

证券代码：837066

证券简称：迷你仓

主办券商：西部证券



迷你仓

NEEQ : 837066

深圳迷你仓仓储股份有限公司
Shenzhen Mini-storage Storage Inc



年度报告

2018

公司年度大事记



2018 年是公司发展具有重要里程碑意义的一年，在这一年里，公司在不断发展自助仓业务的基础上，成功推出了云仓产品服务，完成了公司由自助仓储服务商升级为城市仓储服务商的顺利转型。云仓服务满足了需要长期、低成本存储大件货物的客户需求，同时为客户提供存取货物的上门搬运服务，与为客户提供 24 小时随存随取服务的自助仓业务形成良好的互补，为客户提供更便利、多样化的优质服务选择。

2018 年 12 月 12 日，公司第二届董事会第三次会议审议通过了《2018 年第一次股票发行方案》，该方案于 2018 年 12 月 14 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台进行了披露，本次发行股票为人民币普通股，拟发行股份数量为 6,950,000 股（含 6,950,000 股），募集资金金额预计不超过 20,016,000 元（含 20,016,000 元），募集资金主要用于补充流动资金及新店装修成本。

2018 年 11 月 28 日，2018 年第四次临时股东大会决议审议通过《关于公司管理团队期权激励计划》议案并于 2018 年 11 月 29 日公告；大众仓储、圳阳投资、同信盈按各自持股比例将其持有的公司合计 100 万股股份转让至持股平台公司，在激励对象（即现任高管及核心管理层以及未来新增高管及核心管理层）满足行权条件并行权时，由公司指定的持股平台股东刘军将对应的持股平台股权转让给激励对象，激励对象通过持股平台间接持有公司股份。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	21
第六节	股本变动及股东情况	24
第七节	融资及利润分配情况	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
第九节	行业信息	30
第十节	公司治理及内部控制	31
第十一节	财务报告	39

释义

释义项目		释义
公司、迷你仓	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司
股东大会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司董事会
监事会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司监事会
三会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司股东大会、董事会、监事会的合称
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
瑞华会计师事务所、会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
天元律所、律所	指	北京市天元律师事务所
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
大众仓储	指	中国大众仓储有限公司
圳阳投资	指	深圳市圳阳投资发展有限公司
圳和投资、持股平台	指	深圳圳和投资发展有限公司
报告期	指	2018 年 01 月 01 日-2018 年 12 月 31 日
同信盈	指	深圳市同信盈创业投资管理有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
自助仓	指	又称迷你仓，指顾客自主选择仓库大小、自己管理存储物品、24 小时自由存取货物的仓储模式。
云仓	指	为客户提供大件物品的长期存储服务，并通过上门搬运服务，满足客户足不出户存取物品的需求。

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。

公司负责人李仲豫、主管会计工作负责人刘军及会计机构负责人（会计主管人员）刘军保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证真实、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
公司治理风险	公司通过股份制改制后，设立了股东大会、董事会、监事会，并制定了三会议事规则、关联交易管理办法、信息披露管理办法等制度规范公司治理中存在的问题。
大股东控制的风险	中国大众仓储有限公司持有公司 48.70% 的股份，李仲豫先生持有大众仓储 100% 股权，因此李仲豫先生实际间接持有公司 48.70% 的股份，为公司实际控制人。虽然公司已按照法律法规要求，建立了较为完善的法人治理结构，若控股股东通过不当行使表决权或通过其他方式控制本公司的经营决策，如决策不当，则可能给公司生产经营带来损失同时也会损害其他小股东的利益，存在大股东控制的风险。
租赁市场经营风险	公司遵循原有商业模式，并不断创新与探索，在报告期内及可预期的未来仍将继续扩增公司的门店数量，为具有置物空间需求的个人及企业提供自助仓储服务。因开设门店、建立新仓存在前期一次性的装修及租金的投入，若门店选址不当，将会出现门店在成立以后较长一段时间内呈出租率较低、经营亏损的情形。公司门店选址选择是否得当，将直接影响公司的核心竞争力和盈利能力，租赁市场的经营风险仍将持续存在。
报告期内公司经营亏损的风险	公司 2018 年仍呈亏损状态，主要原因是：①报告期内公司在北京、上海、深圳新设立 7 家自助仓门店，并新设云仓项目，前期投入成本及每月营业成本比较固定，且成立初期门店的出租率较低，开设初期呈现亏损状态，这也直接导致 2018 年

	公司呈现亏损状态。②公司根据发展战略和业务规划，加大了市场推广工作和人员储备，导致公司销售费用的比重一直较高。
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	深圳迷你仓仓储股份有限公司
英文名称及缩写	Shenzhen Mini-storage Storage Inc
证券简称	迷你仓
证券代码	837066
法定代表人	李仲豫
办公地址	深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	孙红霞
职务	董事会秘书
电话	0755-26882119
传真	0755-26889303
电子邮箱	ir@dzmnc.com
公司网址	http://www.dzmnc.com
联系地址及邮政编码	深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C 518067
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2011 年 11 月 1 日
挂牌时间	2016 年 4 月 26 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	交通运输、仓储和邮政业-仓储业
主要产品与服务项目	迷你仓库
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	10,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	中国大众仓储有限公司
实际控制人及其一致行动人	李仲豫

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	914403005827163663	否
注册地址	深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C	否
注册资本（元）	10,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
报告期内主办券商是否发生变化	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	覃业庆、谢婧
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 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

公司于 2018 年 12 月 14 日在全国股转系统披露了 2018 年第一次股票发行方案,非公开发行了股份 6,950,000 股,本次发行新增股份于 2019 年 3 月 21 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。公司的股本由 1,000 万股变更为 1,695 万股,公司第一大股东、控股股东、一致行动人发生变更,由中国大众仓储有限公司变更为李仲豫,存在新增的一致行动人,具体详见在全国股转系统公司指定信息披露平台披露的《第一大股东、控股股东、一致行动人变更公告》(公司编号为:2019-012)。

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	26,547,514.82	19,475,433.41	36.31%
毛利率%	16.04%	0.55%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-3,962,648.77	-5,373,752.43	26.26%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-4,341,024.73	-5,962,184.02	27.19%
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）	-96.80%	-61.6%	-
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）	-106.05%	-68.35%	-
基本每股收益	-0.40	-0.54	25.93%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	13,775,671.27	15,620,695.40	-11.81%
负债总计	11,624,750.12	9,584,281.48	21.29%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,150,921.15	6,036,413.92	-64.37%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.22	0.6	-63.33%
资产负债率%（母公司）	62.88%	48%	-
资产负债率%（合并）	84.39%	61.36%	-
流动比率	0.64	0.88	-
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	1,459,048.53	-563,760.10	358.81%
应收账款周转率	1,030.17	356.75	-
存货周转率	-	2,468.3	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-11.81%	-30.09%	-
营业收入增长率%	36.31%	64.37%	-
净利润增长率%	27.50%	-4.52%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	10,000,000	10,000,000	0%
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
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-121.44
其他营业外收入和支出	378,497.40
非经常性损益合计	378,375.96
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	378,375.96

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				
应收账款	42,140.26			
应收票据及应收账款		42,140.26		
应收利息				

其他应收款	3,328,611.50	3,328,611.50		
固定资产清理				
固定资产	2,790,330.13	2,790,330.13		
应付票据				
应付账款	244,885.76			
应付票据及应付账款		244,885.76		
应付利息				
应付股利				
其他应付款	3,438,935.13	3,438,935.13		
管理费用	3,010,258.27	3,010,258.27		
研发费用				

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

1、 公司主要产品及服务

公司是中国专业的城市仓储服务商，致力于为个人及公司客户提供货物、家具、家庭物品、公司文件等的自助仓储及云仓储服务，目前已在北京、上海、广州、深圳四个一线城市开设了数十个自助仓储连锁经营店铺，为客户提供 24 小时自助货物存储服务；同时为了进一步满足客户长期、低成本存储大件物品的需求，公司在 2018 年创新开展了云仓储服务，并为客户提供一站式上门搬运服务；云仓储服务与自助仓储服务形成产品优势互补，为客户提供更便利、智能和多样化的仓储服务选择；

公司非常重视客户需求，注重产品创新和服务升级优化客户体验，随着公司店铺数量的不断扩张和产品线的丰富完善，公司能够更好地满足城市仓储的多维度需求，从而不断巩固行业领军地位；公司作为中国仓储协会的会员单位，未来仍将通过持续创新和专业服务为个人和公司客户提供优质的城市仓储服务。

2、 公司的主要客户类型及销售渠道

公司的目标客户为中高消费人群及企业客户，为其提供整洁、便利、高性价比的仓储服务。公司主要通过互联网、户外广告等方式进行推广；在日常运营中，最大化地发挥互联网思维、在线支付和自助模式，使客户获得良好的用户感受，提升客户的忠诚度。

3、 公司的收入模式

按照公司业务模式，经营活动现金流入主要为预收客户租金；经营活动现金流出主要为支付门店的租金、物业费及水电费等。公司自助仓储和云仓储租赁业务全部采用预收账款的模式，不存在应收账款坏账风险。同时，根据门店租赁协议，公司门店租金及管理费等一般按月或按季度支付，现金流出相对较少。公司经营活动现金流很好，未来规模化运营将为公司带来长期稳定的现金流，有助于公司持续经营和业务拓展。

4、 报告期内，公司主营业务未发生过重大变更，公司业务发展良好，规模不断扩大，处于上升期。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2018 年，公司实现营业收入 26,547,514.82 元，较 2017 年增长 36.31%，营业收入规模继续保持快速增长。除了财务表现之外，公司在 2018 年通过大力宣传推广、新开门店、业务拓展等活动，推动了

公司中长期发展战略的进一步落地，并初步实现了以深圳为核心基地，辐射北上广一线城市的拓展规划及战略目标。

报告期内，公司营业收入规模实现稳定增长，但本年度净利润呈现亏损状态，主要是由公司报告期内多家新开门店前期出租率较低呈现亏损而导致；根据公司商业模式，新开分店前期出租率较低，收入较少，而前期装修及租金成本较为固定，前期利润为负，呈亏损状态。该亏损状态与公司商业模式特征一致，未发生异常。未来年度，预计随着出租率的上升，公司营收和利润将逐步上升。

报告期内，公司也根据不同地区消费者的消费习惯及未来市场需求适当调整业务模式，稳步发展自助仓业务，同时创新开展云仓业务，形成互补促进的业务发展模式，除此之外，公司积极开展市场营销活动，深挖市场潜力，不断拓宽销售渠道以巩固全国范围内的行业领先地位。未来，公司将在提升出租率的同时，结合顾客的个性化需求及消费习惯，探索更新自助仓和云仓相结合的服务模式，力求在创新服务中取得先机。

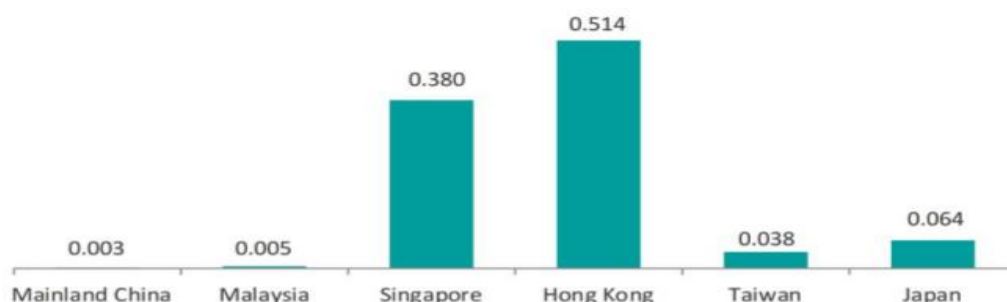
（二） 行业情况

1、行业发展现状

自助仓储在我国属于新兴行业，自 2007 年进入中国后一直保持快速发展。目前我国大约有 15 家知名自助仓品牌公司，行业格局分散，主要分布在一二线城市，包括北京、深圳、上海、广州、南京、杭州、成都、福州、武汉和天津等地。

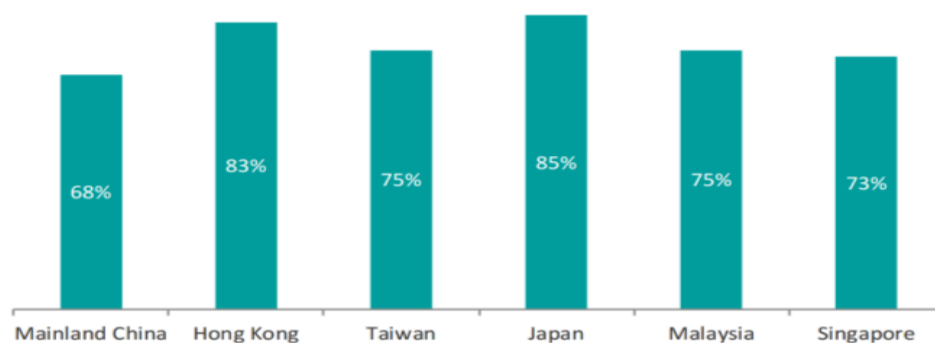
根据亚洲自助仓储行业协会（SSAA）2018 年 7 月发布的市场调查报告显示：

（1）人均建筑面积



中国内地的自助仓人均建筑面积仅为 0.003 平方英尺，远低于同位于亚洲的新加坡和中国香港地区，随着中国内地经济的快速发展，自助仓储市场未来将有广阔的增长空间。

（2）平均出租率



中国内地自助仓储行业的平均出租率已达到 68%，在亚洲市场表现良好。

（3）客户组合

中国内地自助仓行业的客户构成中，个人客户占比 62%，业务客户占比 38%。

2、国家政策法规

国家《物流业发展中长期规划》、《关于促进商贸物流发展的实施意见》等重要文件的出台，对仓储业发展提出许多新任务、新要求。经济发展新常态、电子商务快速发展、国家三大区域经济发展战略等大背景下，自助式仓储的开发方式变得更加灵活，正在逐步进入快速发展。目前，自助仓储行业主要由行业内企业会员组成的自律性组织实行行业自律。中国仓储协会承担行业自律的监督责任，其为 1997 年在国家民政部登记注册的全国仓储行业非营利性组织。2016 年，中国仓储协会自助仓储分会成立，以加强沟通交流，促进自助式仓储的进一步发展。

3、公司发展方向

报告期内公司在原有业务基础上，通过实际调研后在北京、上海、深圳新开设多家分店，布局北京、上海、深圳市场成效显著。与此同时，公司也根据不同地区消费者的消费习惯适当调整业务模式，积极开展市场营销活动，开拓新兴市场，深挖市场潜力，不断拓宽销售渠道以巩固全国范围内的行业领先地位。未来，公司将在提升出租率的同时，结合顾客的个性化需求及消费习惯，探索更新城市仓储服务模式，力求在创新服务中取得先机。

(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	446,266.28	3.24%	3,651,426.79	23.38%	-87.78%
应收票据与应收账款	6,822.66	0.05%	42,140.26	0.27%	-83.81%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	2,331,215.11	16.92%	2,790,330.13	17.86%	-16.45%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
资产总计	13,775,671.27	100%	15,620,695.4	100%	-11.81%

资产负债项目重大变动原因：

1、报告期内，公司货币资金较上年减少 87.78%，主要原因是公司本年度内并未增加资本金的投入，也并未从外部筹集流动资金，所有资金的产生更多的是来源于经营活动产生的现金流入，由于本年度全国各城市新增了多家店面，前期投入较大，从而使得资金的使用量加大，故而资金余额有所减少。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例
	金额	占营业收入 的比重	金额	占营业收入 的比重	
营业收入	26,547,514.82	-	19,475,433.41	-	36.31%
营业成本	22,289,647.51	83.96%	19,368,750.01	99.45%	15.08%
毛利率%	16.04%	-	0.55%	-	-
管理费用	2,953,579.48	11.13%	3,010,258.27	15.46%	-1.88%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	5,382,214.54	20.27%	2,964,896.19	15.22%	81.53%
财务费用	203,978.05	0.77%	250,000.05	1.28%	-18.41%
资产减值损失	-21,437.06	-0.08%	17,012.88	0.09%	-226%
其他收益	-	-	500,000	2.57%	-100%
投资收益	-121.44	-	155,890.69	0.8%	-100.08%
公允价值变动 收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-4,341,146.17	-16.35%	-5,554,092.96	-28.52%	21.84%
营业外收入	378,699.93	1.43%	97,283.83	0.5%	289.27%
营业外支出	202.53	-	8,852.24	0.05%	-97.71%
净利润	-3,962,648.77	-14.93%	-5,465,661.37	-28.06%	27.50%

项目重大变动原因：

1、报告期内，公司营业收入较上年增长 36.31%，主要原因是 2018 年度公司新设立的分店运营逐步步入正轨，仓库出租率上升，带来营业收入的增加，同时，由于固定成本没有增加，从而也导致毛利率的上升。

2、报告期内，公司销售费用较上年增长 81.53%，主要原因是：公司根据发展战略和业务规划，加大了市场推广工作和营销人员储备的投入，导致销售人员工资增长及推广费用的增加。

3、报告期内，公司营业外收入较上年增 289.27%，主要原因是母公司八卦岭店房租提前解约，支付的赔偿款 20.27 万元。

4、报告期内，公司营业外支出较上年减少 97.71%，主要原因是本年公司加强了内部控制，从而有效地避免了滞纳金产生。

(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	26,547,514.82	19,475,433.41	36.31%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	22,289,647.51	19,368,750.01	15.08%
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%
租赁业务收入	26,230,433.38	98.81%	19,179,801.83	98.48%
配件销售收入	317,081.44	1.19%	295,631.58	1.52%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

公司报告期内业务类型，主营业务占比，产品分类等收入构成基本与上年相同，租赁业务收入仍为公司最主要的收入（占比在 98%以上），公司收入构成的各项指标无重大变动。

(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	上海锦江国际电子商务有限公司	90,008.00	0.34%	否
2	周千程	78,217.00	0.29%	否
3	连冠未来（中国）有限公司	73,288.00	0.28%	否
4	关勇顺	66,219.00	0.25%	否
5	德莎国际货运代理（深圳）有限公司	64,625.00	0.24%	否
合计		372,357.00	1.40%	-

(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	吴翠兰	864,000.00	4.44%	是
2	上海肇立投资管理有限公司	789,902.05	4.06%	否
3	上海普晶投资管理有限公司	770,571.05	3.96%	否
4	上海尚维思广告有限公司	622,902.72	3.2%	否
5	贵州昇奥工贸有限公司	652,770.19	3.35%	否
合计		3,700,146.01	19.01%	-

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	1,459,048.53	-563,760.10	358.81%
投资活动产生的现金流量净额	-4,635,685.54	-6,223,027.93	25.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金流量分析：

1、报告期内，公司经营活动产生的现金流净额较上年增加 202 万，增幅达 358.81%。主要原因是：从本质上看，公司的商业模式及特殊业务经营模式是造成上述现金流增加的根源；公司年度内因经营业绩的增长更带来了大量的现金流；同时，新增门店的预收账款也大量增加，综上所述导致公司报告期内经营活动产生的现金流净额增加。

2、报告期内，公司投资活动产生的现金流净额较上年增加 25.51%。主要原因是上年取得子公司及其他营业单位支付的现金净额有 3,375,593.43 元。报告期内，公司新投入近 7 家门店，为实现有效运营，进行了必要的设备采购及相关配套投入，如装修和消防等。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内，对公司净利润有重要影响的子公司情况如下：

1、上海圳和仓储服务有限公司

公司投资设立的全资子公司上海圳和仓储服务有限公司，注册资本 500 万元人民币，公司占股 100%；报告期内，上海圳和仓储服务有限公司营业收入为 8,015,358.03 元，净利润为-85,618.06 元，截止报告期末公司持有其 100%的股份。

2、广州圳合仓储服务有限公司

公司投资设立的全资子公司广州圳合仓储服务有限公司，注册资本 500 万元人民币，公司占股 100%；报告期内，广州圳合仓储服务有限公司营业收入为 1,155,935.2 元，净利润为 -264,778.66 元，截止报告期末公司持有其 100%的股份。

3、北京圳和科技服务有限公司

公司投资设立的全资子公司北京圳和科技服务有限公司，注册资本 500 万元人民币，公司占股 100%；报告期内，北京圳和科技服务有限公司营业收入为 2,464,622.85 元，净利润为 -1,540,739.14 元，截止报告期末公司持有其 100%的股份。

4、深圳圳和大众科技有限责任公司

公司投资设立的全资子公司深圳圳和大众科技有限责任公司，注册资本 500 万元人民币，公司占股 100%；报告期内，深圳圳和大众科技有限责任公司营业收入为 521,218.76 元，净利润为-123,958.02 元，截止报告期末公司持有其 100%的股份。

报告期内注销子公司情况：

2018 年 05 月 15 日，公司召开第一届董事会第十七次会议，审议通过《关于补充审议注销广州圳和仓储子公司并设立广州圳合仓储子公司的议案》，鉴于广州圳和公司在工商注册及税务登记等设立程序中，因员工操作的失误，导致广州圳和公司的纳税人类别不符合公司的要求，无法按照现有注册信息合理可持续的经营，所以公司决定注销广州圳和公司。2018 年 6 月 14 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会审议通过上述议案。报告期内，已完成工商注销。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司利用闲置自有资金两次进行购买理财产品，2018 年 9 月 21 日第一次购买 50,000 元理财产品，并于 2018 年 9 月 26 日以 50,019.45 元赎回；2018 年 9 月 26 日第二次购买 2,000,000 元理财产品，截至 2018 年 12 月 31 日，报告期内未予以赎回。

(五) 非标准审计意见说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

财政部于 2018 年颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15

号)及其解读,本公司已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表。具体内容详见第十一节之“财务报表附注”之“四、重要会计政策和会计估计”之“25.重要会计政策、会计估计的变更”。

(七) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

1、报告期内,公司因注销子公司而减少合并报表范围:

广州圳和仓储服务有限公司

根据公司 2018 年 6 月 14 日第一次临时股东大会决议,将注册资本 500 万元,实缴出资 47 万元的广州圳和仓储服务有限公司进行注销。公司注销的原因为:广州圳和公司在工商注册及税务登记等设立程序中,因员工操作的失误,导致广州圳和公司的纳税人类别不符合公司的要求,无法按照现有注册信息合理可持续的经营,故公司决定注销广州圳和公司。

(八) 企业社会责任

报告期内,公司没有进行扶贫、救灾等社会公益性活动。

公司持续致力于将企业品牌建设、文化建设与企业经营管理相互结合起来,积极承担相应的社会责任,一直在做富有社会责任感的企业。在为股东创造回报、为员工提供平台的同时,也为客户和社会创造价值;公司秉着诚实信用的原则,及时履行债务,不损害债权人利益,也不存在拖欠工资、压榨供应商等情形。此外,公司把承担相应的经济、环境和社会责任作为自觉行为,重视环境保护,致力于实现企业与合作伙伴的和谐发展;兼顾经济效益和社会效益,在实现企业快速发展的同时为社会发展做出积极贡献;公司按时纳税、积极吸纳就业和保障员工合法权益,尽到了一个企业对社会的责任。

三、 持续经营评价

公司具有清晰的商业模式,市场环境良好,主营业务清晰明确,经营规模继续扩展,盈利能力逐步改善,公司整体规模不断扩大,并不存在可能导致公司无法持续经营的重大风险事项,公司具有良好的持续经营能力。

公司自成立以来业务发展稳定,市场及业务范围不断扩展,主营业务收入规模及盈利能力持续增加和改善,品牌和市场地位不断增强;公司拥有自己的运营体系及成熟的产品,是自助仓储细分行业的领军企业,同时成功开展云仓新型业务模式并与自助仓业务形成优势互补。

公司 2016 年 4 月 26 日挂牌,2015 年至 2018 年每年的营业收入分别为 7,323,700.16 元、11,848,211.08 元、19,475,433.41 元和 26,547,514.82 元,年均复合增长率为 53.61%。

公司近两个会计年度呈现亏损状态,主要原因在于公司践行市场扩张的发展战略,报告期内在北京、上海、深圳新增多家门店,同时还新开展云仓项目,而新开门店及云仓项目前期需投入大量的租赁、装修及推广费用;同时新增门店及云仓前期出租率尚较低;另外,公司报告期内人员规模增长较快,人力资源成本不断增加,故导致公司呈现亏损状态。公司经营模式及现阶段发展特点均采用租赁模式,近年虽呈现亏损状态,但该亏损状态与公司的经营模式及现阶段的发展战略相符合,并不存在影响公司持续经营的情形,随着公司新增门店出租率的上升,公司营业收入的增加,公司的亏损会逐步予以弥补。

此外,公司报告期内不存在营业收入低于 100 万元、净资产为负、债券违约或债务无法按期偿还、实际控制人失联或高级管理人员无法履职、拖欠员工工资或无法支付供应商货款、主要生产经营资质缺失或无法续期、无法获得主要生产经营要素等可能会导致公司无法持续经营的情形。

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、公司治理风险

公司通过股份制改制后，设立了股东大会、董事会、监事会，并制定了三会议事规则、关联交易管理办法、信息披露管理办法等制度来规范公司治理中出现的的问题，公司的治理得到逐步的完善；但公司正处于快速发展时期，内部治理制度及体系的更新可能滞后于实际经营情况的变化，公司治理存在一定的风险。

为此，公司应当通过加强学习、组织培训等方式增强管理层及控股股东的诚信和规范意识，促使其合法经营和管理，严格按照国家相关法律法规、公司章程及其他制度规则规范运作。

2、大股东控制的风险

中国大众仓储有限公司持有公司 48.70%的股份，李仲豫先生持有大众仓储 100%股权，因此李仲豫先生实际间接持有公司 48.70%的股份，为公司实际控制人。虽然公司已按照法律法规要求，建立了较为完善的法人治理结构，但如果控股股东通过不当行使表决权或通过其他方式控制本公司的经营决策，则可能给公司生产经营带来损失同时也会损害其他小股东的利益，存在大股东控制的风险。

为此，公司将严格按照《公司法》等法律法规以及公司各项规章制度的要求规范运作，认真执行“三会”议事规则、保障“三会”决议的切实执行，完善法人治理结构，切实保护公司及其他股东的利益。

3、租赁市场经营风险

公司遵循原有商业模式，并不断创新与探索，在报告期内及可预期的未来仍将继续扩大公司的门店，为具有置物空间需求的个人及企业提供自助仓储服务，同时还将开展新型云仓储服务形式与自助仓形成优势互补。因开设门店及云仓存在前期一次性的装修及租金等的投入，若门店选址不当，将会出现门店在成立以后较长一段时间内呈出租率较低、经营亏损的情形。公司门店选址选择是否得当，将直接影响公司的核心竞争力和盈利能力，租赁市场的经营风险仍将持续存在。

为此，公司将不断完善门店选址的选取标准，建立更为合理的选址流程，在充分总结前期门店选择经验的基础上，通过更好的市场需求分析、客户类型区分以等市场调研手段，设立门店选择的指标，为每次门店选择提供决策参考。同时，在满足使用标准的前提下通过控制装修成本，在一定程度上降低前期投入过大的风险。

4、报告期内公司经营亏损的风险

公司 2018 年仍呈亏损状态，主要原因是：①报告期内，公司在北京、上海、深圳新设立 7 家自助仓门店，并新开展云仓，前期投入成本及每月营业成本比较固定，且成立初期门店的出租率较低，开设初期呈现亏损状态，这也直接导致 2018 年公司呈现亏损状态。②公司根据发展战略和业务规划，加大了市场推广工作和人员储备，导致公司销售费用的比重一直较高。

为此，公司将严格把控成本，合理进行市场推广，并督促各地门店尽快进入稳定经营状态。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
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	五.二.(二)
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	五.二.(三)
是否存在股权激励事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(四)
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	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 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

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	-	-
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	864,000	864,000
6. 其他	-	-

(三) 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

公司于 2018 年 8 月 23 日第一届董事会第十八次会议（公告编号为：2018-023）及 2018 年第二次临时股东大会（公告编号为：2018-035）审议通过对全资子公司深圳圳和大众科技有限责任公司注册资本由 100,000 元增资为 5,000,000 元。该次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易，增资完成后，公司与圳和大众科技公司的股权关系未发生变化。本次增资有利于提升公司盈利能力，增强公司的综合实力，预计对公司未来的财务状况和经营成果将产生积极的影响。

公司于 2018 年 8 月 21 日召开第一届董事会第十八次会议（公告编号为：2018-025）及 2018 年第二次临时股东大会（公告编号为：2018-035）审议通过对公司使用闲置自有资金购买理财产品议案，报告期内，公司利用闲置自有资金两次进行购买理财产品，第一次购买 50,000 元理财产品，第二次购买 2,000,000 元理财产品。

(四) 股权激励情况

经公司 2018 年第二届董事会第二次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议通过管理团队期权激励方案并予以实施，同时履行了相应的披露程序，报告期内，公司期权激励计划实施情况如下：

1、期权激励计划的模式：本激励计划的公司激励股份来源为大众仓储、圳阳投资、同信盈三个公司原始股东按照各自持股比例分别将其持有的深圳迷你仓仓储股份有限公司转让至持股平台深圳圳和投资发展有限公司，合计 100 万股。在激励对象满足行权条件并行权时，由公司指定的持股平台股东刘军将对应的持股平台股权转让给激励对象，激励对象通过持股平台间接持有公司股份。

2、期权激励的对象：本激励计划的对象为胡力元、王勇耀、孙燕萍、刘军、孙红霞共计 5 位公司现任高管及核心管理层以及未来新增高管及核心管理层。

3、激励对象的考核情况：对现任激励对象的即时公司激励股份考核期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，未来公司激励股份对未来激励对象的考核期、考核目标要求由公司董事会确定。

4、计划实施情况：报告期内，根据管理团队期权激励方案及相关股权转让规则，公司陆续将激励股份转让至持股平台圳和投资发展有限公司，并于 2019 年年初转让完成。截止本报告披露日，尚未到行权期，激励对象尚未行权。

(五) 承诺事项的履行情况

1、公司股东、实际控制人于公司挂牌时做出全部股份自愿使用和遵守关于所持股份分批限售的规定，并出具了《关于股份锁定的承诺函》。

2、公司股东、董事、监事、高级管理人员于挂牌时出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前从未从事或参与存在同业竞争的行为；并承诺将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权。

3、公司股东、董事、监事、高级管理人员于挂牌时出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺逐步减少与公司的关联交易，并规范交易程序，不损害公司及股东的利益。

4、公司控股股东、实际控制人李仲豫先生及公司股东同信盈于 2018 年第一次非公开发行股票发行时出具了《关于认购公司股份的声明与承诺》，承诺认购资金来源合法合规、认购股份权属不存在代持情况、不属于失信联合惩戒对象等。

5、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了杜绝任何违规存放及使用募集资金行为的《承诺函》。

在报告期内，在公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具杜绝任何违规存放及使用募集资金行为的《承诺函》前，存在募集资金专用账户与公司其他银行账户混同的不规范情况，自出具《承诺函》至 2018 年 12 月 31 日期间，未再发生上述不规范情况。

在报告期内，公司股东、董事、监事、高级管理人员严格履行了上述承诺 1 至承诺 5，未有违背承诺的事项。

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	6,000,000	60%	4,000,000	10,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	3,040,000	30.4%	-450,000	4,870,000	48.70%
	董事、监事、高管	0	-	0	0	-
	核心员工	0	-	0	0	-
有限售条件股份	有限售股份总数	4,000,000	40%	-4,000,000	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	2,280,000	22.8%	-2,280,000	0	0%
	董事、监事、高管	0	-	0	0	-
	核心员工	0	-	0	0	-
总股本		10,000,000	-	0	10,000,000	-
普通股股东人数		4				

(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	中国大众仓储有限公司	5,320,000	-450,000	4,870,000	48.70%	0	4,870,000
2	深圳市圳阳投资发展有限公司	3,705,000	0	3,705,000	37.05%	0	3,705,000
3	深圳圳和投资发展有限公司	500,000	500,000	1,000,000	10.00%	0	1,000,000
4	深圳市同信盈创业投资管理有限公司	475,000	-50,000	425,000	4.25%	0	425,000
合计		10,000,000	0	10,000,000	100%	0	10,000,000
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：公司前五名股东之间互相无关联关系。							

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

(一) 控股股东情况

报告期内，公司股东中国大众仓储有限公司持有公司 48.70%的股份，为公司控股股东。其在中国香港公司注册处商业登记信息如下：香港商业登记注册证编号：1657915；住所：香港湾仔湾道 6-8 号瑞安中心 33 楼 3306-12 室；注册资本：10,000 港元；公司类型：有限责任公司；股东及持股情况：李仲豫先生持股 100%；成立时间：2011 年 8 月 15 日。

报告期内，公司控股股东持有公司股份的比例由 53.2%下降为 48.70%，主要为转让部分无限售股份至深圳圳和投资发展有限公司用作公司期权激励股份来源，但其对公司的控制并未发生变化，仍为公司控股股东。

(二) 实际控制人情况

报告期内，公司股东大众仓储持有公司 48.70%的股份，为公司控股股东；李仲豫先生持有大众仓储 100%股权，为公司实际控制人。

李仲豫，男，1973 年 3 月生，中国国籍，拥有香港永久居留权，硕士学历。1994 年至 1997 年任香港雄丰集团有限公司总经理助理；1997 年 9 月至 1999 年 7 月在中国社会科学院研究院学习；2001 年至 2011 年任深圳市厚成投资咨询有限公司总经理；2008 年 12 月至 2011 年 9 月任丰盛投资有限公司副总经理，2011 年 10 月至今任中国大众仓储有限公司执行董事。2015 年 9 月起至今任公司董事长，2018 年 9 月起任公司总经理。

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
李仲豫	董事长兼总经理	男	1973 年 3 月	硕士	2018.9.21- 2021.9.20	是
孙东伟	副董事长	男	1968 年 12 月	硕士	2018.9.21- 2021.9.20	是
卢全章	董事	男	1959 年 9 月	硕士	2018.9.21- 2021.9.20	否
刘军	董事兼财务负责人	女	1973 年 2 月	本科	2018.9.21- 2021.9.20	是
郑景森	董事	男	1984 年 10 月	本科	2018.9.21- 2021.9.20	是
胡力元	监事会主席	男	1972 年 9 月	专科	2018.9.21- 2021.9.20	是
龙世忠	监事	男	1971 年 7 月	高中	2018.9.21- 2021.9.20	是
徐伟中	职工监事	男	1969 年 3 月	专科	2018.9.21- 2021.9.20	是
孙红霞	董事会秘书	女	1980 年 12 月	硕士	2018.9.21- 2021.9.20	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事、监事、高级管理人员相互无关联关系。董事长是公司的实际控制人。

(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
李仲豫	董事长兼总经理	0	0	0	0%	0
孙东伟	副董事长	0	0	0	0%	0
卢全章	董事	0	0	0	0%	0
刘军	董事兼财务负	0	0	0	0%	0

	责人					
郑景森	董事	0	0	0	0%	0
胡力元	监事会主席	0	0	0	0%	0
龙世忠	监事	0	0	0	0%	0
徐伟中	职工监事	0	0	0	0%	0
孙红霞	董事会秘书	0	0	0	0%	0
合计	-	0	0	0	0%	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
孙东伟	董事兼总经理	换届	副董事长	换届选举
李仲豫	董事长	新任	董事长兼总经理	换届选举
麦海勇	董事会秘书	离任	无	换届未选任
孙红霞	无	新任	董事会秘书	换届选任

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

报告期内新任副董事长孙东伟先生的简历如下：

孙东伟，男，1968年12月生，中国国籍，拥有香港居留权，硕士学历。1994年9月至2000年3月任深圳市深房保税贸易有限公司经理；2000年3月至2000年11月待业；2000年12月至2004年1月任深圳市富仕园景观工程有限公司董事兼总经理；2004年2月至2009年7月任深圳市和合旧机动车交易市场有限公司执行董事；2009年8月至今任深圳市圳阳投资发展有限公司执行董事；2011年11月至2018年9月21日任公司总经理；2018年9月起任公司副董事长。

报告期内新任总经理李仲豫先生的简历如下：

李仲豫，男，1973年3月生，中国国籍，拥有香港永久居留权，硕士学历。1994年至1997年任香港雄丰集团有限公司总经理助理；1997年9月至1999年7月在中国社会科学院研究院学习；2001年2月至2008年11月任新利鸿国际有限公司执行董事；2008年12月至2011年9月任丰盛投资有限公司副总经理，2011年10月至今任中国大众仓储有限公司执行董事。2015年9月起至今任公司董事长，2018年9月起任公司总经理。

报告期内新任董事会秘书孙红霞女士的简历如下：

孙红霞，女，1980年12月生，中国国籍，无境外居留权，经济学硕士、北京大学企业管理硕士在读，拥有法律职业资格证书、全国证券人员从业资格证书、英语专业八级等；2007年5月至2008年4月任深圳市泽泰投资有限公司投资经理；2008年4月至2013年3月任汇联金融服务控股有限公司综合业务部总经理；2013年4月至2016年3月任深圳市速融壹佰互联网金融服务有限公司总经理；2016年4月至2018年8月进修学习；2018年8月起任公司法务经理，2018年9月起任公司董事会秘书。

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	9	12
生产人员	5	14
销售人员	29	40
技术人员	2	3
财务人员	4	7
员工总计	49	76

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	3
本科	10	17
专科	17	33
专科以下	18	23
员工总计	49	76

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、薪酬政策：公司建立了科学合理的薪酬制度、富有竞争力的岗位升降机制及完整的绩效考核体系。公司薪酬总额与经济效益挂钩，按照“以岗定薪，按绩取酬；效率优先，兼顾公平”的原则建立了科学的薪酬分配制度，并结合公司发展情况和内外部经济环境进行不断改革和完善。在企业经济效益增长的前提下，保持员工工资收入水平的适度增长。公司按照国家及深圳市有关政策为符合条件的员工缴纳社会保险和住房公积金。

2、培训计划：公司已经建立起内部培训体系，根据公司人员的具体情况以及公司战略部署，制定出一系列培训计划并开展人才培育项目，从多种层次、不同领域，通过多样形式、不同维度加强对员工的培训与能力提升。同时，公司规范实施培训项目的各个环节，强化对培训效果的跟踪与测评，做到员工参加培训的质量、数量与员工岗位要求、考核成绩、职业规划等挂钩，实现提升员工技能，提高职业素养的培训目的。

3、人才引进：报告期内，公司原有人才及通过股份制改制时期引进人才基本保持稳定，同时公司正在探索和研究企业人才引进的新模式，以更好地留住和保护公司核心人员。

4、离退休职工：报告期内，没有需要公司承担费用的离退休人员。

(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》等法律法规及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的业务规则的要求，在中介机构的辅导下，不断的完善法人治理结构。报告期内，公司股东大会、董事会及监事会的召集、召开符合有关法律、法规的要求。公司股东在人员、财务、资产、机构和业务方面做到了与公司相互独立、各自分开，保证了公司运作的独立性。公司董事勤勉尽责，认真出席董事会会议，表决过程遵守相关法律、法规和公司章程的规定。公司监事认真履行监督职责，积极对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督检查。

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

公司董事会对公司治理机制给予所有股东提供合适的保护和平等权利等情况进行评估，董事会对依法需经股东会审议的事项，均通过股东会的方式审议，充分通知全体股东参与会议表决审议，切实听取所有股东的意见。公司能够确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，按照法律、法规和公司章程的规定，力求做到准确、真实、完整、及时地披露有关信息。公司一贯严格按照《公司法》、《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业务规则（试行）》等有关法律、法规的要求规范运作，努力寻求股东权益的最大化，切实维护股东的利益。

报告期内，公司的对外投资、融资、关联交易等重大决策事项均严格按照公司制度的要求，履行了相关决策程序，分别经董事会及股东大会审议通过并履行了信息披露义务。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，2018年9月5日公司召开第一届董事会第十九次会议并于2018年9月21日召开2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，具体修改如下表：

原规定	修订后
第六十七条 股东大会由董事长主持。董事长不	第六十七条 股东大会由董事长主持。 董事长不

能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。	能履行职务或不履行职务时，由 副董事长 主持， 副董事长不能履行职务或不履行职务时 ，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。
第九十七条 董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任， 但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。	第九十七条 董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任。
第一百一十二条 董事会由五名董事组成，设董事长一人。	第一百一十二条 董事会由五名董事组成，设董事长一人， 副董事长一人。
第一百一十七条 董事长由公司董事担任，由董事会以全体董事的过半数选举产生。	第一百一十七条 董事长、 副董事长 由公司董事担任，由董事会以全体董事的过半数选举产生。
第一百一十九条 董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。	第一百一十九条 董事长不能履行职务或者不履行职务的， 由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的 ，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。

2018 年 12 月 12 日公司召开第二届董事会第三次会议并于 2019 年 1 月 3 日召开 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。具体章程修改内容如下：

原规定	修订后
第五条 公司注册资本为人民币 1000 万元（等值外币）	第五条 公司注册资本为人民币 1,695.00 万元（等值外币）。
第十六条 公司的股本总额为 1000 万股，所有股份均为普通股。公司发行的股票，以人民币标明面值，每股面值为人民币壹元。	第十六条 公司的股本总额为 1,695.00 万股，所有股份均为普通股。公司发行的股票，以人民币标明面值，每股面值为人民币壹元。
第五十六条 召集人将在年度股东大会召开二十日前以书面方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以书面方式通知各股东。	第五十六条 召集人将在年度股东大会召开二十日前以书面方式及或公告方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以书面方式及或公告方式通知各股东。

（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、第一届董事会第十六次会议 审议通过《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》《关于公司 2017 年度总经理

	工作报告的议案》《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》《关于公司 2018 年度财务预算报告的议案》《关于预计公司 2018 年度关联交易的议案》《关于继续聘任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构的议案》《关于深圳迷你仓仓储股份有限公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告》的议案过《关于公司 2017 年年度报告及年度报告摘要的议案》《关于公司募集资金监管账户并签署三方协议的议案》《深圳迷你仓仓储股份有限公司关于 2017 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案《关于修改公司〈信息披露管理制度〉的议案》《关于召开公司 2017 年年度股东大会的议案》。 2、第一届董事会第十七次会议 审议通过《关于北京子公司实际登记注册名称与董事会审议名称不一致的议案》《关于补充审议注销广州圳和仓储子公司并设立广州圳合仓储子公司的议案》《关于未弥补亏损达到公司实收股本总额三分之一的议案》《关于公司与原主办券商中国中投证券有限责任公司解除持续督导协议并拟与承接主办券商西部证券股份有限公司签署持续督导协议的议案》《关于公司与中国中投证券有限责任公司解除持续督导协议的说明报告的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次变更持续督导主办券商相关事宜的议案》《关于更正 2017 年年度报告及摘要的议案》《关于提议召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》。 3、第一届董事会第十八次会议 审议通过《关于公司 2018 年半年度报告》议案《关于公司 2018 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》议案《关于公司使用闲置自有资金购买理财产品》议案《关于对全资子公司深圳圳和大众科技有限责任公司增资》议案。 4、第一届董事会第十九次会议 审议通过《关于公司第一届董事会换届选举的议案》《关于修改〈公司章程〉的议案》《关于召开 2018 年第三次临时股东大会的议案》。
--	--

		5、第二届董事会第一次会议 审议通过《关于选举公司第二届董事会董事长》议案《关于选举公司第二届董事会副董事长》议案《关于聘任李仲豫先生为公司总经理》议案《关于聘任刘军女士为公司财务负责人》议案《关于聘任孙红霞女士为公司董事会秘书》议案。 6、第二届董事会第二次会议 审议通过《关于公司管理团队期权激励计划》议案《关于授权董事会负责办理公司管理团队期权激励计划事宜》议案《关于召开公司 2018 年第四次临时股东大会》议案。 7、第二届董事会第三次会议 审议通过《关于公司〈2018 年第一次股票发行方案〉》的议案《关于修改〈公司章程〉》的议案《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次定向发行股票事宜》的议案《关于签署附生效条件的〈股份认购协议〉》的议案 《关于增加公司注册资本》的议案《关于修订〈募集资金管理制度〉》的议案《关于使用部分闲置募集资金购买理财产品》的议案 《关于设立募集资金专项账户并签署〈募集资金三方监管协议〉》《关于提请召开公司 2019 年第一次临时股东大会》议案。
监事会	4	1、第一届监事会第九次会议 审议通过《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》《关于公司 2018 年度财务预算报告的议案》《关于预计公司 2018 年度关联交易的议案》《关于公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项审计说明》《关于公司 2017 年年度报告及年度报告摘要的议案》。 2、第一届监事会第十次会议 审议通过《关于公司 2018 年半年度报告》议案。 3、第一届监事会第十一次会议 审议通过《关于公司第一届监事会换届选举的议案》。 4、第二届监事会第一次会议 审议通过《关于选举公司第二届监事会主席》议案。
股东大会	5	1、公司 2017 年年度股东大会 审议通过《关于公司 2017 年度董事会工

		作报告的议案》《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》《关于公司 2017 年度总经理工作报告的议案》《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》《关于公司 2018 年度财务预算报告的议案》《关于预计公司 2018 年度关联交易的议案》《关于继续聘任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构的议案》《关于深圳迷你仓仓储股份有限公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告的议案》《关于公司 2017 年度报告及年度报告摘要的议案》《关于公司募集资金监管账户并签署三方协议的议案》《关于公司 2017 年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》《关于修改公司〈信息披露管理制度〉的议案》。 2、公司 2018 年第一次临时股东大会 审议通过《关于北京子公司实际登记注册名称与董事会审议名称不一致的议案》《关于补充审议注销广州圳和仓储子公司并设立广州圳合仓储子公司的议案》《关于未弥补亏损达到公司实收股本总额三分之一的议案》《关于公司与原主办券商中国中投证券有限责任公司解除持续督导协议并拟与承接主办券商西部证券股份有限公司签署持续督导协议的议案》《关于公司与中国中投证券有限责任公司解除持续督导协议的说明报告的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次变更持续督导主办券商相关事宜的议案》《关于更正 2017 年年度报告及摘要的议案》。 3、公司 2018 年第二次临时股东大会 审议通过《关于公司使用闲置自有资金购买理财产品》议案《关于对全资子公司深圳圳和大众科技有限责任公司增资》议案。 4、公司 2018 年第三次临时股东大会 审议通过《关于公司第一届董事会换届选举》议案《关于修改〈公司章程〉》议案《关于公司第一届监事会换届选举》议案。 5、公司 2018 年第四次临时股东大会 审议通过《关于公司管理团队期权激励计划》议案《关于授权董事会负责办理公司管理团队期权激励计划事宜》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

2018 年度公司召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司参会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司不断完善和规范治理结构，股东大会、董事会、监事会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规定等要求，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运行。截至报告期末，上述机构和人员依法运行，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。公司治理和实际状况符合相关法律、法规的要求，与中国证监会和全国股份转让系统有限责任公司的相关规定不存在差异。报告期内公司未引进职业经理人。

公司将在今后的工作中进一步改进、充实和完善内部控制制度，切实维护股东权益，为公司健康、稳定地发展奠定基础。

(四) 投资者关系管理情况

公司按照相关法律、法规的要求，通过全国中小企业股份转让系统信息披露平台及时进行信息披露，保护投资者权益，使投资者或潜在投资者充分了解公司信息。公司相关人员通过网站、电话、当面交流等方式，与投资者或潜在投资者进行交流沟通，回答相关问题。

(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

公司监事会根据《公司法》《证券法》《公司章程》及有关法律法规赋予的职权，认真履行职责，对报告期内公司股东大会、董事会的召集、召开、表决程序、决议事项及定期报告等进行了审核。

监事会认为：公司建立了较为完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定，信息披露及时、准确，能够严格依法规范运作；董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定，报告内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况，董事会能够认真执行股东大会的各项决议，忠实履行各项义务；报告期内，公司董事、高级管理人员认真履行公司职务，无违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

此外，监事会对公司 2018 年度的财务状况和经营成果进行了有效的监督审核，认为公司财务制度健全，会计档案及财务管理符合公司财务管理制度的要求，公司 2018 年财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

（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。

1、业务独立

本公司业务结构完整，自主独立经营，对关联企业不存在依赖关系。公司现经营范围为：从事公司货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务（不含危险化学品及易燃易爆、有毒有害物质）；公司拥有与经营有关的业务体系及相关资产；公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，控股股东以及其关联方均承诺未来不会从事与公司构成同业竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和关联方。

2、人员独立

公司在劳动关系、人事及薪资管理等各方面均独立；公司董事会由5名董事组成；公司监事会由3名监事组成，其中股东代表监事2名，职工代表监事1名；公司的高级管理人员为总经理、财务负责人、董事会秘书。上述董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司不存在高级管理人员在实际控制人所控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务及领薪的情形。本公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情形。

3、资产独立

公司拥有独立的生产经营场所及相关配套设施；公司对其拥有的资产均能提供合法有效的权利证书或权属证明文件，且均由公司实际占有、支配、使用；公司的资产产权清晰，且独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产；公司拥有独立的商标等无形资产。

4、机构独立

公司设立了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所；公司各部门独立运作，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，建立了独立、规范的会计核算和财务管理体系，配备了相应的财务人员。公司独立在银行开设了银行账户，不存在资金或资产被其他方任意占用的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

（三） 对重大内部管理制度的评价

公司依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合自身的实际情况制定了现行的内部管理制度，该制度符合现代企业制度的基本要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。内部管理制度都能够在公司运营过程中得到贯彻和执行，能够对公司的经营风险起到有效的控制作用。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照企业会计准则并结合自身实际情况，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，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财务管理制度，结合公司的实际情况及行业特点，不断完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析市场风险、法律风险、政策风险、经营风险等风险的前提下，采取事前防范、事中控制等系列措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

综上所述，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。但是，内控制度建设是一项长期工作，由于内部控制制度固有的局限性以及宏观环境、政策法规的持续变化，可能导致原有制度不适用或出现错误的情况，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系，以保障公司战略、经营目标的顺利实现。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已经建立了《年度报告重大差错责任追究制度》并经公司 2016 年年度股东大会审议通过；报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司董事会、公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守相关制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 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	瑞华审字【2019】48050020 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
审计报告日期	2019 年 4 月 23 日
注册会计师姓名	覃业庆、谢婧
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】48050020 号 深圳迷你仓仓储股份有限公司全体股东： 一、 审计意见 我们审计了深圳迷你仓仓储股份有限公司（以下简称“迷你仓公司”）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，公允反映了迷你仓公司 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，我们独立于迷你仓公司，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 迷你仓公司管理层对其他信息负责。其他信息包括迷你仓公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。 四、 管理层和治理层对财务报表的责任	

迷你仓公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估迷你仓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迷你仓公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督迷你仓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，就可能对迷你仓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迷你仓公司不能持续经营。

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：覃业庆

中国注册会计师：谢婧

2019年4月23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	446,266.28	3,651,426.79
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	六、2	6,822.66	42,140.26
其中：应收票据			
应收账款		6,822.66	42,140.26
预付款项	六、3	1,512,001.43	1,432,142.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	3,261,419.43	3,328,611.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		-	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	2,158,274.11	
流动资产合计		7,384,783.91	8,454,321.52
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
投资性房地产			
固定资产	六、6	2,331,215.11	2,790,330.13
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、7	165,070.00	231,082.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、8	3,894,602.25	3,627,707.93

递延所得税资产	六、9		
其他非流动资产	六、10		517,253.82
非流动资产合计		6,390,887.36	7,166,373.88
资产总计		13,775,671.27	15,620,695.40
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	六、11	179,393.11	244,885.76
其中：应付票据			
应付账款		179,393.11	244,885.76
预收款项	六、12	6,153,352.40	5,133,166.04
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、13	761,514.64	558,202.67
应交税费	六、14	193,891.59	209,091.88
其他应付款	六、15	4,336,598.38	3,438,935.13
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		11,624,750.12	9,584,281.48
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		11,624,750.12	9,584,281.48
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、16	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、17	7,531,394.08	7,454,238.08
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	六、18	-15,380,472.93	-11,417,824.16
归属于母公司所有者权益合计		2,150,921.15	6,036,413.92
少数股东权益			
所有者权益合计		2,150,921.15	6,036,413.92
负债和所有者权益总计		13,775,671.27	15,620,695.40

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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		2,385,852.83	3,388,780.63
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、1	6,818.62	39,633.02
其中：应收票据			
应收账款		6,818.62	39,633.02
预付款项		192,139.63	145,725.32
其他应收款	十四、2	1,294,488.50	3,590,031.29
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,879,299.58	7,164,170.26
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、3	11,560,000.00	6,350,000.00
投资性房地产			
固定资产		584,935.28	1,187,631.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		165,070.00	231,082.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		757,006.88	1,511,386.30
递延所得税资产			
其他非流动资产			22,328.12
非流动资产合计		13,067,012.16	9,302,427.54
资产总计		16,946,311.74	16,466,597.80
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		22,355.22	113,388.71
其中：应付票据			
应付账款		22,355.22	113,388.71
预收款项		2,758,071.84	2,739,603.05
应付职工薪酬		488,146.56	438,701.69
应交税费		137,606.71	122,308.68
其他应付款		7,250,260.86	4,488,337.37
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		10,656,441.19	7,902,339.50
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		10,656,441.19	7,902,339.50
所有者权益：			
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,531,394.08	7,454,238.08
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		-11,241,523.53	-8,889,979.78
所有者权益合计		6,289,870.55	8,564,258.30
负债和所有者权益合计		16,946,311.74	16,466,597.80

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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		26,547,514.82	19,475,433.41
其中：营业收入	六、19	26,547,514.82	19,475,433.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		30,888,539.55	25,685,417.06
其中：营业成本	六、19	22,289,647.51	19,368,750.01
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、20	80,557.03	74,499.66
销售费用	六、21	5,382,214.54	2,964,896.19
管理费用	六、22	2,953,579.48	3,010,258.27

研发费用			
财务费用	六、23	203,978.05	250,000.05
其中：利息费用			
利息收入		5,877.67	6,632.51
资产减值损失	六、24	-21,437.06	17,012.88
加：其他收益	六、25		500,000
投资收益（损失以“-”号填列）	六、26	-121.44	155,890.69
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）		-4,341,146.17	-5,554,092.96
加：营业外收入	六、27	378,699.93	97,283.83
减：营业外支出	六、28	202.53	8,852.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,962,648.77	-5,465,661.37
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,962,648.77	-5,465,661.37
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）		-3,962,648.77	-5,465,661.37
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			-91,908.94
2.归属于母公司所有者的净利润		-3,962,648.77	-5,373,752.43
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		-3,962,648.77	-5,465,661.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,962,648.77	-5,373,752.43

归属于少数股东的综合收益总额			-91,908.94
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.40	-0.54
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.40	-0.54

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

（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、4	14,389,881.82	12,231,118.72
减：营业成本	十四、4	10,786,772.75	11,691,524.96
税金及附加		50,875.00	49,920.40
销售费用		3,036,629.40	2,174,972.42
管理费用		2,650,288.05	2,666,093.92
研发费用		-	-
财务费用		195,211.16	240,401.89
其中：利息费用		-	-
利息收入		4,811.35	3,728.54
资产减值损失		-21,403.00	17,970.53
加：其他收益		-	500,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-361,549.23	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,670,040.77	-4,109,765.40
加：营业外收入		318,671.26	71,322.83
减：营业外支出		174.24	7,719.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,351,543.75	-4,046,162.27
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,351,543.75	-4,046,162.27
（一）持续经营净利润		-2,351,543.75	-4,046,162.27
（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		-2,351,543.75	-4,046,162.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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		31,862,653.05	20,608,799.69
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、29	4,651,743.15	5,446,648.27
经营活动现金流入小计		36,514,396.20	26,055,447.96
购买商品、接受劳务支付的现金		20,492,589.31	17,485,723.66
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		6,088,893.90	4,062,101.87
支付的各项税费		1,033,613.76	751,378.92
支付其他与经营活动有关的现金	六、29	7,440,250.70	4,320,003.61
经营活动现金流出小计		35,055,347.67	26,619,208.06
经营活动产生的现金流量净额		1,459,048.53	-563,760.10

二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		50,000.00	-
取得投资收益收到的现金		19.45	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		50,019.45	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,635,564.10	2,847,434.50
投资支付的现金		2,050,000.00	-
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		-	3,375,593.43
支付其他与投资活动有关的现金	六、29	140.89	-
投资活动现金流出小计		4,685,704.99	6,223,027.93
投资活动产生的现金流量净额		-4,635,685.54	-6,223,027.93
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
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		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28,523.50	-
五、现金及现金等价物净增加额		-3,205,160.51	-6,786,788.03
加：期初现金及现金等价物余额		3,651,426.79	10,438,214.82
六、期末现金及现金等价物余额		446,266.28	3,651,426.79

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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		15,534,350.17	12,299,660.51
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		15,684,264.44	10,937,782.08
经营活动现金流入小计		31,218,614.61	23,237,442.59
购买商品、接受劳务支付的现金		9,927,111.87	11,686,285.48
支付给职工以及为职工支付的现金		3,939,964.65	3,405,470.16
支付的各项税费		619,903	562,378.14
支付其他与经营活动有关的现金		12,058,573.75	9,024,775.51
经营活动现金流出小计		26,545,553.27	24,678,909.29
经营活动产生的现金流量净额		4,673,061.34	-1,441,466.70
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		108,431.32	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		108,431.32	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		75,896.96	632,789.10
投资支付的现金		5,680,000.00	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		-	-
投资活动现金流出小计		5,755,896.96	1,982,789.10
投资活动产生的现金流量净额		-5,647,465.64	-1,982,789.10
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		-28,523.50	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,002,927.80	-3,424,255.80
加：期初现金及现金等价物余额		3,388,780.63	6,813,036.43
六、期末现金及现金等价物余额		2,385,852.83	3,388,780.63

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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	10,000,000				7,454,238.08						-11,417,824.16		6,036,413.92
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	10,000,000				7,454,238.08						-11,417,824.16		6,036,413.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					77,156.00						-3,962,648.77		-3,885,492.77
（一）综合收益总额											-3,962,648.77		-3,962,648.77
（二）所有者投入和减少资本					77,156.00								77,156.00
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					77,156.00								77,156.00

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	10,000,000				7,531,394.08						-15,380,472.93		2,150,921.15

项目	上期												少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益													
	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	未分配利润			
		优先股	永续债	其他										

								备		险 准 备			
一、上年期末余额	10,000,000				7,454,238.08						-6,044,071.73	4,201,375.89	15,611,542.24
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	10,000,000				7,454,238.08						-6,044,071.73	4,201,375.89	15,611,542.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-5,373,752.43	-4,201,375.89	-9,575,128.32
（一）综合收益总额											-5,373,752.43	-91,908.94	-5,465,661.37
（二）所有者投入和减少资本												-4,109,466.95	-4,109,466.95
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												-4,109,466.95	-4,109,466.95
（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	10,000,000				7,454,238.08					-11,417,824.16		6,036,413.92

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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	10,000,000				7,454,238.08						-8,889,979.78	8,564,258.3
加：会计政策变更												

前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000				7,454,238.08						-8,889,979.78	8,564,258.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					77,156.00						-2,351,543.75	-
（一）综合收益总额											-2,351,543.75	-
												2,274,387.75
（二）所有者投入和减少资本					77,156.00							77,156.00
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					77,156.00							77,156.00
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、本期末余额	10,000,000				7,531,394.08						-11,241,523.53	6,289,870.55

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	10,000,000				7,454,238.08						-4,843,817.51	12,610,420.57
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000				7,454,238.08						-4,843,817.51	12,610,420.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,046,162.27	-4,046,162.27
（一）综合收益总额											-4,046,162.27	-4,046,162.27
（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、本期末余额	10,000,000				7,454,238.08						-8,889,979.78	8,564,258.30

深圳迷你仓仓储股份有限公司

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

1、公司概况

公司名称：深圳迷你仓仓储股份有限公司

注册地址：深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦8栋4C

注册资本：人民币10,000,000.00元

统一社会信用代码：914403115827163663

企业法定代表人：李仲豫

于2016年3月30日经全国股份转让系统公司同意，本公司股票在全国股份转让系统挂牌公开转让。证券简称：迷你仓，证券代码：837066。

2、历史沿革

（1）公司设立

深圳迷你仓仓储股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳圳阳仓储有限公司，成立于2011年11月1日，系经深圳市南山区经济促进局以深外资南复[2011]0652号文件批准设立的外商独资企业，取得深圳市工商行政管理局核发的440301503414981号企业法人营业执照，法定代表人为孙东伟，设立时注册资本为港币5,000,000.00元，由中国大众仓储有限公司（港资）独家出资。根据公司章程，公司分两期出资，第一期于2011年12月31日实际出资港币2,000,000.00元，该出资业经深圳康城会计师事务所(普通合伙)以深康城验字[2012]007号验资报告验证；第二期于2013年11月12日实际出资港币3,000,000.00元，该出资业经深圳康城会计师事务所(普通合伙)以深康城验字[2013]021号验资报告验证。

（2）第一次增资

根据公司2015年6月28日执行董事决定、股东决定和修改后章程规定，经深圳市经济贸易和信息化委员会于2015年7月27日以深经贸信息资字[2015]457号文件《关于中外合资企业深圳迷你仓仓储股份有限公司股权变更、增资的批复》及2015年7月31日的深经贸信息资字

[2015]469号文件《关于中外合资企业深圳迷你仓仓储股份有限公司增资事宜的补充批复》，同意公司新增投资总额港币4,987,567.00元、新增注册资本港币1,875,025.00元，由中国大众仓储有限公司以港币2,842,913.00元认购增资港币1,068,764.00元，港币1,774,149.00元计入资本公积；深圳市圳阳投资发展有限公司以1,995,027.00元港币之等值人民币认购增资750,010.00元港币，1,245,017.00元港币计入资本公积；深圳市同信盈创业投资管理有限公司以149,627.00元港币之等值人民币认购增资56,251.00元港币，93,376.00元港币计入资本公积；变更后的注册资本为港币6,875,025.00元。该出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以信会师报字[2015]第340006号验资报告验证。同意公司原股东中国大众仓储有限公司将其在公司40%计港币2,000,000.00元的股权转让给深圳市圳阳投资发展有限公司；将其在公司3%计港币150,000.00元的股权转让给深圳市同信盈创业投资管理有限公司。上述股权转让业经广东省深圳市公证处(2015)深证字第122776号公证书公证。

变更后的股权结构如下：

投资者名称	原币（港币）	股权比例 （%）	本位币（人民币）	股权比例 （%）
中国大众仓储有限公司	3,918,764.00	57.00	3,158,619.50	57.00
深圳市圳阳投资发展有限公司	2,750,010.00	40.00	2,191,255.94	40.00
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	206,251.00	3.00	164,344.39	3.00
合计	6,875,025.00	100.00	5,514,219.84	100.00

（3）整体变更为股份有限公司

根据深圳圳阳仓储有限公司 2015 年 9 月 18 日董事会决议及深圳迷你仓仓储股份有限公司公司章程，以 2015 年 8 月 31 日为基准日，将深圳圳阳仓储有限公司整体变更设立为股份有限公司，注册资本为人民币 600.00 万元。原深圳圳阳仓储有限公司的全体股东即为深圳迷你仓仓储股份有限公司（筹）的全体股东。按照发起人协议及章程（草案）的规定，各股东以其所拥有的截至 2015 年 8 月 31 日止深圳圳阳仓储有限公司的净资产合计人民币 6,734,238.08 元，按原出资比例认购公司股份，按 1: 0.89097 的比例折合股份总额，共计 600.00 万股，净资产大于股本部分人民币 734,238.08 元计入资本公积。该净资产折股业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 10 月 19 日出具信会师报字[2015]第 310850 号验资报告验证。变更后股权结构如下：

投资者名称	本位币（人民币）	股权比例（%）
中国大众仓储有限公司	3,420,000.00	57.00
深圳市圳阳投资发展有限公司	2,400,000.00	40.00
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	180,000.00	3.00
合计	6,000,000.00	100.00

（4）定增

根据2016年第一次临时股东大会会议决议和修改后的章程规定及2016年6月7日深经贸信息资字【2016】326号文件《关于外商投资股份制企业深圳迷你仓仓储股份有限公司增加股本及持股比例变更的批复》，公司以非公开发行方式向中国大众仓储有限公司、深圳市圳阳投资发展有限公司、深圳市同信盈创业投资管理有限公司发行人民币400万股普通股股票。公司截止2016年9月19日向上述三家原股东发行400万股，每股面值人民币1.00元，每股发行认购价格为人民币2.68元，共计募集人民币10,798,919.14元。其中新增注册资本400万元，资本公积（股本溢价）672万元。经此发行，注册资本变更为人民币1,000万元。新增资本业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字【2016】第310888号验证。增资后股权结构如下：

投资者名称	本位币（人民币）	股权比例（%）
中国大众仓储有限公司	5,600,000.00	56.00
深圳市圳阳投资发展有限公司	3,900,000.00	39.00
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	500,000.00	5.00
合计	10,000,000.00	100.00

（5）截至 2018 年 12 月 31 日，公司股东及股权比例变更如下：

投资者名称	本位币（人民币）	股权比例（%）
中国大众仓储有限公司	4,870,000.00	48.70
深圳市圳阳投资发展有限公司	3,705,000.00	37.05
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	425,000.00	4.25
深圳圳和投资发展有限公司	1,000,000	10.00
合计	10,000,000.00	100.00

3、公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

公司所属行业为仓储业。

公司经营范围为：从事公司货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务（不含危险化学品及易燃易爆、有毒有害物品）。

4、公司的实际控制人

公司的控股股东为中国大众仓储有限公司，持有本公司48.70%股权，实际控制人为李仲豫。

5、财务报告批准报出

本财务报表业经本公司第二届董事会第八次会议于 2019 年 4 月 23 日批准报出。

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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本

公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日

已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，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、11“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生

的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

8、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工

具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为以考虑证券价格的历史性波动为依据。

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和

报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）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。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。

（8）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。

（9）权益工具

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

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值、且不属于按性质组合的应收款项，按信用风险特征的相关性和相似性对应收款项分组
无风险组合	押金、保证金、子公司、关联公司款项、备用金、员工借款及其他无显著回收风险的应收款项等划分为无风险组合

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
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提减值准备

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）	5	5
1-2 年	10	10

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
2-3 年	30	30
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

（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。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

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。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时一次摊销。

11、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、8“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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的

账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。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。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	年限平均法	3-5	-	18-30
其他设备	年限平均法	3	-	30.00

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

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

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

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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。

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）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

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。

（3）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、17“长期资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用主要是店面装修费，摊销期一般为三年。

17、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、职工薪酬

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

其中：

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

19、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

20、收入

（1）商品销售收入

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

（2）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发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）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。

（5）公司具体原则

按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现；如果合同中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据收入与费用配比原则，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

21、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，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有关部门发文确认，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；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可

以合理保证其可在规定期限内收到。

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

22、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年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。

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能

转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售

类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

25、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读，本公司已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表。此项会计政策变更采用追溯调整法，比较财务报表受影响的报表项目和金额如下：

会计政策变更的内容 和原因	变更前 2017 年报表项目及金额		变更后 2017 年报表项目及金额	
	受影响的报表项目名称	金额	受影响的报表项目名称	金额
2018 年 6 月 15 日，财政部 印发《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），要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制 财务报表	应收票据	-	应收票据及应收账款	42,140.26
	应收账款	42,140.26		
	应收利息	-	其他应收款	3,328,611.50
	其他应收款	3,328,611.50		
	固定资产	2,790,330.13	固定资产	2,790,330.13
	固定资产清理	-		
	在建工程	-	在建工程	-
	工程物资	-		
	应付票据	-	应付票据及应付账款	244,885.76
	应付账款	244,885.76		
	应付利息	-	其他应付款	3,438,935.13
	应付股利	-		
	其他应付款	3,438,935.13		
	管理费用	3,010,258.27	管理费用	3,010,258.27
			研发费用	-

（2）会计估计变更

无。

26、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）租赁的归类

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。

（3）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。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹

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

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

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

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

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

（5）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。

（6）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。

（7）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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算 应交增值税	3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

2、税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	6,067.00	40,265.12
银行存款	342,485.07	3,250,360.96
其他货币资金	97,714.21	360,800.71
合计	446,266.28	3,651,426.79
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：期末其他货币资金 97,714.21 元系支付宝 10,836.76 元，财付通 86,961.14 元。

2、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	6,822.66	42,140.26

合计	6,822.66	42,140.26
----	----------	-----------

(1) 应收票据

无。

(2) 应收账款**①应收账款分类披露**

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例	
				（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,181.74	100.00	359.08	5.00	6,822.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	7,181.74	100.00	359.08	5.00	6,822.66

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例	
				（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,358.17	100.00	2,217.91	5.00	42,140.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	44,358.17	100.00	2,217.91	5.00	42,140.26

A、年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	7,181.74	359.08	5.00
合计	7,181.74	359.08	5.00

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 1,858.83 元。

③本年实际核销的应收账款情况

无。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 3,145.58 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 43.80%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 157.28 元。

⑤因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

⑥转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,473,174.84	97.43	1,432,142.97	100.00
1 至 2 年	38,826.59	2.57	-	-
合计	1,512,001.43	100.00	1,432,142.97	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 799,512.21 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 52.88%。

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,261,419.43	3,328,611.50
合计	3,261,419.43	3,328,611.50

(1) 应收利息

无。

(2) 应收股利

无。

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例	
				（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,262,570.01	100.00	1,150.58	0.04	3,261,419.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,262,570.01	100.00	1,150.58	0.04	3,261,419.43

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例	
				（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,349,340.31	100.00	20,728.81	0.62	3,328,611.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,349,340.31	100.00	20,728.81	0.62	3,328,611.50

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	23,011.46	1,150.58	5.00
合计	23,011.46	1,150.58	5.00

C、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	3,239,558.55	-	-
合计	3,239,558.55	-	-

②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	-	342,677.00
员工借支	-	56,121.98
押金、保证金	3,182,942.28	2,871,182.71
其他	79,627.73	79,358.62
合计	3,262,570.01	3,349,340.31

③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 19,578.23 元。

④本年实际核销的其他应收款情况

无。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 771,738.50 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 23.65%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

⑥涉及政府补助的应收款项

无。

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

5、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	158,274.11	-
银行理财产品	2,000,000.00	
合计	2,158,274.11	-

6、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,331,215.11	2,790,330.13
固定资产清理	-	-
合计	2,331,215.11	2,790,330.13

(1) 固定资产

①固定资产情况

项目	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值			
1、年初余额	212,094.00	4,870,312.20	5,082,406.20
2、本年增加金额	56,206.73	1,092,968.40	1,149,175.13
(1) 购置	56,206.73	1,092,968.40	1,149,175.13
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4、年末余额	268,300.73	5,963,280.60	6,231,581.33
二、累计折旧			
1、年初余额	145,307.06	2,146,769.01	2,292,076.07

项目	办公设备	其他设备	合计
2、本年增加金额	32,947.83	1,575,342.32	1,608,290.15
（1）计提	32,947.83	1,575,342.32	1,608,290.15
3、本年减少金额	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-
4、年末余额	178,254.89	3,722,111.33	3,900,366.22
三、减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	90,045.84	2,241,169.27	2,331,215.11
2、年初账面价值	66,786.94	2,723,543.19	2,790,330.13

②暂时闲置的固定资产情况

无。

③通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

④通过经营租赁租出的固定资产

无。

⑤未办妥产权证书的固定资产情况

无。

（2）固定资产清理

无。

7、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	管理软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	330,100.00	330,100.00
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	330,100.00	330,100.00
二、累计摊销		
1、年初余额	99,018.00	99,018.00
2、本年增加金额	66,012.00	66,012.00
(1) 计提	66,012.00	66,012.00
3、本年减少金额	-	-
(1) 出售	-	-
4、年末余额	165,030.00	165,030.00
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 出售	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	165,070.00	165,070.00
2、年初账面价值	231,082.00	231,082.00

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(3) 使用寿命不确定的无形资产情况

无。

(4) 重要的无形资产情况

无。

(5) 所有权或使用权受限制的无形资产情况

无。

8、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
消防工程款	1,415,677.03	722,303.01	1,016,532.19	18,000.00	1,103,447.85
装修款	2,212,030.90	2,457,326.27	1,695,558.92	182,643.85	2,791,154.40
合计	3,627,707.93	3,179,629.28	2,712,091.11	200,643.85	3,894,602.25

9、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

无。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,509.66	22,946.72
可抵扣亏损	15,329,319.66	11,473,915.03
合计	15,330,829.32	11,496,861.75

(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	年末余额	年初余额	备注
2018 年	-	-	2013 年盈利
2019 年	587,836.65	587,836.65	2014 年亏损金额
2020 年	752,907.06	752,907.06	2015 年亏损金额
2021 年	5,076,655.91	5,076,655.91	2016 年亏损金额
2022 年	5,056,515.41	5,056,515.41	2017 年亏损金额
2023 年	3,855,404.63	-	2018 年亏损金额
合计	15,329,319.66	11,473,915.03	--

10、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付的装修费等	-	517,253.82
合计	-	517,253.82

11、应付票据及应付账款

种类	年末余额	年初余额
应付票据	-	-
应付账款	179,393.11	244,885.76
合计	179,393.11	244,885.76

(1) 应付票据

无。

(2) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
工程款及租金等	179,393.11	244,885.76
合计	179,393.11	244,885.76

账龄超过 1 年的重要应付账款

无。

12、预收款项**(1) 预收款项列示**

项目	年末余额	年初余额
租金	6,153,352.40	5,133,166.04
合计	6,153,352.40	5,133,166.04

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

13、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	545,604.86	6,004,655.62	5,803,184.07	747,076.41
二、离职后福利-设定提存计划	12,597.81	287,550.25	285,709.83	14,438.23
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	558,202.67	6,292,205.87	6,088,893.90	761,514.64

(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	537,811.60	5,603,633.42	5,405,288.84	736,156.18
2、职工福利费	-	148,714.42	148,714.42	-
3、社会保险费	6,569.26	156,611.78	154,170.81	9,010.23
其中：医疗保险费	5,781.66	139,989.90	137,790.06	7,981.50
工伤保险费	190.92	4,236.72	4,135.38	292.26
生育保险费	596.68	12,385.16	12,245.37	736.47
4、住房公积金	1,224.00	95,696.00	95,010.00	1,910.00
5、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	545,604.86	6,004,655.62	5,803,184.07	747,076.41

(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	12,244.20	275,444.90	273,733.90	13,955.20
2、失业保险费	353.61	12,105.35	11,975.93	483.03
合计	12,597.81	287,550.25	285,709.83	14,438.23

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，按照该等计划，本公司每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支

出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

14、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	155,455.07	181,169.88
城建税	9,088.83	12,199.25
个人所得税	7,507.89	7,507.89
教育费附加	3,365.87	3,782.30
其他	16,381.53	1,991.65
地方教育附加	2,092.40	2,440.91
合计	193,891.59	209,091.88

15、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	4,336,598.38	3,438,935.13
合计	4,336,598.38	3,438,935.13

（1）应付利息

无。

（2）应付股利

无。

（3）其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
保证金、押金	3,995,142.38	2,974,344.60
往来款	332,054.46	385,487.88
其他	9,401.54	79,102.65
合计	4,336,598.38	3,438,935.13

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

无。

16、股本

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

17、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	7,454,238.08	-	-	7,454,238.08
其他资本公积	-	77,156.00	-	77,156.00
合计	7,454,238.08	77,156.00	-	7,531,394.08

报告期内，公司实施管理层股权激励，确认股份支付费用金额 77,156.00 元。

18、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-11,417,824.16	-6,044,071.73
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-11,417,824.16	-6,044,071.73
加：本年归属于母公司股东的净利润	-3,962,648.77	-5,373,752.43
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	-15,380,472.93	-11,417,824.16

19、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	26,547,514.82	22,289,647.51	19,475,433.41	19,368,750.01
其他业务	-	-	-	-
合计	26,547,514.82	22,289,647.51	19,475,433.41	19,368,750.01

20、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	41,021.03	39,682.06
教育费附加	14,959.37	9,232.54
地方教育费附加	8,840.15	6,155.04
印花税	15,736.48	19,430.02
合计	80,557.03	74,499.66

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

21、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	3,991,177.94	2,166,130.14
网络推广费	606,231.62	349,050.00
社会保险费	347,955.31	245,675.52
办公费	75,540.66	19,366.34
交通及差旅费	161,278.89	55,465.90
住房公积金	72,456.00	58,072.68
广告费	35,650.90	15,555.45
运杂费	4,702.50	41,140.00
网络使用费	64,576.55	1,818.00
低值易耗品摊销	1,879.45	3,490.26
业务招待费	13,765.70	-
其他	6,999.02	9,131.90

项目	本年发生额	上年发生额
合计	5,382,214.54	2,964,896.19

22、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	1,689,611.48	1,942,431.96
办公费	209,982.18	156,656.42
交通费及差旅费	92,275.88	153,872.65
业务招待费	7,862.00	10,163.34
社保费	96,206.72	93,647.12
住房公积金	23,240.00	15,498.00
福利费	148,714.42	37,488.70
折旧费	25,194.65	68,135.96
电话费	-	51,814.92
中介服务费	543,344.00	300,000.00
无形资产摊销	66,012.00	66,012.00
其他	51,136.15	114,537.20
合计	2,953,579.48	3,010,258.27

23、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	5,877.67	6,632.51
汇兑净损失	28,657.33	151,738.95
金融机构手续费	178,112.39	102,241.61
其他	3,086.00	2,652.00
合计	203,978.05	250,000.05

24、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-21,437.06	17,012.88
合计	-21,437.06	17,012.88

25、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
新三板挂牌补贴	-	500,000.00
合计	-	500,000.00

26、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
银行理财产品利息收益	19.45	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-140.89	155,890.69
合计	-121.44	155,890.69

27、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
客户滞纳金	80,537.46	50,277.00	80,537.46
其他	298,162.47	47,006.83	298,162.47
合计	378,699.93	97,283.83	378,699.93

28、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他营业外支出	202.53	8,852.24	202.53
合计	202.53	8,852.24	202.53

29、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
政府补助	-	500,000.00
员工备用金	-	11,690.00

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	3,489,053.79	4,250,840.85
利息收入	5,877.67	6,632.51
其他	1,156,811.69	677,484.91
合计	4,651,743.15	5,446,648.27

(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
付现管理费用	1,013,663.56	787,044.53
付现销售费用	811,704.51	495,017.85
保证金、押金、备用金	3,536,171.54	2,503,904.45
银行手续费	178,112.39	102,241.61
其他	1,900,598.70	431,795.17
合计	7,440,250.70	4,320,003.61

(3) 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
处置子公司收到的现金净额	140.89	-
合计	140.89	-

30、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	-3,962,648.77	-5,465,661.37
加：资产减值准备	-21,437.06	17,012.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,608,290.15	1,337,498.88
无形资产摊销	66,012.00	66,012.00
长期待摊费用摊销	2,712,091.11	2,315,915.81
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）	-	-

补充资料	本年金额	上年金额
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）	28,657.33	-
投资损失（收益以“－”号填列）	121.44	-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-	15,694.01
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	561,201.20	364,957.45
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	466,761.13	784,810.24
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	1,459,048.53	-563,760.10
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	446,266.28	3,651,426.79
减：现金的年初余额	3,651,426.79	10,438,214.82
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,205,160.51	-6,786,788.03

（2）本年支付的取得子公司的现金净额
无。

（3）本年收到的处置子公司的现金净额
无。

（4）现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	446,266.28	3,651,426.79
其中：库存现金	6,067.00	40,265.12
可随时用于支付的银行存款	342,485.07	3,250,360.96
可随时用于支付的其他货币资金	97,714.21	360,800.71
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	446,266.28	3,651,426.79
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	-	-

31、所有权或使用权受限制的资产

无。

32、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	23.29	0.90	20.96
其中：港币	23.29	0.90	20.96

七、合并范围的变更

1、增加合并范围子公司

无。

2、减少合并范围子公司

广州圳和仓储服务有限公司

根据公司 2018 年 6 月 14 日第一次临时股东大会决议，将注册资本 500 万元，实缴出资 47 万元的广州圳和仓储服务有限公司进行注销。公司注销的原因为：广州圳和公司在工商注册及税务登记等设立程序中，因员工操作的失误，导致广州圳和公司的纳税人类别不符合公司的要求，无法按照现有注册信息合理可持续的经营，故公司决定注销广州圳和公司。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海圳和仓储服务有限公司	上海	上海	仓储	100.00	-	投资设立
广州圳合仓储服务有限公司	广州	广州	仓储	100.00	-	投资设立
北京圳和科技服务有限公司	北京	北京	仓储	100.00	-	投资设立
深圳圳和大众科技有限责任公司	深圳	深圳	仓储	100.00	-	投资设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

3、在合营企业或联营企业中的权益

无。

4、重要的共同经营

无。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。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，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受

底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币有关，本公司以港币与控股股东进行往来划款，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。

本公司外汇风险管理政策：为进一步支持公司国际业务快速推进，并有效防范国际结算风险，公司将密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响，尽量减少外币往来，加强外汇风险管控。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，兼有股票融资、发行债券、定向募集、境内外银行融资等多种融资渠道，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司对外部负债的使用情况进行监控并确保遵守融资协议进行到期还款。

（二）金融资产转移

无。

（三）金融资产与金融负债的抵销

无。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中国大众仓储有限公司	香港	仓储服务	HKD10000.00	48.7	48.7

注：母公司控股股东李仲豫先生为本公司实际控制人。

2、本公司的子公司情况

见附注八、1、在子公司中的权益

3、本公司的合营和联营企业情况

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市圳阳投资发展有限公司	股东
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	股东
卢全章	董事
孙东伟	董事
刘军	董事、财务负责人
郑景森	董事
胡力元	监事主席
龙世忠	监事
徐伟中	监事
孙红霞	董秘
吴翠兰	股东李仲豫母亲

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

（2）关联受托管理/委托管理情况

无。

（3）关联承包情况

无。

（4）关联租赁情况

公司从 2011 年开始租赁吴翠兰名下位于深圳市南山区蛇口工业三路华达工业大厦 4 栋 3 层 BC-2 的房屋作为仓储场所。2018 年支付租金 864,000.00 元。

（5）关联担保情况

无。

(6) 关联方资金拆借

无。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(8) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	109.19	85.95

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
龙世忠	-	-	10,000.00	-
合计	-	-	10,000.00	-

(2) 应付项目

无。

十一、承诺及或有事项

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	18,728,223.00	16,150,460.61
资产负债表日后第 2 年	17,908,674.12	14,893,873.63
资产负债表日后第 3 年	12,720,078.12	13,456,234.72
以后年度	8,214,871.80	20,852,323.62
合计	57,571,847.04	65,352,892.58

十二、资产负债表日后事项

1、股票发行情况

公司原注册资本为 1,000 万元，股本 1,000 万元。根据公司 2018 年 12 月 12 日第二届第三次董事会决议和 2019 年 1 月 3 日召开的 2019 年第一次临时股东大会批准的《股票发行方案》，公司拟向李仲豫、深圳市同信盈创业投资管理有限公司发行不超过 695 万股（含 695 万股）普通股股票。公司截止 2019 年 1 月 10 日向李仲豫、深圳市同信盈创业投资管理有限公司发行 695 万股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行认购价格为人民币 2.88 元，共计募集人民币 2,001.60 万元。经此发行，注册资本变更为人民币 1,695.00 万元。

2、2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则的影响

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”），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

3.公司收购资产情况

根据公司 2019 年 2 月 21 日召开的第二届董事会第五次会议审议通过《关于公司拟收购关联方深圳市航海世纪网络有限公司 100%的股权》的议案：公司拟收购广东厚成实业发展有限公司持有的深圳市航海世纪网络有限公司（以下简称“航海世纪”）的 80%的股权，交易的价格为 1 元；公司拟收购深圳市小胖投资管理有限公司所持有航海世纪的 20%的股权，交易的价格为 1 元。本次交易为关联交易，公司实际控制人、董事及总经理李仲豫担任深圳市航海世纪网络有限公司控股股东（即广东厚成实业发展有限公司）的总经理、执行董事，为深圳市航海世纪网络有限公司的实际控制人，担任深圳市航海世纪网络有限公司的执行董事及总经理。

十三、其他重要事项

无。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	6,818.62	39,633.02
合计	6,818.62	39,633.02

（1）应收票据

无。

（2）应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,177.49	100.00	358.87	5.00	6,818.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
合计	7,177.49	100.00	358.87	5.00	6,818.62

(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	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	41,718.97	100.00	2,085.95	5.00	39,633.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	41,718.97	100.00	2,085.95	5.00	39,633.02

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

无。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,177.49	358.87	5.00
合计	7,177.49	358.87	5.00

C、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

无。

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 1,727.08 元。

③本年实际核销的应收账款情况

无。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 3,145.58 元，占应收账款

年末余额合计数的比例 43.83%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 157.28 元。

⑤因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

⑥转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,295,541.39	3,590,031.29
合计	1,295,541.39	3,590,031.29

（1）应收利息

无。

（2）应收股利

无。

（3）其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,295,541.39	100.00	1,052.89	0.08	1,294,488.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,295,541.39	100.00	1,052.89	0.08	1,294,488.50

（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其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,610,760.10	100.00	20,728.81	0.59	3,590,031.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,610,760.10	100.00	20,728.81	0.59	3,590,031.29

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	21,057.66	1,052.89	5.00
合计	21,057.66	1,052.89	5.00

C、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
无风险组合	1,274,483.73	-	-
合计	1,274,483.73	-	-

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	-	1,727,377.24
员工借支、备用金	-	56,121.98
押金、保证金	1,256,533.38	1,413,008.00
其他	39,008.01	414,252.88
合计	1,295,541.39	3,610,760.10

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 19,675.92 元。

④本年实际核销的其他应收款情况

无。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额 520,608.28 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 40.18%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

⑥涉及政府补助的应收款项

无。

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,560,000.00	-	11,560,000.00	6,350,000.00	-	6,350,000.00
合计	11,560,000.00	-	11,560,000.00	6,350,000.00	-	6,350,000.00

(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
上海圳和仓储服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
广州圳和仓储服务有限公司	470,000.00	-	470,000.00	-	-	-
广州圳合仓储服务有限公司	780,000.00	1,140,000.00	-	1,920,000.00	-	-
深圳圳和大众科技有限责任公司	100,000.00	190,000.00	-	290,000.00	-	-
北京圳和科技服务有限公司	-	4,350,000.00	-	4,350,000.00	-	-
合计	6,350,000.00	5,680,000.00	470,000.00	11,560,000.00	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

无。

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,389,881.82	10,786,772.75	12,231,118.72	11,691,524.96
其他业务	-	-	-	-
合计	14,389,881.82	10,786,772.75	12,231,118.72	11,691,524.96

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置银行理财产品收益	19.45	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-361,568.68	-
合计	-361,549.23	-

十五、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-
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	-	-

项目	金额	说明
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	378,497.40	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-121.44	-
小计	378,375.96	-
所得税影响额	-	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	378,375.96	-

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-96.80	-0.3963	-0.3963
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-106.05	-0.4341	-0.4341

深圳迷你仓仓储股份有限公司

二〇一九年四月二十三日

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：

公司董事会秘书办公室