期间内，公司按照外包商质量评价标准选择提供外包服务的企业，公司与多数供应商建立了长期稳定的合作关系，保证了公司能够及时的为客户解决相关后勤问题。物业管理服务一般分为两个阶段，其中第一阶段为“前期物业服务阶段”，该阶段主要指业主委员会成立之前，小区入住率尚未达到多数的时间段内，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；当具体小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核，如获得业主委员会的认可，则物业管理公司与业主委员会或者具体的单个业务签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

根据与房地产开发商、业主、写字楼租户订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

报告期内，公司商业模式未发生重大变化。

报告期后至报告披露日之间，商业模式未发生重大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、经营情况回顾

（一）经营计划

2018 年度各项经营计划全面达成：经济指标实现突破：全年实现营业收入 6759.95 万元，较 2017 年增加 69.17%；净利润 3379.00 万元，较 2017 年增加 140.58%，与上年同期相比，报告期内公司收入、利润大幅增加，主要受益于公司御府天骄项目交房和新增楼盘销售案场物业管理服务收入增长。同时公司严控成本，使得公司毛利率保持了较高水平。收入增长直接带动了资产总额的增加以及资产负债率的降低，公司偿债能力增强。

（二）行业情况

2018 年是改革开放 40 周年，在资本市场助推下，行业发展继 2017 年新三板的扩容、地方股权中心的建立，促进物业行业形成快速发展的新格局后，2018 年争相登陆港股市场成了国内物业服务企业的高频动作。据统计，2015 年至 2017 年，港股物业服务及管理的新上市公司分别为 2 家、2 家、1 家。今年以来节奏在加速，2018 年雅生活服务、碧桂园服务、新城悦、佳兆业物业、永升生活服务成功在香港交易所上市，同时不少物业管理公司也在加速进入资本市场的步伐，奥园物业、滨江服务等已递交港交所上市申请。物业企业在不断走向资本市场，同时借助资本力量积极推进收并购，物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推企业规模的扩张和资源的整合。各企业纷纷发力规模、业绩和服务质量的提升，管理规模方面：百强企业分化加剧，强者恒强态势延续；各大企业均顺势而为深耕重点区域，苦练内功加速市场拓展；通过标准化服务奠定扩张基础，采用差异化战略探索特色服务之路。经营绩效方面：强化基础服务扩规模，创新多种经营提效益；以基础服务为入口，发挥自身独特优势，提供社区服务、顾问咨询、工程服务及其他特色服务；管理提升和技术革新双管齐下，企业持续降本增效。服务质量方面：专业专注打造高品质服务，匠心匠技实现资产保值增值；加大基础业务外包力度，优质配套保障服务品质；提高智能化建设投入，构建智慧社区，实现服务升级。

（三）财务分析

1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	685,906.96	0.97%	1,055,035.90	1.79%	-34.99%
应收票据与应收账款	12,697,618.46	17.99%	1,574,805.49	2.68%	706.30%
存货					
投资性房地产	1,403,946.64		1,483,471.96		
长期股权投资					
固定资产	27,203.01	0.04%	57,103.56	0.10%	-52.36%

在建工程					
短期借款					
长期借款					

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金同比减少 34.99%，主要由于公司购买理财产品导致货币资金减少应收账款同比增加 706.30%，主要是收入的增长导致应收账款的增加。

2、固定资产同比减少 52.36%，主要由于计提折旧导致固定资产净值减少。

2、营业情况分析**(1) 利润构成**

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	67,599,499.59	-	39,960,324.49	-	69.17%
营业成本	25,849,770.35	38.24%	21,888,828.25	54.78%	18.10%
毛利率	51.95%	-	29.84%	-	-
管理费用	5,459,649.23	8.08%	5,856,549.80	14.66%	-6.78%
研发费用					
销售费用	185,938.00		19,734.00		842.22%
财务费用	35,355.20	0.05%	26,763.36	0.07%	32.10%
资产减值损失	604,508.27		32,307.09		
其他收益	1,711,060.22		1,493,046.21		
投资收益	1,628,802.77		1,531,630.62		
公允价值变动收益					
资产处置收益					
汇兑收益					
营业利润	38,455,917.80	56.89%	14,947,223.11	37.41%	157.28%
营业外收入	192,045.04	0.28%	1,542,069.31	3.86%	-87.55%
营业外支出	1,045.92		3,038.43		-65.58%
净利润	33,790,086.84	49.99%	14,045,006.58	35.15%	140.58%

项目重大变动原因：

1、营业收入同比增加 69.17%，主要系公司管理面积的增加所致营业成本同比增加 18.1%，系公司管理面积的增加，人力成本，保洁成本、能耗成本相应增加所致。

2、管理费用同比减少 6.78%，系中介费用的减少所致。

3、财务费用同比增加 32.10%，主要是银行固定存款减少导致利息收入的减少。

4、营业外收入同比减少87.55%，主要是2017年收到新三板挂牌补贴150万。

（2）收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	67,599,499.59	39,960,324.49	69.17%
其他业务收入			
主营业务成本	25,768,107.27	21,809,302.93	18.15%
其他业务成本	81,663.08	79,525.32	2.69%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
物业管理服务	55,428,316.25	81.99%	30,398,279.63	76.07%
物业增值服务	12,171,183.34	18.01%	9,562,044.86	23.93%
合计	67,599,499.59	100.00%	39,960,324.49	100.00%

按区域分类分析：

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因：

物业管理服务收入同比增长 69.17%，主要是公司御府天骄项目属于 2018 年交房，及公司销售案场管理面积增加，所以 2018 年收入同比增长较多。

（3）主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	成都德商达置业有限公司	11,568,109.22	17.11%	是
2	成都德商泰置业有限公司	9,207,758.29	13.62%	是
3	成都德商鼎创置业有限公司	4,293,994.27	6.35%	是
4	成都德商高欣置业有限公司	1,532,835.12	2.27%	是
5	成都吉胜科技有限责任公司	1,063,445.31	1.57%	否
合计		27,666,142.21	40.92%	-

（4）主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	成都华诚信息产业有限公司	5,206,882.86	7.70%	是

2	成都永容后勤服务有限公司	1,257,099.96	1.86%	否
3	国网四川省电力公司成都市高新供电分公司	997,053.14	1.47%	否
4	上海至诚环境服务有限公司成都分公司	654,090.47	0.97%	否
5	双流华阳汽车客运有限责任公司	343,100.00	0.51%	否
合计		8,458,226.43	12.51%	-

3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	28,022,068.29	13,343,529.86	110.00%
投资活动产生的现金流量净额	-1,181,197.23	-15,189,652.20	-92.22%
筹资活动产生的现金流量净额	-27,210,000.00		

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比增长 110%,主要是销售收入的增长。
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少 92.22%,主要为 2018 年购买投资理财产品支付的现金增加。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比减少原因系 2018 年公司向股东分配股利。

（四）投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	持股比例（%）
成都优贝空间创孵科技服务有限公司	资产收购	2016 年 9 月 12 日	500	100.00

2、委托理财及衍生品投资情况

为了提高资金使用效率和收益，公司购买了安全性高、低风险、保本型的银行理财产品，产品名称为招商银行朝招金，产品类型为多元稳健性和多元积极性，产品代码 7007 和 7008，中信银行共赢稳健天天利、共赢稳健天天快 A 款，产品编码分别为 A181C9424、B160C0152 截止 2018 年 12 月 31 日未赎回的购买理财产品金额 4739 万元，2018 年共产生投资收益 162.88 万元。

（五）非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

（六）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

（1）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，财务部发布了《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》（财会〔2017〕13号），自2017年5月28日起实施，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财务部发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》（财会〔2017〕15号），自2017年6月12日起施行，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2017年12月25日，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），本公司按照本通知的要求编制2017年度财务报表。

2018年6月15日，财政部发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），本公司按照本通知的要求编制2018年度财务报表。

（2）其他会计政策变更

本公司本会计期间内无其他会计政策变更。

2.会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

3.重大会计差错更正

本公司本期无重大会计差错更正。

（七）合并报表范围的变化情况

□适用 √不适用

（八）企业社会责任

公司非常重视公益事业，注重承担社会责任，积极参与社会公益活动。公司持续发起了向四川乐山井研县黄钵乡小学爱心捐赠活动，发动员工及客户捐赠学习用品、衣物等。组织员工向康和敏盛养老机构的老人带去了慰问礼物以及互动游戏。为拉近物业与客户的距离，丰富客户的精神生活，针对写字楼和住宅不同业态的客户群体开展了丰富多彩的社区文化活动20场。

三、持续经营评价

截止报告期末，公司总资产 7057.59万元，净资产5190.93万元，资产负债率26.45%；报告期内，公司营业收入6759.95元，净利润 3379元；年度收入、利润保持增长。报告期内，公司实际控制人、经营管理层、核心人员队伍稳定；公司和全体员工未发生重大违法、违规行为；亦未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

综上所述，公司具备持续经营能力。

四、未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

五、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

（一）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人邹健和邹康直接及间接合计持有公司 86.36%的股份，其中邹康担任公司董事长。虽然公司已经制定了各项较为完善的公司治理及内控制度，以防范控股股东、实际控制人操控公司的情况发生，但未来仍存在公司控股股东、实际控制人利用其控制地位，通过行使表决权做出损害公司利益或做出不利于公司利益决策的可能，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

应对措施：公司将不断完善法人治理结构，切实保护中小投资者的利益，避免公司被实际控制人不当控制。公司将加强对董事、监事、高管及主要股东的培训，不断增强控股股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。

（二）关联交易风险

公司实际控制人控制的企业数量众多。报告期内公司为关联方销售商品、提供服务金额为 3295.70万元，占当年营业收入比例为 48.75%。关联交易金额占比较大，如实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度，则会影响其他股东的权益。

应对措施：为了规范并减少关联交易，公司在股改之后，在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。

（三）市场竞争加剧的风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业

管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司将继续扩大物业管理项目的规模的同时，加强物业增值服务的开发，以服务引导客户和市场，提高公司的品牌影响力与竞争能力。

（四）劳务成本上涨风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本(尤其劳务成本)的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。2018 年人工成本占主营业务成本的比例为 47.89%。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：公司将继续加强成本管控，特别是对劳务成本管理控制，在个人劳务成本不断上升的同时，在不影响服务质量的前提，尽量减少用工人数，努力开展现代化、自动化、信息化、标准化的物业管理服务。

（五）公司资质不获续期及所管理项目不获业主委员会续签的风险

目前公司拥有物业管理二级资质。由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核，且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关，一旦公司物业管理资质不获续期，公司现已管理的项目将面临不符合国家相关规定的风险，且公司将难以承接新的物业管理项目。截至 2018 年 12 月 31 日，公司在管理的项目中，存在有项目尚未成立业主委员会的情形，根据《物业管理条例》相关规定及公司所签署的《前期物业服务协议》的相关条款，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位可选聘物业服务企业且签订前期物业服务合同。考虑到随着未来在管项目的业主委员会的成立或者公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求，不获现有管理物业的业主继续委任的风险。

应对措施：公司继续加强以服务质量以宗旨，努力拓展物业增值服务，加强公司与业主之间的粘性。

（六）业务拓展风险

报告期内，公司的物业管理服务项目均由关联方作为物业服务协议的甲方。考虑到各个房地产开发商在开展前期物业服务招标时采取的标准和条件都有所不同，如无法适应关联方以外的开发的招标标准及条件，可能对公司的对外物业服务拓展能力产生影响。未来公司需要积极拓展新的物业服务区域、新的开发商主体项目，才能保证公司的盈利稳健快速增长。公司未来可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险。

应对措施：公司在现有客户的基础上，围绕客户为核心，努力开发物业增值服务项目，同时加强公司的业务拓展能力，提高物业管理资质，不断挖掘和拓展新客户。

（七）业务区域较为集中的风险

报告期内，公司物业管理服务区域全部集中在四川省成都市区域，且目前公司总体管理服务的物业面积较大型物业管理公司有一定差距。未来，公司计划拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，但就目前而言一旦出现成都市内、四川省内竞争加剧、业务规模饱和或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。

应对措施：公司将积极拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，以降低区域性的系统风险。

（八）业务外包风险

公司 2018 年公司外包成本占总成本的比重为 8.53%。根据《物业管理条例》要求及签订的物业服务合同中的约定，公司可将部分业务委托给该领域的外包公司，这可提升公司业务的灵活性。公司一方面在选择外包公司时保持谨慎态度，注重外包公司的商业信誉，以求长期合作；另一方面，公司物业项目较多，个别物业的服务出现问题时，公司可以启动应急预案，在 24 小时内，从其他项目抽调相关专业人员予以接替，直到组建新的服务团队或聘请其他外包公司。但仍存在外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供合格、及时的外包服务，这将对公司业务的正常运转带来一定的风险。

应对措施：公司管理层将继续加强对外包公司的管理，同时培养外包业务无法满足客户要求时，公司内部能正常替代外包服务的能力，降低公司的业务外包风险。

（九）控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的风险

2018 年度，公司实际控制人控制的其他企业成都华诚信息产业有限公司、成都米友科技股份有限公司分别向公司及公司子公司成都优贝空间创孵科技服务有限公司临时拆借资金 43,000,000 元、5,800,000 元。如公司不能严格遵守《非上市公众公司监督管理办法》、《挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规、业务规则及《公司章程》、《关联交易管理制度》等内部制度，后续仍可能发生控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的风险。

应对措施：截至报告期末，上述关联方资金占用已全部归还，公司已充分认识到资金占用的严重性，承诺将严格遵守《非上市公众公司监督管理办法》、《挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规、业务规则，进一步完善公司治理，健全内控制度，杜绝后续发生控股股东、实际控制人及关联方资金占用的情形。公司实际控制人承诺严格遵守《公司章程》及《关联交易管理制度》的相关规定，不利用关联关系及控制地位通过资金占用等方式损害公司及其他股东利益，如违反承诺给公司及其他股东造成损失的，愿意承担相应的赔偿责任。

（二）报告期内新增的风险因素

（一）控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的风险

2018 年度，公司实际控制人控制的其他企业成都华诚信息产业有限公司、成都米友科技股份有限公司分别向公司及公司子公司成都优贝空间创孵科技服务有限公司临时拆借资金 43,000,000 元、5,800,000 元。如公司不能严格遵守《非上市公众公司监督管理办法》、《挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规、业务规则及《公司章程》、《关联交易管理制度》等内部制度，后续仍可能发生控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的风险。

应对措施：截至报告期末，上述关联方资金占用已全部归还，公司已充分认识到资金占用的严重性，承诺将严格遵守《非上市公众公司监督管理办法》、《挂牌公司信息披露细则》等相关法律法规、业务规则，进一步完善公司治理，健全内控制度，杜绝后续发生控股股东、实际控制人及关联方资金占用的情形。公司实际控制人承诺严格遵守《公司章程》及《关联交易管理制度》的相关规定，不利用关联关系及控制地位通过资金占用等方式损害公司及其他股东利益，如违反承诺给公司及其他股东造成损失的，愿意承担相应的赔偿责任。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☒ 是 ☐ 否	二（一）
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	二（二）
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	二（三）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	二（四）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	占用形式	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序
成都华诚信息产业有限公司	是	资金	0.00	43,000,000.00	43,000,000.00	0.00	已事后补充履行
成都米友科技股份有限公司	是	资金	0.00	5,800,000.00	5,800,000.00	0.00	已事后补充履行
总计	-	-	0.00	48,800,000.00	48,800,000.00	0.00	-

占用原因、归还及整改情况：

2018年6月10日，公司与成都华诚信息产业有限公司（以下简称“华诚信息”）签订借款协议，公司向华诚信息提供借款43,000,000元，用于该公司补充流动资金，年利率1%。该笔借款于2018年6月12日借出，已于2018年6月14日归还。

2018年11月10日，公司全资子公司成都优贝空间创孵科技服务有限公司（以下简称“优贝空间”）

与成都米友科技股份有限公司（以下简称“米友科技”）签订借款协议，优贝空间向米友科技提供借款 5,800,000 元，用于该公司补充流动资金，年利率 1%。该笔借款于 2018 年 11 月 30 日借出，已于 2018 年 12 月 25 日归还。

上述资金占用情况已由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具《关于成都德商产投物业服务股份有限公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告》并经公司第二届董事会第三次会议、第二届监事会第二次会议审议通过，尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	5,206,900.00	5,206,882.86
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	32,867,300.00	32,957,048.57
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	309,596.86	309,998.86
6. 其他	3,908,600.00	3,908,451.54

2018 年 4 月 19 日，公司发布《成都德商产投物业服务股份有限公司关于补充确认 2017 年度日常性关联交易及预计 2018 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-008），预计 2018 年度日常性关联交易 2,267.16 万元。

2018 年 8 月 23 日，公司发布《成都德商产投物业服务股份有限公司关于追认 2018 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-017），补充预计日常性关联交易 534.84 万元。

2019 年 3 月 21 日，公司发布《关于补充确认 2018 年度日常性关联交易及预计 2019 年度日常性关联交易的公告》（2019-018），补充确认 2018 年度日常性关联交易 1,427.24 万元。

（三）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
成都华诚信息产业有限公司	资金拆借	43,000,000.00	已事后补充履行	2019 年 3 月 21 日	2019-019
成都米友科技股份有限公司	资金拆借	5,800,000.00	已事后补充履行	2019 年 3 月 21 日	2019-019

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司及子公司借款给关联方造成了短期资金占用事实，但占用时间较短，且已及时归还。公司将进一步加强公司治理，完善内控制度及信息披露制度，提高相关专业人员的素质，严格执行全国中小企业股份转让系统的各项规则和规定，以避免类似的事件发生。

（四） 承诺事项的履行情况

为避免出现同业竞争情形，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员为避免今后出现同业竞争情形出具了《避免同业竞争承诺函》。

公司承诺在关于消防技术服务商的选择上保证将严格依据相关法律、法规、规范性文件之规定及公司内部管理制度，聘请具有相应资质的分包业务供应商。

报告期内、报告期后至报告披露日之间均严格履行承诺。

为了进一步减少和规范关联交易的发生，公司全体股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺函》。报告期内，公司及子公司借款给公司实际控制人控制的其他企业，客观上造成了短期资金占用事实，但占用时间较短，且已及时归还。公司将进一步加强公司治理，完善内控制度及信息披露制度，提高相关专业人员的素质，严格执行全国中小企业股份转让系统的各项规则和规定，以避免类似的事件发生。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

（一）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	2,838,333	28.38%	2,706,667	5,545,000	55.45%
	其中：控股股东、实际控制人	1,628,333	16.28%	706,667	2,335,000	23.35%
	董事、监事、高管	210,000	2.10%	0	210,000	2.10%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	7,161,667	71.61%	-2,706,667	4,455,000	44.55%
	其中：控股股东、实际控制人	4,531,667	45.31%	706,667	3,825,000	38.25%
	董事、监事、高管	630,000	6.30%	0	630,000	6.30%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-
普通股股东人数		7				

（二）普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	邹康	5,100,000	0	5,100,000	51.00%	3,825,000	1,275,000
2	四川德商财富投资管理集团有限公司	3,000,000	1,000	2,999,000	29.99%	0	2,999,000
3	邹健	1,060,000	0	1,060,000	10.60%	0	1,060,000
4	杨彬	350,000	0	350,000	3.50%	262,500	87,500
5	钟馨	350,000	0	350,000	3.50%	262,500	87,500
6	周洪波	140,000	0	140,000	1.40%	105,000	35,000
合计		10,000,000	1,000	9,999,000	99.99%	4,455,000	5,544,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

公司股东邹健与邹康为姐弟关系。四川德商财富投资管理集团有限公司为公司实际控制人邹康控制的其他企业。

二、优先股股本基本情况

□适用 √不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

√是 ☐否

公司的控股股东和实际控制人为邹健和邹康两姐弟。

邹康，男，1970年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。主要履历情况如下：1990年6月到1991年12月，在四川省夹江水工机械厂总工办任职员；1992年1月到1993年4月，在深圳裕基电子科技有限公司办事处任副主任；1993年4月到1998年7月，在成都奥尼斯特电子有限公司担任总经理；1998年8月至2015年12月，在成都华诚信息产业有限公司任执行董事；2010年到2016年1月，在德商有限任监事；现任股份公司董事长，任期三年。

邹健，女，1968年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。主要履历情况如下：1986年8月到1996年12月，在四川夹江水工机械工厂任职；1999年3月至今，在成都华诚信息产业有限公司任财务总监。

两人在各项重大决策时均保持一致意见。邹健和邹康在充分沟通协商的基础上，就公司经营发展和一致行动达成了共同意见，在每次股东大会或董事会召开前，邹健和邹康均就相关会议事项提前沟通协商，达成一致意见并按照一致意见表决。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☐适用 ☒不适用

债券违约情况：

☐适用 ☒不适用

公开发行债券的特殊披露要求：

☐适用 ☒不适用

四、间接融资情况

☐适用 ☒不适用

违约情况：

☐适用 ☒不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2018 年 8 月 23 日	17.21	0	0
合计	17.21	0	0

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
邹康	董事长	男	1970/04	硕士研究生	2016/02-2019/02	否
钟馨	董事	男	1972/03	硕士研究生	2016/02-2019/02	否
杨彬	董事	男	1970/04	本科	2016/02-2019/02	否
张强	董事、总经理	男	1973/10	大专	2016/02-2019/02	是
熊建秋	董事、财务总监	女	1971/07	大专	2016/02-2019/02	是
周洪波	监事会主席	男	1973/03	大专	2016/02-2019/02	否
韩磊	监事	男	1972/06	硕士研究生	2016/02-2019/02	否
张书娟	监事	女	1984/02	大专	2018/06-2019/02	是
吴达	副总经理	男	1969/05	本科	2016/02-2019/02	是
万虹	董事会秘书	女	1986/09	本科	2016/02-2019/02	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						4

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：

公司控股股东、实际控制人邹健与邹康为姐弟关系，其余董监高之间不存在其他关系。

（二）持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
邹康	董事长	5,100,000	0	5,100,000	51.00%	5,100,000
钟馨	董事	350,000	0	350,000	3.50%	350,000
杨彬	董事	350,000	0	350,000	3.50%	350,000
周洪波	监事会主席	140,000	0	140,000	1.40%	140,000
合计	-	5,940,000	0	5,940,000	59.40%	5,940,000

（三）变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
樊红聆	职工代表监事	离任		因个人原因辞去职工代表监事
张书娟		新任	职工代表监事	补选职工代表监事

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√适用 □不适用

张书娟女士：35岁，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2009年2月至2015年7月，担任成都德商置业有限公司销售秘书；2015年8月至2016年8月，担任成都德商达置业有限公司客服经理；2016年9月至今，担任成都德商产投物业服务股份有限公司案场经理。

二、员工情况

（一）在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理类	7	11
财务管理类	7	7
项目管理类	26	30
基层员工	134	165
员工总计	174	213

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	15	18
专科	40	79
专科以下	119	116
员工总计	174	213

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司人员结构变动不大。在对外部新人才的引进上，新增校企合作院校2家，引进实习生15名；为内部员工提供充分发挥自己才干的舞台和晋升机会，2018年内部晋升15人次公司。完善培训、绩效考核、薪酬管理等方面的制度。公司依法为在职员工购买社会保险，截止报告期末，需公司承担费用的离退休职工人数为0。

（二）核心人员（公司及控股子公司）基本情况

□适用 √不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

（一） 制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司持续健全治理结构和制度体系，规范法人治理和经营行为：按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《业务规则》等法律法规及规范性文件的要求，建立了规范的公司治理和运行机制，股东大会、董事会、监事会和管理层独立运作、有效制衡、相互合作、协调运转，建立了合理的激励、约束机制，科学、高效地决策、执行和监督。依法制定了《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》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》等法人治理制度，并依法组建了董事会和监事会。

截止报告期末，三会和经营管理层依法运作，董事、监事、高级管理人员能够切实履行应尽的职责和义务，未发生违法、违规现象和重大过错行为，公司以及相关人士均未受到监管部门的处罚。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经公司董事会、监事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的人事变动、重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司章程未作出修改。

（二）三会运作情况**1、三会召开情况**

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	3	审议 2017 年年度报告、2018 年半年度报告、关联交易、对外投资等事项
监事会	2	审议 2017 年年度报告、2018 年半年度报告
股东大会	2	审议 2017 年年度报告关联交易等事项

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司三会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均按照《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》等制度的相关规定执行，符合法律、行政法规和公司章程的规定。

（三）公司治理改进情况

报告期内，公司进一步规范了治理结构，并以制度形式对相关机构的权利、义务、责任进行明确划分。股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律、法规等要求，履行各自的权利和义务。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

（四）投资者关系管理情况

报告期内，公司能够充分维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、客户、合作伙伴、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康发展。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

（基础层公司不做强制要求）

☐适用 ☒不适用

（六）独立董事履行职责情况

（基础层公司不做强制要求）

☐适用 ☒不适用

独立董事的意见：

注：应说明独立董事曾提出异议的有关事项及异议的内容，独立董事对公司所提建议及采纳情况。

二、内部控制**（一）监事会就年度内监督事项的意见**

报告期内，监事会对本年度内的监督事项没有异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（三） 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司已经建立相对完善的内部管理制度，制度运行具有积极的控制环境，制度体系涵盖了公司治理、财务管理、业务流程等各个方面，能够保证公司经营业务的有效开展和正常运行。公司制定了一系列质量、环境控制文件，对日常生产经营活动进行规范，覆盖了经营管理过程中的关键环节，业务流程较为清晰。

公司已经建立了对内部和外部信息进行搜集和整理的有效信息系统，信息沟通和反馈渠道较为通畅，员工能够充分理解和执行公司的政策和程序，及反馈公司内控制度执行的情况。

股份公司成立后，公司建立了较为完善的法人治理结构，在《公司章程》及三会议事规则中规定了股东大会、董事会、监事会、总经理等的决策、监督及执行权限，能够覆盖公司主要的生产经营活动中所涉及的风险控制点，风险识别和风险评估较为有效。

综上所述，公司内部管理制度合理、有效，治理机制完善，能够保证公司遵守现行法律、保障经营效率与效果、保障财务报告的可靠性，经运行检验是可行和有效的，不存在重大缺陷。

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生年度报告重大差错责任事件。报告期内，公司已建立《信息披露管理制度》、《年度信息披露重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 其他事项段 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 ☐ 强调事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	瑞华审字【2019】51070001 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
审计报告日期	2019 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	杨建强、薛丽容
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

瑞华审字【2019】51070001 号

成都德商产投物业服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了成都德商产投物业服务股份有限公司（以下简称“德商物业公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了德商物业公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计

师职业道德守则，我们独立于德商物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

德商物业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

德商物业公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估德商物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算德商物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督德商物业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保

证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对德商物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致德商物业公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就德商物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

杨建强

中国·北京

中国注册会计师：

薛丽容

2019 年 4 月 22 日

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：		67,854,591.51	54,209,235.76
货币资金	六、1	685,906.96	1,055,035.90
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据及应收账款		12,697,618.46	1,574,805.49
其中：应收票据			
应收账款	六、2	12,697,618.46	1,574,805.49
预付款项	六、3	83,869.62	77,499.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	327,196.47	251,894.66
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	54,060,000.00	51,250,000.00
流动资产合计		67,854,591.51	54,209,235.76
非流动资产：		2,721,315.04	4,592,732.51
发放贷款及垫款			
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			
投资性房地产	六、6	1,403,946.64	1,483,471.96
固定资产	六、7	27,203.01	57,103.56
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、8	553,083.19	2,396,693.23
递延所得税资产	六、9	737,082.20	655,463.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,721,315.04	4,592,732.51
资产总计		70,575,906.55	58,801,968.27
流动负债：		16,569,979.32	12,228,663.87
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	六、10	1,565,004.37	1,383,927.97
其中：应付票据			
应付账款		1,565,004.37	1,383,927.97
预收款项	六、11	5,004,235.13	4,488,871.74
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、12	3,807,060.97	2,751,940.47
应交税费	六、13	4,717,468.52	2,746,905.72
其他应付款	六、14	1,476,210.33	857,017.97
其中：应付利息			
应付股利			
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			
其他流动负债			

流动负债合计		16,569,979.32	12,228,663.87
非流动负债：		2,096,542.30	1,244,006.31
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、15	2,096,542.30	1,244,006.31
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,096,542.30	1,244,006.31
负债合计		18,666,521.62	13,472,670.18
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、16	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、17	14,314,785.10	14,314,785.10
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、18	5,000,000.00	2,238,429.71
一般风险准备			
未分配利润	六、19	22,594,599.83	18,776,083.28
归属于母公司所有者权益合计		51,909,384.93	45,329,298.09
少数股东权益			
所有者权益合计		51,909,384.93	45,329,298.09
负债和所有者权益总计		70,575,906.55	58,801,968.27

法定代表人：张强 主管会计工作负责人：秦玉 会计机构负责人：熊建秋

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：		61,922,015.49	51,564,096.26
货币资金		585,939.66	990,301.83
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			
应收票据及应收账款		12,696,018.46	1,482,879.37

其中：应收票据			
应收账款	十三、1	12,696,018.46	1,482,879.37
预付款项		83,869.62	77,499.71
其他应收款	十三、2	166,187.75	113,415.35
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		48,390,000.00	48,900,000.00
流动资产合计		61,922,015.49	51,564,096.26
非流动资产：		6,227,179.55	6,233,793.34
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	十三、3	4,705,397.01	4,705,397.01
投资性房地产		1,403,946.64	1,483,471.96
固定资产		15,307.43	31,228.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		102,528.47	13,695.43
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,227,179.55	6,233,793.34
资产总计		68,149,195.04	57,797,889.60
流动负债：		15,683,923.57	11,393,410.37
短期借款			
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			
应付票据及应付账款		1,504,955.57	1,120,204.17
其中：应付票据			
应付账款		1,504,955.57	1,120,204.17
预收款项		4,669,243.80	4,282,624.59
应付职工薪酬		3,697,427.72	2,613,490.47
应交税费		4,703,845.87	2,727,768.30
其他应付款		1,108,450.61	649,322.84
其中：应付利息			
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,683,923.57	11,393,410.37
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		15,683,923.57	11,393,410.37
所有者权益：		52,465,271.47	46,404,479.23
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		14,020,182.11	14,020,182.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,000,000.00	2,238,429.71
一般风险准备			
未分配利润		23,445,089.36	20,145,867.41
所有者权益合计		52,465,271.47	46,404,479.23
负债和所有者权益合计		68,149,195.04	57,797,889.60

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		67,599,499.59	39,960,324.49
其中：营业收入	六、20	67,599,499.59	39,960,324.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		32,483,444.78	28,037,778.21
其中：营业成本	六 20	25,849,770.35	21,888,828.25

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	六、21	348,223.73	213,595.71
销售费用	六、22	185,938.00	19,734.00
管理费用	六、23	5,459,649.23	5,856,549.80
研发费用			
财务费用	六、24	35,355.20	26,763.36
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	六、25	604,508.27	32,307.09
加：其他收益	六、26	1,711,060.22	1,493,046.21
投资收益（损失以“-”号填列）	六、27	1,628,802.77	1,531,630.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,455,917.80	14,947,223.11
加：营业外收入	六、28	192,045.04	1,542,069.31
减：营业外支出	六、29	1,045.92	3,038.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,646,916.92	16,486,253.99
减：所得税费用	六、30	4,856,830.08	2,441,247.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,790,086.84	14,045,006.58
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：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,790,086.84	14,045,006.58
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		33,790,086.84	14,045,006.58
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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 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		33,790,086.84	14,045,006.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,790,086.84	14,045,006.58
归属于少数股东的综合收益总额		0.00	0.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十四、2	3.38	1.40
（二）稀释每股收益	十四、2	3.38	1.40

法定代表人：张强

主管会计工作负责人：秦玉

会计机构负责人：熊建秋

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	65,618,354.91	38,596,746.68
减：营业成本	十三、4	22,929,081.19	19,217,934.03
税金及附加		340,373.14	208,091.27
销售费用			
管理费用		5,364,264.93	5,333,174.47
研发费用			
财务费用		33,596.56	25,975.66
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		592,220.20	24,628.74
加：其他收益		30,496.21	33,083.59
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、5	1,573,950.31	1,483,426.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		37,963,265.41	15,303,452.33
加：营业外收入		158,188.23	1,539,880.91
减：营业外支出		1,045.92	3,038.43
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		38,120,407.72	16,840,294.81
减：所得税费用		4,849,615.48	2,528,929.40
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		33,270,792.24	14,311,365.41

（一）持续经营净利润		33,270,792.24	14,311,365.41
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		33,270,792.24	14,311,365.41
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		61,085,319.79	43,488,800.95
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	六、31（1）	3,567,823.49	3,402,653.23
经营活动现金流入小计		64,653,143.28	46,891,454.18
购买商品、接受劳务支付的现金		12,265,674.33	11,918,716.90
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		15,689,753.22	13,984,667.96
支付的各项税费		6,633,639.95	4,190,302.68
支付其他与经营活动有关的现金	六、31（2）	2,042,007.49	3,454,236.78
经营活动现金流出小计		36,631,074.99	33,547,924.32
经营活动产生的现金流量净额		28,022,068.29	13,343,529.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		418,389,000.00	300,133,778.64
取得投资收益收到的现金		1,628,802.77	1,531,630.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		420,017,802.77	301,665,409.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			471,282.82
投资支付的现金		421,199,000.00	316,383,778.64
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		421,199,000.00	316,855,061.46
投资活动产生的现金流量净额		-1,181,197.23	-15,189,652.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
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		27,210,000.00	
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			
筹资活动现金流出小计		27,210,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-27,210,000.00	
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		-369,128.94	-1,846,122.34
加：期初现金及现金等价物余额		1,055,035.90	2,901,158.24
六、期末现金及现金等价物余额		685,906.96	1,055,035.90

法定代表人：张强

主管会计工作负责人：秦玉

会计机构负责人：熊建秋

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		24,721,687.52	12,768,591.83
销售商品、提供劳务收到的现金		58,818,550.76	41,477,469.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		914,599.03	3,325,435.96
经营活动现金流入小计		59,733,149.79	44,802,905.48
购买商品、接受劳务支付的现金		11,328,691.61	11,434,012.96
支付给职工以及为职工支付的现金		15,350,554.88	13,274,485.93
支付的各项税费		6,564,303.49	3,956,353.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,767,912.29	3,369,461.01
经营活动现金流出小计		35,011,462.27	32,034,313.65
经营活动产生的现金流量净额		24,721,687.52	12,768,591.83
二、投资活动产生的现金流量：		2,083,950.31	-12,282,108.59
收回投资收到的现金		411,909,000.00	291,780,000.00
取得投资收益收到的现金		1,573,950.31	1,483,426.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		413,482,950.31	293,263,426.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			-134,465.18
投资支付的现金		411,399,000.00	305,680,000.00
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		411,399,000.00	305,545,534.82
投资活动产生的现金流量净额		2,083,950.31	-12,282,108.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
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		27,210,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		27,210,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-27,210,000.00	
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		-404,362.17	486,483.24
加：期初现金及现金等价物余额		990,301.83	503,818.59

六、期末现金及现金等价物余额		585,939.66	990,301.83
----------------	--	------------	------------

前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00				14,020,182.11				2,238,429.71		20,145,867.41	46,404,479.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,761,570.29		3,299,221.95	6,060,792.24
（一）综合收益总额											33,270,792.24	33,270,792.24
（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									2,761,570.29		-29,971,570.29	-27,210,000.00
1．提取盈余公积									2,761,570.29		-2,761,570.29	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-27,210,000.00	-27,210,000.00
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												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	14,020,182.11	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	23,445,089.36	52,465,271.47

5.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	10,000,000.00				14,020,182.11				2,238,429.71		20,145,867.41	46,404,479.23

成都德商产投物业服务股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

成都德商产投物业服务股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名成都德商投资管理有限公司,系由自然人邹健、邹康、钟馨、杨彬、周洪波于 2010 年 3 月 12 日共同出资设立的有限责任公司。公司注册地为四川省成都市,位于成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋 2 单元 13 层 1 号。公司法定代表人:张强。

公司设立时注册资本 50.00 万元,其中邹健以货币资金出资 22.00 万元,邹康以货币资金出资 21.75 万元,钟馨以货币资金出资 2.50 万元,杨彬以货币资金出资 2.50 万元,周洪波以货币资金出资 1.25 万元。公司设立时股东及股权结构如下:

股东名称	出资额(人民币万元)	占注册资本的比例(%)
邹健	22.00	44.00
邹康	21.75	43.50
钟馨	2.50	5.00
杨彬	2.50	5.00
周洪波	1.25	2.50
合计	50.00	100.00

上述出资业经四川贞元会计师事务所有限责任公司审验,并出具了川贞验[2010]第 A-04 号验资报告。

2010 年 8 月 10 日,经公司股东会决议同意,周洪波将其持有本公司的 0.25 万元股权转让邹健,邹康将其持有本公司的 0.25 万元股权转让给邹健。股权转让后股东及股权结构如下:

股东名称	出资额(人民币万元)	占注册资本的比例(%)
邹健	22.50	45.00
邹康	21.50	43.00
钟馨	2.50	5.00
杨彬	2.50	5.00
周洪波	1.00	2.00
合计	50.00	100.00

2011 年 3 月 29 日,经公司股东会决议同意,公司名称由“成都德商投资管理有限公司”变更为“成都德商物业服务有限公司”,同时变更了经营范围。

2015 年 12 月 17 日，经公司股东会决议同意，公司注册资本由 50.00 万元增加至 1000.00 万元。新股东四川德商财富投资管理有限公司（以下简称“德商财富”）以货币资金出资 720.00 万元，其中增加注册资本 300.00 万元，420.00 万元计入资本公积；邹健以货币资金出资 83.50 万元，增加注册资本 83.50 万元；邹康以货币资金出资 488.50 万元，增加注册资本 488.50 万元；杨彬以货币资金出资 32.50 万元，增加注册资本 32.50 万元；钟馨以货币资金出资 32.50 万元，增加注册资本 32.50 万元；周洪波以货币资金出资 13.00 万元，增加注册资本 13.00 万元。增资后股东及股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	占注册资本的比例（%）
邹康	510.00	51.00
德商财富	300.00	30.00
邹健	106.00	10.60
钟馨	35.00	3.50
杨彬	35.00	3.50
周洪波	14.00	1.40
合计	1000.00	100.00

2016 年 1 月 18 日，本公司股东会决议，公司在原有限公司的基础上以全体股东为发起人整体改制为股份有限公司。各发起人以享有本公司 2015 年 12 月 31 日净资产份额折合为股份有限公司的股本，按经审计后的净资产作价人民币 24,314,785.10 元，其中人民币 1,000.00 万元折股，每股面值人民币 1 元，余额人民币 14,314,785.10 元作为“资本公积”。本次改制业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了编号为瑞华验字【2016】51070002 号验资报告。公司名称变更为“成都德商物业服务股份有限公司”。

2016 年 10 月 13 日，经公司股东会决议同意，公司名称由“成都德商物业服务股份有限公司”变更为“成都德商产投物业服务股份有限公司”。

公司于 2016 年 11 月 9 日取得了由成都市工商行政管理局核发的营业执照，公司统一社会信用代码为 91510100551081644F。

本公司的实际控制人为邹康、邹健。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 4 月 22 日决议批准报出。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 1 户，详见本附注七、“在其他主体中的权益”。

本公司及各子公司主要从事：物业管理（凭资质许可证经营）；企业管理咨询、市场信息咨询；房地产中介服务；家庭服务；园林绿化工程（凭资质许可证经营）；花木租赁；停车场管理服务（凭资质许可证从事经营）；(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)。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事物业管理经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、17“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、21“重大会计判断和估计”。

1、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。

2、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。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内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。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事

项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会

计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

6、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现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）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。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须

通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）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 收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。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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 财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

（8）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。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金

融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	已单独计提减值准备的应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，

确认减值损失，计提坏账准备。导致单独进行减值测试的非重大应收款项的特征，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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。

（1）投资成本的确定

对于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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，长期股权投资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，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他

综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

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。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

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

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取

得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，其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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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。

11、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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-35	0-5	2.71-5
电子设备	直线法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	直线法	3-5	0-5	19.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、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各项费用。本公司的长期待摊费用主要系装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，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。

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。

职工内部退休计划采用与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）。

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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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。

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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

17、收入

本公司提供的劳务收入主要是物业管理费收入，收入确认原则为权责发生制。在物业管理服务已提供且相关经济利益能够流入本公司、相关成本能可靠的计量时，按签订的物业管理服务合同约定的价格在服务期限内分期确认收入。

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司执行的具体标准：本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶

持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，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。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

（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。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（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。

（3）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。

（4）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。

21、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值

迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（3）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（6）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很

大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

22、主要会计政策、会计估计变更及前期会计差错更正

(1) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月发布了《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），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的项目部分项目列报内容不变，但对本期和比较期间的本公司合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

(2) 本公司执行财会（2018）15 号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	12,697,618.46	1,574,805.49	应收票据：0.00 元 应收账款：1,574,805.49 元
2. 应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	327,196.47	251,894.66	应收利息：0.00 元 应收股利：0.00 元 其他应收款：251,894.66 元
3. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	1,565,004.37	1,383,927.97	应付票据：0.00 元 应付账款：1,383,927.97 元
4. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	1,476,210.33	857,017.97	应付利息：0.00 元 应付股利：0.00 元 其他应付款：857,017.97 元

5.管理费用列报调整	管理费用	5,459,649.23	5,856,549.80	5,856,549.80 元
6.研发费用单独列示	研发费用	0.00	0.00	——

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%（2018年5月1日前17%）、10%（2018年5月1日前11%）、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	本公司按应纳税所得额的15%计缴；子公司按应纳税所得额的25%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。

不同纳税主体的所得税税率列示如下：

纳税主体名称	所得税税率
成都德商产投物业服务股份有限公司	15%
成都优贝空间创孵科技服务有限公司	25%

2、税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部国家税务总局 海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）和《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）规定，本公司享受西部大开发政策按照15%税率征收企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日；“本年”指 2018 年度，“上年”指 2017 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	114,469.22	76,674.80

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	571,437.74	978,361.10
合 计	685,906.96	1,055,035.90
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	12,697,618.46	1,574,805.49
合 计	12,697,618.46	1,574,805.49

(1) 应收票据：无。

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,372,322.60	100.00	674,704.14	5.05	12,697,618.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	13,372,322.60	100.00	674,704.14	5.05	12,697,618.46

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,664,977.39	100.00	90,171.90	5.42	1,574,805.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,664,977.39	100.00	90,171.90	5.42	1,574,805.49

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,254,562.36	662,728.12	5.00
1 至 2 年	115,760.24	11,576.02	10.00
2 至 3 年	2,000.00	400.00	20.00
合 计	13,372,322.60	674,704.14	

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 584,532.24 元。

③本年无实际核销的应收账款情况。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额比例 (%)	坏账准备年末余额
成都德商泰置业有限公司	9,260,451.83	69.25	463,022.59
成都华诚信息产业有限公司	2,555,400.40	19.11	127,770.02
成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	133,435.49	1.00	6,671.77
成都鼎间体育文化传播有限公司	60,746.98	0.45	3,037.35
中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	50,923.75	0.38	2,546.19
合 计	12,060,958.45	90.19	603,047.92

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	83,869.62	100.00	77,499.71	100.00
合 计	83,869.62	100.00	77,499.71	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付账款年末余额	占预付账款年末余额比例 (%)
成都华诚信息产业有限公司	77,499.71	92.40
中国电信股份有限公司成都分公司	6,369.91	7.60
合 计	83,869.62	100.00

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款	327,196.47	251,894.66
合 计	327,196.47	251,894.66

(1) 应收利息：无。

(2) 应收股利：无。

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	368,358.27	100.00	41,161.80	11.17	327,196.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	368,358.27	100.00	41,161.80	11.17	327,196.47

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	273,080.43	100.00	21,185.77	7.76	251,894.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	273,080.43	100.00	21,185.77	7.76	251,894.66

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	214,750.57	10,737.53	5.00

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	2,972.70	297.27	10.00
2 至 3 年	150,635.00	30,127.00	20.00
合 计	368,358.27	41,161.80	

②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金款项	179,935.00	153,335.00
备用金	4,000.00	3,480.00
代收代付水电费	115,205.67	68,422.71
代员工缴纳的社保公积金等	67,331.64	47,842.72
其他代收代缴款	1,885.96	
合 计	368,358.27	273,080.43

③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 19,976.03 元。

④本年无实际核销的其他应收款情况。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	其他应收款年末余额	占其他应收款 年末余额比例 (%)	坏账准备年末余额
成都高新技术产业开发区技术创新服务中心	148,635.00	40.35	29,727.00
代收水电费	115,205.67	31.28	23,041.13
代员工缴纳的社保公积金等	67,331.64	18.28	13,466.33
成都好宜居集成房屋安装有限公司	8,900.00	2.42	1,780.00
向学贵	4,000.00	1.09	800.00
合 计	344,072.31	93.42	68,814.46

5、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
尚未到期的银行理财产品	54,060,000.00	51,250,000.00
合 计	54,060,000.00	51,250,000.00

注：尚未到期的银行理财产品系公司购买的中信银行理财产品“共赢稳健天天利”和“共赢稳健天天快 A”；招商银行理财产品“朝招金”；建设银行理财产品“乾元-日积利”。

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	1,792,000.00	1,792,000.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,792,000.00	1,792,000.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	308,528.04	308,528.04
2、本年增加金额	79,525.32	79,525.32
（1）计提或摊销	79,525.32	79,525.32
3、本年减少金额		
4、年末余额	388,053.36	388,053.36
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,403,946.64	1,403,946.64
2、年初账面价值	1,483,471.96	1,483,471.96

(2) 公司无未办妥产权证书的投资性房地产。

7、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	27,203.01	57,103.56
固定资产清理		
合 计	27,203.01	57,103.56

(1) 固定资产

①固定资产情况

项 目	电子设备	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	158,263.83	158,263.83
2、本年增加金额		

项 目	电子设备	合 计
购置		
3、本年减少金额		
处置或报废		
4、年末余额	158,263.83	158,263.83
二、累计折旧		
1、年初余额	101,160.27	101,160.27
2、本年增加金额	29,900.55	29,900.55
计提	29,900.55	29,900.55
3、本年减少金额		
处置或报废		
4、年末余额	131,060.82	131,060.82
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	27,203.01	27,203.01
2、年初账面价值	57,103.56	57,103.56

②暂时闲置的固定资产情况：无。

③通过融资租赁租入的固定资产情况：无。

④通过经营租赁租出的固定资产：无。

⑤未办妥产权证书的固定资产情况：无。

(2) 固定资产清理：无。

8、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修款	2,396,693.23		1,843,610.04		553,083.19
合 计	2,396,693.23		1,843,610.04		553,083.19

9、递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产
资产减值准备	715,865.94	110,614.18	111,357.67	18,709.12
递延收益	2,096,542.30	524,135.58	1,244,006.31	311,001.58
可抵扣亏损	409,329.79	102,332.44	1,303,012.25	325,753.06
合 计	3,221,738.03	737,082.20	2,658,376.23	655,463.76

10、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	1,565,004.37	1,383,927.97
合 计	1,565,004.37	1,383,927.97

(1) 应付票据：无。

(2) 应付账款：

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
工程款	131,822.47	409,129.15
材料款	208,992.73	182,206.89
水电及服务费	523,310.16	613,546.40
其他	700,879.01	179,045.53
合 计	1,565,004.37	1,383,927.97

②账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

11、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
物业管理费	4,669,243.80	4,282,624.59
孵化服务费	334,991.33	206,247.15
合 计	5,004,235.13	4,488,871.74

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,751,940.47	15,375,657.05	14,320,536.55	3,807,060.97
二、离职后福利-设定提存计划		1,101,801.26	1,101,801.26	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利		262,006.85	262,006.85	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	2,751,940.47	16,739,465.16	15,684,344.66	3,807,060.97

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,751,940.47	14,352,704.26	13,369,412.74	3,735,231.99
2、职工福利费		171,109.13	99,280.15	71,828.98
3、社会保险费		610,011.50	610,011.50	
其中：医疗保险费		471,677.10	471,677.10	
工伤保险费		10,139.24	10,139.24	
生育保险费		56,727.62	56,727.62	
商业保险费		71,467.54	71,467.54	
4、住房公积金		218,304.00	218,304.00	
5、工会经费和职工教育经费		23,528.16	23,528.16	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	2,751,940.47	15,375,657.05	14,320,536.55	3,807,060.97

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		1,058,352.33	1,058,352.33	
2、失业保险费		43,448.93	43,448.93	
3、企业年金缴费				
合 计		1,101,801.26	1,101,801.26	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 19%、0.6%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

13、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,302,794.04	452,641.13
企业所得税	3,353,831.38	2,256,582.03
个人所得税	11,834.55	23,772.95

项 目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	28,588.32	8,191.39
教育费附加	12,252.14	3,377.82
地方教育附加	8,168.09	2,340.40
合 计	4,717,468.52	2,746,905.72

14、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,476,210.33	857,017.97
合 计	1,476,210.33	857,017.97

(1) 应付利息：无。

(2) 应付股利：无。

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金	935,423.39	531,795.49
押金	311,364.02	263,204.02
预提费用	60,000.00	
往来款	77,917.95	
其他	91,504.97	62,018.46
合 计	1,476,210.33	857,017.97

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
保证金	343,661.26	期限未到
押金	252,604.02	期限未到
合 计	596,265.28	

15、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,244,006.31	2,383,100.00	1,530,564.01	2,096,542.30	装修补贴
合 计	1,244,006.31	2,383,100.00	1,530,564.01	2,096,542.30	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
装修补贴	1,244,006.31	2,383,100.00		1,530,564.01		2,096,542.30	与资产相关
合计	1,244,006.31	2,383,100.00		1,530,564.01		2,096,542.30	

16、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	10,000,000.00						10,000,000.00

17、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	14,314,785.10			14,314,785.10
其他资本公积				
合计	14,314,785.10			14,314,785.10

18、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,238,429.71	2,761,570.29		5,000,000.00
任意盈余公积				
合计	2,238,429.71	2,761,570.29		5,000,000.00

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

19、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	18,776,083.28	6,162,213.24
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	18,776,083.28	6,162,213.24
加：本年归属于母公司股东的净利润	33,790,086.84	14,045,006.58
减：提取法定盈余公积	2,761,570.29	1,431,136.54

项 目	本 年	上 年
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	27,210,000.00	
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	22,594,599.83	18,776,083.28

20、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	67,592,167.30	25,849,770.35	39,960,324.49	21,809,302.93
其他业务	7,332.29			79,525.32
合 计	67,599,499.59	25,849,770.35	39,960,324.49	21,888,828.25

21、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	193,056.71	107,918.32
教育费附加	82,681.69	46,250.71
地方教育费附加	55,121.13	30,833.80
房产税	15,051.80	20,490.08
土地使用税	2,312.40	2,916.60
印花税		5,186.20
合 计	348,223.73	213,595.71

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

22、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
市场营销费	185,938.00	19,734.00
合 计	185,938.00	19,734.00

23、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,975,876.03	4,257,287.69
办公费	297,332.36	160,598.70
交通费	8,209.59	411.00
业务招待费	47,540.98	56,368.18

项 目	本年发生额	上年发生额
培训费	22,195.85	8,060.00
车辆使用费		1,414.00
中介机构费	555,288.74	816,475.37
房租	310,498.84	309,998.86
通讯费	45,439.71	58,770.93
折旧费用	29,900.55	41,548.93
差旅费	112,632.80	64,969.81
其他	54,733.78	80,646.33
合 计	5,459,649.23	5,856,549.80

24、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	24,959.16	7,197.94
银行手续费	60,314.36	33,961.30
合 计	35,355.20	26,763.36

25、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	604,508.27	32,307.09
合 计	604,508.27	32,307.09

26、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
装修补贴	1,530,564.01	959,962.62	1,530,564.01
稳岗补贴	30,496.21	33,083.59	30,496.21
运营补贴	150,000.00	500,000.00	150,000.00
合 计	1,711,060.22	1,493,046.21	1,711,060.22

27、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	1,628,802.77	1,531,630.62
合 计	1,628,802.77	1,531,630.62

28、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
-----	-------	-------	---------------

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		1,500,000.00	
其他（注）	192,045.04	42,069.31	192,045.04
合 计	192,045.04	1,542,069.31	192,045.04

注：其他主要系客户退租时对损坏或遗失物品的赔偿。

29、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	1,045.92	3,038.43	1,045.92
合 计	1,045.92	3,038.43	1,045.92

30、所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,938,448.52	2,532,623.70
递延所得税费用	-81,618.44	-91,376.29
合 计	4,856,830.08	2,441,247.41

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	38,646,916.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,797,037.54
子公司适用不同税率的影响	52,650.92
调整以前期间所得税的影响	-870,945.74
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,087.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-125,000.00
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	4,856,830.08

31、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	24,959.16	7,197.94
政府补助	2,563,596.21	1,533,083.59
往来款	167,092.18	1,728,593.46

项 目	本年发生额	上年发生额
质保金、押金	616,650.90	82,410.93
其他	195,525.04	51,367.31
合 计	3,567,823.49	3,402,653.23

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
手续费	60,314.36	33,961.30
办公费	297,332.36	143,617.39
业务招待费	47,540.98	56,368.18
中介咨询费	577,484.59	734,288.23
通讯费	53,649.30	58,770.93
差旅费	112,632.80	64,969.81
招聘费	4,900.00	82,187.14
房租费	310,498.84	
往来款	325,987.07	1,658,266.38
市场营销费	185,938.00	
其他	65,729.19	621,807.42
合 计	2,042,007.49	3,454,236.78

32、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	33,790,086.84	14,045,006.58
加：资产减值准备	604,508.27	32,307.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,425.87	121,074.25
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,843,610.04	1,843,610.04
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）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,628,802.77	-1,531,630.62
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-81,618.44	-91,376.29
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		

补充资料	本年金额	上年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,808,884.68	-435,246.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,193,743.16	-640,214.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	28,022,068.29	13,343,529.86
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：		
现金的年末余额	685,906.96	1,055,035.90
减：现金的年初余额	1,055,035.90	2,901,158.24
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-369,128.94	-1,846,122.34

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	685,906.96	1,055,035.90
其中：库存现金	114,469.22	76,674.80
可随时用于支付的银行存款	571,437.74	978,361.10
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	685,906.96	1,055,035.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

33、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
装修补贴	2,383,100.00	递延收益	1,530,564.01
运营补贴	150,000.00	其他收益	150,000.00
稳岗补贴	30,496.21	其他收益	30,496.21
合 计	2,563,596.21		1,711,060.22

(2) 政府补助退回情况：无。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
成都优贝空间创孵科技服务有限公司	成都市	成都市	创业孵化器	100.00		设立

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司所面对的主要风险以及各类风险管理目标和政策。

1、信用风险

2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，主要是合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司严格控制审批权限，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

2、流动风险

本公司面临的流动风险为本公司在到期日无法履行其支付义务的风险。本公司管理流动性风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。此外，本公司定期分析负债时间结构，确保公司由足够的资金来履行到期债务，将流动性风险降到最低。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

本公司的最终控制方是邹康、邹健。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况：无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都华诚信息产业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
四川德商财富投资管理集团有限公司	持有本公司 30.00%股权的股东
成都德商置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都渊谋投资咨询有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都数字娱乐信息产业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商创客股权投资基金管理有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商奇点股权投资基金管理股份有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商达置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商鼎创置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商泰置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商高欣置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商聚智科技发展有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商跨越股权投资基金管理有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都德商荣和置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都帝景兴业房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
成都米友科技股份有限公司	同一实际控制人控制的其他企业
中山德商置业有限公司	同一实际控制人控制的其他企业

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都华诚信息产业有限公司	物业管理费及水电费	2,578,758.69	19,466.43
四川德商财富投资管理集团有限公司	物业管理费及水电费	11,261.85	9,600.00
成都德商置业有限公司	物业管理费及水电费	12,580.97	9,600.00
成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	物业管理费	135,595.49	2,160.00
成都渊谋投资咨询有限公司	物业管理费	3,960.00	1,800.00
成都数字娱乐信息产业有限公司	物业管理费	2,160.00	2,160.00
成都德商创客股权投资基金管理有限公司	物业管理费及水电费	26,232.63	45,202.76
成都德商奇点股权投资基金管理股份有限公司	物业管理费及水电费	58,900.13	76,602.72
成都德商达置业有限公司	物业管理费、案场服务费、水电费	11,568,109.22	5,512,595.17
成都德商鼎创置业有限公司	物业管理费、案场服务费、水电费	4,293,994.27	130,855.76
成都德商泰置业有限公司	案场服务费	9,207,758.29	1,324,161.02
成都德商高欣置业有限公司	物业管理费、案场服务费、水电费	1,532,835.12	
成都德商聚智科技发展有限公司	物业管理费及水电费	11,482.56	
成都德商跨越股权投资基金管理有限公司	物业管理费及水电费	11,482.56	
成都德商荣和置业有限公司	物业管理费及水电费	71,192.17	
成都帝景兴业房地产开发有限公司	案场服务费	2,293,420.97	
中山德商置业有限公司	物业管理费及服务费	1,137,323.65	
合 计		32,957,048.57	7,134,203.86

②采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都华诚信息产业有限公司	水电费	5,206,882.86	6,545,695.03

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
成都华诚信息产业有限公司	房屋建筑物	309,998.86	309,998.86

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
-----	------	-----	-----	-----

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆出：				
成都华诚信息产业有限公司	43,000,000.00	2018-6-12	2018-6-14	收取拆借利息收入 3,583.33 元
成都米友科技股份有限公司	5,800,000.00	2018-11-30	2018-12-25	收取拆借利息收入 4,188.89 元

(4) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,639,073.20	1,655,251.41

(5) 关联方代收代付

① 本公司代成都华诚信息产业有限公司收取本期房租、车位费等合计 1,062,551.74 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部支付。

② 本公司代成都德商置业有限公司收取本期水电及车位费等 1,341,507.03 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部支付。

③ 本公司代成都数字娱乐软件园管理投资有限公司收取本期房租费等 1,700.00 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部支付。

④ 本公司代成都德商创客股权投资基金管理有限公司支付食堂餐费 12,869.00 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回；本公司代成都德商达置业有限公司支付食堂餐费 813,707.60 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回；本公司代成都德商鼎创置业有限公司支付食堂餐费 251,585.3 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回；本公司代成都德商高欣置业有限公司支付食堂餐费 174,157.28 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回；本公司代成都德商奇点股权投资基金管理股份有限公司支付食堂餐费 28,390.00 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回；本公司代成都帝景兴业房地产开发有限公司支付食堂餐费 221,983.59 元，截止 2018 年 12 月 31 日已全部收回。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
成都华诚信息产业有限公司	2,555,400.40	127,770.02	14.71	0.74
成都德商奇点股权投资基金管理股份有限公司	251.35	12.57	589.86	29.49
成都德商创客股权投资基金管理有限公司	224.86	11.24	542.24	27.11
成都德商鼎创置业有限公司	2,193.18	109.66	1,984.33	99.22

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
成都德商达置业有限公司	4,359.87	217.99	7,283.60	364.18
成都德商泰置业有限公司	9,260,451.83	463,022.59		
成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	133,435.49	6,671.77		
成都德商荣和置业有限公司	2,053.18	102.66		
成都德商置业有限公司	244.10	12.21		
成都德商高欣置业有限公司	1,560.62	78.03		
成都德商聚智科技发展有限公司	216.04	10.80		
成都德商跨越股权投资基金管理有限公司	216.04	10.80		
四川德商财富投资管理集团有限公司	242.68	12.13		
合 计	11,960,849.64	598,042.47	10,414.74	520.74
预付款项：				
成都华诚信息产业有限公司	77,499.71		77,499.71	
合 计	77,499.71		77,499.71	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
预收款项：		
四川德商财富投资管理集团有限公司	2,264.15	2,400.00
成都德商置业有限公司	2,654.04	2,400.00
成都华诚信息产业有限公司	4,528.30	4,800.00
成都德商达置业有限公司	49,436.83	62,003.04
成都德商泰置业有限公司	688.02	5,933.85
成都德商奇点股权投资基金管理股份有限公司	12,767.09	20,733.12
成都德商创客股权投资基金管理有限公司	4,889.66	5,183.04
成都德商鼎创置业有限公司	32,033.66	43,555.68
成都德商高欣置业有限公司	15,849.06	
成都德商聚智科技发展有限公司	2,264.15	
成都德商跨越股权投资基金管理有限公司	2,264.15	

项目名称	年末余额	年初余额
成都德商荣和置业有限公司	13,584.91	
合 计	143,224.02	147,008.73

十、承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至 2019 年 4 月 22 日，本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2018 年 12 月 31 日，公司重大物业服务合同列表如下，以下合同均正在履行中：

序号	建筑区划名称	合同相对方	建筑面积 (平方米)	物业类型	相关文件
1	德商·金沙 10 年	成都德商置业有限公司	98,303.94	住宅、商业	《金沙十年前期物业服务合同》
2	德商国际一期、二期	成都华诚信息产业有限公司	96,926.54	办公、商业	《德商国际前期物业服务合同》
3	德商·华府天骄一期	成都德商泰置业有限公司	132,256.23	商住、小区	《前期物业服务合同》
4	德商·华府天骄二期	成都德商泰置业有限公司	120,504.70	商住、小区	《前期物业服务合同》
5	成都市高新孵化园 8 号楼	成都华诚信息产业有限公司	13,504.15	办公	《物业服务合同》
6	成都市天府软件园 B5	成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	15,074.35	办公	《物业服务合同》
7	德商·御府天骄	成都德商达置业有限公司	418,080.67	商住、小区	《物业服务合同》

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		

项 目	年末余额	年初余额
应收账款	12,696,018.46	1,482,879.37
合 计	12,696,018.46	1,482,879.37

(1) 应收票据：无。

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,370,322.60	100.00	674,304.14	5.04	12,696,018.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	13,370,322.60	100.00	674,304.14	5.04	12,696,018.46

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,568,107.79	100.00	85,228.42	5.44	1,482,879.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,568,107.79	100.00	85,228.42	5.44	1,482,879.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	13,254,562.36	662,728.12	5
1 至 2 年	115,760.24	11,576.02	10
合 计	13,370,322.60	674,304.14	

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 589,075.72 元。

③本年无实际核销的应收账款情况。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末 余额比例 (%)	坏账准备年末余额
成都德商泰置业有限公司	9,260,451.83	69.26	463,022.59
成都华诚信息产业有限公司	2,555,400.40	19.11	127,770.02
成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	133,435.49	1.00	6,671.77
成都鼎间体育文化传播有限公司	60,746.98	0.45	3,037.35
中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	50,923.75	0.38	2,546.19
合 计	12,060,958.45	90.20	603,047.92

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	166,187.75	113,415.35
合 计	166,187.75	113,415.35

(1) 应收利息：无。

(2) 应收股利：无。

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	175,406.72	100.00	9,218.97	5.26	166,187.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	175,406.72	100.00	9,218.97	5.26	166,187.75

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	119,489.84	100.00	6,074.49	5.08	113,415.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	119,489.84	100.00	6,074.49	5.08	113,415.35

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	170,434.02	8,521.70	5.00
1 至 2 年	2,972.70	297.27	10.00
2 至 3 年	2,000.00	400.00	20.00
合 计	175,406.72	9,218.97	

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金款项	31,300.00	4,700.00
备用金	4,000.00	
代收代付水电费	73,314.80	68,422.71
代员工缴纳的社保公积金等	66,791.92	46,367.13
合 计	175,406.72	119,489.84

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 3,144.48 元。

④本年无实际核销的其他应收款情况。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	其他应收款年末余额	占其他应收款年末余额比例 (%)	坏账准备年末余额
代收水电费	73,314.80	41.80	3,665.74
代员工缴纳的社保公积金等	66,791.92	38.08	3,339.60
押金	31,300.00	17.84	2,013.63
向学贵	4,000.00	2.28	200.00

单位名称	其他应收款年末余额	占其他应收款年末余额 比例 (%)	坏账准备年末余额
合 计	175,406.72	100.00	9,218.97

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,705,397.01		4,705,397.01	4,705,397.01		4,705,397.01
合 计	4,705,397.01		4,705,397.01	4,705,397.01		4,705,397.01

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年 增加	本年 减少	年末余额	本年计提减 值准备	减值准备 年末余额
成都优贝空间创孵 科技服务有限公司	4,705,397.01			4,705,397.01		
合 计	4,705,397.01			4,705,397.01		

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	65,611,022.62	22,929,081.19	38,596,746.68	19,138,408.71
其他业务	7,332.29			79,525.32
合 计	65,618,354.91	22,929,081.19	38,596,746.68	19,217,934.03

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
理财产品收益	1,573,950.31	1,483,426.23
合 计	1,573,950.31	1,483,426.23

十四、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	1,711,060.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,332.28	

项 目	金 额	说 明
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	1,628,802.77	
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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年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		
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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	190,999.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	3,538,194.39	
所得税影响额	708,051.67	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	2,830,142.73	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

注：【1、各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	69.31	3.38	3.38
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	63.50	3.10	3.10

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋德商国际 A 座 1003