

上海经佳文化产业投资股份有限公司
ShangHai JingJia Cultural Industry
Investment. Co., Ltd.

2018

年度报告



公司年度大事记



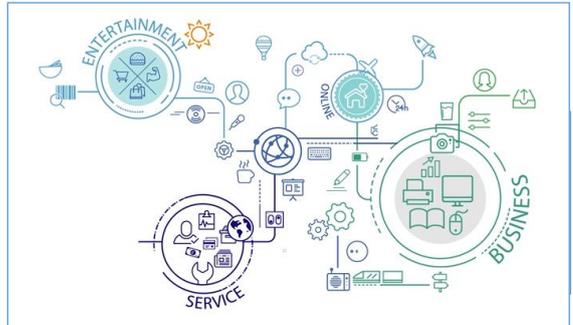
2018年5月，创新层挂牌名单正式发布，经佳文化不断加强内部治理，提高业务水平，连续两年进入创新层。



2018年5月，经佳文化携上海市航空协会专家与上海电气集团、上海交运集团、上海纺织集团举行“环球航空产业园区研讨会”，推进嘉定项目落地。



2018年6月，经佳文化邀请上海市工商联举行“海纳百川、打造上海海派文化名片”专题研讨会，探讨新形势下如何更好迎合文创产业发展趋势。



2018年10月，活力矩阵园区运营服务云平台获得了中华人民共和国国家版权局认证的计算机软件著作权。



2018年11月，“世界城市日-上海论坛”嘉定分论坛在嘉定航空智谷园区举行，经佳文化协助嘉定区相关部委完成活动的组织工作。



2018年12月，经佳文化旗下项目成立杨浦区工商联信息大厦商会，上海市统战部副部长、上海市工商业联合会党组书记赵福禧等到会并表示祝贺。

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	24
第六节	股本变动及股东情况	27
第七节	融资及利润分配情况	29
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	31
第九节	行业信息	34
第十节	公司治理及内部控制	36
第十一节	财务报告.....	40

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、经佳文化	指	上海经佳文化产业投资股份有限公司
股东大会	指	上海经佳文化产业投资股份有限公司股东大会
董事会	指	上海经佳文化产业投资股份有限公司董事会
监事会	指	上海经佳文化产业投资股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
会计师事务所、信永中和、信永中和会计师事务所	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所	指	北京金诚同达(上海)律师事务所
主办券商、国金证券	指	国金证券股份有限公司
上海迎佳、迎佳	指	上海迎佳企业发展有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人赵丽佳、主管会计工作负责人沈立扬及会计机构负责人（会计主管人员）沈立扬保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)会计师事务所对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
项目出租率风险	项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标，如果公司承租的物业项目(含现有项目、未来新增项目)出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降，则短期将对公司的盈利能力产生不利影响。
业主违约和政府行为风险	公司在物业项目运营中,通常与业主签署长期租赁协议,项目产权归业主方所有，公司在较长时间内获得承租物业项目的运营权。报告期内公司上游物业供应商来源相对单一，截至 2018 年 12 月 31 日,承租运营的物业项目仅三个。尽管公司与业主签署的租赁协议中已经明确约定了一旦发生物业租赁提前终止后业主方的补偿责任，但如果发生业主提前终止租约收回房产

	或因政府行为导致的物业收回，仍将可能会对公司正常业务开展和盈利造成不利影响。
公司治理风险	报告期内,公司依据《公司法》、《非上市公众公司监管办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》等有关规定,并参照上市公司治理的要求建立起来的,现行公司治理机构以保护股东尤其是中小股东的权利为根本出发,不断完善法人治理结构,健全公司内部管理和控制制度。但由于股份公司成立时间尚短,短期内个别治理方面或有不规范的风险。
实际控制人不当控制风险	公司实际控制人赵丽佳直接持有公司 12.85%的股份,迎佳发展持有本公司 85.48%的股份,赵丽佳持有迎佳发展 99%股权,合计控制公司 98.33%的股份。赵丽佳现担任公司董事长兼总经理,在公司重大决策和日常经营管理上均可实施控制,公司存在被实际控制人不当控制的风险。
资产负债率过高风险	报告期内,公司生产经营资金的主要来源是银行借款。截至 2018 年 12 月 31 日,短期借款 4,150 万元,长期借款 960 万元,一年内到期的非流动负债 1,126 万元,资产负债率 69.75%,流动比率 0.22,存在一定的偿债风险和运营风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	上海经佳文化产业投资股份有限公司
英文名称及缩写	ShangHaiJingJia Cultural Industry Investment.co ltd
证券简称	经佳文化
证券代码	836916
法定代表人	赵丽佳
办公地址	上海市虹口区曲阳路 800 号商务中心 2709 室

二、联系方式

董事会秘书	陶碧颖
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	021-55896289
传真	021-55896289
电子邮箱	jjdm@shminga.com
公司网址	www.shjinga.com
联系地址及邮政编码	上海市虹口区曲阳路 800 号商务中心 2709 室
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	上海市虹口区曲阳路 800 号商务中心 2709 室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2012 年 5 月 22 日
挂牌时间	2016 年 4 月 25 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L72 租赁和商务服务业-商务服务业-企业管理服务-其他企业管理服务
主要产品与服务项目	为科技创新企业和文化创意企业提供基础办公租赁及配套增值服务
普通股股票转让方式	集合竞价
普通股总股本（股）	38,896,753
优先股总股本（股）	0
控股股东	上海迎佳企业发展有限公司
实际控制人及其一致行动人	赵丽佳

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	913100005964407868	否
注册地址	上海市杨浦区松花江路 99 号 4 号楼 327 室	否
注册资本	38,896,753.00	否

五、中介机构

主办券商	国金证券
------	------

主办券商办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	王亮（项目合伙人）、罗来荣
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 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

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	80,569,270.66	75,101,335.38	7.28%
毛利率%	31.43%	31.87%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	3,507,297.98	3,420,269.35	2.54%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,000,370.34	929,800.71	115.14%
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）	6.67%	7.33%	-
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）	3.80%	1.99%	-
基本每股收益	0.09	0.09	0.00%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	179,673,381.44	151,594,588.25	18.52%
负债总计	125,314,691.28	100,743,196.07	24.39%
归属于挂牌公司股东的净资产	54,358,690.16	50,851,392.18	6.90%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.40	1.31	6.90%
资产负债率%（母公司）	69.75%	66.46%	-
资产负债率%（合并）	69.75%	66.46%	-
流动比率	21.57%	21.55%	-
利息保障倍数	2.51	2.72	-

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	19,222,725.24	14,958,144.13	28.51%
应收账款周转率	538.28%	806.00%	-
存货周转率	0.00%	0.00%	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	18.52%	-3.88%	-
营业收入增长率%	7.28%	20.91%	-
净利润增长率%	2.54%	208.85%	-

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	38,896,753	38,896,753	0.00%

计入权益的优先股数量	0	0	0.00%
计入负债的优先股数量	0	0	0.00%

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	1,097,280.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	911,956.85
非经常性损益合计	2,009,236.85
所得税影响数	502,309.21
少数股东权益影响额（税后）	0.00
非经常性损益净额	1,506,927.64

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
应收票据及应收账款	0.00	7,972,654.70		
应收账款	7,972,654.70	0.00		
应付票据及应付账款	0.00	24,442,088.26		
应付账款	24,442,088.26	0.00		
其他应付款	19,990,255.33	20,124,870.71		
应付利息	134,615.38	0.00		

财政部于2018年6月15日颁布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对企业财务报表格式进行相应调整，本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，对2017年度的财务报表列报项目进行调整。

九、业绩预告、业绩快报的差异说明

√适用 □不适用

1. 营业利润

年报本期发生额比快报披露的发生额减少了 1,043,773.58 元，减少比例为 20.86%；其主要原因是其他收益重分类至营业外收入及调整成本中中长期待摊费用摊销。

2. 利润总额

年报本期发生额比快报披露的发生额增加了 746,463.27 元，增加比例为 14.92%；其

主要原因是调整成本中长期待摊费用摊销。

3、归属于挂牌公司股东的净利润

年报本期发生额比快报披露的发生额增加了 432,177.63 元，增加比例为 14.05%；其主要原因是调整成本中长期待摊费用摊销。

4、归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润

年报本期发生额比快报披露的发生额增加了 432,177.63 元，增加比例为 27.56%；其主要原因是调整成本中长期待摊费用摊销。

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

公司致力于成为中国领先的科技产业生态服务商，报告期内，公司坚持聚焦航天航空、人工智能和生物医药三大核心高新产业，结合上海构建“五个中心”的发展布局，探索“产业+资本”、“基金+基地”、“服务+大赛”、“国内+国外”的产业运营新模式，为公司搭建“产业生态运营 4.0”模式赋能。

报告期内，公司继续寻找具有租赁价值提升空间的既有建筑，以长期租赁方式取得建筑物业经营权，重新进行产业定位、市场定位、产品定位，进行内部硬件及软件的设施改造，将其打造成符合产业目标、客户群体需求的产业聚集空间。于此同时，公司努力开拓新的业务，寻找新的产业载体，确保新兴产业的导入有充足的空间资源。根据产业发展特点、产业价值链及产业核心客户需求打造个性化产业综合性生态园区，集成创业、办公、研发、展示、商业配套等功能和业态。作为产业管理配套，公司搭建了拥有自主知识产权的“活力矩阵”企业服务平台，构建从产业聚焦、集成服务、大数据三个维度的“企业生态社群”；提供集科创孵化，公共服务，行业联盟等一体化的综合服务。

核心竞争力分析：

经佳文化以上海为核心，联动长三角，驱动全球战略；聚焦航空产业、人工智能、生物医药三大产业领域，构建全产业链生态链，致力于成为智能制造、新兴产业垂直领域的领导者，提供集科创孵化，公共服务，行业联盟等一体化综合服务。围绕其战略目标和战略定位，经佳文化的竞争优势主要体现在以下几个方面：

公司战略选址能力突出。公司管理团队深耕于上海，有着数十年的上海地产行业的经验，在上海的区位优势明显，目前公司运营的项目地理位置优势都较为突出，都位于中心城区且交通便利。公司在不断夯实巩固目前项目位置优势的基础上，逐步开拓新的储备项目。

公司可以将产业招商与服务相结合。经佳文化不断在产品打造，产业链构建，集成服务上下功夫，用信息化手段和大数据分析，提升运营效率，通过线上线下融合，形成了数据沉淀。

公司有产业集聚的优势。经佳文化聚焦科技与文化产业，重点围绕航天航空、人工智能和生物医药三个方面，专注在一个领域垂直深耕，拥有产业集群的禀赋优势。

公司打造了贯穿中小企业全生命周期的企业服务平台。公司搭建了拥有自主知识产权的“活力矩阵”企业服务平台，构建从产业聚焦、集成服务、大数据三个维度的“企业生态社群”；提供集科创孵化，公共服务，行业联盟等一体化综合服务。

公司拥有丰富的教育资源，与国内外高校有紧密合作。经佳文化与美国、以色列高校

有着紧密联系，同时也与国内知名高校有战略合作，助力院校科研成果转化。

经佳文化根据自身具有的上下游的优势，将线上线下结合起来，利用线下的园区管理和线上的“活力矩阵”服务平台，根据企业在自身发展不同阶段的不同要求，为就业苗圃、孵化器、加速器、成熟产业园区提供不同层次的定制服务。公司具备的竞争优势能充分为企业战略服务，企业战略又能反过来强化竞争优势，形成良性循环。

报告期内变化情况：

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

具体变化情况说明：

无

二、经营情况回顾

（一）经营计划

报告期内，公司实现营业收入 8,060 万元，同比增长 7.28%；实现净利润 351 万元，同比增长 2.54%；总资产达 17,967 万元，同比增长 18.52%。在整体经济发展暂缓的大环境下，公司仍然求新求变，厚积薄发，为下一年的经营绩效的提升积蓄力量：

1、经佳文化再次进入创新层。2018 年 5 月全国股转系统正式发布名单，经佳文化继 2017 年之后，第二次成功维持创新层，在一万多家的新三板企业中脱颖而出。

2、输出管理工作稳进推行。虹口创客服务中心是公司的输出管理试点项目。2018 年 5 月中国创翼上海市创业大赛在虹口创客中心顺利举行，同时也迎来了虹口创客的开业典礼，与会领导及专家高度评价公司的管理及运营模式。报告期内，虹口创客共入驻企业 23 家，新增就业 119 人，服务对象 50 家，创造劳动就业并且辐射八个街镇，同时也被评为上海市创业孵化示范基地

3、现有项目管理水平提高。报告期内，公司集邮项目及时调整了项目招商策略及发展战略，完成了业态调整，5 月份出租率达 100%。公司华升项目在 2018 年 12 月成立了上海信息技术大厦商会。大会当天选举了 5 位企业家作为会长、副会长，商会成立的愿景是构建企业家的服务生态。中共上海市委统战部副部长、上海市工商业联合会党组书记赵福禧、杨浦区区委常委、区统战部部长程秀明等市区级领导到会祝贺。

4、信息化赋能。公司和用友合作搭建的企业 ERP 系统于 2018 年 7 月 2 日正式上线，

公司信息化管理全面实现。同时在报告期内，“活力矩阵园区运营服务云平台 V1.0”获得中华人民共和国国家版权局计算机软件著作权登记，平台获得知识产权认证。

5、公司内部开展服务前置工作。人事行政服务中心根据企业发展要求，调整人才结构，出台了一系列的绩效优化政策，推动赛马计划、读书会、线上培训等一系列企业文化建设，让员工充分发挥自我的同时，积极奋进，不断学习提高自我，为公司高速稳健的发展提供了强有力的保障。

（二）行业情况

产业园区是指以促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。

自我国实行改革开放以来，政府已颁布了一系列支持经济特区、开发区和建设的特殊政策，极大地激发了经济特区、开发区和产业园区的发展，对中国经济发展发挥了重大的作用，我国相继推出来一系列区域发展规划或区域试点，包括区域发展规划、金融综合改革试验区、承接示范区以及各种各样的改革试点，里面包含着很多创新的机会。

随着经济的发展和政策的推动，各地的产业园区都开始逐步进行战略转型升级，由注重规模的粗放式发展转向注重质量的集约式发展，而且产业结构也由制造业为主导转向制造业和服务业相结合的模式。标准化厂房、创业大厦、孵化器、产业综合体等产业地产逐步兴起，使得园区开发已不仅仅是招商引资的载体，产业地产开发和运营本身就成了一种房地产业务。

产业地产开发和运营离不开产业的资本战略的和产业园区本身的招商运营。近年来，产业地产的开发合作形式越来越多样化，以土地入股、物业入股、产业投资基金等多种形式投资园区企业，形成了资本运作-园区开发-产业集聚之间的良性循环，加速了园区的开发建设。同时，产业招商也向精细化发展，在园区开发之初就开始定向式招商，围绕产业招商构建全方位的服务能力，细化产业项目招商的流程和规范，使整个招商工作更具系统性和有序性。在未来的十年至二十年间，产业园区行业规模将不断扩大，这个市场也将诞生一批更专业更精细的产业地产投资服务商。

（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	8,237,797.77	4.58%	3,836,039.59	2.53%	114.75%
应收票据与应收账款	14,115,440.63	7.86%	7,972,654.70	5.26%	77.05%
存货	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
投资性房地产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
固定资产	1,100,023.09	0.61%	1,000,255.08	0.66%	9.97%
在建工程	0.00	0.00%	1,097,414.52	0.72%	-100.00%
短期借款	41,500,000.00	23.10%	34,500,000.00	22.76%	20.29%
长期借款	9,600,000.00	5.34%	6,326,923.04	4.17%	51.73%
无形资产	1,174,572.01	0.65%	0.00	0.00%	-

资产负债项目重大变动原因：

货币资金本期期末金额8,237,797.77元，与上年期末相较上涨114.75%，原因：报告期内收款情况良好，产生较多的留存资金。

应收票据与应收账款本期期末金额14,115,440.63元，与上年期末相较上涨77.05%，原因：报告期内新增客户数量较多，故确认的应收金额明显上升。

在建工程本期期末金额0.00元，与上年期末相较减少100.00%，原因：报告期内用友NC系统达到可使用状态，从在建工程转入无形资产。

长期借款本期期末金额9,600,000.00元，与上年期末相较上涨51.73%，原因：报告期内新增南京银行贷款。

无形资产本期期末金额相较上期末增加1,174,572.01元，原因：报告期内用友NC系统达到可使用状态，从在建工程转入无形资产。

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	80,569,270.66	-	75,101,335.38	-	7.28%
营业成本	55,248,896.23	68.57%	51,164,844.30	68.13%	7.98%
毛利率	31.43%	-	31.87%	-	-
管理费用	13,363,726.59	16.59%	12,998,373.33	17.31%	2.81%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
销售费用	1,298,769.19	1.61%	1,209,389.14	1.61%	7.39%

财务费用	3,819,434.19	4.74%	3,880,643.92	5.17%	-1.58%
资产减值损失	2,623,186.15	3.26%	836,996.46	1.11%	213.40%
其他收益	219,000.00	0.27%	580,471.88	0.77%	-62.27%
投资收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
公允价值变动收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
资产处置收益	0.00	0.00%	24,000.07	0.03%	-100.00%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
营业利润	3,960,726.40	4.92%	5,209,081.47	6.94%	-23.96%
营业外收入	1,790,236.85	2.22%	1,519,786.47	2.02%	17.80%
营业外支出	0.00	0.00%	47,200.00	0.06%	-100.00%
净利润	3,507,297.98	4.35%	3,420,269.35	4.55%	2.54%

项目重大变动原因：

资产减值损失本期金额2,623,186.15元，与上年相较上涨213.40%，原因为：报告期内坏账收回较2017年减少。

其他收益本期金额219,000.00元，与上年相较减少62.27%，原因为：报告期内取得的中小企业发展专项资金较去年扶持资金金额减少。

资产处置收益本期金额0.00元，与上年相较减少100.00%，原因为：报告期内未处置资产。

营业外支出本期金额0.00元，与上年相较减少100.00%，原因为：报告期内未发生营业外支出。

(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	61,545,282.08	59,858,813.75	2.82%
其他业务收入	19,023,988.58	15,242,521.63	24.81%
主营业务成本	42,262,172.47	40,836,854.93	3.49%
其他业务成本	12,986,723.76	10,327,989.37	25.74%

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%
华升大厦出租	37,627,479.17	46.70%	37,874,727.07	50.43%
集邮大厦出租	23,917,802.91	29.69%	21,984,086.68	29.27%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

本年收入构成无重大变动。

(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	上海汤晟酒店有限公司	7,090,104.54	8.80%	否
2	苏力（桔子水晶酒店）	6,924,858.91	8.59%	否
3	上海力汇餐饮管理有限公司	4,391,352.40	5.45%	否
4	儋州中润旅游开发有限公司	3,852,709.95	4.78%	否
5	上海麦玎餐饮管理有限公司	3,458,155.68	4.29%	否
合计		25,717,181.48	31.91%	-

(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	上海邮政实业开发总公司	31,272,396.00	56.60%	否
2	国网上海市电力公司	4,752,233.37	8.60%	否
3	上海佳盾保安服务有限公司	2,102,641.50	3.81%	否
4	上海华誉环境服务有限公司	758,490.57	1.37%	否
5	上海文宇建设集团有限公司	693,633.33	1.26%	否
合计		39,579,394.77	71.64%	-

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	19,222,725.24	14,958,144.13	28.51%
投资活动产生的现金流量净额	-35,036,400.43	-18,909,580.79	85.28%
筹资活动产生的现金流量净额	20,215,433.37	6,304,122.64	220.67%

现金流量分析：

经营性活动产生的现金流量净额本期金额 19,222,725.24 元，与上年相比增加 28.51%，

原因为：报告期内收款情况良好，期末现金及其等价物结余较多。

投资活动产生的现金流量净额本期金额-35,036,400.43 元，与上年相较减少 85.28%，原

因为：报告期内新增项目前期投入款增加。

筹资活动产生的现金流量净额本期金额 20,215,433.37 元，与上年相较上涨 220.67%，原

因为：报告期内新增南京银行长期借款。

(四) 投资状况分析**1、主要控股子公司、参股公司情况**

2017年6月28日，本公司召开第一届董事会第十六次会议，会议审议通过了《关于设立子公司上海佳耘企业管理咨询有限公司的议案》。

上海佳耘企业管理咨询有限公司（以下简称“上海佳耘”）系由本公司组建的有

限责任公司，上海佳耘于 2017 年 7 月 6 日领取了上海市杨浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码：91310109MA1G5C6T9U 号《营业执照》，公司注册资本 200 万元，经营期限：2017 年 07 月 06 日至不约定期限；住址：上海市虹口区广纪路 173 号 1001-1007 室 163T；法人代表：赵丽佳。

经营范围：企业管理咨询，房地产咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，从事计算机、网络信息，系统集成科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，广告设计、制作、代理、发布，文化艺术交流活动策划，企业登记代理，物业管理，创意服务，会展会务服务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；销售通信设备及相关产品，计算机、软件及辅助设备，办公设备，办公用品，文化用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资，上海佳耘企业管理咨询有限公司尚未开展业务。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

（五）研发情况

研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0.00	0.00
研发支出占营业收入的比例	0.00%	0.00%
研发支出中资本化的比例	0.00%	0.00%

研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员总计	0	0
研发人员占员工总量的比例	0.00%	0.00%

专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况：

无

（六）非标准审计意见说明

1. 非标准审计意见说明

□适用 √不适用

2. 关键审计事项说明

1、营业收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>于2018年度,上海经佳公司报表中营业收入8,056.93万元,营业收入金额重大且为关键业绩指标,从而存在管理层为了达到特定目的或期望而操纵收入确认的固有风险,因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>财务报表对营业收入的披露请参考财务报表附注三、14及附注五、21。</p>	<p>1、我们了解、评估了管理层对销售业务自合同审批至收入确认的销售流程中的内部控制的设计,并测试了关键控制执行的有效性;</p> <p>2、我们通过了解销售业务的经营模式特点,抽样检查销售业务合同中风险转移条款,参考同行业类似销售业务收入确认,对收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估,进而复核了收入确认政策的准确性;</p> <p>3、我们对收入实施了分析程序,分析了解毛利率变动情况,并与同行业毛利率进行对比;</p> <p>4、我们实地查看了租赁资产的使用情况;</p> <p>5、我们采用抽样方式对收入确认相关的支持性文件(包括合同、租房交接单、水电费记录、发票等)进行了检查;</p> <p>6、我们针对资产负债表日前后确认的收入核对了收入确认相关的支持性文件,以评估收入是否在恰当的期间确认;</p> <p>7、我们采用抽样方式选取客户对其年度交易额、应收账款结余额实施了函证程序。</p>

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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
应收票据及应收账款	0.00	7,972,654.70		
应收账款	7,972,654.70	0.00		
应付票据及应付账款	0.00	24,442,088.26		
应付账款	24,442,088.26	0.00		
其他应付款	19,990,255.33	20,124,870.71		

单位：元

应付利息	134,615.38	0.00		
------	------------	------	--	--

财政部于2018年6月15日颁布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，对2017年度的财务报表列报项目进行调整。

(八) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

(九) 企业社会责任

报告期内，公司积极开展扶贫和帮扶工作，回馈社会，依法保护债权人、员工、客户等利益相关方的合法权益。

1、爱心助学，经佳文化曾向上海财经大学捐款80万设立的“经佳创新创业奖教奖学金”，再次评选了学术奖、创业奖、教学奖三个专项，为企业未来发展做好了人才储备。

2、不忘初心，回馈社会。2018年12月6日下午，在区工商联和江浦党工委的关心指导下，在大厦100多家企业共同努力下，上海信息技术大厦商会正式成立。大会当天选举了5位企业家作为会长、副会长，帮助园区内企业更好地成长。

3、爱心关怀，爱心帮困。公司关心员工身心健康，组织了夏季“送清凉”、冬季“送温暖”、中秋送福利等工作，给一线员工带去了公司的关怀。同时公司还组织了各式各样的文体活动关怀员工，体现“快乐工作，快乐生活”的公司理念。

三、持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构独立，具有良好的自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等重大内部控制体系运行良好；主营业务突出，主要财务指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍皆有大幅加强；无违法、违规行为发生。公司具备良好的持续经营能力。

四、未来展望

(一) 行业发展趋势

城市是人类文明的结晶。现代城市的快速发展，也给城市居民带来了挑战。重构城市的宜居性，必然建立在对现有建筑的改造升级之上。导入战略新兴产业，开辟税源，能够支持城市的可持续发展。利用信息技术，汇聚人类智慧，开发城市资源，建设智慧城市，实现人、城市与环境和諧发展，已经取得广泛共识。公司明其德，恒其志，身践力行，集聚科技、文化企业，建设智慧园区，汇入智慧城市建设。

(二) 公司发展战略

公司致力于成为中国领先的科技产业生态服务商。目前公司继续寻找具有租赁价值提升空间的既有建筑，以长期租赁方式取得建筑物业经营权，重新进行产业定位、市场定位、产品定位，进行内部硬件及软件的设施改造，将其打造成符合产业目标、客户群体需求的产业聚集空间。于此同时，公司努力开拓新的业务，寻找新的产业载体，确保新兴产业的导入有充足的空间资源。根据产业发展特点、产业价值链及产业核心客户需求打造个性化产业综合性生态园区，集成创业、办公、研发、展示、商业配套等功能和业态。作为产业管理配套，公司搭建了拥有自主知识产权的“活力矩阵”企业服务平台，构建从产业聚焦、集成服务、大数据三个维度的“企业生态社群”；提供集科创孵化，公共服务，行业联盟等一体化综合服务。公司发展目标：

1、成为领先的科技产业生态服务商。聚焦航天航空、人工智能和生物医药三大核心高新产业，以技术与资金的全球联动为目标，开展平台搭建、基金扶持与联盟文化构建，帮助企业完成产业升级。

2、立足上海，向长三角衍生发展。公司通过“提高产品的研发能力、提高产品的整合能力、提高管理能力、提高人才聚合能力”这四个提高，形成可复制、可扩展、可盈利的成熟的商业模式，立足上海，快速发展。

（三） 经营计划或目标

公司未来将围绕自身定位和发展战略继续推广企业业务、信息交流、资源共享等服务积累行业口碑，形成产业聚焦，扩大市场影响，提升综合竞争优势。在企业管理中，采用机制创新模式，以小团队的运行机制，快速捕捉市场热点，提高园区运营管理能力，增强客户体验，取得附加增值、业务创收。

（四） 不确定性因素

公司在拓展项目过程中，可能会因为政策、业主等方面的问题影响项目的实际进度。

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、 项目出租率风险

项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标，如果公司承租的物业项目（含现有项目、未来新增项目）出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降，则短期将对公司的盈利能力产生不利影响。

主要对策：公司对出租率风险的控制主要通过执行不同的销售策略来实现，对于新项目，将分设预热期、热销期、强销期三个阶段，循环递进，最大程度降低工程对出租率的

影响；对于既有项目，一方面要提升服务品质，增加租户粘性，提高续签率，一方面要做好退租预警，在退租前，完成新租户签约工作。

2、业主违约和政府行为风险

公司在物业项目运营中，通常与业主签署长期租赁协议，项目产权归业主方所有，公司在较长时间内获得承租物业项目的运营权。报告期内公司上游物业供应商来源相对单一，截至2018年12月31日，公司承租运营的物业项目仅三个。尽管公司与业主签署的租赁协议中已经明确约定了一旦发生物业租赁提前终止后业主方的补偿责任，包括但不限于补偿公司因改建支出按15年折旧分摊未分摊完毕的剩余款项。但如果发生业主提前终止租约收回房产或因政府行为导致的物业收回，仍将可能会对公司正常业务开展和盈利造成不利影响。

主要对策：公司致力于成为中国领先的科技和文化产业的集成服务提供者。公司通过产业招商，协助政府进行产业升级，增加社会就业，创造税收；通过楼宇改造，提升楼宇品质，为业主提供持续稳定的收益。公司致力于承担社会责任，缔造业主、租户共生共长的城市生态群落。

3、公司治理风险

报告期内，公司依据《公司法》、《非上市公众公司监管办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关规定，并参照上市公司治理的要求建立起来的，现行公司治理机构以保护股东尤其是中小股东的权利为根本出发，不断完善法人治理结构，健全公司内部管理和控制制度。但由于股份公司成立时间尚短，短期内个别治理方面或有不规范的风险。

主要对策：加强公司管理层对公司管理制度的学习和理解，在去年建立了《财务管理制度》、《采购内部控制制度》、《工程项目内控规范》、《招聘调配制度》等一系列规章制度及实施OA\I8等管理系统的基础上，今年进一步规范了公司的《合同管理制度》和《固定资产管理制度》，也审议通过了《年报重大差错责任追究制度》，提高公司治理水平、规范公司运作。

（四）资产负债率过高的风险

报告期内，公司生产经营资金的主要来源是银行借款。截至2018年12月31日，短期借款4,150万元，长期借款960万元，一年内到期的非流动负债1,126万元，资产负债率69.75%，流动比率0.22，存在一定的偿债风险和运营风险。

主要对策：公司会进一步拓宽融资渠道，加强公司运营过程的管理，使投资项目尽快发挥效益，以降低投资风险。准确把握公司所处的环境，准确预测利润，合理控制负债带来的风险。加强对公司资金运行情况的监控力度，最大限度地提高资金使用率。

（五）实际控制人不当控制风险

公司实际控制人赵丽佳直接持有公司12.85%的股份，迎佳发展持有本公司85.48%的

股份，赵丽佳持有迎佳发展 99%股权，赵丽佳可通过迎佳发展控制公司 85.48%的股份，合计控制公司 98.33%的股份。赵丽佳现担任公司董事长兼总经理，在公司重大决策和日常经营管理上均可实施控制，公司存在被实际控制人不当控制的风险。

主要对策：一方面，通过完善法人治理结构来规范股东行为，公司章程规定了关联交易决策的回避制度，并制定了《关联交易管理制度》，同时在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》中也做了相应的制度安排；另一方面，加快对实际控制人的股权稀释，从而优化股权。

（二）报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五（一）
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五（二）
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五（三）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五（四）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	1,346,150.00		1,346,150.00	2.48%

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

未结案件的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

无。

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

报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响：

无。

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0.00	0.00

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	0.00	0.00
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0.00	0.00
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	880,900.00	880,900.00

（三）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
上海迎佳企业发展有限公司	提供借款	6,000,000.00	已事前及时履行	2018年5月16日	2018-023
赵丽佳	提供担保	7,000,000.00	已事前及时履行	2018年8月17日	2018-035
赵丽佳	提供担保	45,000,000.00	已事前及时履行	2018年11月5日	2018-047
上海迎佳企业发展有限公司	提供借款	15,000,000.00	已事前及时履行	2018年11月15日	2018-051

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

2018年5月，因经营和业务发展所需，公司与上海迎佳签订协议，从上海迎佳借款600万元整。

2018年8月，因经营和业务发展所需，公司拟与上海农村商业银行大柏树支行签订协议，贷款金额不超过人民币700万元整，期限拟为一年。上述贷款拟由上海中小微企业政策性融资担保基金提供信用担保，公司股东赵丽佳为公司提供连带责任保证担保。

2018年11月，因经营和业务发展所需，公司拟与上海华瑞银行股份有限公司签订协议，贷款金额不超过人民币4500万元整，期限不超过三年。上述贷款拟以赵丽佳个人房产做担保、以公司经营的集邮大厦、华升大厦形成的应收租金向上海华瑞银行股份有限公司做质押担保。具体事宜以公司与上海华瑞银行股份有限公司签署的相关合同为准。

2018年11月，因经营和业务发展所需，公司拟与关联方上海迎佳签订协议，向上海迎佳借款，金额不超过1,500万元整，2018年12月1日前借入，借款期限为6个月。其中前60日归还的借款部分不计息，尚未归还的借款部分，按人民银行半年期贷款基准利率计算利息。

以上借款都属于业务发展及经营需要，上述关联交易不存在损害股东的利益，符合全体股东及公司利益，对公司的财务状况、经营成果、业务发展的完整性和独立性不会造成不利的影响。

（四）承诺事项的履行情况

(1) 公司实际控制人、全体股东、董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺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，或其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心人员，并且承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

报告期内，公司实际控制人、全体股东、董事、监事、高级管理人员均严格履行承诺。

(2) 公司全体股东出具了《股东关于规范关联交易的承诺》，承诺尽量避免与上海经佳文化产业投资股份有限公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公允的合理价格确定。严格遵守上海经佳文化产业投资股份有限公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行。承诺不会利用关联交易转移、输送利益，不会通过经营决策权损害上海经佳文化产业投资股份有限公司及其他股东的合法权益。

报告期内，公司实际控制人、全体股东、董事、监事、高级管理人员均严格履行承诺。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	18,542,659	47.67%	0	35,149,188	90.37%
	其中：控股股东、实际控制人	17,892,659	46.00%	0	34,499,188	88.69%
	董事、监事、高管	17,892,659	46.00%	0	34,499,188	88.69%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	20,354,094	52.33%	0	3,747,565	9.63%
	其中：控股股东、实际控制人	20,354,094	52.33%	0	3,747,565	9.63%
	董事、监事、高管	20,354,094	52.33%	0	3,747,565	9.63%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		38,896,753	-	0	38,896,753	-
普通股股东人数		3				

(二) 普通股前十名股东情况

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	上海迎佳企业发展有限公司	33,250,000	0	33,250,000	85.48%	0	33,250,000
2	赵丽佳	4,996,753	0	4,996,753	12.85%	3,747,565	1,249,188
3	傅伟	650,000	0	650,000	1.67%	0	650,000
合计		38,896,753	0	38,896,753	100.00%	3,747,565	35,149,188
普通股前十名股东间相互关系说明： 赵丽佳是上海迎佳企业发展有限公司的实际控制人；傅伟与其他股东没有关联关系。							

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

上海迎佳企业发展有限公司，住所为上海市杨浦区国定路323号801-77室，成立日
--

期 2014 年 7 月 9 日，注册资本 4,000 万元，法定代表人为赵丽佳，经营范围为实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询（以上咨询不得从事经纪），建筑装饰装修建设工程设计与施工，物业管理，清洁服务，建筑机械设备租赁（不得从事金融租赁）；建材、木材、木制品、钢材、金属材料、金属制品、装潢材料、五金交电、汽摩配件、矿产品（除专控）、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、燃料油（除危险化学品）、煤炭、建筑机械设备的销售；从事货物及技术的进出口业务；建筑装饰装修科技领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；汽车销售。

（二）实际控制人情况

赵丽佳女士，1969 年出生，中国籍，无境外永久居留权，EMBA。1993 年 5 月至今在上海明佳实业有限公司任董事；1993 年 7 月至 1999 年 4 月在上海明佳房地产经营开发有限公司任副总经理；1995 年 9 月至 2016 年在上海企点物业管理有限公司任董事；1999 年 5 月至 2004 年 12 月在上海经佳房地产营销策划有限公司任董事长；2005 年 10 月至 2017 年 2 月在上海宏源企业发展有限公司任董事长；2006 年 10 月至今在上海利欣实业发展有限公司任董事；2010 年 1 月至今在上海明佳企业发展（集团）有限公司任董事长；2010 年 7 月至 2017 年 1 月在上海劲佳实业有限公司任监事，2017 年 2 月至今在上海劲佳实业有限公司任董事长；2014 年 1 月至今在上海邮币卡交易中心股份有限公司任副董事长；2015 年 5 月 27 日至今在上海迎佳企业发展有限公司任执行董事；2012 年 4 月至 2012 年 6 月在上海经佳文化产业投资有限公司（公司前身）任董事，2015 年 7 月至今在公司任董事长兼总经理。

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

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象信託及资管产品数	募集资金用途是否变更
2017年4月20日	2017年5月18日	3.08	3,246,753	10,000,000.00	1	0	0	0	0	是

募集资金使用情况：

2017年3月10日，公司召开第一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于〈上海经佳文化产业投资股份有限公司股票发行方案〉的议案》；2017年3月26日，公司召开了2017年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于〈上海经佳文化产业投资股份有限公司股票发行方案〉的议案》。根据发行方案，公司本次发行股票数量3,246,753股，发行对象为赵丽佳，发行价格为人民币3.08元/股，共募集资金10,000,000.00元。根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“XYZH/2017 SHA30106号”《验资报告》审验，此次股票发行认购金额10,000,000元人民币缴存于公司上海银行股份有限公司市北分行募集资金专项账户（账户号码：03003189413）。

公司2017年5月8日召开第一届董事会第十四次会议，审议通过《关于变更定向发行股票募集资金用途的议案》，议案内容为：公司于2017年3月向股东赵丽佳定向发行股票募集资金，本次发行募集资金总额为1,000万元，募集资金原用途为偿还交通银行上海市分行的短期借款。现公司决定将募集资金用途变更为用于偿还南京银行股份有限公司上海分行的短期借款。该议案于2017年5月23日召开的公司2017年第四次临时股东大会表决通过。

2017年6月22日，公司经将10,000,000.00元定增款从募集资金专户划至南京银行上海分行进行还贷，由于公司提前还贷，涉及银行审批，最后于7月5日还款完毕。

募集资金不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金额资产、借与他人、委托理

财等情形。

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、 可转换债券情况

适用 不适用

五、 间接融资情况

适用 不适用

违约情况：

适用 不适用

六、 权益分派情况

(一) 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

(二) 权益分配预案

适用 不适用

未提出利润分配预案的说明：

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	年度薪酬
赵丽佳	董事长、总经理	女	1969年10月	研究生	三年	306,300.00
应国强	董事	男	1955年8月	本科	三年	0.00
黄复兴	董事	男	1979年6月	博士研究生	三年	0.00
乐燕	董事、副总经理	男	1961年10月	本科	三年	349,180.00
孙鹏	董事	男	1976年11月	研究生	三年	135,300.00
仓洁	监事会主席	女	1970年6月	本科	三年	0.00
辛亮	职工监事	男	1986年10月	本科	三年	70,860.00
唐莲琴	监事	女	1957年6月	本科	三年	0.00
陶碧颖	董事会秘书	女	1992年12月	研究生	三年	65,800.00
沈立扬	财务总监	男	1977年12月	本科	三年	186,590.40
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						4

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：

董事长、总经理和控股股东、实际控制人同为赵丽佳。

(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
赵丽佳	董事长、总经理	4,996,753	0	4,996,753	12.85%	0
合计	-	4,996,753	0	4,996,753	12.85%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
邹大山	董事	换届	无	董事换届

孙鹏	人事经理	新任	董事	前任离职
刘黄梅	董事会秘书	离任	无	因个人原因离职
刘芹羽	无	换届	无	因董事换届被选为公司董事，后因个人原因离职
陶碧颖	证券事务代表	新任	董事会秘书	前任离职
王俐	职工监事	离任	无	到龄退休
林宇红	监事	离任	无	因个人原因离职
辛亮	无	新任	职工监事	前任因工作安排调动
唐莲琴	党支部书记	新任	监事	前任因工作安排调动

报告期内董事会秘书变动情况及任职资格的说明

年初至报告期末董秘是否发生变动	原董秘离职时间	现任董秘任职时间	现任董秘姓名	是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	临时公告查询索引
是	2018年11月29日	2018年11月30日	陶碧颖	是	2018-064

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

刘芹羽女士，女，中国国籍，无境外永久居住权，1979年出生，本科学历。历任上海市北科技创业有限公司北京办事处招商经理、深圳办事处主任、副总经理、上海市北高新（集团）有限公司招商中心主任、招商总监、上海开创企业发展有限公司招商总监等，上海市北高新股份有限公司董事、副总经理。报告期内曾任上海经佳文化产业投资股份有限公司董事，现已离职，不在公司担任职务。

孙鹏，男，1976年出生，硕士学历，中国国籍，无境外永久居住权。在人力资源及行政管理领域从业20年，有大型企业人力资源管理工作经验，先后在商业地产、电子贸易、制造业等行业担任行政经理、人事行政经理、人力资源部经理等职务，2016年6月起担任上海经佳文化产业投资股份有限公司人事行政高级经理一职，现为上海经佳文化产业投资股份有限公司董事。

陶碧颖，女，1992年出生，硕士学历，中国国籍，无境外永久居住权。历任上海明佳企业发展（集团）有限公司审计经理，上海经佳文化产业投资股份有限公司证券事务代表。现为上海经佳文化产业投资股份有限公司董事会秘书。

辛亮，男，1986年出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居住权。在工程管理领域从业近10年，有相当丰富的估算及造价方面的工作经验，2018年6月在上海经佳文化产业投资股份有限公司担任成本合约副经理一职，现为公司职工监事。

唐莲琴，女，1957年出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居住权。在财会领域从事近40年，具备经济师、中级会计等相关证书。先后在大型国有企业--无线电厂及上海汇盛企业发展有限公司担任财务类负责人岗位。曾担任经佳文化董事一职，后因退

休居于二线，担任明佳集团党支部书记一职，现为公司监事。

二、员工情况

（一）在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	9	9
市场人员	4	7
技术人员	8	6
财务人员	3	3
行政人员	4	4
员工总计	28	29

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	0
硕士	5	6
本科	9	8
专科	6	8
专科以下	7	7
员工总计	28	29

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. 员工薪酬政策

公司实行人性化的管理制度，营造宽松、奋进、和谐的工作环境，同时为员工提供充足保障。为此，公司建立了科学合理的绩效考核体系及富有竞争力的薪酬制度。同时，公司依法为员工缴纳社会保险和住房公积金。目前，公司暂无离退休人员需要公司承担费用。

2. 员工培训计划

公司的培训计划分为：新员工培训、晋升前培训、技能培训和专题培训等，每年按照年初制定的培训计划展开培训工作，培训过程中注重实效，从企业内部和外部挖掘培训资源，一方面通过内部讲师、内部研讨、外训内化分享等形式，汲取工作实践的教训，传承优秀的实践经验；另一方面，通过外部资源整合，有计划吸收外部的先进工作理念和工作方法，以开阔企业视野，提升整体的工作水平。

3. 需公司承担费用的离退休职工人数

公司暂无需要承担费用的离退休职工数。

（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

公司致力于成为中国领先的科技、文化产业园区的集成服务商，据《国民经济行业分类和代码表》（GB/T 4754-2011），公司所属行业为“L72 商业服务业”大类下的“L7219 其他企业管理服务”小类；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 修订），公司所属行业为“L72 商业服务业”。

产业地产行业目前正在迎来新热潮，将引领区域运营与价值创造的某种新趋势：在产业集聚优势、区位优势的基础之上，借助城市发展的综合资源优势，依托地区经济能量、城市功能的提升，促进城市的繁荣和升级。

1. 政策状况

（1）《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》国发【2014】49号文件指出：加快科技服务业发展，是推动科技创新和科技成果转化、促进科技经济深度融合的客观要求，是调整优化产业结构、培育新经济增长点的重要举措，是实现科技创新引领产业升级、推动经济向中高端水平迈进的关键一环，对于深入实施创新驱动发展战略、推动经济提质增效升级具有重要意义。

（2）《中共中央国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》文件指出：发挥市场竞争激励创新的根本性作用，营造公平、开放、透明的市场环境，强化竞争政策和产业政策对创新。

（3）《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划纲要》该文指出：“十三五”期间，国家高新区围绕科学发展主题和加快转变经济发展方式主线，实施创新驱动发展战略，培育和发展了一批新兴产业集群，探索了经济发展新模式和辐射带动周边区域新机制，努力抢占世界高新技术产业制高点，已经初步具备了率先实施创新驱动发展战略和成为中国经济中高速增长“稳定剂”的物质基础和思想氛围。

3. 行业发展趋势预测

（1）内部发展，完成由“开发商”向“运营商”的战略转型。产业地产企业将继续改变依靠土地买卖和物业出租的传统模式，通过提升招商运营能力、孵化功能，以企业客户需求为中心，营造一个创新创业的平台，提供全方位、精准化的服务，完成由“开发商”向“运营商”的战略转型，提升企业品牌和服务的核心竞争力。

（2）外部拓展，资源并购整合将更为普遍。在 2019 年，一方面，企业之间收并购的步伐将继续，行业集中度将再度提高；另一方面，企业与金融机构的联姻将会更

为普遍，资产管理公司跨界产业地产将更加频繁。

第十节 公司治理及内部控制

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

一、公司治理

(一) 制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律法规的要求，不断完善法人治理结构、建立现代企业制度以及行之有效的内控管理体系，实现规范运作。

建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度，确保公司规范运作。公司三会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定及《信息披露制度》，保证所披露资料真实、准确、完整。管理层严格遵守三会议事规则、关联交易决策制度等制度，形成较为完整、合理的内部控制体系，保证公司的规范运作。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，小股东与大股东享有平等地位，确保全体股东能充分行使自己的合法权利。

公司现有的治理机制能够有效的提高公司治理水平和决策质量、有效的识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适的保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权力，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员因个人原因或其他原因发生变动，公司已履行规定程序，并在全国中小企业股份转让系统公告；公司股东大会、董事会和监事会的召集、召开程序符合有关法律、法规及《公司章程》等要求，公司重大决策均按照规定程序进行，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定及《信息披露制度》，保证真实、准确、完整，

没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、公司章程的修改情况

根据全国中小企业股份转让系统及《公司法》的要求，上海经佳文化产业投资股份有限公司于2018年11月9日召开2018年第三次临时股东大会决议，决议通过对《公司章程》作如下修正：

原“第五十条 召集人将在年度股东大会召开20日前以书面方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开15日前以书面方式通知各股东。”

修改为：

“第五十条 召集人将在年度股东大会召开20日前以书面或公告方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开15日前以书面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	10	审议董事会换届的议案、修改公司章程的议案、高级管理人员变更的议案、关联交易的议案、向银行申请借款的议案、关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案等。
监事会	6	审议2017年年度报告及摘要、2017年度监事会工作报告、监事人员变更、监事会换届等议案。
股东大会	7	审议2017年年度报告及摘要、修改公司章程的议案、高级管理人员变更的议案、关联交易的议案、向银行申请借款的议案、关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案等。

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

公司2018年度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，会议程序规范，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《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，公司根据《公司法》、《公司章程》、《证券法》等有关法律法规和内部控制制度，不断完善法人治理结构和健全内部控制制度，并结合公司的实际情况，对原有的制度进行修订，保证各股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司在内控制度的完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够在实践中逐步得到贯彻执行。公司股东大会、董事会、监事会、管理层均严格按照法律法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，公司各部门严格地执行各项内部控制制度。截至报告期末，公司董事会认为内部机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，能够保证各股东依法履行各种权利，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

（四） 投资者关系管理情况

公司在《公司章程》和《投资者关系管理制度》中明确了投资者关系管理架构及流程，包括投资者关系管理的内容、负责人及其职责、职能部门及其职责等内容，同时规定了投资者关系管理遵循的四项基本原则。在制度上规范了投资者关系管理机制，保障了公司信息能够充分客观地对外披露，实现了公司与投资者之间的双向沟通和良性互动。

公司通过全国股转系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）及时按照相关法律法规的要求充分进行信息披露，保护投资者权益。在日常生活中，公司通过电话、网站、电子邮件等途径与潜在投资者保持沟通联系，答复有关问题，沟通渠道畅通。

（五） 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

（六） 独立董事履行职责情况

适用 不适用

独立董事的意见：

无。

二、 内部控制**（一） 监事会就年度内监督事项的意见**

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度内的监督事项无异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面保持独立。

（一） 业务独立情况

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人

及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）资产独立

公司拥有独立完整的资产，与公司生产经营相关的资产均为公司合法拥有或使用。公司的资产独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产，资产产权界定清晰，不存在争议，公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

（三）人员独立情况

公司拥有独立的市场、招商、管理等人员，并设立人力资源部，负责制定有关劳动、人事、工资等制度，公司已建立独立的劳动、人事和工资管理体系。公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》中规定的程序选举或聘任产生。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司财务人员专职在公司工作并领取薪酬，未在其他企业兼职。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，设财务总监一名，并配备了充足的专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情况。

（五）机构独立情况

公司设立了股东大会、董事会和监事会，聘任了总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司组织结构健全，各职能部门分工明确，并制定了较为完备的内部管理制度。公司各机构和各职能部门按《公司章程》及其他管理制度独立运作，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。

（三）对重大内部管理制度的评价

本年度内公司严格按照国家相关法律法规和公司内部各项管理规章制度，建立健全公司会计核算体系，防范财务风险，保证公司生产经营活动的有序开展。

本年度内公司未发生任何重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

公司已制定《年度报告差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/>持续经营重大不确定段落
审计报告编号	XYZH/2019SHA20150
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
审计报告日期	2019年4月24日
注册会计师姓名	王亮（项目合伙人）、罗来荣
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	6
会计师事务所审计报告	
审计报告正文：	
<p>上海经佳文化产业投资股份有限公司全体股东：</p> <p style="text-align: center;">一、 审计意见</p> <p>我们审计了上海经佳文化产业投资股份有限公司（以下简称 上海经佳公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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，公允反映了上海经佳公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。</p> <p style="text-align: center;">二、 形成审计意见的基础</p> <p>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，我们独立于上海经佳公司，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。</p>	

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、营业收入确认事项

关键审计事项	审计中的应对
<p>于2018年度，上海经佳公司报表中营业收入8,056.93万元，营业收入金额重大且为关键业绩指标，从而存在管理层为了达到特定目的或期望而操纵收入确认的固有风险，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>财务报表对营业收入的披露请参考财务报表附注三、14及附注五、21。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、我们了解、评估了管理层对销售业务自合同审批至收入确认的销售流程中的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性； 2、我们通过了解销售业务的经营模式特点，抽样检查销售业务合同中风险转移条款，参考同行业类似销售业务收入确认，对收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，进而复核了收入确认政策的准确性； 3、我们对收入实施了分析程序，分析了解毛利率变动情况，并与同行业毛利率进行对比； 4、我们实地查看了租赁资产的使用情况； 5、我们采用抽样方式对收入确认相关的支持性文件（包括合同、租房交接单、水电费记录、发票等）进行了检查； 6、我们针对资产负债表日前后确认的收入核对了收入确认相关的支持性文件，以评估收入是否在恰当的期间确认； 7、我们采用抽样方式选取客户对其年度交易额、应收账款结余额实施了函证程序。

四、 其他信息

上海经佳公司管理层（以下简称 管理层）对其他信息负责。其他信息包括上海经佳公司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。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估上海经佳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上海经佳公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海经佳公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王亮（项目合伙人）

中国注册会计师：罗来荣

中国 北京

二〇一九年四月二十四日

二、财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	8,237,797.77	3,836,039.59
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	14,115,440.63	7,972,654.70
其中：应收票据			
应收账款		14,115,440.63	7,972,654.70
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、3	2,606,162.00	7,552,190.82
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		0.00	0.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.00	990,204.47
流动资产合计		24,959,400.40	20,351,089.58
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		0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产	五、4	1,100,023.09	1,000,255.08
在建工程	五、5	0.00	1,097,414.52
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、6	1,174,572.01	0.00

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、7	107,939,385.94	103,345,829.07
递延所得税资产			
其他非流动资产	五、8	44,500,000.00	25,800,000.00
非流动资产合计		154,713,981.04	131,243,498.67
资产总计		179,673,381.44	151,594,588.25
流动负债：			
短期借款	五、9	41,500,000.00	34,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、10	19,046,451.11	24,442,088.26
其中：应付票据			
应付账款		19,046,451.11	24,442,088.26
预收款项	五、11	4,804,354.56	2,401,921.31
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、12	4,797,435.57	3,779,578.60
应交税费	五、13	3,386,130.76	2,706,275.67
其他应付款	五、14	30,918,780.86	20,124,870.71
其中：应付利息		134,436.54	134,615.38
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	五、15	11,261,538.42	6,461,538.48
其他流动负债			
流动负债合计		115,714,691.28	94,416,273.03
非流动负债：			
长期借款	五、16	9,600,000.00	6,326,923.04
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		9,600,000.00	6,326,923.04
负债合计		125,314,691.28	100,743,196.07

所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、17	38,896,753.00	38,896,753.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、18	11,647,940.78	11,647,940.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、19	350,729.80	0.00
一般风险准备			
未分配利润	五、20	3,463,266.58	306,698.40
归属于母公司所有者权益合计	五、20	54,358,690.16	50,851,392.18
少数股东权益			
所有者权益合计		54,358,690.16	50,851,392.18
负债和所有者权益总计		179,673,381.44	151,594,588.25

法定代表人：赵丽佳 主管会计工作负责人：沈立扬 会计机构负责人：沈立扬

（二）利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、21	80,569,270.66	75,101,335.38
其中：营业收入	五、21	80,569,270.66	75,101,335.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		76,827,544.26	70,496,725.86
其中：营业成本	五、21	55,248,896.23	51,164,844.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、22	473,531.91	406,478.71
销售费用	五、23	1,298,769.19	1,209,389.14
管理费用	五、24	13,363,726.59	12,998,373.33
研发费用		0.00	0.00
财务费用	五、25	3,819,434.19	3,880,643.92
其中：利息费用		3,807,464.69	3,875,528.88
利息收入		77,339.32	24,106.07
资产减值损失	五、26	2,623,186.15	836,996.46
加：其他收益	五、27	219,000.00	580,471.88
投资收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	24,000.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,960,726.40	5,209,081.47
加：营业外收入	五、28	1,790,236.85	1,519,786.47
减：营业外支出		0.00	47,200.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,750,963.25	6,681,667.94
减：所得税费用	五、29	2,243,665.27	3,261,398.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,507,297.98	3,420,269.35
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：		3,507,297.98	3,420,269.35
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,507,297.98	3,420,269.35
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		3,507,297.98	3,420,269.35
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		3,507,297.98	3,420,269.35
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,507,297.98	3,420,269.35
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.09	0.09

(二) 稀释每股收益		0.09	0.09
法定代表人：赵丽佳	主管会计工作负责人：沈立扬	会计机构负责人：沈立扬	

(三) 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		78,308,717.67	80,871,603.07
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		0.00	530,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、30	8,367,081.20	10,030,191.09
经营活动现金流入小计		86,675,798.87	91,431,794.16
购买商品、接受劳务支付的现金		51,495,799.52	52,853,429.71
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,823,331.96	3,800,809.32
支付的各项税费		5,742,542.27	7,509,354.54
支付其他与经营活动有关的现金	五、30	7,391,399.88	12,310,056.46
经营活动现金流出小计		67,453,073.63	76,473,650.03
经营活动产生的现金流量净额		19,222,725.24	14,958,144.13
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		0.00	150,000.00
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		0.00	150,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,036,400.43	19,059,580.79
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		35,036,400.43	19,059,580.79
投资活动产生的现金流量净额		-35,036,400.43	-18,909,580.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		56,500,000.00	47,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		14,950,000.00	27,741,190.00
筹资活动现金流入小计		71,450,000.00	85,241,190.00
偿还债务支付的现金		41,426,923.10	60,961,538.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,807,643.53	3,875,528.88
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		6,000,000.00	14,100,000.00
筹资活动现金流出小计		51,234,566.63	78,937,067.36
筹资活动产生的现金流量净额		20,215,433.37	6,304,122.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,401,758.18	2,352,685.98
加：期初现金及现金等价物余额		3,836,039.59	1,483,353.61
六、期末现金及现金等价物余额	五、30	8,237,797.77	3,836,039.59

法定代表人：赵丽佳

主管会计工作负责人：沈立扬

会计机构负责人：沈立扬

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益
	股本				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	38,896,753.00				11,647,940.78						306,698.40		50,851,392.18
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	38,896,753.00				11,647,940.78						306,698.40		50,851,392.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								350,729.80			3,156,568.18		3,507,297.98
（一）综合收益总额											3,507,297.98		3,507,297.98
（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								350,729.80			-350,729.80		
1. 提取盈余公积								350,729.80			-350,729.80		
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	38,896,753.00				11,647,940.78				350,729.80		3,463,266.58		54,358,690.16

项目	上期												少数股东权益	所有者权益
	股本	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	35,650,000.00				4,894,693.78						-3,113,570.95		37,431,122.83	
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	35,650,000.00				4,894,693.78						-3,113,570.95		37,431,122.83	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,246,753.00				6,753,247.00						3,420,269.35		13,420,269.35	
（一）综合收益总额											3,420,269.35		3,420,269.35	
（二）所有者投入和减少资本	3,246,753.00				6,753,247.00								10,000,000.00	
1. 股东投入的普通股	3,246,753.00				6,753,247.00								10,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本														

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	38,896,753.00				11,647,940.78						306,698.40		50,851,392.18

法定代表人：赵丽佳

主管会计工作负责人：沈立扬

会计机构负责人：沈立扬

上海经佳文化产业投资股份有限公司

2018 年财务报表附注

一、 公司的基本情况

上海经佳文化产业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）系由上海迎佳企业发展有限公司、自然人赵丽佳、自然人傅伟共同出资组建的有限责任公司，公司于 2012 年 5 月 22 日领取了上海市杨浦区市场监督管理局核发的注册号为 310110000593048 号《营业执照》，公司注册资本 3,565.00 万元，其中上海迎佳企业发展有限公司出资 3,325.00 万元（占比 93.27%）、赵丽佳出资 175.00 万元（占比 4.91%）、傅伟出资 65.00 万元（占比 1.82%）。经营期限：2012 年 05 月 22 日至 2032 年 05 月 21 日；住址：上海市杨浦区松花江路 99 号 4 号楼 327 室；法人代表：赵丽佳。

2012 年 5 月 17 日，公司收到上海明佳企业发展（集团）有限公司出资 2,100.00 万元，上海振瀛投资有限公司出资 900.00 万，以上出资经上海上审会计师事务所有限公司出具的（上审验[2012]55 号）《验资报告》所验证。

2012 年 8 月 31 日，公司收到上海明佳企业发展（集团）有限公司出资 350.00 万元、上海振瀛投资有限公司出资 150.00 万元，以上出资业经上海上审会计师事务所有限公司出具的（上审验[2012]98 号）《验资报告》所验证。

2014 年 7 月 18 日，本公司召开股东会并通过股东会决议，同意上海振瀛投资有限公司、上海明佳企业发展（集团）有限公司按出资额将其持有的本公司股权全部转让给上海迎佳企业发展有限公司。

2015 年 5 月 8 日，本公司召开股东会并通过股东会决议，同意上海迎佳企业发展有限公司将其持有的本公司 5%股权按出资额转让给赵丽佳。

2015 年 5 月 28 日，本公司召开股东会并通过股东会决议，会议决定公司注册资本由 3,500.00 万元增加至 3,565.00 万元，同意吸收傅伟为新股东，新增注册资本由自然人傅伟以 200.00 万元认缴注册资本 65.00 万元，溢价部分 135.00 万元计入公司的资本公积。此次出资业经信永中和会计师事务所 2015 年 6 月 30 日出具的（XYZH/2015SHA30088）《验资报告》所验证。

2015 年 7 月 1 日，本公司召开股东会并通过股东会决议，会议决定将公司整体改制为股份有限公司，股份有限公司名称为“上海经佳文化产业投资股份有限公司”，各股东同意以有限公司截止 2015 年 5 月 31 日为审计基准日的经审计的净资产额 40,544,693.78 元，按 1.1373:1 的比例折股 35,650,000.00 股，其中 35,650,000.00 元计入股本总额，超过股本部分 4,894,693.78 元计入资本公积，此次股改业经信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2015SHA30098 验资报告所验证。

整体变更后，原上海经佳文化产业投资有限公司的资产及相关债权债务由变更后的上海经佳文化产业投资股份有限公司承继，公司于 2015 年 8 月 13 日取得上海工商行政管理

局颁发的注册号为 310110000593048 营业执照；营业期限：2012 年 05 月 22 日至不约定期限，住址为上海市杨浦区松花江路 99 号 4 号楼 327 室；法人代表：赵丽佳。

2017 年 3 月 10 日，本公司召开股东会并通过股东会决议，审议通过《关于《上海经佳文化产业投资股份有限公司股票发行方案》的议案》，同意向赵丽佳定向发行股票，发行股票 3,246,753 股，每股面值 1 元，发行价格 3.08 元/股，发行总价款 1,000 万元，其中 3,246,753.00 元计入股本总额，超过股本部分 6,753,247.00 元计入资本公积，此次出资业经信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2017SHA30106 验资报告所验证。

截止 2018 年 12 月 31 日公司股权结构如下：

股东	出资额	出资方式	出资比例
上海迎佳企业发展有限公司	3,325.00	货币	85.48%
赵丽佳	499.68	货币	12.85%
傅伟	65.00	货币	1.67%
总计	3,889.68		100.00%

经营范围为：文化产业投资、创业投资、众创空间经营管理，云平台服务，物业管理，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；房地产信息咨询，企业管理咨询、商务信息咨询（以上咨询不得从事经纪）；企业营销策划，广告设计、设计、制作、代理、发布、电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），停车（场）库经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司设有股东会、董事会。本公司下设财务部、工程部、销售部、人力资源部等职能部门。

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为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2、 持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，自报告期末起12个月内具有持续经营能力，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 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的财务

状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类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、应收款项和可供出售金融资产四大类。

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。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可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：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具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；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

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。

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。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司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控制。

公司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控制的，则按照其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。

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，与因转移而收到的对价及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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计

入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

（2）金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司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。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

6. 应收款项坏账准备

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿

付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 2 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大的应收款项，计提坏账准备。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。本公司将应收账款中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
款项性质组合	以应收款项的款项性质为信用风险特征划分组合
与交易对象关系组合	以应收款项的与交易对象关系为信用风险特征划分组合
交易对象信誉组合	以应收款项的交易对象信誉为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
款项性质组合	保证金、备用金等不计提坏账准备
与交易对象关系组合	关联方不计提坏账准备
交易对象信誉组合	政府、长期战略合作的大型企业等不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5.00	5.00
1-2 年	50.00	50.00

2 年以上	100.00	100.00
-------	--------	--------

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

7. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产为办公设备及运输设备，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的预计净残值率、分类折旧年限、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输设备	4	0	25.00
2	电子及办公设备	3—4	0	25.00—33.33

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

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

8. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

9. 无形资产

本公司无形资产为软件，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

软件按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本公司对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

10. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括租入资产装修费、租入资产未出租部分装修竣工前发生的租赁费。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费、房屋租赁费摊销年限为装修竣工完成后剩余租赁年限。

11. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金、职工福利费、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于在职工劳动合同到期之前决定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所产生，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

13. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

14. 收入确认原则

（1）物业出租业务

收入确认的一般原则：

- 1) 公司已与客户签订租赁协议，并已按租赁协议约定履行义务，出租物业使用权上的主要风险和报酬已转移给承租方；
- 2) 收入的金额能够可靠地计量；
- 3) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改建配套硬件设施，完善内外部装修，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与租户签订租赁合同，约定租赁期限与租金价格，业务部门按约定交付出租物业，财务人员根据租赁合同定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按期确认营业收入。

（2）物业管理和其他服务

收入确认的一般原则：

- 1) 公司已与客户在协议中就物业管理、服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；
- 2) 收入的金额能够可靠地计量；

- 3) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司将通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票、收取款项，并确认物业服务、水电、停车等物业管理营业收入。

15. 政府补助

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

17. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行

分摊，计入当期费用，其他方法更为系统合理的，则采用其他方法。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

18. 持有待售

(1) 本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(4) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(5) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(6) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

19. 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：(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) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

20. 重要会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(1) 重要会计政策变更及影响

财政部于2018年6月15日颁布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，对2017年度的财务报表列报项目进行调整如下：

2017. 12. 31/2017 年度	调整前	调整后	变动额
资产合计			
其中：			
应收票据及应收账款	0.00	7,972,654.70	7,972,654.70
应收票据			
应收账款	7,972,654.70	0.00	-7,972,654.70
其他应收款	7,552,190.82	7,552,190.82	0.00
负债合计			
其中：			
应付票据及应付账款	0.00	24,442,088.26	24,442,088.26
应付票据			
应付账款	24,442,088.26	0.00	-24,442,088.26

其他应付款	19,990,255.33	20,124,870.71	134,615.38
应付利息	134,615.38	0.00	-134,615.38
损益类			
其中：			
管理费用	12,998,373.33	12,998,373.33	0.00
研发费用			

(2) 重要会计估计变更

本公司本年无重要会计估计变更。

(3) 重要前期差错更正及影响

本公司本年无重要前期差错更正。

四、 税项

本公司2018年适用的主要税种及税率如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	按应税收入计缴	3%, 5%, 6%, 17%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	按实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额	2%、1%

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2018年1月1日，“年末”系指2018年12月31日，“本年”系指2018年1月1日至12月31日，“上年”系指2017年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	351.33	20,191.40
银行存款	8,237,446.44	3,815,848.19
合计	8,237,797.77	3,836,039.59

注：货币资金增加主要系经营性净现金流为正所致。

2. 应收票据及应收账款

种类	年末余额	年初余额
应收账款	14,115,440.63	7,972,654.70
合计	14,115,440.63	7,972,654.70

(1) 应收账款

类别	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项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	14,858,358.56	76.78	742,917.93	5.00	8,392,268.11	79.29	419,613.41	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,492,455.73	23.22	4,492,455.73	100.00	2,192,574.10	20.71	2,192,574.10	100.00
合计	19,350,814.29	100.00	5,235,373.66	——	10,584,842.21	100.00	2,612,187.51	——

注：如‘附注五.9短期借款’所述，公司应收账款已在向上海华瑞银行股份有限公司借入时全部办理了质押，质押期间为2016年10月至2019年9月。

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

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			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	14,858,358.56	5.00	742,917.93	8,392,268.11	5.00	419,613.41
合计	14,858,358.56	——	742,917.93	8,392,268.11	——	419,613.41

2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
上海巴蜀隆门餐饮管理有限公司	924,780.20	924,780.20	100.00	无法收回
上海悦隐餐饮企业管理有限公司	766,969.83	766,969.83	100.00	无法收回
上海昌日美资产管理有限公司	550,388.22	550,388.22	100.00	无法收回
刘汉绪	484,818.00	484,818.00	100.00	无法收回
石子康	472,236.18	472,236.18	100.00	无法收回
上海云燕教育科技有限公司	392,728.17	392,728.17	100.00	无法收回
付天瑞	379,003.86	379,003.86	100.00	无法收回
上海开永通讯设备有限公司	117,579.00	117,579.00	100.00	无法收回
其他	403,952.27	403,952.27	100.00	无法收回
合计	4,492,455.73	4,492,455.73	——	——

3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海汤晟酒店有限公司	6,162,261.52	31.84	308,113.08
苏力(桔子水晶酒店)	4,696,099.27	24.27	234,804.96

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海巴蜀隆门餐饮管理有限公司	924,780.20	4.78	924,780.20
上海麦汀餐饮管理有限公司	786,966.15	4.07	39,348.31
上海力汇餐饮管理有限公司	786,855.14	4.07	39,342.76
合计	13,356,962.28	69.03	1,546,389.31

注：应收租户上海汤晟酒店有限公司期末余额较大主要系该客户有9个月免租期（其中2015年5个月、2016年2个月、2017年2个月，租金约60多万元/月）所致；应收租户苏力（桔子水晶酒店）期末余额较大主要系该客户有6个月免租期（其中2018年6个月，租金约73万元/月）所致。

3. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	2,606,162.00	7,552,190.82
合计	2,606,162.00	7,552,190.82

(1) 其他应收款

类别	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项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	2,606,162.00	85.77	0.00	0.00	7,552,190.82	94.59	0.00	0.00
单项金额虽不重大	432,355.00	14.23	432,355.00	100.00	432,355.00	5.41	432,355.00	100.00

类别	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	3,038,517.00	100.00	432,355.00	—	7,984,545.82	100.00	432,355.00	—

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
款项性质组合	2,606,162.00	0.00	0.00
合计	2,606,162.00	0.00	0.00

2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 %	计提理由
上海沛创投资管理有限公司	237,630.00	237,630.00	100.00	无法收回
上海钧波实业有限公司	65,742.00	65,742.00	100.00	无法收回
上海玖奥贸易商行	53,902.00	53,902.00	100.00	无法收回
上海佳昶企业有限公司	28,670.00	28,670.00	100.00	无法收回
上海洛浦贸易有限公司	19,292.00	19,292.00	100.00	无法收回
陆宗雷	16,216.00	16,216.00	100.00	无法收回
晋柏	10,903.00	10,903.00	100.00	无法收回
合计	432,355.00	432,355.00	—	—

3) 其他应收款主要明细

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款的比例
------	--------	------	----	-----------

				(%)
上海邮政实业总公司	非关联方	2,562,700.00	3年以上	84.34
合计	——	2,562,700.00	——	84.34

注：其他应收款应收上海邮政实业总公司256.3万元系租房押金。

4. 固定资产

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	1,109,380.77	106,244.36	1,215,625.13
2. 本期增加金额	401,965.53	0.00	401,965.53
(1) 购置	401,965.53	0.00	401,965.53
(2) 在建工程转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,511,346.30	106,244.36	1,617,590.66
二、累计折旧			
1. 期初余额	130,321.99	85,048.06	215,370.05
2. 本期增加金额	290,551.00	11,646.52	302,197.52
(1) 计提	290,551.00	11,646.52	302,197.52
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	420,872.99	96,694.58	517,567.57
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,090,473.31	9,549.78	1,100,023.09
2. 期初账面价值	979,058.78	21,196.30	1,000,255.08

注：固定资产年末余额较年初余额增加，主要系本年新购进两部车辆所致。

5. 在建工程

(1) 在建工程情况

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
用友 NC6.5	0.00	0.00	0.00	1,097,414.52	0.00	1,097,414.52
合计	0.00	0.00	0.00	1,097,414.52	0.00	1,097,414.52

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入无形资产	其他减少	
用友NC6.5	1,097,414.52	284,434.90	1,381,849.42	0.00	0.00
合计	1,097,414.52	284,434.90	1,381,849.42	0.00	0.00

6. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	1,381,849.42	1,381,849.42
(1) 在建工程转入	1,381,849.42	1,381,849.42
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,381,849.42	1,381,849.42
二、累计摊销		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	207,277.41	207,277.41
(1) 计提	207,277.41	207,277.41

项目	软件	合计
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	207,277.41	207,277.41
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,174,572.01	1,174,572.01
2. 期初账面价值		

7. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	73,868,901.44	13,150,000.00	8,240,163.75	78,778,737.69
租赁费	27,610,260.97	0.00	2,749,612.72	24,860,648.25
智能一体化平台一期	1,400,000.00	0.00	300,000.00	1,100,000.00
智能一体化平台二期	0.00	4,000,000.00	800,000.00	3,200,000.00
其他	466,666.66	0.00	466,666.66	0.00
合计	103,345,829.07	17,150,000.00	12,556,443.13	107,939,385.94

注1：经测试，期末长期待摊费用未出现减值迹象，故未计提长期待摊费用减值准备。

注2：装修费在剩余租赁期限内平均分摊。

8. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
嘉定环球航空配套服务产业园项目	44,500,000.00	2,500,000.00
集邮大厦装修项目	0.00	12,000,000.00
华升大厦装修项目	0.00	7,300,000.00

项目	年末余额	年初余额
智能一体化平台	0.00	4,000,000.00
合计	44,500,000.00	25,800,000.00

注：年末其他非流动资产4,450.00万元主要系：嘉定环球航空配套服务产业园项目预付给上海通兴建筑安装工程总公司的工程款2,000.00万元、预付给上海世家装饰实业股份有限公司工程款1,000.00万元、预付给上海洋康建筑工程有限公司900.00万元、预付给上海景熙建筑设计有限公司400.00万元、预付给上海亦禅信息科技有限公司150.00万元。

9. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押、质押及担保	36,000,000.00	30,000,000.00
担保	5,500,000.00	4,500,000.00
合计	41,500,000.00	34,500,000.00

(1) 3,600.00万元系从上海华瑞银行股份有限公司借入，由上海振瀛投资有限公司，赵丽佳提供担保；由赵丽佳、龚浩然、龚儒靖提供上海市长宁区泰安路120弄17号全幢花园住宅；公司华升大厦自2016年10月至2019年9月应收租金，集邮大厦自2016年10月至2019年9月应收租金。

(2) 550.00万元系从农商行大柏树支行借入，借款期间为2018年9月26日至2019年9月25日，借款利率为3.90%，该款项系由上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心(本金的85.00%提供保证)，赵丽佳提供担保，保证期间为2018年9月26日至2019年9月25日。

10. 应付票据及应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付账款	19,046,451.11	24,442,088.26
合计	19,046,451.11	24,442,088.26

(1) 应付账款

1) 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	16,110,165.40	22,899,113.43
1-2年(含2年)	2,055,211.89	1,433,883.83

账龄	年末余额	年初余额
2-3年（含3年）	771,982.82	109,091.00
3年以上	109,091.00	0.00
合计	19,046,451.11	24,442,088.26

2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
上海果本如此环保科技有限公司	1,534,539.79	未结算
合计	1,534,539.79	——

11. 预收账款

项目	年末余额	年初余额
合计	4,804,354.56	2,401,921.31
其中：1年以上		

12. 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
短期薪酬	3,769,643.95	3,454,388.33	2,436,531.36	4,787,500.92
离职后福利-设定提存计划	9,934.65	386,800.60	386,800.60	9,934.65
合计	3,779,578.60	3,841,188.93	2,823,331.96	4,797,435.57

(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	3,753,658.70	2,886,430.50	1,868,573.53	4,771,515.67
(2) 社会保险费	5,519.25	166,994.70	166,994.70	5,519.25
其中：医疗保险费	4,856.94	143,134.20	143,134.20	4,856.94
工伤保险费	220.77	6,195.70	6,195.70	220.77
生育保险费	441.54	17,664.80	17,664.80	441.54

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(3) 住房公积金	10,466.00	130,223.00	130,223.00	10,466.00
(4) 工会经费和职工教育经费	0.00	270,740.13	270,740.13	0.00
合计	3,769,643.95	3,454,388.33	2,436,531.36	4,787,500.92

(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
基本养老保险	9,272.34	377,967.80	377,967.80	9,272.34
失业保险费	662.31	8,832.80	8,832.80	662.31
合计	9,934.65	386,800.60	386,800.60	9,934.65

13. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,651,396.49	1,982,196.24
印花税	390,569.75	663,249.75
企业所得税	314,285.64	0.00
城市维护建设税	18,599.16	26,359.95
教育费附加	7,971.07	11,297.12
地方教育费附加	2,657.02	7,531.42
个人所得税	651.63	15,641.19
合计	3,386,130.76	2,706,275.67

14. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	134,436.54	134,615.38
其他应付款	30,784,344.32	19,990,255.33
合计	30,918,780.86	20,124,870.71

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
银行借款应付利息	134,436.54	134,615.38

项目	年末余额	年初余额
合计	134,436.54	134,615.38

(2) 其他应付款

1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
押金保证金	16,001,836.81	13,683,678.01
外部往来款	13,777,452.69	4,910,000.00
关联方余额	76,800.00	395,900.00
其他	928,254.82	1,000,677.32
合计	30,784,344.32	19,990,255.33

2) 期末大额其他应付款

项目	年末金额	账龄	性质或内容
上海金沙江资产管理有限公司	4,792,452.69	1年以内	往来款
上海美之冠贸易有限公司	2,968,000.00	2-3年	往来款
淮安育航信息技术有限公司	2,830,000.00	1年以内	往来款
苏力(桔子水晶酒店)	2,581,406.00	1年以内	押金
淮安鼎念企业管理咨询有限公司	1,880,000.00	1年以内	往来款
上海复旦四维印刷有限公司	1,272,000.00	2-3年	往来款
儋州中润房地产开发有限公司	1,059,582.00	2-3年	押金
上海汤晟酒店有限公司	1,050,848.00	3年以上	押金
合计	18,434,288.69		

15. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	11,261,538.42	6,461,538.48
合计	11,261,538.42	6,461,538.48

注：本公司取得上海华瑞银行 646.15 万元借款系以上海振瀛投资有限公司、赵丽佳担保，赵丽佳、龚浩然、龚儒靖位于上海市长宁区泰安路 120 弄 17 号全幢花园住宅作为抵押物，本公司华升大厦和集邮大厦自 2016 年 10 月至 2019 年 9 月应收租金作为质押物取得，利率为 7.50%。

16. 长期借款

借款条件	年末余额	年初余额
担保抵押借款	9,600,000.00	6,326,923.04
合计	9,600,000.00	6,326,923.04

注：本公司取得南京银行股份有限公司上海分行 1,440.00 万元借款系以上海振瀛投资有限公司、上海明佳企业发展（集团）有限公司、赵丽佳和上海利欣实业发展有限公司担保，赵丽佳位于上海市虹口区岳州路 399 弄 7 号 1601 室房屋建筑物作为抵押物，上海迎佳企业发展有限公司将其持有的本公司 2,101.00 万元股份，赵丽佳将其持有的本公司 99.00 万元股份作为质押物取得，利率为 7.50%，该借款中 480.00 万元将于一年内到期，已在一年内到期的长期借款中反映。

17. 股本

股东名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海迎佳企业发展有限公司	33,250,000.00	0.00	0.00	33,250,000.00
赵丽佳	4,996,753.00	0.00	0.00	4,996,753.00
傅伟	650,000.00	0.00	0.00	650,000.00
合计	38,896,753.00	0.00	0.00	38,896,753.00

注：上海迎佳企业发展有限公司将其持有的本公司 2,101.00 万元股份，赵丽佳将其持有的本公司 99.00 万元股份向南京银行股份有限公司上海分行质押借款。

18. 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	11,647,940.78	0.00	0.00	11,647,940.78
合计	11,647,940.78	0.00	0.00	11,647,940.78

19. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	0.00	350,729.80	0.00	350,729.80
合计	0.00	350,729.80	0.00	350,729.80

20. 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
年初未分配利润	306,698.40	-3,113,570.95
加：本年净利润	3,507,297.98	3,420,269.35
减：本年减少	350,729.80	0.00
其中：本年提取盈余公积	350,729.80	0.00
期末未分配利润	3,463,266.58	306,698.40

21. 营业收入、营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	61,545,282.08	42,262,172.47	59,858,813.75	40,836,854.93
其中：华升大厦出租	37,627,479.17	20,770,833.04	37,874,727.07	20,024,916.99
集邮大厦出租	23,917,802.91	21,491,339.43	21,984,086.68	20,811,937.94
其他业务	19,023,988.58	12,986,723.76	15,242,521.63	10,327,989.37
合计	80,569,270.66	55,248,896.23	75,101,335.38	51,164,844.30

22. 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
城市维护建设税	197,853.00	149,156.19
印花税	150,000.00	151,884.49
教育费附加	125,678.91	105,438.03
合计	473,531.91	406,478.71

23. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
合计	1,298,769.19	1,209,389.14
其中：中介费	466,304.28	607,892.66
差旅费	508,482.99	279,720.50
其他	323,981.92	321,775.98

24. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
合计	13,363,726.59	12,998,373.33
其中：咨询服务费	4,451,716.51	4,221,639.03
职工薪酬	3,841,188.93	5,201,412.64
办公费	2,053,152.27	1,088,510.54
招待费	798,135.96	599,151.69
其他	2,219,532.92	1,887,659.43

25. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	3,807,464.69	3,875,528.88
减：利息收入	77,339.32	24,106.07
加：手续费	89,308.82	29,221.11
合计	3,819,434.19	3,880,643.92

26. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	2,623,186.15	836,996.46
合计	2,623,186.15	836,996.46

27. 其他收益

项目	本年金额	上年金额
政府补助	219,000.00	580,471.88
合计	219,000.00	580,471.88

(1) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
中小企业发展专项资金	219,000.00	0.00	上海市杨浦区财政局	与收益相关
扶持资金	0.00	580,471.88	上海市杨浦区国库收付中心扶持资金专户	与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
合计	219,000.00	580,471.88	——	——

28. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	878,280.00	1,000,000.00	878,280.00
无需支付款项	911,956.85	519,786.47	911,956.85
合计	1,790,236.85	1,519,786.47	1,790,236.85

(2) 政府补助

项目	本年金额	上年金额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
新三板挂牌补贴	500,000.00	1,000,000.00	上海市杨浦区财政局	与收益相关
虹口创业孵化基地经费补贴	300,000.00	0.00	上海市就业促进中心	与收益相关
虹口项目补贴	78,280.00	0.00	上海市虹口区社会保障基金、失保基金	与收益相关
合计	878,280.00	1,000,000.00	——	——

29. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用	2,243,665.27	3,261,398.59
合计	2,243,665.27	3,261,398.59

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额	上年金额
利润总额	5,750,963.25	6,681,667.94
按适用税率计算的所得税费用	1,437,740.81	1,670,416.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	805,924.46	1,590,981.61
所得税费用	2,243,665.27	3,261,398.59

30. 现金流量表

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	7,192,461.88	8,435,826.67
政府补助	1,097,280.00	1,570,258.35
存款利息	77,339.32	24,106.07
合计	8,367,081.20	10,030,191.09

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
管理费用付现	6,003,321.87	7,797,608.69
销售费用付现	1,298,769.19	1,209,389.14
财务费用付现	89,308.82	29,221.11
往来款	0.00	3,226,637.52
营业外支出	0.00	47,200.00
合计	7,391,399.88	12,310,056.46

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
资金往来款	14,950,000.00	27,741,190.00
合计	14,950,000.00	27,741,190.00

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
资金往来款	6,000,000.00	14,100,000.00
合计	6,000,000.00	14,100,000.00

(2) 现金流量表补充资料

项目	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	3,507,297.98	3,420,269.35
加：资产减值准备	2,623,186.15	836,996.46
固定资产折旧	302,197.52	68,048.82
无形资产摊销	207,277.41	
长期待摊费用摊销	12,556,443.13	11,894,924.17
处置固定资产和其他长期资产的损失	0.00	-24,000.07
公允价值变动损益		
财务费用	3,807,464.69	3,875,528.88
投资损失		
递延所得税资产的减少		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	-2,829,738.79	4,570,217.60
经营性应付项目的增加	-951,402.85	-9,683,841.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,222,725.24	14,958,144.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	8,237,797.77	3,836,039.59
减：现金的年初余额	3,836,039.59	1,483,353.61
现金及现金等价物净增加额	4,401,758.18	2,352,685.98

(3) 现金及现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	8,237,797.77	3,836,039.59
其中：库存现金	351.33	20,191.40
可随时用于支付的银行存款	8,237,446.44	3,815,848.19
年末现金和现金等价物余额	8,237,797.77	3,836,039.59

31. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
应收账款	14,115,440.63	作为质押物取得银行借款

注：如‘附注五.9 短期借款’所述，公司应收账款已在向上海华瑞银行股份有限公司借入时全部办理了质押，质押期间为2016年10月至2019年9月。

六、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五。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。

1. 各类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，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，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) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2018年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同，金额合计为62,361,538.42元（2017年12月31日：47,288,461.52元）。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。

2) 价格风险

本公司以市场价格出租华升大厦和集邮大厦，因此受到此等价格波动的影响。

（2） 信用风险

于 2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：13,356,962.28 元。

（3） 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本公司将银行借款作为主要资金来源。于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 313.85 万元（2017 年 12 月 31 日：645.77 万元），其中本公司尚未使用的短期银行借款额度为 313.85 万元（2017 年 12 月 31 日：200.00 万元）。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2018 年 12 月 31 日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到三年	三年以上	合计
金融资产					
货币资金	8,237,797.77	0.00	0.00	0.00	8,237,797.77
应收账款	14,115,440.63	0.00	0.00	0.00	14,115,440.63
其它应收款	3,032.00	13,000.00	6,600.00	2,583,530.00	2,606,162.00

项目	一年以内	一到二年	二到三年	三年以上	合计
金融负债					
短期借款	41,500,000.00	0.00	0.00	0.00	41,500,000.00
应付账款	16,110,165.40	2,055,211.89	771,982.82	109,091.00	19,046,451.11
其它应付款	16,601,342.34	7,613,017.52	5,653,573.00	1,050,848.00	30,918,780.86
应付职工薪酬	4,797,435.57	0.00	0.00	0.00	4,797,435.57
一年内到期的非流动负债	11,261,538.42	0.00	0.00	0.00	11,261,538.42
长期借款	0.00	9,600,000.00	0.00	0.00	9,600,000.00

2. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

（1）利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	本年金额		上年金额	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
借款	增加 1%	-467,711.54	-467,711.54	-354,663.47	-354,663.47
	减少 1%	467,711.54	467,711.54	354,663.47	354,663.47

七、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
上海迎佳企业发展有限公司	有限责任	上海	实业投资	赵丽佳

公司实际控制人为赵丽佳女士。

2. 控股股东的注册资本及其变化（单位：万元）

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
上海迎佳企业发展有限公司	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00

(1) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	年末金额	年初金额	年末	年初
上海迎佳企业发展有限公司	3,325.00	3,325.00	85.48%	85.48%

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	统一社会信用代码
--------	-------	--------	----------

1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

	上海明佳企业发展（集团）有限公司	担保服务	9131011563179138XB
	上海振瀛投资有限公司	提供担保	9131011057417566XF
	上海利欣实业发展有限公司	提供担保	91310109794534281M

2) 实际控制人亲属

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	统一社会信用代码
	龚浩然	提供担保	
	龚儒靖	提供担保	

（二）关联交易

1. 接受服务

关联方类型及关联方名称	本年金额	上年金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	880,900.00	880,900.00
其中：上海明佳企业发展（集团）有限公司	880,900.00	880,900.00
合计	880,900.00	880,900.00

注：上海明佳企业发展（集团）有限公司 2018 年为公司提供的担保服务，关联交易定价原则为协议价。

2. 关联担保情况

（1）短期借款担保

担保方名称	反担保方	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心	赵丽佳	上海经佳文化产业投资股份有限公司	467.5万	2018年9月26日	2019年9月25日	否
上海振瀛投资有限公司	龚浩然					
	龚儒靖					
	赵丽佳					

（2）长期借款担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
上海振瀛投资有限公司	上海经佳文	215.38万	2016年11月25日	2019年6月28日	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
龚浩然	化产业投资股份有限公司	307.69万	2016年12月14日	2019年12月14日	否
赵丽佳					
龚儒靖					
上海振瀛投资有限公司					
龚浩然					
赵丽佳					
龚儒靖					
上海振瀛投资有限公司					
龚浩然					
赵丽佳					
龚儒靖					
上海振瀛投资有限公司					
上海明佳企业发展(集团)有限公司	940万	2018年4月13日	2020年4月12日	否	
赵丽佳					
上海利欣实业发展有限公司					
上海振瀛投资有限公司					
上海明佳企业发展(集团)有限公司	500万	2018年6月5日	2020年4月4日	否	
赵丽佳					
上海利欣实业发展有限公司					

(3) 华升大厦、集邮大厦总租金支付担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
上海明佳企业发展(集团)有限公司	上海经佳文化产业投资股份有限公司	4.8亿元	2012年10月1日	2029年6月30日	否

3. 关联方资金拆借

关联方类型及关联方名称	本年金额	上年金额
控股股东及最终控制方名称	6,000,000.00	0.00
上海迎佳企业发展有限公司	6,000,000.00	0.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	0.00	14,500,000.00
其中：上海明佳企业发展（集团）有限公司	0.00	14,500,000.00
合计	6,000,000.00	14,500,000.00

4. 高级管理人员薪酬

项目名称	本年发生额(万元)	上年发生额(万元)
薪酬合计	154.15	218.92

（三） 关联方往来余额

1. 其他应付款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	76,800.00	395,900.00
其中：上海明佳企业发展（集团）有限公司	76,800.00	395,900.00
合计	76,800.00	395,900.00

八、 或有事项

截至2018年12月31日，本公司无其他需要披露的重要或有事项。

九、 承诺事项

大厦名称	出租方（甲方）	承租方（乙方）	物业坐落	起租日	到期日	租金
华升大厦	上海邮政实业开发总公司	上海经佳文化产业投资股份有限公司	上海市杨浦区控江路1553、1555号华升大厦	2014-7-1	2029-6-30	(1) 1671.2396万元/年（自2014年7月1日至2019年6月30日），免租期6个月，14年免第3季度租金，15年免第1季度租金
						(2) 1738.0184万元/年（自2019年7月1日至2024年6月30日）
						(3) 1807.5391万元/年（自2024年7月1日至2029年6月30日）
集	上海邮政		上海市静	2012-10-	2027-9-	(1) 1400万元/年（自2012年10月1日

大厦名称	出租方 (甲方)	承租方 (乙方)	物业坐落	起租日	到期日	租金
邮大厦	实业开发总公司		安区南京西路 694 号“集邮大楼”	1	30	至 2018 年 9 月 30 日) 2013 年第二季度和 2014 年第二季度为免租期, 2014 年第一季度 2 个月, 2015 年前三季度各季度 1 个月) (2) 1456 万元/年 (自 2018 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日) (3) 1514.24 万元/年 (自 2022 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日)

十、 资产负债表日后事项

截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

本公司无其他需要说明的重要事项。

十二、 财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。

十三、 财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 (2008)》的规定, 本公司非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
计入当期损益的政府补助	1,097,280.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	911,956.85	
小计	2,009,236.85	
所得税影响额	502,309.21	
合计	1,506,927.64	

2. 净资产收益率

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露 (2010 年修订)》的规定, 本公司加权平均净资产收益率如下:

报告期利润	报告期	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
归属于母公司股东的净利润	2018 年度	6.67	0.090	0.090
	2017 年度	7.33	0.090	0.090
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2018 年度	3.80	0.051	0.051
	2017 年度	1.99	0.024	0.024

上海经佳文化产业投资股份有限公司

二〇一九年四月二十四日

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：

上海市虹口区曲阳路 800 号商务中心 2709 室