

证券代码：831520

证券简称：东来办公

公告编号：2019-003



东来办公

NEEQ : 831520

南京东来办公产业股份有限公司

年度报告

— 2018 —

公司年度大事记

2018年7月全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 完成对 Mox Offices Pte. Ltd. 的股权投资。

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	25
第七节	融资及利润分配情况	27
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	28
第九节	行业信息	31
第十节	公司治理及内部控制	32
第十一节	财务报告	36

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、东来办公	指	南京东来办公产业股份有限公司
苏州分公司	指	南京东来办公产业股份有限公司苏州分公司
景渊办公	指	上海景渊办公设备有限公司
南京荟邻	指	南京荟邻商业管理有限公司
East Origin	指	Singapore East Origin Office Private Limited
MOX	指	Mox Offices Pte. Ltd.
东来集团	指	江苏东来信息产业集团有限公司
东鼎置业	指	南京东鼎投资置业有限公司
东鼎物业	指	南京东鼎物业管理有限公司
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、副总经理、总经理助理、财务总监、董事会秘书
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司章程》	指	《南京东来办公产业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
框架协议	指	商业合同的一种，该类合同未具体约定交易标的的交易数量、交易金额，交易双方通常根据合同的约定在有效期内通过订货单的方式进行系列交易并结算
报告期、本报告期	指	2018 年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元

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。

公司负责人黄建良、主管会计工作负责人张帆及会计机构负责人（会计主管人员）张华娟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
实际控制人不当控制风险	公司实际控制人黄建良、李露直接、间接合计持有公司 81.29% 的股份，且黄建良任董事长兼总经理，能够对公司股东大会、董事会、管理层的决策等事项产生重大影响。若公司实际控制人对公司的经营、人事、财务等事项进行不当控制，将可能损害公司及其他股东利益。
市场竞争风险	办公用品流通行业在国内发展较早，市场化程度较高，市场集中度较低。除办公用品制造商外，参与市场竞争的服务商主要有大型连锁超市、专业分销商、批发商以及零售专营商，数量众多，竞争十分激烈。近年来，电子商务渠道凭借其便利、廉价及选择性强等优势，业务增长迅猛，如天猫商城、京东商城等，使得办公用品流通领域的竞争更为激烈。
客户集中风险	基于实施“聚焦大客户”战略，公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度对前五大客户的销售额占比分别为 42.44%、42.99% 和 39.93%，存在客户相对集中的风险。若公司主要客户减少对公司产品的采购，将可能对公司的经营业绩产生一定影响。
核心业务人员流失风险	公司实施“聚焦大客户”战略，通过从管理制度、业务培训等方面强化员工服务大客户意识，重点开发和维护大客户的业务关系。长期以来，公司核心业务人员与大客户之间建立了良好的合作与维护关系，赢得了客户的信任 and 良好口碑。未来，若公司核心业务人员流失，可能会在一定程度上影响公司的客户占有率和市场竞争能力，对公司的经营产生不利影响。

<p>经营场所租赁风险</p>	<p>公司经营所需房屋均系租赁取得，与其经营模式、资本实力及发展现状相适应，能够满足其日常经营需要。公司租赁的部分面积未取得物业出租人提供的房屋权属证书或其他证明文件，存在产权瑕疵。若租赁合同因产权瑕疵或其他原因导致不能继续履行，亦或租金价格大幅上涨，将对公司的经营造成不利影响。</p> <p>商业地产及办公室租赁业务的经营场所租赁风险。公司经营所需房屋均系租赁取得。若因出租方单方面要求提前终止合约导致不能继续履行，亦或租金价格大幅上涨，将对公司的经营造成不利影响。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>是</p>

本期新增商业地产及办公室租赁业务的经营场所租赁风险。

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	南京东来办公产业股份有限公司
英文名称及缩写	Nanjing Donglai Office Industry Co.,Ltd
证券简称	东来办公
证券代码	831520
法定代表人	黄建良
办公地址	南京市玄武区珠江路 657 号东鼎大厦 3 号楼 9 层 901-1 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张帆
职务	董事会秘书
电话	025-84823790
传真	025-84667828
电子邮箱	DLBGCY@163.com
公司网址	无
联系地址及邮政编码	南京市玄武区珠江路 657 号东鼎大厦 3 号楼 9 层 901-1 室 210016
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	2006 年 10 月 24 日
挂牌时间	2014 年 12 月 18 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	批发和零售业-批发业-文化、体育用品及器材批发-文具用品批发
主要产品与服务项目	向客户直接销售品类齐全、数量众多的办公类用品，同时提供现代办公相关服务；商业管理、房屋租赁、物业管理等服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	17,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	黄建良、李露
实际控制人及其一致行动人	黄建良、李露

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	91320100793712867B	否
注册地址	南京市玄武区珠江路 657 号东鼎大厦 3 号楼 9 层 901-1 室	否
注册资本（元）	17,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	南京证券
主办券商办公地址	江苏省南京市建邺区江东中路 389 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	林雷、张冀
会计师事务所办公地址	江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

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	39,532,388.95	33,376,978.98	18.44%
毛利率%	12.59%	13.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	11,843.99	-74,701.07	115.86%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	137,831.23	-133,894.00	202.94%
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）	0.07%	-0.43%	-
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）	0.80%	-0.77%	-
基本每股收益	0.001	-0.004	125.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	30,227,906.80	22,552,817.34	34.03%
负债总计	12,769,655.50	5,146,859.15	148.11%
归属于挂牌公司股东的净资产	17,260,885.94	17,249,041.95	0.07%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.02	1.01	0.99%
资产负债率%（母公司）	22.64%	22.16%	-
资产负债率%（合并）	42.24%	22.82%	-
流动比率	1.91	4.25	-
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	843,425.36	-956,885.40	188.14%
应收账款周转率	4.24	3.95	-
存货周转率	16.00	8.97	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	34.03%	-3.51%	-
营业收入增长率%	18.44%	-16.27%	-
净利润增长率%	187.56%	90.77%	-

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	17,000,000	17,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	410.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-178,605.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,211.80
非经常性损益合计	-167,982.98
所得税影响数	-41,995.75
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-125,987.23

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

应收账款	8,655,424.62	0		
应收票据及应收账款	0	8,655,424.62		
应付账款	4,121,224.54	0		
应付票据及应付账款	0	4,121,224.54		

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）。本公司执行此项会计政策对应收票据、应收账款、应付票据、应付账款等项目进行调整。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

（一） 经营模式

公司是一站式办公用品服务提供商，采用集成供应商经营模式，根据客户对办公用品的实际需求为其提供全系列办公用品集成供应服务。公司与客户签订合同后，将按照客户具体需求为其采购品种繁杂、数量众多的办公用品，并将产品配送至客户指定地点，进而实现销售收入和经营利润。公司的经营模式呈现以下特点：1、以集团客户为主要服务对象；2、以专业、高效的采购、配送能力满足客户大量分散的需求；3、以快速、灵活的本地化服务保证服务质量，增强客户黏性。

（二） 销售模式

公司实施“聚焦大客户”战略，致力于为集团客户提供一站式办公用品服务，根据业务特点采用“一对一”及招投标相结合的方式销售。“一对一”销售：公司设有业务开发部，由业务人员直接面向客户提供服务，了解客户需求并最终取得业务合同。招投标销售：近年来，越来越多企事业单位特别是大中型集团单位开始实施阳光采购，通过招标的方式采购其所需产品和服务。为更好服务于大中型集团客户，公司设立业务一部和业务二部，搜集、分析有关办公用品的招标信息，通过参与客户的招标，中标后签订业务合同。同时，公司不断致力于研究符合办公用品行业集团采购行为实际流程的线上、线下互动商业模式。为集团客户量身定做的线上服务平台“东来商城”已经研发完成，我公司的签约客户可以通过该平台实现多部门分散下单、集中采购、配送、结算的运营功能。

（三） 采购模式

作为“一站式”办公用品服务商，公司向供应商采购产品的种类繁多、数量众多。为提高采购效率和服务客户能力，公司通常与主要供应商签订框架合同，并依据框架合同的规定向其采购产品。通常情况下，公司按照客户订单情况组织采购，即“以销定采”。同时，为了提高及时响应客户需求的速度，基于对客户需求的综合判断，公司亦会采购客户使用频率较高的办公用品作为库存。

（四） 物流配送模式

目前，公司采用自有物流和第三方物流相结合的物流配送模式，适合自身发展阶段的需要。公司设有仓储物流部，配备物流车辆和人员，按照制定的物流服务规范和流程，实施物流配送以满足客户需求。同时，为了提高物流配送效率、降低物流配送成本，公司选择与第三方物流公司合作，在配送部门统一监管下完成配送工作。

（五） 商业地产及办公室租赁

公司新增了一站式社区购物中心及珠江路办公室租赁的业务。通过整体商业地产及办公室租赁业务的稳定的业务模式给企业未来带来稳定的现金流。

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

商业模式是否发生变化	√是 □否
------------	-------

具体变化情况说明:

报告期内，公司增加了商业地产及办公室租赁的商业模式，销售渠道、收入来源等都与之对应的增加房屋招商租赁业务，实现租赁收入 1082.25 万元，实现毛利 97.72 万元。

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司业务稳定开展，并在原有的一站式办公用品服务的业务模式上增加办公室租赁及商业地产租赁的业务，公司的收入有稳步上涨的趋势。随着后期业务的不断发展，公司的盈利能力将逐步提高。

(一) 公司财务状况

截止至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3,022.79 万元，较上年期末的 2,255.28 万元增加了 767.51 万元，增幅为 34.03%；公司负债总额为 1,276.97 万元，较上年末的 514.69 万元增加了 762.28 万元，增幅为 148.11%；归属于挂牌公司股东的净资产为 1,726.09 万元，较上年期末的 1,724.90 万元增加了 1.18 万元，增幅为 0.07%；公司资产及负债总额的增加，主要原因为：公司新增的房屋租赁业务收取的租户履约保证金所致。

(二) 公司经营成果

1、2018 年度，公司实现营业收入 3,953.24 万元，较去年的 3,337.70 万元增加 615.54 万元，增幅为 18.44%；营业成本 3,455.63 万元，较去年同期的 2,888.16 万元增加了 567.47 万元，增幅为 19.65%。虽然新增了租赁收入 1,082.25 万元，但办公业务销售收入下降了 466.71 万元，主要原因为：报告期内，精简了苏州公司，对低毛利、资金占用大的客户进行主动压缩。

2、2018 年度，公司销售费用 272.14 万元，较去年的 324.69 万元减少 52.55 万元。主要原因是：报告期内，重新调整了公司的人员结构，精简了人员配置，职工薪酬支出较去年同期减少 51.12 万元所致。

3、2018 年度公司管理费用为 114.83 万元，较去年的 111.94 万元增加了 2.89 万元。

4、2018 年度，公司实现净利润 5.23 万元，比去年同期-5.97 万元相比增长 11.2 万元，实现扭亏为盈，主要原因是：报告期内，公司精简行政和销售人员的，加强对公司费用支出的控制所致。

(三) 现金流量状况

1、2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额 84.34 万元，较去年同期-95.69 万元增加了 180.03 万元，增幅 188.14%。

2、2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-489.13 万元，较去年同期的-44.45 万元，减少了 444.68 万元，主要原因是：(1) 报告期内，新增对荟邻生活广场项目的装修投资 124.61 万元；(2) 报告期内，公司投资 Mox Offices Pte. Ltd. 产生的投资额为 422.92 万元。

(二) 行业情况

公司所属行业为商业流通领域中的办公用品批发业。

办公用品是人们在日常工作过程中所使用的一系列与办公相关的各种用品的总称，涵盖范围非常广泛，包括办公文具、办公设备、办公耗材、办公家具、通讯产品、IT 数码、电脑周边及日常用品等。办公用品行业是典型的“小商品、大市场”行业。近年来，随着我国国民经济的快速发展、商务活动日益频繁以及消费者购买力的增强，办公用品行业发展非常迅速，每年基本保持 12%以上的增长率，我国目

前已成为世界上最大的办公用品消费国。

一、办公用品行业发展趋势

(1) 集成供应商模式将是办公用品行业主流模式。近年来，为实施阳光采购、降低采购成本、提升自身整体运营效率，全国性大型客户或省级大型客户通过招标方式进行办公用品统一采购的趋势日渐明显。随着客户对采购便利性及降低采购成本的重视程度日益提升，市场对办公用品一站式集成供应的需求越来越强烈，集成供应商模式将成为办公用品行业发展的主流模式。

(2) 行业内在需求催化整合机遇。办公用品行业具有“小产品、大市场”的典型特征，即产品种类和规格繁多、市场空间和发展潜力巨大，但业内企业规模普遍偏小、专业化程度不高，市场高度分散。因此，为了响应客户的一站式集成采购需求，业内企业将通过收购、兼并等方式扩大业务规模和产品类别，以不断满足客户对各类办公用品及相应服务的一站式采购需求。

(3) 利用电子商务拓展业务将成为一种常态。近年来，随着信息技术不断进步以及电商扶持政策的出台，我国电子商务发展迅猛，已发展成为重要的营销渠道。网络购物具有便利、廉价以及选择性强等特点，为有效满足客户需求并不断拓展业务，业内企业将充分利用电子商务平台为客户提供各类办公用品及相关服务。

二、影响行业发展的有利因素和不利因素

(1) 影响行业发展的有利因素

1) 终端客户日益注重核心竞争力和内部运营效率。随着市场竞争程度日趋激烈，越来越多的经济主体逐渐意识到，只有建立不可替代的核心竞争力才能在激烈的竞争中立于不败之地，建立核心竞争力则需将其非核心业务交由其他优势企业承接。在此背景下，大中型办公用品终端客户逐渐将其采购业务交由“一站式”办公用品服务商来完成，可有效降低其采购成本，同时也可以将其有限的资源投入到其核心业务，从而提高其竞争力和内部运营效率。

2) 国际产业转移。随着经济全球化的不断深入，办公用品行业的国际化分工格局也已形成，办公用品的生产及制造环节逐渐向发展中国家进行转移。在产业转移过程中，我国办公用品企业不断提升产品技术工艺水平，产品质量也得以大幅提高，已经具备了参与国际竞争的能力。目前，我国已成为世界上重要的办公用品生产国和最大的办公用品消费国。

(2) 影响行业发展的不利因素

目前，我国办公用品服务商数量众多，同质化竞争较为严重，集成服务能力偏弱。多数企业在仓储系统、物流系统、信息系统等方面不完善，无法及时、全面地满足客户需求。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	5,377,936.22	17.79%	9,425,835.88	41.79%	-42.94%
应收票据与应收账款	9,053,045.47	29.95%	8,655,424.62	38.38%	4.59%
存货	1,629,071.69	5.39%	2,689,144.35	11.92%	-39.42%
投资性房地产	0	0%	0	0%	-
长期股权投资	3,974,459.83	13.15%	0	0%	-
固定资产	112,663.96	0.37%	169,783.59	0.75%	-33.64%
在建工程	0	0%	0	0%	-
短期借款	0	0%	0	0%	-

长期借款	0	0%	0	0%	-
预付款项	1,167,694.70	3.86%	235,301.38	1.04%	396.25%
其他应收款	7,218,856.28	23.88%	179,885.48	0.80%	3,913.03%
其他非流动资产	1,246,063.64	4.12%	0.00	0%	-
预收款项	5,286,379.47	17.49%	708,729.37	3.14%	645.90%
其他应付款	2,328,973.54	7.70%	70,245.62	0.31%	3,215.47%
资产总额	30,227,906.80	100.00%	22,552,817.34	100.00%	34.03%

资产负债项目重大变动原因:

1、截止报告期末，公司货币资金账面余额为 537.79 万元，较上年期末减少了 404.79 万元，降幅为 42.94%，主要原因是：因荟邻生活广场的装修投资及并购 Mox 的股权投资，产生投资性净现金支出 489.13 万元。

2、截止报告期末，公司应收账款账面余额为 905.30 万元，较上年期末增加了 4.59%，主要原因是（1）报告期内，办公业务加大了回款力度，应收账款较上年期末减少了 191.15 万元；（2）报告期内商业地产业务新增了 280.74 万元的应收账款，其中有 111.76 万元为。

3、截止报告期末，公司存货账面价值为 162.91 万元，较上年期末减少 39.42%，主要是因为公司在报告期内重视存货周转速度，主动减少存货占用所致。

4、截止报告期末，公司长期股权投资账面价值为 397.45 万元，为对 Mox 公司股权投资。

5、截止报告期末，公司固定资产账面价值为 11.27 万元，较上年期末减少 33.64%，为正常计提的累计折旧。

6、截止报告期末，公司预付账款账面余额为 116.77 万元，较上年期末增加了 396.25%，主要原因是报告期内，按租赁合同预付的 2019 年上半年东来科技大厦租金所致。

7、截止报告期末，公司其他应收款为 721.89 万元，较上年期末增加 3,913.03%，主要原因是：报告期内，因商业地产及办公室租赁业务新增的租赁保证金及押金 710.43 万元。

8、截止报告期末，公司其他非流动资产为 124.61 万元，均为 2018 年新增的商业地产项目的装修费。

9、截止报告期末，公司预收账款为 528.64 万元，较上年期末增加 645.90%，主要是报告期内，因商业地产及办公室租赁业务新增的预收客户 2019 年房租款 439.93 万元所致。

10、截止报告期末，公司其他应付款 232.90 万元，较上年期末增加 3215.47%，主要是因商业地产及办公室租赁业务，收取客户的租金保证金 167.80 万元所致。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例
	金额	占营业收入 的比重	金额	占营业收入 的比重	
营业收入	39,532,388.95	-	33,376,978.98	-	18.44%
营业成本	34,556,314.75	87.41%	28,881,597.24	86.53%	19.65%
毛利率%	12.59%	-	13.47%	-	-
管理费用	1,148,314.02	2.90%	1,119,380.16	3.35%	2.58%
研发费用	0	0.00%	0	0.00%	
销售费用	2,721,409.82	6.88%	3,246,931.46	9.73%	-16.19%
财务费用	26,726.02	0.07%	-71.74	0.00%	37,354.00%

资产减值损失	412,439.39	1.04%	18,542.10	0.06%	2,124.34%
其他收益	0	0.00%	0	0.00%	
投资收益	-433,337.21	-1.10%	74,557.36	0.22%	-681.21%
公允价值变动收益	47,656.80	0.12%	-12,881.80	-0.04%	469.95%
资产处置收益	0	0.00%	0	0.00%	
汇兑收益	0	0.00%	0	0.00%	
营业利润	148,506.51	0.38%	74,198.06	0.22%	100.15%
营业外收入	12,777.82	0.03%	23,285.76	0.07%	-45.13%
营业外支出	2,155.76	0.01%	6,037.41	0.02%	-64.29%
净利润	52,293.11	0.13%	-59,723.74	-0.18%	187.56%

项目重大变动原因:

1、2018 年度公司实现营业收入 3,953.24 万元，较上年同期增加了 18.44%。主要原因是：（1）报告期内，对毛利低、资金占用大的客户进行主动压缩，办公业务实现营业收入 2,870.99 万元，较去年减少了 13.98%；（2）报告期内新增房屋租赁，实现营业收入 1,082.25 万元。

2、2018 年度公司营业成本 3,455.63 万元，较上年同期增加了 19.65%。主要原因是：（1）报告期内，办公业务实现营业成本 2,471.11 万元，较去年减少了 14.44%，毛利率较 2017 年减少了 0.88 个百分点；（2）报告期内新增商业地产及办公室租赁业务，营业成本 984.52 万元，毛利率为 9.03%。

3、2018 年度公司销售费用为 272.14 万元，较上年减少了 16.19%，主要原因是报告期内，重新调整了公司的人员结构，精简了人员配置，职工薪酬支出较去年同期减少 51.12 万元所致。

5、2018 年公司资产减值损失为 41.24 万元，较上年增加了 2124.34%，主要原因是报告期内，对其他应收款中新增的房租保证金计提了坏账准备 37.23 万元。

6、2018 年公司投资收益为-43.33 万元，较上年减少了 681.21%，主要原因是，（1）报告期内，Singapore East Origin 产生股权投资收益为-25.47 万元；（2）报告期内处置股票收益为-17.86 万元。

7、2018 年度，公司净利润为 5.23 万元，较上年同期的-5.97 万元增长了 187.56%，实现扭亏为盈，主要原因是，（1）报告期内，对毛利低、资金占用大的客户进行主动压缩，导致办公业务毛利较上年同期减少了 49.65 万元，但公司新增的房屋租赁业务带来了 97.72 万元的销售毛利；（2）报告期内精简了人员配置，职工薪酬支出较去年同期减少 51.12 万元。

(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	39,532,388.95	33,376,978.98	18.44%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	34,556,314.75	28,881,597.24	19.65%
其他业务成本	0	0	0%

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%
办公设备	1,364,844.99	3.45%	2,206,454.89	6.61%
办公耗材	10,757,114.20	27.21%	11,719,982.02	35.11%

办公用品	3,231,764.52	8.17%	3,403,069.03	10.20%
IT 数码	2,642,794.98	6.69%	3,139,126.16	9.41%
礼品百货	8,658,649.39	21.90%	9,729,859.07	29.15%
家具家电	1,125,493.99	2.85%	928,332.46	2.78%
其他	929,261.19	2.35%	2,250,155.35	6.74%
租赁	10,822,465.69	27.38%	0	0.00%
合计	39,532,388.95	100.00%	33,376,978.98	100.00%

按区域分类分析:

适用 不适用

收入构成变动的的原因:

报告期内,公司增加了商业地产及办公室租赁的业务,实现租赁收入 1,082.25 万元,实现毛利 97.72 万元。

(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	江苏省人民医院	7,904,043.18	19.99%	否
2	中国邮政集团公司江苏省分公司	3,233,420.23	8.18%	否
3	江苏省中医院	1,769,745.11	4.48%	否
4	孩子王儿童用品股份有限公司	1,568,014.10	3.97%	否
5	苏州苏源农电发展有限公司	1,307,466.12	3.31%	否
合计		15,782,688.74	39.93%	-

(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	南京新赛格电脑广场有限公司	2,748,961.00	10.81%	否
2	黄建良	2,155,943.00	8.48%	是
3	南京天多办公设备服务有限公司	1,583,851.00	6.23%	否
4	南京天硕办公科技有限公司	1,394,632.00	5.49%	否
5	南京高富林酒店用品有限公司	1,237,915.33	4.87%	否
合计		9,121,302.33	35.88%	-

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	843,425.36	-956,885.40	188.14%
投资活动产生的现金流量净额	-4,891,325.02	-444,477.45	-1,000.47%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	0%

现金流量分析:

1、2018 年度,公司经营活动产生的现金流量净额 84.34 万元,较去年同期-95.69 万元增加了 180.03 万元,增幅 188.14%,主要原因是(1)报告期内,通过控制采购并积极处理滞销货品,提高公司存货周转率,降低存货资金占用所致,本期存货余额较上年期末减少了 106.01 万元;(2)报告期内,重新调整了公司的人员结构,精简了人员配置,控制销售费用支出所致。

2、2018 年度,公司经营活动产生的现金流量金额与本期净利润的差异为 79.11 万元,造成的主要原因是(1)报告期内,存货周转加速导致存货的结存量比上年期末减少 106.01 万元;(2)报告期内,利润表中计提坏账准备 41.24 万元,但不对经营活动产生的现金流量净额产生影响;(3)报告期内,产生投资损失 43.33 万元,不属于公司经营活动产生的现金流量净额。

3、2018 年度,公司投资活动产生的现金流量净额为-489.13 万元,较去年同期的-44.45 万元,减少了 444.68 万元,主要原因是:(1)报告期内,新增对荟邻生活广场项目的装修投资 124.61 万元;(2)报告期内,公司投资 Mox Offices Pte. Ltd. 支出 422.92 万元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1、上海景渊办公设备有限公司(以下简称“景渊办公”),成立于 2014 年 4 月 29 日,注册资本 300 万元,本公司认缴出资 75%。景渊办公经营范围为办公设备、文化办公用品、计算机软件及辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)家具、电子产品、通讯产品、一般劳防用品,日用百货的销售,电脑图文设计、制作,计算机网络工程,建筑装饰装饰建设工程专业施工,计算机技术领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。景渊办公报告期内营业收入为 264.57 万元,盈利 16.18 万元。

2、南京荟邻商业管理有限公司(以下简称“南京荟邻”),成立于 2017 年 12 月 25 日,注册资本 500 万元,本公司认缴出资 100%。南京荟邻经营范围为商业管理;物业管理;百货、五金交电、建筑材料销售;房屋租赁;信息技术咨询服务;婚庆礼仪服务;停车场管理服务。南京荟邻报告期内营业收入为 811.79 万元,亏损 3.24 万元。

3、Singapore East Origin Office Private Limited(以下简称“Singapore East Origin”),成立于 2017 年 12 月 5 日,注册资本 138 万新币,本公司认缴出资 100%,已实缴 88 万新币。Singapore East Origin 经营范围为办公室服务及办公室支持业务。Singapore East Origin 报告期内产生股权投资收益为-25.47 万元。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内,公司以自有资金进行证券投资,累计交易金额约 58.40 万元,实现投资收益-17.86 万元。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(一) 重要会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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),本公司对财务报表格式进行了以下修订:

1. 资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2. 利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

3. 所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

(二) 重要会计估计变更

公司在本报告期内无重要会计估计发生变更。

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

报告期内，合并报表范围增加了两家新成立的全资子公司“南京荟邻商业管理有限公司”和“Singapore East Origin Office Private Limite”。

(八) 企业社会责任

2018年5月组织了员工集体献血活动。

三、 持续经营评价

虽然办公业务在报告期内因对毛利低、资金占用大的客户进行主动压缩导致2018年度的销售额较2017年有所下降，但提高了公司的毛利率。同时因精简机构，压缩了公司的销售费用及管理费用，2017年营业利润扭亏为盈，为公司的良性发展奠定了基础。

公司在经营过程中，形成了适合公司业务发展需要的经营模式，有明确的发展目标及实现目标的具体计划与措施，而且公司具有一定的竞争优势，不存在对单一客户或供应商的过度依赖，具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

新增的商业地产及办公室租赁业务能给公司带来稳定的现金流，且此业务在转入东来办公前已经有了成熟的工作团队及清晰的经营模式，具备良好的持续经营能力。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、实际控制人不当控制风险。公司实际控制人黄建良、李露直接、间接合计持有公司81.29%的股份，且黄建良任董事长兼总经理，能够对股东大会、董事会、管理层的决策等事项产生重大影响。若公

司实际控制人对公司的经营、人事、财务等事项进行不当控制，将可能损害公司及其他股东利益。

应对措施：公司建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。通过内部控制制度的不断完善，管理层管理水平的整体提高，有效的避免因实际控制人不当控制而产生的风险。

2、市场竞争风险。办公用品流通行业在国内发展较早，市场化程度较高，市场集中度较低。除办公用品制造商外，参与市场竞争的服务商主要有大型连锁超市、专业分销商、批发商以及零售专营商，数量众多，竞争十分激烈。近年来，电子商务渠道凭借其便利、廉价及选择性强等优势，业务增长迅猛，如天猫商城、京东商城等，使得办公用品流通领域的竞争更为激烈。

应对措施：根据办公用品服务行业发展趋势和下游客户的需求特点变化，公司不断总结经验，及时掌握不同行业领域客户所需求的办公用品品类及质量需求，不断挖掘和拓宽客户有效需求，帮助客户提高采购效率，增强客户对公司的黏性。报告期内，公司不断研究办公产业发展趋势，不断探索和研究办公用品行业的关联行业，力争拓展行业发展空间、不断丰富企业营利模式，提高公司业绩。

3、客户集中风险。基于实施“聚焦大客户”战略，公司存在客户相对集中风险。若公司主要客户减少对公司产品的采购，将可能对公司的经营业绩产生一定影响。

应对措施：公司在认真做好对原有客户的服务基础上，通过业务创新等方式培育新客户。且新增的商业地产及办公室租赁业务也为公司带来更多的客户。公司前五大客户的收入占比已由2017年的42.99%降至报告期的39.93%。

4、核心业务人员流失风险。公司实施“聚焦大客户”战略，通过从管理制度、业务培训等方面强化员工服务大客户意识，重点开发和维护大客户的业务关系。长期以来，公司核心业务人员与大客户之间建立了良好的合作与维护关系，赢得了客户的信任 and 良好口碑。未来，若公司核心业务人员流失，可能会在一定程度上影响公司的客户占有率和市场竞争能力，对公司的经营产生不利影响。

应对措施：人才是公司核心竞争力的根本所在。公司将健全有竞争力的薪酬考核体系，加强员工技能培训，通过一系列措施，保证现有核心团队人员的稳定性，同时有竞争力的薪酬制度也会吸引更多专业人才的加入。

5、经营场所租赁风险。公司经营所需房屋均系租赁取得，与其经营模式、资本实力及发展现状相适应，能够满足其日常经营需要。公司租赁的部分面积未取得物业出租人提供的房屋权属证书或其他证明文件，存在产权瑕疵。若租赁合同因产权瑕疵或其他原因导致不能继续履行，亦或租金价格大幅上涨，将对公司的经营造成不利影响。

应对措施：公司实际控制人已承诺就上述瑕疵物业导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等物业或导致公司遭受任何处罚、承担任何赔偿，则实际控制人应向公司补偿公司所实际遭受的相应经济损失。因此，尽管上述部分租赁房屋未取得房屋所有权证，但其瑕疵并不会对公司及其子公司日常经营产生重大影响。

（二） 报告期内新增的风险因素

新增商业地产及办公室租赁业务的经营场所租赁风险。公司经营所需房屋均系租赁取得。若因出租方单方面要求提前终止合约导致不能继续履行，亦或租金价格大幅上涨，将对公司的经营造成不利影响。

应对措施：公司承租房屋的所属权均为实际控制人或政府机构，故不会存在出租方单方面终止合约的风险，且和政府机构签约的合同期均为12-15年，故在此期间内不会发生租金大幅上涨的风险。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	300,000	0
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	250,000	61,543
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	2,880,000	2,335,943
6. 其他	0	0

(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
南京东来惠邻社区商业管理有限公司	房屋租赁	1,015,995.72	已事后补充履行	2019年4月26日	2019-008

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

报告期内有南京荟邻商业管理有限公司收取的南京东来惠邻社区商业管理有限公司的房租收入101.16万元的关联交易，为根据收入成本匹配原则，将2018年已经在南京东来惠邻社区商业管理有限公司确认的房租收入调整至南京荟邻商业管理有限公司，此关联交易未在2018年年初时预估。本次补充关联交易已经第二届董事会第八次会议及第二届监事会第五次会议审议通过，并将提交2018年年度股东大会审议。详见公司于2019年4月26日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于补充确认2018年度关联交易的公告》（公告编号：2019-008）

本次关联交易为公司正常经营产生，均以市场公允价格为基础，遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司独立性产生影响，公司亦不会因上述关联交易而对关联方产生依赖。

(四) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

1、2018年4月17日召开了第二届董事会第三次会议，审议通过了《公司以自有资金进行证券投资的议案》以及《关于确认全资子公司“Singapore East Origin Office Private Limited”投资额变更的议案》，详见公司于2018年4月19日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于利用自有资金进行证券投资的公告》（公告编号：2018-007）及《对外投资变更的公告》（公告编号：2018-010）；

2、2018年4月28日召开了第二届董事会第四次会议，审议通过了《关于全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 收购 Mox Offices Pte. Ltd. 股权的议案》，详见公司于2018年5月3日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《关于全资子公司收购股权的公告》（公告编号：2018-013）。全资子公司 East Origin 于6月20日支付了88万新币的投资款。

公司于2018年5月9日召开的2017年年度股东大会审议通过以上议案。

以上事项对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面无重大影响。

(五) 承诺事项的履行情况

一、股东对所持股份自愿锁定的承诺

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章2.8条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定”。

报告期内，公司全体股东严格履行了此承诺。

二、控股股东和一致行动人承诺

黄建良和李露为夫妻关系且签署了一致行动人协议：“一、李露承诺：1、按照《南京东来办公产业股份有限公司章程》的规定向东来办公提出提案或临时提案，均与黄建良保持一致；2、在东来办公股东大会审议的事项及提案的表决，均与黄建良保持一致；3、如需委托他人出席东来办公股东大会及行使表决权的，只能委托黄建良或黄建良指定的人员作为其代理人，并按本协议前两条约定在授权委托书中分别对列入股东会议程的每一审议事项作赞成、反对或弃权的指示；4、在本协议有效期内就本协议所述事项与黄建良保持一致。二、黄建良、李露承诺：严格遵守和履行相关法律、行政法规及规范性文件规定的、关于一致行动人的义务和责任。三、各方同意：本协议签署之日起至东来办公股票在全国股份转让系统挂牌前，李露如需转让东来办公股份的，只能向黄建良转让；东来办公股票挂牌后，黄建良、李露的股份转让行为，将严格遵守和履行相关法律、行政法规及规范性文件规定的、关于股份锁定期的义务和责任。

报告期内，黄建良和李露严格履行了此承诺。

三、公司实际控制人对公司经营场所部分物业未取得物业出租人提供的房屋权属证书或其他证明文件的承诺。

公司经营场所有部分物业未取得物业出租人提供的房屋权属证书或其他证明文件，公司房屋租赁行为存在一定瑕疵，但公司及其子公司均能够正常开展经营活动，未因场地租赁而产生纠纷。公司实际控制人已承诺就上述瑕疵物业导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等物业或导致公司遭受任何处罚、承担任何赔偿，则实际控制人应向公司补偿公司所实际遭受的相应经济损失。

报告期内，公司实际控制人黄建良严格履行此承诺。

四、公司控股股东、实际控制人黄建良、李露为了避免今后出现同业竞争情形，均出具了《避免同业竞争承诺函》。

报告期内，公司控股股东、实际控制人黄建良、李露严格履行此承诺。

五、公司董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员严格履行此承诺。

六、为了规范公司关联方与公司之间潜在的关联交易，公司持股 5%以上的股东，董事、监事、高级管理人员已出具《关于规范关联交易的承诺书》。主要内容如下：

1、本人/单位将尽量避免和减少本人/单位及本人/单位控制的其他企业与公司之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；

2、本人/单位或本人/单位控制的其他企业与公司进行交易的价格应依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移公司的资金、利润，不利用关联交易损害公司及非关联股东的利益。

3、本人/单位承诺在公司股东大会/董事会/监事会对涉及本人/单位及本人/单位控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。

4、本人/单位将承诺不要求和接受公司给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更为优惠的条件。

5、本人/单位保证将依照公司章程的规定参加股东大会/董事会/监事会，平等地行使股东/董事/监事/高级管理人员的权利并承担股东/董事/监事/高级管理人员的义务，不利用股东/董事/监事/高级管理人员地位谋取不正当利益，不损害公司及股东的合法权益。

6、若本人/单位违反上述承诺给公司及股东造成损失，一切损失将由本人/单位承担。

报告期内，公司持股 5%以上的股东，董事、监事、高级管理人员严格履行了此承诺。

七、公司控股股东、实际控制人就关联交易决策事项承诺：将尽量避免和减少关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将严格按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的

规定履行批准程序；依法履行关联交易的信息披露义务，保证关联交易定价的公允性，保证不利用关联交易非法转移公司的资金、利润，不利用关联损害公司及非关联股东的利益；承担因违反相关承诺而给公司及其他股东造成的损失。

报告期内，公司控股股东、实际控制人黄建良严格履行此承诺。

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	7,316,666	43.04%	621,084	7,937,750	46.69%	
	其中：控股股东、实际控制人	4,201,666	24.72%	751,084	4,952,750	29.13%	
	董事、监事、高管	3,000,000	17.65%	117,750	3,117,750	18.34%	
	核心员工	-	-	0	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	9,683,334	56.96%	-621,084	9,062,250	53.31%	
	其中：控股股东、实际控制人	9,438,334	55.52%	-571,084	8,867,250	52.16%	
	董事、监事、高管	9,000,000	52.94%	62,250	9,062,250	53.31%	
	核心员工	-	-	0	-	-	
总股本		17,000,000	-	0	17,000,000	-	
普通股股东人数							29

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	黄建良	6,790,000	2,000	6,792,000	39.9529%	5,095,500	1,696,500
2	李露	4,950,000	178,000	5,128,000	30.1647%	3,771,750	1,356,250
3	南京东鼎投资置业有限公司	1,900,000		1,900,000	11.1765%		1,900,000
4	计玮	600,000		600,000	3.5294%		600,000
5	高学飞	500,000		500,000	2.9412%		500,000
合计		14,740,000	180,000	14,920,000	87.7647%	8,867,250	6,052,750

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

- 1、公司股东黄建良和李露为夫妻关系；
- 2、公司股东南京东鼎投资置业有限公司的实际控制人为黄建良。

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

公司的控股股东、实际控制人为黄建良、李露夫妇。

黄建良，中国国籍，无境外永久居留权，男，1966年10月出生，大学本科学历。1990年9月至1993年3月，任南京大学医学院分团委书记；1993年5月至1995年8月，任江苏利普证券投资咨询公司部门经理；1996年1月至2014年6月任江苏新瑞启通信产业有限公司（现更名为江苏东鼎照相器材商城有限公司）董事长、总经理；2000年9月至今，任上海东瑞科技有限公司董事长；2001年9月至2014年4月，任南京赣菜新概念大酒店有限公司执行董事；2001年1月至2014年6月，任东来集团董事长、总经理；2003年10月至今，任东鼎置业董事长；2005年1月至今，任南京东鼎物业管理有限公司执行董事；2006年10月至2014年6月，任南京东来办公产业股份有限公司董事长、总经理；2011年11月至2014年7月，任南京紫东股权投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人；2014年7月至今，任公司董事长、总经理，江苏东鼎照相器材商城有限公司董事长，东来集团董事长。

李露，中国国籍，无境外永久居留权，女，1969年8月出生，大学本科学历。1991年8月至2000年12月，于南京市政工程总公司宣传处担任干事；2001年1月至2014年7月，任东来集团董事；2008年3月至2014年7月，任东来有限董事；2014年7月至今，任南京紫东股权投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人、东来集团董事、总经理，2015年10月至今任公司董事。

报告期，公司控股股东未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
黄建良	董事长\董事长、总经理	男	1966年10月	本科	2017.9.8-2018.6.13\ 2018.6.14-2020.9.7	是
周浩波	董事、总经理\董事	男	1975年2月	本科	2017.9.8-2018.6.13\ 2018.6.14-2019.5.15	否
孙滨	董事、副总经理\ 监事会主席	男	1970年4月	本科	2017.9.8-2019.5.15\ 2019.5.16-2020.9.7	是
王琦	董事、总经理助理\ 副董事长、副总经理	男	1975年8月	硕士	2017.9.8-2019.5.15\ 2019.5.16-2020.9.7	是
李露	董事	女	1969年8月	本科	2017.9.8-2019.5.15	否
张帆	财务总监\财务总监、董 事会秘书\董事、财务总 监、董事会秘书	女	1979年1月	本科	2018.4.17-2018.6.13\ 2018.6.14-2019.5.15\ 2019.5.16-2020.9.7	是
王冲	监事会主席\ 董事、副总经理	男	1962年11月	本科	2017.9.8-2019.5.15\ 2019.5.16-2020.9.7	否
糜梅	副董事长、副总经理	女	1985年6月	大专	2019.5.16-2020.9.7	否
朱怀国	监事	男	1981年9月	中专	2017.9.8-2020.9.7	是
张卫	职工监事	男	1970年11月	中专	2017.9.8-2020.9.7	是
王艳	财务总监、董事会秘书	女	1983年1月	本科	2017.4.18-2018.2.01	否
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						5

注：公司已于2019年4月24日在第二届董事会第八次会议上审议通过了《董事、高级管理人员变动》的议案，在第二届董事会第五次会议上审议通过了《关于监事会主席变动》的议案，并将提交公司2018年年度股东大会审议，审议通过后任命才正式生效。

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：

公司董事长黄建良和董事李露为夫妻关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通 股股数	数量变动	期末持普通 股股数	期末普通股 持股比例%	期末持有股 票期权数量
黄建良	董事长、总经理	6,790,000	2,000	6,792,000	39.95%	-
周浩波	董事	0	0	0	0%	-
孙滨	董事、副总经理	170,000	0	170,000	1.00%	-
王琦	董事	50,000	0	50,000	0.29%	-

李露	董事	4,950,000	178,000	5,128,000	30.16%	-
张帆	财务总监、董事会秘书	0	0	0	0%	-
王冲	监事会主席	20,000	0	20,000	0.12%	-
朱怀国	监事	10,000	0	10,000	0.06%	-
张卫	职工监事	10,000	0	10,000	0.06%	-
合计	-	12,000,000	180,000	12,180,000	71.64%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
黄建良	董事长	新任	董事长、总经理	公司发展需要
周浩波	董事、总经理	离任	无	公司发展需要
张帆	无	新任	财务总监、董事会秘书、董事	公司发展需要
王艳	财务总监、董事会秘书	离任	无	个人原因辞职
王冲	监事会主席	新任	董事、副总经理	公司发展需要
孙滨	董事、副总经理	新任	监事会主席	公司发展需要
李露	董事	离任	无	公司发展需要
糜梅	无	新任	副董事长、副总经理	公司发展需要
王琦	董事、总经理助理	新任	副董事长、副总经理	公司发展需要

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

张帆女士简历：张帆，中国国籍，无境外永久居留权，女，1979年1月出生，大学本科学历。2004年1月至2007年1月任上海天软软件科技有限公司财务经理，2007年1月至2009年1月任凯誉管理咨询有限公司北京分公司高级咨询顾问，2009年1月至2012年1月任恒德利服装有限公司华北区财务负责人，2013年3月至2015年5月任南京汤米诺服饰有限公司财务经理，2015年10月至2018年1月任三胞集团有限公司财务经理，2018年4月17日聘任为南京东来办公产业股份有限公司财务总监，2018年6月14日聘任为南京东来办公产业股份有限公司董事会秘书。

糜梅女士简历：糜梅，中国国籍，无境外永久居留权，女，1985年6月出生。2004年5月至2009年5月任南京同曦投资集团有限公司客服科长，2009年8月至2013年1月任南京水游城营运主管，2013年2月至2014年5月任南京江宁万达商业管理有限公司部门副经理，2014年5月至2015年7月任南京金鹰国际集团有限公司部门经理，2015年8月至2018年12月任南京南方时代广场总经理，2019年5月16日聘任为南京东来办公产业股份有限公司副董事长兼副总经理。

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	2	2
采购人员	3	3
销售人员	14	14
仓储物流人员	7	7
财务人员	4	4
员工总计	30	30

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	1	1
本科	9	9
专科	13	13
专科以下	7	7
员工总计	30	30

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司制定了一系列薪酬管理制度，实施科学合理的考核机制。员工之薪酬包括薪金、津贴和考核奖励等，对于业绩进行量化，体现薪酬的激励作用。与此同时，公司依据相关法律法规，按照相关政府机构推行的社会保险和住房公积金计划，为员工按时缴纳社会保险和住房公积金。

公司一直十分重视员工的培训和自身发展工作，制定了相应的培训计划与人才培育项目，加强员工培训工作，包括新员工入职培训、岗位培训、管理者提升培训等。制定了相应奖励政策，鼓励员工参加学历教育、行业内的专业技能考试和职称评定考试，促进员工不断自我完善，同时提高公司员工的整体素质和公司的核心竞争力，以实现公司与员工的双赢共进。

截止报告期末，没有需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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护广大投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》和《信息披露管理制度》等各项规章制度。

报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行义务。今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护广大投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》和《总经理工作细则》等各项规章制度。

报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行义务。今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等制度对公司对外投资、融资、关联交易、担保等事项都作出了具体的规定。报告期内，股东大会、董事会、监事会各司其职，认真履行各自的权利和义务，公司的重大决策均通过了公司董事会或股东大会审议，没有出现董事会、股东大会会议召集程序、表决方式、决议内容等违反法律、行政法规或者公司章程的情形。公司的各项制度自建立以来均

得到了有效执行，这对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益以及公司的长远发展发挥了积极有效的作用。

4、 公司章程的修改情况

无

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	<p>1、第二届董事会第三次会议：审议通过《2017年度总经理工作报告》；《2017年度董事会工作报告》；《2017年度财务决算报告》；《2018年度财务预算方案》；《2017年年度报告》及其摘要；《2017年度利润分配方案》；《关于续聘公司2018年度审计机构的议案》；《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》；《关于召开公司2017年度股东大会的议案》；《公司内部控制自我评价报告》；《关于公司以自有资金进行证券投资的议案》；《关于聘任高级管理人员的议案》；《关于确认全资子公司“Singapore East Origin Office Private Limited”投资额变更的议案》；《关于制定信息披露管理制度的议案》。</p> <p>2、第二届董事会第四次会议：审议通过《关于全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 收购 Mox Office Pte. Ltd.股权的议案》。</p> <p>3、第二届董事会第五次会议：审议通过《关于全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 追加投资额的议案》；《关于聘任高级管理人员的议案》。</p> <p>4、第二届董事会第六次会议：审议通过《2018年半年度报告的议案》。</p> <p>5、第二届董事会第七次会议：审议通过《关于注销南京东来办公产业股份有限公司苏州分公司的议案》。</p>
监事会	3	<p>1、第二届监事会第二次会议：审议通过《2017年度监事会工作报告》；《2017年度财务决算报告》；《2018年度财务预算方案》；《2017年年度报告》及其摘要；《2017年度利润分配方案》；《公司内部控制自我评价报告》；《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》；《关于公司以自有资金进行证券投资的议案》。</p> <p>2、第二届监事会第三次会议：审议通过《关于全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 收购 Mox Office Pte. Ltd.股权的议案》。</p> <p>3、第二届监事会第四次会议：审议通过《2018年半年度报告的议案》。</p>
股东大会	1	<p>2017年年度股东大会：审议通过《2017年度董事会工作报告》；《2017年度监事会工作报告》；《2017年度财务决算方案》；《2018年度财务预算方案》；《2017年度报告及摘要》；《2017年度利润分配方案》；《关于续聘公司2018年度审计机构的议案》；《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》；《公司内部控制自我评价报告》；《关于确认全资子公司“Singapore East Origin Office Private Limited”投资额变更的议案》；《关于公司以自有资金进行证券投资的议案》；《关于全资子公司 Singapore East Origin Office Private Limited 收购 Mox Office Pte. Ltd.股权的议案》。</p>

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

公司三会会议的召集和召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，公司股东、董事、监事均能按要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。三会决议内容完整，要件齐备，合法合规，真实有效。会议决议均能够正常签署并能够得到执行。公司召开的监事会会议中，职工代表监事能按照要求出席会议并行使了表决权利。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司不断改善规范公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，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，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司治理与《公司法》、中国证监会、全国中小企业股份转让系统相关规定的要求不存在差异。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司按照《南京东来办公产业股份有限公司投资者关系管理制度》的要求，在充分保障投资者知情权及合法权益的原则下，公司严格按照国家法律、法规及相关规范性文件和制度的要求，保证信息披露真实、准确、完整、及时。确保投资者及时、准确地了解公司的发展方向、发展规划、财务状况及经营状况等。公司尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入、广泛的沟通，保障投资者合法权益，并主动听取投资者的意见、建议，实现公司与投资者之间的双向沟通，形成良性循环。

(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

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

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立。公司主要经营业务为向客户直接销售品类齐全、数量众多的办公用品，同时提供现代办公相关服务。公司具有完整的业务流程、独立的经营场所以及独立的采购、销售系统，在业务上与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、相互独立。

2、资产独立。公司通过整体变更设立，所有与经营性业务相关的固定资产、流动资产、无形资产

等资产在整体变更过程中已全部进入股份公司，并已办理相关资产权属的变更和转移手续。公司目前业务和生产经营必需的设备、商标及其他资产的权属完全由公司独立享有，不存在与股东共用的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立。公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生。公司高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任职务，也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业领薪。公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离。公司单独设立财务部门，财务人员没有在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

4、机构独立。公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，设置了符合自身经营特点、独立完整的职能部门，公司目前下设行政与人力资源部、财务部、商务部、业务一部、业务二部、电子商务部、业务开发部、采购部、仓储物流部等部门。公司已建立了完整、独立的组织机构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。

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

（三）对重大内部管理制度的评价

公司结合自身的经营特点和风险因素，严格按照《公司法》《公司章程》和国家有关法律、法规和规章制度的要求，建立了适应公司管理要求的内部控制体系。在企业管理各个过程、各个环节、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，相关制度均能得到贯彻执行。公司内部管理制度自制定以来得到了有效实施和不断完善。今后公司还会根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善公司内部管理制度，定期进行内部监督考核，有效对内部、外部进行风险管理。

1、关于会计核算体系。报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正确开展会计核算工作，有效的保护了投资者的利益。

2、关于财务管理体系。报告期内，公司遵守国家的法律法规及政策，严格贯彻和落实公司各项财务管理制度，做到有序工作、严格管理，持续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系。报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，并从企业稳健发展的角度持续完善风险控制体系。定期进行内部监督考核，有效对内部、外部进行风险管理。

报告期内公司在会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度未出现重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司已经制定的《信息披露管理制度》，执行情况良好。

公司尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	苏亚审[2019]514号
审计机构名称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室
审计报告日期	2019 年 4 月 24 日
注册会计师姓名	林雷、张冀
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

审计报告

苏亚审 [2019]514 号

南京东来办公产业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京东来办公产业股份有限公司（以下简称东来办公）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2018 年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者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，公允反映了东来办公 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。

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，我们独立于东来办公，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

东来办公管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括东来办公 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

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，管理层负责评估东来办公的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算东来办公、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东来办公的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可

能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对东来办公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东来办公不能持续经营。

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

(6) 就东来办公中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

江苏苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：林雷

中国注册会计师：张冀

中国 南京市

二〇一九年四月二十四日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	5,377,936.22	9,425,835.88
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	五、2		711,603.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、3	9,053,045.47	8,655,424.62
预付款项	五、4	1,167,694.70	235,301.38
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、5	7,218,856.28	179,885.48
买入返售金融资产			
存货	五、6	1,629,071.69	2,689,144.35
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		24,446,604.36	21,897,194.71
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	五、7	3,974,459.83	0
投资性房地产			
固定资产	五、8	112,663.96	169,783.59
在建工程		0	0
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	157,301.35	193,820.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	290,813.66	292,018.69
其他非流动资产	五、11	1,246,063.64	
非流动资产合计		5,781,302.44	655,622.63
资产总计		30,227,906.80	22,552,817.34

流动负债：			
短期借款		0	0
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、12	4,275,473.74	4,121,224.54
预收款项	五、13	5,286,379.47	708,729.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、14		
应交税费	五、15	878,828.75	246,659.62
其他应付款	五、16	2,328,973.54	70,245.62
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		12,769,655.5	5,146,859.15
非流动负债：			
长期借款		0	0
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		12,769,655.50	5,146,859.15
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、17	17,000,000.00	17,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、18	1,072,772.48	1,072,772.48
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、19	-811,886.54	-823,730.53
归属于母公司所有者权益合计		17,260,885.94	17,249,041.95
少数股东权益		197,365.36	156,916.24
所有者权益合计		17,458,251.30	17,405,958.19
负债和所有者权益总计		30,227,906.8	22,552,817.34

法定代表人：黄建良

主管会计工作负责人：张帆

会计机构负责人：张华娟

(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		5,116,807.68	9,129,705.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			711,603.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十二、1	5,899,027.50	8,519,217.24
预付款项		1,151,574.63	188,932.90
其他应收款	十二、2	1,738,316.28	156,135.48
存货		1,399,520.80	2,507,822.00
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		15,305,246.89	21,213,415.82
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	十二、3	7,141,692.00	712,500.00
投资性房地产			
固定资产		111,397.04	165,608.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		157,301.35	193,820.35
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		123,653.69	185,762.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,534,044.08	1,257,690.90
资产总计		22,839,290.97	22,471,106.72
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		3,742,652.41	3,980,141.11
预收款项		912,804.96	708,729.37
应付职工薪酬			
应交税费		177,081.20	238,254.70
其他应付款		338,328.73	53,188.31
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		5,170,867.30	4,980,313.49
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		5,170,867.30	4,980,313.49
所有者权益：			
股本		17,000,000.00	1,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,072,772.48	1,072,772.48
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		-404,348.81	-581,979.25
所有者权益合计		17,668,423.67	17,490,793.23
负债和所有者权益合计		22,839,290.97	22,471,106.72

(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		39,532,388.95	33,376,978.98
其中：营业收入	五、20	39,532,388.95	33,376,978.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		38,998,202.03	33,364,456.48
其中：营业成本	五、20	34,556,314.75	28,881,597.24
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、21	132,998.03	98,077.26
销售费用	五、22	2,721,409.82	3,246,931.46
管理费用	五、23	1,148,314.02	1,119,380.16
研发费用			
财务费用	五、24	26,726.02	-71.74
其中：利息费用			
利息收入		3,880.91	11,225.32
资产减值损失	五、25	412,439.39	18,542.10
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、27	-433,337.21	74,557.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、27	-254,732.17	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、26	47,656.80	-12,881.80
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）		148,506.51	74,198.06
加：营业外收入	五、28	12,777.82	23,285.76
减：营业外支出	五、29	2,155.76	6,037.41

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		159,128.57	91,446.41
减：所得税费用	五、30	106,835.46	151,170.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,293.11	-59,723.74
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）		52,293.11	-59,723.74
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		40,449.12	14,977.33
2.归属于母公司所有者的净利润		11,843.99	-74,701.07
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		52,293.11	-59,723.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		11,843.99	-74,701.07
归属于少数股东的综合收益总额		40,449.12	14,977.33
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.001	-0.004
（二）稀释每股收益		0.001	-0.004

法定代表人：黄建良

主管会计工作负责人：张帆

会计机构负责人：张华娟

（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	十二、4	29,278,136.68	31,413,297.04
减：营业成本	十二、1	25,291,992.24	27,383,523.73
税金及附加		118,665.77	93,027.81
销售费用		2,434,140.13	2,743,426.16

管理费用		1,110,838.34	1,275,246.51
研发费用			
财务费用		4,821.69	-1,124.26
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		-47,673.90	-12,276.81
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		-178,605.04	74,557.36
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）		47,656.80	-12,881.80
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）		234,404.17	-6,850.54
加：营业外收入		5,335.64	23,265.76
减：营业外支出		0.86	6,036.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		239,738.95	10,378.82
减：所得税费用		62,108.51	130,011.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		177,630.44	-119,633.05
（一）持续经营净利润		177,630.44	-119,633.05
（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		177,630.44	-119,633.05
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		49,937,965.79	37,359,146.26
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、31（1）	2,994,353.50	526,463.84
经营活动现金流入小计		52,932,319.29	37,885,610.10
购买商品、接受劳务支付的现金		38,795,999.12	32,956,587.21
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		2,447,052.80	3,085,315.20
支付的各项税费		1,320,178.82	972,260.82
支付其他与经营活动有关的现金	五、31（2）	9,525,663.19	1,828,332.27
经营活动现金流出小计		52,088,893.93	38,842,495.50
经营活动产生的现金流量净额		843,425.36	-956,885.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		582,130.76	415,102.00
取得投资收益收到的现金			74,557.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,275.86	1,395.00
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		585,406.62	491,054.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,246,063.64	6,047.01
投资支付的现金		4,230,668.00	929,484.80
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		5,476,731.64	935,531.81

投资活动产生的现金流量净额		-4,891,325.02	-444,477.45
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		0	0
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		-4,047,899.66	-1,401,362.85
加：期初现金及现金等价物余额		9,425,835.88	10,827,198.73
六、期末现金及现金等价物余额		5,377,936.22	9,425,835.88

法定代表人：黄建良

主管会计工作负责人：张帆

会计机构负责人：张华娟

(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		37,225,688.94	36,340,599.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		990,448.15	553,487.86
经营活动现金流入小计		38,216,137.09	36,894,086.97
购买商品、接受劳务支付的现金		29,412,298.60	32,489,481.29
支付给职工以及为职工支付的现金		2,283,850.19	2,856,185.65
支付的各项税费		1,149,682.81	902,001.31
支付其他与经营活动有关的现金		3,537,941.63	1,726,082.51
经营活动现金流出小计		36,383,773.23	37,973,750.76
经营活动产生的现金流量净额		1,832,363.86	-1,079,663.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		582,130.76	415,102.00
取得投资收益收到的现金			74,557.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,275.86	1,395.00
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		585,406.62	491,054.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			6,047.01
投资支付的现金		6,430,668.00	929,484.80
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		6,430,668.00	935,531.81
投资活动产生的现金流量净额		-5,845,261.38	-444,477.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,012,897.52	-1,524,141.24
加：期初现金及现金等价物余额		9,129,705.20	10,653,846.44
六、期末现金及现金等价物余额		5,116,807.68	9,129,705.20

(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	17,000,000.00				1,072,772.48						-823,730.53	156,916.24	17,405,958.19
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	17,000,000.00				1,072,772.48						-823,730.53	156,916.24	17,405,958.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											11,843.99	40,449.12	52,293.11
（一）综合收益总额											11,843.99	40,449.12	52,293.11
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													

(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-811,886.54	197,365.36	17,458,251.30

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-749,029.46	141,938.91	17,465,681.93
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	17,000,000.00				1,072,772.48						-749,029.46	141,938.91	17,465,681.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-74,701.07	14,977.33	-59,723.74
（一）综合收益总额											-74,701.07	14,977.33	-59,723.74
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分													

配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	17,000,000.00				1,072,772.48					-823,730.53	156,916.24	17,405,958.19	

法定代表人：黄建良

主管会计工作负责人：张帆

会计机构负责人：张华娟

(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	17,000,000.00				1,072,772.48						-581,979.25	17,490,793.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-581,979.25	17,490,793.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											177,630.44	177,630.44
（一）综合收益总额											177,630.44	177,630.44
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-404,348.81	17,668,423.67

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	17,000,000.00				1,072,772.48						-462,346.20	17,610,426.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-462,346.20	17,610,426.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-119,633.05	-119,633.05
（一）综合收益总额											-119,633.05	-119,633.05
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												

4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	17,000,000.00				1,072,772.48						-581,979.25	17,490,793.23

南京东来办公产业股份有限公司 2018 年度财务报表附注

南京东来办公产业股份有限公司 2018 年度财务报表附注

附注一、公司基本情况

一、公司概况

南京东来办公产业股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 2014 年 12 月 18 日经全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于同意南京东来办公产业股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2014]2220 号）批复，公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称“东来办公”，证券代码为“831520”。

公司法定代表人：黄建良。

统一社会信用代码：320102000100285。

公司住所：南京市玄武区珠江路 699 号东鼎大厦 3 号楼 9 层 901-1 室。

公司经营范围：一般经营办公设备、文化用品、计算机设备及配件、耗材、家具、家用电器、数码产品、通讯产品、劳保用品、日用百货销售、维修及技术服务、图文设计制作、经济信息咨询、网络工程、室内装潢设计、施工、计算机软硬件开发及销售；（以下限分支机构经营）定型包装食品销售；健身器材、体育用品；社区商业管理；市场管理服务；市场设施租赁；百货、五金交电、建筑材料销售；房屋租赁；信息技术咨询服务；婚庆礼仪服务；物业管理；停车场管理服务。（以工商核准为准）。

二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

名称	取得方式
上海景渊办公设备有限公司	投资设立
Singapore East Origin Office Private Limited	新设
南京荟邻商业管理有限公司	新设

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变更”。

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营

公司自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

附注三、重要会计政策和会计估计

公司根据实际生产经营特点制定了存货、收入的具体会计政策。

一、遵循企业会计准则的声明

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

二、会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

三、营业周期

公司以12个月为一个营业周期。

四、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

五、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2. 合并成本分别以下情况确定：

(1) 一次交易实现的企业合并，合并成本以公司在购买日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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

(2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

(1) 公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(2) 公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(3) 公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(4) 公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

(5) 公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

(1) 公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

(2) 公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列规定处理：

①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；

②经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括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等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计

量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

(2) 债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

六、合并财务报表的编制方法

（一）统一会计政策和会计期间

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

（二）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

（三）子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余继续冲减少数股东权益。

（四）报告期内增减子公司的处理

1. 报告期内增加子公司的处理

（1）报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2. 报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

七、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（一）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排；合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：

1. 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
2. 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
3. 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（二）共同经营的会计处理

合营方根据其在共同经营中利益份额确认相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2. 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

八、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自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，确定为现金等价物。

九、外币业务和外币报表折算

（一）外币业务的核算方法

1. 外币交易的初始确认

对于发生的外币交易，公司均按照交易发生日中国人民银行公布的即期汇率（中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，公司按照交易发生日实际采用的汇率进行折算。

2. 资产负债表日或结算日的调整或结算

资产负债表日或结算日，公司按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目分别进行处理：

（1）外币货币性项目的会计处理原则

对于外币货币性项目，在资产负债表日或结算日，公司采用资产负债表日或结算日的即期汇率（中间价）折算，对因汇率波动而产生的差额调整外币货币性项目的记账本位币金额，同时作为汇兑差额处理。其中，与购建或生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差额，计入符合资本化条件的资产的成本；其他汇兑差额，计入当期财务费用。

（2）外币非货币性项目的会计处理原则

①对于以历史成本计量的外币非货币性项目，公司仍按照交易发生日的即期汇率（中间价）折算，不改变其记账本位币金额，不产生汇兑差额。

②对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，如果其可变现净值以外币确定，则公司在确定存货的期末价值时，先将可变现净值按期末汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较。

③对于以公允价值计量的非货币性项目，如果期末的公允价值以外币反映，则公司先将该外币按照公允价值确定当日的即期汇率折算为记账本位币金额，再与原记账本位币金额进行比较，其差额作为公允价值变动（含汇率变动）损益，计入当期损益。

（二）外币报表折算的会计处理方法

1. 公司按照下列方法对境外经营的财务报表进行折算：

（1）资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在合并资产负债表中所有者权益项目的“其他综合收益”项目列示。

2. 公司按照下列方法对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表进行折算：

（1）公司对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按资产负债表日的即期汇率进行折算。

（2）在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，公司对财务报表停止重述，按照停止之日的

价格水平重述的财务报表进行折算。

3. 公司在处置境外经营时，将合并资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按照处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

十、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（一）金融工具的分类

1. 金融资产的分类

公司根据业务特点、投资策略和风险管理要求，将取得的金融资产分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括：（1）交易性金融资产；（2）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；（3）投资性主体对不纳入合并财务报表的子公司的权益性投资；（4）风险投资机构、共同基金以及类似主体持有的权益性投资等。

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，按业务特点、投资策略和风险管理要求可以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或可供出售金融资产。在某些特殊情况下，划分为可供出售金融资产的权益性投资可以采用成本法进行会计处理。

2. 金融负债的分类

公司根据业务特点和风险管理要求，将承担的金融负债分为以下两类：（1）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）；（2）其他金融负债。

（二）金融工具的确认依据和计量方法

1. 金融工具的确认依据

公司在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。

2. 金融工具的计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始计量金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，确认为投资收益。资产负债表日，按照公允价值计量，并将其公允价值变动计入当期损益。出售交易性金融资产时，按实际收到的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与处置日交易性金融资产账面价值的差额确认投资收益，并将原已计入公允价值变动损益的累计金额全部转入投资收益。

(2) 持有至到期投资：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额。实际支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收利息。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。资产负债表日，按照摊余成本计量。处置时，将取得的价款（如有应收利息应予扣除）与该项持有至到期投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

(3) 贷款和应收款项：贷款和应收款项主要是指金融企业发放的贷款和一般企业销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权。采用实际利率法，按照摊余成本计量。金融企业根据当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。一般企业对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。企业收回或处置贷款和应收款项时，将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其公允价值变动计入其他综合收益。处置时，将取得的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与该项可供出售金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的累计公允价值变动对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债：按照发生时的公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，采用实际利率法确认利息费用，资产负债表日按照摊余成本计量。

（三）金融资产转移的确认依据和计量方法

1. 金融资产终止确认条件

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，公司采用实质重于形式的原则。

2. 金融资产转移满足终止确认条件的处理

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，公司将因转移而收到的对价与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益，并将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的，公司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，并将终止确认部分的对价与金融资产终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益，同时将原直接计入其他综合收益的公允价值变

动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

3. 金融资产转移不满足终止确认条件的处理

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

（四）金融负债终止确认条件

1. 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则公司终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认该现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

4. 公司如回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付对价（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。

（五）金融工具公允价值的确定方法

1. 存在活跃市场的金融资产或金融负债，按照计量日活跃市场上未经调整的报价确定其公允价值。

2. 不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，具体确定原则和方法依据《企业会计准则第39号——公允价值计量》相关规定。

（六）金融资产（不含应收款项）减值认定标准、测试方法和减值准备计提方法

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产（含单项金融资产或一组金融资产）的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括发行方或债务人发生严重财务困难、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组、因发行方发生重大财务困难导致该金融资产无法在活跃市场继续交易、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

1. 持有至到期投资减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

（1）对于单项金额重大的持有至到期投资，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

(2) 对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未发生减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

2. 可供出售金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，如果有客观证据表明可供出售金融资产发生减值的，计提减值准备，确认减值损失。对于权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过成本的50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产计提减值准备时，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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(七) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的会计处理方法

因持有意图或能力的改变致使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产；公司将持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且出售或重分类不属于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起，也将该类投资的剩余部分重分类为可供出售的金融资产。

十一、应收款项坏账准备

(一) 单项金额重大的应收款项的确认标准、坏账准备的计提方法

1. 单项金额重大的应收款项的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 50.00 万元以上的应收款项。

2. 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

（二）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1. 确定组合的依据

账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

其他组合

合并范围内的应收款项界定为其他组合。

2. 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合，公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

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

其他组合，公司不计提坏账准备。

（三）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 50.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

十二、存货

（一）存货的分类

公司存货分为库存商品、发出商品等。

（二）发出存货的计价方法

存货在取得时按照实际成本计价，存货成本包括采购成本。领用和发出时按照加权平均法计价。

（三）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

1. 存货可变现净值的确定依据

（1）库存商品以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

（2）为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

2. 存货跌价准备的计提方法

（1）公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

（2）对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

（3）与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

（四）存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

（五）周转材料的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

十三、持有待售及终止经营

（一）持有待售

1. 持有待售的非流动资产、处置组的范围

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

2. 持有待售的非流动资产、处置组的确认条件

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（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，即公司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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，需已经获得批准。

3. 持有待售的非流动资产、处置组的会计处理方法和列报

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。

公司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。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，再根据处置组中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。对于持有待售的非流动资产不计提折旧或进行摊销。

持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（二）终止经营

终止经营，是指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。

十四、长期股权投资

（一）长期股权投资初始投资成本的确定

1. 企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之五同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2. 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

（1）通过支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

（2）通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允

价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

（3）通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以债权转为股权所享有股份的公允价值作为其初始投资成本。

（4）通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的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，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

（二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1. 采用成本法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

（2）采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

2. 采用权益法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

（2）采用权益法核算的长期股权投资，对于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初始投资成本。

（3）取得长期股权投资后，公司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，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（三）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指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。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

十五、固定资产

（一）固定资产的确认条件

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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

1. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
2. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（二）固定资产折旧

1. 除已提足折旧仍继续使用的固定资产和土地以外，公司对所有固定资产计提折旧。
2. 公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或

当期损益。

3. 固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5	5	19.00
办公设备及其他	3-5	5	31.67-19.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

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

5. 融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（三）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

1. 融资租入固定资产的认定依据

在租赁期开始日，公司将满足融资租赁标准的租入固定资产确认为融资租入固定资产。

2. 融资租入固定资产的计价方法

在租赁期开始日，公司将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和发生的初始直接费用作为融资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，将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与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期的各个期间内采用实际利率法进行分摊。

3. 融资租入固定资产的折旧方法

采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

十六、借款费用

（一）借款费用的范围

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

（二）借款费用的确认原则

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

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

（三）借款费用资本化期间的确定

1. 借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2. 借款费用暂停资本化时间的确定

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

3. 借款费用停止资本化时点的确定

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

（四）借款费用资本化金额的确定

1. 借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化

的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(4) 在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

2. 借款辅助费用资本化金额的确定

(1) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

十七、无形资产

(一) 无形资产的初始计量

1. 外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2. 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

(二) 无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
计算机软件	10	0	10.00

资产负债表日，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。

2. 使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

(三) 无形资产使用寿命的估计

1. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2. 合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3. 按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

(四) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

1. 研究阶段

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

2. 开发阶段

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(五) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（六）土地使用权的处理

1. 公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2. 公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3. 外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

十八、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

公司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，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

十九、长期待摊费用

（一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

（二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

（三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

长期待摊费用类别	预计摊销期限(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
装修费用	10	0	10.00

二十、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司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应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列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：

1. 企业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。
2. 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

1. 服务成本。
2. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
3. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

二十一、预计负债

（一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

1. 该义务是公司承担的现时义务；
2. 该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

（二）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

1. 所需支出存在一个连续范围且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

2. 在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

二十二、收入

公司营业收入主要包括销售商品收入和提供劳务收入，其确认原则如下：

（一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

（二）提供劳务收入的确认原则

1. 提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

2. 提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

(1) 如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

(2) 如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

(3) 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

(三) 收入确认的具体原则

(1) 产品销售收入

公司将产品交付给客户，客户收到货以后按照合同要求开票结算时确认收入。

(2) 租赁收入

按照合同约定的租赁金额、租赁期间，根据权责发生制确认。

二十三、政府补助

(一) 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(二) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

1. 公司能够满足政府补助所附条件；
2. 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

(三) 政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

2. 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

（四）政府补助的会计处理方法

1. 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

4. 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5. 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

二十四、递延所得税资产和递延所得税负债

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（一）递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1. 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

2. 递延所得税资产的确认依据

（1）公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转

回而增加的应纳税所得额。

(2) 对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能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。

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

3. 递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

2. 适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

3. 公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

二十五、经营租赁与融资租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

(一) 经营租赁的会计处理

作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二) 融资租赁的会计处理

作为承租人，在租赁期开始日将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；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印

花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

二十六、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

根据财政部2018年6月15日发布的《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），本公司对财务报表列报项目进行了以下修订：

1. 资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2. 利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

期初及上期（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	8,655,424.62
应收账款	8,655,424.62		
应收利息		其他应收款	179,885.48
应收股利			
其他应收款	179,885.48		
固定资产	169,783.59	固定资产	169,783.59
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	4,121,224.54
应付账款	4,121,224.54		
应付利息		其他应付款	70,245.62
应付股利			
其他应付款	70,245.62		
管理费用	1,119,380.16	管理费用	1,119,380.16
		研发费用	

（二）重要会计估计变更

公司在本报告期内无重要会计估计发生变更。

附注四、税项

一、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税[注 1]	销项税额—可抵扣进项税额	17%/16%/11%/10%/6%/3%（销项税额）
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1]根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，自 2018 年 5 月 1 日起税率分别调整为 16%、10%。

附注五、合并财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	14,290.19	10,394.65
银行存款	5,362,278.28	9,414,735.68
其他货币资金	1,367.75	705.55
合计	5,377,936.22	9,425,835.88

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		711,603.00
其中：权益工具投资		711,603.00

3. 应收票据及应收账款

（1）分类

项目	期末余额	期初余额
应收账款	9,053,045.47	8,655,424.62

（2）应收账款

①应收账款分类披露

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

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,551,308.24	100.00	498,262.77	5.22	9,053,045.47
其中：账龄组合	9,551,308.24	100.00	498,262.77	5.22	9,053,045.47
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	9,551,308.24	100.00	498,262.77	5.22	9,053,045.47

(续表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,113,584.65	100.00	458,160.03	5.03	8,655,424.62
其中：账龄组合	9,113,584.65	100.00	458,160.03	5.03	8,655,424.62
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	9,113,584.65	100.00	458,160.03	5.03	8,655,424.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	9,146,562.29	457,328.10	5.00	9,063,968.65	453,198.43	5.00
1~2年	400,145.20	40,014.52	10.00	49,616.00	4,961.60	10.00
2~3年	4,600.75	920.15	20.00			
合计	9,551,308.24	498,262.77	5.22	9,113,584.65	458,160.03	5.03

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 40,102.74 元。

③本期无核销的应收账款。

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备金额

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
江苏省人民医院	4,026,834.47	42.16	201,341.72
南京东来惠邻社区商业管理有限公司	1,117,595.29	11.7	55,879.76
南京荆米泽酒店管理有限公司	557,035.00	5.83	27,851.75
江苏省中医院	479,298.10	5.02	23,964.91
中国电子科技集团公司第五十五研究所	320,061.86	3.35	16,003.09
合计	6,500,824.72	68.06	325,041.23

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,167,694.70	100.00	235,301.38	100.00

(2) 期末余额无账龄超过1年的重要预付款项。

(3) 按预付对象归集的期末余额明细情况。

单位名称	款项性质	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
黄建良	房租	585,317.50	50.13
南京边乔贸易有限公司	货款	376,353.81	32.23
南京奇正科技有限公司	货款	87,738.49	7.51
上海百事得国际贸易有限公司	货款	11,610.00	0.99
南京森众荣电器有限公司	货款	9,061.70	0.78
合计		1,070,081.50	91.64

5. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	7,218,856.28	179,885.48

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,665,718.09	100.00	446,861.81	5.83	7,218,856.28
其中：账龄组合	7,665,718.09	100.00	446,861.81	5.83	7,218,856.28
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,665,718.09	100.00	446,861.81	5.83	7,218,856.28

(续表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	254,410.64	100.00	74,525.16	29.29	179,885.48
其中：账龄组合	254,410.64	100.00	74,525.16	29.29	179,885.48
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	254,410.64	100.00	74,525.16	29.29	179,885.48

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	7,534,200.00	376,710.00	5.00	108,318.09	5,415.90	5.00
1~2年	41,518.09	4,151.81	10.00	21,092.55	2,109.26	10.00
2~3年				25,000.00	5,000.00	20.00
3~4年	20,000.00	6,000.00	30.00	40,000.00	12,000.00	30.00
4~5年	20,000.00	10,000.00	50.00	20,000.00	10,000.00	50.00
5年以上	50,000.00	50,000.00	100.00	40,000.00	40,000.00	100.00
合计	7,665,718.09	446,861.81	5.83	254,410.64	74,525.16	29.29

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额372,336.65元。

③本报告期无核销的其他应收款。

④按欠款方归集的期末大额其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京安居颐和资产经营管理有限公司	保证金	6,478,200.00	1年以内	84.51	323,910.00
黄建良	押金	1,000,000.00	1年以内	13.05	50,000.00
江苏兴力工程建设监理咨询有限公司	保证金	20,000.00	4-5年	0.26	10,000.00
南京地铁运营有限责任公司	保证金	20,000.00	3-4年	0.26	6,000.00
江苏兴力工程建设监理咨询有限公司	保证金	20,000.00	4-5年	0.26	10,000.00
合计	/	7,538,200.00		98.34	399,910.00

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	539,401.41		539,401.41	1,169,806.76		1,169,806.76
发出商品	1,089,670.28		1,089,670.28	1,519,337.59		1,519,337.59
合计	1,629,071.69		1,629,071.69	2,689,144.35		2,689,144.35

7. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	3,974,459.83		3,974,459.83			

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
(1) 联营企业										
Mox Offices Pte. Ltd[注]	4,229,192.00			-254,732.17						3,974,459.83

[注]Mox Offices Pte.Ltd注册资本445,500.00万元，公司子公司Singapore East Origin Office Private Limited占有Mox Offices Pte.Ltd80.00%的股权，由于不能对其相关活动的决策进行控制，故采用权益法核算。

8. 固定资产

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	112,663.96	169,783.59

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	245,507.88	694,620.88	940,128.76
2. 本期增加金额	-		
(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	57,312.00	-	57,312.00
(1) 处置或报废	57,312.00		57,312.00
(2) 企业合并减少			
4. 期末余额	188,195.88	694,620.88	882,816.76
二、累计折旧			
1. 期初余额	152,490.63	617,854.54	770,345.17
2. 本期增加金额	34,510.41	19,743.62	54,254.03
(1) 计提	34,510.41	19,743.62	54,254.03
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	54,446.40	-	54,446.40
(1) 处置或报废	54,446.40		54,446.40
(2) 企业合并减少			
4. 期末余额	132,554.64	637,598.16	770,152.80
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 企业合并减少			
4. 期末余额			

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
四、账面价值			
1. 期末账面价值	55,641.24	57,022.72	112,663.96
2. 期初账面价值	93,017.25	76,766.34	169,783.59

9. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	计算机软件
一、账面原值	
1. 期初余额	365,189.82
2. 本期增加金额	
(1) 购置	
(2) 内部研发	
(3) 企业合并增加	
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
(2) 企业合并减少	
4. 期末余额	365,189.82
二、累计摊销	
1. 期初余额	171,369.47
2. 本期增加金额	36,519.00
(1) 计提	36,519.00
(2) 企业合并增加	
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
(2) 企业合并减少	
4. 期末余额	207,888.47
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	
(1) 计提	
(2) 企业合并增加	
3. 本期减少金额	
(1) 处置	

项目	计算机软件
(2) 企业合并减少	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	157,301.35
2. 期初账面价值	193,820.35

10. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	945,124.58	236,281.15	532,685.19	133,171.30
可抵扣亏损[注]	218,130.00	54,532.51	587,732.69	146,933.18
交易性金融资产公允价值变动			47,656.80	11,914.21
合计	1,163,254.58	290,813.66	1,168,074.68	292,018.69

注：可弥补亏损金额29,155.87元将于2020年到期，188,974.13元将于2021年到期。

11. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,246,063.64	

12. 应付票据及应付账款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付账款	4,275,473.74	4,121,224.54

(2) 应付账款

① 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
货款	4,275,473.74	4,121,224.54

② 期末余额无账龄超过1年的重要应付账款。

13. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
货款	5,286,379.47	708,729.37

(2) 期末余额无账龄超过1年的重要预收款项

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		2,256,423.48	2,256,423.48	
二、离职后福利—设定提存计划		184,509.32	184,509.32	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		2,440,932.80	2,440,932.80	

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,095,231.08	2,095,231.08	
二、职工福利费		9,680.00	9,680.00	
三、社会保险费		95,528.21	95,528.21	
其中：1. 医疗保险费		85,676.87	85,676.87	
2. 工伤保险费		2,125.41	2,125.41	
3. 生育保险费		7,725.93	7,725.93	
四、住房公积金		46,030.00	46,030.00	
五、工会经费和职工教育经费		9,954.19	9,954.19	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		2,256,423.48	2,256,423.48	

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		179,803.05	179,803.05	
2、失业保险费		4,706.27	4,706.27	
3、企业年金缴费				
合计		184,509.32	184,509.32	

15. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	102,055.85	
增值税	760,396.26	208,477.50
城市维护建设税	4,974.92	12,257.50
教育费附加	3,553.50	8,755.45

项目	期末余额	期初余额
代扣代缴个人所得税	7,848.22	17,169.17
合计	878,828.75	246,659.62

16. 其他应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,328,973.54	70,245.62

(2) 其他应付款

①按款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金	1,678,038.40	
往来款及其他	650,935.14	70,245.62
合计	2,328,973.54	70,245.62

②期末账龄无超过一年的重要其他应付款

③按应付对象归集的期末余额明细情况

项目	期末余额	期初余额
席建勇	保证金	500,000.00
江苏星隆凯影业有限公司	保证金	300,000.00
孙有燕	保证金	300,000.00
李庆富	保证金	136,525.92
周才勇	保证金	70,000.00
合计		1,306,525.92

17. 股本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
黄建良	6,790,000.00	39.94	2,000.00		6,792,000.00	39.95
李露	4,950,000.00	29.12	178,000.00		5,128,000.00	30.16
南京东鼎投资置业有限公司	1,900,000.00	11.18			1,900,000.00	11.18
计玮	600,000.00	3.53			600,000.00	3.53
吴玲英	500,000.00	2.94			500,000.00	2.94
高学飞	500,000.00	2.94			500,000.00	2.94
梅春友	300,000.00	1.76			300,000.00	1.76
王建凤	200,000.00	1.18			200,000.00	1.18

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
刘永宽	200,000.00	1.18			200,000.00	1.18
李明宝	200,000.00	1.18		100,000.00	100,000.00	0.59
孙滨	170,000.00	1.00			170,000.00	1.00
魏小马	100,000.00	0.59			100,000.00	0.59
张驰	100,000.00	0.59			100,000.00	0.59
黄新良	50,000.00	0.29			50,000.00	0.29
王琦	50,000.00	0.29			50,000.00	0.29
王小妹	50,000.00	0.29			50,000.00	0.29
孔德鹏	40,000.00	0.24		40,000.00		
奚华卫	40,000.00	0.24			40,000.00	0.24
朱跃东	40,000.00	0.24		40,000.00		
李蓉	30,000.00	0.18			30,000.00	0.18
陈赴	30,000.00	0.18			30,000.00	0.18
韦旺和	30,000.00	0.18			30,000.00	0.18
李迎	20,000.00	0.12			20,000.00	0.12
朱志明	20,000.00	0.12			20,000.00	0.12
王冲	20,000.00	0.12			20,000.00	0.12
严文	20,000.00	0.12			20,000.00	0.12
王炜	10,000.00	0.06			10,000.00	0.06
张秀梅	10,000.00	0.06			10,000.00	0.06
张卫	10,000.00	0.06			10,000.00	0.06
余旭隆	10,000.00	0.06			10,000.00	0.06
朱怀国	10,000.00	0.06			10,000.00	0.06
合计	17,000,000.00	100.00	180,000.00	180,000.00	17,000,000.00	100.00

18. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,072,772.48			1,072,772.48

19. 未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	-823,730.53	-749,029.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	11,843.99	-74,701.07

项目	本期	上期
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		
期末未分配利润	-811,886.54	-823,730.53

20. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,532,388.95	34,556,314.75	33,376,978.98	28,881,597.24

(2) 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
办公设备	1,364,844.99	1,157,845.11	2,206,454.89	1,838,568.29
办公耗材	10,757,114.20	9,495,690.39	11,719,982.02	10,441,780.68
办公用品	3,231,764.52	2,688,647.90	3,403,069.03	2,801,292.18
IT 数码	2,642,794.98	2,293,969.48	3,139,126.16	2,799,059.72
礼品百货	8,658,649.39	7,312,489.51	9,729,859.07	8,232,406.77
家具家电	1,125,493.99	979,286.02	928,332.46	786,597.70
其他	929,261.19	783,156.89	2,250,155.35	1,981,891.90
租赁[注]	10,822,465.69	9,845,229.45		
合计	39,532,388.95	34,556,314.75	33,376,978.98	28,881,597.24

[注]：公司报告期内新增主营业务房屋转租业务。

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	与本公司关系	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
江苏省人民医院	非关联方	7,904,043.18	19.99
中国邮政集团公司江苏省分公司	非关联方	3,233,420.23	8.18
江苏省中医院	非关联方	1,769,745.11	4.48
孩子王儿童用品股份有限公司	非关联方	1,568,014.10	3.97
苏州苏源农电发展有限公司	非关联方	1,307,466.12	3.31

合计		15,782,688.74	39.93
----	--	---------------	-------

21. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	71,450.02	51,031.28
教育费附加	51,035.81	36,450.92
印花税	10,512.20	10,577.60
其他		17.46
合计	132,998.03	98,077.26

22. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,931,925.98	2,443,125.15
租赁费	247,297.03	225,572.24
运输费	270,662.11	232,382.90
车辆费用	93,502.18	115,231.35
其他	178,022.52	230,619.82
合计	2,721,409.82	3,246,931.46

23. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	509,006.82	617,190.05
折旧及摊销	90,773.03	94,265.24
中介机构费用	380,771.76	279,520.06
办公费	106,614.86	55,276.21
其他	61,147.55	73,128.60
合计	1,148,314.02	1,119,380.16

24. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	3,880.91	11,225.32
加：手续费支出	30,606.93	11,153.58
合计	26,726.02	-71.74

25. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	412,439.39	18,542.10

26. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益		74,557.36
处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-178,605.04	
权益法核算的长期股权投资收益	-254,732.17	
合计	-433,337.21	74,557.36

27. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	47,656.80	-12,881.80

28. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废	410.26	202.49	410.26
其他	12,367.56	23,083.27	12,367.56
合计	12,777.82	23,285.76	12,777.82

29. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	2,155.76	6,037.41	2,155.76

30. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	105,630.43	7,401.44
递延所得税费用	1,205.03	143,768.71
合计	106,835.46	151,170.15

(2) 会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	159,128.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	39,782.14
子公司适用不同税率的影响	63,683.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,370.28

所得税费用	106,835.46
-------	------------

31. 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,880.91	11,225.32
往来款及其他	2,990,472.59	515,238.52
合计	2,994,353.50	526,463.84

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用和管理费用	1,338,018.01	1,211,731.18
往来款及其他	8,187,645.18	616,601.09
合计	9,525,663.19	1,828,332.27

32. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	52,293.11	-59,723.74
加：资产减值准备	412,439.39	18,542.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,254.03	58,595.29
无形资产摊销	36,519.00	35,669.95
长期待摊费用摊销		
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)		-202.49
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-410.26	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-47,656.80	12,881.80
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	433,337.21	-74,557.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,205.03	143,768.71
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)	1,060,072.66	1,060,283.80
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,394,519.00	-1,708,888.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,235,890.99	-443,255.36
其他		

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	843,425.36	-956,885.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	5,377,936.22	9,425,835.88
减：现金的期初余额	9,425,835.88	10,827,198.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,047,899.66	-1,401,362.85

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,377,936.22	9,425,835.88
其中：库存现金	14,290.19	10,394.65
可随时用于支付的银行存款	5,362,278.28	9,414,735.68
可随时用于支付的其他货币资金	1,367.75	705.55
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,377,936.22	9,425,835.88
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		

附注六、合并范围的变更

本期新设子公司南京荟邻商业管理有限公司，注册资本 500.00 万元，公司认缴金额为 500.00 万元，占注册资本的 100.00%；截止 2018 年 12 月 31 日，公司已向南京荟邻商业管理有限公司缴纳注册资本 220.00 万元人民币。

本期新设子公司 Singapore East Origin Office Private Limited，注册资本 88.00 万元新币，公司认缴金额为 88.00 万元新币，占注册资本的 100.00%。截止 2018 年 12 月 31 日，公司已向 Singapore East Origin Office Private Limited 缴纳注册资本 88 万元新币。

附注七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

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	
上海景渊办公设备有限公司	上海市	上海浦东新区	流通	75.00		直接投资
南京荟邻商业管理有限公司	南京市	南京雨花台区	租赁	100.00		新设
Singapore East Origin Office Private Limited	新加坡	新加坡	租赁	100.00		新设

(1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
上海景渊办公设备有限公司	25%	40,449.12		197,365.36

(2) 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海景渊办公设备有限公司	上海景渊办公设备有限公司
流动资产	1,064,624.85	1,570,171.43
非流动资产	52,356.83	110,431.73
资产合计	1,116,981.68	1,680,603.16
流动负债	327,520.22	1,052,938.20
非流动负债		
负债合计	327,520.22	1,052,938.20
营业收入	2,645,690.35	2,370,057.62
净利润	161,796.50	59,909.31
综合收益总额	161,796.50	59,909.31
经营活动现金流量	-93,150.53	122,778.39

附注八、关联方及关联交易

1. 本公司的实际控制人

公司的实际控制人为黄建良和李露夫妇，其中黄建良持有公司39.95%的股权，李露持有公司30.16%的股权。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之1.

3. 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
南京东鼎物业管理有限公司	同受实际控制人控制
南京东来惠邻社区商业管理有限公司	同受实际控制人控制
江苏东来信息产业集团有限公司	同受实际控制人控制

4. 关联交易情况

(1) 购销商品、接受和提供劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表

关联方名称	交易内容	定价依据	本期发生额	上期发生额
南京东鼎物业管理有限公司	办公用品	合同	61,543.00	74,560.38

(2) 关联租赁情况

公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确定的租赁费	上期确定的租赁费
江苏东来信息产业集团有限公司	办公楼	180,000.00	180,000.00
黄建良	办公楼	2,155,943.00	

公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确定的租赁费
南京东来惠邻社区商业管理有限公司	办公楼	1,015,995.72

5. 关联交易情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京东来惠邻社区商业管理有限公司	1,117,595.29	55,879.76		
其他应收款	黄建良	1,000,000.00	50,000.00		
预付款项	黄建良	585,317.50			

附注九、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截止2018年12月31日，公司无需要披露的重要承诺。

2. 或有事项

截止2018年12月31日，公司无需要披露的重大或有事项。

附注十、资产负债表日后事项

利润分配情况

公司2019年4月24日董事会决议通过了《2018年度利润分配方案》，对公司2018年度利润不予分配，该项分配预案尚需公司股东大会审议通过。

附注十一、其他重要事项

无。

附注十二、母公司财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1. 应收票据及应收账款

（1）分类

项目	期末余额	期初余额
应收账款	5,899,027.50	8,519,217.24

（2）应收账款

①应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,206,154.56	100.00	307,127.06	4.95	5,899,027.50
其中：账龄组合	6,104,414.53	98.36	307,127.06	5.03	5,797,287.47
其他组合	101,740.03	1.64			101,740.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	6,206,154.56	100.00	307,127.06	4.95	5,899,027.50

（续表）

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,920,944.85	100.00	401,727.61	4.50	8,519,217.24
其中：账龄组合	8,034,552.31	90.06	401,727.61	5.00	7,632,824.70
其他组合	886,392.54	9.94			886,392.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	8,920,944.85	100.00	401,727.61	4.50	8,519,217.24

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,066,287.73	303,314.38	5.00	8,034,552.31	401,727.61	5.00
1~2 年	38,126.80	3,812.68	10.00			
合计	6,104,414.53	307,127.06	5.03	8,034,552.31	401,727.61	5.00

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 94,600.55 元。

③本期无核销的应收账款。

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备金额
江苏省人民医院	4,026,834.47	64.88	201,341.72
江苏省中医院	479,298.10	7.72	23,964.91
中国电子科技集团公司第五十五研究所	320,061.86	5.16	16,003.09
孩子王儿童用品股份有限公司	267,776.56	4.31	13,388.83
三星爱商（天津）国际物流有限公司	174,790.33	2.83	8,739.52
合计	5,268,761.32	84.90	263,438.07

2. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,738,316.28	156,135.48

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	1,858,518.09	100.00	120,201.81	6.47	1,738,316.28
其中：账龄组合	1,157,518.09	62.28	120,201.81	10.38	1,037,316.28
其他组合	701,000.00	37.72			701,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,858,518.09	100.00	120,201.81	6.47	1,738,316.28

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	229,410.64	100.00	73,275.16	31.94	156,135.48
其中：账龄组合	229,410.64	100.00	73,275.16	31.94	156,135.48
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	229,410.64	100.00	73,275.16	31.94	156,135.48

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,051,000.00	52,550.00	5.00	83,318.09	4,165.90	5.00
1~2年	16,518.09	1,651.81	10.00	21,092.55	2,109.26	10.00
2~3年				25,000.00	5,000.00	20.00
3~4年	20,000.00	6,000.00	30.00	40,000.00	12,000.00	30.00
4~5年	20,000.00	10,000.00	50.00	20,000.00	10,000.00	50.00
5年以上	50,000.00	50,000.00	100.00	40,000.00	40,000.00	100.00
合计	1,157,518.09	120,201.81	10.38	229,410.64	73,275.16	31.94

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额46,926.65元。

③本报告期无核销的其他应收款。

④其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	1,092,000.00	182,800.00
备用金	20,000.00	46,610.64
往来及其他	746,518.09	
合计	1,858,518.09	229,410.64

⑤按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
黄建良	押金	1,000,000.00	1年以内	53.80	50,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
南京荟邻商业管理有限公司	往来款	701,000.00	1年以内	37.72	
中国邮政储蓄银行	保证金	20,000.00	5年以上	1.08	20,000.00
江苏兴力工程建设监理咨询有限公司	保证金	20,000.00	4-5年	1.08	10,000.00
南京地铁运营有限责任公司	保证金	20,000.00	3-4年	1.08	6,000.00
合计	/	1,761,000.00	/	94.76	86,000.00

3. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	7,141,692.00		7,141,692.00	712,500.00		712,500.00

(1) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海景渊办公设备有限公司	712,500.00			712,500.00		
南京荟邻商业管理有限公司		2,200,000.00		2,200,000.00		
Singapore East Origin Office Private Limited		4,229,192.00		4,229,192.00		

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本基本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,278,136.68	25,291,992.24	31,413,297.04	27,383,523.73

(2) 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
办公设备	1,161,064.58	996,543.59	2,046,246.34	1,728,269.10
办公耗材	10,535,226.64	9,341,599.41	11,159,227.24	10,020,597.89
办公用品	3,171,183.30	2,675,177.28	3,274,744.12	2,717,695.79
IT 数码	2,305,577.13	2,021,548.45	3,009,777.48	2,692,133.38
礼品百货	7,372,683.03	6,314,710.20	8,764,870.39	7,471,255.41
家具家电	1,096,391.37	957,155.42	910,549.54	772,509.42
其他	931,425.29	794,538.96	2,247,881.93	1,981,062.74
租赁	2,704,585.34	2,190,718.93		

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	29,278,136.68	25,291,992.24	31,413,297.04	27,383,523.73

5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益		74,557.36
处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-178,605.04	
合计	-178,605.04	74,557.36

附注十三、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	410.26	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-178,605.04	
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		

项目	金额	说明
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	10,211.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计（影响利润总额）	-167,982.98	
减：所得税影响数	-41,995.75	
非经常性损益净额（影响净利润）	-125,987.23	
其中：影响少数股东损益		
影响归属于母公司普通股股东净利润合计	-125,987.23	

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（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.07	0.001	0.001
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.80	0.01	0.01

附注十四、补充资料

本财务报表业经公司第二届董事会第八次会议于2019年4月24日批准报出。

南京东来办公产业股份有限公司

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：

公司董事会秘书办公室