



迪赛基业

NEEQ:836982

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司
Dissai Enterprise Realty Service Co.,Ltd



年度报告

— 2018 —

公司年度大事记

2018年度

公司以“新商业、新零售”的理念重新打造了宁波交互式社交商业项目——“迪赛·依舍”，为宁波带来了全新的商业、生活方式，该项目被腾讯房产、克而瑞机构、全经联宁波共同评选为“2018年度宁波房地产最具投资价值奖”。



公司被中共宁波市鄞州区东胜街道工作委员会、宁波市鄞州区人民政府东胜街道办事处评为“2018年经济发展突出贡献企业”。



2018年10月31日公司设立子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司，在地产综合服务产业中尝试围绕生鲜领域的商业服务布局：通过线下生鲜零售引流，打造“零售+餐饮+社交”的新商业模式，拓宽公司产业链布局。



目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	21
第六节	股本变动及股东情况	24
第七节	融资及利润分配情况	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
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	36

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、迪赛基业、迪赛、迪赛公司	指	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司
迪赛有限	指	宁波迪赛房地产销售代理有限公司
股东大会	指	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司股东大会
董事会	指	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司董事会
监事会	指	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
会计事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
子公司	指	迪赛基业全资、控股或通过其他方式纳入合并报表的公司
苏州迪赛	指	苏州迪赛房地产投资咨询有限公司
宁波迪尚	指	宁波迪尚房地产投资咨询有限公司
麦田迪赛	指	苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司
迪赛控股	指	宁波市迪赛控股集团有限公司
悦东菜场	指	宁波悦东菜场经营管理有限公司
报告期/本期/本年	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

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。

公司负责人沙勇、主管会计工作负责人黄绚丽及会计机构负责人（会计主管人员）黄绚丽保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大华会计师事务所（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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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
政策风险	政策风险主要指房地产行业受宏观政策影响会间接影响房地产中介服务业的利润水平。如遇房地产特定调控政策出台，会对房地产市场发展带来了不确定性，进而对房地产中介服务行业发展带来一定风险。如公司不能充分预测未来政策对房地产中介服务行业的影响、或未能采取有效的应对措施，则会对公司业务发展造成不利影响。
行业竞争加剧风险	行业竞争加剧风险指在房地产去库存化的行业发展背景下，因行业本身审批准入门槛低，会吸引更多的行业新进入者，特别是全国性的代理策划机构加入到公司所处区域市场的竞争。如公司不能采取有效措施，增强自身核心竞争力，则会对公司未来业务拓展造成影响。
人才流失风险	因公司属于人力资本密集型企业，核心竞争力更多依赖于公司员工的智力创造力及项目执行力，如发生人员流失且公司未能建立完善的人才梯队培养，则会削弱公司的竞争力并对公司发展带来不利影响。
公司治理风险	公司 2015 年由迪赛有限整体变更为股份公司后，逐步完善了法人治理结构。但股份公司成立时间较短，公司管理层对三会制度的了解、熟悉需要一定时间，公司的规范运作仍待进一步提高，因此，公司在未来经营中因治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。
税收补缴的风险	2013-2014 年度宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司按照核

	定征收方式缴纳企业所得税，2015 年 6 月 30 日公司获得宁波市江东地方税务局核准，自 2015 年 1 月 1 日起企业所得税变更为查账征收。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司
英文名称及缩写	Dissai Enterprise Realty Service Co.,Ltd.
证券简称	迪赛基业
证券代码	836982
法定代表人	沙勇
办公地址	宁波市鄞州区沧海路 1918 弄 18 号（1-1）

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	范亚红
职务	董事、副总经理、董事会秘书
电话	0574-87371312
传真	0574-87338546
电子邮箱	dissai@dissai.com.cn
公司网址	www.dissai.com.cn
联系地址及邮政编码	宁波市鄞州区沧海路 1918 弄 18 号（1-1） 315040
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	董事会秘书办公室

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	2011 年 1 月 6 日
挂牌时间	2016 年 4 月 22 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业—房地产业—房地产中介服务—房地产中介服务
主要产品与服务项目	公司以房地产 360 综合服务系统为支撑，形成了新房营销代理、顾问服务业务（含综合顾问、整合推广服务）的两大业务板块、八类细分服务内容的核心产品体系。
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	15,000,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	沙勇
实际控制人及其一致行动人	沙勇

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	91330200567016177L	否
注册地址	宁波市鄞州区沧海路 1918 弄 18 号 (1-1)	否
注册资本(元)	15,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	施丹丹、杨勇胜
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 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	217,833,080.21	144,856,256.07	50.38%
毛利率%	24.03%	24.87%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	21,044,715.74	15,343,897.46	37.15%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,566,777.24	14,538,996.99	41.46%
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）	26.17%	24.66%	-
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）	25.58%	23.37%	-
基本每股收益	1.40	1.02	37.15%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	178,664,596.24	103,913,660.35	71.94%
负债总计	87,204,001.04	32,166,106.21	171.11%
归属于挂牌公司股东的净资产	91,122,699.21	69,886,297.21	30.39%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.07	4.66	30.26%
资产负债率%（母公司）	43.32%	40.95%	-
资产负债率%（合并）	48.81%	30.95%	-
流动比率	1.75	3.15	-
利息保障倍数	-	-	-

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	13,516,658.46	18,236,028.84	-25.88%
应收账款周转率	5.4	9.70	-

存货周转率	-	-	-
-------	---	---	---

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	71.94%	31.26%	-
营业收入增长率%	50.38%	10.67%	-
净利润增长率%	31.17%	6.55%	-

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	15,000,000	15,000,000	-
计入权益的优先股数量	0	0	-
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
非流动资产报废损益	-9,880.30
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	587,945.20
购买理财产品收益	99,320.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,645.43
非经常性损益合计	635,739.91
所得税影响数	158,934.98
少数股东权益影响额（税后）	-1,133.57
非经常性损益净额	477,938.50

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

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司所属行业：根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业 K70；根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务 K7030；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务 K7030；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为 20101013 房地产服务类。

主营业务：在房地产二级市场，以新房营销代理为核心业务，包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展，形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务。

产品及服务：公司以房地产 360° 综合服务系统为支撑，形成了新房营销代理、顾问服务业务（含综合顾问、整合推广服务）的两大业务板块、八类细分服务内容核心产品体系。

业务关键资源要素为：产品或服务所使用的主要技术。公司是以房地产营销代理为核心业务的服务型企业，公司的核心竞争力和最显著的技术特征来自于对人力资源的管理运作及服务水平的不断提升，因此公司所提供服务的技术含量主要体现在 360° 房地产综合服务体系、销售专业理论与技巧、团队建设和培训体系、基于移动互联的信息分享平台等方面。

销售渠道：在发展过程中，公司持续深耕宁波及苏州本土市场，取得了丰硕成果。目前，公司在宁波营销代理项目 30 余个，在苏州营销代理服务项目 20 余个，新房代理市场占有率约 20% 左右，在宁波同行业中代理项目、规模位居前列，是苏州市场独家代理销售额领先的公司。

收入来源：报告期内，公司收入和利润主要来源于新房营销代理业务。通过本土市场积累的资源优势和专业营销服务能力，公司和众多品牌实力开发商建立了长期战略合作关系。其中既包括新世界、招商、金地、华侨城、朗诗、方兴、信达、德信、华润、中梁等全国品牌开发商，也包括宁波本土大型开发商宁波城投、银亿、华茂集团、雅戈尔等，以及苏州本土大型开发商苏高新集团，建屋集团，昆山城投等。凭借与上述客户常年稳定的合作关系，奠定了公司在区域市场的领先地位和良好口碑。

商业模式：公司已形成自身独特的商业模式和盈利模式。公司以客户需求为中心，以 360° 服务体系为重要支撑，为房地产交易两端客户，即房地产开发商和购房客户提供定制化、专业化、高品质的服务体验，促使双方的购房交易达成。同时公司也与中介经纪人及其他导客渠道合作，形成公司一体三面的商业模式。针对客户的需求，公司可提供定制化服务。对新房营销代理、顾问服务业务两大板块及八项服务产品，可按照客户需求进行菜单式组合服务；针对购房者需求，公司可提供及时、真实、全面的楼盘信息和专业贴心的交易服务体验；针对中介经纪人及其他导客渠道则采取渠道服务。公司通过上述一体三面运作，提升楼盘成交率，提升客户满意度，从而获取更高佣金收入。

报告期内，公司的商业模式未发生变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
------------	--

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司实现收入 217,833,080.21 元，比去年同期增长 50.38%，发生营业成本 165,493,272.97 元，比去年同期增长 52.07%，利润总额 30,011,930.65 元，净利润 20,674,767.92 元，比去年同期增长 31.17%，经营活动产生的现金流量净额 13,516,658.46 元，比去年减少 25.88%，筹资活动产生的现金流量净额-961,726.86 元，投资活动产生的现金流量净额-35,687,731.62 元，比去年同期减少 19,110.88%。2018 年公司业务继续保持良好的发展势头，公司充分利用品牌优势加大业务拓展力度，拓展销售渠道，扩大业务规模，积极调整收入结构，经营业绩和净利润保持持续增长。

报告期内，公司集中力量，保障代理项目的服务品质和效果，巩固、扩大营销代理的市场份额，代理签约销售额实现增长。

报告期内，在创新服务领域研发新产品，加强技术团队建设和投入，初建成效。

报告期内，利用公司的营销品牌优势，不断整合产业链上下游的资源；从“房地产空间服务商”到“房地产内容服务商”转变。

报告期内，突破传统的运营效率，提升公司的运营能力和业绩。

(二) 行业情况

1. 宏观政策环境

A、全国重大政策——继续执行 2017 年“限”、“紧”调控政策，同时利好政策频出，年底多地出现松动迹象。2018 年各地整体上延续 2017 年的调控政策并强调调控不放松。针对上半年房地产市场乱象，住建部等 7 部门决定于 2018 年 7 月初至 12 月底，在北京、上海、宁波等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，严打炒房和黑中介。8 月住建部召开房地产工作座谈会强调楼市调控不力，将坚决问责。之后的中央政治局会议及年底的中央经济工作会议都强调，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

利好政策频出。2018 年 4 月、7 月、10 月央行三次宣布降准，释放货币流动性。4 月工行证实，个人住房贷款借款人最高年龄已延长至 70 周岁。10 月个税起征点提高至 5000 元，并增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除，利好楼市。

12 月起，菏泽、广州、杭州、合肥等多地楼市政策出现松动。12 月 18 日，菏泽市住建局发布通知，取消新购住房限制转让措施。同时，降低市区商品房预售资金监管额度。广州市住建委官网 19 日发文宣布，2017 年 3 月 30 日前（含当日）土地出让成交的房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，允许个人购买。12 月 21 日，杭州购房政策放宽，外地户口在杭购房者社保未连续可补缴。12 月 27 日，合肥限购悄然松绑，官方口头通知没有文件，但记者调查松绑属实。

B、宁波调控政策在延续 2017 年四限政策的同时，新增限购圈内全装修，奉化、杭州湾新区限售、配建室内体育场馆等政策。2018 年 5 月起宁波正式实施限购圈内项目全装修要求。5 月 18 日晚间，宁波奉化区、杭州湾新区两地同时发布房地产调控政策，且两地调控均从“2 年限售”入手，之后又进一步规定拆迁户、本地人有优先购房权。10 月底实施《宁波市人民政府办公厅关于进一步推进全民健身实施计划加快体育设施规划建设的通知》，要求新建住宅项目必须配建室内体育场馆。

C、2018 年苏州调控政策整体稳定，在“坚持房住不炒，坚决遏制房价上涨”调控政策之下，苏州市区房地产市场延续了自 2016 年调控以来平稳的态势。1 月，《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之一“指标核定规则”（2018 年版）》出台，赠送面积逐渐退出历史舞台。8 月起至 12 月

底，苏州市住建局等 9 部门联合印发文件，实行打击侵害群众利益违法违规行为，规范房地产市场秩序专项行动实施方案，重点整治投机炒房，经纪机构、开发企业违法违规，发布虚假房地产广告等 31 条违法违规行为。银行方面自 8 月 1 日起，苏州四大行开始对不满 5 年提前还款的用户收取违约金，违约金的计算方法为违约金=提前还款金额*月利率*6。相城区政府 11 月 19 日起，除非本市户籍居民家庭须提供两年内在苏州市区(含吴江区)、昆山市、太仓市累计一年纳税或社保证明外，且要满足积分必须满 600 分才可购买新建商品住房。

2、行业发展分析

2018 年上半年宁波房地产市场火热，下半年受宏观大环境影响成交量下滑明显，但全年成交量依旧保持高位。成交价突破 2.3 万元/m²，同比上涨 21%，成交量 579 万方，同比下降 15%。整体存量自 2014 年限购放开后持续锐减，去化周期仅 6 个月。改善型需求持续扩容逐步主导市场，120-140 m²逐年扩增，占比接近一半。

A、随着 2018 年年底多地楼市政策出现松动迹象，及中央经济工作会议提出的“因城施策、分类指导”原则，短期看 2019 年各地调控或有小幅放松，长期看建立房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展，多主体供应、多渠道保障成为楼市调控新发力点。房地产综合服务业受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业，同时还可通过对其它行业的规划，间接的影响房地产综合服务业市场。针对行业现状和下一阶段执行的行业政策存在不确定性，公司管理层会密切关注市场变化，及时调整经营策略，持续打造公司的核心竞争力。

B、跨界转型寻求利润增长点，租赁时代自持物业将成为趋势，资产管理运营能力成为赢利关键之一，同时传统的房地产开发模式成为过去，未来房地产将作为城市配套服务，朝产城融合方向发展，与产业深度融合，房企要从单纯的“住房”，向更广范围的“地产”转变，寻求新的价值增长点。

3、行业风险波动

由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。

4、市场竞争现状

公司深耕宁波本土，历经多年发展，操盘项目累计超 150 个，年均销售代理成交金额近 160 亿，为宁波地区排名居首位的销售代理企业。公司从前期拿地方案策划、产品研发到中期的营销策划、销售执行，以及到后期开发商的工程施工、竣工交付环节，都能为开发商提供高附加值的专业服务和建议，是宁波唯一具备全程综合服务体系，涵盖房地产开发运作全流程的服务型企业。2017 年宁波公司与万科、华侨城、雅戈尔、信达、城投等众多大牌开发商合作，操盘宁波主城区二十余个大盘项目，从规模档次以及总成交金额都位列宁波前列。

苏州迪赛业务聚焦苏州、无锡、昆山、太仓、张家港、靖江、姜堰、宜兴、江阴、绍兴等地市场，是苏州代理项目较多，规模较大的公司之一，连续多年位列苏州金牌代理行 TOP5 榜单。苏州迪赛主要服务对象包括雅戈尔置业、万科、港中旅、合景、新希望、中梁地产等国内一线品牌开发商，也与苏州本地诸如苏州高新地产、昆山城投、建屋集团、浙江交通投资集团等多家开发商等合作多个楼盘，积累了良好的口碑。根据苏州住建局统计数据，截至 2018 年底，苏州迪赛代理在售的项目 20 个，聚集在长三角周边城市，在江苏苏南及苏中市场进行深耕的服务。另与中梁地产的战略合作，业务涉及领域扩张到河南、西安城市，为拓展中国北部城市市场奠定基础。

5、已知趋势、重大事件对公司的影响

公司在不断销售现有项目的同时大力拓展新案源，宁波、苏州两地土地市场火爆，土地价格不断刷新，外来房企拿地积极，公司十多年的当地深耕对于新进驻房企拿地后的专业服务有着极大的吸引优势。

(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	47,817,729.49	26.76%	70,950,529.51	68.28%	-32.60%
应收票据与应收账款	55,056,426.69	30.82%	9,688,448.15	9.32%	468.27%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	22,134,739.9	12.39%	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	1,129,910.17	0.63%	953,848.07	0.92%	18.46%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
未分配利润	47,200,263.59	26.42%	29,626,938.98	28.51%	59.32%
其他应收款	36,101,738.55	20.21%	19,909,100.00	19.16%	81.33%
应付职工薪酬	30,520,670.00	17.08%	27,082,517.30	26.06%	12.70%
资产总计	178,664,596.24	-	103,913,660.35	-	71.94%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金较期初减少-23,132,800.02 元，增幅为-32.60%，主要本年度业务拓展力度加大，营业收入增加同时应收帐款随之增加，资金未回笼及项目保证金支出所致。
- 2、应收票据与应收账款较期初增加 45,367,978.54 元，增幅为 468.27 %，主要是宁波银亿朗境府项目开发商资金转周困难导致佣金未收回。
- 3、投资性房地产较期初增加 22,134,739.90 元,主要是控股子公司悦东菜场购入投资性房地产所致。
- 4、其他应收款较期初增加 16,192,638.55 元，增幅为 81.33%%，主要是支付保证金导致。
- 5、未分配利润较期初增加 17,573,324.61 元，增幅为 59.32%，主要是公司报告期内实现净利润增加且报告期不存在分配股利的情況。
- 6、总资产较期初增加 74,750,935.89 元，主要是报告期内未分配利润、应收帐款、项目保证金增加导致。

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	217,833,080.21	-	144,856,256.07	-	50.38%
营业成本	165,493,272.97	75.97%	108,825,884.32	75.13%	52.07%
毛利率%	24.03%	-	24.87%	-	-
管理费用	17,679,904.04	8.12%	13,978,079.73	9.65%	26.48%
研发费用	-	-	-	-	-

销售费用	-	-	-	-	-
财务费用	-365,907.40	-0.17%	-113,330.15	-0.08%	-222.87%
资产减值损失	4,218,180.97	1.94%	149,882.20	0.10%	2,714.33%
其他收益	587,945.20	0.27%	1,717,655.00	1.19%	-65.77%
投资收益	99,320.44	0.05%	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	30,063,456.38	13.80%	22,755,442.63	15.71%	32.12%
营业外收入	854.57	-	54,263.70	0.04%	-98.43%
营业外支出	52,380.30	0.02%	732,740.79	0.51%	-92.85%
净利润	20,674,767.92	9.49%	15,761,390.12	10.88%	31.17%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入 217,833,080.21 元，较上年增加 72,976,824.14 元，增长为 50.38%；公司充分利用品牌优势加大业务拓展力度，扩大销售渠道，随着房地产市场回暖，销售业绩增长。
- 2、营业成本较上期增加 56,667,388.65 元，上升 52.07%；随着主营业务收入增加，相应的综合成本也同比在增加。
- 3、营业利润增加 7,308,013.75 元，较上年上升了 32.11%：主要是报告期内随着营业收入的增加，营业利润有所增加。
- 4、净利润较上年增加 4,913,377.80 元，主要是报告期内营业收入增加导致利润增长。

(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	217,833,080.21	144,856,256.07	50.38%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	165,493,272.97	108,825,884.32	52.07%
其他业务成本	-	-	-

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%
代理销售业务费	208,631,549.09	95.78%	135,824,635.73	93.77%
策划咨询服务	9,201,531.12	4.22%	9,031,620.34	6.23%
合计	217,833,080.21	100.00%	144,856,256.07	100.00%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

报告期内，公司收入构成未发生重大变动。营销代理业务收入较上期增加 72,976,824.14 元，增长

率为 50.38%，主要公司充分利用品牌优势加大业务拓展力度，扩大销售渠道，房地产销售市场回暖，代理销售的成交量及成交价不断上升。

(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	宁波银亿时代房地产开发有限公司	58,654,269.81	26.93%	否
2	宁波雅戈尔新城置业有限公司	10,826,785.85	4.97%	否
3	宁波新立房地产开发有限公司	9,784,737.74	4.49%	否
4	余姚市赛格特经济技术开发有限公司	7,522,751.89	3.45%	否
5	昆山乐成置业有限公司久恒房产销售分公司	7,301,683.96	3.35%	否
合计		94,090,229.25	43.19%	-

(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	陈伟明	22,222,704.77	34.77%	否
2	宁波筑美网络科技有限公司	21,740,000.00	34.02%	否
3	宁波迪赛商业管理顾问有限公司	5,397,909.00	8.45%	是
4	宁波创志房地产经纪有限公司	3,003,200.00	4.70%	否
5	宁波迪赛不动产经纪有限公司	1,800,000.00	2.82%	是
合计		54,163,813.77	84.76%	-

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	13,516,658.46	18,236,028.84	-25.88%
投资活动产生的现金流量净额	-35,687,731.62	-185,768.36	-19,110.88%
筹资活动产生的现金流量净额	-961,726.86	-	-

现金流量分析：

1、2018 年度投资活动现金流量净额较 2017 年支出增加 35,501,963.26 万元，比去年同期支出增加 19,110.88%，主要是本期子公司进行房产的购置及公司购买理财产品支出所致。

2、2018 年度筹资活动现金流量净额较 2017 年减少-961,726.86 元，主要是无锡迪赛房地产有限公司增资，收购苏州迪赛股东股权所致。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、宁波迪尚房地产投资咨询有限公司，公司持有 100% 股权，业务性质为房地产咨询、经纪，在本报告期内，收入为 1,806,304.62 元，净利润为 -538,099.85 元。

2、苏州迪赛基业不动产服务有限公司，公司持有 100% 股权，业务性质为房地产咨询、经纪，在本报告期内，收入为 51,327,497.56 元，净利润为 10,047,838.72 元。

3、.苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司是苏州迪赛基业不动产服务有限公司的全资子公司，持有 100% 股权，业务性质为房地产经纪、楼盘代理、品牌策划，在本报告期内，收入为 16,727,393.99 元，净利润为 2,612,353.63 元。

4、宁波悦东菜场经理管理有限公司，持有 60% 股权，业务性质为市场经营管理、物业服务、摊位租赁。在本报告期内，收入为 0，净利润为-89,255.7。

5、无锡迪赛基业不动产服务有限公司，是苏州迪赛基业不动产服务有限公司控股子公司，持有 70% 股权，业务性质为房地产销售代理，在本报告期内，收入为 0，净利润为-1,870,494.9。

2、委托理财及衍生品投资情况

为了提高公司的资金收益，充分发挥公司资金的使用效率，公司在不影响正常生产经营的情况下，利用部分闲置资金购买了理财产品。本报告期内公司共购买理财产品 16,700,000.00 元，产生收益 99,320.44 元，截止 2018 年 12 月 31 日，尚有 12,000,000.00 元理财产品未赎回。

(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

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

宁波悦东菜场经理管理有限公司成立于 2018 年 10 月 9 日，列入合并范围。

(八) 企业社会责任

报告期内，公司诚信经营、依法纳税、保障员工合法权益，公司始终将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任。

三、持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持着良好的独立自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康，并与部分大客户保持稳定的合作关系；经营管理层、核心业务人员队伍稳定，团队协作以及创造力发展稳定，加强了公司团队及企业文化的建设；公司建立了完善的治理机制，公司和全体员工没有发生违法、

违规行为，不存在影响经营的重大不利风险。因此，公司具有良好的持续经营能力。

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

1.政策风险

房地产综合服务业受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业,同时还可通过对其它行业的规划,间接的影响房地产综合服务业市场。

应对措施:针对行业现状和下一阶段执行的行业政策存在不确定性,公司将充分利用行业内资源,密切关注房地产市场宏观走向,及时对公司经营策略做出调整。同时公司将以现有业务为基础,拓展多元化的围绕不动产开展的综合服务,尽量降低受房地产行业波动造成的影响。

2.行业竞争加剧风险

房地产去库存化的行业发展背景下,因行业本身审批准入门槛低,会吸引更多的行业新进入者,特别是全国性的代理策划机构加入到公司所处区域市场的竞争。如公司不能采取有效措施,增强自身核心竞争力,则会对公司未来业务拓展造成影响。

应对措施:针对上述风险,公司将继续提升竞争力,完善人才梯队建设,强化团队培养,提升行业内的核心竞争力;同时尝试利用新媒体平台拓展营销方式、营销手段,巩固在市场中的口碑。

3.人才流失风险

因公司属于人力资本密集型企业,核心竞争力更多依赖于公司员工的智力创造力及项目执行力,如发生人员流失且公司未能建立完善的人才梯队培养,则会削弱公司的竞争力并对公司发展带来不利影响。

应对措施:针对上述风险,公司在挂牌之前已赋予重要员工公司股权,未来随着业务规模的扩大,还会适时推进员工激励措施。同时公司不断学习其他企业的优秀文化基因,补充和优化公司文化,打造富有凝聚力的公司文化。

4.公司治理风险

公司在有限公司阶段,管理层规范治理意识相对薄弱,内控制度不太完善,公司治理存在一定的瑕疵,公司重大事项如关联交易、对外担保等事项的决策均是由执行董事决定。股份公司成立后,公司逐步完善了法人治理结构。但股份公司成立时间较短,公司管理层对三会制度的了解、熟悉需要时间,公司的规范运作仍待进一步提高。因此,公司短期内可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

应对措施:针对上述风险,股份公司成立后制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》等相关制度,规定了对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项的决策权限和决策程序。公司通过加强管理层的培训、交流,贯彻相关制度,强化员工的规范运作意识;同时公司将根据公司生产经营实际情况继续逐步健全完善公司的相关内部控制制度。

5.税收补缴的风险

2013-2014 年度宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司按照核定征收方式缴纳企业所得税,2015 年 6 月 30 日公司获得宁波市江东地方税务局核准,自 2015 年 1 月 1 日起企业所得税变更为查账征收。2013-2014 年度公司企业所得税如果按查账征收导致企业所得税产生的差异为 4,872,466.22 元,沙勇个人所得税的差异为 4,310,907.91 元,存在税收补缴的风险。

应对措施：针对上述风险，公司在 2015 年 9 月 1 日取得浙江省宁波市江东地方税务局开具的报告期内合法纳税的证明文件，证明“宁波迪赛房地产销售代理有限公司（后变更为宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司）。自 2012 年 1 月 1 日至本证明开具之日，按照国家有关法律、法规及地方税收政策规定的税种、税率按时申报，并按申报税额缴清应缴税款，未有行政处罚记录”。公司控股股东和实际控制人沙勇承诺：“若未来公司因此被税务主管部门要求追缴以前年度的税款，由本人以现金方式及时、无条件、全额承担应缴纳的税款及滞纳金或因此产生的所有相关费用，若公司因此遭致有权行政部门处罚而遭受损失的，由本人及时、无条件、全额承担因此产生的所有相关费用。”

6. 实际控制人不当控制风险

沙勇直接及间接合计持有公司 79.40% 的股份，为公司的控股股东。同时又担任公司董事长，自公司成立以来，能够控制公司发展战略、经营决策等重要事项，是公司的实际控制人。如沙勇利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事及财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

应对措施：为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间尚短，公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

（二） 报告期内新增的风险因素

本报告期内公司没有新增的风险因素。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（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	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	23,450,000.00	647,909.00
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	-	-
6. 其他	400,000.00	384,000.00

(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
宁波汤仕玛置业有限公司	项目保证金	5,000,000	已事后补充履行	2018年7月26日	2018-017
宁波美景置业有限公司	项目保证金	20,000,000	已事后补充履行	2018年7月26日	2018-017
宁波汤仕玛置业有限公司	履约诚意金	1,078,000	已事后补充履行	2019年3月25日	2019-003
宁波迪赛商业管理顾问有限公司	咨询服务费	5,100,000	已事后补充履行	2019年3月25日	2019-004
宁波迪赛微客家公寓管理有限公司	服务费	1,600,000	已事后补充履行	2019年3月25日	2019-005
宁波迪赛不动产经纪有限公司	服务费	1,800,000	已事后补充履行	2019年3月25日	2019-006
华娥美	借款	13,594,765.72	已事后补充履行	2019年4月16日	2019-016
常翊靓	收购股权	930,863.43	已事前及时履行	2018年5月29日	2018-006
刘东	收购股权	930,863.43	已事前及时履行	2018年5月29日	2018-006
苏州九毓管理咨询有限公司	增资	900,000.00	已事前及时履行	2018年10月15日	2018-026

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：

1、公司与宁波汤仕玛置业有限公司签订《宁波宝龙广场 7#办公楼包销代理合同》，该事项于 2018 年 7 月 26 日公司第一届董事会第十九次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易的议案》该议案已经 2018 年第三次临时股东大会审议通过。

2、公司与宁波美景置业有限公司签订《镇海迪赛邻里+项目营销策划推广代理服务合同》，该事项于 2018 年 7 月 26 日公司第一届董事会第十九次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易的议案》该议案已经 2018 年第三次临时股东大会审议通过。

3、公司与宁波汤仕玛置业有限公司签订《宁波宝龙广场 7#办公楼包销代理合同》，该事项于 2019 年 3 月 25 日公司第一届董事会第二十四次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易（一）》议案，该议案已经 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

4、公司与宁波迪赛商业管理顾问有限公司签订《银亿项目服务协议》，该事项于 2019 年 3 月 25 日公司第一届董事会第二十四次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易（二）》议案，该议案已经 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

5、公司与宁波微客家公寓管理有限公司签订《银亿项目服务协议》，该事项于 2019 年 3 月 25 日公司第一届董事会第二十四次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易（三）》议案，该议案已经 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

6、公司与宁波迪赛不动产经纪有限公司签订《银亿项目服务协议》，该事项于 2019 年 3 月 25 日公司第一届董事会第二十四次会议审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易（四）》议案，该议案已经 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

7、公司控股子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司与华娥美签订《借款合同》，该事项于 2019 年 4 月 16 日第一届董事会第二十五次会议审议通过《关于公司控制子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司

向关联方借款暨关联交易》议案，该议案将在 2018 年年度股东大会上审议。

8、公司控股子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司与徐春浩签订《借款合同》，该事项于 2019 年 4 月 16 日第一届董事会第二十五次会议审议通过《关于公司控制子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司向关联方借款暨关联交易》议案，该议案将在 2018 年年度股东大会上审议。

10、2018 年 5 月 28 日公司与刘东、常翊靓分别签订股权转让协议，将其各自拥有的苏州迪赛 2.5% 股权转让给公司，转让价格分别确定为人民币 930,863.43 元，该事项于 2018 年第一次临时股东大会审议通过。

11、2018 年 11 月 2 日无锡迪赛与苏州九毓管理咨询有限公司签订增资协议：变更公司注册资本为 300 万，以 1 元/股价格增资 200 万，其中由苏州迪赛以货币方式出资 110 万元，由苏州九毓管理咨询有限公司以货币方式出资 90 万元。该事项于 2018 年第四次临时股东大会通过审议。

(四) 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

1、2018 年 5 月 28 日，迪赛基业收购苏州迪赛股东常翊靓股权 2.50%，交易价格 930,863.43 元，收购刘东 2.50%，交易价格 930,863.43 元。本次收购是公司从战略发展角度作出的决策，交易完成后，公司持有苏州迪赛 100% 的股权。详见公告编号：2018-006；

2、2018 年 10 月 31 日子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司从陈伟明处购入宁波鄞州区桑田路 261 号（1—10），建筑面积 3749.71 平方米的房屋，成交金额为 22,244,104.77 元，本次交易不构成重大资产重组。详见公告编号：2019-007。

3、2018 年 11 月 2 日无锡迪赛与苏州九毓管理咨询有限公司签订增资协议：变更公司注册资本为 300 万，以 1 元/股价格增资 200 万，其中由苏州迪赛以货币方式出资 110 万元，由苏州九毓管理咨询有限公司以货币方式出资 90 万元。本次增资后，无锡迪赛股东出资情况：苏州迪赛认缴出资 210 万，实缴出资 210 万，占注册资本 70%；苏州九毓管理咨询有限公司认缴出资 90 万，实缴出资 90 万，占注册资本 30%。详见公司编号：2018-026。

(五) 承诺事项的履行情况

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东、实际控制人沙勇在公司挂牌新三板时出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》；此外，公司董事、监事、高级管理人员在公司挂牌新三板时均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》。

报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均严格履行上述承诺。

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	120,000	0.80%	297,632	417,632	2.78%
	其中：控股股东、实际控制人	85,000	0.56%	145,000	230,000	1.53%
	董事、监事、高管	85,000	0.56%	145,000	230,000	1.53%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	14,880,000	99.2%	297,632	14,582,368	97.22%
	其中：控股股东、实际控制人	5,600,000	37.34%	10,000	5,590,000	37.27%
	董事、监事、高管	7,733,817	51.57%	10,000	7,723,817	51.49%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		15,000,000	-	595,264	15,000,000	-
普通股股东人数		22				

(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	迪赛控股	6,088,551	0	6,088,551	40.60%	6,088,551	0
2	沙勇	5,685,000	135,000	5,820,000	38.80%	5,590,000	230,000
3	刘玲	1,306,185	0	1,306,185	8.71%	1,306,185	0
4	范亚红	450,000	0	450,000	3.00%	450,000	0
5	华娥美	320,000	0	320,000	2.13%	320,000	0
合计		13,849,736	135,000	13,984,736	93.24%	13,754,736	230,000

普通股前五名或持股 10% 及以上股东间相互关系说明：华娥美、沙勇系母子关系；华娥美、沙勇为迪赛控股的股东。

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

沙勇持有公司 38.80%的股份，通过迪赛控股间接控制公司 40.60%的股份，合计控制公司 79.40%的股份，沙勇为公司控股股东、实际控制人。

沙勇，男，1969 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于中共中央党校经济管理专业，本科学历。1989 年 7 月至 1992 年 11 月，任宁波市音像公司摄像师；1992 年 12 月至 1994 年 11 月，任鄞县电视台记者；1994 年 12 月至 1999 年 10 月，任宁波电视台记者；1999 年 11 月至 2001 年 1 月，任宁波智汇房地产投资咨询有限公司副总经理；2001 年 1 月至今，任宁波市迪赛控股集团有限公司董事长兼总经理；2011 年 1 月至 2015 年 10 月任迪赛有限执行董事兼总经理，2015 年 11 月至今任迪赛基业董事长。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

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

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
沙勇	董事长	男	1969 年 11 月	本科	2015.11.—2018.11.2	否
刘玲	董事、总经理	女	1974 年 5 月	硕士	2015.11.—2018.11.2	是
范亚红	董事、副总经理、 董事会秘书	女	1981 年 11 月	硕士	2015.11.—2018.11.2	是
黄绚丽	董事、财务负责人	女	1977 年 9 月	本科	2015.11.—2018.11.2	是
戴光兆	董事	男	1981 年 7 月	大专	2015.11.—2018.11.2	是
李红琴	监事	女	1978 年 4 月	大专	2017.10.—2018.11.2	否
常翊靓	监事会主席	男	1972 年 9 月	本科	2017.11.—2018.11.2	是
陈明君	监事	女	1975 年 11 月	大专	2015.11.—2018.11.2	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

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：

公司董事、监事、高级管理人员、控股股东与实际控制人中，除公司董事长沙勇同时任迪赛控股执行董事、总经理外，其他董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间均无关联关系。

(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
沙勇	董事长	5,685,000	135,000	5,820,000	38.80%	0
刘玲	董事、总经理	1,306,185	0	1,306,185	8.71%	0
范亚红	董事、副总经理、 董事会秘书	450,000	0	450,000	3.00%	0
黄绚丽	董事、财务负责人	100,000	0	100,000	0.67%	0
戴光兆	董事	100,000	0	100,000	0.67%	0
李红琴	监事	50,000	0	50,000	0.33%	0
常翊靓	监事会主席	127,632	0	127,632	0.85%	0
陈明君	职工监事	0	0	0	0.00%	0
合计	-	7,818,817	135,000	7,953,817	53.03%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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

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

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
行政管理人员	26	26
财务部	7	7
文创事业部	101	60
项目拓展部	0	4
研展事业部	23	25
销售事业部	480	623
公寓事业部	0	25
办公事业部	0	6
员工总计	637	776

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	2
本科	185	211
专科	345	377
专科以下	102	186
员工总计	637	776

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：

1、人员变动：

随着公司的发展和规模的扩大，报告期内，人员数量增加。

2、人才引进：

报告期内公司有针对性地招聘优秀专业人才，公司为其提供与其自身价值相适应的待遇和职位，以保障公司发展的需求。

3、人员培训：

公司一直很重视员工的培训和自身发展工作，公司制定了系统的年培训计划，全面加强员工的培训，包括新员工入职培训、在职员工专业的课程培训，不断提升员工的自身素质和专业技能。

4、招聘：

公司会依据现有发展状况，通过社会招聘、校园招聘等方式引进各类优秀专业人才，使得现有人员结构及人员配置合理，人才队伍稳定。

5、薪酬政策：

公司支付给员工的薪酬包括基本工资、奖金、津贴等。公司实行劳动合同制，公司与员工签订《劳动合同书》，按国家有关法律法规及地方相关社会保障制度，为员工办理五险一金。

6、退休情况：

报告期内，公司没有离退休职工。

(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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股转系统业务规则（试行）》等有关法律、法规、及规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全了公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。公司董事会认为，公司现有治理机制的建立和执行能为股东提供合适的保护，并能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，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。《公司章程》中明确要求公司董事负有勤勉义务“公平对待所有股东”、“独立董事应按照相关法律、法规、公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。”公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

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、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定履行了相关审批程序并及时予以披露。

4、 公司章程的修改情况

2018 年修订章程：

公司 2018 年第二次临时股东大会及 2018 年第五次临时股东大会审议通过修订章程的议案，公司章程第二章、第十条经营范围修改为：房地产销售代理；房地产经纪；房地产营销策划及信息咨询；广告服务；室内外建筑装饰工程；健康管理咨询，养老服务；教育信息咨询，文化交流活动策划；房屋租赁服务。

(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	8	<p>第一届董事会第十六次会议：审议通过《2017 年年度报告及其摘要》；审议通过《2017 年度董事会工作报告》；审议通过《2017 年度总经理工作报告》；审议通过《2017 年度财务决算报告》；审议通过《2018 年度财务预算报告》；审议通过《关于 2017 年度利润分配的方案》；审议通过《关于聘任公司 2018 年度审计机构的议案》；审议通过《关于提议召开 2017 年年度股东大会的议案》；</p> <p>第一届董事会第十七次会议：审议通过《关于收购苏州迪赛基业不动产服务有限公司 5% 股权暨关联交易的议案》；审议通过《关于召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》；</p> <p>第一届董事会第十八次会议：审议通过《关于公司经营范围变更暨修改公司章程的议案》；审议通过《关于召开 2018 年第二次临时股东大会的议案》；</p> <p>第一届董事会第十九次会议：审议通过《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易的议案》；审议通过《关于召开 2018 年第三次临时股东大会》议案；</p> <p>第一届董事会第二十次会议：审议通过《宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司 2018 年半年度报告》；</p> <p>第一届董事会第二十一次会议：审议通过《关于宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司控股子公司对外投资的议案》；审议通过《关于召开 2018 年第四次临时股东大会的议案》</p> <p>第一届董事会第二十二次会议：审议通过《关于公司经营范围变更暨修改公司章程》；审议通过《关于召开 2018 年第五次临时股东大会的议案》；</p> <p>第一届董事会第二十三次会议：补充审议通过《关于设立控股子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司的议案》；审议通过《关于预计 2019 年度日常性关联交易的预案》；审议通过《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会》的议案</p>
监事会	2	<p>第一届监事会第八次会议：审议通过《2017 年</p>

		年度报告及其摘要》；审议通过《2017 年度监事会工作报告》；审议通过《2017 年度财务决算工作报告》；审议通过《2018 年度财务预算报告》；审议通过《2017 年度利润分配的方案》；第一届监事会第九次会议：审议通过《宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司 2018 年半年度报告》
股东大会	6	2017 年年度股东大会：审议通过《2017 年年度报告及摘要》；审议通过《2017 年度董事会工作报告》；审议通过《2017 年度监事会工作报告》；审议通过《2017 年度财务决算报告》；审议通过《2018 年度财务预算报告》；审议通过《2017 年度利润分配方案》；审议通过《关于聘任公司 2018 年度审计机构的议案》； 2018 年第一次临时股东大会：审议通过《关于收购苏州迪赛基业不动产服务有限公司 5% 股权暨关联交易的议案》； 2018 年第二次临时股东大会：审议通过《关于公司经营范围变更暨修改公司章程的议案》； 2018 年第三次临时股东大会：审议《关于补充确认 2018 年度偶发性关联交易的议案》； 2018 年第四次临时股东大会：审议《关于宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司控股子公司对外投资的议案》； 2018 年第五次临时股东大会：审议通过《关于公司经营范围变更暨修改公司章程》

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

报告期内公司严格按照相关法律法规的规定，历次股东大会会议、董事会会议、监事会会议的召开、提案审议、通知时间、委托授权、表决和决议等事项均符合法律法规要求。

(三) 公司治理改进情况

公司已经严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律、法规和规章制度的要求，并结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、相互制约的工作机制。同时，公司根据自身发展需要广泛听取吸收各方意见及建议，不断完善公司治理水平，具体措施为：加强对公司管理层的学习培训，提高专业知识。报告期内，公司管理层没有引入职业经理人。

(四) 投资者关系管理情况

在全国中小企业股转系统的督促指导下，公司能及时在指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）进行日常信息披露工作，以便充分保护投资者的知情权；同时，在日常工作中，公司通过电话、电子邮件

等方式进行投资者交流互动，以确保公司和投资者之间沟通畅通。

(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

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

经检查，监事会认为：报告期内，依据国家相关法律、法规和《公司章程》的规定，公司建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。公司董事、总经理和其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国中小企业股转系统有限责任公司的有关规定和公司章程，报告的内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况。监事会对本年度内的监督事项无异议

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开。

1、业务独立

公司主营业务以新房营销代理为核心业务，包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展，形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及控制的其他企业进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的关联方交易。公司控股股东、实际控制人书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

2、资产独立

公司拥有的资产产权明晰，均由公司实际控制和使用。公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金和其他资产的情况，公司资产独立。

3、人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。股份公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业中兼职。公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动工资制度，公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

4、财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策；公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况，公司财务独立。

5、机构独立

公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，聘请总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司下设文创事业部、销售事业部、研展事务部、人事行政部、财务部等职能部门。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情况，公司机构独立。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司制定了一套完善的财务制度，包括财务管理制度、采购管理制度、现金管理制度、发票管理制度等；同时制定了各项风险控制制度，包括对外投资管理制度、关联交易制度、对外担保制度等。自股份公司成立以来，前述制度能得以有效执行，各机构、部门能够按照相关规范性文件开展工作。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

2016年4月28日第一届董事会第五次会议审议建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守公司《信息披露规则》，且执行情况良好。

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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	大华审字[2019]002688号
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
审计报告日期	2019 年 4 月 15 日
注册会计师姓名	施丹丹、杨勇胜
会计师事务所是否变更	否

审 计 报 告

大华审字[2019]002688号

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司（以下简称迪赛基业公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了迪赛基业公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司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，我们独立于迪赛基业公司，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

迪赛基业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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

迪赛基业公司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，迪赛基业公司管理层负责评估迪赛基业的持续经营能力，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迪赛基业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督看迪赛基业的财务报告过程。

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：

1. 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。

2. 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

3. 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。

4. 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，就可能导致对迪赛基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告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迪赛基业公司不能持续经营。

5. 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。

6. 就迪赛基业公司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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：施丹丹、杨勇胜

中国·北京 中国注册会计师：

二〇一九年四月十五日

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：			
货币资金	注释 1	47,817,729.49	70,950,529.51
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	注释 2	55,056,426.69	9,688,448.15
其中：应收票据			
应收账款		55,056,426.69	9,688,448.15
预付款项	注释 3	1,153,904.06	773,907.56
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 4	36,101,738.55	19,909,100.00

其中：应收利息		30,000.00	
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	注释 5	12,229,254.12	19,398.50
流动资产合计		152,359,052.91	101,341,383.72
非流动资产：			
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	注释 6	22,134,739.90	
固定资产	注释 7	1,129,910.17	953,848.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释 8	315,040.02	92,873.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释 9	206,032.70	60,279.32
递延所得税资产	注释 10	2,519,820.54	1,465,275.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		26,305,543.33	2,572,276.63
资产总计		178,664,596.24	103,913,660.35
流动负债：			
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	注释 11	16,496,119.00	442,251.00
其中：应付票据			
应付账款		16,496,119.00	442,251.00
预收款项	注释 12	23,340,869.00	
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	注释 13	30,520,670.00	27,082,517.30
应交税费	注释 14	5,885,117.07	4,421,603.61

其他应付款	注释 15	10,961,225.97	219,734.30
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		87,204,001.04	32,166,106.21
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		87,204,001.04	32,166,106.21
所有者权益（或股东权益）：			
股本	注释 16	15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 17	24,744,122.37	24,552,436.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 18	4,178,313.25	706,922.12
一般风险准备			
未分配利润	注释 19	47,200,263.59	29,626,938.98
归属于母公司所有者权益合计		91,122,699.21	69,886,297.21
少数股东权益		337,895.99	1,861,256.93
所有者权益合计		91,460,595.20	71,747,554.14
负债和所有者权益总计		178,664,596.24	103,913,660.35

法定代表人：沙勇 主管会计工作负责人：黄绚丽 会计机构负责人：黄绚丽

(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：			
货币资金		15,157,016.23	37,633,967.51
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	注释 1	49,125,034.72	6,438,829.15
其中：应收票据			
应收账款		49,125,034.72	6,438,829.15
预付款项		372,598.15	186,065.65
其他应收款	注释 2	46,894,900.00	18,606,100.00
其中：应收利息		30,000.00	
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		12,099,320.44	
流动资产合计		123,648,869.54	62,864,962.31
非流动资产：			
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	注释 3	16,921,936.57	14,460,209.71
投资性房地产			
固定资产		159,283.84	156,730.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		255,615.47	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,519,820.54	1,465,275.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,856,656.42	16,082,215.80
资产总计		143,505,525.96	78,947,178.11
流动负债：			
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		15,972,500.00	359,131.00
其中：应付票据			
应付账款		15,972,500.00	359,131.00
预收款项		23,340,869.00	
应付职工薪酬		19,532,816.00	13,551,122.00
应交税费		3,144,862.26	2,399,997.45
其他应付款		178,910.00	16,015,270.30
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		62,169,957.26	32,325,520.75
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		62,169,957.26	32,325,520.75
所有者权益：			
股本		15,000,000.00	15,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		24,552,436.11	24,552,436.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,178,313.25	706,922.12
一般风险准备			
未分配利润		37,604,819.34	6,362,299.13
所有者权益合计		81,335,568.70	46,621,657.36
负债和所有者权益合计		143,505,525.96	78,947,178.11

(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	注释 20	217,833,080.21	144,856,256.07
其中：营业收入		217,833,080.21	144,856,256.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		188,456,889.47	123,818,468.44
其中：营业成本	注释 20	165,493,272.97	108,825,884.32
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	注释 21	1,431,438.89	977,952.34
销售费用		-	-
管理费用	注释 22	17,679,904.04	13,978,079.73
研发费用			
财务费用	注释 23	-365,907.40	-113,330.15
其中：利息费用			
利息收入	注释 23	386,662.63	126,376.92
资产减值损失	注释 24	4,218,180.97	149,882.20
加：其他收益	注释 25	587,945.20	1,717,655.00
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 27	99,320.44	
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）		30,063,456.38	22,755,442.63
加：营业外收入	注释 28	854.57	54,263.70
减：营业外支出	注释 29	52,380.30	732,740.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,011,930.65	22,076,965.54
减：所得税费用	注释 30	9,337,162.73	6,315,575.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,674,767.92	15,761,390.12
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）		20,674,767.92	15,761,390.12
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		-369,947.82	417,492.66
2. 归属于母公司所有者的净利润		21,044,715.74	15,343,897.46
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		20,674,767.92	15,761,390.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		21,044,715.74	15,343,897.46
归属于少数股东的综合收益总额		-369,947.82	417,492.66
八、每股收益：			
(一)基本每股收益（元/股）		1.40	1.02
(二)稀释每股收益（元/股）		1.40	1.02

法定代表人：沙勇主管会计工作负责人：黄绚丽会计机构负责人：黄绚丽

(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	注释 4	147,971,884.04	77,794,534.87
减：营业成本	注释 4	113,085,772.33	65,041,152.92
税金及附加		941,904.57	516,735.66
销售费用			
管理费用		10,344,289.37	7,714,789.94
研发费用			
财务费用		-295,935.22	-68,952.53
其中：利息费用			
利息收入		304,950.96	71,930.25

资产减值损失		4,218,180.97	169,882.20
加：其他收益		587,945.20	1,717,655.00
投资收益（损失以“-”号填列）		20,099,320.44	
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）		40,364,937.66	6,138,581.68
加：营业外收入		31.07	53,600.53
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		40,364,968.73	6,192,182.21
减：所得税费用		5,651,057.39	2,317,785.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,713,911.34	3,874,397.03
（一）持续经营净利润		34,713,911.34	3,874,397.03
（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		34,713,911.34	3,874,397.03
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（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		204,669,063.59	152,021,692.29
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	注释 31	16,126,074.89	6,768,101.62
经营活动现金流入小计		220,795,138.48	158,789,793.91
购买商品、接受劳务支付的现金		35,749,649.53	12,489,902.71
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		120,837,580.35	95,301,063.43
支付的各项税费		21,771,110.82	14,605,595.77
支付其他与经营活动有关的现金	注释 31	28,920,139.32	18,157,203.16
经营活动现金流出小计		207,278,480.02	140,553,765.07
经营活动产生的现金流量净额		13,516,658.46	18,236,028.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		99,320.44	
投资活动现金流入小计		99,320.44	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,687,731.62	185,768.36
投资支付的现金			
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	注释 31	12,099,320.44	
投资活动现金流出小计		35,787,052.06	185,768.36
投资活动产生的现金流量净额		-35,687,731.62	-185,768.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		900,000.00	
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		900,000.00	
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			
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		1,861,726.86	
筹资活动现金流出小计		1,861,726.86	
筹资活动产生的现金流量净额		-961,726.86	-
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		-23,132,800.02	18,050,260.48
加：期初现金及现金等价物余额		70,950,529.51	52,900,269.03
六、期末现金及现金等价物余额		47,817,729.49	70,950,529.51

法定代表人：沙勇 主管会计工作负责人：黄绚丽 会计机构负责人：黄绚丽

(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：			
销售商品、提供劳务收到的现金		133,297,968.50	80,787,010.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,265,929.75	6,801,613.78
经营活动现金流入小计		137,563,898.25	87,588,624.35
购买商品、接受劳务支付的现金		26,221,407.66	8,201,038.29
支付给职工以及为职工支付的现金		73,347,016.96	56,491,874.35
支付的各项税费		14,549,799.01	5,841,838.08
支付其他与经营活动有关的现金		51,095,988.28	13,461,413.16
经营活动现金流出小计		165,214,211.91	83,996,163.88
经营活动产生的现金流量净额		-27,650,313.66	3,592,460.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		20,099,320.44	
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		20,099,320.44	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		364,910.76	113,026.36

投资支付的现金		600,000.00	
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		12,099,320.44	
投资活动现金流出小计		13,064,231.20	113,026.36
投资活动产生的现金流量净额		7,035,089.24	-113,026.36
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,861,726.86	
筹资活动现金流出小计		1,861,726.86	
筹资活动产生的现金流量净额		-1,861,726.86	
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		-22,476,951.28	3,479,434.11
加：期初现金及现金等价物余额		37,633,967.51	34,154,533.40
六、期末现金及现金等价物余额		15,157,016.23	37,633,967.51

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		29,626,938.98	1,861,256.93	71,747,554.14
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		29,626,938.98	1,861,256.93	71,747,554.14
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					191,686.26				3,471,391.13		17,573,324.61	-1,523,360.94	19,713,041.06
(一) 综合收益总额											21,044,715.74	-369,947.82	20,674,767.92
(二) 所有者投入和减少资本												-1,153,413.12	-961,726.86
1. 股东投入的普通股												-1,153,413.12	-1,153,413.12
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				191,686.26								191,686.26
(三) 利润分配								3,471,391.13	-3,471,391.13			
1. 提取盈余公积								3,471,391.13	-3,471,391.13			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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、本年期末余额	15,000,000.00			24,744,122.37				4,178,313.25	47,200,263.59	337,895.99		91,460,595.20

项目	上期
----	----

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				319,482.42		14,670,481.22	1,443,764.27	55,986,164.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	15,000,000.00				24,552,436.11				319,482.42		14,670,481.22	1,443,764.27	55,986,164.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									387,439.70		14,956,457.76	417,492.66	15,761,390.12
（一）综合收益总额											15,343,897.46	417,492.66	15,761,390.12
（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									387,439.70		-387,439.70		
1. 提取盈余公积									387,439.70		-387,439.70		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													

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、本年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		29,626,938.98	1,861,256.93	71,747,554.14

法定代表人：沙勇 主管会计工作负责人：黄绚丽 会计机构负责人：黄绚丽

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									

一、上年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		6,362,299.13	46,621,657.36
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		6,362,299.13	46,621,657.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,471,391.13		31,242,520.21	34,713,911.34
（一）综合收益总额											34,713,911.34	34,713,911.34
（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									3,471,391.13		-3,471,391.13	
1. 提取盈余公积									3,471,391.13		-3,471,391.13	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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、本年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				4,178,313.25		37,604,819.34	81,335,568.70

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				319,482.42		2,875,341.80	42,747,260.33
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	15,000,000.00				24,552,436.11				319,482.42		2,875,341.80	42,747,260.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									387,439.70		3,486,957.33	3,874,397.03
（一）综合收益总额											3,874,397.03	3,874,397.03
（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									387,439.70	-387,439.70		
1. 提取盈余公积									387,439.70	-387,439.70		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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、本期末余额	15,000,000.00				24,552,436.11				706,922.12		6,362,299.13	46,621,657.36

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司

2018 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

1. 历史沿革

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），系由宁波迪赛房地产销售代理有限公司整体改制设立。

根据本公司 2015 年 10 月 17 日召开的股东会决议和修改后的章程规定，本公司整体变更为宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司，申请登记的注册资本为人民币 15,000,000.00 元，由全体股东以本公司 2015 年 8 月 31 日经审计的净资产进行出资。各股东以经审计的净资产折合股本，共计折合股本 15,000,000.00 股，每股面值 1 元，变更前后各股东出资比例不变。

2016 年 3 月 28 日，本公司股票在全国中小企业股份转让系统（“新三板”）正式挂牌（证券代码：836982）。

2. 注册地和总部地址

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 1,500 万元，股本总数为 1,500 万股，注册地址：浙江省宁波市鄞州区沧海路 1918 弄 18 号（1-1），总部地址：浙江省宁波市鄞州区沧海路 1918 弄 18 号（1-1），母公司为宁波市迪赛控股集团有限公司，最终实际控制人为沙勇先生。公司现持有统一社会信用代码为 91330200567016177L 的营业执照。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产中介服务行业，主要服务为房地产销售代理；房地产营销策划及信息咨询。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 15 日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 5 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
宁波迪尚房地产投资咨询有限公司	全资子公司	2	100	100
宁波悦东菜场经营管理有限公司	全资子公司	2	100	100
苏州迪赛基业不动产服务有限公司	全资子公司	2	100	100
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	苏州迪赛的全资子公司	3	100	100
无锡迪赛基业不动产服务有限公司	苏州迪赛的控股子公司	3	70	70

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控

制权的经营实体

名称	变更原因
宁波悦东菜场经营管理有限公司	本期新设

三、 财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合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)的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产,该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足的,调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的,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,在取得控制权日,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。对于合并日之前持有的股权投资,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,暂不进行会计处理,直至处置该项投资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所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期,即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时,本公司一般认为实现了控制权的转移:

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分,并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额,经复核后,计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,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,合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的,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;购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而

确认的其他综合收益,在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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,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:

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;

- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- D.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。

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,本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(一般从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(八) 外币业务

外币业务交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日,外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的,形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式, 结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的, 在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别: 持有至到期投资; 应收款项; 可供出售金融资产; 其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债:

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回;
- 2) 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;
- 3) 属于衍生金融工具, 但是被指定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。

只有符合以下条件之一, 金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债:

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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;
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明, 该金融资产组合、该金融负债组合、或该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;
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具, 除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变, 或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额, 相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益。处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

(2) 应收款项

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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 以及公司持有的其他企业的债权 (不包括在活跃市场上有报价的债务工具), 包括应收账款、其他应收款等, 以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额; 具有融资性质的, 按其现值进行初始确认。

收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值 (扣除已到付息期但尚未领取的债券利息) 和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入, 计入投资收益。实际利率在取得时确定, 在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额, 相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大, 在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产; 重分类日, 该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益, 在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出, 计入当期损益。但是, 遇到下列情况可以除外:

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近 (如到期前三个月内), 且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式, 企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产, 是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产, 以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产, 在取得时按公允价值 (扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息) 和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外, 直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额, 计入投资损益; 同时, 将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出, 计入投资损益。

本公司对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, 按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 终止确认部分的账面价值;
- (2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,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,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权

益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上（含）

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

确定组合的依据	
组合 1	按账龄分析法归集的应收款项
组合 2	关联方款项
组合 3	其他应收款中未到期保证金、业务备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	按账龄分析法
组合 2, 组合 3	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	0	0
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

②关联方组合，款项收回无风险，不计提坏账准备。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十一) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投

资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 并按照初始投资成本计价, 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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算; 对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资, 采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额, 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差额, 计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后, 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; 并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时, 按照以下顺序进行处理: 首先, 冲减长期股权投资的账面价值。其次, 长期股权投资的账面价值不足以冲减的, 以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失, 冲减长期应收项目等的账面价值。最后, 经过上述处理, 按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的, 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盈利的, 公司在扣除未确认的亏损分担额后, 按与上述相反的顺序处理, 减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后, 恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额,调整长期股权投资的账面价值,并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资,因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,在编制个别财务报表时,按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会

计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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,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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排,并且对该安排回报具有重大影响的活动决策,需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在,则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排,该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的,根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时,将该单独主体作为合营企业,采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时,该单独主体作为共同经营,本公司确认与共同经营利益份额相关的项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响,是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形,并综合考虑所有事实和情况后,判断对被投资单位具有重大影响。(1)在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2)参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3)与被投资单位之间发生重要交易;(4)向被投资单位派出管理人员;(5)向被投资单位提供关键技术资料。

(十二) 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。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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	14	5	6.78

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司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,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面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

值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	5-10	5	9.5-19
运输工具	平均年限法	5	5	19
工装模具	平均年限法	5-10	5	9.5-19
电子及办公设备	平均年限法	5-10	5	9.5-19

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的,在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,在符合资本化条件的情况下开始资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

(1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时

性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前, 予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。

(十五) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产, 包括软件、专利权等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产, 其成本包括: 开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用, 以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命, 划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产, 在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下:

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

项目	预计使用寿命	依据
非专利技术	3-5	预计使用期间
软件	3-5	预计使用期间

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

经复核,本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段:为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点:内部研究开发项目已取得专利、可自用或可出售

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十六) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	3	在预计收益期限内摊销

(十七) 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等;在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务,在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算,将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本,其中:除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益,且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本公司比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的

差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(十八) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十九) 收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司的营业收入主要为提供劳务收入,按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同,在本公司内区分为房地产代理销售收入、房地产咨询策划收入、让渡资产使用权收入。各种收入确认原则如下:

1. 房地产代理销售收入

本公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入,在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时,期末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费,开具代理费结算单(请款申请单)并经开发商确认后,确认代理销售收入的实现。

2. 房地产咨询策划收入

在本公司所提供的房地产咨询策划服务达到合同条款约定时,确认收入的实现。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- (1) 利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十) 政府补助

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象,将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

1. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的,按应收金额确认政府补助。除此之外,政府补助均在实际收到时确认。

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(人民币1元)计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

2. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质,确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下,本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法,且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外与资产/收益相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限内按照合

理、系统的方法分期计入损益冲减相关资产账面价值;

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用;取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时,初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;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;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项发生时既不影响会计利润,也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时,将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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;

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十二) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人,该租赁为融资租赁,其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十三) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十四) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号),对一般企业财务报表格式进行了修订,归并部分资产负债表项目,拆部分利润表项目;并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报,实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表, 财务报表的列报项目因此发生变更的, 已经按照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》等的相关规定, 对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下:

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前 列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重 列后金额	备注
应收账款	9,688,448.15	-9,688,448.15		
应收票据及应收账款		15,035,026.69	15,035,026.69	
应付账款	442,251.00	-442,251.00		
应付票据及应付账款		16,496,119.00	16,496,119.00	

五、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	营销代理收入	6%
	咨询收入	6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠政策及依据

无。

六、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	103,719.53	60,369.64
银行存款	47,714,009.96	70,890,159.87
其他货币资金		
合计	47,817,729.49	70,950,529.51
其中: 存放在境外的款项总额		

截至 2018 年 12 月 31 日止, 本公司不存在质押、冻结, 或有潜在收回风险的款项。

注释2. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	55,056,426.69	9,688,448.15
合计	55,056,426.69	9,688,448.15

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	49,743,829.00	76.37	9,722,429.00	19.54	40,021,400.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,391,879.86	23.63	356,853.17	2.32	15,035,026.69
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	65,135,708.86	100.00	10,079,282.17	15.47	55,056,426.69

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	5,691,219.00	26.99	5,691,219.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,858,330.35	63.40	169,882.20	1.72	9,688,448.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	15,549,549.35	100.00	5,861,101.20	37.69	9,688,448.15

2. 应收账款账龄披露

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	58,144,523.95	4,031,210.00	6.93

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1—2 年	165,683.00	16,568.30	10.00
2—3 年	6,825,501.91	6,031,503.87	88.37
合计	65,135,708.86	10,079,282.17	

3. 应收账款分类说明:

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末金额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
宁波南南置业有限公司	3,464,940.00	3,464,940.00	100.00	破产清算
宁波镇海新恒德房产开发有限公司	2,226,279.00	2,226,279.00	100.00	诉讼
宁波银亿时代房地产开发有限公司	44,052,610.00	4,031,210.00	9.15	见附注十三
合计	49,743,829.00	9,722,429.00	19.54	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,091,913.95		
1—2 年	165,683.00	16,568.30	10.00
2—3 年	1,134,282.91	340,284.87	30.00
合计	15,391,879.86	356,853.17	

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,218,180.97 元; 本期无收回或转回的坏账准备。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
宁波银亿时代房地产开发有限公司	47,202,541.00	72.47	4,031,210.00
宁波南南置业有限公司	3,464,940.00	5.32	3,464,940.00
昆山乐成置业有限公司久恒房产销售分公司	2,904,394.00	4.46	
宁波镇海新恒德房产开发有限公司	2,226,279.00	3.42	2,226,279.00
宁波世茂新领航置业有限公司	2,010,977.00	3.09	

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
合计	57,809,131.00	88.76	9,722,429.00

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,153,904.06	100.00	731,407.56	94.51
1 至 2 年			42,500.00	5.49
合计	1,153,904.06	100.00	773,907.56	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
王亦先	143,427.99	12.43	2018 年 12 月	租赁未到期
刘东	36,499.26	3.16	2018 年 12 月	租赁未到期
杨辉	33,494.78	2.90	2018 年 12 月	租赁未到期
张佳希	32,476.36	2.81	2018 年 12 月	租赁未到期
汤莉	32,450.52	2.81	2018 年 12 月	租赁未到期
合计	278,348.91	24.11		

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	30,000.00	
应收股利		
其他应收款	36,071,738.55	19,909,100.00
合计	36,101,738.55	19,909,100.00

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
借款利息	30,000.00	
合计	30,000.00	

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额		
	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	36,071,738.55	100.00		36,071,738.55
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	36,071,738.55	100.00		36,071,738.55

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	19,909,100.00	100.00			19,909,100.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	19,909,100.00	100.00			19,909,100.00

2. 其他应收款账龄披露

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,498,138.55		0
1—2 年	10,470,600.00		10
2—3 年	3,000.00		30
3—4 年	4,800,000.00		50
4—5 年			80
5 年以上	300,000.00		100
合计	36,071,738.55		

3. 其他应收款分类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,000,000.00		
合计	2,000,000.00		

(2) 组合中, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	18,078,000.00		
押金保证金、业务备用金组合	15,993,738.55		
合计	34,071,738.55		

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期无收回或转回的坏账准备。

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	33,700,663.75	19,836,250.00
押金	371,074.80	72,850.00
往来款	2,000,000.00	
合计	36,071,738.55	19,909,100.00

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备
宁波美景置业有限公司	保证金	12,000,000.00	1 年以内	33.27	
蔚军	保证金	10,436,250.00	1-2 年	28.93	
宁波汤仕玛置业有限公司	保证金	6,078,000.00	1 年以内	16.85	
杨卫新保证金	保证金	4,800,000.00	3-4 年	13.31	
宁波海曙安禾建筑工程有限公司	往来款	1,000,000.00	1 年以内	2.77	
合计		34,314,250.00		95.13	

注释5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
以抵销后净额列示的所得税预缴税额		19,398.50
净值型理财产品	12,099,320.44	
待抵扣进项税额	129,933.68	
合计	12,229,254.12	19,398.50

注释6. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	22,222,704.77	22,222,704.77
外购	22,222,704.77	22,222,704.77
3. 本期减少金额		
处置		
其他原因减少		
4. 期末余额	22,222,704.77	22,222,704.77
二. 累计折旧 (摊销)		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	87,964.87	87,964.87
本期计提	87,964.87	87,964.87
其他原因增加		
3. 本期减少金额		
处置		
其他原因减少		
4. 期末余额	87,964.87	87,964.87
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	22,134,739.90	22,134,739.90
2. 期初账面价值		

2. 投资性房地产的说明

(1) 本期购入的投资性房地产: 2018年10月31日, 子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司与陈伟明签订了存量房屋买卖合同, 标的坐落于宁波市桑田路261号<1-10>, 转让总价为2200万元, 产权过户手续已完成, 公司持有该投资性房地产意图为出租。

注释7. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产原值及折旧	1,129,910.17	953,848.07

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合计	1,129,910.17	953,848.07

(一) 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	工器具及家具	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	352,550.00	1,719,026.60	1,324,963.84	3,396,540.44
2. 本期增加金额	60,640.78	307,241.38	309,293.42	677,175.58
购置	60,640.78	307,241.38	309,293.42	677,175.58
3. 本期减少金额	6,700.00		190,906.07	197,606.07
处置或报废	6,700.00		190,906.07	197,606.07
4. 期末余额	406,490.78	2,026,267.98	1,443,351.19	3,876,109.95
二. 累计折旧				
1. 期初余额	276,400.00	1,143,583.99	1,022,708.38	2,442,692.37
2. 本期增加金额	59,084.27	250,884.32	181,262.93	491,231.52
计提	59,084.27	250,884.32	181,262.93	491,231.52
3. 本期减少金额	6,364.72		181,359.39	187,724.11
处置或报废	6,364.72		181,359.39	187,724.11
4. 期末余额	329,119.55	1,394,468.31	1,022,611.92	2,746,199.78
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	77,371.23	631,799.67	420,739.27	1,129,910.17
2. 期初账面价值	76,150.00	575,442.61	302,255.46	953,848.07

注释8. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一. 账面原值		

项 目	软件	合计
1. 期初余额	347,247.86	347,247.86
2. 本期增加金额	279,444.59	279,444.59
购置	279,444.59	279,444.59
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	626,692.45	626,692.45
二. 累计摊销		
1. 期初余额	254,373.92	254,373.92
2. 本期增加金额	57,278.51	57,278.51
计提	57,278.51	57,278.51
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	311,652.43	311,652.43
三. 减值准备		-
1. 期初余额		-
2. 本期增加金额		-
3. 本期减少金额		-
4. 期末余额		-
四. 账面价值		-
1. 期末账面价值	315,040.02	315,040.02
2. 期初账面价值	92,873.94	92,873.94

注释9. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租入房屋装修费	60,279.32	178,032.70	32,279.32		206,032.70
合计	60,279.32	178,032.70	32,279.32		206,032.70

注释10. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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	10,079,282.17	2,519,820.54	5,861,101.20	1,465,275.30
合计	10,079,282.17	2,519,820.54	5,861,101.20	1,465,275.30

1. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,414,279.70	3,185.19
合计	2,414,279.70	3,185.19

截止 2018 年 12 月 31 日, 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的暂时性差异: 本公司的子公司所形成的未弥补亏损; 未来能否取得用于抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额存在较大的不确定性, 本公司未就该暂时性差异确认递延所得税资产。

注释11. 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	16,496,119.00	442,251.00
合计	16,496,119.00	442,251.00

(一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
分销佣金服务费	15,535,291.00	289,051.00
装修费	960,000.00	
工作服装费		73,200.00
设备软件款	828.00	80,000.00
合计	16,496,119.00	442,251.00

注释12. 预收款项**1. 预收账款情况**

项目	期末余额	期初余额
预收装修款	23,340,869.00	
合计	23,340,869.00	

注释13. 应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	27,082,517.30	120,361,814.15	116,923,661.45	30,520,670.00
离职后福利-设定提存计划		3,913,918.90	3,913,918.90	
合计	27,082,517.30	124,275,733.05	120,837,580.35	30,520,670.00

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	27,082,517.30	111,130,691.55	107,692,538.85	30,520,670.00
职工福利费		4,835,236.77	4,835,236.77	
社会保险费		2,225,724.13	2,225,724.13	
其中：基本医疗保险费		1,932,426.95	1,932,426.95	
补充医疗保险				
工伤保险费		106,151.41	106,151.41	
生育保险费		187,145.77	187,145.77	
住房公积金		2,054,736.76	2,054,736.76	
合计	27,082,517.30	120,361,814.15	116,923,661.45	30,520,670.00

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		3,782,016.30	3,782,016.30	
失业保险费		131,902.60	131,902.60	
合计		3,913,918.90	3,913,918.90	

注释14. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税		1,454,296.26
企业所得税	5,349,610.69	2,231,334.29
城市维护建设税	37,452.87	101,800.74
教育费附加	16,051.23	43,628.88
地方教育附加	10,700.82	29,085.93
残保金	9,160.00	8,740.00
印花税	990.17	
个人所得税	461,151.29	552,717.51
合计	5,885,117.07	4,421,603.61

注释15. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	10,961,225.97	219,734.30
合计	10,961,225.97	219,734.30

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	10,757,942.87	
个人社保公积金	149,688.00	193,264.30
党员活动经费	13,880.00	11,470.00
房租	19,500.00	15,000.00
生育津贴	20,215.10	
合计	10,961,225.97	219,734.30

注释16. 股本

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	15,000,000.00						15,000,000.00

注释17. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	24,552,436.11			24,552,436.11
其他资本公积		191,686.26		191,686.26
合计	24,552,436.11	191,686.26		24,744,122.37

说明：本期增加的其他资本公积系本期母公司收购少数股东股权形成的资本公积。

注释18. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	706,922.12	3,471,391.13		4,178,313.25
合计	706,922.12	3,471,391.13		4,178,313.25

本期增加系按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

注释19. 未分配利润

项目	期末金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	29,626,938.98	—
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		—
调整后期初未分配利润	29,626,938.98	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	21,044,715.74	—
减: 提取法定盈余公积	3,471,391.13	10%
加: 盈余公积弥补亏损		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	47,200,263.59	

注释20. 营业收入和营业成本**1. 营业收入、营业成本**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	217,833,080.21	165,493,272.97	144,856,256.07	108,825,884.32

注释21. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	828,038.95	567,055.66
教育费附加	325,307.62	234,052.44
地方教育费附加	266,148.75	161,570.21
印花税	8,823.57	5,091.20
水利基金		1,860.00
车船税	3,120.00	
矿产资源补偿税		8,322.83
合计	1,431,438.89	977,952.34

注释22. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,211,797.23	7,107,766.93
租赁费	2,375,334.84	2,283,309.77
办公杂费	1,573,946.03	942,520.79
业务招待费	1,543,611.80	1,239,155.74
中介机构费用	938,784.93	870,363.82
折旧摊销费	580,791.02	456,882.66
车辆费用	416,679.86	247,380.71
社保费	396,801.35	151,378.43
差旅费	376,198.10	383,352.10
会务费	44,193.58	158,044.02
其他	221,765.30	137,924.76
合计	17,679,904.04	13,978,079.73

注释23. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		

项目	本期发生额	上期发生额
减: 利息收入	386,662.63	126,376.92
汇兑损益		
银行手续费	20,755.23	13,046.77
其他		
合计	-365,907.40	-113,330.15

注释24. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,218,180.97	149,882.20
合计	4,218,180.97	149,882.20

注释25. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	587,945.20	1,717,655.00
合计	587,945.20	1,717,655.00

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
2017 年服务贸易政策项目补助	500,000.00		与收益相关
个税所得税返还	87,945.20		
16 年服务业政策兑现		606,700.00	与收益相关
企业多层次资本市场奖励经费		600,000.00	与收益相关
2016 年度第二批稳增促调专项资金		10,955.00	与收益相关
企业挂牌上市和兼并重组奖励资金		500,000.00	与收益相关
合计	587,945.20	1,717,655.00	

注释26. 政府补助

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	587,945.20	587,945.20	详见附注六注释 25
合计	587,945.20	587,945.20	

注释27. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品投资收益	99,320.44	
合计	99,320.44	

注释28. 营业外收入**1. 营业外收入明细**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
手续费返还		54,263.70	
其他	854.57		854.57
合计	854.57	54,263.70	854.57

注释29. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
无法收回款项	42,500.00		42,500.00
固定资产报废损失	9,880.30	6,732.95	9,880.30
违约金		726,000.00	
滞纳金		0.83	
其他		7.01	
合计	52,380.30	732,740.79	52,380.30

注释30. 所得税费用**1. 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	10,391,707.97	6,353,045.97
递延所得税费用	-1,054,545.24	-37,470.55
合计	9,337,162.73	6,315,575.42

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	30,011,930.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,502,982.66
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	417,134.95
不可抵扣的成本、费用和损失影响	814,271.49
本期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	602,773.63
所得税费用	9,337,162.73

注释31. 现金流量表附注**1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用-利息收入	356,662.63	126,376.92
政府补助收入	587,945.20	1,717,655.00
营业外收入	854.57	54,263.70
往来款	15,180,612.49	4,869,806.00
合计	16,126,074.89	6,768,101.62

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用-手续费	20,755.23	13,046.77
其他付现费用	8,293,850.12	6,796,999.55
往来款	20,605,533.97	10,621,149.00
违约金支出		726,000.00
营业外支出		7.84
合计	28,920,139.32	18,157,203.16

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支出	12,099,320.44	
合计	12,099,320.44	

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购少数股东股权支付的现金	1,861,726.86	
合计	1,861,726.86	

注释32. 现金流量表补充资料**1. 现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	20,674,767.92	15,761,390.12
加: 资产减值准备	4,218,180.97	149,882.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	491,231.52	392,513.06
无形资产摊销	57,278.51	33,449.64
长期待摊费用摊销	32,279.32	31,649.96

项 目	本期金额	上期金额
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）	9,880.30	6732.95
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）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,054,545.24	-37,470.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
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）	-66,128,794.56	-7,049,828.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	55,216,379.72	8,947,710.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,516,658.46	18,236,028.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	47,817,729.49	70,950,529.51
减：现金的期初余额	70,950,529.51	52,900,269.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-23,132,800.02	18,050,260.48

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	47,817,729.49	70,950,529.51
其中：库存现金	103,719.53	60,369.64
可随时用于支付的银行存款	47,714,009.96	70,890,159.87
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	47,817,729.49	70,950,529.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

七、合并范围的变更

本期新设子公司情况:

子公司名称	控股股东	成立日期	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围	备注
宁波悦东菜场经营管理有限公司	本公司	2018/10/9	60.00	100.00	市场经营管理; 物业服务; 摊位租赁; 房屋租赁;	本公司实缴 60 万元

八、 在其他主体中的权益

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	
宁波迪尚房地产投资咨询有限公司	宁波	宁波	房地产销售代理	100		同一控制下企业合并
宁波悦东菜场经营管理有限公司	宁波	宁波	市场经营管理	60		设立
苏州迪赛基业不动产服务有限公司	苏州	苏州	房地产销售代理	100		同一控制下企业合并
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	苏州	苏州	房地产销售代理		100	非同一控制下企业合并
无锡迪赛基业不动产服务有限公司	无锡	无锡	房地产销售代理		70	设立

九、 与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险: 信用风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策, 并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金, 主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构, 管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况, 不存在重大的信用风险, 不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据, 本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控, 对于信用记录不良的客户, 本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式, 以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额, 本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

十、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
宁波市迪赛控股集团有限公司	宁波	实业投资及咨询	10,000.00	40.60	40.60

本公司的实际控制人和最终控制方是自然人沙勇先生。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八“在子公司中的权益”

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
宁波迪赛置业有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、总经理，迪赛控股持股 27%、迪赛投资持股 19%的其他企业
宁波市迪赛建筑设计有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波筑梦网络科技有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波智汇投资发展有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波迪赛商业管理顾问有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波美景置业有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
美丽乡村建设开发有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
苏州筑梦网络科技有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波迪赛投资有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波利时置业有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
北京科创文化有限公司	公司的实际控制人沙勇任总经理、迪赛控股持股 50%的其他企业
宁波康龙房地产开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛控股持股 20%的其他企业
宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛置业持股 40%、迪赛控股持股 10%的其他企业
宁波杰特酒店有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事长并持股 30%的其他企业
宁波市迪赛酒店物业服务有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事长、财务负责人黄绚丽任董事、迪赛控股持股 40%的其他企业
宁波民和投资开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、公司董事戴光兆任董事的其他企业
宁波市文创小额贷款股份有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛控股持股 10%的其他企业
宁波汤仕玛置业有限公司	公司董事长沙勇任董事、迪赛控股持股 10%的其他企业
宁波智迪贸易有限公司	公司董事范亚红持股 49%、戴光兆任执行董事并持股 51%的其他企业
上海广铭投资管理事务所	公司监事常翊靓投资的其他企业
中视新影文化产业有限公司	公司的实际控制人沙勇任经理的其他企业
宁波迪赛文化产业发展有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波迪赛健康产业发展有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
宁波迪赛微客家公寓管理有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
宁波迪赛不动产经纪有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
陕西迪赛置业有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业
华娥美	公司的实际控制人沙勇的母亲, 公司股东, 持有 2.13%股份
常翊靓	监事会主席, 公司股东, 持有 0.85%股份
刘东	公司股东, 持有 0.85%股份
苏州九毓管理咨询有限公司	公司董事、总经理刘玲控股 30%且担任执行董事, 监事会主席常翊靓持股 14%且担任总经理的其他企业

本期新增关联方: 宁波迪赛文化产业发展有限公司、宁波迪赛健康产业发展有限公司、宁波迪赛不动产经纪有限公司、陕西迪赛置业有限公司、华娥美、常翊靓、刘东、苏州九毓管理咨询有限公司

本期减少关联方: 恒达高投资有限公司、宁波江东百隆房地产有限公司、杭州迪赛投资有限公司

(四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司, 其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波市迪赛建筑设计有限公司	设计费	350,000.00	75,000.00
宁波迪赛商业管理顾问有限公司	服务费	5,397,909.00	1,403,732.50
宁波迪赛微客家公寓管理有限公司	咨询费	1,600,000.00	
宁波迪赛不动产经纪有限公司	服务费	1,800,000.00	
合计		9,147,909.00	1,478,732.50

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波江东百隆房地产有限公司	代理费		376,003.77
宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	代理费		242,594.34
合计			618,598.11

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
沙勇	办公用房租赁费	384,000.00	354,000.00

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
合计		384,000.00	354,000.00

5. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	说明
华娥美	13,594,765.72	支付悦东菜场房屋款及交易印花税, 契税
合计	13,594,765.72	

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	说明
华娥美	11,500,000.00	归还华娥美款项
合计	11,500,000.00	

6. 其他关联交易

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额	定价方式及决策程序
股权转让	常翊靓	930,863.43		2017年12月31日未经审计账面净资产为37,225,138.48元, 每1元注册资本对应的净资产是10.55元, 因此转让价格定价为10.55元/每1元注册资本
股权转让	刘东	930,863.43		
股权投资	苏州九毓管理咨询有限公司	900,000.00		2018年9月30日无锡迪赛基业不动产服务有限公司未经审计账面净资产为608,342.94元, 每1元注册资本对应的净资产是0.61元, 因此价格定价为1元/每1元注册资本。
合计		2,761,726.86		

7. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波美景置业有限公司	12,000,000.00			
	宁波汤仕玛置业有限公司	6,078,000.00			

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	华娥美	2,094,765.72	

(五) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,627,555.00	2,396,636.00

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

2019 年 1 月 8 日, 本公司的子公司宁波悦东菜场经营管理有限公司与浙江泰隆商业银行股份有限公司签订固定资产贷款合同, 借款金额为 1250 万元整, 借款期限为 2019 年 1 月 8 日至 2024 年 1 月 8 日。该笔借款的担保方式为最高额抵押, 抵押物为宁波悦东菜场经营管理有限公司名下的投资性房地产, 账面原值为 22,222,704.77 元。

十三、 其他重要事项说明

本期公司与客户宁波银亿房地产开发有限公司签订的《高桥镇秀丰村/蒲家村 1 号居住地块项目销售企划代理合同》, 原合同金额 24,930,000.00 元, 截止 2018 年 9 月 14 日, 发生佣金总金额 76,429,357.00 元, 实际应支付本公司金额为 65,197,321.00 元, 实际已支付 21,144,710.00 元, 应付未付金额 44,052,611.00 元, 这笔应收账款对方无法支付, 双方协商以其子公司开发的银亿都会办公房屋抵应收款, 公司出具委托付款书, 委托银亿时代将应支付的代理佣金 44,052,610.00 元直接支付给其子公司宁波富田置业有限公司用于公司实际控制人的配偶骆丽萍支付银亿都会国际项目办公 B 楼房款。

截止资产负债表日, 房屋的所有权在骆丽萍名下, 该抵债的房产属于商业办公用房, 该房产的评估价值为 40,021,400.00 元, 迪赛公司与骆丽萍签订了关于该房产的代持协议, 迪赛公司持有意图为将来出售后用于归还对宁波银亿房地产开发有限公司的应收款, 该笔应收款采用单项重大并单项计提坏账的政策, 评估值与应收款的差额确认为资产减值损失。截止 2018 年 12 月 31 日, 上述房产尚未出售。

十四、 母公司财务报表主要项目注释**注释1. 应收票据及应收账款**

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	49,125,034.72	6,438,829.15
合计	49,125,034.72	6,438,829.15

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	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	49,743,829.00	84.02	9,722,429.00	19.54	40,021,400.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,460,487.89	15.98	356,853.17	3.77	9,103,634.72
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	59,204,316.89	100.00	10,079,282.17	17.02	49,125,034.72

续:

类别	期初余额				
	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	5,691,219.00	46.27	5,691,219.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,608,711.35	53.73	169,882.20	2.57	6,438,829.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	12,299,930.35	100.00	5,861,101.20	47.65	6,438,829.15

2. 应收账款账龄披露

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	52,213,131.98	4,031,210.00	7.72
1—2 年	165,683.00	16,568.30	10.00
2—3 年	6,825,501.91	6,031,503.87	88.37
合计	59,204,316.89	10,079,282.17	

3. 应收账款分类说明:

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末金额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
宁波南南置业有限公司	3,464,940.00	3,464,940.00	100.00	破产清算
宁波镇海新恒德房产开发有限公司	2,226,279.00	2,226,279.00	100.00	诉讼
宁波银亿时代房地产开发有限公司	44,052,610.00	4,031,210.00	9.15	见附注十三
合计	49,743,829.00	9,722,429.00	19.54	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	8,160,521.98		
1—2 年	165,683.00	16,568.30	10.00
2—3 年	1,134,282.91	340,284.87	30.00
合计	9,460,487.89	356,853.17	

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,218,180.97 元; 本期无收回或转回的坏账准备。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
宁波银亿时代房地产开发有限公司	47,202,541.00	79.73	4,031,210.00
宁波南南置业有限公司	3,464,940.00	5.85	3,464,940.00
宁波镇海新恒德房产开发有限公司	2,226,279.00	3.76	2,226,279.00
宁波世茂新领航置业有限公司	2,010,977.00	3.40	
宁波房地产股份有限公司	1,216,068.78	2.05	326,564.27
合计	56,120,805.78	94.79	10,048,993.27

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	30,000.00	
应收股利		
其他应收款	46,864,900.00	18,606,100.00
合计	46,894,900.00	18,606,100.00

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
借款利息	30,000.00	
合计	30,000.00	

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	46,864,900.00	100.00			46,864,900.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	46,864,900.00	100.00			46,864,900.00

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	18,606,100.00	100.00			18,606,100.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	18,606,100.00	100.00			18,606,100.00

2. 其他应收款账龄披露

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	31,604,300.00		
1—2 年	10,460,600.00		
2—3 年			
3—4 年	4,800,000.00		
合计	46,864,900.00		

3. 其他应收款分类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,000,000.00		
合计	2,000,000.00		

(2) 组合中, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备的其他应

收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	29,478,000.00		
押金保证金、业务备用金组合	15,386,900.00		
合计	44,864,900.00		

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期无收回或转回的坏账准备。

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	44,714,250.00	18,536,250.00
押金	150,650.00	69,850.00
往来款	2,000,000.00	
合计	46,864,900.00	18,606,100.00

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额的比 例(%)	坏账准备 期末余额
宁波美景置业有限公司	保证金	12,000,000.00	1 年以内	25.61	
宁波悦东菜场经营管理有限公司	关联方往来款	11,400,000.00	1 年以内	24.33	
蔚军	保证金	10,436,250.00	1-2 年	22.27	
宁波汤仕玛置业有限公司	保证金	6,078,000.00	1 年以内	12.97	
杨卫新	保证金	4,800,000.00	3-4 年	10.24	
合计		44,714,250.00		95.42	

注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	16,921,936.57		16,921,936.57	14,460,209.71		14,460,209.71
合计	16,921,936.57		16,921,936.57	14,460,209.71		14,460,209.71

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
宁波迪尚房地产投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波悦东菜场经营管理有限公司		600,000.00		600,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
苏州迪赛房地产投资咨询有限公司	13,460,209.71	1,861,726.86		15,321,936.57		
合计	14,460,209.71	2,461,726.86		16,921,936.57		

注释4. 营业收入与营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	147,971,884.04	113,085,772.33	77,794,534.87	65,041,152.92
合计	147,971,884.04	113,085,772.33	77,794,534.87	65,041,152.92

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产报废损失	-9,880.30	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	587,945.20	
购买理财产品收益	99,320.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,645.43	
非经常性损益合计	635,739.91	
所得税影响额	158,934.98	
少数股东权益影响额（税后）	-1,133.57	
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	477,938.50	

(二) 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
归属于公司普通股股东的净利润	26.17	1.40	1.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.58	1.37	1.37

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司

(公章)

二〇一九年四月十五日

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:

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司董秘办公室