

DESUN
德商

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



年度报告摘要

2018

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)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司联系方式

| | |
|-----------------|---|
| 信息披露事务管理人/董事会秘书 | 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 |

一. 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 | 70,575,906.55 | 58,801,968.27 | 20.02% |
| 归属于挂牌公司股东的净资产 | 51,909,384.93 | 45,329,298.09 | 14.52% |
| 营业收入 | 67,599,499.59 | 39,960,324.49 | 69.17% |
| 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 | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 28,022,068.29 | 13,343,529.86 | 110.00% |
| 加权平均净资产收益率 | 69.31% | 36.66% | - |
| 基本每股收益（元/股） | 3.38 | 1.40 | - |
| 稀释每股收益（元/股） | 3.38 | 1.40 | - |
| 归属于挂牌公司股东的每股净 | 5.19 | 4.53 | 14.52% |

| | | | |
|---------|--|--|--|
| 资产（元/股） | | | |
|---------|--|--|--|

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 | 2,838,333 | 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 |

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% | - | 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。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

公司控股股东、实际控制人为邹康、邹健。

二、 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（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，财政部发布了《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，财政部发布了《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。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □不适用

单位：元

| 科目 | 上年期末（上年同期） | 上上年期末（上上年同期） |
|----|------------|--------------|
|----|------------|--------------|

| | 调整重述前 | 调整重述后 | 调整重述前 | 调整重述后 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 应收账款 | 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 |

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用

成都德商产投物业服务股份有限公司

董事会

2019年4月23日