



ST 谊盛

NEEQ:430684

上海谊盛置业股份有限公司



年度报告

2019

## 公司年度大事记

由于公司董事范年臻先生因工作原因申请辞去董事职务（参见公告 2019-020），由此导致公司董事人数低于法定最低人数。根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司第二届董事会第十五次会议于 2019 年 7 月 2 日审议并通过任命丁建华先生为公司董事，任职期限与公司第二届董事会任期一致，自 2019 年第二次临时股东大会决议之日起生效。

为确保持续经营，公司已开启新的主营业务：销售铜杆业务，并于 2019 年 12 月 27 日与江苏圣威铜业有限正式签署铜杆代加工、销售业务，报告期内该部分业务已产生一定收入，2020 年预计公司销售铜杆业务将显著改善公司 2020 年的营收、利润。

## 目 录

第一节	声明与提示 .....	5
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节	管理层讨论与分析 .....	10
第五节	重要事项 .....	16
第六节	股本变动及股东情况 .....	18
第七节	融资及利润分配情况 .....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	20
第九节	行业信息 .....	22
第十节	公司治理及内部控制 .....	22
第十一节	财务报告 .....	26

## 释义

释义项目		释义
本公司、公司、股份公司、谊盛股份	指	上海谊盛置业股份有限公司
股东大会	指	上海谊盛置业股份有限公司股东大会
监事会	指	上海谊盛置业股份有限公司监事会
“三会”	指	股东大会、董事会和监事会
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
公司章程	指	上海谊盛置业股份有限公司公司章程
证监会	指	中国证券业监督管理委员会
全国股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

## 第一节 声明与提示

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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

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

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
主营业务收入规模较小且面临转型变化的风险	公司管理层经过 2019 年度的不懈努力，对长租公寓和酒店管理行业进行多维度评估及考察，截止期末，决定暂停继续推进该项业务。经慎重评估及市场调研，公司增加了销售铜杆业务，并在期末初见成交。
持续亏损的风险	公司 2019 年年度营收规模较小，但为了维持公司正常运营，导致了必要的运营费用开支，公司本年度继续亏损。但公司预期 2020 年度销售铜杆业务会有正式的业务开展，并具有良好的现金流和盈利能力。
净资产为负的风险	截止本期期末，公司净资产为负，存在持续经营能力存疑的风险。公司继续推进股票定增事项，同时，公司大股东及实际控制人已承诺会继续对公司提供运营资金支持。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	上海谊盛置业股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Eagsun Property Co.,Ltd
证券简称	ST 谊盛
证券代码	430684
法定代表人	周杰
办公地址	上海市浦东新区碧波路 912 弄 5 号楼

### 二、 联系方式

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

### 三、 企业信息

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

### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	91310000764262019F	否
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路 1077 号幢 2130 室	否
注册资本	5,000,000	否
无		

## 五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	林可成、符小平
会计师事务所办公地址	上海市闵行区莘建东路 58 弄 2 号绿地科技岛广场 A 座 16 层 1602

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司于 2019 年年末暂停了原有的长租公寓管理业务，并转型引入销售铜杆业务，且 2020 年该业务预计为公司带来持续的营业收入。同时，公司将变更营业范围，经营范围由“物业管理，房地产经纪，建筑装饰装修建设工程设计与施工，会务服务，展览展示，餐饮企业管理；从事计算机科技、网络信息科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，旅游咨询，自有设备的租赁，旅馆”变更为“新能源应用领域的研发、设计、生产、销售，金属加工销售，物业管理，房地产经纪，建筑装饰装修建设工程设计与施工，会务服务，展览展示服务，餐饮企业管理；从事计算机科技、网络信息科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，旅游咨询，自有设备的租赁，旅馆”

上述有关主营业务变更及公司经营范围变更的议案已通过公司第二届董事会第十七次会议决议通过，并提交公司 2019 年年度股东大会审议。

### 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	1,240,654.87	0	100%
毛利率%	0.42%	0%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	387,413.08	-3,222,429.90	112.02%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,990,527.53	-3,222,429.90	112.02%
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%	-	-
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%	-	-
基本每股收益	0.08	-0.64	112.11%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	2,041,876.36	21,955.81	9,199.94%
负债总计	9,167,067.85	7,534,560.38	21.67%
归属于挂牌公司股东的净资产	-7,125,191.49	-7,512,604.57	-5.16%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-1.43	-1.5	-5.16%
资产负债率%(母公司)	448.95%	34,316.93%	-
资产负债率%(合并)	448.95%	34,316.93%	-
流动比率	0.22	0	-
利息保障倍数	0	0	-

#### 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	-2,768,233.45	-3,224,722.34	-14.16%
应收账款周转率	220.09%		-
存货周转率			-



**四、 成长情况**

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	9,199.94%	-79.39%	-
营业收入增长率%	-	-100%	-
净利润增长率%	112.02%	-229.03%	-

**五、 股本情况**

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	5,000,000	5,000,000	0
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

**六、 非经常性损益**

单位：元

项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,377,940.61
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,377,940.61</b>
所得税影响数	-
少数股东权益影响额（税后）	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>2,377,940.61</b>

**七、 补充财务指标**适用 不适用**八、 会计数据追溯调整或重述情况**会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

公司管理层经过广泛调研和市场分析，认为公司原有主营业务长租公寓和酒店管理业务增量市场有限，且长租公寓资金占用量巨大、回收期长、管理运营和商业模式风险大，存在长期持续亏损的风险，决定今后暂停长租公寓业务的拓展。

公司管理层认为鉴于公司目前主营业务停滞、公司持续亏损，为保障公司持续经营，经过市场调研，在去年期末增加了销售铜杆业务，初见成效，预计该项业务能确保公司 2020 年度能产生良好的经营效益和利润，确保公司持续经营。

同时，公司管理层认为长租公寓作为公司主营业务不符合公司未来的发展方向，因此主营业务将变更为销售铜杆业务。

#### 报告期内变化情况：

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

#### 具体变化情况说明：

公司所处行业从 K74 房地产租赁经营变更为 C32 有色金属冶炼和压延加工业。

主营业务由长租公寓业务变更为销售铜杆业务。

主要服务由长租公寓的管理服务变更为销售铜杆。

客户由白领上班人士变更为铜业企业。

关键资源及销售渠道从长租公寓管理服务的提供及销售变更为铜杆产品的采购及销售。

因此，公司的收入来源变更为铜杆销售的收入，商业模式变更为向上游采购铜杆并向下游销售铜杆的模式。

### 二、 经营情况回顾

#### (一) 经营计划

本报告期内，公司实现营业收入 124.07 万元；实现营业利润-199.05 万元，同比增长 38.23%。主要原因是公司经营策略寻求转型，已暂停原有主业长租公寓，酒店管理，物业管理领域的拓展，公司管理层正积极主动寻求改革创新，努力实现业务顺利转型落地，新的销售铜杆业务初见成效，产生了营业收入，该业务在 2020 年也得到了延续，为公司带来了收入。

## (二) 财务分析

### 1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	911,022.36	44.62%	21955.81	100%	4,049.35%
应收票据					
应收账款	1,127,424.00	55.22%			
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产					
在建工程					
短期借款					
长期借款					
应付账款	23,488.00	1.15%	1,228,002.64	20,434.60%	-98.09%
其他应付款	7,371,047.04	360%	4,486,582.61	20,434.60%	64.29%
应交税费	1,580,258.42	77.39%	1,597,456.38	7,275.78%	-1.08%
预收账款		0.00%	68,939.14	313.99%	

#### 资产负债项目重大变动原因：

1. 货币资金上升 4,049.35%，系公司 2019 年刚开始经营并且产生收益，因此银行存款增加
2. 应收票据与应收账款增加，系公司于 2019 年主营业务刚刚形成，赊销形成的应收账款
3. 其他应付款上升 64.29%，主要是报告期内控股股东、实际控制人及其控制的关联企业本年度给予公司运营资金支持。
4. 应付账款减少主要是报告期内公司已支付了供应商的相应款项。
5. 其他应付款增加是由于实际控制人周杰在报告期内向公司提供财务资助共 3,707,300 元。
6. 预收账款减少是由于该部分款项结转为营业外收入。该流动负债均产生于 2016 年前，已过诉讼时效，2019 年 3 月 9 日，公司在文汇报刊登债权债务公告，未有债权债务以及经济纠纷登记申报。

### 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	1,240,654.87	-	0	-	100%
营业成本	1,235,458.41	99.58%	0		-
毛利率	0.42%	-		-	-
销售费用	0		0		
管理费用	1,994,685.13	160.78%	3,220,587.59		-38.06%

研发费用	0		0		
财务费用	1,038.86	0.08%	1,842.31		-43.61%
信用减值损失	0		0		
资产减值损失	0		0		
其他收益	0		0		
投资收益	0		0		
公允价值变动收益	0		0		
资产处置收益	0		0		
汇兑收益	0		0		
营业利润	-1,990,527.53	-160.44%	-3,222,429.9		-38.23%
营业外收入	2,377,943.69	191.67%	0		
营业外支出	3.08		0		
净利润	387,413.08	31.23%	-3,222,429.90		-112.02%

**项目重大变动原因：**

1. 营业收入：本期已有主营业务形成，该部分收入为销售铜杆业务形成。
2. 管理费用：本期公司员工减少，因此管理费用相应减少。
3. 营业外收入：公司豁免支付的款项结转形成，包括应付账款 1,228,002.64 元，其他应付款 1,081,001.91 元及预收款项 68,939.14 元。2019 年 3 月 9 日，公司在文汇报刊登债权债务公告，未有债权债务以及经济纠纷登记申报。

**(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	1,240,654.87	0	100%
其他业务收入	0	0	-
主营业务成本	1,235,458.42	0	100%
其他业务成本	0	0	-

**按产品分类分析：**

□适用 √不适用

**按区域分类分析：**

□适用 √不适用

**收入构成变动的的原因：**

本年度已形成主营业务，该部分收入为销售铜杆业务形成。

**(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	江苏圣威铜业有限公司	1,240,654.87	100%	否
2				

3				
4				
5				
合计		1,240,654.87	100%	-

## (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	江苏腾沃实业有限公司	1,214,672.57	100%	否
2				
3				
4				
5				
合计		1,214,672.57	100%	-

## 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	-2,768,233.45	-3,224,722.34	-14.16
投资活动产生的现金流量净额	0	0	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,657,300.00	3140147.27	16.47%

## 现金流量分析：

1. 经营活动现金流量为销售铜杆业务带来的经营性现金流，因此经营活动现金流量净额较上年上升。
2. 本年继续接受实际控制人通过关联公司给予的资金支持，故筹资活动产生的现金流量净额有上升。

## (三) 投资状况分析

## 1、主要控股子公司、参股公司情况

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

## 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

## (四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落：	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <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

董事会就非标准审计意见的说明：董事会认为，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）本着严格、谨慎的原则，出具的带有解释性说明的无保留意见的审计报告，董事会表示理解，该报告客观公正地反映了公司 2019 年度财务状况及经营成果。董事会将组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员积极采取有效措施，消除审计报告中带有强调事项段落涉及事项对公司的影响。

针对上述审计报告中的带有解释性说明的段落，为保证公司持续经营能力，缓解经营资金紧张压力，公司拟采取以下方式改善：

- 1、公司积极推进新的经营业务，并已于 2019 年 12 月 27 日与江苏圣威铜业有限公司签署合作协议，预期将给公司带来稳定的业务利润及现金流。
- 2、公司将通过股东增资、引进投资为公司补充运营资金，确保公司持续经营，并通过引入战略合作伙伴，开发新项目，培育新的利润增长点。具体请详见公司披露的《董事会关于 2019 年财务报告非标准审计意见的专项说明》（2020-012）。

## （五） 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

### 会计政策变更

公司财务报表格式执行财政部于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）的相关规定。公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 3 月 31 日发布的修订后《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量（财会〔2017〕7 号）、企业会计准则第 23 号-金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号-套期会计》（财会〔2017〕9 号）和 2017 年 5 月 2 日发布修订后的《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）等四项金融工具会计准则的相关规定。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知（财会〔2019〕8 号），自 2019 年 6 月 10 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，适用于 2019 年 1 月 1 日之后的交易。2019 年 5 月 16 日，财政部发布《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会〔2019〕9 号），自 2019 年 6 月 17 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，适用于 2019 年 1 月 1 日之后的交易。除上述会计政策变更外，其他仍执行根据财政部前期发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定制定的会计政策。

## 三、 持续经营评价

截止本期期末，公司净资产为负，存在一定的持续经营风险。

公司始终努力实现业务顺利转型落地，已开启新的主营业务：销售铜杆业务，并于 2019 年 12 月 27 日与江苏圣威铜业有限正式签署铜杆代加工、销售业务，报告期内该部分业务已产生一定收入，预计 2020 年将显著改善公司 2020 年的营收、利润。

## 四、 风险因素

### （一） 持续到本年度的风险因素

#### 1、净资产为负的风险；

公司 2019 年未发生亏损，公司面临主营业务转型的挑战，存在对持续经营能力的疑虑。公司管理层对公司持续经营能力进行了评估并采取了采取相应的措施。应对措施：为保障公司持续经营，2019 年 12

月 27 日公司增加了铜杆销售业务，初见成效，预计未来 1-2 年该业务的营收、利润会有显著增长。

2、连续亏损的风险；公司由于主营业务尚未形成，存在连续亏损的风险。应对措施：公司增加了新的持续经营项目，并在积极谋求新的业务转型落地。

3、主营业务尚未形成的风险由于宏观环境变化和新的政策措施的出台，公司本年度尚未形成有效的主营业务。应对措施：公司增加了新的持续经营项目，并在积极谋求新的业务转型落地。

## （二） 报告期内新增的风险因素

无

## 第五节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<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		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售		
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	3,000,000	3,707,300
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	
6. 其他		



## (三) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2017年10月16日		收购	不注入私募业务	不注入私募业务	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年10月16日		收购	按时缴税	按要求缴纳税款	已履行完毕
董监高	2017年10月16日		收购	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2017年10月16日		收购	关联交易	减少关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年10月16日		收购	限售承诺	收购完成后12个月不转让公司股份	已履行完毕
董监高	2017年10月16日		收购	独立性承诺	保证挂牌公司业务、资产、机构、人员、财务独立	正在履行中

## 承诺事项详细情况：

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

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售 条件股 份	无限售股份总数	161,500	3.23%	0	161,500	3.23%	
	其中：控股股东、实际控制人						
	董事、监事、高管	125,000	2.5%	0	125,000	2.5%	
	核心员工						
有限售 条件股 份	有限售股份总数	4,838,500	96.77%	0	4,838,500	96.77%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,731,000	74.62%		3,731,000	74.62%	
	董事、监事、高管	375,000	7.5%	0	375,000	7.5%	
	核心员工						
总股本		5000000	-	0	5,000,000	-	
普通股股东人数							9

#### 股本结构变动情况：

□适用 √不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	周杰	3,731,000	0	3,731,000	74.62%	3,731,000	0
2	何超	560,000	0	560,000	11.2%	560,000	0
3	韩海龙	500,000	0	500,000	10.00%	500,000	0
4	李国兴	70,000	0	70,000	1.4%	70,000	0
5	单世强	70,000	0	70,000	1.4%	70,000	0
6	叶富	30,000	0	30,000	0.6%	30,000	0
7	苏卉	20,000	0	20,000	0.4%	20,000	0
8	朱莹	10,000	0	10,000	0.2%	10,000	0
9	郑福阳	9,000	0	9,000	0.18%	9,000	0
合计		5,000,000	0	5,000,000	100%	5,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：公司普通股前十名股东间不存在关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

**是否合并披露：**

是 否

周杰实际持有公司 3,731,000 股股份，持股比例 74.62%，系公司控股股东、实际控制人。  
周杰，男，1984 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2010 年至今任上海汇贤文化传播有限公司执行董事；2015 年 12 月至今任上海谋盛资产管理有限公司监事，并为上海谋盛资产管理有限公司控股股东。

## 第七节 融资及利润分配情况

### 一、普通股股票发行及募集资金使用情况

#### 1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

#### 2、存续至报告期的募集资金使用情况

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

### 四、可转换债券情况

适用 不适用

#### 五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

### 六、权益分派情况

#### （一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

#### （二）权益分派预案

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	任职起止日期		是否在公司 领取薪酬
					起始日期	终止日期	
周杰	董事长、总经理	男	1984年2月	大专	2017年11月26日	2020年5月14日	是
韩海龙	董事	男	1988年2月	硕士	2017年11月26日	2020年5月14日	否
朱蒙愈	董事	男	1970年3月	高中	2017年11月26日	2020年5月14日	否

丁建华	董事	男	1968年 12月	硕士	2019年7 月2日	2020年5 月14日	否
翟磊磊	董事、财务总 监、董事会秘 书	男	1982年1 月	硕士	2017年11 月26日	2020年5 月14日	是
宋双双	监事	女	1986年7 月	大专	2017年11 月26日	2020年5 月14日	否
王翔	职工监事	女	1993年7 月	本科	218年1月 23日	2020年5 月14日	是
崔红飞	监事	男	1978年5 月	初中	2017年11 月26日	2020年5 月14日	否
董事会人数：							5
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							2

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

无

## (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通 股股数	数量变动	期末持普通 股股数	期末普通股 持股比例%	期末持有股 票期权数量
周杰	董事、总经理	3,731,000	0	3,731,000	74.62%	0
韩海龙	董事	500,000	0	500,000	10%	0
合计	-	4,231,000	0	4,231,000	84.62%	0

## (三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型（新任、 换届、离任）	期末职务	变动原因
丁建华	无	新任	董事	董事会选举
范年臻	董事	离任	无	个人原因

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

丁建华先生简历：男，出生于 1968 年，研究生学历，基金从业资格，中国国籍，无境外永久居留权。先后在中国人民解放军海军、海宁德俊织染集团有限公司、中国照明电器协会官网《中国之光网》、浙江和惠照明有限公司、北京世纪金沙江创业投资管理有限公司担任教导员、编辑、副总经理、投资合伙人等职。

## 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	4	2
销售人员	0	0
技术人员	1	0
财务人员	2	2
员工总计	7	4

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	5	2
专科	1	1
专科以下	0	0
员工总计	7	4

### (二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

## 三、 报告期后更新情况

适用 不适用

崔红飞、宋双双因个人原因辞去监事职务。截至本报告出具之日，由于公司监事会人数低于法定人数，上述辞职尚未生效。

## 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 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

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关业务规则的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务

#### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关业务规则的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务

#### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

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

#### 4、 公司章程的修改情况

报告期内无修订情况。根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，公司拟修订《公司章程》的部分条款，修订参考上海谊盛置业股份有限公司关于拟修订《公司章程》公告，公告编号 2020-007

### (二) 三会运作情况

#### 1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	《关于<上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案（修订稿）>的议案》 《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》 《关于<股份认购协议>文本的议案》

		<p>《关于提议召开公司 2019 年第一次临时股东大会的议案》</p> <p>《关于认购对象周杰与公司签署〈解除协议〉的议案》</p> <p>《关于终止 2018 年第一次股票发行方案》</p> <p>《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》</p> <p>《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》</p> <p>《关于〈股份认购协议〉文本的议案》</p> <p>《关于选举丁建华先生为公司董事的议案》</p> <p>《关于提议召开公司 2019 年第二次临时股东大会的议案》</p> <p>《关于认购对象周杰与公司签署〈解除协议〉的议案》</p> <p>《关于终止 2018 年第一次股票发行方案》</p> <p>《2019 年半年度报告的议案》</p> <p>《关于开设公司 2018 年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》</p>
监事会	2	<p>《2018 年度监事会工作报告的议案》</p> <p>《2018 年度董事会工作报告的议案》</p> <p>《2019 年半年度报告的议案》</p>
股东大会	4	<p>《关于认购对象周杰与公司签署〈解除协议〉的议案》《关于终止 2018 年第一次股票发行方案》《2019 年半年度报告的议案》《关于选举丁建华先生为公司董事的议案》《2018 年度董事会工作报告的议案》《2018 年年度报告及摘要》《2018 年度财务决算报告》《2019 年度财务预算报告》</p> <p>《2018 年年度权益分派方案》《关于预计 2019 年度公司日常性关联交易》《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）》《2018 年度监事会工作报告》《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权处理本初股票发行相关事宜的议案》《关于〈股份认购协议〉文本的议案》《关于〈上海谊盛置业股份有限公司 2018 年第一次股票发行方案〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权处理本初股票发行相关事宜的议案》《关于〈股份认购协议〉文本的议案》《关于补充确认 2018 年度日常性关联交易的议案》《关于变更公司第二届董事会董事的议案》</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

报告期内公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议严格按《公司法》、公司章程、三会议事规则规定执行，会议的召集、召开、表决符合法律、行政法规和公司章程的规定

## 二、内部控制

### （一）监事会就年度内监督事项的意见

截至报告期末，监事会未发现公司存在风险，监事会对本年度内的监督事项无异议

### （二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

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

### （三）对重大内部管理制度的评价

#### 1、关于会计核算体系

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

#### 2、关于财务管理体系

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

#### 3、关于风险控制体系

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

### （四）年度报告差错责任追究制度相关情况

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

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <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	中天运[2020]审字第 90305 号
审计机构名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704
审计报告日期	2020 年 4 月 20 日
注册会计师姓名	林可成、符小平
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	1 年
会计师事务所审计报酬	16 万
<p>审计报告正文：</p> <p>上海谊盛置业股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了上海谊盛置业股份有限公司（以下简称“谊盛置业集团”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了谊盛置业集团 2019 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2019 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于谊盛置业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>三、 与持续经营相关的重大不确定性</p> <p>我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，截至 2019 年 12 月 31 日，谊盛置业集团所有者权益为负 7,125,191.49 元，流动负债高于流动资产总额 7,125,191.49 元。这些事项或情况表明存在可能导致对谊盛置业集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。</p> <p>四、 其他信息</p> <p>谊盛置业集团管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2019 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、 管理层和治理层对财务报表的责任</p> <p>谊盛置业集团管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公</p>	

允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估谊盛置业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算谊盛置业集团、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督谊盛置业集团的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对谊盛置业集团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谊盛置业集团不能持续经营。

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

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

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

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

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

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	911,022.36	21955.81
结算备付金			

拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据		0	0
应收账款	五（二）	1,127,424.00	0
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（三）	3,430.00	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>2,041,876.36</b>	<b>21,955.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>			
<b>资产总计</b>		2,041,876.36	21,955.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（四）	23,488.00	1,228,002.64
预收款项	五（五）		68,939.14
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（六）	192,274.39	153,579.61
应交税费	五（七）	1,580,258.42	1,597,456.38
其他应付款	五（八）	7,371,047.04	4,486,582.61
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		9,167,067.85	7,534,560.38
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		9,167,067.85	7,534,560.38
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（九）	5,000,000	5,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（十）	713,926.24	713,926.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（十一）	66,666.28	66,666.28
一般风险准备			
未分配利润	五（十二）	-12,905,784.01	-13,293,197.09
归属于母公司所有者权益合计		-7,125,191.49	-7,512,604.57
少数股东权益			
所有者权益合计		-7,125,191.49	-7,512,604.57
负债和所有者权益总计		2041876.36	21,955.81

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		911,022.36	21,955.81
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一（一）	1,127,424.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十一（二）	3,430.00	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		2,041,876.36	21,955.81
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>			
<b>资产总计</b>		2,041,876.36	21,955.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		23,488.00	1,228,002.64
预收款项			68,939.14
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		192,274.39	153,579.61
应交税费		1,580,258.42	1,597,456.38
其他应付款		7,371,047.04	4,486,582.61
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		9,167,067.85	7,534,560.38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
<b>非流动负债合计</b>		0	
<b>负债合计</b>		9,167,067.85	7,534,560.38
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,000,000	5,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		713,926.24	713,926.24
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		66,666.28	66,666.28
一般风险准备			
未分配利润		-12,905,784.01	-13,293,197.09
<b>所有者权益合计</b>		-7,125,191.49	-7,512,604.57
<b>负债和所有者权益合计</b>		2,041,876.36	21,955.81

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入	五（十三）	1,240,654.87	0
其中：营业收入		1,240,654.87	0
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			



<b>二、营业总成本</b>		3,231,182.40	3,222,429.9
其中：营业成本	五（十三）	1,235,458.41	0
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加			
销售费用		0	0
管理费用	五（十四）	1,994,685.13	3,220,587.59
研发费用			
财务费用	五（十五）	1,038.86	1,842.31
其中：利息费用	五（十五）		
利息收入	五（十五）	76.19	186.69
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-1,990,527.53	-3,222,429.9
加：营业外收入	五（十六）	2,377,943.69	0
减：营业外支出	五（十七）	3.08	0
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		387,413.08	-3,222,429.90
减：所得税费用		0	0
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		387,413.08	-3,222,429.90
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）		387,413.08	-3,222,429.9
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（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		387,413.08	-3,222,429.90
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			

(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		387,413.08	-3,222,429.90
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		387,413.08	-3,222,429.90
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	十二（二）	0.08	-0.64
(二) 稀释每股收益（元/股）	十二（二）	0.08	-0.64

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	十一（四）	1,240,654.87	
减：营业成本	十一（四）	1,235,458.41	
税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,994,685.13	3,220,587.59
研发费用			
财务费用		1,038.86	1,842.31

其中：利息费用			
利息收入		76.19	186.69
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-1,990,527.53	-3,222,429.90
加：营业外收入		2,377,943.69	
减：营业外支出		3.08	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		387,413.08	-3,222,429.90
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		387,413.08	-3,222,429.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		387,413.08	-3,222,429.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		387,413.08	-3,222,429.90
<b>七、每股收益：</b>			

(一) 基本每股收益 (元/股)		0.08	-0.64
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.08	-0.64

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		274,516.00	
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（十八）	76.19	186.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>274,592.19</b>	<b>186.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,372,580.00	
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		1,446,117.89	2,510,364.01
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	五（十八）	224,127.75	714,545.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,042,825.64</b>	<b>3,224,909.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	五（十九）	<b>-2,768,233.45</b>	<b>-3,224,722.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回			

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		0	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		3,707,300.00	3,140,147.27
<b>筹资活动现金流入小计</b>	五（十八）	3,707,300.00	3,140,147.27
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	五（十八）	50,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		50,000.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		3,657,300.00	3140147.27
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		889,066.55	-84,575.07
加：期初现金及现金等价物余额	五（十九）	21,955.81	106,530.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五（十九）	911,022.36	21,955.81

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		274,516.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		76.19	186.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		274,592.19	186.69
购买商品、接受劳务支付的现金		1,372,580.00	

支付给职工以及为职工支付的现金		1,446,117.89	2,510,364.01
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		224,127.75	714,545.02
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,042,825.64</b>	<b>3,224,909.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,768,233.45</b>	<b>-3,224,722.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,707,300.00	3,140,147.27
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,707,300.00</b>	<b>3,140,147.27</b>
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		50,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>50,000.00</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,657,300.00</b>	<b>3,140,147.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>889,066.55</b>	<b>-84,575.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	五（十九）	21,955.81	106,530.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五（十九）	<b>911,022.36</b>	<b>21,955.81</b>

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者权益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备			未分配利润
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-13,293,197.09		-7,512,604.57
加：会计政策变更	0				0				0		0		0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-13,293,197.09		-7,512,604.57
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）											387,413.08		387,413.08
（一）综合收益总额											387,413.08		387,413.08
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000</b>				<b>713,926.24</b>				<b>66,666.28</b>		<b>-12,905,784.01</b>	<b>-7,125,191.49</b>

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19		-4,290,174.67



加：会计政策变更	0			0			0		0		0
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
<b>二、本年期初余额</b>	<b>5,000,000</b>			<b>713,926.24</b>			<b>66,666.28</b>		<b>-10,070,767.19</b>		<b>-4,290,174.67</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>									<b>-3,222,429.90</b>		<b>-3,222,429.90</b>
（一）综合收益总额									-3,222,429.90		-3,222,429.90
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留											

存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000</b>				<b>713,926.24</b>			<b>66,666.28</b>		<b>-13,293,197.09</b>		<b>-7,512,604.57</b>

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

#### （八） 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000				713,926.24			66,666.28		-13,293,197.09		-7,512,604.57
加：会计政策变更	0				0			0		0		0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				713,926.24			66,666.28		-13,293,197.09		-7,512,604.57
三、本期增减变动金额（减）										387,413.08		387,413.08

少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额												387,413.08	387,413.08
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													

6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本期末余额</b>	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-12,905,784.01	-7,125,191.49

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19	-4,290,174.67
加：会计政策变更	0				0				0		0	0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				713,926.24				66,666.28		-10,070,767.19	-4,290,174.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,222,429.90	-3,222,429.90
（一）综合收益总额											-3,222,429.90	-3,222,429.90
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000</b>				<b>713,926.24</b>				<b>66,666.28</b>		<b>-13,293,197.09</b>	<b>-7,512,604.57</b>

法定代表人：周杰主管会计工作负责人：翟磊磊会计机构负责人：翟磊磊

# 上海谊盛置业股份有限公司 财务报表附注

2019年1月1日——2019年12月31日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

## 一、基本情况

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

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

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

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

2018年2月9日，公司名称变更为“上海谊盛置业股份有限公司”。

截至2019年12月31日，公司注册资本（股本）为5,000,000.00元。本公司统一社会信用代码：91310000764262019F，现总部位于上海市浦东新区浦三路3058弄318室。

本公司合并财务报表范围以控制为基础给予确定，报告期合并范围较上年无变化。

报告期合并范围详见“本附注六、在其他主体中权益之（一）在子公司中的权益之1、企业集团构成”。

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月XX日决议批准报出。

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

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下三所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## （二）持续经营

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司累计亏损 12,905,784.01 元，所有者权益为负 7,125,191.49 元，本公司流动负债高于流动资产总额 7,125,191.49 元。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司新的主营业务刚刚形成，且实际控制人周杰同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### （二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

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

### （四）记账本位币

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

### （五）企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

#### 1、同一控制下企业合并并在合并日的会计处理

##### （1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

##### （2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲



减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## **2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理**

### **(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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。购买方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，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差额，计入当期损益。

### **(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并**

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

### **(六) 合并财务报表的编制方法**

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### **（八）金融工具**

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、除长期股权投资（参见本附注（九）长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款及股本等。

#### **1、金融资产及金融负债的确认和初始计量**

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注（十一）收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

#### **2、金融资产的分类和后续计量**

##### **（1）金融资产的分类**

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得

进行重分类。

1) 本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

-本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

-该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2) 本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

-本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

-该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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) 管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

4) 合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

## （2）金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### 2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

#### ①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## 3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益

### （2）财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3)以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

#### 4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

#### 5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 6、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与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之和。

(3) 金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### 7、金融工具减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

## （2）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

1) 对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

报告期本公司基于上述基础，使用下列准备矩阵：

账龄	预期信用损失率（%）
1个月以内（含1个月，下同）	-
1个月至1年	5
1至2年	10
2至3年	20
3年以上	100

结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，3个月以内预期信用损失率为0；合并范围内的关联方预期信用损失率为0。

2) 除应收账款外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 60 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

除应收账款和合同资产外，其他各类金融资产信用损失的确定方法：

#### ①其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失率的计提方法

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20
3 年以上	100

#### 3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

-本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### 4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### 9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

#### (1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

1) 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

#### (2) 相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据本附注（八）金融工具 1 和 3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。



本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

## （九）长期股权投资

### 1、初始投资成本确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

（4）非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### 2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

（1）确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方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。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- 1) 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- 2) 参与被投资单位的政策制定过程；
- 3) 向被投资单位派出管理人员；
- 4) 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- 5) 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

## （十）职工薪酬

### 1、职工薪酬分类

本公司将为获取职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿确定为

职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

## 2、职工薪酬会计处理方法

(1) 短期薪酬会计处理：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；

(2) 离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。

1) 设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；

2) 设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

## (十一) 收入

### 1、销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：

- (1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 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；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## (十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

- 1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项

目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

### （十三）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

### （十四）财务报表列报项目变更说明

#### 1、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

本公司自年初起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

准则规定在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据不存在与新金融工具准则不一致的情况，故无需进行重述。本次执行新金融工具准则对本公司执行日前后财务报表无影响。

#### 2、列报格式变更对本公司的影响

依据财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发本年发生额一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号，以下简称“财会 6 号文件”），本公司对一般企业财务报表格式进行了修订。

项目	调整前	调整后
	上年年末余额	上年年末余额
应收票据及应收账款	-	--
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应付票据及应付账款	1,228,002.64	--
应付票据	-	-
应付账款	-	1,228,002.64

## 四、税项

**（一）主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应税货物销售收入按法定税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%[注]
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率。根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%。

**五、合并财务报表项目注释****（一）货币资金**

项目	年末余额	上年年末余额
库存现金	1.00	1.00
银行存款	911,021.36	21,954.81
合计	911,022.36	21,955.81

**（二）应收账款****1、应收账款分类披露**

种类	年末余额				账面价值
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00
其中：账龄组合	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00
合计	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00

**2、按账龄组合计提预期信用损失的应收账款**

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
60 天以内	1,127,424.00	-	-
合计	1,127,424.00	-	-

**3、按账龄披露应收账款**

账龄	年末余额	上年年末余额
60 天以内	1,127,424.00	-
合计	1,127,424.00	-

**4、按欠款方归集的期末余额前五名应收账款**

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
江苏圣威铜业有限公司	货款	1,127,424.00	60 天以内	100.00	-
合计	--	1,127,424.00	--	100.00	-

**(三) 其他应收款**

项目	年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,430.00	-
合计	3,430.00	-

**1、其他应收款****(1) 其他应收款按款项性质分类情况**

项目	年末余额	上年年末余额
备用金	3,430.00	-
小计	3,430.00	-
减：坏账准备	-	-
合计	3,430.00	-

**(2) 其他应收款分类披露**

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00
其中：押金、备用金及保证金组合	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00
合计	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00

**(3) 按押金、备用金及保证金组合计提预期信用损失的其他应收款**

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,430.00	-	-
合计	3,430.00	-	-

**(4) 按账龄披露其他应收款**

账龄	年末余额	上年年末余额
1 年以内	3,430.00	-
合计	3,430.00	-

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
孙建伟	备用金	3,430.00	1 年以内	100.00	-
合计	-	3,430.00	-	100.00	-

**(四) 应付账款****1、应付账款列示：**

项目	年末余额	上年年末余额
加工费	23,488.00	-
材料款	-	1,228,002.64
合计	23,488.00	1,228,002.64

**2、本公司年末无账龄超过1年的重大应付账款。****(五) 预收账款****1、预收账款列示：**

项目	年末余额	上年年末余额
预收货款	-	68,939.14
合计	-	68,939.14

**(六) 应付职工薪酬****1、应付职工薪酬列示：**

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短年薪酬	141,586.47	1,363,300.59	1,323,391.97	181,495.09
二、离职后福利-设定提存计划	11,993.14	121,512.08	122,725.92	10,779.30
合计	153,579.61	1,484,812.67	1,446,117.89	192,274.39

**2、短年薪酬列示：**

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	131,172.41	1,262,345.97	1,222,122.99	171,395.39
2、社会保险费	6,564.06	66,505.62	67,169.98	5,899.70
其中：医疗保险费	5,557.80	56,310.47	56,872.98	4,995.29
工伤保险费	421.22	4,267.74	4,310.37	378.59
生育保险费	585.04	5,927.41	5,986.63	525.82
3、住房公积金	3,850.00	34,449.00	34,099.00	4,200.00
合计	141,586.47	1,363,300.59	1,323,391.97	181,495.09

**3、设定提存计划列示：**

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	11,700.63	118,548.36	119,732.60	10,516.39
2、失业保险费	292.51	2,963.72	2,993.32	262.91
合计	11,993.14	121,512.08	122,725.92	10,779.30

**(七) 应交税费**

项目	年末余额	上年年末余额
增值税	1,561,774.14	1,579,749.59
个人所得税	15,746.66	14,969.17
其他	2,737.62	2,737.62
合计	1,580,258.42	1,597,456.38

**(八) 其他应付款**

项目	年末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	7,371,047.04	4,486,582.61
合计	7,371,047.04	4,486,582.61

## 1、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款：

项目	年末余额	上年年末余额
关联方往来款	6,907,447.27	3,250,147.27
应付未付的费用	463,599.77	155,433.43
非关联方往来款	-	1,081,001.91
合计	7,371,047.04	4,486,582.61

### (2) 本公司年末无账龄超过 1 年的重大其他应付款。

## (九) 股本

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

注：详见附注一、基本情况。

## (十) 资本公积

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

注：详见附注一、基本情况。

## (十一) 盈余公积

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

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

## (十二) 未分配利润

项目	本年发生额	上年发生额
年初未分配利润	-13,293,197.09	-10,070,767.19
加：本年归属于母公司股东的净利润	387,413.08	-3,222,429.90
年末未分配利润	-12,905,784.01	-13,293,197.09

## (十三) 营业收入和营业成本

**1、营业收入及营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,240,654.87	1,235,458.41	-	-
合计	1,240,654.87	1,235,458.41	-	-

**2、报告期内各期间前五名客户的营业收入情况**

客户名称	本年营业收入金额	占同期营业收入的比例（%）
江苏圣威铜业有限公司	1,240,654.87	100.00
合计	1,240,654.87	100.00

**（十四）管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,484,812.68	2,403,838.74
服务费	207,847.17	415,169.81
聘请中介机构费	288,168.18	346,981.13
办公费	1,200.00	46,170.76
其他	12,657.10	8,427.15
合计	1,994,685.13	3,220,587.59

**（十五）财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	76.19	186.69
其他	1,115.05	2,029.00
合计	1,038.86	1,842.31

**（十六）营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
无需支付的款项	2,377,943.69	-	-
合计	2,377,943.69	-	-

**（十七）营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
滞纳金	3.08	-	-
合计	3.08	-	-



**(十八) 现金流量表项目****1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	76.19	186.69
合计	76.19	186.69

**2、支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
支付的费用	223,012.70	712,516.02
银行手续费	1,115.05	2,029.00
合计	224,127.75	714,545.02

**3、收到的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
收到关联方借款	3,707,300.00	3,140,147.27
合计	3,707,300.00	3,140,147.27

**4、支付的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
归还关联方借款	50,000.00	-
合计	50,000.00	-

**(十九) 现金流量表补充资料****1、现金流量表补充资料**

补充资料	本年发生额	上年发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	387,413.08	-3,222,429.90
加：经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,130,854.00	-
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,024,792.53	-2,292.44
经营活动产生的现金流量净额	-2,768,233.45	-3,224,722.34
<b>2、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	911,022.36	21,955.81
减：现金的上年年末余额	21,955.81	106,530.88
现金及现金等价物净增加额	889,066.55	-84,575.07

**2、现金和现金等价物的构成**

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	911,022.36	21,955.81
其中：库存现金	1.00	1.00
可随时用于支付的银行存款	911,021.36	21,954.81
二、现金等价物	-	-

项目	本年发生额	上年发生额
三、年末现金及现金等价物余额	911,022.36	21,955.81

## 六、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

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

## 七、关联方及关联交易

### （一）本企业的控股股东情况

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

注：本公司的实际控制人是周杰。

### （二）本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注六（一）在子公司中权益。

### （三）其他关联方情况

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

### （四）关联交易情况

#### 1、资金拆借的关联交易

关联方	本年发生额	上年发生额
拆入：		
上海谋盛资产管理有限公司	3,707,300.00	3,140,147.27
归还：		
上海谋盛资产管理有限公司	50,000.00	-

#### 2、关联方应收应付款项

##### 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	上年年末余额
其他应付款	上海谋盛资产管理有限公司	6,907,447.27	3,250,147.27

## 八、承诺及或有事项

### （一）重要的承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

**(二) 或有事项**

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

**九、资产负债表日后事项**

截至截至财务报表批准日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

**十、其他重要事项**

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

**十一、母公司财务报表主要项目注释****(一) 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（%）	
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00
其中：账龄组合	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00
合计	1,127,424.00	100.00	-	-	1,127,424.00

**2、按账龄组合计提预期信用损失的应收账款**

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
60天以内	1,127,424.00	-	-
合计	1,127,424.00	-	-

**3、按账龄披露应收账款**

账龄	年末余额	上年年末余额
60天以内	1,127,424.00	-
合计	1,127,424.00	-

**4、按欠款方归集的期末余额前五名应收账款**

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备
江苏圣威铜业有限公司	1,127,424.00	100.00	-
合计	1,127,424.00	100.00	-

**(二) 其他应收款**

项目	年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,430.00	-

项目	年末余额	上年年末余额
合计	3,430.00	-

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	上年年末余额
备用金	3,430.00	-
小计	3,430.00	-
减：坏账准备	-	-
合计	3,430.00	-

#### (2) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00
其中：押金、备用金及保证金组合	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00
合计	3,430.00	100.00	-	-	3,430.00

#### (1) 按账龄组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	3,430.00	-	-
合计	3,430.00	-	-

#### (2) 按账龄披露其他应收款

账龄	年末余额	上年年末余额
1年以内	3,430.00	-
合计	3,430.00	-

#### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
孙建伟	备用金	3,430.00	1年以内	100.00	-
合计	—	3,430.00	—	100.00	-

### (三) 长期股权投资

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

### 1、对子公司投资

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

#### (四) 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,240,654.87	1,235,458.41	-	-
合计	1,240,654.87	1,235,458.41	-	-

## 十二、补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1、当期非经常性损益明细表

项目	本年发生额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,377,940.61	
小计		
所得税影响额	-	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	2,377,940.61	

### (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.29%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-	-0.40	-0.40

注：本公司本年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润以及净资产均为负数，故无法计算加权平均净资产收益率。

## 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 20 日决议批准。

上海谊盛置业股份有限公司

2020 年 4 月 20 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：

公司办公室