



铂 澜 商 业

NEEQ:835392

浙江铂澜商业经营管理股份有限公司

年度报告

2018

目录

第一节	声明与提示	4
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据和财务指标摘要	8
第四节	管理层讨论与分析	10
第五节	重要事项	20
第六节	股本变动及股东情况	21
第七节	融资及利润分配情况	23
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	25
第九节	行业信息	28
第十节	公司治理及内部控制	29
第十一节	财务报告	34

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、铂澜商业	指	浙江铂澜商业经营管理股份有限公司
景顺集团	指	杭州景顺集团有限公司
么么哒投资	指	杭州么么哒投资管理合伙企业(有限合伙)
三会	指	股东大会、董事会、监事会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
本年度、报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
上年度	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
主办券商	指	财通证券

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。

公司负责人邱炜莹、主管会计工作负责人朱维佳及会计机构负责人（会计主管人员）朱维佳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中汇会计师事务所(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真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、宏观经济波动风险	公司所处的商业运营管理行业上游为商业地产行业,下游为提供体验式消费的商业业态。行业上下游易受宏观经济运行的影响。近几年,得益于宏观经济稳定增长,固定资产投资不断增长,居民收入快速提高,商业运营管理行业快速发展,公司经营状况逐渐改善。若未来宏观经济运行波动,发生社会固定资产投资放缓等情形,可能影响公司经营业绩的增长。
2、合同违约风险	公司目前主要以“承租运营”的轻资产模式对商业物业资产进行规划、改造及运营管理,一般不获得商业物业的所有权。获得社区商业综合体等商业物业资产的经营管理权是公司获得经营收入的前提。随着当地经济发展和周边土地用途的改变,以及出租方经营状况的变化,存在出租方违约的风险。上游出租方提前收回物业或其他违约行为将对公司经营造成不利影响。公司收入来源于下游承租方的租金,能否成功出租经营管理的商业物业资产会对公司经营状况产生重大影响。随着当地经济发展及下游承租方经营状况的变化,存在下游承租方违约的风险。下游承租方在租赁合同未到期之前退租等违约行为将对公司经营造成不利影响。
3、人才流失风险	公司发展离不开专业人才的支持,人才是公司发展的重要支撑。若未来公司经营不善、薪酬不达预期、激励机制不足等问题导致人才流失,会对公司业务发展产生不利影响。

4、项目出租率风险	项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标。如果公司项目(含已运营项目、未来新运营项目)的出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降,则将对公司的盈利能力产生不利影响。
5、实际控制人的控制力风险	公司实际控制人邱炜莹先生直接持有公司 3.38%的股份,通过实际控制的景顺集团间接控制公司 57.88%的股份,通过实际控制的么么哒投资间接控制公司 11.81%的股份,合计可控制公司 73.06%的股份,且自公司成立以来一直担任公司的董事长(执行董事)、总经理,可对公司的经营决策施加重大影响。若实际控制人利用其控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制,可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。
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	浙江铂澜商业经营管理股份有限公司
证券简称	铂澜商业
证券代码	835392
法定代表人	邱炜莹
办公地址	浙江省杭州市滨江区江陵路 2028 号星耀城 1 幢 19 楼

二、联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	朱治苗
职务	董事会秘书
电话	0571-81396115
传真	0571-81396117
电子邮箱	zhuzm@boramer.com
公司网址	http://www.boramer.com/
联系地址及邮政编码	浙江省杭州市滨江区江陵路 2028 号星耀城 1 幢 19 楼 310051
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	2012 年 1 月 5 日
挂牌时间	2016 年 1 月 12 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L 租赁和商业服务业-L72 商业服务业-L729 其他商务服务业-L7299 其他未列明商务服务业
主要产品与服务项目	商业物业资产经营管理, 尤其是社区商业综合体、办公空间、创意园区等商业物业的规划、改造、招商、运营管理等。
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	22,222,155
优先股总股本（股）	0
控股股东	杭州景顺集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	邱炜莹、景顺集团、么么哒投资

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	91330100586541823K	否
注册地址	浙江省杭州市萧山区临浦镇东藩中路 1 号 201-205 室	否
注册资本	22,222,155.00	否
-		

五、中介机构

主办券商	财通证券
主办券商办公地址	浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201, 501, 502, 1103, 1601-1615, 1701-1716室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	金刚锋、谭迪
会计师事务所办公地址	杭州市江干区新业路8号华联UDC时代大厦A幢6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	50,201,279.14	51,065,896.42	-1.69%
毛利率%	4.13%	8.09%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-4,718,892.57	-1,593,999.95	-196.04%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-8,357,532.89	-1,974,269.65	-323.32%
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）	-13.69%	-4.24%	-
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）	-24.25%	-5.25%	-
基本每股收益	-0.21	-0.07	-200.00%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	47,315,068.53	59,828,712.12	-20.92%
负债总计	17,555,699.27	23,242,908.06	-24.47%
归属于挂牌公司股东的净资产	32,098,577.98	36,817,470.55	-12.82%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.44	1.66	-12.82%
资产负债率%（母公司）	16.19%	12.14%	
资产负债率%（合并）	37.10%	38.85%	
流动比率	1.61	1.51	
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	-5,940,095.68	1,657,783.74	-458.32%
应收账款周转率	5.59	4.40	-
存货周转率	-	3,730.62	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-20.92%	-1.28%	-
营业收入增长率%	-1.69%	26.24%	-
净利润增长率%	-196.04%	-172.55%	-

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	22,222,155	22,222,155	0.00%
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
非流动资产处置损益	2,322,713.75
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)	1,284.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,819,881.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,403.31
非经常性损益合计	4,154,282.69
所得税影响数	468,552.64
少数股东权益影响额(税后)	47,089.73
非经常性损益净额	3,638,640.32

七、补充财务指标

□适用 √不适用

八、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	240,000.00			
应收账款	9,619,636.45			
应收票据及 应收账款		9,859,636.45		
应付账款	4,353,566.23			
应付票据及 应付账款		4,353,566.23		

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“L 租赁和商务服务业”。公司主营业务为：商业物业资产经营管理及咨询服务，尤其是社区商业综合体、办公空间、创意园区等商业物业资产的规划、改造、招商和运营管理，旨在提升商业物业的使用效率。

公司主要采取“承租运营”的轻资产模式经营管理商业物业资产，即以整体租赁方式取得具有商业价值提升空间的商业物业资产，对其进行规划、定位、设计、改造，将其打造成符合各类商业业态经营需要和满足消费者一站式体验消费需求新型商业物业，从而提升其使用价值，通过招商、运营等方式获得租金收入。同时，为进一步发挥在商业物业资产经营管理方面的专业优势和品牌优势，公司还采取“受托运营”的模式为非自营商业物业资产提供包括商业业态规划、招商代理等运营管理服务，并获得相关服务收入。

报告期内，公司的主要收入来源是为提供商业物业租赁所获得租金收入和提供物业管理获得的物业管理收入。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

报告期内变化情况：

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

二、经营情况回顾

（一）经营计划

报告期内，公司继续深耕商业项目，落实项目责任制管理。2018年下半年，为应对市场竞争，基于长期发展考虑，公司对旗下商业项目进行业态调整和改造升级。同时，公司进一步优化资产结构，对拖累公司业绩的商业项目和新业务进行了调整和缩减，以避免未来进一步影响公司的业绩和现金流。2018年下半年，公司转让了持续亏损的宁波铂澜商业管理有限公司，注销了杭州铂数网络技术有限公司，在投资的电子商务平台大伙邦（天津）电子商务有限公司尚未有明确的经营情况改善时，控制缩减了该公

司的预算支出。

报告期内，公司实现营业收入 5,020.13 万元，同比下降 1.69%；归属于母公司所有者的净利润 -471.89 万元，同比下降 196.04%。公司净利润下降主要系：（1）2018 年下半年，基于长期发展考虑，公司对旗下商业项目进行业态调整和改造升级，对部分商户进行了清理，积极引进品牌商户，造成短期内项目出租率下降，导致公司毛利率下降；（2）公司的新业务市场开拓未达预期，尚未贡献效益，增加了公司的管理费用支出。

（二）行业情况

1、宏观环境

国家统计局公布的数据显示，2018 年全年国内生产总值比上年增长 6.6%，社会消费品零售总额比上年增长 9.0%，居民人均可支配收入比上年增长 8.7%，居民人均消费支出比上年增长 8.4%。

我国居民收入消费日益增长，消费升级趋势明显。实体商业复苏的态势进一步夯实，消费体验、线上线下的融合成为未来零售发展的必然趋势，宏观经济整体平稳增长促进行业进一步发展。

2、行业发展

商业地产行业的良好发展催生了更多的商业项目，也对提供专业化服务的商业运营管理机构的需求不断增加。此外，随着新型城镇化的推进，前期建设开发的大量商业物业资产，需要专业化机构为其提供商业策划、改造、招商、运营管理等服务，以满足当地居民日益增长的各类消费需求。公司作为专业的商业运营管理公司，凭借专业的能力与品牌影响力，将获得更多的优质项目和市场份额。

3、市场竞争现状

在商业快速发展的前几年，商业运营同质化严重。随着消费者对商业设施的功能性需求和体验性需求的日益增强，各种体验式消费开始涌现，拥有场景化、体验化的购物中心逐渐占据主流，儿童乐园、餐馆、电影院、超市等已经成为购物中心的标配。让消费者体会更多购物乐趣、提供个性化服务和商品，成为其吸引消费者的重要卖点。

公司从成立以来，一直致力于打造符合各类商业业态经营需要和满足消费者一站式体验消费需求的新商业物业，通过差异化定位来提升物业价值。

（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	5,318,439.88	11.24%	11,823,194.10	19.76%	-55.02%
应收票据与应收账款	7,694,197.36	16.26%	9,859,636.45	16.48%	-21.96%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	261,995.59	0.55%	287,329.16	0.48%	-8.82%
在建工程	75,000.00	0.16%	300,000.00	0.50%	-75.00%
短期借款					
长期借款					
长期待摊费用	6,745,685.39	14.26%	11,811,839.14	19.74%	-42.89%
其他应收款	9,858,181.72	20.84%	6,584,889.00	11.01%	49.71%
资产总计	47,315,068.53		59,828,712.12		-20.92%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金较上年下降 55.02%，主要系报告期内公司 2018 年下半年出租率下降，营业收入未增加，同时新投资业务的管理费用支出加大所致。

2、应收票据与应收账款较上年下降 21.96%，主要系报告期内公司加强了在租商户的租金及物业费收款。

3、长期待摊费用较上年下降 42.89%，主要系报告期内公司转让了宁波铂澜商业管理有限公司 100% 的股权，该公司期末的 4,809,067.95 元长期待摊费用不再纳入合并财务报表范围所致。

4、其他应收款较上年增长 49.71%，主要系报告期内公司转让全资子公司宁波铂澜商业管理有限公司，不再将其纳入合并财务报表范围，对其的往来款调整到其他应收款，导致增加其他应收款 3,469,224.62 元。

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	50,201,279.14	-	51,065,896.42	-	-1.69%
营业成本	48,130,276.56	95.87%	46,934,495.80	91.91%	2.55%
毛利率	4.13%	-	8.09%	-	-
管理费用	10,705,745.72	21.33%	6,990,985.24	13.69%	53.14%
研发费用					
销售费用	586,558.76	1.17%	1,079,174.57	2.11%	-45.65%
财务费用	-13,030.32	-0.03%	-12,216.66	-0.02%	-6.66%
资产减值损失	1,643,863.12	3.27%	-43,060.11	-0.08%	3,917.60%

其他收益	1,284.00	0.00%			
投资收益	2,333,655.21	4.65%			
公允价值变动收益					
资产处置收益					
汇兑收益					
营业利润	-8,819,280.43	-17.57%	-4,185,881.24	-8.20%	-110.69%
营业外收入	1,989,578.37	3.96%	595,801.05	1.17%	233.93%
营业外支出	169,696.74	0.34%	74,516.04	0.15%	127.73%
净利润	-6,976,434.80	-13.90%	-2,275,899.63	-4.46%	-206.54%

项目重大变动原因：

- 1、管理费用较上年增长 53.14%，主要系公司新业务开展增加管理费用支出所致，其中大伙邦（天津）电子商务有限公司管理费用 274.96 万元，杭州铂数网络技术有限公司管理费用 72.78 万元。
- 2、销售费用较上年下降 45.65%，主要系报告期内公司商业项目营销费用支出降低所致。
- 3、资产减值损失较上年增长 3917.60%，主要系报告期内核销了款项无法收回的应收账款所致。
- 4、投资收益本期增加 233.37 万元，主要系报告期内处置了宁波铂澜商业管理有限公司 100%的股权，处置价款与该公司净资产份额的差额有 232.27 万元所致。
- 5、营业利润较上年下降 110.69%，主要系公司因项目出租率下降营业导致收入减少，毛利率下降，管理费用支出增加所致。
- 6、营业外收入较上年增长 233.93%，主要系报告期内公司根据合同约定没收部分违约商户的保证金所致。
- 7、净利润较上年下降 206.54%，主要系报告期内公司营业利润下降较多所致。

（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	50,201,279.14	51,065,896.42	-1.69%
其他业务收入			
主营业务成本	48,130,276.56	46,934,495.80	2.55%
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%
租赁业务	39,055,859.05	77.80%	38,430,937.22	75.26%
物业管理业务	11,145,420.09	22.20%	12,634,959.20	24.74%
合计	50,201,279.14	100.00%	51,065,896.42	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，公司的收入主要是通过运营项目获得租金和物业管理收入，公司收入构成未发生大的变化。

（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	杭州时代依家美越百货有限公司	6,003,554.30	11.96%	否
2	杭州唐阁投资管理有限公司	1,802,497.56	3.59%	否
3	上海必胜客有限公司	1,336,437.79	2.66%	否
4	杭州雷迅餐饮管理有限公司	1,066,548.58	2.12%	否
5	老娘舅餐饮管理有限公司	1,020,439.71	2.03%	否
合计		11,229,477.94	22.36%	-

（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	杭州宋江股份经济合作社	19,358,096.36	40.22%	否
2	杭州亚庄实业有限公司	3,636,470.64	7.56%	否
3	杭州丝联实业有限公司	3,627,363.00	7.54%	否
4	浙江省新昌县佳艺实业有限公司	2,525,236.11	5.25%	否
5	宁波亿恒置业股份有限公司	2,486,618.48	5.17%	否
合计		31,633,784.59	65.74%	-

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	-5,940,095.68	1,657,783.74	-458.32%
投资活动产生的现金流量净额	-714,658.54	-3,340,990.93	78.61%
筹资活动产生的现金流量净额	150,000.00	150,000.00	0.00%

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额较上年下降 458.32%，主要系报告期内公司营业收入减少，同时新业务开展导致管理费用支出增加所致。

投资活动产生的现金流量净额较上年增加 78.61%，主要系报告期内公司在建工程投入减少，且上年公司有 200 万元的对杭州艺歌文化传媒有限公司投资，本年度公司无对外投资。

（四）投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股经营公司情况如下：

1、杭州宋盒资产管理有限公司，公司持有其 100%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 3147.77 万元，净利润 8.51 万元。

2、杭州凤巢投资管理有限公司，公司持有其 100%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 487.29 万元，净利润 2.05 万元。

3、新昌铂澜商业管理有限公司，公司持有其 100%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 347.59 万元，净利润 -5.57 万元。

4、宁波铂澜商业管理有限公司，公司持有其 100%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 370.18 万元，净利润 -211.97 万元。公司已于 2018 年 12 月将其转让，自 2018 年 12 月 1 日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

5、杭州铂澜物业管理有限公司，公司持有其 51%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 210.94 万元，净利润 -190.50 万元。

6、杭州铂数网络技术有限公司，公司持有其 70%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 0 元，净利润 -69.66 万元。该公司已于 2018 年 12 月办妥注销手续，不再将其纳入合并财务报表范围。

7、铂威传媒（杭州）有限公司，公司持有其 100%的股权。报告期内，该公司实现营业收入 1.06 万元，净利润 -285.51 万元。

2、委托理财及衍生品投资情况

2018 年 3 月 15 日，公司第一届董事会第十七次会议审议通过《关于公司使用自有资金购买理财产品的议案》。报告期内，公司通过自有资金购买理财产品获得投资收益 10,941.46 元。

（五）非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

（六）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

1. 会计政策变更

因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

(1)执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，

反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

上述会计政策变更对财务报表无影响。

(2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 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》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业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。

上述会计政策变更对财务报表无影响。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(七) 合并报表范围的变化情况

√ 适用 □ 不适用

1. 2018 年 12 月 18 日，本公司董事会决议解散杭州铂数网络技术有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 12 月 25 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

2. 2018 年 12 月 6 日，经公司董事会审议批准，同意公司将所持有的宁波铂澜商业管理有限公司 100.00% 股权以 0.00 元转让给浙江千里眼商业管理有限公司。本公司自 2018 年 12 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

3. 2018 年 10 月 22 日，本公司董事长批准解散杭州微威文化传媒有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 10 月 22 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

4. 2018 年 10 月 22 日，本公司董事长批准解散杭州铂世广告有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 10 月 22 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

5. 经第一届董事会第十六次会议审议通过，2018 年 1 月，本公司将杭州铂米信息技术有限公司 40.00% 股权(认缴出资额 400.00 万元，实际出资 0.00 元)以 0.00 元的价格转让给自然人沈蕾，本次股权转让完成后，公司将不再持有杭州铂米信息技术有限公司股权，故不再将其纳入合并财务报表范围。

(八) 企业社会责任

公司一直诚信经营、合法纳税，用认真、负责的态度去服务客户，对公司全体股东和每一位员工负责。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，积极承担社会责任，将社会责任意识融入到发展实

践中去，和社会共享企业的发展成果。

三、持续经营评价

报告期内，未发生对公司持续经营能力有重大影响的事项。报告期内，公司继续深耕商业项目，落实项目责任制管理。对拖累公司业绩的商业项目和新业务进行了调整和缩减，以避免未来进一步影响公司的业绩和现金流。公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持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营良好。公司主要管理层队伍稳定，具有丰富的运营管理经验和良好的专业技能水平。

公司具备持续经营的能力。

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、宏观经济波动风险

公司所处的商业运营管理行业上游为商业地产行业，下游为提供体验式消费的商业业态。行业上下游易受宏观经济运行的影响。近几年，得益于宏观经济稳定增长，固定资产投资不断增长，居民收入快速提高，商业运营管理行业快速发展，公司经营状况逐渐改善。若未来宏观经济运行波动，发生社会固定资产投资放缓等情形，可能影响公司经营业绩的增长。

应对措施：公司在获取项目前期具备一套完备的项目评估体系，包括对项目城市的商业调研、工程改造预算及经济收益测算等，深度挖掘具有发展潜力的项目。签约项目后，公司将根据周边商业环境及居民消费习惯，进行业态策划定位，并在运营后进行适当的进行品牌调整和升级，以满足和引导周边居民的消费需求。

2、合同违约风险

公司目前主要以“承租运营”的轻资产模式对商业物业资产进行规划、改造及运营管理，一般不获得商业物业的所有权。获得社区商业综合体等商业物业资产的经营管理权是公司获得经营收入的前提。随着当地经济发展和周边土地用途的改变，以及出租方经营状况的变化，存在出租方违约的风险。上游出租方提前收回物业或其他违约行为将对公司经营造成不利影响。公司收入来源于下游承租方的租金，能否成功出租经营管理的商业物业资产会对公司经营状况产生重大影响。随着当地经济发展及下游承租方经营状况的变化，存在下游承租方违约的风险。下游承租方在租赁合同未到期之前退租等违约行为将对公司经营造成不利影响。

应对措施：公司会严格筛选与考察合作方，与有品牌影响力、经济实力的开发商和物业持有方合作，以降低出租方违约带来的风险。在招商阶段，公司会选择有品牌、经营能力和实力的商家入驻，以降低商家的自身经营风险。同时，在未来经营过程中，项目运营人员将实时监测商家的经营情况，如果发生由于定位问题、自身经营理念等导致商家经营不善的情况出现，运营人员会及时引导商家做出经营调整以改善经营情况，同时招商人员将根据情况提前进行换铺的招商准备，以最大限度降低掉铺带来的空置期。

3、人才流失风险

公司发展离不开专业人才的支持，人才是公司发展的重要支撑。若未来公司经营不善、薪酬不达预期、激励机制不足等问题导致人才流失，会对公司业务发展产生不利影响。

应对措施：公司为员工创造了良好的工作环境，给予员工足够的发展空间和支持，并且提供了有竞争力的薪酬体系和学习培训机会，来留住和稳定核心人员。目前，公司已通过设立持股平台，使优秀员工间接持有公司股份，分享公司的业绩成长，公司也将适时通过股权激励来进一步留住优秀人员。此外，公司已经建立了完备的管理体系，最大限度的避免个别人员的流动对公司的影响。

4、项目出租率风险

项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标。如果公司项目（含已运营项目、未来新运营项目）的出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降，则将对公司的盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司在获取项目的阶段，通过预招商，确定整个项目的主力品牌商家。后期招商阶段，公司将通过主力品牌商家的影响力和吸引力，以及公司上千家的各业态商家库资源，来选择业态、经营理念和能力都匹配的商家入驻，以保障项目的出租率。

5、实际控制人的控制力风险

公司实际控制人邱炜萤先生直接持有公司 3.38%的股份，通过实际控制的景顺集团间接控制公司 57.88%的股份，通过实际控制的么么哒投资间接控制公司 11.81%的股份，合计可控制公司 73.06%的股份，且自公司成立以来一直担任公司的董事长（执行董事）、总经理，可对公司的经营决策施加重大影响。若实际控制人利用其控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

应对措施：公司股改后，建立了“三会”制度，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理制度》、《对外投资决策制度》、《关联交易管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等规章

制度。健全的公司治理，能以“法制”代替“人制”，从而能够有效降低公司实际控制人控制风险。

（二）报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	第五节二、(一)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	第五节二、(二)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）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		
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	150,000.00	127,237.27
6. 其他		

（二）承诺事项的履行情况

公司挂牌时，为避免同业竞争、减少及避免关联交易，公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东签署了《避免同业竞争承诺函》；公司的董事、监事、高级管理人员已签署《关于规范关联交易的承诺函》；公司股东、董事、监事、高级管理人员签署了《浙江铂澜商业经营管理股份有限公司股份锁定承诺函》。

各承诺人在报告期内严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

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	17,784,655	80.03%	3,875,000	21,659,655	97.47%
	其中：控股股东、实际控制人	5,743,500	25.85%	9,930,555	15,674,055	70.53%
	董事、监事、高管	187,500	84.00%	0	187,500	0.84%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	4,437,500	19.97%	-3,875,000	562,500	2.53%
	其中：控股股东、实际控制人	3,562,500	16.03%	-3,000,000	562,500	2.53%
	董事、监事、高管	562,500	2.53%	0	562,500	2.53%
	核心员工					
总股本		22,222,155	-	0	22,222,155	-
普通股股东人数		7				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	杭州景顺集团有限公司	8,556,000	4,305,555	12,861,555	57.88%	0	12,861,555
2	杭州么么哒投资管理合伙企业(有限合伙)	2,625,000	0	2,625,000	11.81%	0	2,625,000
3	杭州联商投资管理有限公司	2,625,000	0	2,625,000	11.81%	0	2,625,000
4	杭州厚生铂投资管理合伙企业(有限合伙)	2,083,300	0	2,083,300	9.37%	0	2,083,300
5	杭州隆江资产管理有限公司	833,300	0	833,300	3.75%	0	833,300
合计		16,722,600	4,305,555	21,028,155	94.62%	0	21,028,155

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

杭州景顺集团有限公司、杭州么么哒投资管理合伙企业（有限合伙）均为公司实际控制人邱炜莹所控制的企业。

二、优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一）控股股东情况

杭州景顺集团有限公司持有公司 57.88%的股份，系公司的控股股东。报告期内，公司控股股东未发生变化，其基本情况如下：

公司名称：杭州景顺集团有限公司

成立时间：2010 年 6 月 9 日

注册资本：6000 万元

统一社会信用代码：91330108555186718C

法定代表人：邱炜萤

住所：杭州市滨江区西兴街道江陵路 2028 号星耀城 1 幢 1901 室

报告期内，公司控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

邱炜萤直接持有公司 3.38%的股份，通过其控制的杭州景顺集团有限公司持有公司 57.88%的股份，通过其控制的杭州么么哒投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 11.81%的股份，累计持有公司 73.06%的表决权，为公司的实际控制人。

邱炜萤先生，出生于 1982 年 10 月，中国国籍，无永久境外居留权，悉尼大学金融硕士。2008 年 5 月至 2008 年 10 月，就职于杭州创智企业管理顾问有限公司，任咨询总监；2008 年 10 月至 2009 年 10 月，就职于杭州市高新区（滨江）东冠小额贷款股份有限公司，任总裁助理；2009 年 10 月至 2012 年 10 月，就职于杭州朗格投资有限公司，任总经理；2012 年 10 月至 2015 年 8 月，就职于杭州铂澜投资管理有限公司，任执行董事、总经理；2015 年 9 月至今，任公司董事长、总经理。

报告期内，公司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

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2016年1月18日	2016年5月24日	7.20	2,083,300	14,999,760.00	0	0	0	1	0	否
2016年8月18日	2016年12月16日	7.20	1,388,855	9,999,756.00	0	0	0	0	0	否

募集资金使用情况：

公司不存在变更募集资金投资项目的情况。

公司报告期内严格按照中国证监会、全国股份转让系统、《公司章程》及《募集资金管理制度》的有关规定，及时、准确、完整地披露募集资金使用情况。报告期内，公司募集资金的存放、使用、管理及披露不存在违法、违规行为。

1、2016年第一次定向增发募集资金使用情况

根据公司《2016年第一次股票发行方案》，公司募集资金用于补充公司流动资金，以提高公司的资金实力。公司实际发行 208.33 万股，募集资金 14,999,760 元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司募集资金已使用完毕，全部用于补充公司流动资金。具体详见公司在全国股份转让系统指定网站 www.neeq.com.cn 发布的《浙江铂澜商业经营管理股份有限公司关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号：2017-009）。

2、2016年第二次定向增发募集资金使用情况

根据公司《2016年第二次股票发行方案》，公司募集资金用于补充公司流动资金，优化公司财务结构，提供公司盈利能力和抗风险能力。公司实际发行 1,388,855 股，募集资金 9,999,756 元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金已使用完毕，全部用于补充公司流动资金。具体详见公司在全国股份转让系统指定网站 www.neeq.com.cn 发布的《浙江铂澜商业经营管理股份有限公司 2018 年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号：2019-006）。

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
邱炜萤	董事长、总经理	男	1982 年 10 月	硕士研究生	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	是
姜 科	董事、副总经理	男	1985 年 7 月	本科	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	是
帅胜利	董事	男	1975 年 10 月	长江商学院	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	否
朱治苗	董事、董事会秘书	男	1982 年 4 月	硕士研究生	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	是
朱维佳	董事、财务总监	女	1982 年 12 月	本科	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	是
裘铁军	监事会主席	男	1981 年 10 月	硕士研究生	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	否
王宁宁	职工监事	女	1994 年 11 月	大专	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	是
汤叶佳	监事	女	1991 年 12 月	大专	2018 年 10 月 15 日-2021 年 10 月 14 日	否
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						4

2019 年 4 月 17 日，公司召开第二届董事会第四次会议，审议通过《关于高级管理人员任免的议案》。

公司董事会免去邱炜萤的总经理职务，任命绳家甫为公司总经理。

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：

公司实际控制人邱炜萤同时是控股股东杭州景顺集团有限公司的实际控制人；公司董事姜科与朱维佳为夫妻关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通	数量变动	期末持普通	期末普通股	期末持有
----	----	-------	------	-------	-------	------

		股数		股数	持股比例%	股票期权数量
邱炜莹	董事长、总经理	750,000	0	750,000	3.38%	0
合计	-	750,000	0	750,000	3.38%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
李海军	董事	换届	-	换届离任
沈益俊	董事	换届	-	换届离任
朱治苗	董事会秘书	换届	董事、董事会秘书	换届新任
朱维佳	财务总监	换届	董事、财务总监	换届新任
贺伟	监事会主席	换届	-	换届离任
俞海平	副总经理	换届	-	换届离任
王宁宁	-	换届	监事	换届新任
汤叶佳	-	换届	监事	换届新任

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

朱治苗,男,1982年4月出生,中国国籍,无境外永久居留权,硕士研究生学历。2006年8月至2008年4月,就职于杭州胜庄投资有限公司,任行业研究员;2008年4月至2011年2月,就职于浙江核新同花顺网络信息股份有限公司,任高级研究员;2011年3月至2012年10月,就职于杭州朗格投资有限公司,任投资总监;2012年10月至2015年9月,就职于铂澜有限,任研究部经理;2015年9月至今,任公司董事会秘书。2018年10月15日起任公司第二届董事会董事、董秘。

朱维佳,女,1982年12月出生,中国国籍,无境外永久居留权,财务管理学士学位,中级会计师,注册会计师。2005年8月至2012年6月,就职于中汇会计师事务所,任项目经理;2012年7月至2015年12月,就职于中汇(浙江)税务师事务所,任税务经理;2016年1月至2016年10月,任公司财务经理;2016年10月至今,任公司财务总监。2018年10月15日起任公司第二届董事会董事、财务总监。

汤叶佳,女,1991年12月出生,中国国籍,无境外永久居留权,大专学历。2015年4月至2017年12

月,就职于浙江景尚置业有限公司,任出纳;2018年1月至今,就职于杭州望景置业有限公司,任出纳。2018年10月15日起任公司第二届监事会非职工代表监事。

王宁宁,女,1994年11月出生,中国国籍,无境外永久居留权,大专学历。2016年9月至2018年7月,就职于兴业银行萧山支行企业金融部,任客户经理;2018年8月至今,任公司出纳。2018年10月15日起任公司第二届监事会职工代表监事。

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	11	13
招商运营人员	64	46
技术人员	4	4
财务人员	5	5
员工总计	84	68

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		
硕士	3	2
本科	24	19
专科	17	12
专科以下	40	35
员工总计	84	68

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:

公司本着公平、公正、规范的原则,根据企业自身情况制定了完善的薪酬福利体系及绩效考核体系。为员工提供了展现业绩与晋升的机会,有利于员工自我价值的实现。

为促进员工成长,公司按照入职培训系统化、岗位培训方案化的要求,多领域、多形式地开展员工培训工作,包括新员工入职培训及在职人员专项培训等全方位培训。

公司没有需要公司承担费用的离退休职工。

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

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件及其他相关法律、法规和《公司章程》的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。报告期内，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，且均按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度规定的程序和规则进行。

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，公司依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。

公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资决策制度》等规定，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。

因此，公司现有治理机制能够保证股东特别是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项以及重大信息披露都遵照《公司章程》及相关法律法规履行，合法合规运作。报告期内，公司相关机构和人员依法运作，未出现违规现象，切实履行应尽的职责和义务。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司章程无修改事项。

(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	7	1、2018年3月，第一届董事会第十七次会议，审议通过《关于公司使用自有资金购买理财产品的议案》； 2、2018年4月，第一届董事会第十八次会议，审议通过《2017年年度报告及摘要》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2017年度总经理工作报告》、《2017年度董事会工作报告》、《2017年度财务决算报告》、《2018年度财务预算报告》、《关于续聘中汇会计事务所(特殊普通合伙)的议案》、《关于预计2018年度公司日常性关联交易的议案》、《关于公司2017年度利润分配的议案》、《关于提请召开2017年年度股东大会的议案》； 3、2018年8月，第一届董事会第十九次会议，审议通过《2018年半年度报告》、《2018年半年度公司募集资金存放于实际使用情况的专项报告议案》； 4、2018年9月，第一届董事会第二十次会议，审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于提请召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》； 5、2018年10月，第二届董事会第一次会议，审议通过《关于选举邱炜莹为公司第二届董事会董事长的议案》、《关于聘任邱炜莹为公司总经理的议案》、《关于聘任姜科为公司副总经理的议案》、《关于聘任朱治苗为公司董事会秘书的议案》、《关于聘任朱维佳为公司财务总监的议案》； 6、2018年12月，第二届董事会第二次会议，审议通过《关于转让全资子公司宁波铂澜商业管理有限公司股权的议案》； 7、2018年12月，第二届董事会第三次会议，审议通过《关于注销子公司杭州铂数网络技术有限公司的议案》。
监事会	5	1、2018年2月，第一届监事会第六次会议，审议通过《监事会对公司董事会、董事及高级管理人员2017年度履职情况的评价报告》； 2、2018年4月，第一届监事会第七次会议，

		审议通过《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年年度报告及摘要》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2018 年度财务预算报告》、《关于续聘中汇会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》、《关于预计 2018 年度公司日常性关联交易的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配的议案》； 3、2018 年 8 月，第一届监事会第八次会议，审议通过《2018 年半年度报告》、《2018 年半年度公司募集资金存放于实际使用情况的专项报告议案》； 4、2018 年 9 月，第一届监事会第九次会议，审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》； 5、2018 年 10 月，第二届监事会第一次会议，审议通过《关于选举裘铁军为公司第二届监事会主席的议案》。
股东大会	2	1、2018 年 5 月，2017 年年度股东大会审议通过《2017 年年度报告及摘要》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务决算报告》、《2018 年度财务预算报告》、《关于续聘中汇会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》、《关于预计 2018 年度公司日常性关联交易的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配的议案》； 2、2018 年 10 月，2018 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》。

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，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

（三）公司治理改进情况

公司已经按照《公司法》、《非上市公司监督管理办法》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、各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。董事会负责审议公司的经营战略和重大决策。公司管理层在董事会的授权范围内，负责公司的日常生产经营活动。管理层和董事会之间责权关系明确。公司的各项内部控制制度较为健全，并将内控制度的检查融入到日常工作中，通过不断完善以适应公司管理和发

展的需要，有效保证了公司正常的生产经营和规范化运作。

报告期内，公司管理层暂未引入职业经理人。公司将在今后的工作中进一步改进和完善内部管控制度，为公司健康稳定发展奠定基础。

（四）投资者关系管理情况

报告期内，公司按照相关法律法规要求，在制定信息披露平台及时、准确、完整地进行信息披露。并通过电话、电子邮件等方式与投资者、潜在投资者进行互动交流，以便投资者及时、准确、全面的了解公司情况。

公司将继续通过规范和强化信息披露，加强与外部各界的信息沟通，规范资本市场运作，实现股东价值最大化和保护投资者利益。

（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

独立董事的意见：

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

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项没有异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司按照法律法规规范运作，建立健全法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、公司的业务独立

公司主营业务为：商业物业资产经营管理及咨询服务，尤其是社区商业综合体、办公空间、创意园区等商业物业资产的规划、改造、招商和运营管理，旨在提升商业物业的使用效率。在业务上独立于实际控制人。公司拥有独立完整的业务流程，包括项目获取、招商推广、运营管理和财务管理等。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与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重大或频繁的关联方交易。

2、公司的资产独立

公司通过整体变更设立，所有与经营性业务相关的资产等在整体变更过程中已全部进入股份公司。公司资产与股东资产严格分开，并完全独立运营，公司目前业务和经营必需的办公设备、商标权及其他资产的权属完全由公司独立享有，不存在与股东共用的情形。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情形。

3、公司的人员独立

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部，财务人员没有在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

4、公司的财务独立

公司建立了独立的财务部，财务人员专职在公司工作，不存在兼职情形；公司建立了独立的财务核算体系，独立进行财务决策；公司开立了独立的银行账号，办理了独立的税务登记证，独立申报纳税。

5、公司的机构独立

公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织机构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。公司生产经营场所与股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，不存在控股股东影响本公司生产经营管理独立性的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时，公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司暂未建立相关制度，本年度未发生过重大差错。

第十一节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 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	中汇会审[2019]1496 号
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	杭州市江干区新业路 8 号华联 UDC 时代大厦 A 幢 6 层
审计报告日期	2019 年 4 月 17 日
注册会计师姓名	金刚锋、谭迪
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审 计 报 告

中汇会审[2019]1496号

浙江铂澜商业经营管理股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江铂澜商业经营管理股份有限公司(以下简称铂澜商业股份公司)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、合并及母公司所有者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,公允反映了铂澜商业股份公司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,我们独立于铂澜商业股份公司,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

铂澜商业股份公司管理层(以下简称管理层)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到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

铂澜商业股份公司治理层(以下简称治理层)负责监督铂澜商业股份公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通

常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就铂澜商业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

(此页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：金刚锋

中国·杭州

中国注册会计师：谭迪

报告日期：2019年4月17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	五（一）	5,318,439.88	11,823,194.10
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	五（二）	7,694,197.36	9,859,636.45
其中：应收票据		434,772.71	240,000.00
应收账款		7,259,424.65	9,619,636.45
预付款项	五（三）	2,451,754.49	4,076,373.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	9,858,181.72	6,584,889.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五（五）		21,830.04
其他流动资产	五（六）	1,431,757.40	1,141,656.60
流动资产合计		26,754,330.85	33,507,579.29

非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五（七）	2,000,000.00	2,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五（八）	261,995.59	287,329.16
在建工程	五（九）	75,000.00	300,000.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（十）	4,314,880.92	4,707,533.74
开发支出			
商誉	五（十一）	3,136,593.66	3,136,593.66
长期待摊费用	五（十二）	6,745,685.39	11,811,839.14
递延所得税资产	五（十三）	4,026,582.12	4,077,837.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,560,737.68	26,321,132.83
资产总计		47,315,068.53	59,828,712.12
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	五（十四）	3,099,314.68	4,353,566.23
其中：应付票据			
应付账款		3,099,314.68	4,353,566.23
预收款项	五（十五）	5,687,909.46	7,422,329.22
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（十六）	645,211.76	1,488,634.80
应交税费	五（十七）	941,398.46	963,206.26
其他应付款	五（十八）	6,266,496.94	8,025,584.57
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		16,640,331.30	22,253,321.08
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	五（十三）	915,367.97	989,586.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		915,367.97	989,586.98
负债合计		17,555,699.27	23,242,908.06
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十九）	22,222,155.00	22,222,155.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十）	21,686,000.65	21,686,000.65
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	五（二十一）	-11,809,577.67	-7,090,685.10
归属于母公司所有者权益合计		32,098,577.98	36,817,470.55
少数股东权益		-2,339,208.72	-231,666.49
所有者权益合计		29,759,369.26	36,585,804.06
负债和所有者权益总计		47,315,068.53	59,828,712.12

法定代表人：邱炜莹

主管会计工作负责人：朱维佳

会计机构负责人：朱维佳

（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		2,726,782.48	3,665,521.39
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	十四（一）	3,958,247.29	5,925,049.41
其中：应收票据			
应收账款		3,958,247.29	5,925,049.41
预付款项		302,618.00	341,724.00
其他应收款	十四（二）	20,087,563.57	18,264,605.12
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			12,578.64
其他流动资产		121,448.38	324,639.42
流动资产合计		27,196,659.72	28,534,117.98
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	十四（三）	8,510,000.00	9,860,000.00
投资性房地产			
固定资产		144,453.22	169,436.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		26,742.62	42,519.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,090,729.85	3,450,152.65
递延所得税资产		3,835,782.36	2,812,367.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,607,708.05	16,334,475.68
资产总计		42,804,367.77	44,868,593.66
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		1,769,802.98	1,777,921.07
其中：应付票据			
应付账款		1,769,802.98	1,777,921.07
预收款项		895,520.02	853,350.45
应付职工薪酬		410,019.41	742,435.68
应交税费		285,199.64	199,210.93

其他应付款		3,567,547.10	1,872,423.60
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		6,928,089.15	5,445,341.73
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		6,928,089.15	5,445,341.73
所有者权益：			
股本		22,222,155.00	22,222,155.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,684,007.84	21,684,007.84
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		-8,029,884.22	-4,482,910.91
所有者权益合计		35,876,278.62	39,423,251.93
负债和所有者权益合计		42,804,367.77	44,868,593.66

(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		50,201,279.14	51,065,896.42
其中：营业收入	五(二十二)	50,201,279.14	51,065,896.42
利息收入			
已赚保费			

手续费及佣金收入			
二、营业总成本		61,355,498.78	55,251,777.66
其中：营业成本	五(二十二)	48,130,276.56	46,934,495.80
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	五(二十三)	302,084.94	302,398.82
销售费用	五(二十四)	586,558.76	1,079,174.57
管理费用	五(二十五)	10,705,745.72	6,990,985.24
研发费用			
财务费用	五(二十六)	-13,030.32	-12,216.66
其中：利息费用			
利息收入		-28,901.92	-36,588.48
资产减值损失	五(二十七)	1,643,863.12	-43,060.11
加：其他收益	五(二十八)	1,284.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	五(二十九)	2,333,655.21	
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）		-8,819,280.43	-4,185,881.24
加：营业外收入	五(三十)	1,989,578.37	595,801.05
减：营业外支出	五(三十一)	169,696.74	74,516.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,999,398.80	-3,664,596.23
减：所得税费用	五(三十二)	-22,964.00	-1,388,696.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,976,434.80	-2,275,899.63
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）		-4,856,755.72	-2,275,899.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,119,679.08	
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益		-2,257,542.23	-681,899.68
2. 归属于母公司所有者的净利润		-4,718,892.57	-1,593,999.95
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		-6,976,434.80	-2,275,899.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,718,892.57	-1,593,999.95
归属于少数股东的综合收益总额		-2,257,542.23	-681,899.68
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-0.21	-0.07
(二) 稀释每股收益		-0.21	-0.07

法定代表人：邱炜莹

主管会计工作负责人：朱维佳

会计机构负责人：朱维佳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四（四）	9,578,873.52	10,846,359.12
减：营业成本	十四（四）	8,445,916.19	8,897,657.16
税金及附加		64,506.41	52,745.70
销售费用		13,807.54	73,536.91
管理费用		2,936,394.10	3,594,831.58
研发费用			
财务费用		-5,389.52	-15,295.22
其中：利息费用			
利息收入		-6,912.03	-18,503.40
资产减值损失		946,108.35	32,873.10
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四（五）	-1,700,000.00	
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）		-4,522,469.55	-1,789,990.11
加：营业外收入		95,106.00	171,170.21
减：营业外支出		143,024.99	11,377.45

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,570,388.54	-1,630,197.35
减：所得税费用		-1,023,415.23	-360,938.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,546,973.31	-1,269,258.62
（一）持续经营净利润		-3,546,973.31	-1,269,258.62
（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		-3,546,973.31	-1,269,258.62
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		53,372,742.60	60,534,202.23
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	五（三十三）1	3,382,223.19	4,873,468.01
经营活动现金流入小计		56,754,965.79	65,407,670.24
购买商品、接受劳务支付的现金		44,844,753.06	49,019,089.24

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		9,934,049.53	6,582,830.84
支付的各项税费		2,372,762.63	1,976,110.16
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十三）2	5,543,496.25	6,171,856.26
经营活动现金流出小计		62,695,061.47	63,749,886.50
经营活动产生的现金流量净额		-5,940,095.68	1,657,783.74
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		10,941.46	
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	五（三十三）3	1,950,000.00	
投资活动现金流入小计		1,960,941.46	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		707,598.00	1,340,990.93
投资支付的现金			2,000,000.00
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	五（三十三）4	1,968,002.00	
投资活动现金流出小计		2,675,600.00	3,340,990.93
投资活动产生的现金流量净额		-714,658.54	-3,340,990.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000.00	150,000.00
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		150,000.00	150,000.00
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		150,000.00	150,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-6,504,754.22	-1,533,207.19
加：期初现金及现金等价物余额		11,823,194.10	13,356,401.29
六、期末现金及现金等价物余额		5,318,439.88	11,823,194.10

法定代表人：邱炜萤

主管会计工作负责人：朱维佳

会计机构负责人：朱维佳

(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		8,123,728.20	12,459,032.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,992,986.06	11,914,860.57
经营活动现金流入小计		20,116,714.26	24,373,892.73
购买商品、接受劳务支付的现金		6,724,378.50	9,415,927.03
支付给职工以及为职工支付的现金		3,319,711.16	2,762,207.76
支付的各项税费		383,443.94	401,640.75
支付其他与经营活动有关的现金		11,400,097.34	17,151,772.62
经营活动现金流出小计		21,827,630.94	29,731,548.16
经营活动产生的现金流量净额		-1,710,916.68	-5,357,655.43
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		3,106,328.00	
投资活动现金流入小计		3,106,328.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,598.00	204,359.33
投资支付的现金		350,000.00	1,350,000.00
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		1,946,552.23	
投资活动现金流出小计		2,334,150.23	1,554,359.33
投资活动产生的现金流量净额		772,177.77	-1,554,359.33
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			

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		-938,738.91	-6,912,014.76
加：期初现金及现金等价物余额		3,665,521.39	10,577,536.15
六、期末现金及现金等价物余额		2,726,782.48	3,665,521.39

（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	22,222,155.00				21,686,000.65						-7,090,685.10	-231,666.49	36,585,804.06
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	22,222,155.00				21,686,000.65						-7,090,685.10	-231,666.49	36,585,804.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,718,892.57	-2,107,542.23	-6,826,434.80
（一）综合收益总额											-4,718,892.57	-2,257,542.23	-6,976,434.80
（二）所有者投入和减少资本												150,000.00	150,000.00
1．股东投入的普通股												150,000.00	150,000.00
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													
1．提取盈余公积													
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	22,222,155.00				21,686,000.65						-11,809,577.67	-2,339,208.72	29,759,369.26

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	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		所有者权益
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	22,222,155.00				21,686,000.65						-5,496,685.15	300,233.19	38,711,703.69
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	22,222,155.				21,686,000.						-5,496,68	300,233.19	38,711,70

	00				65						5.15		3.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-1,593,999.95	-531,899.68	-2,125,899.63
（一）综合收益总额											-1,593,999.95	-681,899.68	-2,275,899.63
（二）所有者投入和减少资本												150,000.00	150,000.00
1．股东投入的普通股												150,000.00	150,000.00
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													
1．提取盈余公积													
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	22,222,155.00				21,686,000.65						-7,090,685.10	-231,666.49	36,585,804.06

法定代表人：邱炜莹

主管会计工作负责人：朱维佳

会计机构负责人：朱维佳

（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	22,222,155.00				21,684,007.84						-4,482,910.91	39,423,251.93
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	22,222,155.00				21,684,007.84						-4,482,910.91	39,423,251.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-3,546,973.31	-3,546,973.31
（一）综合收益总额											-3,546,973.31	-3,546,973.31
（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												
1．提取盈余公积												
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	22,222,155.00				21,684,007.84						-8,029,884.22	35,876,278.62

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	22,222,155.00				21,684,007.84						-3,213,652.29	40,692,510.55
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	22,222,155.00				21,684,007.84						-3,213,652.29	40,692,510.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-1,269,258.62	-1,269,258.62
（一）综合收益总额											-1,269,258.62	-1,269,258.62
（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												
1. 提取盈余公积												
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	22,222,155.00				21,684,007.84						-4,482,910.91	39,423,251.93

浙江铂澜商业经营管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

浙江铂澜商业经营管理股份有限公司(以下简称公司或本公司)前身系杭州铂澜投资管理有限公司(以下简称铂澜有限),系由杭州景顺集团有限公司(原杭州景顺投资有限公司)和杭州联商投资管理有限公司共同出资设立,于2012年1月5日在杭州市工商行政管理局登记注册,取得注册号为330108000090404的《企业法人营业执照》,2015年12月29日注册号变更为91330100586541823K。公司注册地:杭州市萧山区临浦镇东藩中路1号201-205室。法定代表人:邱炜莹。公司现有注册资本为人民币22,222,155.00元,总股本为22,222,155.00股,每股面值人民币1元。公司股票于2016年1月12日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

截止2018年12月31日,公司现有总股本为人民币22,222,155.00元,总股数22,222,155.00股,每股面值人民币1元。其中:有限售条件的流通股份562,500.00股;无限售条件的流通股份21,659,655.00股。

本公司的基本组织架构:根据国家法律法规和公司章程的规定,建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构。公司下设运营部、招商部、物业部、人事部、财务部等主要职能部门。

本公司属于租赁和商务服务业。经营范围为:服务:商业管理,投资管理,投资咨询(除证券、期货),品牌管理,企业管理咨询,企业营销策划;其他无需报经审批的一切合法项目。(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。提供的主要劳务为:物业管理服务以及商业管理咨询服务。

本财务报表及财务报表附注已于2019年4月17日经公司第二届董事会第四次会议批准对外报出。

(二) 合并范围

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共七家,详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比,本公司本年度合并范围注销三家,转让两家,详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对应收款项坏账准备、固定资产、无形资产、营业收入等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计,具体会计政策参见附注三(十)、附注三(十三)、附注三(十六)和附注三(二十)等相关说明。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。本公司无境外子公司。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

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和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司

的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，均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十二）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（八）“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1）取得该金融资产的目的，主要是为了近期内

出售；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)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

(2) 持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。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。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值(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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项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，计入当期

损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。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。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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)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之和；(2)所转移金融资产的账面价值。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中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或者部分终止确认时，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者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期

损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

金融负债与权益工具的区分:

金融负债,是指符合下列条件之一的负债:

(1)向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

(2)在潜在不利条件下,与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(3)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同,且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同,但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是本公司的金融负债;如果是后者,该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具,其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(八)。

8. 金融资产的减值准备

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

表明金融资产发生减值的客观证据,是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据,包括下列可观察到的情形:(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)本公司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者进行其他财务重组;(5)因发行方发生重大财务困难,导致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,包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化,或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;(7)债务人经营所处的技术、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；(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

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。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与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之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(九) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持

续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——占应收账款账面余额 10%以上的款项；其他应收款——占其他应收款账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据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；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收本公司之关联方款项	根据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
保证金组合	保证金性质的款项	根据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

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	30.00	30.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据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

4. 对于其他应收款项 (包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，根据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。

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

(十一) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1) 外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取

得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3)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存货通常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存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出原材料的成本计量采用移动加权平均法。企业发出除原材料外的其他存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

(1)产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

(2)需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十二) 长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(八)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被

投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有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和应支付的相关税费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。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，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应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。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。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享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，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、冲减长期应收项目的账面价值。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净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或

施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司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，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，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和其他所有者权益按比例结转；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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十三) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	平均年限法	5.00	5.00	19.00
电子及其他设备	平均年限法	3.00-5.00	5.00	31.67-19.00

说明：

(1) 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2) 已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

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

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十四) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十五) 借款费用的确认和计量

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

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，予以资本化，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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3) 停止资本化：当所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者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。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。

（十六）无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5.00-10.00
受益物权	预计受益期限	10.00

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，

但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十七) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(九)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。
上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净

资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 收入确认原则

1. 收入的总确认原则

(1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2) 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；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入企业；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；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。

2. 本公司收入的具体确认原则

收入确认按照合同签订的租赁期间按日分摊确认。免租期的处理：基本租金：免租期与租赁期间一并按日分摊确认基本租金收入；递增租金：在递增租金涵盖期间分日确认递增租金收入。

(二十一) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

(二十三) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

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

融资租赁的确认条件见本附注三(十三)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。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，在这个租赁期间内按照与租赁相关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扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 承租人：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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入

资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十四) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

5. 持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外(例如在接近到期日时出售金额不重大的投资)，如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

6. 持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款(例如，偿付利息或本金发生违约)等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现

金流的影响。

7. 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

8. 折旧和摊销

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

9. 递延所得税资产

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

10. 所得税

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

11. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(九)“公允价值”披露。

(二十五) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

上述会计政策变更对财务报表无影响。

(2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 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》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业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。

上述会计政策变更对财务报表无影响。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	5%、6%、16%、17%[注1]
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%[注2]
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注1]根据2018年4月4日财政部和税务总局发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)文件,2018年5月1日起制造业等增值税税率从17%降至16%;租赁业务增值税按5%简易征收;物业管理服务增值税按6%征收。

[注2]本公司子公司新昌铂澜商业管理有限公司按应交流转税税额的5%计缴;本公司按应交流转税税额的7%计缴。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指2018年1月1日,期末系指2018年12月31日;本期系指2018年度,上年系指2017年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	3,307.72	1,101.52
银行存款	5,210,195.16	11,822,092.58
其他货币资金	104,937.00	
合 计	5,318,439.88	11,823,194.10

(二) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收票据	434,772.71		434,772.71	240,000.00		240,000.00

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	7,700,427.22	441,002.57	7,259,424.65	10,261,101.45	641,465.00	9,619,636.45
合 计	8,135,199.93	441,002.57	7,694,197.36	10,501,101.45	641,465.00	9,859,636.45

2. 应收票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	434,772.71	240,000.00

(2) 期末公司无已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

3. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,700,427.22	100.00	441,002.57	5.73	7,259,424.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	7,700,427.22	100.00	441,002.57	5.73	7,259,424.65

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,261,101.45	100.00	641,465.00	6.25	9,619,636.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	10,261,101.45	100.00	641,465.00	6.25	9,619,636.45

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,165,758.00	358,287.91	5.00

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	242,191.84	24,219.18	10.00
2-3 年	292,477.38	58,495.48	20.00
小 计	7,700,427.22	441,002.57	5.73

(3) 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 1,326,443.26 元。

(5) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
应收账款	1,526,905.89

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
周浙峰	房租	769,193.47	款项无法收回	否
宁波童趣阁儿童用品有限公司	房租	757,712.42	款项无法收回	否

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州唐阁投资管理有限公司	2,014,044.61	[注 1]	26.15	106,773.34
杭州滨文电影大世界有限公司	1,450,000.00	1 年以内	18.83	72,500.00
杭州时代依家美越百货有限公司	1,268,833.86	1 年以内	16.48	63,441.69
杭州雷迅餐饮管理有限公司	1,240,645.68	[注 2]	16.11	68,070.77
浙江嵊州市讴歌文化传播有限公司	436,765.59	1 年以内	5.67	21,838.28
小 计	6,410,289.74		83.24	332,624.08

[注 1] 其中 1 年以内 1,892,622.44 元，1-2 年 121,422.17 元。

[注 2] 其中 1 年以内 1,119,876.01 元，1-2 年 120,769.67 元。

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,151,754.49	87.76	3,776,373.10	92.64
2-3 年			300,000.00	7.36

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3年以上	300,000.00	12.24		
合 计	2,451,754.49	100.00	4,076,373.10	100.00

2. 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
杭州滨江文化苑实业有限公司	1,372,075.80	1 年以内	55.67	业务尚未完成
杭州宋江股份经济合作社	715,469.80	1 年以内	29.03	业务尚未完成
杭州萧山供销防汛科技发展有限公司	300,000.00	3-4 年	12.17	业务尚未完成
中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	55,395.17	1 年以内	2.25	业务尚未完成
嵊州市城市自来水有限公司	2,618.00	1 年以内	0.11	业务尚未完成
小 计	2,445,558.77		99.23	

3. 账龄超过 1 年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	金 额	未及时结算的原因
杭州萧山供销防汛科技发展有限公司	300,000.00	项目未实际交付

4. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	10,136,854.23	278,672.51	9,858,181.72	6,585,964.00	1,075.00	6,584,889.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,136,854.23	100.00	278,672.51	2.75	9,858,181.72
单项金额虽不重大但单项					

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
计提坏账准备					
小 计	10,136,854.23	100.00	278,672.51	2.75	9,858,181.72

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,585,964.00	100.00	1,075.00	0.02	6,584,889.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	6,585,964.00	100.00	1,075.00	0.02	6,584,889.00

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,973,450.23	98,672.51	5.00
1-2 年	1,800,000.00	180,000.00	10.00
小 计	3,773,450.23	278,672.51	

2) 其他组合

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
保证金组合	6,363,404.00		

(3) 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 277,597.51 元。

(4) 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
押金及保证金	6,363,404.00	6,564,464.00
应收暂付款	3,746,552.23	
其 他	26,898.00	21,500.00
小 计	10,136,854.23	6,585,964.00

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋江股份经济合作社	押金及保证金	5,000,000.00	2-3 年	49.39	
宁波铂澜商业管理有限公司	应收暂付款	3,746,552.23	[注]	37.01	277,327.61
杭州亚庄实业有限公司	押金及保证金	500,000.00	1-2 年	4.94	
杭州萧山供销防汛科技开发有限公司	押金及保证金	200,000.00	2-3 年	1.98	
浙江省新昌佳艺实业有限公司	押金及保证金	200,000.00	2-3 年	1.98	
小 计		9,646,552.23		95.30	277,327.61

[注]其中其中 1 年以内 1,946,552.23 元, 1-2 年 1,800,000.00 元。

(五) 一年内到期的非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
将 于 一 年 内 到 期 的 长 期 待 摊 费用				21,830.04		21,830.04

2. 期末未发现一年内到期的非流动资产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
待抵扣进项税	1,332,889.08	773,278.73
待摊费用	53,478.25	284,946.98
物业管理费	44,300.13	54,153.13

项 目	期末数	期初数
预缴保险费	1,089.94	29,277.76
合 计	1,431,757.40	1,141,656.60

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 可供出售金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
按成本计量的	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00

2. 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州艺歌文化传媒有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00

续上表：

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
杭州艺歌文化传媒有限公司					20.00	

上述被投资单位杭州艺歌文化传媒有限公司为非上市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，同时相关财务信息和市场信息的获取不具备持续性和及时性，公允价值无法可靠计量，此类金融资产按成本法计量；本公司未向杭州艺歌文化传媒有限公司委派高级管理人员，不参与公司日常管理，因此不构成重大影响。因此将其划分为可供出售类别且采用成本计量的权益工具投资。

(八) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	261,995.59	287,329.16

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	其他	处置或报废	其他	
(1) 账面原值							
运输工具	253,800.00						253,800.00
电子及其他设备	318,966.61	80,266.45				8,000.00	391,233.06
小 计	572,766.61	80,266.45				8,000.00	645,033.06
(2) 累计折旧		计提					
运输工具	135,910.76	48,222.00					184,132.76
电子及其他设备	149,526.69	52,497.27				3,119.25	198,904.71
小 计	285,437.45	100,719.27				3,119.25	383,037.47
(3) 账面价值							
运输工具	117,889.24						69,667.24
电子及其他设备	169,439.92						192,328.35
小 计	287,329.16						261,995.59

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(九) 在建工程

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	75,000.00		75,000.00	300,000.00		300,000.00

2. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丝联 166 项目整体升级改造工程				300,000.00		300,000.00
卫生间装修工程	75,000.00		75,000.00			
合 计	75,000.00		75,000.00	300,000.00		300,000.00

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末余额
丝联 166 项目整体升级改造 工程	800,000.00	300,000.00	491,262.14		791,262.14	
卫生间装修工程	100,000.00		75,000.00			75,000.00
小 计	900,000.00	300,000.00	566,262.14		791,262.14	75,000.00

续上表：

工程名称	工程投入占预 算比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
丝联 166 项目整体升级 改造工程	100.00	100.00				自筹
卫生间装修工程	75.00					自筹

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 期末无用于借款抵押的在建工程。

(十) 无形资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值							
用益物权	4,552,100.00						4,552,100.00
软件使用权	885,100.00						885,100.00
合 计	5,437,200.00						5,437,200.00
(2) 累计摊销		计提	其他		处置	其他	
用益物权	593,752.18	296,876.18					890,628.36
软件使用权	135,914.08	95,776.64					231,690.72
合 计	729,666.26	392,652.82					1,122,319.08
(3) 账面价值							
用益物权	3,958,347.82						3,661,471.64
软件使用权	749,185.92						653,409.28
合 计	4,707,533.74						4,314,880.92

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十一) 商誉

1. 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
杭州凤巢投资管理有限公司	915,843.14					915,843.14
杭州宋盒资产管理有限公司	2,220,750.52					2,220,750.52
合 计	3,136,593.66					3,136,593.66

2. 商誉减值测试及减值准备计提方法

经测试，期末未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十二) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
新昌铂澜广场装修费	3,309,105.30		203,637.36		3,105,467.94	
嵊州铂澜广场装修费	1,848,661.02		156,224.88		1,692,436.14	
浦沿铂澜广场装修费	1,523,282.35		170,835.48		1,352,446.87	
丝联项目装修费		791,262.14	241,774.54		549,487.60	
办公室装修费	78,209.28	45,631.07	77,993.51		45,846.84	
宁波铂澜广场装修费	5,052,581.19		243,513.24	4,809,067.95		[注]
合 计	11,811,839.14	836,893.21	1,093,979.01	4,809,067.95	6,745,685.39	

[注]其他减少 4,809,067.95 元系转让宁波铂澜商业管理有限公司所致。

(十三) 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不以抵销后的净额列示

1. 未经抵销的递延所得税资产和负债

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	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
坏账准备	641,352.00	160,338.00	619,586.00	154,896.51

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	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
未抵扣亏损	15,464,976.46	3,866,244.12	15,691,762.52	3,922,940.62
合 计	16,106,328.46	4,026,582.12	16,311,348.52	4,077,837.13
递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
评估增值额的所得税影响	3,661,471.88	915,367.97	3,958,347.72	989,586.98

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	72,500.00	22,954.00
可抵扣亏损	3,296,037.34	1,103,718.06
小 计	3,368,537.34	1,126,672.06

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2020	1,570.89	
2021	499,559.00	568,343.40
2022	1,415,795.88	535,374.66
2023	1,379,111.57	
小 计	3,296,037.34	1,103,718.06

(十四) 应付票据及应付账款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	3,099,314.68	4,353,566.23

2. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3,023,595.98	4,271,467.53
1-2 年		82,098.70
2-3 年	75,718.70	

账 龄	期末数	期初数
小 计	3,099,314.68	4,353,566.23

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

(十五) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	5,687,909.46	7,420,529.22
1-2 年		1,800.00
合 计	5,687,909.46	7,422,329.22

2. 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(十六) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	1,468,658.48	8,546,121.29	9,387,427.93	627,351.84
(2) 离职后福利—设定提存计划	19,976.32	289,561.89	291,678.29	17,859.92
(3) 辞退福利		274,396.00	274,396.00	
合 计	1,488,634.80	9,110,079.18	9,953,502.22	645,211.76

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,448,916.42	8,114,018.42	8,954,463.82	608,471.02
(2) 职工福利费	1,800.00	104,102.71	104,102.71	1,800.00
(3) 社会保险费	16,604.06	229,300.87	230,785.33	15,119.60
其中：医疗保险费	14,841.69	203,815.09	205,142.73	13,514.05
工伤保险费	425.32	5,514.47	5,560.61	379.18
生育保险费	1,337.05	19,971.31	20,081.99	1,226.37
(4) 住房公积金	1,338.00	73,511.00	73,511.00	1,338.00
(5) 工会经费和职工教育经费		25,188.29	24,565.07	623.22

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
小 计	1,468,658.48	8,546,121.29	9,387,427.93	627,351.84

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	19,212.55	278,703.12	280,746.52	17,169.15
(2) 失业保险费	763.77	10,858.77	10,931.77	690.77
小 计	19,976.32	289,561.89	291,678.29	17,859.92

(十七) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	815,548.11	817,782.86
城市维护建设税	57,923.85	66,677.97
教育费附加	25,698.47	29,229.24
印花税	19,040.92	17,435.93
地方教育附加	17,132.33	19,486.17
代扣代缴个人所得税	4,175.94	11,325.55
残疾人就业保障金	1,878.84	1,268.54
合 计	941,398.46	963,206.26

(十八) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	6,266,496.94	8,025,584.57

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	6,199,356.26	7,871,782.32
应付暂收款		20,000.00
其他	67,140.68	133,802.25

项 目	期末数	期初数
小 计	6,266,496.94	8,025,584.57

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
杭州捞派餐饮有限公司	630,000.00	押金保证金

(十九) 股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	22,222,155.00						22,222,155.00

(二十) 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	21,686,000.65			21,686,000.65

(二十一) 未分配利润

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	-7,090,685.10	-5,496,685.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,718,892.57	-1,593,999.95
期末未分配利润	-11,809,577.67	-7,090,685.10

(二十二) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	50,201,279.14	48,130,276.56	51,065,896.42	46,934,495.80

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
租赁业务	39,055,859.05	35,609,096.08	38,430,937.22	34,219,332.77
物业管理业务	11,145,420.09	12,521,180.48	12,634,959.20	12,715,163.03
小 计	50,201,279.14	48,130,276.56	51,065,896.42	46,934,495.80

3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州时代依家美越百货有限公司	6,003,554.30	11.96
杭州唐阁投资管理有限公司	1,802,497.56	3.59
上海必胜客有限公司	1,336,437.79	2.66
杭州雷迅餐饮管理有限公司	1,066,548.58	2.12
老娘舅餐饮管理有限公司	1,020,439.71	2.03
小 计	11,229,477.94	22.36

(二十三) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	139,220.22	143,669.78
教育费附加	60,148.54	62,431.75
地方教育附加	40,099.06	41,621.19
印花税	43,179.18	
残保金	19,437.94	
其他		54,676.10
合 计	302,084.94	302,398.82

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十四) 销售费用

项 目	本期数	上年数
广告费	557,751.22	1,066,740.07

项 目	本期数	上年数
运营服务费	28,807.54	
销售佣金		12,434.50
合 计	586,558.76	1,079,174.57

(二十五) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	7,162,282.28	3,938,372.50
办公费	1,264,242.71	576,656.66
折旧摊销	800,199.21	541,445.29
差旅费	518,086.00	207,232.53
业务招待费	376,810.01	398,057.56
中介机构费	342,358.49	942,540.14
房租及物业管理费用	17,098.87	263,383.08
其他	224,668.15	123,297.48
合 计	10,705,745.72	6,990,985.24

(二十六) 财务费用

项 目	本期数	上年数
减：利息收入	28,901.92	36,588.48
手续费支出	15,871.60	24,371.82
合 计	-13,030.32	-12,216.66

(二十七) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	1,643,221.22	-43,060.11

(二十八) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
古林镇稳增促调企业补贴	1,284.00		与收益相关	1,284.00

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十六)“政府补助”之说明。

(二十九) 投资收益

项 目	本期数	上年数
处置长期股权投资产生的投资收益	2,322,713.75	
其他投资收益	10,941.46	
合 计	2,333,655.21	

(三十) 营业外收入

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
罚没及违约金收入	1,917,128.76	422,940.44	1,917,128.76
政府补助		127,500.00	
无法支付的应付款	54,000.03		54,000.03
其他	18,449.58	45,360.61	18,449.58
合 计	1,989,578.37	595,801.05	1,989,578.37

(三十一) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
无收收回的款项	169,681.55		169,681.55
罚款支出		14,980.00	
税收滞纳金		3,550.23	
其他	15.19	55,985.81	15.19

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金 额
合 计	169,696.74	74,516.04	169,696.74

（三十二）所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
递延所得税费用	-22,964.00	-1,388,696.60

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	-6,999,398.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,749,849.70
调整以前期间所得税的影响	149,149.37
非应税收入影响	-1,005,678.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-35,465.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	361,365.12
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	2,257,514.93
所得税费用	-22,964.00

（三十三）合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
押金保证金	3,221,631.11	4,124,698.85
银行存款利息	28,901.92	36,588.48
政府补助	1,284.00	127,500.00
收到其他经营性往来款项	130,406.16	584,680.68
合 计	3,382,223.19	4,873,468.01

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
付现费用	3,376,394.78	3,361,565.53

项 目	本期数	上年数
归还保证金	2,161,610.41	2,491,518.64
其 他	5,491.06	318,772.09
合 计	5,543,496.25	6,171,856.26
3. 收到的其他与投资活动有关的现金		
项 目	本期数	上年数
投资性往来款	1,950,000.00	
4. 支付的其他与投资活动有关的现金		
项 目	本期数	上年数
投资性往来款	1,946,552.23	
处置损失	21,449.77	
合 计	1,968,002.00	

(三十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-6,976,434.80	-2,275,899.63
加: 资产减值准备	1,643,863.12	-43,060.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,719.26	91,071.16
无形资产摊销	392,652.82	392,901.21
长期待摊费用摊销	1,115,809.05	1,532,981.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)	-2,333,655.21	
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	51,255.01	-1,314,477.59
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-74,219.01	-74,219.01

项 目	本期数	上年数
存货的减少(增加以“－”号填列)		25,161.80
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-300,978.52	-255,398.80
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	440,892.60	3,578,723.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,940,095.68	1,657,783.74
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	5,318,439.88	11,823,194.10
减:现金的期初余额	11,823,194.10	13,356,401.29
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	-6,504,754.22	-1,533,207.19

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	5,318,439.88	11,823,194.10
其中:库存现金	3,307.72	1,101.52
可随时用于支付的银行存款	5,210,195.16	11,822,092.58
可随时用于支付的其他货币资金	104,937.00	
(2) 现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	5,318,439.88	11,823,194.10
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(三十五) 政府补助

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益
------	--------	--------	------	--------

				损益项目	金 额
古林镇稳增促调企业补贴	2018 年	1,284.00	其他收益	其他收益	1,284.00

[注]根据海曙区经济和信息化局下发的《宁波市鄞州区人民政府关于进一步降低企业成本减轻企业负担优化发展环境的实施意见》（鄞政发〔2016〕38 号）、《宁波市鄞州区稳增促调专项资金管理办法》（鄞企业减负〔2016〕1 号）和《关于申报 2016 年度第二批海曙区（海西片区）稳增促调专项资金的通知》（海企业减负〔2017〕1 号）文件精神，公司 2018 年度收到古林镇稳增促调企业补贴补贴 1,284.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2018 年度其他收益。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

（一）处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的 确定依据
宁波铂澜商业管理有限公司	0.00	100.00	转让	2018/12	本公司董事会决议批准

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
宁波铂澜商业管理有限公司	2,322,713.75	0.00	0.00	0.00

续上表：

子公司名称	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
宁波铂澜商业管理有限公司	0.00	0.00	0.00

出售股权而减少子公司的情况说明

经 2018 年 12 月 6 日公司董事会审议批准，同意公司将所持有的宁波铂澜商业管理有限公司 100.00% 股权以 0.00 元转让给浙江千里眼商业管理有限公司。本公司自 2018 年 12 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

（二）其他原因引起的合并范围的变动

因其他原因减少子公司的情况（指因破产、歇业、到期解散等原因而注销减少的子公司）

1. 2018 年 12 月 18 日，本公司董事会决议解散杭州铂数网络技术有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 12 月 25 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

2. 2018 年 10 月 22 日，本公司董事长批准解散杭州微威文化传媒有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 10 月 22 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

3. 2018 年 10 月 22 日，本公司董事长批准解散杭州铂世广告有限公司并办理相关清算手续。该公司已于 2018 年 10 月 22 日办妥注销手续，故不再将其纳入合并财务报表范围。

4. 2018年1月，本公司将杭州铂米信息技术有限公司40.00%股权(认缴出资额400.00万元，实际出资0.00元)以0.00元的价格转让给自然人沈蕾，本次股权转让完成后，公司将不再持有杭州铂米信息技术有限公司股权，故不再将其纳入合并财务报表范围。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

在子公司中的权益

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
新昌铂澜商业管理有限公司	一级	新昌	新昌	租赁服务	100.00		投资设立
杭州铂澜物业管理有限公司	一级	杭州	杭州	物业管理	51.00		投资设立
杭州风巢投资管理有限公司	一级	杭州	杭州	租赁服务	100.00		非同一控制下企业合并
杭州宋盒资产管理有限公司	一级	杭州	杭州	租赁服务	100.00		非同一控制下企业合并
铂威传媒(杭州)有限公司	一级	杭州	杭州	文化、体育和娱乐业	100.00		投资设立
大伙邦(天津)电子商务有限公司	二级	天津	天津	批发和零售业		60.00	投资设立
大伙邦(杭州)电子商务有限公司	三级	杭州	杭州	广告设计和日用百货		100.00	投资设立

(1) 本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

(2) 本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变，同时及时有效地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

(三) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、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债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，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的账面金额，详细见本部分(四)流动风险的相关列示。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。

(四) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债					
应付账款	309.93				309.93
预收款项	568.79				568.79
其他应付款	626.65				626.65
金融负债合计	1,505.37				1,505.37

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债					
应付账款	435.36				435.36
预收款项	742.23				742.23
其他应付款	802.56				802.56
金融负债合计	1,980.15				1,980.15

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

（五）资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2018 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 37.10% (2017 年 12 月 31 日：38.85%)。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

（二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

（一）关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	企业类型	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比(%)
杭州景顺集团有限公司	有限责任	杭州	6,000.00	57.88	57.880

公司实际控制人邱炜萤先生直接持有公司 3.38% 的股份，通过实际控制的杭州景顺集团有限公司间接控制公司 57.88% 的股份；通过杭州么么哒投资管理合伙企业（有限合伙）间接控制公司 11.81% 的股份；合计可控制公司 73.06% 的股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七 “在子公司中的权益”。

（二）关联交易情况

1. 关联租赁情况

公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
邱炜莹	房屋	127,237.27	110,412.50

2. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	5	5
在本公司领取报酬人数	5	5
报酬总额(万元)	95.00	85.00

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

（一）前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

（二）终止经营

1. 终止经营的确认依据

如六（一）所述，本公司将其持有宁波铂澜商业管理有限公司 100% 的股权转让给浙江千里眼商业管理有限公司。本公司已停止对其经营业务。

2. 终止经营的财务信息

项 目	宁波铂澜商业管理有限公司
(1) 终止经营收入	3,905,590.64
减：终止经营费用	5,629,658.69
(2) 终止经营利润总额	-1,724,068.05
减：终止经营所得税费用	395,611.03
(3) 终止经营净利润	-2,119,679.08
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润	-2,119,679.08

项 目	宁波铂澜商业管理有限公司
(4) 本期确认的资产减值损失	
(5) 本期转回的资产减值损失	
(6) 终止经营的处置损益总额	2,322,713.75
减：终止经营处置所得税费用(加：收益)	
(7) 终止经营的处置净损益	2,322,713.75
(8) 终止经营损益 [注]	203,034.67
其中：归属于母公司所有者的终止经营损益	203,034.67
经营活动现金流量净额	640,321.20
投资活动现金流量净额	-21,449.77
筹资活动现金流量净额	

[注] (8) = (3) - (4) + (5) + (7)

十四、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2018 年 1 月 1 日，期末系指 2018 年 12 月 31 日；本期系指 2018 年度，上年系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	4,225,503.68	267,256.39	3,958,247.29	6,292,771.53	367,722.12	5,925,049.41

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,225,503.68	100.00	267,256.39	6.32	3,958,247.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
小 计	4, 225, 503. 68	100. 00	267, 256. 39	6. 32	3, 958, 247. 29

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,292,771.53	100.00	367,722.12	5.84	5,925,049.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	6,292,771.53	100.00	367,722.12	5.84	5,925,049.41

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,690,834.46	184,541.73	5.00
1-2 年	242,191.84	24,219.18	10.00
2-3 年	292,477.38	58,495.48	20.00
小 计	4,225,503.68	267,256.39	

(3) 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-100,465.73 元。

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州唐阁投资管理有限公司	2,014,044.61	[注 1]	47.66	106,773.34
杭州雷迅餐饮管理有限公司	1,240,645.68	[注 2]	29.36	68,070.77
浙江嵊州市讴歌文化传播有限公司	436,765.59	1 年以内	10.34	21,838.28
丰小塘	229,947.12	2-3 年	5.44	45,989.42
黄刘烨	62,530.26	2-3 年	1.48	12,506.05
小 计	3,983,933.26		94.28	255,177.86

[注 1] 其中 1 年以内 1,892,622.44 元，1-2 年 121,422.17 元。

[注 2]其中 1 年以内 1,119,876.01 元, 1-2 年 120,769.67 元。

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
其他应收款	20,364,944.18	277,380.61	20,087,563.57	18,264,605.12		18,264,605.12

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	20,364,944.18	100.00	277,380.61	1.36	20,087,563.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	20,364,944.18	100.00	277,380.61	1.36	20,087,563.57

续上表:

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	18,264,605.12	100.00			18,264,605.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
小 计	18,264,605.12	100.00			18,264,605.12

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,947,612.23	97,380.61	5.00
1-2 年	1,800,000.00	180,000.00	10.00

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
小 计	3,747,612.23	277,380.61	

2) 其他组合

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	15,451,595.95		
押金保证金组合	1,165,736.00		
小 计	16,617,331.95		

(3) 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 277,380.61 元。

(4) 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
往来款	19,198,148.18	17,102,381.12
保证金	1,158,512.00	1,162,224.00
其他	8,284.00	
小 计	20,364,944.18	18,264,605.12

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质 或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
新昌铂澜商业管理有限公司	往来款	6,198,147.95	[注 1]	30.44	
杭州铂澜物业管理有限公司	往来款	4,930,960.00	[注 2]	24.21	
铂威传媒(杭州)有限公司	往来款	4,326,000.00	1 年以内	21.24	
宁波铂澜商业管理有限公司	往来款	3,746,552.23	[注 3]	18.40	277,327.61
杭州亚庄实业有限公司	押金保证金	500,000.00	1-2 年	2.46	
小 计		19,701,660.18		96.75	277,327.61

[注 1] 其中 1-2 年 1,750,000.00 元, 2-3 年 4,448,147.95 元。

[注 2] 其中 1 年以内 2,546,810.00 元, 1-2 年 1,940,000.00 元, 2-3 年 444,150.00 元。

[注 3] 其中 1 年以内 1,946,552.23 元, 1-2 年 1,800,000.00 元。

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,510,000.00	1,000,000.00	8,510,000.00	10,860,000.00	1,000,000.00	9,860,000.00

2. 子公司情况

被投资单位名称	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
新昌铂澜商业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
杭州铂澜物业管理有限公司	510,000.00			510,000.00		
杭州凤巢投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波铂澜商业管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
杭州宋盒资产管理有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
杭州铂数网络技术有限公司[注]	350,000.00	350,000.00	700,000.00			
铂威传媒(杭州)有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
小 计	10,860,000.00	350,000.00	1,700,000.00	9,510,000.00		1,000,000.00

[注]杭州铂数网络技术有限公司于2018年12月25日办妥工商注销手续。

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	9,578,873.52	8,445,916.19	10,846,359.12	8,897,657.16

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
租赁业务	5,703,650.05	6,046,150.83	5,672,839.37	6,534,984.94
管理咨询业务	3,169,811.23	1,482,286.17	4,433,962.27	1,265,344.31
物业管理业务	705,412.24	917,479.19	739,557.48	1,097,327.91
小 计	9,578,873.52	8,445,916.19	10,846,359.12	8,897,657.16

3. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州唐阁投资管理有限公司	1,802,497.56	18.82
杭州雷迅餐饮管理有限公司	1,066,548.58	11.13
浙江嵊州市讴歌文化传播有限公司	772,209.01	8.06
绍兴市城东大观园足浴有限公司	553,606.97	5.78
许亮	458,073.58	4.78
小 计	4,652,935.70	48.57

(五) 投资收益

项 目	本期数	上年数
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,700,000.00	

十五、补充资料

(一) 非经常性损益

当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	2,322,713.75	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)	1,284.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

项 目	金 额	说 明
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,819,881.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,403.31	
小 计	4,154,282.69	
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	468,552.64	
非经常性损益净额	3,685,730.06	
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	3,638,640.32	
归属于少数股东的非经常性损益	47,089.74	

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	-13.69	-0.21	-0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.25	-0.38	-0.38

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-4,718,892.57
非经常性损益	2	3,638,640.32
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-8,357,532.89
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	36,817,470.55
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	12
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	34,458,024.27
加权平均净资产收益率	13=1/12	-13.69
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	-24.25

[注] $12 = 4 + 1 \times 0.5 + 5 \times 6 / 11 - 7 \times 8 / 11 + 9 \times 10 / 11$

(2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-4,718,892.57
非经常性损益	2	3,638,640.32
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-8,357,532.89
期初股份总数	4	22,222,155.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	12
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12	22,222,155.00

项 目	序号	本期数
基本每股收益	13=1/12	-0.21
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.38

[注] $12=4+5+6 \times 7/11-8 \times 9/11-10$

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

浙江铂澜商业经营管理股份有限公司
2019 年 4 月 17 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：

董事会秘书办公室