



攸品邻里

NEEQ : 872604

宁波攸品邻里商业管理股份有限公司



年度报告

2019

公司年度大事记



2019年3月30日，为提升公司凝聚力，加强团队合作精神，公司开展了雄风山的登山团建活动。



2019年9月3日在浙江省首届社区商业创新创信大赛中，攸品邻里获得“最佳服务奖”。

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	22
第六节	股本变动及股东情况	26
第七节	融资及利润分配情况	29
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	31
第九节	行业信息	34
第十节	公司治理及内部控制	35
第十一节	财务报告	40

释义

释义项目		释义
公司、攸品邻里、本公司、股份公司	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司
有限公司、攸品有限	指	宁波攸品邻里商业管理有限公司，公司前身
泰逸投资	指	宁波泰逸投资有限公司，公司控股股东
轩承投资	指	宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业（有限合伙），公司股东
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股东大会	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司董事会
监事会	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司监事会
三会	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司股东大会、董事会、监事会
《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》
《公司章程》	指	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司的公司章程
主办券商、光大证券	指	光大证券股份有限公司
中汇会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
报告期末	指	2019 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元

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。

公司负责人张时光、主管会计工作负责人李莉娜及会计机构负责人（会计主管人员）李莉娜保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
行业竞争加剧的风险	公司细分行业属于社区商业运营管理行业，与经济发展状况、固定资产投资规模相关，尤其是商业地产行业发展情况、城镇化进程、居民收入水平等因素会对行业发展造成显著影响，随着城镇化水平和居民收入水平提高，商业运营管理行业吸引了大量企业进入，行业竞争也随之加剧，具体表现为服务、技术等多方面的竞争。如果公司在行业竞争中，不能及时满足客户的需求，推出迎合时代发展趋势的服务产品，可能会对公司的经营业绩产生不利影响。
项目招商的风险	公司收入主要来源于项目招商引入商户缴纳的租金，公司项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标。如果公司项目（含已运营项目、未来新运营项目）的出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降，则将对公司的盈利能力产生不利影响。
核心人员流失的风险	公司主营业务为社区商业物业运营服务，对商业物业进行前期定位、包租招商、后期运营管理和居民服务。主营业务对业务团队的专业性要求较高，公司已有项目能否平稳运营以及新项目能否顺利开发均对专业业务团队有较高的依赖性。若公司未来核心业务人员流失或不稳定，可能会对公司主营业务的发展以及公司盈利能力带来不利影响。

融资渠道单一的风险	报告期内，公司盈利能力不断增长，但整体规模仍然较小，业务发展资金需求主要依靠自有资金满足。公司除股东投入外，暂无其他稳定的融资方式，融资渠道单一。随着业务发展，公司需大量的资金投入以扩大运营项目规模。若经营过程中出现资金链紧张的情况，可能会因融资渠道单一带来相关的财务风险。
实际控制人控制不当风险	公司实际控制人为张时光和任静波夫妇，二人直接和间接合计持有公司 87.00%的股份。同时，张时光担任公司董事长兼总经理、任静波担任公司董事兼副总经理，对公司经营决策可施加重大影响。若公司实际控制人利用其控股股东地位、实际控制权以及管理层职权对公司的经营、人事、财务等进行不当控制，将会影响甚至损害公司及其他股东的利益的风险。
公司治理风险	公司于 2017 年 7 月整体变更为股份公司。虽然股份公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等制度，建立了内部控制体系，完善了法人治理结构，提高了管理层的规范化意识，但由于股份公司成立时间较短，公司管理层及员工对相关制度的理解和执行尚需要一个过程，因此短期内公司治理存在一定的不规范风险。
实际控制人变更风险	泰逸投资成立于 2013 年 7 月，设立时任炳康持有 70%股权、吕雅珍持有 30%股权，二人为夫妻关系，共同控制公司，系公司实际控制人；2016 年 6 月，任炳康、吕雅珍分别将其所持全部泰逸投资股权转让予任静波、张时光，本次股权转让后，张时光、任静波分别持有泰逸投资 51%、49%股权，二人至此成为公司实际控制人，自 2016 年 6 月起实际控制公司，至今未再发生变化。实际控制人变更后，公司的生产计划、经营方针、管理制度等均未因为实际控制人的变更而发生不利变化，具有持续性。以张时光、任静波为核心组成的管理团队负责公司的经营管理事务及全部业务，公司的业务、管理风格与经营目标仍将保持持续性，故不存在因实际控制人变更对公司持续经营产生不利的影响。此外，公司借助股份制改造建立符合现代化公司的法人治理机制，更加有利于公司未来合法合规的发展。
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	宁波攸品邻里商业管理股份有限公司
英文名称及缩写	-
证券简称	攸品邻里
证券代码	872604
法定代表人	张时光
办公地址	宁波市鄞州区钱湖北路 399 号钱湖天地 B 座 401

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	陈懿嘉
职务	董事会秘书
电话	0574-89110558
传真	0574-89110567
电子邮箱	468180737@qq.com
公司网址	-
联系地址及邮政编码	宁波市鄞州区钱湖北路 399 号钱湖天地 B 座 401 315100
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	2013 年 8 月 5 日
挂牌时间	2018 年 2 月 6 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业 L-商务服务业 L72-其他商务服务业 L729-其他未列明商务服务业 L7299
主要产品与服务项目	社区商业（俗称邻里中心）招商、运营、物业管理和居民服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	10,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	0
控股股东	宁波泰逸投资有限公司
实际控制人及其一致行动人	张时光、任静波

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	9133021207490968XE	否
注册地址	宁波市鄞州区钟公庙街道贸城西路 157 号 1B09 室	否
注册资本	10,000,000 元	否

五、 中介机构

主办券商	光大证券
主办券商办公地址	上海市静安区新闻路 1508 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	邵明亮、魏玲
会计师事务所办公地址	中国杭州钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	85,783,478.01	53,145,005.11	61.41%
毛利率%	10.24%	12.57%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-1,019,904.55	1,939,633.61	-152.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,331,343.23	-1,408,353.42	-136.54%
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）	-8.04%	16.28%	-
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）	-26.27%	-11.82%	-
基本每股收益	-0.10	0.19	-152.63%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	111,647,105.47	76,045,634.66	46.82%
负债总计	103,835,913.32	63,484,345.13	63.56%
归属于挂牌公司股东的净资产	12,173,572.47	13,193,477.02	-7.73%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.22	1.32	-7.58%
资产负债率%（母公司）	70.13%	75.70%	-
资产负债率%（合并）	93.00%	83.48%	-
流动比率	0.33	0.73	-
利息保障倍数	-13.38	不适用	-

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	8,937,624.40	17,145,509.55	-47.87%
应收账款周转率	33.70	74.87	-
存货周转率	不适用	不适用	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	46.82%	59.53%	-
营业收入增长率%	61.41%	63.11%	-
净利润增长率%	-607.54%	-138.27%	-

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	10,000,000.00	10,000,000.00	-
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	-17,153.83
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,327,112.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,635,073.92
其他符合非经常性损益定义的损益项目	111,818.62
非经常性损益合计	3,056,851.51
所得税影响数	720,090.96
少数股东权益影响额（税后）	25,321.87
非经常性损益净额	2,311,438.68

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

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	892,237.99		456,503.25
应收票据及应收账款	892,237.99	-	456,503.25	
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	23,113,733.68		17,525,361.81
应付票据及应付账款	23,113,733.68	-	17,525,361.81	

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

（一）采购模式

1、项目获取

公司依靠核心团队的商业定位与规划能力和社区或街区商业项目经验，选取最具商业价值提升空间的社区或街区，进行项目开发。公司凭借资金、品牌等优势，通过招投标或商业谈判的方式，以整租的方式获得社区或街区附属商业物业的经营权，租期一般为 10-20 年。

2、项目重新设计与定位

按照项目拟定开业计划时间节点要求，通过商业谈判的方式确定公共区域工程的设计单位、设计方案评审、施工单位选择，按时完成商业体公共部分的装修施工设计及装修管理工作，保证物业基础服务功能在开业时做到完善优美。

（二）销售模式

公司获取商户主要有公司自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销以及公司现有客户的推荐介绍等三种渠道。

1、公司自有平台进行宣传推广

一方面，通过资源整合，利用公司积累的商业资源渠道，按照定位与规划完成零售、餐饮、便捷服务等多元化商户的入驻，迅速提升社区或街区周围的商业价值；另一方面，公司的核心业务人员项目运作经验丰富，通过营销团队向目标企业定向营销，向客户传递公司的产品质量、服务理念以及公司文化。

2、借助第三方平台进行营销

通过第三方线上平台发布招商信息、社区商业建设成果展示、社区住户体验等。

3、公司现有客户的推荐介绍

公司通过提供高质量的商铺房源和完善的增值管理服务，已经拥有了一批较为稳定的客户，其中不乏知名商户。公司现有客户对公司所提供的服务一致具有较高的评价，一些已经入驻的客户积极为公司介绍和推荐其他潜在客户，使公司的服务与现在客户的需求实现对接。

（三）盈利模式

公司首先凭借品牌优势、商家合作优势以及专业的选址、评估、策划能力以较低价格整体承租商业物业的运营管理权。随后，公司专业团队对其进行规划、改造、重新布局使其充分满足各种商家经营需求及消费者的体验式消费需求，从而以提升物业租赁价格。同时公司通过自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销、现有客户的推荐介绍等方式进行招商推广，从而引进商户，快速实现租金收入和运营管理收入。

公司的商业模式建立在较强的服务质量保障和综合优势的基础上，通过不断的项目运营投入增强公司的竞争能力，公司商业模式稳定，具有可持续性。

公司的商业模式在报告期内未发生重大变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司通过招投标、商业谈判等方式获取住宅区附属建筑物的租赁项目，并与出租方签订整体的物业承租合同，取得对应物业的经营权；通过对承租的物业进行业态规划、定位、分割铺位等，统一招商运营，将物业按照业态规划设计后，分割转租给特色经营商户，并与其签订商业物业出租合同，同时为其提供物业管理服务，取得租赁收入及商业管理费。

(1) 收入及利润目标

2019 年实现营业收入 8,578.35 万元，与上年度相比增加了 61.41%；实现净利润-490.01 万元，与上年度相比降低 607.54%，实现归属于母公司所有者的净利润-101.99 万元，与上年度相比降低了 152.58%。

(2) 业务范围不断扩大

2019 年度，通过政府招投标及企业洽谈模式，以现有的几个项目为中心，向周边地区逐步扩大，积极开拓了宁波市场，成为宁波市社区商业的标杆企业。

报告期内，公司国内市场竞争力进一步加强。

(3) 人力资源及后勤保障

高度重视人才招聘、培训、培养、绩效，为市场拓展，项目管理、品质管控、运营、职能部门支援提供保障。建立用人机制，保证引进人才“进的来、用的上、留得住”。建立培训体系，以素质培训为中心，提升员工职业与经营素质。建构顺畅、高效的管理体系，使财务管理、人员管理、风险管理、综合管理等形成模块化、标准化，为公司全国发展打下基础。

(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	8,886,727.95	7.96%	24,082,159.87	31.67%	-63.10%
交易性金融资产	7,004,737.13	6.27%	10,269,139.92	13.50%	-31.79%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	3,943,621.83	3.53%	892,237.99	1.17%	341.99%
预付款项	4,341,323.94	3.89%	3,689,585.89	4.85%	17.66%
其他应收款	6,453,598.80	5.78%	7,023,773.41	9.24%	-8.12%
存货	-	-	-	-	-
其他流动资产	3,264,026.05	2.92%	512,626.21	0.67%	536.73%
投资性房地产	-	-	-	-	-

长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	3,503,765.48	3.14%	2,791,575.04	3.67%	25.51%
在建工程	-	-	5,139,563.49	6.76%	-100.00%
无形资产	85,298.74	0.08%	-	-	100.00%
长期待摊费用	67,491,888.18	60.45%	16,271,376.31	21.40%	314.79%
递延所得税资产	4,380,117.37	3.92%	4,581,596.53	6.02%	-4.40%
其他非流动资产	2,292,000.00	2.05%	792,000.00	1.04%	189.39%
短期借款	2,990,629.47	2.68%	-	-	100.00%
长期借款	-	-	-	-	-
应付账款	44,277,551.47	39.66%	23,113,733.68	30.39%	91.56%
预收款项	24,093,640.44	21.58%	19,842,534.07	26.09%	21.42%
应付职工薪酬	1,727,172.15	1.55%	1,600,676.41	2.10%	7.90%
应交税费	3,333,435.66	2.99%	3,328,160.87	4.38%	0.16%
其他应付款	27,413,484.13	24.55%	15,599,240.10	20.51%	75.74%

资产负债项目重大变动原因:

- 1、货币资金较期初减少 63.10%，主要系报告期内公司支付工程改造款较多以及支付租赁成本增加，工程改造款支付较多的原因主要系高桥项目进入工程结算周期，支付租赁成本增加的主要原因系部分运营项目租金单价上浮，部分项目已过免租期。
- 2、交易性金融资产较期初减少 31.79%，交易性金融资产主要为银行理财产品，本期赎回交易性理财产品的主要原因系对外支付的需求增加，支付大量的工程改造款及租赁成本。
- 3、应收账款较期初增加 341.99%，系新项目投入运营，招商时部分商户合同具有免租期条款，根据企业会计准则权责制发生确认收入计提应收账款所致。
- 4、其他流动资产较期初增加 536.73%，主要内容是增值税留抵税额，增值税留抵税额大幅度增加的原因系新项目改造工程量较大，大额结算产生的留抵税额。
- 5、在建工程较期初减少 100.00%，主要系新项目改造工程完工，全额转入长期待摊费用，致使在建工程减少。
- 6、无形资产较期初增加 100.00%，主要系公司经营所需，为提高公司经营管理及信息化水平，采购业务及财务系统服务所致。
- 7、长期待摊费用较期初增加 314.79%，主要系新项目工程体量较大，工程改造投入较大，改造工程完工，在建工程全额转入长期待摊费用所致。
- 8、短期借款较期初增加 100.00%，主要系本年度新项目完工结算金额较大，结算周期集中，支付大额工程款，公司为补充流动资金取得银行借款。
- 9、应付账款较期初增加 91.56%，应付账款的主要内容是应付租金，主要系本年度公司新增运营项目，且部分项目承租单价上浮，尚未到结算周期，致使应付租金增加。
- 10、其他应付款较期初增加 75.74%，主要系报告期内公司运营的出租面积上升，根据租赁合同约定，收取的租赁保证金、水电押金的增加。

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	85,783,478.01	-	53,145,005.11	-	61.41%
营业成本	76,996,796.88	89.76%	46,464,910.36	87.43%	65.71%
毛利率	10.24%	-	12.57%	-	-
销售费用	3,646,318.84	4.25%	999,763.01	1.88%	264.72%
管理费用	9,903,610.97	11.54%	7,830,741.76	14.73%	26.47%
研发费用	0.00	-	0.00	-	-
财务费用	140,085.01	0.16%	68,822.54	0.13%	103.55%
信用减值损失	-130,589.96	-0.15%	0.00	-	-100.00%
资产减值损失	0.00	-	-267,626.69	-0.50%	100.00%
其他收益	1,709,206.94	1.99%	800,000	1.51%	113.65%
投资收益	111,818.62	0.13%	807,409.08	1.52%	-86.15%
公允价值变动 收益	0.00	-	0.00	-	-
资产处置收益	0.00	-	0.00	-	-
汇兑收益	0.00	-	0.00	-	-
营业利润	-3,645,180.43	-4.25%	-1,179,188.60	-2.22%	-209.13%
营业外收入	1,682,786.48	1.96%	3,152,409.77	5.93%	-46.62%
营业外支出	21,266.39	0.02%	286,041.10	0.54%	-92.57%
净利润	-4,900,097.38	-5.71%	-692,553.88	-1.30%	-607.54%

项目重大变动原因:

- 1、营业收入比上年增长 61.41%，主要系本年度公司运营项目运营面积持续增加，且原有项目保持每年 5%-10%的租金单价上浮；2018 年新增项目租金及商务管理服务收入计租时间不足一年，2019 年全年计租，致使营业收入大幅增长。
- 2、营业成本比上年增长 65.71%，营业成本主要由租金成本、运营费用构成，主要系 2018 年新增项目租金成本计租时间不足一年，2019 年全年计租，租赁成本增加所致。
- 3、销售费用比上年增长 264.72%，主要系招商人员的增加，重大项目开业企划费用增加以及获取新项目的招标代理费用增加，致使销售费用大幅增加。
- 4、财务费用比上年增长 103.55%，主要系本年度公司项目完工，大额工程完工集中结算，为补充流动资金，取得银行借款，致使利息费用大幅增加。
- 5、信用减值损失比上年降低 100%，主要系本年度执行了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，金融资产减值准备所形成的预期信用损失应通过“信用减值损失”科目核算，其发生的坏账准备应通过“信用减值损失”科目核算，不再通过“资产减值损失”科目核算。计提减值损失金额变动原因，主要系应收账款大幅增加所致。
- 6、资产减值损失比上年降低 100%，主要系本年度执行了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，金融资产减值准备所形成的预期信用损失应通过“信用减值损失”科目核算，其发生的坏账准备应通过“信用减值损失”科目核算，不再通过“资产减值损失”科目核算。
- 7、其他收益比上年增长 113.65%，其他收益主要包括税收优惠和政府经营性补助收入，主要系本年度享受进项税额加计扣除税收优惠政策，政府给予的项目经营性补助大幅增加所致。
- 8、投资收益比上年降低 86.15%，投资收益主要为投资理财产品收益，主要系本年度公司项目改造完

工结算，需支付大额资金，故赎回投资理财产品，致使投资收益大幅下降。

9、营业利润比上年降低 209.13%，主要系本年度控股子公司运营项目处于培育期，加权平均出租率较低，租金成本相对固定，实现收入无法覆盖成本，为提升出租率，加大推广力度，投入费用增加，致使子公司营业利润大额亏损，合并后营业利润降低。

10、营业外收入比上年降低 46.62%，主要内容为政府非经营性补助，主要系本年度政府非经营性补助减少，致使营业外收入降低。

11、营业外支出比上年降低 92.57%，主要内容为捐赠支出，主要系本年度公司减少对外捐赠，致使营业外支出大幅降低。

12、净利润比上年降低 607.54%，主要系本年度控股子公司运营项目处于培育期，子公司营业利润大额亏损，子公司净利润为负值；本年度公司取得的政府非经营性补助减少，营业外收入下降，致使净利润降幅明显。

(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	85,783,478.01	53,145,005.11	61.41%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	76,996,796.88	46,464,910.36	65.71%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
租赁	70,083,724.26	81.70%	42,981,339.30	80.88%	63.06%
商务服务	15,699,753.75	18.30%	10,163,665.81	19.12%	54.47%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

1、公司的营业收入均为主营业务收入，主营业务收入主要包括租赁收入、商务管理服务收入，主营业务收入较上年度增长 61.41%，主要原因系投入运营新项目体量较大，运营面积增长较快，部分项目租金单价上浮，从而使得主营业务收入快速增长。

2、公司主营业务收入主要为租赁业务收入，占营业收入比重为 81.70%，收入产品结构与上年度差异不大。租赁业务收入较上年增长 63.06%，主要原因系运营商业项目面积快速增长，从而使得租赁业务收入快速增长。商务服务业务收入较上年增长 54.47%，主要原因系随着运营项目运营面积的快速增长，同时运营项目水电费收入及商业服务费收入快速提升，从而使得商务服务业务收入快速增长。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占	是否存在关联关系
----	----	------	-------	----------

			比%	
1	泰岳（宁波）酒店管理有限公司	1,885,323.29	2.20%	否
2	三江购物俱乐部股份有限公司	1,762,479.10	2.05%	否
3	宁波鑫大投资咨询有限公司	1,649,811.59	1.92%	否
4	宁波世纪百联超市有限公司	1,507,237.19	1.76%	否
5	宁波正言豪商业管理有限公司	1,366,930.91	1.59%	否
合计		8,171,782.08	9.52%	-

(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	华缘新材料股份有限公司	14,179,415.88	26.63%	否
2	宁波市鄞州区市场发展投资有限公司	6,079,047.24	11.42%	否
3	宁波市海曙区双杨股份经济合作社	3,946,934.94	7.41%	否
4	宁波市鄞州区人民政府钟公庙街道办事处	3,813,704.30	7.16%	否
5	宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处	3,442,862.41	6.46%	否
合计		31,461,964.77	59.08%	-

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	8,937,624.40	17,145,509.55	-47.87%
投资活动产生的现金流量净额	-32,189,767.54	-17,707,627.74	-81.78%
筹资活动产生的现金流量净额	7,102,692.25	5,200,000.00	36.59%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额较上年度减少 47.87%，主要原因系销售商品、提供劳务收到的现金较上年度增加 2,700.64 万元，为本年度公司运营项目租金及商业服务的增加所致；收到其他与经营活动有关的现金较上年度增加 1,252.51 万元，为本年度公司运营项目租赁保证金及收到子公司少数股东往来款增加所致；购买商品、接受劳务支付的现金较上年度增加 2,862.50 万元，主要原因系本年度公司运营面积增加，支付租赁租金的大幅增加。支付给职工以及为职工支付的现金较上年度增加 338.42 万元，为本年度运营项目增加，规模扩张，员工人数增加，支付职工薪酬增加所致；本期支付的各项税费较上年度增加 286.60 万元，主要为支付的所得税增加，主要原因系公司运营面积增长，收入增加，同时因部分运营项目处于免租期，所得税汇算清缴纳税调整，从而使得支付的所得税额增加；支付其他与经营活动有关的现金较上年度增加 1,286.72 万元，主要为本年度支付子公司少数股东往来款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额较上年度减少 81.78%，主要原因系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加 1,731.96 万元，为控股子公司运营项目体量较大，投入工程改造完工，大额

结算现金支出增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量的净额较上年度增长 36.59%，主要原因系取得借款收到的现金增加 298.00 万元，为子公司运营项目工程改造完工，结算周期集中，支付大额工程款，公司为补充流动资金取得银行借款；收到其他与筹资活动有关的现金增加 840.00 万元，为控股子公司投入大额运营改造，收到子公司股东宁波红帮商业管理有限公司无息往来款资助所致；

4、本年度公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在差异，主要原因系本年度长期待摊费用的增加，为本年度公司大规模装修改造投入增加所致；本年度经营性应收项目增加，主要为公司大客户合同支付周期为季度支付所致；本年度经营性应付项目增加，主要为部分项目处于合同免租期，按照会计准则，已计提租金成本，实际未支付租金等所致。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

一、2018 年 3 月，公司与宁波红帮商业管理有限公司共同出资设立控股子公司宁波攸联商业管理有限公司，注册地为浙江省宁波市海曙区高桥镇学院路 788 号，注册资本为人民币 500.00 万元。由本公司认缴出资人民币 300.00 万元，宁波红帮商业管理有限公司认缴出资人民币 200.00 万元，本公司出资占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权。本年度营业收入 1,191.98 万元，净利润-948.48 万元。

二、2018 年 5 月，公司设立全资子公司宁波海曙攸品电子商务有限公司，注册地为浙江省宁波市海曙区丽园北路 755 号 412 室，注册资本为 50.00 万元。由本公司认缴出资人民币 50.00 万元，占其注册资本的 100%。本年度营业收入 0.00 万元，净利润-143.90 万元。

三、2018 年 5 月，公司设立全资子公司宁海攸品邻里商业管理有限公司。注册地为浙江省宁波市宁海县跃龙街道白石头路 27 号。注册资本为人民币 50.00 万元，由本公司认缴出资人民币 50.00 万元，占其注册资本的 100%。

四、2018 年 9 月，公司设立全资子公司宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司，注册地为浙江省宁波市鄞州区姜山镇曙升花苑小区东光路 222、224 号（A72），注册资本为 20.00 万元。由本公司认缴出资人民币 20.00 万元，占其注册资本的 100%。本年度营业收入 960.28 万元，净利润 95.08 万元。

五、2019 年 4 月，公司设立全资子公司宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司，注册地为浙江省宁波市海曙区集市港镇松霞巷 42 号，注册资本为 50.00 万元。由本公司认缴出资人民币 50.00 万元，占其注册资本的 100%。本年度营业收入 49.21 万元，净利润-283.05 万元。

六、2019 年 7 月，公司设立全资子公司宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司，注册地为浙江省宁波市鄞州区潘火街道诚信路 668 号 303 室，注册资本为 50.00 万元。由本公司认缴出资人民币 50.00 万元，占其注册资本的 100%。

七、2019 年 8 月，与宁波咪停网络科技有限公司、自然人董道靖共同出资设立控股子公司宁波咪停攸享网络科技有限公司，注册地为浙江省宁波市鄞州区潘火街道诚信路 850 号 A 座 206-1 室，注册资本为人民币 100.00 万元。由本公司认缴出资人民币 65.00 万元，宁波咪停网络科技有限公司认缴出资人民币 5.00 万元，董道靖认缴出资人民币 30.00 万元，本公司出资占其注册资本的 65%，拥有对其的实质控制权。

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

(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

1、新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

2、财政部于2019年4月30日发布《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，以下简称“2019年新修订的财务报表格式”)。2019年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	892,237.99	-	456,503.25
应收票据及应收账款	892,237.99	-	456,503.25	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	23,113,733.68	-	17,525,361.81
应付票据及应付账款	23,113,733.68	-	-	-

3、财政部于2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号，以下简称“2019年新修订的合并财务报表格式”)。2019年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

三、持续经营评价

公司的财务、机构、人员、业务、资产与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业分开，公司资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有直接面对市场独立自主经营的能力，在上述的财务、机构、业务、资产、人员等方面，具备完全的独立性；报告期公司具有独立的调研、营销、招商、服务体系，能够独立获取利润和现金流，公司业务不存在对关联方的依赖，具备持续经营能力。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

(一) 行业竞争加剧的风险

公司细分行业属于社区商业运营管理行业，与经济发展状况、固定资产投资规模相关，尤其是商业地产行业发展情况、城镇化进程、居民收入水平等因素会对行业发展造成显著影响，随着城镇化水平和居民收入水平提高，商业运营管理行业吸引了大量企业进入，行业竞争也随之加剧，具体表现为服务、技术等多方面的竞争。如果公司在行业竞争中，不能及时满足客户的需求，推出迎合时代发展趋势的服务产品，可能会对公司的经营业绩产生不利影响。

应对措施：公司将通过人才队伍培育与引进，适时择机收购兼并行业内其他企业，提升品牌形象等方式，多措并举，以应对行业竞争加剧的风险。

(二) 项目招商的风险

公司收入主要来源于项目招商引入商户缴纳的租金，公司项目的出租率是衡量项目盈利能力的重要指标。如果公司项目（含已运营项目、未来新运营项目）的出租率受经济形势、市场需求、行业变化等因素的影响未达到预期或大幅下降，则将对公司的盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司将通过建立品牌资源库，与连锁商家建立品牌战略联盟，提升项目整体定位及招商能力，扩大宣传，增强服务能力等方式，应对项目招商的风险。

(三) 核心人员流失的风险

公司主营业务为社区商业物业运营服务，对商业物业进行前期定位、包租招商、后期运营管理和居民服务。主营业务对业务团队的专业性要求较高，公司已有项目能否平稳运营以及新项目能否顺利开发均对专业业务团队有较高的依赖性。若公司未来核心业务人员流失或不稳定，可能会对公司主营业务的发展以及公司盈利能力带来不利影响。

应对措施：公司将通过对核心人员进行股权激励，加强人力资源梯队建设，增强员工自豪感与归属感，培养企业文化等方式，应对核心人员流失的风险。

(四) 融资渠道单一的风险

报告期内，公司盈利能力不断增长，但整体规模仍然较小，业务发展资金需求主要依靠自有资金满足。公司除股东投入外，暂无其他稳定的融资方式，融资渠道单一。随着业务发展，公司需大量的资金投入以扩大运营项目规模。若经营过程中出现资金链紧张的情况，可能会因融资渠道单一带来相关的财务风险。

应对措施：公司已在全国中小企业股份转让系统挂牌，将拓展采用股权融资渠道，与银行开展紧密合作关系等方式，防范融资渠道单一的风险。

(五) 实际控制人控制不当的风险

公司实际控制人为张时光和任静波夫妇，二人直接和间接合计持有公司 87.00%的股份。同时，张时光担任公司董事长兼总经理、任静波担任公司董事兼副总经理，对公司经营决策可施加重大影响。若公司实际控制人利用其控股股东地位、实际控制权以及管理层职权对公司的经营、人事、财务等进行不当控制，将会影响甚至损害公司及其他股东的利益的风险。

应对措施：公司将进一步完善治理机制，完善内部控制制度，防范实际控制人控制不当的风险。

(六) 公司治理风险

公司于 2017 年 7 月整体变更为股份公司。虽然股份公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等制度，建立了内部控制体系，完善了法人治理结构，提高了管理层的规范化意识，但由于股份公司成立时间较短，公司管理层及员工对相关制度的理解和执行尚需要一个过程，因此短期内公司治理存在一定的不规范风险。

应对措施：公司将加强对控股股东、实际控制人、董监高等培训，提高规范意识，严格遵守制定的各项制度，完善“三会一层”治理机制，严格执行各项管理制度，防范公司治理风险。

（七）实际控制人变更风险

泰逸投资成立于 2013 年 7 月，设立时任炳康持有 70%股权、吕雅珍持有 30%股权，二人为夫妻关系，共同控制公司，系公司实际控制人；2016 年 6 月，任炳康、吕雅珍分别将其所持全部泰逸投资股权转让予任静波、张时光，本次股权转让后，张时光、任静波分别持有泰逸投资 51%、49%股权，二人至此成为公司实际控制人，自 2016 年 6 月起实际控制公司，至今未再发生变化。

实际控制人变更后，公司的生产计划、经营方针、管理制度等均未因为实际控制人的变更而发生不利变化，具有持续性。以张时光、任静波为核心组成的管理团队负责公司的经营管理事务及全部业务，公司的业务、管理风格与经营目标仍将保持持续性，故不存在因实际控制人变更对公司持续经营产生不利的影响。此外，公司借助股份制改造建立符合现代化公司的法人治理机制，更加有利于公司未来合法合规的发展。

应对措施：公司将严格执行“三会一层”治理机制，严格贯彻制定的各项制度。

（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	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	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	☒ 是 ☐ 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（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	2,000,000.00	0.00
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	550,000.00	16,179.34
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）	30,000,000.00	11,600,000.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	10,000,000.00	6,250,000.00

注：公司于 2019 年 5 月 15 日召开 2018 年年度股东大会，会议审议通过《关于预计 2019 年度日常性

关联交易的议案》，根据公司业务发展及生产经营情况，预计各关联方为公司或子公司无偿提供担保10,000,000.00元。报告期内，各关联方实际为公司及其子公司担保共计6,250,000.00元。

(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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
宁波首座电子商务有限公司	工艺品	185,000.00	185,000.00	已事后补充履行	2020年4月24日
沈旭波	借款担保	6,250,000.00	6,250,000.00	已事后补充履行	2020年4月24日

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：

公司采购工艺品用作业务拓展，本次交易完全遵循市场价格，定价公允。本次交易系公司正常业务，金额较小，对挂牌公司财务状况和经营成果无重大影响。

本次借款担保满足了公司快速发展的资金需求，有利于改善公司财务状况，对公司日常经营产生积极的影响，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

(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

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
拟对外投资	2019年4月12日	2019年4月12日	宁波市自然资源和规划局	国有土地使用权	现金	零	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

公司拟以不超过3,500万元的自有资金参与由宁波市自然资源和规划局委托浙江省土地使用权网上交易系统进行的编号为JS-15-L4的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。该地块位于宁波市鄞州区姜山镇曙光村，出让面积为4,536平方米，用途为建设用地，容积率为 $1.3 \leq \text{容积率} \leq 1.8$ ，建筑密度为40%，绿地率按市绿化条例控制，出让年期为40年，自宁波市鄞州区姜山镇人民政府交地之日起计算。

此次竞拍并未成功，对公司不产生任何影响。

(五) 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	2018年2月6日	2020年2月5日	挂牌	限售承诺	股东对所持股份自愿锁定的	已履行完毕

股东					承诺	
董监高	2018年2月6日	-	挂牌	限售承诺	董监高对所持股份自愿锁定的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2018年2月6日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2018年2月6日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2018年2月6日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2018年2月6日	-	挂牌	其他承诺（减少和避免关联交易的承诺）	减少和避免关联交易	正在履行中
董监高	2018年2月6日	-	挂牌	其他承诺（减少和避免关联交易的承诺）	减少和避免关联交易	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、股东对所持股份自愿锁定的承诺：

（1）公司控股股东、实际控制人承诺：本人在公司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。

（2）公司董事、监事、高级管理人员承诺：《中华人民共和国公司法》第一百四十一条规定：发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。报告期内，本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员如实履行以上承诺。

2、公司控股股东泰逸投资、实际控制人张时光、任静波及持股5%以上的股东轩承投资出具了《关于避免同业竞争的承诺》。其中实际控制人张时光、任静波承诺如下：

“本人承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对攸品邻里构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对攸品邻里有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与攸品邻里存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

本人在担任攸品邻里董事、监事、高级管理人员、核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。

本人作为攸品邻里股东期间，本承诺持续有效。

本人愿意承担因违反以上承诺而给攸品邻里造成的全部经济损失。”

公司控股股东泰逸投资、持股 5%以上的股东轩承投资承诺如下：

“本公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对攸品邻里构成竞争的业务及活动，或拥有与攸品邻里存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。

本公司作为攸品邻里股东期间，本承诺持续有效。

本公司愿意承担因违反以上承诺而给攸品邻里造成的全部经济损失。”

公司控股股东泰逸投资、实际控制人张时光、任静波及持股 5%以上的股东轩承投资出具了《关于避免同业竞争的承诺》合法有效，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，公司的同业竞争规范措施充分、合理，有效执行，有效防止公司利益受到损害，不会影响公司的经营。

3、针对报告期内公司向关联方提供租赁及商业管理服务，向关联方租赁办公用房及采购装修服务等关联交易情形，为减少和规范关联交易，公司做出如下说明和承诺：

公司实际控制人张时光、任静波出具减少和避免关联交易的承诺：

（1）本人及本人控股或控制的企业将尽量减少、避免与攸品邻里之间发生关联交易；对于能够通过市场方式与独立第三方之间发生的交易，将由攸品邻里与独立第三方进行；本人及本人控股或控制的企业不以向攸品邻里拆借，占用攸品邻里资金或采取由攸品邻里代垫款项，代偿债务等方式侵占攸品邻里资金。

（2）对于本人及本人控股或控制的企业与攸品邻里之间必须的一切交易行为，均将严格遵守市场原则，本着公平互利，等价有偿的一般原则，公平合理的进行。

（3）本人及本人控股或控制的企业与攸品邻里所发生的关联交易将以签订书面合同或协议等形式明确约定，并严格遵守有关法律、法规以及公司章程，关联交易管理制度等规定，履行各项批准程序和信息披露义务。

（4）本人及本人控股或控制的企业不通过关联交易损害攸品邻里以及攸品邻里其他股东的合法权益，如因关联交易损害攸品邻里及攸品邻里其他股东合法权益的，本人自愿承担由此造成的一切损失。

4、公司与董事、监事、高级管理人员未签订劳动合同以外的协议。

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争的承诺函》、《关于减少和避免关联交易的承诺函》、《关于诚信状况的书面声明》。

以上承诺均正常履行。

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	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	10,000,000	100.00%	0.00	10,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	7,500,000	75.00%	0.00	7,500,000	75.00%
	董事、监事、高管	700,000	7.00%	0.00	700,000	7.00%
	核心员工					
总股本		10,000,000	-	0.00	10,000,000.00	-
普通股股东人数		10				

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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	泰逸投资	6,800,000	0	6,800,000	68.00%	6,800,000	0
2	轩承投资	1,200,000	0	1,200,000	12.00%	1,200,000	0
3	任静波	700,000	0	700,000	7.00%	700,000	0
4	陈懿嘉	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
5	任俊霏	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
6	张似儿	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
7	许燕芬	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
8	黄虹波	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
9	吴和平	200,000	0	200,000	2.00%	200,000	0
10	任军华	100,000	0	100,000	1.00%	100,000	0
合计		10,000,000	0	10,000,000	100.00%	10,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

任静波与任俊霏系姐妹关系；张似儿系公司股东任静波配偶张时光之姐，任静波持有轩承投资 45%的出资份额；任静波持有泰逸投资 49%的股份。

除上述关联关系外，公司现有股东间不存在其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

泰逸投资直接持有公司 6,800,000 股，占公司股本总额的 68.00%，其所享有的表决权足以对股东大会决议能产生重大影响。因此，泰逸投资为公司控股股东。

泰逸投资基本情况如下：

(1) 工商登记情况

名称：宁波泰逸投资有限公司

统一社会信用代码：91330212071473606A

企业类型：有限责任公司

住所：宁波市海曙区集士港镇集仕芯谷 1 幢 601-4 室

法定代表人：张时光

注册资本：1,000 万

成立时间：2013 年 7 月 5 日

营业期限：2013 年 7 月 5 日至 2033 年 7 月 4 日

经营范围：实业项目投资。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务】（已发须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关：宁波市海曙区市场监督管理局

(2) 泰逸投资出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	张时光	5,100,000.00	51.00
2	任静波	4,900,000.00	49.00
合 计		10,000,000.00	100.00

注：股东张时光与任静波系夫妻关系。

(二) 实际控制人情况

张时光、任静波系本公司实际控制人。

张时光，男，1973 年 8 月出生，中国国籍，拥有匈牙利共和国永久居留权，本科学历，高级经济师，毕业于中共宁波市委党校，身份证号：33022719730802****。1994 年 8 月至 2000 年 8 月，在宁波鄞县高桥镇人民政府担任秘书工办副主任；2000 年 8 月至 2001 年 3 月，在宁波市鄞州梅墟工业园区任副主任；2001 年 3 月至 2002 年 12 月，在宁波市鄞州投资创业中心任副主任；2002 年 12 月至 2007 年 5 月，在宁波市鄞州区对外经济贸易合作局任副局长；2007 年 5 月至 2017 年 2 月，在宁波世纪泰丰集团有限公司工作，自 2009 年 11 月起任董事；2016 年 6 月至 2017 年 7 月，在攸品有限任执行董事兼总经理；2017 年 7 月至今，任攸品邻里董事长兼总经理。

任静波，女，1975 年 4 月出生，中国国籍，拥有匈牙利共和国永久居留权，大专学历，身份证号：33022719750410****。2007 年 11 月至 2011 年 3 月，在宁波杰马德机械工具有限公司任董事；2013 年 8 月至 2017 年 7 月，在攸品有限工作，历任职员、执行董事兼总经理、监事。2017 年 7 月至今，在攸品邻里任董事兼副总经理。

报告期内公司实际控制人未发生变化。

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

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率%
					起始日期	终止日期	
1	信用贷款	浙江泰隆商业银行股份有限公司宁波鄞州支行	银行	2,980,000.00	2019年12月9日	2020年12月3日	8.0256
合计	-	-	-	2,980,000.00	-	-	-

张时光、沈旭波为公司子公司宁波攸联商业管理有限公司提供担保，金额为 625.00 万元，担保期间为 2019 年 12 月 4 日至 2021 年 12 月 4 日，截至 2019 年 12 月 31 日，宁波攸联商业管理有限公司实际取得借款 298.00 万元。

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	
张时光	董事长、总经理	男	1973 年 8 月	本科	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
任静波	董事、副总经理	女	1975 年 4 月	大专	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
陈懿嘉	董事、董事会秘书	女	1994 年 8 月	本科	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
张似儿	董事	女	1971 年 5 月	大专	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	否
任俊霏	董事	女	1973 年 3 月	大专	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	否
周蕾蕾	监事会主席、职工代表监事	女	1984 年 4 月	本科	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
任军华	监事	男	1980 年 4 月	高中	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	否
史行子	监事	男	1975 年 5 月	大专	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
李雷	副总经理	男	1967 年 7 月	硕士	2019 年 3 月 12 日	2020 年 7 月 12 日	是
李莉娜	财务总监	女	1983 年 4 月	本科	2017 年 7 月 13 日	2020 年 7 月 12 日	是
董事会人数:							5
监事会人数:							3
高级管理人员人数:							5

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:

任静波与张时光系夫妻关系;任静波与任俊霏系姐妹关系;张似儿与张时光系姐弟关系;张似儿系公司实际控制人之一任静波配偶张时光姐姐;任俊霏系公司实际控制人之一张时光配偶任静波姐姐;任静波持有泰逸投资 49%的股份,张时光持有泰逸投资 51%的股份。张时光、任静波系公司实际控制人。

除上述关系外,不存在其他关联关系。

(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
任静波	董事、副总经理	700,000	0	700,000	7.00%	0
陈懿嘉	董事、董事会秘书	200,000	0	200,000	2.00%	0
张似儿	董事	200,000	0	200,000	2.00%	0
任俊霏	董事	200,000	0	200,000	2.00%	0
任军华	监事	100,000	0	100,000	1.00%	0
合计	-	1,400,000	0	1,400,000	14.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
李雷	投资拓展部经理	新任	副总经理	任职

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√适用 ☐不适用

李雷，男，1967年7月生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码33022719670705****，本科学历。1985年8月至2010年8月曾就职于宁波市古林职业高级中学，担任校长职位。2010年8月至2011年7月，就职于宁波东钱湖旅游学校，担任校长职位。2011年7月至2013年8月，就职于宁波泰丰亚联投资有限公司。2013年8月至2019年3月，在宁波攸品邻里商业管理股份有限公司担任投资拓展部经理，2019年3月至今，在宁波攸品邻里商业管理股份有限公司担任副总经理。

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	13	27
财务人员	6	8
销售人员	10	9

生产人员	63	55
员工总计	92	99

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	27	28
专科	35	41
专科以下	29	29
员工总计	92	99

(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

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

股份公司成立以来，按照国家有关法律、法规规范运行，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公司公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等对公司章程进行修订，逐步建立起符合股份公司要求的法人治理结构，建立了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间相互协调和相互制衡的机制，为公司高效经营提供了制度保证。

公司于2017年7月13日召开创立大会，选举产生了公司第一届董事会成员、第一届监事会非职工监事成员，审议通过了《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》等议案；公司于同日召开的第一届董事会第一次会议选举产生了公司董事长，并聘任了总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书；审议通过了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等；同日召开的第一届监事会第一次会议选举产生了公司监事会主席。基本建立了符合股份有限公司要求的公司治理结构。

公司董事会共5名成员，张时光任董事长。公司现任董事均根据《公司章程》规定选举产生，符合《公司法》及相关法律法规关于任职资格的要求。2017年7月13日，公司第一届董事会第一次会议审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》。

公司监事会共3名成员，其中，1名职工代表监事由职工大会选举产生，与其他监事组成的公司监事会能够较好的履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监管职责，保证公司治理合法合规。

2017年度，股份公司共召开过2次股东大会、2次董事会、1次监事会，上述会议召开均符合《公司法》、《公司章程》的规定，三会的议事程序、表决方式、决议内容及签署均合法合规、真实有效，所作决议及记录内容完备、合法有效。

2017年8月1日，股份公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司治理机制讨论与评估的议案》、《关于公司股票在宁波股权交易中心终止挂牌的议案》、《关于提请召开公司2017年第一次临时股东大会的议案》、《关于公司使用闲置资金进行短期理财事项的议案》和《关于公司报告期后关联交易的议案》。同时，全体董事对公司现有治理机制能否给所有股东提供合适的保护以及能否保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利进行了充分的讨论，并对公司的关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况进行了讨论。经过讨论，公司董事会对公司治理机制执行情况评估结果如下：

股份公司成立后，公司依据《公司法》等法律法规已通过制定公司章程、三会议事规则、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等办法，健全了公司的投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设，完善了公司的各项决策制度，健全了公司治理机制。

公司的治理机制对股东的知情权、参与权、质询权和表决权的保护主要体现在：首先，公司治理机制的健全有效地规范了公司的运行，股东通过股东大会对公司的重大决策起决定作用，从公司发展的角度实现了对股东的参与权及表决权的保护。其次，公司治理机制中，三会互相牵制，监事会也对公司董事会及高管的决策起到了监督作用，保证公司股东的利益不被侵害。再次，在公司章程中具体明确了股东知情权及质询权，当股东相关权利受到侵害时可运用司法程序来保护自己的利益。公司治理机制科学合理地保证了股东权的发挥，并从以上三方面给其权益予以保护。

在未来将继续加强对董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作方面的培训，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权及表决权；通过发挥监事会的作用，督促股东、董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的相关规定，各尽其职，勤勉、忠诚的履行义务，以进一步加强公司的规范化管理，保证公司股东的合法权益。

公司已制定了规范的关联交易制度，履行情况规范，公司制定了基本涵盖其主要经营活动的内部控制制度，该制度能及时通过书面发文或内部网络公布等方式，让员工充分了解，公司具体业务经营活动的内部控制措施和程序执行情况良好。

报告期内，公司建立了年报信息披露重大差错责任追究制度。

报告期内，公司依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，公司治理符合相关法规的要求。

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

公司的治理机制符合《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统相关规范性文件的要求，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《信息披露事务管理制度》等，治理制度均履行了内部流程，经过表决通过，给予了公司所有股东充分的话语权，同时公司建立了多种渠道加强与各股东的沟通。董事会经过评估认为，公司的治理机制能够有效给所有股东提供合适的保护和平等的权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均严格按照有关法律、法规及《公司章程》等要求召开三会进行审议，保证做到真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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	8	1、2019年3月12日，公司召开第一届董事会第十二次会议，审议通过了《关于聘任李雷为公司副总经理的议案》； 2、2019年3月28日，公司召开第一届董事会第十三次会议，审议通过了《拟购买土地使用权》议案； 3、2019年4月17日，公司召开第一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于对外投资设立全资子公司》议案；

		4、2019年4月25日，公司召开第一届董事会第十五次会议，审议通过了《2018年度董事会工作报告》议案、《2018年度总经理工作报告》议案、《关于<2018年年度财务报告>批准报出》议案、《2018年年度报告及摘要》议案、《2018年度利润分配方案》议案、《2018年度财务决算报告》议案、《2019年度财务预算报告》议案、《关于续聘公司2019年度财务报告审计机构》议案、审议通过《关于董事会2018年度公司治理机制执行情况的自我评估报告》议案、审议通过《关于预计公司2019年度日常性关联交易》议案、审议通过《关于会计政策变更》议案、《关于2019年度使用闲置资金购买理财产品》议案、《关于补充确认关联交易》议案、《关于召开公司2018年年度股东大会》议案； 5、2019年7月8日，公司召开第一届董事会第十六次会议，审议通过了《关于对外投资设立全资子公司》议案； 6、2019年7月23日，公司召开第一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对外投资设立控股子公司》议案； 7、2019年8月22日，公司召开第一届董事会第十八次会议，审议通过了《2019年半年度报告的议案》议案、《关于公司会计政策变更》议案； 8、2019年9月20日，公司召开第一届董事会第十九次会议，审议通过了《关于修改经营范围并相应修订<公司章程>》议案、《关于召开2019年第二次临时股东大会》议案。
监事会	2	1、2019年4月25日，公司召开第一届监事会第四次会议，审议通过了《2018年度监事会工作报告》议案、《2018年年度报告及摘要》议案、《2018年度利润分配方案》议案、《2018年度财务决算报告》议案、《2019年度财务预算报告》议案、《关于续聘公司2019年度财务报告审计机构》议案、《关于预计公司2019年度日常性关联交易》议案、《关于会计政策变更》议案； 2、2019年8月22日，公司召开第一届监事会第五次会议，审议通过了《2019年半年度报告》议案、《关于公司会计政策变更》议案。

股东大会	3	1、2019年4月12日，公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《拟购买土地使用权》议案； 2、2019年5月15日，公司召开2018年年度股东大会，审议通过了《2018年度董事会工作报告》议案、《2018年度监事会工作报告》议案、《2018年年度报告及摘要》议案、《2018年度利润分配方案》议案、《2018年度财务决算报告》议案、《2019年度财务预算报告》议案、《关于续聘公司2019年度财务报告审计机构》议案、《关于预计公司2019年度日常性关联交易》议案、《关于会计政策变更》议案、《关于2019年度使用闲置资金购买理财产品》议案、《关于补充确认偶发性关联交易》议案； 3、2019年10月9日，公司召开2018年第二次临时股东大会，审议通过了《关于修改经营范围并相应修订<公司章程>》议案。
------	---	---

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

2019年历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序均符合《公司法》、《公司章程》等情形，决议内容及签署合法合规，真实有效。

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

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他公司相分开，具有独立、完整的业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

(一) 业务独立性

股份公司独立从事《企业法人营业执照》核定的经营范围中的业务，业务独立于股份公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。股份公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与股份公司不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

(二) 资产独立性

股份公司是由攸品有限整体变更设立，攸品有限的净资产已全部折股为股份公司的股份或计入资本公积金，股份公司的一切资产（包括但不限于债权债务、知识产权等）均由股份公司承继。股份公司合法拥有与经营相关的设施设备资产的所有权或使用权，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，相关资产正在办理由攸品有限变更为股份公司更名登记手续，产权清晰。股份公司不存

在为股东及其关联方违规提供担保的情形，不存在资产、资金被股东非法占用而损害公司利益的情形，符合相关法律法规的规定。

（三） 人员独立性

股份公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》等规定的程序由股东大会、董事会选举或聘任，不存在未经股份公司董事会和股东大会的人事任免决定。股份公司的总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬及缴纳社保费用，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取报酬。

（四） 财务独立性

公司建立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了健全的会计核算体系，制定了完善的财务管理制度以及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司具有独立的银行账户，并依法独立纳税。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司能够根据生产经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况。

（五） 机构独立性

公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与股东单位混合经营、合署办公的情形。公司设立后公司依据《公司法》和《公司章程》建立了规范的股东大会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，制订了相应的议事规则；公司根据业务和管理的需要，设置了相应的经营管理机构；各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构设置及运作方面相互独立，不存在控制与被控制关系。

（三） 对重大内部管理制度的评价

公司已按现代企业管理制度的要求并针对自身特点建立了一套规范合理的内部控制制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《财务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等，涵盖了公司战略决策、技术研发、销售管理、人力资源管理、财务会计等公司营运活动的所有环节，并在公司各个层面得到了有效执行。公司对会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度进行了自我检查和评价，尚未发现公司内部管理制度存在重大缺陷。

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司已建立年度报告重大差错责任追究制度。

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，公司信息披露负责人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	中汇会审[2020]1847 号
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	中国杭州钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层
审计报告日期	2020 年 4 月 24 日
注册会计师姓名	邵明亮、魏玲
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	3 年
会计师事务所审计报酬	231,800.00 元

审计报告正文：

审 计 报 告

中汇会审[2020]1847号

宁波攸品邻里商业管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了宁波攸品邻里商业管理股份有限公司(以下简称攸品邻里公司)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年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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,公允反映了攸品邻里公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司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,我们独立于攸品邻里公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相

信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

攸品邻里公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2019年年报报告中涵盖的信息，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，管理层负责评估攸品邻里公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算攸品邻里公司、终止运营或别无其他现实的选择。

攸品邻里公司治理层(以下简称治理层)负责监督攸品邻里公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就攸品邻里公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·杭州

中国注册会计师：邵明亮
中国注册会计师：魏玲

报告日期：2020 年 4 月 24 日

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
流动资产：			
货币资金	五(一)	8,886,727.95	24,082,159.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	7,004,737.13	10,269,139.92
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	五(三)	3,943,621.83	892,237.99
应收款项融资			
预付款项	五(四)	4,341,323.94	3,689,585.89
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(五)	6,453,598.80	7,023,773.41
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	五(六)	3,264,026.05	512,626.21
流动资产合计		33,894,035.70	46,469,523.29
非流动资产：			
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	五(七)	3,503,765.48	2,791,575.04
在建工程	五(八)	-	5,139,563.49

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五(九)	85,298.74	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十)	67,491,888.18	16,271,376.31
递延所得税资产	五(十一)	4,380,117.37	4,581,596.53
其他非流动资产	五(十二)	2,292,000.00	792,000.00
非流动资产合计		77,753,069.77	29,576,111.37
资产总计		111,647,105.47	76,045,634.66
流动负债：			
短期借款	五(十三)	2,990,629.47	-
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(十四)	44,277,551.47	23,113,733.68
预收款项	五(十五)	24,093,640.44	19,842,534.07
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(十六)	1,727,172.15	1,600,676.41
应交税费	五(十七)	3,333,435.66	3,328,160.87
其他应付款	五(十八)	27,413,484.13	15,599,240.10
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			
流动负债合计		103,835,913.32	63,484,345.13
非流动负债：			
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		103,835,913.32	63,484,345.13
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五(十九)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(二十)	48,553.56	48,553.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(二十一)	1,578,299.61	764,789.14
一般风险准备			
未分配利润	五(二十二)	546,719.30	2,380,134.32
归属于母公司所有者权益合计		12,173,572.47	13,193,477.02
少数股东权益		-4,362,380.32	-632,187.49
所有者权益合计		7,811,192.15	12,561,289.53
负债和所有者权益总计		111,647,105.47	76,045,634.66

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(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
流动资产：			
货币资金		4,774,132.90	19,517,851.01
交易性金融资产		7,004,737.13	10,269,139.92
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	十三(一)	1,729,484.94	643,662.93

应收款项融资			
预付款项		771,472.27	2,862,566.67
其他应收款	十三(二)	39,921,444.62	12,060,855.41
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			
流动资产合计		54,201,271.86	45,354,075.94
非流动资产：			
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	十三(三)	4,335,000.00	3,510,000.00
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		3,321,959.09	2,624,812.82
在建工程			1,481,425.88
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		85,298.74	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,848,314.56	14,731,514.97
递延所得税资产		3,902,951.99	4,321,937.48
其他非流动资产		792,000.00	792,000.00
非流动资产合计		32,285,524.38	27,461,691.15
资产总计		86,486,796.24	72,815,767.09
流动负债：			
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		22,539,042.65	22,262,108.20

预收款项		14,665,866.32	16,724,701.31
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,267,984.73	1,471,744.49
应交税费		2,804,505.62	3,218,300.31
其他应付款		19,377,847.35	11,442,467.90
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			
流动负债合计		60,655,246.67	55,119,322.21
非流动负债：			
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		60,655,246.67	55,119,322.21
所有者权益：			
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		48,553.56	48,553.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,578,299.61	764,789.14
一般风险准备			
未分配利润		14,204,696.40	6,883,102.18
所有者权益合计		25,831,549.57	17,696,444.88
负债和所有者权益合计		86,486,796.24	72,815,767.09

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入	五(二十三)	85,783,478.01	53,145,005.11
其中：营业收入		85,783,478.01	53,145,005.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		91,119,094.04	55,663,976.10
其中：营业成本	五(二十三)	76,996,796.88	46,464,910.36
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	五(二十四)	432,282.34	299,738.43
销售费用	五(二十五)	3,646,318.84	999,763.01
管理费用	五(二十六)	9,903,610.97	7,830,741.76
研发费用			
财务费用	五(二十七)	140,085.01	68,822.54
其中：利息费用		137,937.22	
利息收入		64,359.89	49,537.75
加：其他收益	五(二十八)	1,709,206.94	800,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五(二十九)	111,818.62	807,409.08
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）	五(三十)	-130,589.96	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五(三十一)		-267,626.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,645,180.43	-1,179,188.60
加：营业外收入	五(三十二)	1,682,786.48	3,152,409.77
减：营业外支出	五(三十三)	21,266.39	286,041.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,983,660.34	1,687,180.07
减：所得税费用	五(三十四)	2,916,437.04	2,379,733.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,900,097.38	-692,553.88
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）		-4,900,097.38	-692,553.88
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）		-3,880,192.83	-2,632,187.49
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,019,904.55	1,939,633.61
六、其他综合收益的税后净额			
（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			
七、综合收益总额		-4,900,097.38	-692,553.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,019,904.55	1,939,633.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,880,192.83	-2,632,187.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.10	0.19
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.10	0.19

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	十三(四)	67,187,127.76	51,011,446.23
减：营业成本	十三(四)	50,323,302.60	38,522,289.08
税金及附加		336,967.45	286,353.98
销售费用		1,830,208.68	781,845.37
管理费用		6,556,582.43	6,613,031.18
研发费用			
财务费用		2,694.49	67,654.49
其中：利息费用			
利息收入		53,677.76	43,896.67
加：其他收益		1,439,613.28	800,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十三(五)	111,818.62	807,409.08
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）		28,490.66	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-197,021.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,717,294.67	6,150,659.42
加：营业外收入		1,478,890.47	3,142,032.77
减：营业外支出		17,153.83	286,041.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,179,031.31	9,006,651.09
减：所得税费用		3,043,926.62	2,564,049.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,135,104.69	6,442,601.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填		8,135,104.69	6,442,601.47

列)			
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
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			
六、综合收益总额		8,135,104.69	6,442,601.47
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
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		93,505,974.79	66,499,608.75
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		3,017.17	
收到其他与经营活动有关的现金	五(三十五)1	25,843,337.02	13,318,247.12
经营活动现金流入小计		119,352,328.98	79,817,855.87
购买商品、接受劳务支付的现金		70,247,540.42	41,622,559.31
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		11,847,904.70	8,463,741.77
支付的各项税费		6,320,521.08	3,454,552.38
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十五)2	21,998,738.38	9,131,492.86
经营活动现金流出小计		110,414,704.58	62,672,346.32
经营活动产生的现金流量净额		8,937,624.40	17,145,509.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		376,221.41	538,269.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			500.00
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	五(三十五)3	16,000,000.00	101,000,000.00
投资活动现金流入小计		16,376,221.41	101,538,769.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,565,988.95	18,246,396.90
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	五(三十五)4	13,000,000.00	101,000,000.00
投资活动现金流出小计		48,565,988.95	119,246,396.90
投资活动产生的现金流量净额		-32,189,767.54	-17,707,627.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000.00	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		150,000.00	
取得借款收到的现金		2,980,000.00	

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五(三十五)5	11,600,000.00	3,200,000.00
筹资活动现金流入小计		14,730,000.00	5,200,000.00
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		127,307.75	
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(三十五)6	7,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		7,627,307.75	
筹资活动产生的现金流量净额		7,102,692.25	5,200,000.00
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		-16,149,450.89	4,637,881.81
加：期初现金及现金等价物余额		23,009,642.94	18,371,761.13
六、期末现金及现金等价物余额		6,860,192.05	23,009,642.94

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
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		68,792,893.32	61,199,042.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,788,643.02	12,345,456.84
经营活动现金流入小计		86,581,536.34	73,544,499.01
购买商品、接受劳务支付的现金		43,460,791.41	33,296,880.04
支付给职工以及为职工支付的现金		9,074,869.28	7,528,367.93
支付的各项税费		5,631,128.12	3,413,463.06
支付其他与经营活动有关的现金		17,120,040.05	7,333,423.38
经营活动现金流出小计		75,286,828.86	51,572,134.41
经营活动产生的现金流量净额		11,294,707.48	21,972,364.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		376,221.41	538,269.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	500.00
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		36,379,651.86	101,000,000.00
投资活动现金流入小计		36,755,873.27	101,538,769.16

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,173,249.50	12,797,560.81
投资支付的现金		825,000.00	3,510,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		55,750,068.33	107,130,000.00
投资活动现金流出小计		63,748,317.83	123,437,560.81
投资活动产生的现金流量净额		-26,992,444.56	-21,898,791.65
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		-15,697,737.08	73,572.95
加：期初现金及现金等价物余额		18,445,334.08	18,371,761.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,747,597.00	18,445,334.08

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(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	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				733,632.64		2,099,725.82	-632,187.49	12,249,724.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-				31,156.50		280,408.50	-	311,565.00
前期差错更正	-	-	-	-	-				-		-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-				-		-	-	-
其他	-	-	-	-	-						-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				764,789.14		2,380,134.32	-632,187.49	12,561,289.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									813,510.47		-	-	-4,750,097.38
											1,833,415.02	3,730,192.83	
（一）综合收益总额									-		-	-	-4,900,097.38
											1,019,904.55	3,880,192.83	
（二）所有者投入和减少资本									-		-	150,000.00	150,000.00
1．股东投入的普通股									-		-	150,000.00	150,000.00
2．其他权益工具持有者投入									-		-	-	-

资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额									-		-	-	-
4. 其他											-	-	-
（三）利润分配									813,510.47		-813,510.47	-	-
1. 提取盈余公积									813,510.47		-813,510.47	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-				-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
（六）其他													

四、本期末余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				1,578,299.61		546,719.30	- 4,362,380.32	7,811,192.15
---------	---------------	---	---	---	-----------	--	--	--	--------------	--	------------	-------------------	--------------

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益												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	少数股东权益	
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				89,372.49		804,352.36	-	10,942,278.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-				-		-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-				-		-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-				-		-	-	-
其他	-	-	-	-	-				-		-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				89,372.49		804,352.36	-	10,942,278.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-				644,260.15		1,295,373.46	-632,187.49	1,307,446.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-				-		1,939,633.61	- 2,632,187.49	-692,553.88
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-				-		-	2,000,000.00	2,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-				-		-	2,000,000.00	2,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入	-	-	-	-	-				-		-	-	-

资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-				-		-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-				-		-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-				644,260.15		-644,260.15	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-				644,260.15		-644,260.15	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-								
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-								
4. 其他	-	-	-	-	-								
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-								
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-								
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-								
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-								
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-								
6. 其他	-	-	-	-	-								
（五）专项储备	-	-	-	-	-								
1. 本期提取	-	-	-	-	-								
2. 本期使用	-	-	-	-	-								
（六）其他													

四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				733,632.64		2,099,725.82	-632,187.49	12,249,724.53
----------	---------------	---	---	---	-----------	--	--	--	------------	--	--------------	-------------	---------------

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

(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	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				733,632.64		6,602,693.68	17,384,879.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-				31,156.50		280,408.50	311,565.00
前期差错更正	-	-	-	-	-				-		-	-
其他	-	-	-	-	-				-		-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				764,789.14		6,883,102.18	17,696,444.88
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									813,510.47		7,321,594.22	8,135,104.69
(一) 综合收益总额									-		8,135,104.69	8,135,104.69
(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									813,510.47		-813,510.47	-
1. 提取盈余公积									813,510.47		-813,510.47	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				1,578,299.61		14,204,696.40	25,831,549.57

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	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				89,372.49		804,352.36	10,942,278.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-				-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-				-		-	-
其他	-	-	-	-	-				-		-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				89,372.49		804,352.36	10,942,278.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									644,260.15		5,798,341.32	6,442,601.47
(一) 综合收益总额									-		6,442,601.47	6,442,601.47
(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									644,260.15		-644,260.15	-
1. 提取盈余公积									644,260.15		-644,260.15	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的 分配												

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	48,553.56				733,632.64		6,602,693.68	17,384,879.88

法定代表人：张时光

主管会计工作负责人：李莉娜

会计机构负责人：李莉娜

宁波攸品邻里商业管理股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

宁波攸品邻里商业管理股份有限公司(以下简称公司或本公司) 系在宁波攸品邻里商业管理有限公司(以下简称攸品有限)的基础上整体变更设立,于2013年8月5日在宁波市鄞州区市场监督管理局登记注册,取得统一社会信用代码9133021207490968XE号企业法人营业执照。公司注册地:宁波市鄞州区钟公庙街道贸城西路157号1B09室。法定代表人:张时光。公司现有注册资本为人民币1,000.00万元,总股本为1,000.00万股,每股面值人民币1.00元。公司股票于2018年2月6日在全国股转系统挂牌公开转让,证券代码为872604。

攸品有限成立时注册资本为人民币 200.00 万元,注册资本实收情况业经宁波汇兴会计师事务所(普通合伙)于 2013 年 8 月 2 日出具汇兴验字[2013]1623 号验资报告验证。股东出资情况如下:

股东名称	出资方式	出资金额(元)	实缴出资额(元)
宁波泰逸投资有限公司	货币出资	2,000,000.00	2,000,000.00

2015 年 4 月 20 日,根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定,注册资本由人民币 200.00 万元增至人民币 500.00 万元,攸品有限新增注册资本人民币 300.00 万元,均由宁波泰逸投资有限公司认缴出资。本次增资完成后,攸品有限的出资情况如下:

股东名称	出资方式	出资金额(元)	实缴出资额(元)
宁波泰逸投资有限公司	货币出资	5,000,000.00	2,000,000.00

2016 年 6 月 18 日,宁波泰逸投资有限公司决定将在攸品有限的 75.00 万元出资(未实缴出资),以人民币 30.00 万元转让给宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业(有限合伙)。同日,根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定,注册资本由人民币 500.00 万元增至人民币 800.00 万元,攸品有限新增注册资本 300.00 万元,其中宁波泰逸投资有限公司认缴人民币 255.00 万元,宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业(有限合伙)认缴人民币 45.00 万元。本次股权转让、增资完成后,攸品有限的出资情况如下:

股东名称	出资方式	出资金额(元)	实缴出资额（元）
宁波泰逸投资有限公司	货币出资	6,800,000.00	2,000,000.00
宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业(有限合伙)	货币出资	1,200,000.00	-
合 计		8,000,000.00	2,000,000.00

2017年4月28日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，全体股东一致同意注册资本由人民币800.00万增加到人民币1,000.00万，新增注册资本200.00万元，由股东任静波以人民币70.00万元认缴70.00万元注册资本；张似儿以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；任俊霏以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；许燕芬以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；黄虹波以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；吴和平以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；陈懿嘉以人民币60.00万元认缴20.00万元注册资本，其中40.00万元计入资本公积；任军华以人民币30.00万元认缴10.00万元注册资本，其中20.00万元计入资本公积。

2017年5月，公司全体股东补足了认缴未缴的注册资本，2017年5月27日，宁波市海曙诚联会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（诚联验字（2017）049号）就上述出资情况进行了审验。经审验确认，截至2017年5月24日止，攸品有限已收到各股东缴纳的出资共计1,060.00万元，其中出资额800.00万元（包含前期未实缴部分），剩余260.00万元计入资本公积，股东的出资方式为货币资金。

本次增加注册资本完成后，攸品有限的出资情况如下：

股东名称	出资方式	认缴出资额(元)	出资比例(%)	实缴出资额（元）
宁波泰逸投资有限公司	货币资金	6,800,000.00	68.00	6,800,000.00
宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业(有限合伙)	货币资金	1,200,000.00	12.00	1,200,000.00
任静波	货币资金	700,000.00	7.00	700,000.00
张似儿	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00
任俊霏	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00
许燕芬	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00
黄虹波	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00
吴和平	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00

股东名称	出资方式	认缴出资额(元)	出资比例(%)	实缴出资额(元)
陈懿嘉	货币资金	200,000.00	2.00	200,000.00
任军华	货币资金	100,000.00	1.00	100,000.00
合 计		10,000,000.00	100.00	10,000,000.00

2017年6月26日，攸品有限召开股东会，决议决定公司进行整体改制，整体变更为股份公司；同意以经审计后的公司净资产 10,048,553.56 元为基础，按 1.004855356:1 的比例折合为股份公司 10,000,000 股股本，每股面值 1 元，净资产中溢价部分的人民币 48,553.56 元计入资本公积，攸品有限全体股东作为股份公司的发起人，持股比例不变。2017年7月13日，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（中汇会验[2017]4092号）。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构。公司下设运营、工程、财务、行政等主要职能部门。

本公司属房地产业。经营范围为：商业管理；物业管理；酒店管理；公寓经营管理；停车场经营管理；市场经营管理；房屋租赁、房地产信息咨询；企业管理咨询；园林绿化管理咨询；广告服务；商务信息咨询、企业营销策划（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报表及财务报表附注已于 2020 年 4 月 24 日经公司董事会会议批准对外报出。

（二）合并范围

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司共 7 家，详见附注七“在子公司中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 3 家，注销和转让 0 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对固定资产折旧、收入确认、政府补助等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三(十三)、附注三(二十)和附注三(二十一)等相关说明。

(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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 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

本公司及境内子公司采用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

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所

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与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并, 合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和, 与合并中取得的净资产账面价值的差额, 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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资, 在取得原股权之日与合并方与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确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动, 应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益, 由于被投资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的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日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; 对于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, 首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核, 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。

如果在购买日或合并当期期末, 因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值, 或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值, 合并当期期末, 公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的, 则视同在购买日发生, 进行追溯调整, 同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整; 自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整, 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;(4)一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并财务报表中,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;购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益,由于被投资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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理(即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三(十二)“长期股

股权投资”或本附注三(八)“金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3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。

(八) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融

资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(二十)的收入确认方法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

本公司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类为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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1)以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①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；②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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，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。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融

资产：①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。②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。

该类金融资产在初始确认后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，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。

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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。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)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，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，可以将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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(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、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同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

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(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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续

计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。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。

2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(八)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3)财务担保合同

财务担保合同，是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。

不属于上述 1)或 2)情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(八)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(二十)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4)以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3)情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4)权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转

入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)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。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，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。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

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)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(九)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注三(八)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具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，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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，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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

(九) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值[包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等]。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十) 应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(八)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

(十一) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(八)5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	(1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2)因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3)员工备用金、代扣代缴款项。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项

(十二) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1)同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2)非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权

投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；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前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费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；不满足上述前提的非货币性资产交换，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。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1)成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2)权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其

他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

(1)权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的,处置后的剩

余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2)成本法核算下的长期股权投资的处置

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管

理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折 旧 方 法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	平 均 年 限 法	3-10	5	9.50-31.67
运输工具	平 均 年 限 法	4	5	23.75
电子及其他设备	平 均 年 限 法	3-10	5	9.50-31.67

说明：

(1)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。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

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

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2)本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时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。

5. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十五) 借款费用

借款费用，包括借款利息、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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

2. 借款费用资本化期间

(1)当同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使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已经开始。

(2)暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3)停止资本化：当所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，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

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，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，

计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，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。

(十六) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限

制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	3.00

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十七) 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和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(九)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其

中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得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。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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金),按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 收入

1. 收入的总确认原则

(1)销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认:1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;2)公司既没有保留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时。

(2)提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、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),采用完工百分比法确认提供劳务收入,并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(3)让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4)建造合同

1)建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2)固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3)确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4)当期未完成的建造合同，按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入，确认当期合同收入；按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用，确认当期合同费用。当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入，确认为当期合同收入；按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用，确认当期合同费用。

5)资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

商铺租赁收入，按照有关租赁合同或协议约定的租赁面积及单价，按照使用时间计算确认收入，对于存在免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按照直线法或者其他更合理的方法进行分摊。

商务服务费收入，按照商业服务合同约定的面积及单价，按照服务时间计算确认收入。

(二十一) 政府补助

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

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

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(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余额，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。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取

得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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。

确认递延所得税资产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。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，转回减记的金额。

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

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

(二十三) 租赁

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(十三)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1)出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2)承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将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。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采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十四) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的

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

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

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

6. 递延所得税资产

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

7. 所得税

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

8. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘

用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(九)“公允价值”披露。

(二十五) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	本次变更经公司第一届第二十三次董事会审议通过。	[注 1]
财务报表格式要求变化	本次变更经公司第一届第十八次董事会审议通过。	[注 2]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(二十五)3、4 之说明。

[注 2]财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《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，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目

列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 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

(1)合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	24,082,159.87	24,082,159.87	-
交易性金融资产	不适用	10,269,139.92	10,269,139.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	不适用	-
应收账款	892,237.99	892,237.99	-
预付款项	3,689,585.89	3,689,585.89	-
其他应收款	6,608,353.41	7,023,773.41	415,420.00
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他流动资产	10,781,766.13	512,626.21	-10,269,139.92
流动资产合计	46,054,103.29	46,469,523.29	415,420.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
非流动资产：			
固定资产	2,791,575.04	2,791,575.04	-
在建工程	5,139,563.49	5,139,563.49	-
长期待摊费用	16,271,376.31	16,271,376.31	-
递延所得税资产	4,685,451.53	4,581,596.53	-103,855.00
其他非流动资产	792,000.00	792,000.00	-
非流动资产合计	29,679,966.37	29,576,111.37	-103,855.00
资产总计	75,734,069.66	76,045,634.66	311,565.00
流动负债：			
应付账款	23,113,733.68	23,113,733.68	-
预收款项	19,842,534.07	19,842,534.07	-
应付职工薪酬	1,600,676.41	1,600,676.41	-
应交税费	3,328,160.87	3,328,160.87	-
其他应付款	15,599,240.10	15,599,240.10	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
流动负债合计	63,484,345.13	63,484,345.13	-
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	63,484,345.13	63,484,345.13	-
所有者权益：			
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	-
资本公积	48,553.56	48,553.56	-
盈余公积	733,632.64	764,789.14	31,156.50
未分配利润	2,099,725.82	2,380,134.32	280,408.50
归属于母公司所有者权益合计	12,881,912.02	13,193,477.02	311,565.00
少数股东权益	-632,187.49	-632,187.49	-
所有者权益合计	12,249,724.53	12,561,289.53	311,565.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债和所有者权益总计	75,734,069.66	76,045,634.66	311,565.00

(2)母公司资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	19,517,851.01	19,517,851.01	-
交易性金融资产	不适用	10,269,139.92	10,269,139.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	不适用	-
应收账款	643,662.93	643,662.93	-
预付款项	2,862,566.67	2,862,566.67	-
其他应收款	11,645,435.41	12,060,855.41	415,420.00
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他流动资产	10,269,139.92	-	-10,269,139.92
流动资产合计	44,938,655.94	45,354,075.94	415,420.00
非流动资产：			
长期股权投资	3,510,000.00	3,510,000.00	-
固定资产	2,624,812.82	2,624,812.82	-
在建工程	1,481,425.88	1,481,425.88	-
长期待摊费用	14,731,514.97	14,731,514.97	-
递延所得税资产	4,425,792.48	4,321,937.48	-103,855.00
其他非流动资产	792,000.00	792,000.00	-
非流动资产合计	27,565,546.15	27,461,691.15	-103,855.00
资产总计	72,504,202.09	72,815,767.09	311,565.00
流动负债：			
应付账款	22,262,108.20	22,262,108.20	-
预收款项	16,724,701.31	16,724,701.31	-
应付职工薪酬	1,471,744.49	1,471,744.49	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应交税费	3,218,300.31	3,218,300.31	-
其他应付款	11,442,467.90	11,442,467.90	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
流动负债合计	55,119,322.21	55,119,322.21	-
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	55,119,322.21	55,119,322.21	-
所有者权益：			
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	-
资本公积	48,553.56	48,553.56	-
盈余公积	733,632.64	764,789.14	31,156.50
未分配利润	6,602,693.68	6,883,102.18	280,408.50
所有者权益合计	17,384,879.88	17,696,444.88	311,565.00
负债和所有者权益总计	72,504,202.09	72,815,767.09	311,565.00

4. 首次执行新金融工具准则调整信息

(1) 本公司金融资产在首次执行日按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类

和计量结果对比如下：

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	24,082,159.87	摊余成本	24,082,159.87
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	7,500,591.40	摊余成本	7,916,011.40
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求)	-
交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益(交易性)	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	10,269,139.92
证券投资	摊余成本(持有至到期)	10,269,139.92	摊余成本	-

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类债务工具)	-	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求)	-
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类权益工具)	-	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)	-
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-

(2)本公司金融资产在首次执行日原账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新账面价值的调节表:

项 目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019年1月1日)
摊余成本				
货币资金				
按原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	24,082,159.87			24,082,159.87
应收款项				
按原CAS22列示的余额	7,500,591.40			
重新计量: 预期信用损失准备			415,420.00	
按新CAS22列示的余额				7,916,011.40
证券投资——摊余成本				
按原CAS22列示的余额	10,269,139.92			
减: 转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新CAS22)		-10,269,139.92		
按新CAS22列示的余额				-
以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				

项 目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
按原 CAS22 列示的 余额和按新 CAS22 列示的余额	-	10,269,139.92		10,269,139.92

(3)本公司在首次执行日原金融资产减值准备期末金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表:

计量类别	按原金融工具 准则计提损失 准备	重分类	重新计量	按新金融工具 准则 计提信用损失 准备
贷款和应收款项(原 CAS22)/以摊余成本计量的金融资产(新 CAS22)				
应收款项				
其中: 应收账款	46,959.89	-	-	46,959.89
其他应收 款	785,092.29	-	-415,420.00	369,672.29
总计	832,052.18	-	-415,420.00	416,632.18

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税[注]	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额： 电费收入；租赁收入（2017年5月1日后取得的新项目）；商务服务收入；租赁收入（2017年5月1日前取得的老项目）	16%、13%、 10%、 9%、6%、5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]根据财政部、国家税务总局下发的财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》和财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，公司出租其2016年4月30日前取得的老项目，采用5%税率简易计税；公司出租其2016年4月30日后取得的新项目，在2019年4

月 1 日前税率为 10%，2019 年 4 月 1 日后税率为 9%。

(二) 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），子公司宁海攸品邻里商业管理有限公司可享受所得税税收优惠政策为：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行存款	6,860,192.05	23,009,642.94
其他货币资金	2,026,535.90	1,072,516.93
合 计	8,886,727.95	24,082,159.87

2. 期末货币资金除其他货币资金中公司开具保函的保证金及利息 2,026,535.90 元外，不存在其他使用受限情况。

(二) 交易性金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,004,737.13	10,269,139.92
其中：债务工具投资	-	-

项 目	期末数	期初数
权益工具投资	-	-
其他	7,004,737.13	10,269,139.92
合 计	7,004,737.13	10,269,139.92

2. 其他说明

期末理财产品余额包括光大阳光现金宝 7,003,736.20 元和资金余额 1,000.93 元。根据光大阳光现金宝集合资产管理计划说明书,投资目标为:在不影响委托人证券交易正常进行的前提下,本集合计划为委托人资金账户当中的闲置资金提供增值服务;本集合计划由中国证券登记结算有限公司注册登记和托管,保证本集合计划拥有较高的流动性;本集合计划主要投资于银行存款及其他低风险短期投资工具,追求收益的安全性,属于低风险的投资品种。收益分配约定为每个自然季度末对本分红收益期的已确认收益以现金分红的方式进行一次性分配。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	4,151,180.87
账面余额小计	4,151,180.87
减: 坏账准备	207,559.04
账面价值合计	3,943,621.83

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	4,151,180.87	100.00	207,559.04	5.00	3,943,621.83
合 计	4,151,180.87	100.00	207,559.04	5.00	3,943,621.83

续上表:

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	939,197.88	100.00	46,959.89	5.00	892,237.99
合 计	939,197.88	100.00	46,959.89	5.00	892,237.99

3. 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	4,151,180.87	207,559.04	5.00

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	4,151,180.87	207,559.04	5.00

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	46,959.89	160,599.15	-	-	207,559.04
小 计	46,959.89	160,599.15	-	-	207,559.04

5. 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波世纪百联超市有限公司	711,246.98	1 年以内	17.13	35,562.35
宁波新线电影有限公司	383,968.36	1 年以内	9.25	19,198.42
宁波惠家超市有限公司东钱湖分公司	350,664.91	1 年以内	8.45	17,533.25
宁波威迪斯健身有限公司海曙芦港分公司	296,518.75	1 年以内	7.14	14,825.94
宁波文化广场教育投资有限公司	270,977.39	1 年以内	6.53	13,548.87

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末 余额合计数的比 例(%)	坏账准备期末余 额
小 计	2,013,376.39		48.50%	100,668.83

(四) 预付款项

1. 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,315,165.59	99.40	3,689,585.89	100.00
1-2年	26,158.35	0.60	-	-
合 计	4,341,323.94	100.00	3,689,585.89	100.00

2. 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末 余额合计数的比 例(%)	未结算原因
龙湖物业服务集团有限公司杭州分公司	1,500,000.00	1 年以内	34.55	预付租金
宁海县城投集团有限公司	903,915.85	1 年以内	20.82	预付租金
宁波市鄞州区市场发展投资有限公司	577,418.66	1 年以内	13.30	预付租金
宁波市海曙区高桥镇高桥村股份经济合作社	334,909.54	1 年以内	7.71	预付租金
宁波市海曙区集士港镇横港村股份经济合作社	221,959.46	1 年以内	5.11	预付租金
小 计	3,538,203.51		81.49	

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(五) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应 收 利息	-	-	-	-	-	-
应 收	-	-	-	-	-	-

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
股利						
其他应收款	6,793,261.90	339,663.10	6,453,598.80	7,393,445.70	369,672.29	7,023,773.41
合计	6,793,261.90	339,663.10	6,453,598.80	7,393,445.70	369,672.29	7,023,773.41

2. 其他应收款

(1)按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	1,273,261.90
1-2 年	1,720,000.00
2-3 年	3,300,000.00
4-5 年	500,000.00
账面余额小计	6,793,261.90
减：坏账准备	339,663.10
账面价值小计	6,453,598.80

(2)按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金及保证金	6,736,880.00	7,381,040.00
备用金	35,280.00	-
代扣代缴款项	21,101.90	12,405.70
账面余额小计	6,793,261.90	7,393,445.70
减：坏账准备	339,663.10	369,672.29
账面价值小计	6,453,598.80	7,023,773.41

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	369,672.29	-	-	369,672.29

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-30,009.19	-	-	-30,009.19
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	339,663.10	-	-	339,663.10

本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据:

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的依据、输入值、假设等信息详见附注八(二)信用风险。

(4)期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	-	-	-
低信用风险组合	6,793,261.90	339,663.10	5.00
关联方组合	-	-	-
小 计	6,793,261.90	339,663.10	5.00

(5)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	369,672.29	-30,009.19	-	-	339,663.10

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
小 计	369,672.29	-30,009.19	-	-	339,663.10

(6)期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
宁波市鄞州区市场发展投资有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	2-3 年	44.16	150,000.00
华缘新材料股份有限公司	押金及保证金	1,000,000.00	1-2 年	14.72	50,000.00
宁波市嵩江商业管理有限公司	押金及保证金	600,000.00	1-2 年	8.83	30,000.00
宁波东钱湖景福旅游投资有限公司	押金及保证金	500,000.00	4-5 年	7.36	25,000.00
高桥村股份经济合作社	押金及保证金	500,000.00	1 年以内	7.36	25,000.00
小 计	-	5,600,000.00	-	82.43	280,000.00

(六) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税额	-	-	-	509,609.04	-	509,609.04
预缴其他税金	-	-	-	3,017.17	-	3,017.17
预缴企业所得税	4,660.60	-	4,660.60	-	-	-
预缴增值税	59,569.36	-	59,569.36	-	-	-
增值税留抵税额	3,199,796.09	-	3,199,796.09	-	-	-
合 计	3,264,026.05	-	3,264,026.05	512,626.21	-	512,626.21

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	3,503,765.48	2,791,575.04
固定资产清理	-	-
合 计	3,503,765.48	2,791,575.04

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	其他	处置或报废	其他	
(1) 账面原值							
机器设备	1,263,708.98	526,228.72	-	-	-	-	1,789,937.70
运输工具	7,894.87	800,000.00	-	-	7,894.87	-	800,000.00
电子及其他设备	3,019,212.17	171,433.37	-	-	1,472,679.80	-	1,717,965.74
小 计	4,290,816.02	1,497,662.09	-	-	1,480,574.67	-	4,307,903.44
(2) 累计折旧		计提					
机器设备	4,473.60	293,904.78	-	-	-	-	298,378.38
运输工具	6,591.23	80,075.55	-	-	7,500.13	-	79,166.65
电子及其他设备	1,488,176.15	394,337.49	-	-	1,455,920.71	-	426,592.93
小 计	1,499,240.98	768,317.82	-	-	1,463,420.84	-	804,137.96
(3) 账面价值							
机器设备	1,259,235.38						1,491,559.32
运输工具	1,303.64						720,833.35
电子及其他设备	1,531,036.02						1,291,372.81
小 计	2,791,575.04						3,503,765.48

[注]期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 14,611.12 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(八) 在建工程

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	-	-	-	5,139,563.49	-	5,139,563.49

2. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
高桥 u-park 项目	-	-	-	3,463,962.85	-	3,463,962.85
惠风装修工程	-	-	-	833,009.71	-	833,009.71
东钱湖项目装修费	-	-	-	270,270.27	-	270,270.27
宁海四季邻里街区装修	-	-	-	194,174.76	-	194,174.76
惠风公区装修方案设计	-	-	-	157,281.55	-	157,281.55
零星工程	-	-	-	220,864.35	-	220,864.35
小 计	-	-	-	5,139,563.49	-	5,139,563.49

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入长期待摊费用	期末余额
高桥 u-park 项目	49,282,184.00	3,463,962.85	41,779,043.57	45,243,006.42	-
惠风装修工程	9,061,346.00	833,009.71	7,211,104.96	8,044,114.67	-
东钱湖项目装修费	615,000.00	270,270.27	280,841.75	551,112.02	-
宁海四季邻里街区装修	300,000.00	194,174.76	154,427.18	348,601.94	-
小 计	59,258,530.00	4,761,417.59	49,425,417.46	54,186,835.05	-

续上表：

工程名称	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
高桥 u-park 项目	91.80	100.00	-	-	-	自筹
惠风装修工程	88.77	100.00	-	-	-	自筹

工程名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
东钱湖项目装修费	89.61	100.00	-	-	-	自筹
宁海四季邻里街区装修	116.20	100.00	-	-	-	自筹
小 计	-	-	-	-	-	

(3)期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 无形资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值							
软件	-	99,056.60	-	-	-	-	99,056.60
(2) 累计摊销		计提	其他		处置	其他	
软件	-	13,757.86	-	-	-	-	13,757.86
(3) 账面价值							
软件	-						85,298.74

[注]本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 0.00%。

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
装修费	16,271,376.31	55,069,337.67	3,848,825.80	-	67,491,888.18	-

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	350,198.97	87,549.75	353,527.28	88,381.82
未抵扣亏损	279,706.84	69,926.71	279,706.84	69,926.71
合 计	629,905.81	157,476.46	633,234.12	158,308.53

2. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

(1)互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的递延所得税资产或负债余额
免租期租赁成本及收入的所得税影响	4,222,640.91	16,890,563.64	4,423,288.00	17,693,152.00

(2)递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

项 目	期末互抵金额	期初互抵金额
免租期租赁收入暂时性差异	2,593,253.64	1,211,189.96

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	197,023.17	63,104.90
可抵扣亏损	19,860,178.43	5,430,287.49
合 计	20,057,201.60	5,493,392.39

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2023	5,428,547.85	5,430,287.49	-
2024	14,431,630.58	-	-
小 计	19,860,178.43	5,430,287.49	

(十二) 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
收藏画	792,000.00	792,000.00
预付工程款	1,500,000.00	-
合 计	2,292,000.00	792,000.00

(十三) 短期借款

类别	期末数	期初数
保证借款	2,980,000.00	-
未到期支付应付利息	10,629.47	-
合 计	2,990,629.47	-

(十四) 应付账款**1. 明细情况**

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	37,751,580.14	17,190,222.53
1—2 年	3,103,405.30	4,008,272.68
2—3 年	1,507,327.56	1,203,697.33
3 年以上	1,915,238.47	711,541.14
合 计	44,277,551.47	23,113,733.68

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
宁波东钱湖景福旅游投资有限公司	5,582,221.15	其中 1-2 年 1,222,327.56, 2-3 年 1,222,327.56, 3-4 年 1,203,697.33, 4-5 年 711,541.14; 商铺有 5 年免租期, 但账面按会计准则, 计提相关租金
宁波市鄞州投资创业开发建设有限公司	4,131,064.04	其中 1-2 年 1,550,224.63; 商铺有 1.5 年免租期, 但账面按会计准则, 计提相关租金
宁波市鄞州区邱隘镇人民政府	1,146,328.11	其中 1-2 年 45,853.11; 商铺有 1.5 年免租期, 但账面按会计准则, 计提相关租金
宁波市鄞州区慈善总会	570,000.00	其中 1-2 年 285,000.00, 2-3 年 285,000.00; 系尚未支付的攸品慈善扶贫基金
小 计	11,429,613.30	

(十五) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	24,090,336.25	19,842,534.07
1—2 年	3,304.19	-
合 计	24,093,640.44	19,842,534.07

2. 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(十六) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,553,333.98	11,326,887.89	11,204,878.32	1,675,343.55
(2)离职后福利—设定提存计划	47,342.43	579,820.74	575,334.57	51,828.60
(3)辞退福利	-	92,207.29	92,207.29	-
合 计	1,600,676.41	11,998,915.92	11,872,420.18	1,727,172.15

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	1,547,438.51	9,753,623.65	9,652,932.01	1,648,130.15
(2)职工福利费	-	1,114,734.19	1,092,234.19	22,500.00
(3)社会保险费	5,895.47	344,960.05	347,022.12	3,833.40
其中：医疗保险费	-	306,771.77	303,988.77	2,783.00
工伤保险费	2,270.51	15,415.24	16,635.35	1,050.40
生育保险费	3,624.96	22,773.04	26,398.00	-
(4)住房公积金	-	113,570.00	112,690.00	880.00
小 计	1,553,333.98	11,326,887.89	11,204,878.32	1,675,343.55

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	44,748.47	559,824.04	554,531.11	50,041.40
(2)失业保险费	2,593.96	19,996.70	20,803.46	1,787.20

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
小 计	47,342.43	579,820.74	575,334.57	51,828.60

(十七) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	907,910.80	145,385.39
城市维护建设税	33,453.63	13,716.10
企业所得税	2,306,353.63	3,137,016.28
印花税	23,695.69	7,936.80
教育费附加	14,336.41	6,128.35
地方教育附加	9,557.62	4,085.55
残疾人保障金	1,520.00	1,800.00
代扣代缴个人所得税	36,607.88	12,092.40
合 计	3,333,435.66	3,328,160.87

(十八) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	27,413,484.13	15,599,240.10
合 计	27,413,484.13	15,599,240.10

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	20,059,441.48	12,348,193.55
往来款	7,300,000.00	3,200,000.00
其他	54,042.65	51,046.55
小 计	27,413,484.13	15,599,240.10

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
宁波鑫大投资咨询有限公司	500,000.00	押金保证金
宁波市隆发消防工程有限公司	284,598.20	押金保证金
宁波橙知教育信息咨询有限公司	121,162.00	押金保证金
浙江泰隆商业银行股份有限公司宁波分行	120,000.00	押金保证金
小 计	1,025,760.20	-

(3)金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
宁波红帮商业管理有限公司	7,300,000.00	往来款
泰岳(宁波)酒店管理有限公司	530,000.00	押金保证金
宁波文化广场教育投资有限公司	500,000.00	押金保证金
宁波鑫大投资咨询有限公司	500,000.00	押金保证金
宁波世纪百联超市有限公司	439,898.00	押金保证金
北京洪恩家园社教育科技有限公司	430,000.00	押金保证金
小 计	9,699,898.00	

(十九) 股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00

(二十) 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	48,553.56	-	-	48,553.56

(二十一) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	764,789.14	813,510.47	-	1,578,299.61

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

2019 年度，母公司按照本期实现净利润的 10.00%提取法定盈余公积 813,510.47 元。

(二十二) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	2,099,725.82	804,352.36
加：年初未分配利润调整	280,408.50	-
调整后本年年初余额	2,380,134.32	804,352.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,019,904.55	1,939,633.61
减：提取法定盈余公积	813,510.47	644,260.15
期末未分配利润	546,719.30	2,099,725.82

2. 调整期初未分配利润明细

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 280,408.50 元。

(二十三) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	85,783,478.01	76,996,796.88	53,145,005.11	46,464,910.36

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商务服务业	85,783,478.01	76,996,796.88	53,145,005.11	46,464,910.36

3. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
租赁	70,083,724.26	68,061,292.19	42,981,339.30	40,453,685.70
商务服务	15,699,753.75	8,935,504.69	10,163,665.81	6,011,224.66
小 计	85,783,478.01	76,996,796.88	53,145,005.11	46,464,910.36

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
泰岳(宁波)酒店管理有限公司	1,885,323.29	2.20
三江购物俱乐部股份有限公司	1,762,479.10	2.05
宁波鑫大投资咨询有限公司	1,649,811.59	1.92
宁波世纪百联超市有限公司	1,507,237.19	1.76
宁波正言豪商业管理有限公司	1,366,930.91	1.59
小 计	8,171,782.08	9.52

(二十四) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	174,474.34	118,412.23
教育费附加	79,363.68	50,992.75
地方教育附加	45,358.93	33,995.15
印花税	113,925.39	78,378.30
残保金	19,160.00	17,960.00
合 计	432,282.34	299,738.43

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十五) 销售费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	1,640,477.12	807,243.02

项 目	本期数	上年数
业务招待费	155,803.61	143,174.53
广告费和业务宣传费	1,285,834.37	39,998.53
差旅费	700.31	9,346.93
招标代理费	382,816.80	-
办公费	106,847.05	-
其 他	73,839.58	-
合 计	3,646,318.84	999,763.01

(二十六) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	5,008,341.01	3,662,871.18
中介咨询服务费	863,133.48	1,166,697.89
业务招待费	1,847,775.47	1,461,321.46
房租物业费	402,709.58	532,364.30
办公费	1,274,546.09	387,017.68
差旅费	30,401.49	259,785.36
折旧摊销	400,101.26	216,837.53
其他	76,602.59	143,846.36
合 计	9,903,610.97	7,830,741.76

(二十七) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	137,937.22	-
减：利息收入	64,359.89	49,537.75
手续费支出	66,507.68	118,360.29
合 计	140,085.01	68,822.54

(二十八) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/ 与收益相关	计入本期非经常 性损益的金额
增值税加计抵减额	379,533.90	-	与收益相关	-
小规模纳税人未达起征点增值税免 税额	46,160.24	-	与收益相关	-
姜山政府社区商贸中心发展补助	5,000.00	-	与收益相关	5,000.00
2018年度批发零售业改造提升试点 奖励	278,000.00	-	与收益相关	278,000.00
2018 年度招商引资考核奖励	512.80	-	与收益相关	512.80
2018 年商贸流通业政策项目奖励	150,000.00	-	与收益相关	150,000.00
2018年小微企业创业创新基地示范 专项	700,000.00	-	与收益相关	700,000.00
潘火街道商贸流通政策奖励	150,000.00	-	与收益相关	150,000.00
2017年度小微企业创业创新空间载 体建设补助资金	-	800,000.00	与收益相关	-
合 计	1,709,206.94	800,000.00		1,283,512.80

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(三十八)“政府补助”之说明。

(二十九) 投资收益

项 目	本期数	上年数
理财产品投资收益	111,818.62	807,409.08

(三十) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	-160,599.15	-
其他应收款坏账损失	30,009.19	-
合 计	-130,589.96	-

(三十一) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-	-267,626.69

(三十二) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	43,600.00	2,197,000.00	43,600.00
违约金收入	1,639,186.48	945,032.77	1,639,186.48
其他	-	10,377.00	-
合 计	1,682,786.48	3,152,409.77	1,682,786.48

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
鄞州区实体商业转型升级试点资金	-	30,000.00	与收益相关
钟公庙街道 2017 年经济发展奖励政策兑现	-	300,000.00	与收益相关
鄞州区企业利用多层次资本市场发展专项资金	-	950,000.00	与收益相关
钟公庙街道 2018 年经济发展奖励政策兑现	43,600.00	417,000.00	与收益相关
企业参与利用多层次资本市场专项资金	-	500,000.00	与收益相关
小 计	43,600.00	2,197,000.00	

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(三十八)“政府补助”之说明。

(三十三) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	-	285,000.00	-
非流动资产毁损报废损失	17,153.83	1,041.10	17,153.83
赔偿金	4,112.32	-	4,112.32
其他	0.24	-	0.24
合 计	21,266.39	286,041.10	21,266.39

(三十四) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	2,760,853.91	3,664,228.07
递延所得税费用	201,479.16	-1,284,494.12
2018 年度所得税调整	-45,896.03	-
合 计	2,916,437.04	2,379,733.95

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	-1,983,660.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	-495,915.07
调整以前期间所得税的影响	-45,896.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	422,785.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-434.91
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,280,250.67
所得税减免优惠的影响	-306,625.73
其他	62,272.46
所得税费用	2,916,437.04

(三十五) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到的利息收入	60,340.92	49,537.75
收到的营业外收入	1,639,186.48	955,409.77
收到的往来款	22,816,696.82	9,316,299.60
收到的政府补助	1,327,112.80	2,997,000.00
合 计	25,843,337.02	13,318,247.12

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
费用性支出	6,501,010.42	4,146,069.97
支付的手续费	66,507.68	118,360.29
支付的营业外支出	4,112.32	-
支付的往来款	14,477,107.96	4,567,062.60
支付的保函保证金	950,000.00	300,000.00
合 计	21,998,738.38	9,131,492.86

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
银行理财产品到期收到的现金	16,000,000.00	101,000,000.00

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
购买银行理财产品支付的现金	13,000,000.00	101,000,000.00

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到子公司少数股东的财务资助款	11,600,000.00	3,200,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
归还子公司少数股东的财务资助款	7,500,000.00	-

(三十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-4,900,097.38	-692,553.88
加: 资产减值准备	-	267,626.69
信用减值损失	130,589.96	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	768,317.82	181,568.90
无形资产摊销	13,757.86	-

项 目	本期数	上年数
长期待摊费用摊销	3,848,825.80	1,511,185.99
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)	-	-
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	17,153.83	1,041.10
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	137,937.22	-
投资损失(收益以“－”号填列)	-111,818.62	-807,409.08
净敞口套期损失(收益以“－”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	201,479.16	-1,284,494.12
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)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-6,968,956.05	-5,783,427.59
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	15,800,434.80	23,751,971.54
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	8,937,624.40	17,145,509.55
(2)现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,860,192.05	23,009,642.94
减：现金的期初余额	23,009,642.94	18,371,761.13
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	-16,149,450.89	4,637,881.81

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1)现金	6,860,192.05	23,009,642.94
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	6,860,192.05	23,009,642.94
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2)现金等价物	-	-

项 目	期末数	期初数
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3)期末现金及现金等价物余额	6,860,192.05	23,009,642.94
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	-	-

[注]现金流量表补充资料的说明：

2019 年度现金流量表中现金期末数为 6,860,192.05 元，2019 年 12 月 31 日资产负债表
中货币资金期末数为 8,886,727.95 元，差额 2,026,535.90 元，系现金流量表现金期末数扣除
了不符合现金及现金等价物标准的保函保证金及利息 2,026,535.90 元。

2018 年度现金流量表中现金期末数为 23,009,642.94 元，2018 年 12 月 31 日资产负债表
中货币资金期末数为 24,082,159.87 元，差额 1,072,516.93 元，系现金流量表现金期末数扣除
了不符合现金及现金等价物标准的保函保证金及利息 1,072,516.93 元。

(三十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,026,535.90	保函保证金及利息

(三十八) 政府补助

补助项目	初始确认年 度	初始确认金 额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
增值税加计抵减额	2019 年度	379,533.90	其他收益	其他收益	379,533.90
小规模纳税人未达起 征点增值税免税额	2019 年度	46,160.24	其他收益	其他收益	46,160.24
姜山政府社区商贸中 心发展补助	2019 年度	5,000.00	其他收益	其他收益	5,000.00
2018 年度批发零售 业改造提升试点奖励	2019 年度	278,000.00	其他收益	其他收益	278,000.00
2018 年度招商引资 考核奖励	2019 年度	512.80	其他收益	其他收益	512.80
2018 年商贸流通业 政策项目奖励	2019 年度	150,000.00	其他收益	其他收益	150,000.00
2018 年小微企业创 业创新基地示范专项	2019 年度	700,000.00	其他收益	其他收益	700,000.00
潘火街道商贸流通政 策奖励	2019 年度	150,000.00	其他收益	其他收益	150,000.00
钟公庙街道 2018 年 经济发展奖励政策兑	2019 年度	43,600.00	营业外收入	营 业 外 收 入	43,600.00

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
现					
合 计		-			1,752,806.94

(1)根据财政部、税务总局、海关总署下发的 2019 年第 39 号《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，公司本期享受进项税额加计扣除 379,533.90 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(2)根据财政部、税务总局下发的财税[2019]13 号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，子公司宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司本期享受增值税免税优惠政策 46,160.24 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(3)根据鄞州工业园区管委会、姜山镇人民政府下发的姜政[2019]1 号《2019 年促进经济发展若干意见》，本期收到姜山镇政府社区商贸中心发展补助 5,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(4)根据鄞州区商务局下发的鄞商局[2018]140 号《鄞州区批发零售业改造提升试点资金使用管理办法》，本期收到补贴 278,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(5)根据宁波市海曙区人民政府望春街道办事处下发的《望春街道办事处关于宁波攸品邻里商业管理股份有限公司 2018 年度招商引资考核结果的通知》，本期收到补贴 512.80 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(6)根据鄞州区商务局下发的《2019 年鄞州区商贸流通业发展扶持专项资金使用管理办法》，本期收到钟公庙街道资金补贴 150,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(7)根据宁波市财政局下发的甬财政[2019]612 号《关于下达 2019 年度第四批小微企业创新创业基地示范专项资金的通知》，本期收到补贴 700,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(8)根据鄞州区商务局下发的《2019 年鄞州区商贸流通业发展扶持专项资金使用管理办法》，本期收到潘火街道资金补贴 150,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(9)根据宁波市钟公庙街道党工委、钟公庙街道办事处下发的钟委〔2018〕26号《关于促进钟公庙街道2018年经济发展的若干意见》，本期收到实体商业转型升级奖励43,600.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

其他原因引起的合并范围的变动

1. 以直接设立或投资等方式增加的子公司(指通过新设、派生分立等非合并收购方式增加的子公司)

2019年4月，母公司出资设立宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司（以下简称海曙攸品邻里公司）。该公司于2019年4月23日完成工商设立登记，注册资本为人民币50.00万元，其中母公司认缴出资人民币50.00万元，占其注册资本的100.00%，实际出资0.00万元，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，海曙攸品邻里公司的净资产为-2,830,464.85元，成立日至期末的净利润为-2,830,464.85元。

2019年7月，母公司出资设立宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司（以下简称潘火攸品公司）。该公司于2019年7月15日完成工商设立登记，注册资本为人民币50.00万元，其中母公司认缴出资人民币50.00万元，占其注册资本的100.00%，实际出资50.00万元，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，潘火攸品公司的净资产为327,987.70元，成立日至期末的净利润为-172,012.30元。

2019年8月，母公司与宁波咪停网络科技有限公司、自然人董道靖共同出资设立宁波咪停攸享网络科技有限公司（以下简称咪停攸享公司）。该公司于2019年8月2日完成工商设立登记，注册资本为人民币100.00万元，其中母公司认缴出资人民币65.00万元，占其注册资本的65.00%，实际出资32.50万元，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2019年12月31日，咪停攸享公司的净资产为228,464.53元，成立日至期末的净利润为-246,535.47元。

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
宁波海曙攸品电子商务有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	批发和零售业	100.00	-	设立
宁海攸品邻里商业管理有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	租赁和商务服务业	100.00	-	设立
宁波攸联商业管理有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	租赁和商务服务业	60.00	-	设立
宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	租赁和商务服务业	100.00	-	设立
宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	租赁和商务服务业	100.00	-	设立
宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	租赁和商务服务业	100.00	-	设立
宁波咪停攸享网络科技有限公司	一级	浙江宁波	浙江宁波	信息传输、软件和信息技术服务业	65.00	-	设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
宁波攸联商业管理有限公司	40.00	-3,793,905.42	-	-4,426,092.91
宁波咪停攸享网络科技有限公司	35.00	-86,287.41	-	63,712.59

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波攸联商业管理有限公司	7,588,293.29	46,299,337.08	53,887,630.37	64,952,862.65	-	64,952,862.65
宁波咪停攸享网络科技有限公司	1,851,731.66	6,228.84	1,857,960.50	1,629,495.97	-	1,629,495.97

续上表：

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波攸联商业管理有限公司	5,090,069.31	5,158,278.86	10,248,348.17	11,828,816.89	-	11,828,816.89
宁波咪停攸享网络科技有限公司	-	-	-	-	-	-

续上表：

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波攸联商业管理有限公司	11,919,752.98	-9,484,763.56	-9,484,763.56	-5,302,532.77
宁波咪停攸享网络科技有限公司	58,716.66	-246,535.47	-246,535.47	-1,238,909.26

续上表：

子公司名称	上年数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波攸联商业管理有限公司	1,414,036.04	-6,580,468.72	-6,580,468.72	-4,421,347.54
宁波咪停攸享网络科技有限公司	-	-	-	-

八、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委

员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向银行借款均系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

(二) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- (1)合同付款已逾期超过 30 天。
- (2)根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- (3)债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4)债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5)预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6)其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1)发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2)债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3)债权人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。
- (4)债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5)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。
- (6)以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

(1)违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

(2)违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

(3)违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保物或其他信用支持的可获得性不同,违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口,来确定预期信用损失。本报告期内,预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析,识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息,如 GDP 增速等宏观经济状况,所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

(三) 流动风险

流动风险,是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测,确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务,满足本公司经营需要,并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位:人民币万元):

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债	-	-	-	-	-
应付账款	4,427.76	-	-	-	4,427.76
其他应付款	2,741.35	-	-	-	2,741.35
金融负债和或有负债合计	7,169.11	-	-	-	7,169.11

续上表:

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债	-	-	-	-	-
应付账款	2,311.37	-	-	-	2,311.37
其他应付款	1,559.92	-	-	-	1,559.92

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债和或有负债合计	3,871.29	-	-	-	3,871.29

(四) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 93.00%(2018 年 12 月 31 日：83.83%)。

九、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比(%)
宁波泰逸投资有限公司	房地产业	浙江宁波	1,000.00	68.00	68.00

本公司的最终控制方为张时光和任静波夫妇，张时光和任静波通过宁波泰逸投资有限公司间接持有本公司 68.00%的股份，通过宁波梅山保税港区轩承投资管理合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 12.00%的股份，任静波直接持有本公司 7.00%的股份，合计持有公司 87.00%的股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七 “在子公司中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
宁波市鄞州区攸品松年教育培训中心	宁波泰逸投资有限公司直接控制的其他企业
宁波普伦祥装饰工程有限公司	张时光施加重大影响的其他企业
宁波市紫力市政园林工程有限公司	张时光之姐姐张似儿直接控制的其他企业
宁波特蚁商务管理有限公司	张时光之姐姐张似儿施加重大影响的其他企业

单位名称	与本公司的关系
宁波市年轮文化发展有限公司	张时光施加重大影响的其他企业
宁波首座电子商务有限公司	宁波泰逸投资有限公司直接控制的其他企业
宁波红帮商业管理有限公司	重要子公司之少数股东
沈旭波	重要子公司之少数股东的实际控制人

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
宁波普伦祥装饰工程有限公司	装修款	协议价	-	270,270.27
宁波首座电子商务有限公司	工艺品	协议价	185,000.00	-
合 计			185,000.00	270,270.27

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
宁波市鄞州区攸品松年教育培训中心	租赁收入	协议价	-	105,677.14
宁波市鄞州区攸品松年教育培训中心	商务服务收入	协议价	12,068.20	17,114.00
宁波特蚁商务管理有限公司	租赁收入	协议价	-	105,441.91
宁波特蚁商务管理有限公司	商务服务收入	协议价	-	14,412.48
宁波市年轮文化发展有限公司	租赁收入	协议价	994.34	1,990.48
宁波市年轮文化发展有限公司	商务服务收入	协议价	3,116.80	3,837.16
合 计			16,179.34	248,473.17

2. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张时光、沈旭波	宁波攸联商业管理有限公司	625.00 万元	2019-12-04	2021-12-04	否

[注]截至 2019 年 12 月 31 日, 宁波攸联商业管理有限公司实际取得借款 298.00 万元。

3. 关联方资金拆借

关联方名称	期初余额	本期借款金额	本期偿还金额	期末余额
拆入				
宁波红帮商业管理有限公司	3,200,000.00	11,600,000.00	7,500,000.00	7,300,000.00

4. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	10.00	10.00
在本公司领取报酬人数	7.00	7.00
报酬总额(万元)	131.96	103.05

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1)应收账款					
	宁波市鄞州区攸品松年教育培训中心	107,038.73	5,351.94	106,971.13	5,348.56
(2)预付款项					
	宁波首座电子商务有限公司	70,000.00	-	-	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
其他应付款			
	宁波市年轮文化发展有限公司	10,000.00	10,000.00
	宁波市紫力市政园林工程有限公司	-	13,394.00
	宁波红帮商业管理有限公司	7,300,000.00	3,200,000.00

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第 1 年	59,481,060.71	47,928,062.09
资产负债表日后第 2 年	60,863,721.30	50,539,660.43
资产负债表日后第 3 年	54,074,572.26	51,674,057.18
以后年度	480,110,000.81	464,531,154.20
合 计	654,529,355.08	614,672,933.90

1. 公司于 2014 年 6 月 20 日与宁波市海曙区集士港镇董家桥村经济合作社签订商铺租赁合同，约定租入董家桥村商铺，租用面积共 7,791.48 平方米，租赁期共 20 年，自 2014 年 7 月 1 日起至 2034 年 6 月 30 日止。

2. 公司于 2014 年 1 月 15 日与宁波市海曙区集士港镇人民政府签订商铺租赁合同，约定租入井亭社区沿街商铺，租用面积共 12,770.00 平方米，租赁期共 20 年，第一期商铺交付面积 2,841.61 平方米，自 2014 年 1 月 15 日起至 2034 年 1 月 14 日止。根据 2014 年 12 月 30 日补充合同协定，公司把集士港井亭社区沿街商铺第二期交付的广盛路 724 号(面积 23.40 平方米)用于电信机房；春华路 1541 号(面积 95.43 平方米)用于社区物业经营用房，租赁总面积由原来的 12,770.00 平方米减少为 12,651.17 平方米，租金计算基础不变。

3. 公司于 2014 年 7 月 15 日与宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处签订商铺租赁合同，约定租入金桥水岸花园沿街商铺，租用面积共 9,899.11 平方米，租赁期共 15 年，自 2014 年 7 月 15 日起至 2029 年 7 月 14 日止。

4. 公司于 2014 年 12 月 17 日与宁波东钱湖景福旅游投资有限公司签订商铺租赁合同，约定租入东钱湖郑隘菜场一层(局部)及二、三、四层，租用面积共 10,320.50 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 15 年，自 2015 年 6 月 10 日起至 2030 年 6 月 9 日。

5. 公司于 2016 年 1 月 3 日与宁波市鄞州区人民政府钟公庙街道办事处签订商铺租赁合同，约定租入长丰丽江苑小区的临街店铺，租用面积共 4,978.29 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 15 年，自 2016 年 3 月 20 日至 2031 年 3 月 19 日止。

6. 公司于 2016 年 4 月 20 日与宁波市鄞州区人民政府钟公庙街道办事处签订商铺租赁合同，约定租入长丰景苑小区的临街店铺，租用面积共 7,543.28 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 15 年，自 2016 年 8 月 1 日至 2031 年 7 月 31 日止。

7. 公司于 2016 年 4 月 12 日与宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处签订商铺租赁合同, 约定租入东方丽都沿街商铺, 租用面积共 13,141.20 平方米, 交付之日起即为起租日, 租赁期共 15 年, 自 2016 年 5 月 11 日至 2031 年 5 月 10 日止。

8. 公司于 2017 年 4 月 1 日与宁波市海曙区集士港镇人民政府签订商铺租赁合同, 约定租入卖面桥小区沿街商铺, 租用面积共 3,089.29 平方米, 交付之日起即为起租日, 租赁期共 15 年, 自 2017 年 4 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日止。

9. 公司于 2017 年 4 月 15 日与宁波市鄞州区邱隘镇人民政府签订商铺租赁合同, 约定租入田郑家园邻里中心, 租用面积共 5,000 平方米, 交付之日起即为起租日, 租赁期共 15 年, 自 2017 年 4 月 15 日至 2032 年 4 月 14 日止。

10. 公司于 2017 年 6 月 1 日与宁波市海曙区集士港镇人民政府签订商铺租赁合同, 约定租入广昇新村沿街商铺, 租用面积共 3,388.48 平方米, 合同签订之日即为起租日, 租期共 15 年, 自 2017 年 6 月 1 日至 2032 年 5 月 31 日止。

11. 公司于 2017 年 9 月 29 日与宁波市鄞州区姜山镇人民政府签订商铺租赁合同, 约定租入曙升花苑小区配套用房, 租用面积共 7,686.54 平方米, 合同签订之日即为起租日, 租期共 10 年, 自 2017 年 9 月 29 日至 2027 年 9 月 28 日止。

公司于 2019 年 2 月 22 日与子公司宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司、宁波市鄞州区姜山镇人民政府签订三方协议, 约定将原租赁合同全部权利、义务转让给子公司宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司, 合同自签订之日起生效。

12. 公司于 2017 年 9 月 29 日与宁波市鄞州区姜山镇人民政府签订商铺租赁合同, 约定租入明东花苑小区配套用房, 租用面积共 9,784.60 平方米。合同签订之日即为起租日, 其中小区北侧配套用房 (6,396.58 平方米) 按道路实际开通之日 2019 年 1 月 1 日为起租日。租期共 10 年, 自 2017 年 9 月 29 日至 2027 年 9 月 28 日止。

公司于 2019 年 2 月 22 日与子公司宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司、宁波市鄞州区姜山镇人民政府签订三方协议, 约定将原租赁合同全部权利、义务转让给子公司宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司, 合同自签订之日起生效。

13. 公司于 2017 年 12 月 14 日与宁波市鄞州区市场发展投资有限公司签订商铺租赁合同, 预定租入惠风西路菜市场邻里中心, 租用面积共 20,979.24 平方米, 交付之日起即为起租日 (截至 2017 年 12 月 31 日尚未交付), 租赁期共 15 年。

14. 公司于 2016 年 11 月 1 日与宁波泰联商业投资管理有限公司签订房屋租赁合同, 约定租入位于宁波市鄞州区钱湖北路 399 号 401 室的房屋, 租赁面积为 925.00 平方米, 年租

金为 294,150.00 元，租赁期共 5 年，自 2016 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日止。

15.公司于 2018 年 4 月 10 日与宁波市海曙区双杨股份经济合作社、宁波海曙博祥资产管理有限公司签订丽园北路 755 号商务大楼租赁补充合同，约定租入银润豪景商务广场分社丽园北路 755 号商务大楼，租用面积共 20,477.79 平方米，交付之日即为起租日，租期共 4 年，自 2018 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 14 日止。

16.子公司宁波攸联商业管理有限公司于 2018 年与华缘新材料股份有限公司签订商铺租赁合同，约定租入海曙区高桥工业区学院路 788 号用房，租用面积共 43,149.28 平方米，交付之日即为起租日，租期共 15 年，自 2018 年 8 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止。

17.子公司宁海攸品邻里商业管理有限公司于 2018 年 5 月 21 日与宁海县城投集团有限公司签订商铺租赁合同，约定租入宁海县夏景花园、春景花园、秋景花园小区配套用房，租用面积共 6,776.88 平方米，合同签订之日即为起租日，租期共 5.5 年，自 2018 年 5 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日止。

18.子公司宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司于 2019 年与宁波市鄞州区潘火街街道曹隘股份经济合作社签订龙湖净菜市场租赁合同，租用面积共 2000 平方米，交付之日即为起租日，租期共 10.5 年，包括 0.5 年的免租期，自 2019 年 9 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日止。

19.公司于 2019 年 1 月 10 日与宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司签订商铺租赁合同，约定租入青枫雅苑的临街店铺，租用面积共 4345.35 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 10 年，自 2019 年 1 月 10 日至 2029 年 1 月 9 日止。

20.公司于 2019 年 6 月 1 日与宁波市鄞州区咸祥镇人民政府签订商铺租赁合同，约定租入咸祥镇竹山祥苑的店铺，租用面积共 3366.87 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 9 年，自 2019 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 29 日止。

21.子公司宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司于 2019 年 2 月 25 日与宁波市海曙区集士港镇横港村股份经济合作社签订商铺租赁合同，约定租入横港新家园一期的沿街店铺，租用面积共 6722 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 9.25 年，自 2019 年 2 月 25 日至 2028 年 5 月 24 日止。

22.子公司宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司于 2019 年 5 月 2 日与宁波市海曙区高桥镇高桥村股份经济合作社签订商铺租赁合同，约定租入横河家园的沿街店铺，租用面积共 5291.97 平方米，交付之日起即为起租日，租赁期共 8 年，自 2018 年 9 月 15 日至 2026 年 9 月 14 日止。

(二) 或有事项

1. 本期无未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响
2. 本期无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响
3. 其他或有负债及其财务影响

因本公司与出租方签订租赁合同，本公司作为承租方为履行合同义务向银行申请开具履约保函，出租方作为受益人，由银行给予保证，具体保函明细如下：

银行	受益人	担保方式	保函合同号	保函金额	保函到期日
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市海曙区集士港镇人民政府	保证	GC1903017 000133	300,000.00	2032/5/31
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市海曙区集士港镇人民政府	保证	GC1903017 000139	3,000,000.00	2034/1/14
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市鄞州区人民政府钟公庙街道办事处	保证	GC1903016 000073	2,000,000.00	2021/4/26
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处	保证	GC1903016 000074	2,000,000.00	2021/4/26
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市海曙区集士港镇人民政府	保证	GC1903017 000089	400,000.00	2032/3/31
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处	保证	GC1903018 000264	2,000,000.00	2021/7/2
中国银行股份有限公司宁波分行	宁波市海曙区集士港镇横港村股份经济合作社	保证	GC1903019 000079	1,000,000.00	2022/1/28
宁波银行股份有限公司	宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司	保证	05300BH20 198008	1,000,000.00	2028/9/13
宁波银行股份有限公司	宁波市鄞州区潘火街道曹隘股份经济合作社	保证	05300BH19 9H383I	2,700,000.00	2020/7/23
宁波银行股份有限公司	宁波市鄞州区潘火街道曹隘股份经济合作社	保证	05300BH19 9H327D	300,000.00	2020/7/23
合 计				14,700,000.00	

十一、资产负债表日后非调整事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

其他资产负债表日后事项说明

1、根据本公司 2020 年 2 月 13 日第一届董事会第二十一次会议决议，本公司与徐仁义、黄向荣共同投资 100.00 万元，设立司宁波攸合商业管理顾问有限公司。其中本公司出资 75.00 万元，持有该公司 75.00%股权。

2、根据本公司 2020 年 2 月 10 日第一届董事会第二十次会议决议，本公司拟以不超 550 万元的自有资金参与宁波博瑞商业管理有限公司增资扩股及集团公司相关不动产租赁项目的招投标活动。

十二、其他重要事项

前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

十三、母公司财务报表重要项目注释

以下 注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	1,820,510.46
账面余额小计	1,820,510.46
减：坏账准备	91,025.52
账面价值合计	1,729,484.94

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	1,820,510.46	100.00	91,025.52	5.00	1,729,484.94
合 计	1,820,510.46	100.00	91,025.52	5.00	1,729,484.94

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	677,539.92	100.00	33,876.99	5.00	643,662.93
合 计	677,539.92	100.00	33,876.99	5.00	643,662.93

3. 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	1,820,510.46	91,025.52	5.00

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,820,510.46	91,025.52	5.00

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	33,876.99	57,148.53	-	-	91,025.52
小 计	33,876.99	57,148.53	-	-	91,025.52

5. 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末 余额合计数的比 例(%)	坏账准备期末余 额
宁波惠家超市有限公司东钱湖分公司	350,664.91	1 年以内	19.26	17,533.25
宁波文化广场教育投资有限公司	270,977.39	1 年以内	14.88	13,548.87
宁波世纪百联超市有限公司鄞州分公司	214,116.48	1 年以内	11.76	10,705.82
宁波集禾影城有限公司	149,724.11	1 年以内	8.22	7,486.21
宁波市鄞州区攸品松年教育培训中心	107,038.73	1 年以内	5.88	5,351.94
小 计	1,092,521.62		60.00	54,626.09

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	40,147,955.72	226,511.10	39,921,444.62	12,373,005.70	312,150.29	12,060,855.41
合计	40,147,955.72	226,511.10	39,921,444.62	12,373,005.70	312,150.29	12,060,855.41

2. 其他应收款

(1)按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	32,447,955.72
1-2 年	3,900,000.00
2-3 年	3,300,000.00
4-5 年	500,000.00
账面余额小计	40,147,955.72
减：坏账准备	226,511.10
账面价值小计	39,921,444.62

(2)按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金及保证金	4,510,000.00	6,231,040.00
合并范围内往来款	35,617,733.82	6,130,000.00
代扣代缴款项	20,221.90	11,965.70
账面余额小计	40,147,955.72	12,373,005.70
减：坏账准备	226,511.10	312,150.29
账面价值小计	39,921,444.62	12,060,855.41

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	312,150.29	-	-	312,150.29
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-85,639.19	-	-	-85,639.19
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	226,511.10	-	-	226,511.10

本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据：

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的输入值、假设等信息详见附注八(二)3 预期信用损失计量的参数。

(4)期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低信用风险组合	4,530,221.90	226,511.10	5.00

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	35,617,733.82	-	-
小 计	40,147,955.72	226,511.10	0.56

(5)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	312,150.29	-85,639.19	-	-	226,511.10
小 计	312,150.29	-85,639.19	-	-	226,511.10

(6)期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
宁波攸联商业管理有限公司	往来款	26,584,301.28	1 年 以 内 23,284,301.28、1-2 年 3,300,000.00	66.22	0.00
宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司	往来款	3,547,915.00	1 年以内	8.84	0.00
宁波市鄞州区市场发展投资有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	3-4 年	7.47	150,000.00
宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司	往来款	1,400,000.00	1 年以内	3.49	0.00
宁波海曙攸品电子商务有限公司	往来款	1,325,587.82	1 年以内	3.30	0.00
宁海攸品邻里商业管理有限公司	往来款	1,030,000.00	1 年以内	2.57	0.00
小 计		36,887,804.10		91.89	150,000.00

(7)对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
宁波攸联商业管理有限公司	子公司	26,584,301.28	66.22
宁波海曙攸品邻里商业管理有限公司	子公司	3,547,915.00	8.84
宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司	子公司	1,400,000.00	3.49

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
宁波海曙攸品电子商务有限公司	子公司	1,325,587.82	3.30
宁海攸品邻里商业管理有限公司	子公司	1,030,000.00	2.57
宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司	子公司	929,929.72	2.32
宁波咪停攸享网络科技有限公司	子公司	800,000.00	1.99
小 计		35,617,733.82	88.73

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	4,335,000.00	-	4,335,000.00	3,510,000.00	-	3,510,000.00

2. 子公司情况

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
宁波海曙攸品电子商务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
宁波攸联商业管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
宁波鄞州曙东攸品邻里商业管理有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-
宁波潘火攸品邻里商业管理有限公司	-	500,000.00	-	500,000.00	-	-
宁波咪停攸享网络科技有限公司	-	325,000.00	-	325,000.00	-	-
小 计	3,510,000.00	825,000.00	-	4,335,000.00	-	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	67,187,127.76	50,323,302.60	51,011,446.23	38,522,289.08

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商务服务业	67,187,127.76	50,323,302.60	51,011,446.23	38,522,289.08

3. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
租赁	54,060,038.80	43,032,223.20	41,590,243.52	33,001,028.09
商业服务	13,127,088.96	7,291,079.40	9,421,202.71	5,521,260.99
小 计	67,187,127.76	50,323,302.60	51,011,446.23	38,522,289.08

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
宁波鑫大投资咨询有限公司	1,649,811.59	2.46
三江购物俱乐部股份有限公司	1,380,386.60	2.05
宁波正言豪商业管理有限公司	1,366,930.91	2.03
宁波文化广场教育投资有限公司	1,303,288.52	1.94
宁波海曙浦发村镇银行股份有限公司	1,218,554.89	1.81
小 计	6,918,972.51	10.29

(五) 投资收益

项 目	本期数	上年数
理财产品投资收益	111,818.62	807,409.08

十四、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-17,153.83	-

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照 国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,327,112.80	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,635,073.92	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	111,818.62	-
小 计	3,056,851.51	-
减: 所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	720,090.96	-
非经常性损益净额	2,336,760.55	-
其中: 归属于母公司股东的非经常性损益	2,311,438.68	-
归属于少数股东的非经常性损益	25,321.87	-

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定,本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下:

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	-8.04	-0.1020	-0.1020
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-26.27	-0.3331	-0.3331

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-1,019,904.55
非经常性损益	2	2,311,438.68
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-3,331,343.23
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	13,193,477.02
报告期月份数	5	12
加权平均净资产	6[注]	12,683,524.75
加权平均净资产收益率	7=1/6	-8.04%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	8=3/6	-26.27%

[注]6=4+1*0.5

(2)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-1,019,904.55
非经常性损益	2	2,311,438.68
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-3,331,343.23
期初股份总数	4	10,000,000.00
报告期月份数	5	12
发行在外的普通股加权平均数	6	10,000,000.00
基本每股收益	7=1/6	-0.1020
扣除非经常损益基本每股收益	8=3/6	-0.3331

[注]6=4

(3)稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

宁波攸品邻里商业管理股份有限公司

2020年4月24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：

董事会秘书办公室
