



ST 谊盛

NEEQ:430684

上海谊盛置业股份有限公司



年度报告

— 2018 —

公司年度大事记

于 2018 年 1 月 18 日, 全国股转公司就公司变更持续督导主办券商出具了《关于对挂牌公司和主办券商协议一致解除持续督导协议无异议的函》, 自该日起, 由申万宏源证券有限公司担任公司的主办券商并履行持续督导义务。本公司变更持续督导主办券商的行为不会对公司的生产经营活动造成任何影响, 亦不会对公司股价产生任何影响。

于 2018 年 1 月 18 日收到总经理何超先生、董事会秘书周楚杰先生、财务总监张瑾女士递交的辞职报告。为早日建全公司的组织架构、保障公司的顺利运营, 经第二届董事会第七次会议决议通过并任命周杰先生担任公司总经理、叶子瑗女士担任公司董事会秘书、翟磊磊先生担任公司财务总监, 以上人员均不属于失信联合惩戒对象。

于 2018 年 12 月 11 日, 因公司内部岗位变动, 为保障公司的正常运行, 董事会决议通过翟磊磊先生担任公司董事会秘书, 同时免去叶子瑗女士的董事会秘书职务。

于 2018 年 2 月 9 日, 正式在全国中小企业股份转让系统上进行名称变更。公司全名由“上海厚扬投资控股股份有限公司”变更为“上海谊盛置业股份有限公司”, 公司证券简称由“厚扬控股”变更为“谊盛股份”, 公司证券代码为 430684, 保持不变。

公司原为一家提供投资咨询及服务的投资管理公司, 原经营范围为: 实业投资, 企业管理咨询, 投资咨询, 市场营销策划, 公关活动策划。

变更为, 公司经营范围为: 物业管理, 房地产经纪, 建筑装饰装修工程设计与施工, 会务服务, 展览展示服务, 餐饮企业服务, 从事计算机科技、网络科技信息专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 旅游咨询, 自有设备的租赁, 旅馆。

公司已完成经营范围变更的工商登记手续, 并取得上海市工商行政管理局下发的变更后的营业执照。

于 2018 年 2 月 9 日召开第二届董事会第八次会议审议通过《上海谊盛置业股份有限公司 2018 第一次股票发行方案的议案》, 提交股东大会, 并于 2018 年 2 月 28 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过, 具体详情请查阅全国股份转让系统指定信息披露平台 (www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc) 披露的《2018 年第一次股票发行方案》(公告编号: 2018-010)。

目 录

第一节	声明与提示	5
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	17
第六节	股本变动及股东情况	19
第七节	融资及利润分配情况	21
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	22
第九节	行业信息	25
第十节	公司治理及内部控制	26
第十一节	财务报告	29

释义

释义项目		释义
本公司、公司、股份公司、谊盛股份	指	上海谊盛置业股份有限公司
股东大会	指	上海谊盛置业股份有限公司股东大会
监事会	指	上海谊盛置业股份有限公司监事会
“三会”	指	股东大会、董事会和监事会
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
公司章程	指	上海谊盛置业股份有限公司公司章程
证监会	指	中国证券业监督管理委员会
全国股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

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。

公司负责人周杰、主管会计工作负责人翟磊磊及会计机构负责人（会计主管人员）翟磊磊保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带有解释性说明的无保留意见审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
主营业务尚未形成的风险	公司管理层经过 2018 年度的不懈努力，对长租公寓和酒店管理行业进行多维度评估及考察，截止期末，主营业务尚未形成。2019 年度管理层将继续推进酒店管理业务，并预期会成为 5A 级景区装配式酒店、公寓的服务运营商。
持续亏损的风险	公司 2018 年度尚未形成营收，但为了维持公司正常运营，导致了必要的运营费用开支，公司本年度继续亏损。但公司预期 2019 年度会有正式的业务开展，并具有良好的现金流和盈利能力。
净资产为负的风险	截止本期期末，公司净资产为负，存在持续经营能力存疑的风险。公司继续推进股票定增事项，同时，公司大股东及实际控制人已承诺会继续对公司提供运营资金支持。
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	上海谊盛置业股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Eagsun Property Co.,Ltd
证券简称	ST 谊盛
证券代码	430684
法定代表人	周杰
办公地址	上海市浦东新区碧波路 912 弄 5 号楼

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	翟磊磊
职务	董事、财务总监、董事会秘书
电话	021-68781059
传真	021-68781059
电子邮箱	Zhailei163@163.com
公司网址	无
联系地址及邮政编码	上海市浦东新区碧波路 912 弄 5 号楼 200123
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	上海市浦东新区碧波路 912 弄 5 号楼

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	2004 年 6 月 24 日
挂牌时间	2014 年 4 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业—K 70 房地产业—K 704（K 7040）房地产租赁经营
主要产品与服务项目	物业管理，房地产经纪，建筑装饰装修建设工程设计与施工，旅馆
普通股股票转让方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	周杰
实际控制人及其一致行动人	周杰

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	91310000764262019F	否
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路 1077 号幢 2130 室	否
注册资本（元）	5,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	是
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	全普 林俊
会计师事务所办公地址	上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 17-19 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	0	4,494,074.09	-100.00%
毛利率%	0%	39.57%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-3,222,429.90	2,497,421.03	-229.03%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,222,429.90	-7,482,624.92	56.93%
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）	-	-45.09%	-
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）	-	135.09%	-
基本每股收益	-0.64	0.50	-228.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	21,955.81	106,530.88	-79.39%
负债总计	7,534,560.38	4,396,705.55	71.37%
归属于挂牌公司股东的净资产	-7,512,604.57	-4,290,174.67	-75.11%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-1.50	0.02	-7600%
资产负债率%（母公司）	343,169,300%	41.27%	-
资产负债率%（合并）	343,169,300%	41.27%	-
流动比率	0.00	0.02	-
利息保障倍数	0	576.62	-

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	-3,224,722.34	-316,204.50	-919.82%
应收账款周转率	0	0	-
存货周转率	0	0	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-79.39%	-99%	-
营业收入增长率%	-100%	-74.67%	-
净利润增长率%	-229.03%	-119.06%	-

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	5,000,000	5,000,000	0
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非经常性损益合计	0
所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	0

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

报告期内公司围绕前期战略，积极寻找在长租公寓及酒店管理、物业管理领域的相关资源，探索适合公司特点的商业模式。鉴于行业的同质化竞争越来越激烈，公司董事会及管理层一直在寻找一种差异化战略，以期给各位股东及投资人带来满意的回报，更好的促进社会进步和人民商旅生活环境的改善。

2018年12月，公司与上海晟牛信息技术有限公司初步达成合作意向，成为对方在国内AAAAA级景区装配式酒店业务的运营服务商，正式进入AAAAA级景区的酒店、民宿运营管理行业。

公司逐步探索完善农旅特色的民宿酒店的运营管理、餐饮、商业、休闲、娱乐、农产品贸易等综合配套和延伸服务。立足2019中央1号文件的惠农政策，探索新型的大数据文旅项目与农旅科技相结合，覆盖美丽乡村游的游前、游中、游后的新型业态，建设美丽乡村、农旅科技社区、引导农民就业、逐步建立农副产品大数据平台、振兴乡村经济。预计未来1-2年内会给公司财务状况带来明显改善，并取得稳定现金流，获得持续发展。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

本报告期内，公司尚未实现营业收入，也未发生营业成本；实现营业利润-322万余元，同比降低241%。主要原因是公司经营策略寻求转型，正积极往长租公寓，酒店管理，物业管理领域拓展，公司管理层正积极主动寻求改革创新，努力实现业务顺利转型落地，新的业务尚未形成财务结果，导致公司仍然亏损，且亏损额持续扩大。

(二) 行业情况

本年度内，证监会、住建部、保监会等部门，先后出台了多项支持和规范长租公寓发展的政策和措施，为长租公寓行业的持续、健康发展做出了明确规定。国内旅游业继续保持了快速增长，促进国内酒店业和酒店管理行业高速增长。中端酒店的集中度进一步提高，高端酒店以外资占主导。

公司在良好的宏观经济环境和政策环境下，积极寻找适合的资源和商业模式，寻求高质量的发展路径。并初步计划以AAAAA级景区为切入点，专业进入景区的酒店管理行业，分享旅游业发展带来的红利，

紧跟国家扶贫攻坚政策，引导当地农民就业。成为引领景区酒店、民宿行业规范化、标准化管理的先行者。

(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	21,955.81	100%	106,530.88	100%	-79.39%
应收票据与应收账款					
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产					
在建工程					
短期借款					
长期借款					
预付款项					
其他应收款					
其他流动资产					
资产总计	21,955.81	100%	106,530.88	100%	-79.39%
其他应付款	4,486,582.61	59.55%	1,230,277.28	27.98%	264.68%
应交税费	1,597,456.38	21.2%	1,609,381.61	36.60%	-0.74%
预收款项	68,939.14	0.91%	68,939.14	1.57%	-
负债总计	7,534,560.38	100%	4,396,705.55	100%	71.37%

资产负债项目重大变动原因：

1. 货币资金下降 79.39%，主要因为公司报告期内未实现营业收入，现有货币资金为控股股东、实际控制人及其控制的关联企业根据公司预算给予的资金支持结余。
2. 其他应付款上升 264.68%，主要是报告期内控股股东、实际控制人及其控制的关联企业本年度给予公司运营资金支持。

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	0	-	4,494,074.09	-	-100%

营业成本	0		3,219,878.53	71.65%	-100%
毛利率%	0	-	39.57%	-	-
管理费用	3,220,587.59	0	7,095,256.34	157.88%	-54.61%
研发费用	0	0	0	0	0
销售费用	0	0	1,481,959.33	32.98%	-100%
财务费用	1,842.31	0	3,958.39	0.09%	-53.46%
资产减值损失	0	0	172,754.39	3.84%	-100%
其他收益	0	0	0	0	0
投资收益	0	0	9,761,158.76	217.2%	-100%
公允价值变动收益	0	0	0	0	0
资产处置收益	0	0	0	0	0
汇兑收益	0	0	0	0	0
营业利润	-3,222,429.90	0	2,278,533.84	50.7%	-241.43%
营业外收入	0	0	218,887.19	4.87%	-100%
营业外支出	0	0	0	0	0
净利润	-3,222,429.90	0	2,497,421.03	55.57%	-229.03%

项目重大变动原因:

1. 营业收入：上年度对公司完成收购后，本年度尚未形成主营业务。
2. 管理费用：本年度未有实际业务经营，管理人员减少，费用下降。
3. 销售费用：本年度尚未形成主营业务，没有相关销售人员，故未产生销售费用。
4. 资产减值损失：公司本年未发生资产减值。
5. 投资收益：公司于上年度已全部收回对外投资，故本年度未发生投资收益。

(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	0	4,473,569.37	-100%
其他业务收入	0	20,504.72	-100%
主营业务成本	0	3,219,878.53	-100%
其他业务成本	0	0	0

本年度未形成主营业务收入、其他业务收入，相应的未产生业务成本。主要是因为公司本年度尚未有实际业务发生。

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%
色母粒	0	0	0	0
咨询业务	0	0	4,473,569.37	99.54%
其他	0	0	20,504.72	0.46%

按区域分类分析:

适用 不适用

收入构成变动的原因:

本年尚未实际发生业务收入

(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	无	0	0	否
2				
3				
4				
5				
合计				-

(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	无	0	0	否
2				
3				
4				
5				
合计				-

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	-3,224,722.34	-316,204.50	-919.82%
投资活动产生的现金流量净额	0	243,615.29	-100%
筹资活动产生的现金流量净额	3,140,147.27	117,599.80	2,570.20%

现金流量分析:

1. 经营活动现金流量因没有形成实际业务，无经营活动现金流入，导致本年经营活动现金流出大幅上升。
2. 本年无投资活动，故投资活动净额为零。
3. 本年继续接受大股东及实际控制人通过关联公司给予的资金支持，但由于本年没有实际业务发生，人员和费用相应减少，故筹资活动产生的现金流量净额有上升。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

公司于2018年3月22日新设立子公司一家，上海谊盛物业管理有限公司，注册资本100万元，主要经营范围：物业管理，园林绿化工程，建筑装饰装修建设工程设计与施工，商务信息咨询。截至报告期末，

子公司注册资本尚未实际缴纳，子公司尚未开展运营。

2、委托理财及衍生品投资情况
无

(五) 非标准审计意见说明
√适用 □不适用

审计意见类型：	带有解释性说明的无保留意见
<p>董事会就非标准审计意见的说明：</p> <p>董事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）本着严格、谨慎的原则，出具的带有解释性说明的无保留意见的审计报告，董事会表示理解，该报告客观公正地反映了公司 2018 年度财务状况及经营成果。董事会将组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员积极采取有效措施，消除审计报告中带有解释性段落涉及事项对公司的影响。</p> <p>针对上述审计报告中的带有解释性说明的段落，为保证公司持续经营能力，缓解经营资金紧张压力，公司拟采取以下方式改善：</p> <p>1、公司积极推进新的经营业务，并已于 2019 年 3 月 19 日与上海晟牛信息技术有限公司签署合作协议，成为对方在 5A 级景区装配式酒店、民宿的运营服务提供商。预期将给公司带来稳定的业务利润及现金流。</p> <p>2、公司将通过股东增资、引进投资为公司补充运营资金，确保公司持续经营，并通过引入战略合作伙伴，开发新项目，培育新的利润增长点。具体请详见公司披露的《董事会关于 2018 年财务报告非标准审计意见的专项说明公告》（2019-009）。</p>	

(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

<p>会计政策变更</p> <p>因执行新企业会计准则导致的会计政策变更</p> <p>2018 年 6 月 15 日财政部发布《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）。在资产负债表中，将“应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目、“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目、“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目、“工程物资”项目归并至“在建工程”项目、“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目、“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目、“专项应付款”项目归并至“长期应付款”；在利润表中，新增“研发费用”项目，从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目，在“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目。</p>

(七) 合并报表范围的变化情况
√适用 □不适用

本公司于 2018 年 3 月 22 日注册设立全资子公司上海谊盛物业管理有限公司，注册资本 100 万元，统一社会信用代码为 91310115MA1H9RR33J。

（八） 企业社会责任

- 1、响应国家“租售同权”的政治号召，以十九大报告强调“房子是用来住的，不是用来炒的”的经营方向，公司相信，未来时期，随着新政策的辅助推出，长租公寓将会加速发展，公司以跟随国家政策引导为主，致力能成为一家助力国家房地产良性发展的服务供应商。
- 2、对员工引导积极向上的思想，加强及培训个人技能，为社会培养一批优秀上进的且能奉献的未来领导人。

三、 持续经营评价

截止本期期末，公司净资产为负，存在一定的持续经营风险。

公司始终努力实现业务顺利转型落地，根据公司于2019年3月21日披露的公告，公司成为上海晟牛信息技术有限公司投资建设的DREAM HOUSE“圆梦居”（张家界）装配式酒店项目的运营服务商。同时，公司于2019年3月13日召开2019年第一次临时股东会审议通过《关于〈上海谊盛置业股份有限公司2018年第一次股票发行方案（修订稿）〉的议案》，并于3月15日公告了《上海谊盛置业股份有限公司股票发行认购公告》（公告编号2019-007），公司现控股股东及实际控制人周杰先生拟认购1,000万股，认购金额1,000万元人民币。若本次定增顺利实施，将会为公司带来足够的流动资金支持，并满足预计项目的筹建及营业。

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、净资产为负的风险：

公司2018年发生净亏损3,222,429.90元，且新的主营业务尚未形成，存在对持续经营能力的疑虑。公司管理层对公司持续经营能力进行了评估并采取了相应的措施。

应对措施：公司已于2019年3月披露关于重大合同的提示性公告，公司成为上海晟牛信息技术有限公司投资建设的DREAM HOUSE“圆梦居”（张家界）装配式酒店项目的运营服务商。公司逐步探索完善农旅特色的民宿酒店的运营管理、餐饮、商业、休闲、娱乐、农产品贸易等综合配套和延伸服务。立足2019中央1号文件的惠农政策，探索新型的大数据文旅项目与农旅科技相结合，覆盖美丽乡村游的游前、游中、游后的新型业态，建设美丽乡村、农旅科技社区、引导农民就业、逐步建立农副产品大数据平台、振兴乡村经济。预计未来1-2年内会给公司财务状况带来明显改善，并取得稳定现金流，获得持续发展。

2、连续亏损的风险：

公司由于主营业务尚未形成，存在连续亏损的风险。

应对措施：公司通过与战略合作方合作，积极进入5A级景区的酒店、民宿运营管理行业。行业具有稳定的营收和现金流，以及持续的政策支持和未来发展前景良好。

3、主营业务尚未形成的风险

由于宏观环境变化和新的政策措施的出台，公司本年度尚未形成有效的主营业务。

应对措施：公司通过与战略合作方合作，积极进入5A级景区的酒店、民宿运营管理行业。为下一年度顺利开展业务奠定了良好的基础。

(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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0	
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	5,000,000	
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	1,000,000	
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	3,500,000	3,140,147.27
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	
6. 其他	3,000,000	

(三) 承诺事项的履行情况

- 1、承诺人：实际控制人，承诺事项：不向公司注入私募基金及类金融相关业务，履行情况：未发生。
- 2、承诺人：公司控股股东，承诺事项：个人所得税，履行情况：已经按照税务部门要求缴纳。
- 3、承诺人：控股股东与实际控制人、董监高，承诺事项：避免同业竞争，履行情况：报告期内无同业竞争。
- 4、承诺人：公司控股股东及管理层人员，承诺事项：减少和规范关联交易，履行情况：报告期内关联交易为日常性关联交易，履行了相应的审议程序。
- 5、承诺人：控股股东；承诺事项：收购完成后 12 个月内不转让持有的公司股份；履行情况：未发生。
- 6、承诺人：公司控股股东及管理层人员，承诺事项：独立性；履行情况：报告期内，公司产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

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	4,437,500	88.75%	-4,276,000	161,500	3.23%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,731,000	74.62%	-3,731,000			
	董事、监事、高管	500,000	13.75%	-357,500	125,000	2.5%	
	核心员工						
有限售 条件股 份	有限售股份总数	562,500	11.25%	4,276,000	4,838,500	96.77%	
	其中：控股股东、实际控制人			3,731,000	3,731,000	74.62%	
	董事、监事、高管			1,107,500	375,000	7.5%	
	核心员工						
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000	-	
普通股股东人数							9

(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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	周杰	3,731,000	0	3,731,000	74.62%	3,731,000	0
2	何超	560,000	0	560,000	11.20%	560,000	0
3	韩海龙	500,000	0	500,000	10.00%	375,000	125,000
4	单世强	70,000	0	70,000	1.40%	70,000	0
5	李国兴	70,000	0	70,000	1.40%	52,500	17,500
合计		4,931,000	0	4,931,000	98.62%	4,788,500	142,500
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明： 公司普通股前五名股东间不存在关系。							

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

周杰实际持有公司 3,731,000 股股份，持股比例 74.62%，系公司控股股东、实际控制人。

周杰，男，1984 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2010 年至今任上海汇贤文化传播有限公司执行董事；2015 年 12 月至今任上海谋盛资产管理有限公司监事，并为上海谋盛资产管理有限公司控股股东。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
周杰	董事长、总经理	男	1984年2月	大专	2017年11月26日至 2020年5月14日	是
韩海龙	董事	男	1988年2月	硕士	2017年11月26日至 2020年5月14日	否
朱蒙愈	董事	男	1970年3月	高中	2017年11月26日至 2020年5月14日	否
范年臻	董事	男	1987年2月	大专	2017年11月26日至 2020年5月14日	否
翟磊磊	董事、财务总监、 董事会秘书	男	1982年1月	硕士	2017年11月26日至 2020年5月14日	是
宋双双	监事	女	1986年7月	大专	2017年11月26日至 2020年5月14日	否
王翔	职工监事	女	1993年7月	本科	2018年1月23日至 2020年5月14日	是
崔红飞	监事	男	1978年5月	初中	2017年11月26日至 2020年5月14日	否
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						2

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:

无

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股 股数	数量变动	期末持普通 股股数	期末普通股 持股比例%	期末持有股 票期权数量
周杰	董事长、总经理	3,731,000	0	3,731,000	74.62%	0
韩海龙	董事	500,000	0	500,000	10.00%	0
合计	-	4,231,000	0	4,231,000	84.62%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
周杰	董事长	新任	董事长、总经理	董事会选举
翟磊磊	无	新任	董事、财务总监、董事会秘书	正常岗位变动
王翔	员工	新任	职工代表监事	职代会选举
叶子瑗	无	离任	无	报告期内曾担任董事会秘书，后主动离职
周楚杰	董事会秘书	离任	无	主动离职
张瑾	财务总监	离任	无	主动离职
倪孙菊	职工代表监事	离任	无	主动离职
何超	总经理	离任	无	主动离职

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

翟磊磊先生简历：

翟磊磊，男，出生于 1982 年，研究生学历，会计师，基金从业资格，ACCA 会员，中国国籍，无境外永久居留权。2005 年 8 月至 2015 年 3 月，先后在益海嘉里集团烟台、昆山、防城港、上海工厂及总部担任会计、财务主管、财务经理职务。2014 年 9 月至 2017 年 6 月，获得华东理工大学 MBA 学位。2015 年 4 月至 2017 年 9 月，在澜熙资产管理公司担任联合创始人及财务总监职务。2017 年 11 月至今，于上海谊盛置业股份有限公司任职，现任董事、财务总监、董事会秘书。

王翔女士简历：

王翔，女，1993 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2015 年 7 月，天津润茂贵金属经营有限公司（上海）任人事助理；2017 年，上海谋盛资产管理有限公司任人事；2017 年 11 月至今，上海谊盛置业股份有限公司任人事。

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	6	4
销售人员	7	0
技术人员	3	1
财务人员	2	2
员工总计	18	7

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	11	5
专科	3	1
专科以下	2	0
员工总计	18	7

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1. 公司员工的薪酬包括薪金、津贴等。依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月发放。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同书》，按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险和住房公积金，为员工代缴代扣个人所得税。
2. 公司非常重视员工的培训和发展，制定了培训计划，全面加强员工培训工作，包括新员工入职培训、试用期岗位技能培训、技术研发部门的专业技术培训、管理技能培训等，不断提升员工素质和能力，提升员工和部门工作效率，为公司战略目标的实现提供坚实的基础和确实的保障。

(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》等相关法律法规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业务规则的要求，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。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，严格按照相关法律法规，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》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务

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

根据《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等要求，在召开股东大会前，均按照《公司法》、《公司章程》的规定履行了通知义务，股东及股东代理人均予出席，对各项议案予以审议并参与表决。通过参加公司股东大会会议，投资者充分行使其股东权利，严格履行了其股东职责。公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并保证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

报告期内，公司对外重大经营决策事项等，均按照《公司章程》等有关制度的规定程序进行决策。

4、 公司章程的修改情况

无

(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	5	《关于聘任公司总经理的议案》 《关于聘任公司董事会秘书的议案》 《关于聘任公司财务总监的议案》

		《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》 《关于〈股份认购协议〉文本的议案》 《关于制定〈上海谊盛置业股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》 《关于开设公司 2018 年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》 《关于更换公司董事会秘书的议案》 《关于变更公司第二届董事会董事的议案》
监事会	2	《2017 年年度报告及年度报告摘要》 《2018 年半年度报告》的议案
股东大会	2	《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》 《关于〈股份认购协议〉文本的议案》 《关于制定〈上海谊盛置业股份有限公司募集资金管理制度〉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、表决和决议严格按《公司法》、公司章程、三会议事规则规定执行，会议的召集、召开、表决符合法律、行政法规和公司章程的规定。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。针对公司拟进行的股票发行事宜，公司已制定《募集资金管理制度》，以保障募集资金的规范使用和管理。

(四) 投资者关系管理情况

公司严格按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及公司的《公司章程》、《信息披露管理制度》等相关法律法规及指引，真实、及时、准确、完整地编制并披露定期报告与临时公告，确保投资者及时了解公司经营状况及财务指标等信息。明确了投资者关系管理的机构及负责人，董事会办公室负责投资者关系管理工作，董事会秘书为信息披露负责人。公司与投资者建立了良好的沟通渠道，积极做好投资者来访接待工作，并积极参与股转系统公司、券商及投资机构举办的推介活动，便于投资者关注并及时了解公司，提升公司的知名度。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

截至报告期末，监事会未发现公司存在风险，监事会对本年度内的监督事项无异议

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

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

(三) 对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守公司《信息披露管理制度》，目前尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》，将在年内尽快制定《年度报告重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	瑞华审字[2019]31200007 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 17-19 层
审计报告日期	2019 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	全普 林俊
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

审 计 报 告

瑞华审字[2019]31200007 号

上海谊盛置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海谊盛置业股份有限公司（以下简称“谊盛置业公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于谊盛置业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，谊盛置业公司 2018 年发生净亏损

3,222,429.90元,且于2018年12月31日,谊盛置业公司流动负债高于流动资产总额7,512,604.57元。如财务报表附注二所述,这些事项或情况表明存在可能导致对谊盛置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

谊盛置业公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其真实公允反映,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,管理层负责评估谊盛置业公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算谊盛置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督谊盛置业公司的财务报告过程。

六、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。

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，就可能对谊盛置业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海谊盛置业股份有限公司不能持续经营。

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：全普

中国注册会计师：林俊

中国 北京

2019年4月22日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	21,955.81	106,530.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			

预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,955.81	106,530.88
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		21,955.81	106,530.88
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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、4	1,228,002.64	1,228,002.64
预收款项	六、5	68,939.14	68,939.14
合同负债			

卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、6	153,579.61	260,104.88
应交税费	六、7	1,597,456.38	1,609,381.61
其他应付款	六、8	4,486,582.61	1,230,277.28
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		7,534,560.38	4,396,705.55
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		7,534,560.38	4,396,705.55
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、9	5,000,000	5,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、10	713,926.24	713,926.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、11	66,666.28	66,666.28
一般风险准备			
未分配利润	六、12	-13,293,197.09	-10070767.19
归属于母公司所有者权益合计		-7,512,604.57	-4,290,174.67
少数股东权益			
所有者权益合计		-7,512,604.57	-4,290,174.67
负债和所有者权益总计		21,955.81	106,530.88

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

(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		21,955.81	106,530.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,955.81	106,530.88
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		21,955.81	106,530.88
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,228,002.64	1,228,002.64
预收款项		68,939.14	68,939.14
合同负债			
应付职工薪酬		153,579.61	260,104.88
应交税费		1,597,456.38	1,609,381.61
其他应付款		4,486,582.61	1,230,277.28
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		7,534,560.38	4,396,705.55
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		7,534,560.38	4,396,705.55
所有者权益：			
股本		5,000,000	5,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		713,926.24	713,926.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		66,666.28	66,666.28
一般风险准备			
未分配利润		-13,293,197.09	-10,070,767.19
所有者权益合计		-7,512,604.57	-4,290,174.67
负债和所有者权益合计		21,955.81	106,530.88

(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	六、13		4,494,074.09
其中：营业收入		0	4,494,074.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,222,429.90	11,976,699.01
其中：营业成本	六、13	0	3,219,878.53
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、14		2,892.03
销售费用	六、15	0	1,481,959.33
管理费用	六、16	3,220,587.59	7,095,256.34
研发费用			
财务费用	六、17	1,842.31	3,958.39
其中：利息费用			
利息收入	六、17	186.69	2,791.45
资产减值损失	六、18		172,754.39
信用减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、19		9,761,158.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
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）		-3,222,429.90	2,278,533.84
加：营业外收入		0	218,887.19
减：营业外支出		0	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,222,429.90	2,497,421.03
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）		-3,222,429.90	2,497,421.03

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		-3,222,429.90	2,497,421.03
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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 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		-3,222,429.90	2,497,421.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,222,429.90	2,497,421.03
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.64	0.50
（二）稀释每股收益		-0.64	0.50

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

(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			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			34,633.90
管理费用		3,220,587.59	1,243,013.33
研发费用			
财务费用		1,842.31	554.69
其中：利息费用			

利息收入		186.69	907.94
资产减值损失			140,533.95
信用减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、3		-1,650,830.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
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）		-3,222,429.90	-3,069,566.52
加：营业外收入			110,820.46
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,222,429.90	-2,958,746.06
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,222,429.90	-2,958,746.06
（一）持续经营净利润		-3,222,429.90	-2,958,746.06
（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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-3,222,429.90	-2,958,746.06
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.64	0.50
（二）稀释每股收益		-0.64	0.50

(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			13,374,515.12
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、21	186.69	343,624.53
经营活动现金流入小计		186.69	13,718,139.65
购买商品、接受劳务支付的现金			1,876,380.34
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		2,510,364.01	3,239,544.43
支付的各项税费			588,978.99
支付其他与经营活动有关的现金	六、21	714,545.02	8,329,440.39
经营活动现金流出小计		3,224,909.03	14,034,344.15
经营活动产生的现金流量净额		-3,224,722.34	-316,204.50
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			56,998.84
收到其他与投资活动有关的现金	六、21		770,210
投资活动现金流入小计			827,208.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			476,203.55
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、21		107,390
投资活动现金流出小计			583,593.55

投资活动产生的现金流量净额		0	243,615.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、21	3,140,147.27	4,752,217.20
筹资活动现金流入小计		3,140,147.27	4,752,217.20
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	六、21		4,634,617.40
筹资活动现金流出小计			4,634,617.40
筹资活动产生的现金流量净额		3,140,147.27	117,599.80
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	六、22	-84,575.07	45,010.59
加：期初现金及现金等价物余额	六、22	106,530.88	61,520.29
六、期末现金及现金等价物余额	六、22	21,955.81	106,530.88

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

(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			4,122,797.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		186.69	12,747.25
经营活动现金流入小计		186.69	4,135,544.42
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,510,364.01	740,974.85
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		714,545.02	334,098.78
经营活动现金流出小计		3,224,909.03	1,075,073.63
经营活动产生的现金流量净额		-3,224,722.34	3,060,470.79
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			100,001

收到其他与投资活动有关的现金			99,133
投资活动现金流入小计			199,134
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			199,134
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		3,140,147.27	999,307.21
筹资活动现金流入小计		3,140,147.27	999,307.21
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			4,159,991.70
筹资活动现金流出小计			4,159,991.70
筹资活动产生的现金流量净额		3,140,147.27	-3,160,684.49
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		-84,575.07	98,920.30
加：期初现金及现金等价物余额		106,530.88	7,610.58
六、期末现金及现金等价物余额		21,955.81	106,530.88

(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	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19		-4,290,174.67
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	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19		-4,290,174.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,222,429.90		-3,222,429.90
（一）综合收益总额											-3,222,429.90		-3,222,429.90
（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.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-13,293,197.09	-7,512,604.57

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-5,732,986.08		47,606.44

加：会计政策变更												
前期差错更正											-6,835,202.14	-6,835,202.14
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000			713,926.24				66,666.28		-12,568,188.22		-6,787,595.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										2,497,421.03		2,497,421.03
（一）综合收益总额										2,497,421.03		2,497,421.03
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
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.其他综合收益结转留存收益											
6.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	5000000				713926.24			66666.28		-10070767.19	-4290174.67

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

(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	5,000,000				713,926.24			66,666.28			-10,070,767.19	-4,290,174.67
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				713,926.24			66,666.28			-10,070,767.19	-4,290,174.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,222,429.90	-3,222,429.90

(一) 综合收益总额													-3,222,429.90	-3,222,429.90
(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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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	5,000,000				713,926.24			66,666.28		-13,293,197.09	-7,512,604.57

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	5,000,000				713,926.24			66,666.28		-754,267.24	5,026,325.28	
加：会计政策变更												
前期差错更正										-6,357,753.89	-6,357,753.89	
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				713,926.24			66,666.28		-7,112,021.13	-1,331,428.61	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-2,958,746.06	-2,958,746.06	
（一）综合收益总额										-2,958,746.06	-2,958,746.06	
（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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19	-4,290,174.67

上海谊盛置业股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

上海谊盛置业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名上海杰通塑料材料有限公司,系由自然人王勇、邱海云于2004年6月24日在上海注册成立。

本公司于2013年11月20日整体变更为股份有限公司,更名为“上海杰通实业股份有限公司”,于2014年3月26日在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让,证券代码“430684”。2016年1月,公司名称变更为“上海厚扬投资控股股份有限公司”。

2017年10月13日,公司股东王勇、黄怡如、梁丽莉、于立强分别将其持有的公司46.20%、24.62%、12.00%、1.80%股权转让给周杰,转让价格为每股人民币1.00元。股权转让后,周杰持有公司74.62%的股权。

2017年11月17日,公司股东梁丽莉将其持有的公司10.00%股权转让给韩海龙,转让价格为每股人民币1.00元。股权转让后,韩海龙持有公司10.00%的股权。

2018年2月9日,公司名称变更为“上海谊盛置业股份有限公司”。

截止至2018年12月31日,公司股本为500万元。本公司统一社会信用代码:91310000764262019F,现总部位于上海市浦东新区浦三路3058弄318室。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月22日决议批准报出。

本公司经营范围为:物业管理,房地产经纪,建筑装饰装修建设工程设计与施工,会务服务,展览展示服务,餐饮企业管理,从事计算机科技、网络信息科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,旅游咨询,自有设备的租赁,旅馆。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司累计亏损 13,293,197.09 元，所有者权益为负 7,512,604.57 元，本公司流动负债高于流动资产总额 7,512,604.57 元。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司新的主营业务尚未形成，但是实际控制人周杰同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事物业管理，企业管理咨询，投资咨询。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、14“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、19“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账

本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息

表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、9“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、

经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①贷款和应收款项

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

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

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。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。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将应收款项期末余额前五名的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
押金、备用金及保证金组合	以款项性质为押金押金及备用金等信用风险特征划分组合
关联方组合	以与债务人是否为本公司关联关系为信用风险特征划分组合
账龄组合	按应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
押金、备用及保证金金组合	单项测算，如无减值迹象，不予计提
关联方组合	单项测算，如无减值迹象，不予计提
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	0.00	0.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 至 2 年	20.00	20.00
2 至 3 年	50.00	50.00
3 年以上	75.00	75.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；客观证据包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

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

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、长期股权投资

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

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发

行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位

采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

10、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	直线法	3-5	5.00	19.00-31.67
其他设备	直线法	5	5.00	19.00

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

11、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。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其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以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。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则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进行分配，难

以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

类别	预计使用寿命
专利使用权	10年

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

12、长期资产减值

对于固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

14、收入

(1) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(2) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

15、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，属于其他情况的，直接计入当期损益。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有

关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

17、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。

本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

18、重要会计政策、会计估计的变更

会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2018年6月15日财政部发布《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)。在资产负债表中,将“应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目、“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目、“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目、“工程物资”项目归并至“在建工程”项目、“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目、“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目、“专项应付款”项目归并至“长期应付款”;在利润表中,新增“研发费用”项目,从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目,在“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目。

19、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能

发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

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

（3）折旧和摊销

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

（4）递延所得税资产

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

（5）所得税

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、财务报表项目注释

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

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1.00	1.00
银行存款	21,954.81	106,529.88
合计	21,955.81	106,530.88

2、应收票据及应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,432,841.46	97.71	1,432,841.46	100.00	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	33,555.50	2.29	33,555.50	100.00	-
合计	1,466,396.96	100.00	1,466,396.96	100.00	-

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年核销坏账准备 1,466,396.96 元。

3、无形资产

无形资产情况

项目	其他设备	合计
一、账面原值		
1、年初余额	175,471.70	175,471.70
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	175,471.70	175,471.70
4、年末余额	-	-
二、累计摊销		
1、年初余额	56,965.26	56,965.26
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	56,965.26	56,965.26
4、年末余额	-	-
三、减值准备		
1、年初余额	118,506.44	118,506.44
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	118,506.44	118,506.44
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	-	-
2、年初账面价值	-	-

4、应付票据及应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付材料款	1,228,002.64	1,228,002.64
合计	1,228,002.64	1,228,002.64

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海创羿贸易有限公司	365,200.00	未和对方结算
上海川村实业有限公司	186,725.68	未和对方结算
合计	551,925.68	

5、预收款项

预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收货款	68,939.14	68,939.14

项目	年末余额	年初余额
合计	68,939.14	68,939.14

6、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	260,104.88	2,165,018.85	2,283,537.26	141,586.47
二、离职后福利-设定提存计划	-	238,819.89	226,826.75	11,993.14
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	260,104.88	2,403,838.74	2,510,364.01	153,579.61

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	260,104.88	1,960,220.74	2,089,153.21	131,172.41
2、职工福利费	-	1,400.00	1,400.00	-
3、社会保险费	-	130,710.21	124,146.15	6,564.06
其中：医疗保险费	-	110,672.63	105,114.83	5,557.80
工伤保险费	-	8,387.82	7,966.60	421.22
生育保险费	-	11,649.76	11,064.72	585.04
4、住房公积金	-	72,687.90	68,837.90	3,850.00
合计	260,104.88	2,165,018.85	2,283,537.26	141,586.47

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	-	232,995.02	221,294.39	11,700.63
2、失业保险费	-	5,824.87	5,532.36	292.51
合计	-	238,819.89	226,826.75	11,993.14

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

7、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,579,749.59	1,607,037.74
个人所得税	14,969.17	-
其他	2,737.62	2,343.87
合计	1,597,456.38	1,609,381.61

8、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
关联方往来款	3,250,147.27	110,000.00
资金拆借款	1,081,001.91	1,081,001.91
未支付的费用	155,433.43	39,275.37
合计	4,486,582.61	1,230,277.28

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海际达建筑工程技术服务有限公司	650,000.00	未和对方结算
宁波厚扬方盛投资管理有限公司	431,001.91	未和对方结算
合计	1,081,001.91	

9、股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00

注：详见本财务报表“附注一、公司基本情况”。

10、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	713,926.24	-	-	713,926.24
合计	713,926.24	-	-	713,926.24

注：详见本财务报表“附注一、公司基本情况”。

11、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	66,666.28	-	-	66,666.28
合计	66,666.28	-	-	66,666.28

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

12、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-10,070,767.19	-5,732,986.08
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-6,835,202.14

项目	本年	上年
调整后年初未分配利润	-10,070,767.19	-12,568,188.22
加：本年归属于母公司股东的净利润	-3,222,429.90	2,497,421.03
年末未分配利润	-13,293,197.09	-10,070,767.19

13、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	4,473,569.37	3,219,878.53
其他业务	-	-	20,504.72	-
合计	-	-	4,494,074.09	3,219,878.53

14、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	-	1,314.56
教育费附加	-	788.74
地方教育税附加	-	525.82
其他	-	262.91
合计	-	2,892.03

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

15、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
差旅费	-	808,695.22
职工薪酬	-	324,500.55
业务招待费	-	188,180.47
咨询费	-	85,000.00
办公费	-	36,556.10
会议费	-	29,519.04
邮电费	-	9,507.95
合计	-	1,481,959.33

16、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,403,838.74	1,438,218.50
服务费	415,169.81	588,712.60
聘请中介机构费	346,981.13	462,263.77

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	46,170.76	261,254.85
差旅费	2,907.65	386,716.29
其他	5,519.50	73,209.26
租赁费	-	3,422,287.27
折旧与摊销	-	351,163.75
水电煤费	-	111,430.05
合计	3,220,587.59	7,095,256.34

17、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	186.69	2,791.45
手续费	2,029.00	6,749.84
合计	1,842.31	3,958.39

18、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-	172,754.39
合计	-	172,754.39

19、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	9,761,158.76
合计	-	9,761,158.76

20、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助	-	108,066.73	-
其他	-	110,820.46	-
合计	-	218,887.19	-

21、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	186.69	2,791.45
政府补助	-	108,066.73

项目	本年发生额	上年发生额
其他往来款	-	232,766.35
合计	186.69	343,624.53

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的费用	712,516.02	6,436,694.27
银行手续费	2,029.00	6,749.84
营业外支出	-	-
其他往来款	-	1,885,996.28
合计	714,545.02	8,329,440.39

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到关联方还款	-	770,210.00
合计	-	770,210.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
借款给关联方	-	107,390.00
合计	-	107,390.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到关联方借款	3,140,147.27	4,752,217.20
合计	3,140,147.27	4,752,217.20

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
归还关联方借款	-	4,634,617.40
合计	-	4,634,617.40

22、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,222,429.90	2,497,421.03
加：资产减值准备	-	172,754.39
固定资产折旧	-	22,462.62

补充资料	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	-	328,701.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-9,761,158.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-	9,324,625.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,292.44	-2,901,010.57
经营活动产生的现金流量净额	-3,224,722.34	-316,204.50
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	21,955.81	106,530.88
减：现金的年初余额	106,530.88	61,520.29
现金及现金等价物净增加额	-84,575.07	45,010.59

（3）现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	21,955.81	106,530.88
其中：库存现金	1.00	1.00
可随时用于支付的银行存款	21,954.81	106,529.88
二、年末现金及现金等价物余额	21,954.81	106,530.88

七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

本公司于 2018 年 3 月 22 日注册设立全资子公司上海谊盛物业管理有限公司，注册资本 100 万元，统一社会信用代码为 91310115MA1H9RR33J。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海谊盛物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	-	直接投资

九、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

股东名称	对本公司投资额	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
周杰	3,731,000.00	74.62	74.62

注：本公司的实际控制人是周杰。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海谋盛资产管理有限公司	实际控制人控制的其他企业

3、关联方交易情况

关联方资金拆借

关联方	本年发生额	上年发生额
拆入：		
上海谋盛资产管理有限公司	3,140,147.27	110,000.00
合计	3,140,147.27	110,000.00

4、关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
上海谋盛资产管理有限公司	3,250,147.27	110,000.00
合计	3,250,147.27	110,000.00

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、根据 2019 年 3 月 14 日公司 2019 年第一次临时股东大会决议审议通过的公司《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案（修订稿）〉的议案》，公司采用定向发行的方式新增发行股份数量不超过 1,000 万股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格人民币 1.00 元，认购方式为现金。

2、财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

十二、其他重要事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,432,841.46	97.71	1,432,841.46	100.00	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	33,555.50	2.29	33,555.50	100.00	-
合计	1,466,396.96	100.00	1,466,396.96	100.00	-

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年核销坏账准备 1,466,396.96 元。

2、长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
上海谊盛物业管理 有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

3、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-1,650,830.65
合计	-	-1,650,830.65

十四、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	——	-0.64	-0.64
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	——	-0.64	-0.64

注：本公司本年度净利润以及净资产均为负数，故无法计算加权平均净资产收益率。

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：

公司办公室