



置荟谷

NEEQ : 872856

上海置荟谷信息科技股份有限公司

SHANGHAI ZHIHUIGU INFORMATION TECHNOLOGY CO., LTD.

年度报告

2020

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	3
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第四节	重大事件	17
第五节	股份变动、融资和利润分配	19
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	22
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	25
第八节	财务会计报告	30
第九节	备查文件目录	75

第一节 重要提示、目录和释义

【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。

公司负责人胥雪瑾、主管会计工作负责人应佩蓉及会计机构负责人（会计主管人员）应佩蓉保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、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
是否存在未按要求披露的事项	☐ 是 ☒ 否
是否被出具非标准审计意见	☐ 是 ☒ 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
（一）持续亏损的风险	公司的业务依托于自有研发技术所建立的“办办网”商业地产信息共享平台，前期网站开发及运营成本、人员成本等固定成本较高，2020 年全年净利润为-768.24 万元，报告期内持续亏损。若未来公司市场开拓及网站推广效果不达预期，公司的经营业绩仍然发生持续亏损的风险。
（二）关联交易占比较高的风险	报告期内公司与上海荣广商务中心有限公司、上海瑞金商务中心有限公司等关联方的关联交易金额占公司营业收入的比重合计为 63.40%。且公司未来与荣广商务中心、瑞金商务中心等关联方会继续有业务合作，因此存在关联交易占比较高的风险。
（三）技术革新的风险	目前房地产中介服务越来越依托于线上平台的信息化处理，依托大数据提供的各项信息快速精准的将租户与目标房源进行匹配，属于技术服务领域，而该领域的最大特点就是主流技术更

	迭速度快。因此，对于中介服务公司的技术水平、研发投入等有了更高水平的要求。若公司不能保持其在行业中的创新能力，不能持续不断的推出更切合客户需求的新产品及服务，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。
（四）市场竞争加剧的风险	我国房地产综合服务商之间的竞争一直处于比较激烈的形态，如果公司不能充分利用自己积累的自身优势，提升服务品质、优化服务结构，向高附加值的新领域拓展，并提高市场占有率，则会面临在激烈的市场竞争中被淘汰的风险。
（五）人才流失的风险	公司所处行业属于人力资源密集型行业，也属于专业服务领域，人才是公司生存和发展的根本所在。无论是网站的运营维护，还是线下的销售运营与推广，人才都是完成高质量服务必不可少的一个环节。而且员工都需要经过系统的培训和长期行业经验的积累，但如果因为公司经营不善，薪资和激励机制不达员工预期，很有可能导致人才流失，对公司业务造成重创。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
推荐主办券商、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订，2014 年 3 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》
公司章程	指	《上海置荟谷信息科技股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司股东大会
董事会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司董事会
监事会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司监事会
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
报告期、本期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
上年同期、上期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
公司、本公司、股份公司、置荟谷	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司
有限公司	指	上海置荟谷信息科技有限公司（曾用名：上海置荟谷

		投资管理有限公司)
高级管理人员	指	本公司的总经理、董事会秘书、财务负责人

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	上海置荟谷信息科技股份有限公司
英文名称及缩写	SHANGHAI ZHIHUIGU INFORMATION TECHNOLOGY CO.,LTD. ZHIHUIGU
证券简称	置荟谷
证券代码	872856
法定代表人	胥雪瑾

二、 联系方式

董事会秘书	曹建成
联系地址	上海市宝山区逸仙路 2816 号华滋奔腾大厦 A 栋 1201 室
电话	13482430034
传真	021-64287905
电子邮箱	jccao@sosooffice.com
公司网址	www.sosooffice.com
办公地址	上海市宝山区逸仙路 2816 号华滋奔腾大厦 A 栋 1201 室
邮政编码	201900
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	上海市宝山区逸仙路 2816 号华滋奔腾大厦 A 栋 1201 室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2012 年 6 月 13 日
挂牌时间	2018 年 7 月 25 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(K)-房地产业（K70）-房地产中介服务（K703）-房地产咨询及房地产经纪（K7030）
主要业务	为各类园区与写字楼业主提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务。
主要产品与服务项目	为各类园区与写字楼业主提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务。
普通股股票交易方式	☐ 连续竞价交易 ☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易
普通股总股本（股）	25,500,000.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	-
控股股东	上海丹谷投资管理有限公司

实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（胥雪瑾），一致行动人为（胥雪瑾）
--------------	-------------------------

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	91310113598136366P	否
注册地址	上海市宝山区蕴川路 489 号 7 幢 1 层 1006 室	是
注册资本	25,500,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	东吴证券			
主办券商办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号			
报告期内主办券商是否发生变化	否			
主办券商（报告披露日）	东吴证券			
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	吴军兰	沈鱼	-	-
	3 年	3 年	-年	-年
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 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、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	8,199,465.90	13,183,209.59	-37.81%
毛利率%	14.64%	46.33%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-7,682,351.80	-5,427,994.35	-41.54%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,670,991.95	-5,458,733.52	-40.53%
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)	-57.19%	-27.15%	-
加权平均净资产收益率%(依据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)	-57.10%	-27.31%	-
基本每股收益	-0.30	-0.21	-42.86%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	11,279,178.38	18,341,627.04	-38.51%
负债总计	1,686,368.62	1,066,465.48	58.13%
归属于挂牌公司股东的净资产	9,592,809.76	17,275,161.56	-44.47%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.38	0.68	-44.12%
资产负债率%(母公司)	14.96%	5.81%	-
资产负债率%(合并)	-	-	-
流动比率	6.44	16.68	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-6,559,386.90	-6,847,885.65	4.22%
应收账款周转率	9.15	28.34	-
存货周转率	-	-	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-38.51%	-22.13%	-
营业收入增长率%	-37.81%	130.97%	-
净利润增长率%	-41.54%	31.67%	-

(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	25,500,000.00	25,500,000.00	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(六) 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-11,359.85
非经常性损益合计	-11,359.85
所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-11,359.85

(八) 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

1、 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

2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐适用 ☒不适用

(十) 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

置荟谷是一家专业从事商业地产整体解决方案的互联网服务公司，致力于为各类园区与写字楼业主提供市场调研、招商代理、策划咨询及配套增值服务。公司通过多年的房地产行业经验积累拥有了独立的商业地产项目开拓能力，凭借自身打造的第三方信息共享平台，高效对接企业、经纪人与业主，全面汇集行业需求信息，利用海量平台资源，为客户提供增值服务，从而获取收益。目前公司已建立了良好的品牌形象及市场认可度，旗下的办办网信息共享平台拥有良好的网站访问量和市场知名度。

依托于办办网这个互联网大数据平台，置荟谷可为客户提供如下产品及服务：

1、招商代理服务

公司以前期市场调研对项目的定位为起点获得业主的认可，一方面利用办办网信息共享平台，高效对接企业与业主，吸引有经营意向的目标客户来电或来访，并由招商代理人员保持跟进，达成商业写字楼的租赁；另一方面公司招商人员通过对目标市场客户资源的挖掘、搜集、沟通等，对有意向的客户持续保持沟通跟进，达成商业写字楼的租赁。通过上述方式，公司能够高效的完成项目约定的招商代理服务，在合同期满后可以继续为该商业写字楼的稳定运营提供后期附加服务。

2、策划咨询服务

置荟谷充分发挥办办网信息平台的资源优势，根据项目所处的不同城市、不同位置、不同配套设施、不同消费习性等特点，对市场需求、供应、目标客户和竞争情况进行分析，以提升商业写字楼项目商业价值为宗旨，运用海量平台数据与丰富行业经验，为商业写字楼、各类园区提供专业咨询顾问服务。目前，咨询顾问主要针对两类客户，商业地产开发商和商业地产运营方。

3、其他增值服务

办办网可为广大用户、其他合作伙伴等提供在线广告、精准营销、定向推广等互联网增值服务。

行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

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) 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		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	4,926,245.22	43.68%	1,195,408.03	6.52%	312.10%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	819,259.57	7.27%	883,750.80	4.82%	-7.30%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	414,993.51	3.68%	534,644.28	2.92%	-22.38%
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	8,632.27	-	-
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金同比增加 312.10%的原因：是本年年底营业收入回笼，又来不及购买理财产品，导致货币资金增加。

2、固定资产同比下降 22.38%的原因：是本年度增加的固定资产较去年有所下降所致。

2、 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的	金额	占营业收入的	

		比重%		比重%	
营业收入	8,199,465.90	-	13,183,209.59	-	-37.81%
营业成本	6,999,610.93	85.37%	7,075,168.03	53.67%	-1.07%
毛利率	14.64%	-	46.33%	-	-
销售费用	6,691,163.04	81.61%	8,825,812.05	66.95%	-24.19%
管理费用	2,619,043.85	31.95%	3,205,325.04	24.32%	-18.29%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	-21,869.45	-0.27%	-31,361.82	-0.24%	30.27%
信用减值损失	4,649.87	0.06%	-54,015.12	-0.41%	108.61%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	93,409.54	1.14%	30,739.17	0.24%	203.88%
投资收益	337,710.82	4.12%	527,540.28	4.01%	-35.99%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-7,670,991.95	-93.56%	-5,427,994.35	-41.18%	-41.32%
营业外收入	-	-	-	-	-
营业外支出	11,359.85	0.14%	-	-	0.00%
净利润	-7,682,351.80	-93.69%	-5,427,994.35	-41.18%	-41.53%

项目重大变动原因:

- 1、营业收入减少 37.81%的原因：受疫情影响本年业务也受到冲击，从而营业收入相对减少。
- 2、销售费用减少 24.19%的原因：是本年度推广费用较去年减少所致。
- 3、管理费用减少 18.29%的原因：受业务减少影响差旅费和业务招待费相应减少所致。
- 4、财务费用增加 30.27%的原因：主要是利息收入减少，因为今年的货币资金较去年减少，所以相应的利息收入也减少，导致总的财务费用增加。
- 5、信用减值损失增加 108.61%的原因：主要是今年计提的坏账损失增加所致。
- 6 其他收益增加 203.88%的原因：主要是继续享受税收优惠政策，进项税额 10%加计扣除的收益较去年增加所致
- 7、投资收益减少 35.99%的原因：主要是理财产品的利率比上年下降，并且理财产品的购买量也较去年减少，从而导致投资收益的相对减少。
- 8、营业利润和净利润分别减少 41.32%和 41.53%的原因：因为收入较上年减少 37.81%，使营业利润和净利润相应也减少。
- 9、公司对持续经营能力的自我评估：虽然公司本年度继续亏损，但考虑到公司可随时动用的货币资金

及银行理财产品合计为 992.63 万元，加之公司对未来有明确的计划，因此持续经营能力不存在重大疑虑。

(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	8,199,465.90	13,183,209.59	-37.80%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	6,999,610.93	7,075,168.03	-1.07%
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	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
招商代理业务	8,199,465.90	6,999,610.93	14.64%	-37.81%	-1.07%	-31.69%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

- (1) 营业收入减少 37.81%的原因：受疫情影响本年业务也受到冲击，从而营业收入相对减少。
- (2) 其他业务收入下降 100.00%的原因：本年度未发生其他业务。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海荣广商务中心有限公司	2,002,135.22	24.42%	是
2	上海城开集团龙城置业有限公司	1,405,850.91	17.15%	否
3	上海睿置投资管理有限公司	1,242,523.55	15.15%	是
4	上海荣设置业有限公司	935,752.90	11.41%	是
5	上海瑞金商务中心有限公司	931,916.95	11.37%	是
合计		6,518,179.53	79.50%	-

(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	百度在线网络技术（北京）有限公司 上海软件技术分公司	1,410,000.00	20.14%	否
2	上海市崇明区小芒果信息科技咨询服务 中心	686,193.80	9.80%	否
3	上海颜欣房地产经纪中心	284,847.00	4.07%	否
4	北京好租科技发展有限公司上海分公 司	262,620.26	3.75%	否
5	阿里云计算有限公司	252,721.60	3.61%	否
合计		2,896,382.66	41.37%	-

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	-6,559,386.90	-6,847,885.65	4.22%
投资活动产生的现金流量净额	10,290,224.09	2,481,243.87	314.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金流量分析：

投资活动产生的现金流量净额增加 314.72%的原因：主要是年底货币资金回笼没及时购买理财产品，造成投资活动现金流出减少，从而导致投资活动产生的现金流量净额增加。

（三） 投资状况分析

1、 主要控股子公司、参股公司情况

☐适用 ☒不适用

公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

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

三、 持续经营评价

公司对持续经营能力的自我评估：虽然公司本年度继续亏损，但考虑到公司可随时动用的货币资金及银行理财产品合计为 992.63 万元，加之公司对未来有明确的计划，因此持续经营能力不存在重大疑虑。

公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立,保持良好的自主经营的能力。会计核算、财务管

理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好。经营管理层、核心团队人员队伍稳定。内部治理规范、资源要素稳定、行业前景良好，公司业务结构不断优化。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 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	四.二.(四)
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事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、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） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品，提供或者接受劳务	7,400,000.00	5,198,347.49
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
4. 其他		

(四) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

第五节 股份变动、融资和利润分配

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	5,500,000	22%	0	5,500,000	22%
	其中：控股股东、实际控制人	1,000,000	3.92%	0	1,000,000	3.92%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	20,000,000	78%	0	20,000,000	78%
	其中：控股股东、实际控制人	15,000,000	58.82%	0	15,000,000	58.82%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		25,500,000	-	0	25,500,000.00	-
普通股股东人数		4				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	上海丹谷投资管理有限公司	15,000,000		15,000,000	58.8235%	14,000,000	1,000,000	0	0
2	上海荣广商务中心有限公司	8,000,000		8,000,000	31.3725%	3,500,000	4,500,000	0	0
3	上海荣煦商务咨询合	1,500,000		1,500,000	5.8824%	1,500,000	0	0	0

	伙 企 业 (有 限 合 伙)								
4	胥雪瑾	1,000,000		1,000,000	3.9216%	1,000,000	0	0	0
合计		25,500,000	0	25,500,000	100.00%	20,000,000	5,500,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司股东之间，胥雪瑾是上海丹谷投资管理有限公司、上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）的实际控制人，上海荣广商务中心有限公司系胥雪瑾近亲属控制的企业。除此之外，公司股东之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

公司的控股股东为上海丹谷投资管理有限公司，丹谷投资直接持有股份公司 58.82%的股份。

公司实际控制人为胥雪瑾。胥雪瑾直接持有股份公司 1,000,000 股的股权，占股份公司股本的 3.92%。上海丹谷投资管理有限公司直接持有股份公司 15,000,000 股的股权，占股份公司股本的 58.82%，而胥雪瑾持有丹谷投资 80%的股权，是丹谷投资的控股股东、实际控制人，能够控制丹谷投资在公司股东大会中的投票权。上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）直接持有股份公司 1,500,000 股的股权，占股份公司股本的 5.88%，而胥雪瑾持有荣煦商务 90%的股权并担任其执行事务合伙人，是荣煦商务的实际控制人。因此，胥雪瑾合计控制了公司股东会 68.63%的投票权，可以对公司股东（大）会决议形成重大影响，且胥雪瑾担任公司董事长，能够在董事会层面及经营管理层面对公司的日常经营决策产生重大影响。

胥雪瑾，女，1985 年 12 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于复旦大学，后就读于乔治·华盛顿大学，研究生学历。2011 年 8 月至 2012 年 7 月就职于上海荣广商务中心有限公司，任市场研究员；2012 年 7 月至今兼职于上海丹谷投资管理有限公司，任副总经理；2012 年 6 月至 2017 年 9 月就职于有限公司，任执行董事；2017 年 10 月至今任股份公司董事长，持有本公司股份 100 万股，持股比例为 3.92%。

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☐适用 ☒不适用

九、 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

十、 特别表决权安排情况

☐适用 ☒不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

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	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
胥雪瑾	董事长	女	1985 年 12 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
曹建成	董事、总经理、董事会秘书	男	1985 年 11 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
应佩蓉	董事、财务负责人	女	1961 年 6 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
陆秋凤	董事	女	1987 年 8 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
孙颖	董事	女	1971 年 4 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
龚佩	监事会主席	女	1970 年 11 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
张来娣	监事	女	1958 年 10 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
郝妍燕	监事	女	1987 年 1 月	2020 年 9 月 24 日	2023 年 9 月 23 日
董事会人数：				5	
监事会人数：				3	
高级管理人员人数：				2	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在关联关系。

(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	期末被授予的限制性股票数量
胥雪瑾	董事长	1,000,000		1,000,000	3.92%		0
曹建成	董事、总经理、董事会秘书						0
应佩蓉	董事、财务						0

	负责人						
陆秋凤	董事						0
孙颖	董事						0
龚佩	监事会主席						0
张来娣	监事						0
郝妍燕	监事						0
合计	-	1,000,000	-	1,000,000	3.92%	0	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☒适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
沈岚	董事	离任		任届期满
陆秋凤		新任	董事	正常换届

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

☒适用 ☐不适用

陆秋凤，女，1987 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于南京林业大学，硕士学历。2011 年 7 月至 2012 年 7 月就职于深圳家具研究开发院，任设计师；2012 年 7 月至 2013 年 11 月就职于上海民友格乐博家具有限公司，任设计主管；2013 年至今就职于上海宏欣物业管理有限公司，任营销主管。持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

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	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	25	0	0	25
技术人员	14	0	0	14
销售人员	25	3	0	28
财务人员	2	0	0	2

员工总计	66	3	0	69
------	----	---	---	----

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	20	20
专科	29	32
专科以下	16	16
员工总计	66	69

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

薪酬制度

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

单位：股

☐适用 ☒不适用

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

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

报告期内，公司进一步健全了“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《投资者关系管理制度》等规章制度。报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，《公司章程》包含投资者关系管理、纠纷解决等条款，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

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、担保等事项均已履行内部决策流程相关规定程序。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司于 2020 年 9 月 24 日召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过《关于拟变更公司注册地址暨修订公司章程的议案》。

(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	3	1.关于公司 2019 年年度报告及年报摘要的议案； 2.关于公司 2019 年年度董事会工作报告的议案； 3.关于公司 2019 年年度总经理工作报告的议案； 4.关于公司 2019 年度财务决算报告的议案； 5.关于公司 2020 年度财务预算方案的议案； 6.关于公司 2019 年度利润分配预案的议案； 7.关于预计 2020 年度日常性关联交易的议案； 8.关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构的议案； 9.关于修订公司章程的议案； 10.关于修订股东大会议事规则的议案； 11.关于修订董事会议事规则的议案； 12.关于修订总经理工作细则的议案； 13.关于修订对外投资管理制度的议案； 14.关于修订对外担保管理制度的议案； 15.关于修订关联交易决策制度的议案； 16.关于制订利润分配管理制度的议案； 17.关于修订投资者关系管理制度的议案； 18.关于修订信息披露管理制度的议案； 19.关于制订承诺管理制度的议案； 20.关于预计 2020 年利用自有闲置资金购买理财产品的议案； 21.关于追认 2019 年度偶发性关联交易的议案； 22.关于提议召开 2019 年年度股东大会的议案。 23.关于公司 2020 年半年度报告的议案； 24.关于新增预计 2020 年度日常性关联交易的议案； 25.关于公司董事会换届暨选举董事的议案； 26.关于拟变更公司注册地址暨修订公司章程

		的议案； 27.关于提议召开 2020 年第一次临时股东大会的议案。 28.关于选举第二届董事会董事长的议案； 29.关于聘任公司总经理的议案； 30.关于聘任公司董事会秘书的议案； 31.关于聘任公司财务负责人的议案。
监事会	3	1.关于公司 2019 年年度报告及年报摘要的议案； 2.关于公司 2019 年度财务决算报告的议案； 3.关于公司 2020 年度财务预算方案的议案； 4.关于公司 2019 年度利润分配预案的议案； 5.关于公司 2019 年度监事会工作报告的议案； 6.关于预计 2020 年度日常性关联交易的议案； 7.关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构的议案； 8.关于修订监事会议事规则的议案； 9.关于追认 2019 年度偶发性关联交易的议案； 10.关于公司 2020 年半年度报告的议案； 11.关于公司监事会换届暨选举非职工监事的议案； 12.关于选举第二届监事会主席的议案。
股东大会	2	1.关于公司 2019 年年度报告及年报摘要的议案； 2.关于公司 2019 年年度董事会工作报告的议案； 3.关于公司 2019 年年度监事会工作报告的议案； 4.关于公司 2019 年度财务决算报告的议案； 5.关于公司 2020 年度财务预算方案的议案； 6.关于公司 2019 年度利润分配预案的议案； 7.关于预计 2020 年度日常性关联交易的议案； 8.关于续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构的议案； 9.关于修订公司章程的议案； 10.关于修订股东大会议事规则的议案； 11.关于修订董事会议事规则的议案； 12.关于修订监事会议事规则的议案； 13.关于修订对外投资管理制度的议案； 14.关于修订对外担保管理制度的议案； 15.关于修订关联交易决策制度的议案； 16.关于制订利润分配管理制度的议案； 17.关于制订承诺管理制度的议案； 18.关于预计 2020 年利用自有闲置资金购买理

		财产品的议案； 19.关于追认 2019 年度偶发性关联交易的议案； 20.关于新增预计 2020 年度日常性关联交易的议案； 21.关于公司董事会换届暨选举董事的议案； 22.关于公司监事会换届暨选举非职工监事的议案； 23.关于拟变更公司注册地址暨修订公司章程的议案。
--	--	---

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

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

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

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：公司合法拥有与目前业务有关的土地、房屋、设备以及商标等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。公司的办公场所独立于股东单位，不存在混合经营、

合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

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

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

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

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。截至报告期末，公司尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》。

三、 投资者保护

(一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 特别表决权股份

☐适用 ☒不适用

第八节 财务会计报告

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	[2021]京会兴审字第 60000025 号			
审计机构名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层			
审计报告日期	2021 年 4 月 20 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	吴军兰	沈鱼	-	-
	3 年	3 年	-年	-年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	4 年			
会计师事务所审计报酬	10 万元			

审 计 报 告

[2021]京会兴审字第 60000025 号

上海置荟谷信息科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海置荟谷信息科技股份有限公司（以下简称置荟谷公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了置荟谷公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于置荟谷公司，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

置荟谷公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括置荟谷公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估置荟谷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置荟谷公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督置荟谷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：

- 1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以

应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对置荟谷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置荟谷公司不能持续经营。

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

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

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

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴军兰
（项目合伙人）

中国·北京
二〇二一年四月二十日

中国注册会计师：沈鱼

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
流动资产：			
货币资金	五(一)	4,926,245.22	1,195,408.03
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款	五(二)	819,259.57	883,750.80
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(三)	118,680.08	142,536.48
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(四)	5,000,000.00	15,567,197.32
流动资产合计		10,864,184.87	17,788,892.63
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
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(五)	414,993.51	534,644.28
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	五(六)	-	8,632.27
开发支出			
商誉		-	-
长期待摊费用	五(七)		9,457.86
递延所得税资产	五(八)		
其他非流动资产			
非流动资产合计		414,993.51	552,734.41
资产总计		11,279,178.38	18,341,627.04
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(九)	686,193.80	
预收款项			
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)	911,916.48	1,029,335.20
应交税费	五(十一)	53,529.35	3,948.47
其他应付款	五(十二)	34,728.99	33,181.81
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		1,686,368.62	1,066,465.48
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		1,686,368.62	1,066,465.48
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五(十三)	25,500,000.00	25,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(十四)	7,244,756.72	7,244,756.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五(十五)	-23,151,946.96	-15,469,595.16
归属于母公司所有者权益合计		9,592,809.76	17,275,161.56
少数股东权益			
所有者权益合计		9,592,809.76	17,275,161.56
负债和所有者权益总计		11,279,178.38	18,341,627.04

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：应佩蓉

会计机构负责人：应佩蓉

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	2020 年	2019 年
一、营业总收入		8,199,465.90	13,183,209.59
其中：营业收入	五(十六)	8,199,465.90	13,183,209.59
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,306,228.08	19,115,468.27
其中：营业成本	五(十六)	6,999,610.93	7,075,168.03
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(十七)	18,279.71	40,524.97
销售费用	五(十八)	6,691,163.04	8,825,812.05
管理费用	五(十九)	2,619,043.85	3,205,325.04
研发费用		-	-
财务费用	五(二十)	-21,869.45	-31,361.82
其中：利息费用			
利息收入	五(二十)	24,793.60	35,010.37
加：其他收益	五(二十一)	93,409.54	30,739.17
投资收益（损失以“-”号填列）	五(二十二)	337,710.82	527,540.28
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(二十三)	4,649.87	-54,015.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,670,991.95	-5,427,994.35
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	五(二十四)	11,359.85	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,682,351.80	-5,427,994.35
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,682,351.80	-5,427,994.35
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,682,351.80	-5,427,994.35
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,682,351.80	-5,427,994.35
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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 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		-7,682,351.80	-5,427,994.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-7,682,351.80	-5,427,994.35
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）	十(二)	-0.30	-0.21
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.30	-0.21

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：应佩蓉

会计机构负责人：应佩蓉

(三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	2020 年	2019 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		8,762,122.49	13,043,938.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十五）1	853,995.48	68,888.87
经营活动现金流入小计		9,616,117.97	13,112,827.25
购买商品、接受劳务支付的现金		3,566,932.12	4,721,192.66
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
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		8,130,862.93	8,039,393.80
支付的各项税费		2,445.05	401,234.80
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十五）2	4,475,264.77	6,798,891.64
经营活动现金流出小计		16,175,504.87	19,960,712.90
经营活动产生的现金流量净额		-6,559,386.90	-6,847,885.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		82,000,000.00	137,000,000.00
取得投资收益收到的现金		337,710.82	527,540.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		82,337,710.82	137,527,540.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,486.73	46,296.41
投资支付的现金		72,000,000.00	135,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		72,047,486.73	135,046,296.41
投资活动产生的现金流量净额		10,290,224.09	2,481,243.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,730,837.19	-4,366,641.78
加：期初现金及现金等价物余额		1,195,408.03	5,562,049.81
六、期末现金及现金等价物余额		4,926,245.22	1,195,408.03

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：应佩蓉

会计机构负责人：应佩蓉

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	2020 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	25,500,000.00				7,244,756.72						-15,469,595.16		17,275,161.56
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	25,500,000.00				7,244,756.72						-15,469,595.16		17,275,161.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-7,682,351.80		-7,682,351.80
（一）综合收益总额											-7,682,351.80		-7,682,351.80
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72						-23,151,946.96		9,592,809.76

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	25,500,000.00				7,244,756.72						-10,041,600.81		22,703,155.91

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	25,500,000.00				7,244,756.72						-10,041,600.81		22,703,155.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-5,427,994.35		-5,427,994.35
（一）综合收益总额											-5,427,994.35		-5,427,994.35
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													

4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72						-15,469,595.16		17,275,161.56

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：应佩蓉

会计机构负责人：应佩蓉

三、 财务报表附注

上海置荟谷信息科技股份有限公司

2020年财务报表附注

(金额单位: 元币种: 人民币)

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式、经营地址

上海置荟谷信息科技股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”、“置荟谷公司”),成立于2012年6月13日。公司类型:股份有限公司(非上市、自然人投资或控股);注册地址:上海市宝山区蕴川路489号7幢1层1006室;实际经营地址:上海市宝山区逸仙路2816号华滋奔腾大厦A座12楼01、02室。注册资本:人民币2,550.00万元;实收资本:人民币2,550.00万元。营业期限:2012年6月13日至不约定期限;法定代表人:胥雪瑾;统一社会信用代码:91310113598136366P。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围:从事信息科技、电子科技、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;房地产经纪;房地产咨询;动漫设计;设计、制作各类广告。【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】

公司主营业务:为各类园区与写字楼业主提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表经公司董事会于2021年4月20日批准报出。

二、 财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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(统称“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

公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

本公司自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(六) 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。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

（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

①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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可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，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（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)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

（2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项，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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司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未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设

其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1、信用风险显著增加的判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 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、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4、减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输工具	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

(九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括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；

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 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
软件	3-5	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每期末，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。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十) 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十一) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(十二) 职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十三) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（十四）收入（自 2020 年 1 月 1 日起适用）

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履

约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

公司收入主要为商业地产进行招商、运营管理综合服务收入。在资产负债表日，根据招商及运营管理服务合同，按权责发生制确认收入，按实际业务量完成情况按合同约定的条件计算服务收入。

（1）招商阶段：公司为业主引入高质量的租户，促使业主与租户成功签约，在取得佣金确认书时，按照合同约定的佣金确认收入；

（2）运营阶段：公司进行租户关系维护，确保高的租金收取率和出租率，降低写字楼空置率，按照为业主完成的年度实际营业收入，根据合同约定的比例计算管理费收入，公司在取得管理费确认书、收款凭证时确收入的实现。

(十五) 政府补助

政府补助，是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。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，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。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

与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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(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公司提供贷款的,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公司,公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的,公司在需要退回的当期进行会计处理,即对初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异,以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认相关的递延所得税资产。此外,与商誉的初始确认相关的,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,才确认递延所得税资产。资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

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、清偿负债同时进行时,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,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十七) 租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 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。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承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(十八) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- 9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：

本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

(十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)，不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》(财会〔2006〕3 号)中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，本公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。	2020 年 12 月 31 日/2020 年 1-12 月： “该项会计政策变更未对公司财务状况、经营成果及现金流量产生重大影响。”

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3. 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,195,408.03	1,195,408.03	-
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	883,750.80	883,750.80	-
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	142,536.48	142,536.48	-
其中: 应收利息			
应收股利			
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	15,567,197.32	15,567,197.32	-
流动资产合计	17,788,892.63	17,788,892.63	-
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
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	534,644.28	534,644.28	-
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	8,632.27	8,632.27	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,457.86	9,457.86	-
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	552,734.41	552,734.41	-
资产总计	18,341,627.04	18,341,627.04	-
流动负债:			
短期借款			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,029,335.20	1,029,335.20	-
应交税费	3,948.47	3,948.47	-
其他应付款	33,181.81	33,181.81	-
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,066,465.48	1,066,465.48	-
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	1,066,465.48	1,066,465.48	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	25,500,000.00	25,500,000.00	-
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,244,756.72	7,244,756.72	-
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-15,469,595.16	-15,469,595.16	-
所有者权益（或股东权益）合计	17,275,161.56	17,275,161.56	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,341,627.04	18,341,627.04	-

四、 税项

1. 主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	6.00%
城市维护建设税	实缴增值税	5.00%
教育费附加	实缴增值税	3.00%
地方教育费附加	实缴增值税	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

五、 财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指2020年12月31日，“期初”指2020年1月1日，“本期”指2020年度，“上期”指2019年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3.76	1,167.34
银行存款	4,914,957.15	1,061,336.08
其他货币资金	11,284.31	132,904.61
合计	4,926,245.22	1,195,408.03
其中：存放在境外的款项总额	-	-
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	-	-

注：货币资金中不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	862,378.50
减：坏账准备	43,118.93
合计	819,259.57

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	例%	金额	例%		金额	例%	金额	例%	

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	例%	金额	例%		金额	例%	金额	例%	
按单 项计提坏 账准备	-		-		-	-		-		-
按组 合计计提坏 账准备	862, 378.50	00	43,1 18.93		819,25 9.57	930, 264.00	00	46,5 13.20		883, 750.80

其中:

账龄 组合	862, 378.50	00	43,1 18.93		819,25 9.57	930, 264.00	00	46,5 13.20		883, 750.80
----------	----------------	----	---------------	--	----------------	----------------	----	---------------	--	----------------

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期 初余额	本期变动金额				期末余 额
		计 提	收回 或转回	转销 或核销	其 他变动	
按组合计提 坏账准备	46, 513.20	-3, 394.27				43,118.9 3

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海城开集团龙城置业有 限公司	837,453.0 0	97.11%	41,872.65
上海高诚创意科技股份有 限公司	24,925.50	2.89%	1246.28
合计	862,378.5 0	100.00%	43,118.93

(三) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	118,680.08	142,536.48
合计	118,680.08	142,536.48

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
----	--------

账龄	期末账面余额
1 年以内	31,328.00
1 至 2 年	4,127.40
2 至 3 年	40,923.00
3 至 4 年	-
4 至 5 年	-
5 年以上	48,548.00
小计	124,926.40
减：坏账准备	6,246.32
合计	118,680.08

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	124,926.40	146,538.40
备用金	-	3,500.00
合计	124,926.40	150,038.40

2. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2020 年 1 月 1 日余额	7,501.92	-	-	7,501.92
2020 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	-1,255.60	-	-	-1,255.60
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-

本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	6,246.32	-	-	6,246.32

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	7,501.92	-1,255.60	-	-	-	6,246.32

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海三航奔腾建设工程有限公司	房租押金	67,071.00	2-3年	53.69%	3,353.55
百度在线网络技术（北京）有限公司上海软件技术分公司	百度押金	26,228.00	1年以内	20.99%	1,311.40
上海滋广物业管理有限公司	物业押金	22,300.00	2-3年	17.85%	1,115.00
浙江圣行者网络有限公司	押金	4,127.40	1-2年	3.30%	206.37
陈琪	押金	3,000.00	1年以内	2.40%	150.00
合计	/	122,726.40	/	98.24%	6,136.32

(四) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	5,000,000.00	15,000,000.00
增值税留抵税额		47,017.09
房租费	-	520,180.23
合计	5,000,000.00	15,567,197.32

(五) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	414,993.51	534,644.28

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	-	-
合计	414,993.51	534,644.28

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：	--	--	--
1.期初余额	596,650.86	329,809.97	926,460.83
2.本期增加金额		47,486.73	47,486.73
(1) 购置		47,486.73	47,486.73
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	225,939.00	225,939.00
4.期末余额	596,650.86	151,357.70	748,008.56
二、累计折旧	--	--	--
1.期初余额	141,704.92	250,111.63	391,816.55
2.本期增加金额	113,364.00	42,413.65	155,777.65
(1) 计提	113,364.00	42,413.65	155,777.65
3.本期减少金额	-	214,579.15	214,579.15
(1) 处置或报废	-	214,579.15	214,579.15
4.期末余额	255,068.92	77,946.13	333,015.05
三、减值准备	--	--	--
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值	--	--	--
1.期末账面价值	341,581.94	73,411.57	414,993.51
2.期初账面价值	454,945.94	79,698.34	534,644.28

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况

无

(六) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	264,341.27	264,341.27
2.本期增加金额	-	-
(1)购置	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1)处置	-	-
4.期末余额	264,341.27	264,341.27
二、累计摊销		
1.期初余额	255,709.00	255,709.00
2.本期增加金额	8,632.27	8,632.27
(1)计提	8,632.27	8,632.27
3.本期减少金额	-	-
(1)处置	-	-
4.期末余额	264,341.27	264,341.27
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1)计提	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1)处置	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	-	-
2.期初账面价值	8,632.27	8,632.27

(七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	9,457.86	-	9,457.86	-	-

(八) 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	-	-	-	-

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	-	-
可抵扣亏损	18,377,347.10	17,572,964.15
合计	18,377,347.10	17,572,964.15

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额
2020	-	2,210,001.16
2021	4,796,719.64	4,796,719.64
2022	2,011,450.50	2,011,450.50
2023	4,301,042.51	4,301,042.51
2024	4,253,750.34	4,253,750.34
2025	3,014,384.11	-
合计	18,377,347.10	17,572,964.15

(九) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
上海市崇明区小芒果信息科技有限公司咨询服务中心	686,193.80	-

(十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	980,183.55	7,797,432.46	7,881,445.89	896,170.12
二、离职后福利-设定提存计划	49,151.65	216,011.75	249,417.04	15,746.36
合计	1,029,335.20	8,013,444.21	8,130,862.93	911,916.48

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和				

补贴	948,428.60	7,388,553.89	7,455,522.41	881,460.08
二、职工福利费	-	58,503.51	58,503.51	-
三、社会保险费	31,754.95	110,219.06	127,263.97	14,710.04
其中：医疗保险费	28,299.44	99,367.31	114,734.04	12,932.71
工伤保险费	476.62	2,211.84	2,553.89	134.57
生育保险费	2,978.89	8,639.92	9,976.04	1,642.76
四、住房公积金	-	240,156.00	240,156.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	980,183.55	7,797,432.46	7,881,445.89	896,170.12

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	47,662.21	207,360.99	239,428.48	15,594.72
2、失业保险费	1,489.44	8,650.75	9,988.56	151.64
合计	49,151.65	216,011.75	249,417.04	15,746.36

(十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	46,615.03	-
城市维护建设税	2,227.24	-
教育费附加	1,336.34	-
地方教育费附加	890.90	-
印花税	2,459.84	3,948.47
合计	53,529.35	3,948.47

(十二) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	34,728.99	33,181.81
合计	34,728.99	33,181.81

2. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
代扣社保	31,926.00	31,177.50
押金	2,802.99	2,004.31
合计	34,728.99	33,181.81

(十三) 股本

项目		期初余额	本次增减变动（+、—）					期末余额
			发行新股	股	公积金转股	其他	计	
股份总数		25,500,000.00	-	-	-	-	-	25,500,000.00

(十四) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,244,756.72	-	-	7,244,756.72

(十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-15,469,595.16	-10,041,600.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-15,469,595.16	-10,041,600.81
加：本期净利润	-7,682,351.80	-5,427,994.35
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-23,151,946.96	-15,469,595.16

(十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	8,199,465.90	6,999,610.93	13,183,209.59	7,075,168.03
其他业务	-	-	-	-
合计	8,199,465.90	6,999,610.93	13,183,209.59	7,075,168.03

2. 合同产生的收入的情况

客户类型	关联方	非关联方	占全部营业收入总额比例(%)	合计
上海荣广商务中心有限公司	2,002,135.22		24.42%	2,002,135.22
上海睿智投资管理有限公司	1,242,523.55		15.15%	1,242,523.55
上海荣设置业有限公司	935,752.90		11.41%	935,752.90
上海瑞金商务中心有限公司	931,916.95		11.37%	931,916.95
上海城开集团龙城置业有限公司		1,405,850.91	17.15%	1,405,850.91
上海高诚创意科技集团有限公司		369,249.52	4.50%	369,249.52
合计	5,112,328.62	1,775,100.43	84.00%	6,887,429.05

(十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,729.92	18,147.42
教育费附加	4,637.95	10,888.45
地方教育费附加	3,091.97	7,180.63
印花税	2,459.87	3,948.47
车船税	360.00	360.00
合计	18,279.71	40,524.97

(十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,697,157.09	3,885,907.59

项目	本期发生额	上期发生额
推广费	2,567,604.61	4,284,877.27
折旧费	126,501.83	126,429.02
房租费	288,354.51	248,186.16
业务招待费	11,545.00	280,412.01
合计	6,691,163.04	8,825,812.05

(十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,139,243.19	1,186,266.90
办公费	326,677.96	422,509.18
差旅费	388,803.48	519,243.87
业务招待费	163,699.29	357,883.56
折旧费	29,275.82	36,336.73
无形资产摊销费	8,632.27	58,651.72
中介服务费	243,453.22	271,866.97
残疾人保障金	44,056.10	39,872.50
租赁费	243,757.72	264,916.76
保险费	5,633.91	7,023.37
长期待摊费用	9,457.86	-
其他	16,353.03	40,753.48
合计	2,619,043.85	3,205,325.04

(二十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	-	-
利息收入	-24,793.60	-35,010.37
手续费	2,924.15	3,648.55
合计	-21,869.45	-31,361.82

(二十一) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除抵减金额	30,641.45	27,860.67
代扣个人所得税手续费返回	2,768.09	2,878.50
上海市宝山区淞南镇人民政府扶持金	60,000.00	-
合计	93,409.54	30,739.17

(二十二) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品的投资收益	337,710.82	527,540.28

(二十三) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	3,394.27	-46,513.20
其他应收款坏账损失	1,255.60	-7,501.92
合计	4,649.87	-54,015.12

(二十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	-	-	-
非常损失	-	-	-
盘亏损失	-	-	-
非流动资产毁损报废损失	11,359.85	-	11,359.85
合计	11,359.85	-	11,359.85

(二十五) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	24,793.60	35,010.37
代扣个人所得税手续费返回	33,409.54	2,878.50
收到押金	56,440.00	31,000.00
除税费返还外的其他政府补助	60,000.00	-
备用金	20,000.00	-
代扣四金	637,837.68	-
往来款	21,514.66	-
合计	853,995.48	68,888.87

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
备用金	20,000.00	-
押金保证金	33,332.31	46,000.00
期间费用	3,609,484.89	6,752,891.64
往来款	21,514.66	-
代扣四金个人所得税	790,932.91	-
合计	4,475,264.77	6,798,891.64

(二十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	/	/
净利润	-7,682,351.80	-5,427,994.35
加: 资产减值准备	-4,649.87	54,015.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	155,777.65	162,765.75
无形资产摊销	8,632.27	58,651.72
长期待摊费用摊销	9,457.86	37,830.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)		-
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	11,359.85	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		-
财务费用(收益以“一”号填列)		-
投资损失(收益以“一”号填列)	-337,710.82	-527,540.28
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)		-
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-
存货的减少(增加以“一”号填列)		-
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	92,997.50	-1,371,017.06
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	1,187,100.46	165,402.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,559,386.90	-6,847,885.65
2. 不涉及现金收支的重大活动:	/	/
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		-
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况:	/	/
现金的期末余额	4,926,245.22	1,195,408.03
减: 现金的期初余额	1,195,408.03	5,562,049.81
加: 现金等价物的期末余额		-

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	3,730,837.19	-4,366,641.78

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,926,245.22	1,195,408.03
其中：库存现金	3.76	1,167.34
可随时用于支付的银行存款	4,914,957.15	1,061,336.08
可随时用于支付的其他货币资金	11,284.31	132,904.61
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	4,926,245.22	1,195,408.03
其中：公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海丹谷投资管理有限公司	上海市徐汇区吴中路8号1楼101室	物业管理	15,000,000.00	58.82%	58.82%

本企业最终控制方是胥雪瑾，直接控股比例为 5.00%，间接控股比例为 70.00%。

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
胥雪瑾	实际控制人、股东
胥荣庆	胥雪瑾之父
陈菊萍	胥雪瑾之母
曹建成	董事、总经理、董事会秘书
应佩蓉	董事、财务负责人
沈岚	董事
孙颖	董事
龚佩	监事会主席

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
张来娣	监事
郝妍燕	监事
上海荣广商务中心有限公司	持股 5.00%以上的股东
上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）	持股 5.00%以上的股东
上海华滋荣广商务服务有限公司	胥荣庆控制的企业
上海杰杨物业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海睿置投资管理有限公司	胥荣庆与陈菊萍共同控制的企业
上海宏欣物业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海荣源投资管理有限公司	陈菊萍任董事的企业
上海瑞金商务中心有限公司	胥荣庆控制的企业

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
上海荣广商务中心有限公司	招商代理业务	市场价格	2,002,135.22	24.42%	1,617,204.03	12.27
上海瑞金商务中心有限公司	招商代理业务	市场价格	931,916.95	11.37%	628,126.41	4.76
上海睿置投资管理有限公司	招商代理业务	市场价格	1,242,523.55	15.15%	576,883.01	4.38
上海荣设置业有限公司	招商代理业务	市场价格	935,752.90	11.41%	620,510.23	4.71
上海杰杨物业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	86,018.87	1.05%	263,471.71	2.00

注：置荟谷主要从事为各类园区与写字楼业主提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务。收到佣金的前提条件是置荟谷成功介绍租户与业主签署租期一年以上（含一年）的正式租赁合同，租户依照正式租赁合同向业主缴付了租金保证金及首期租金。

关联方向置荟谷佣金支付标准：即按首轮 2 个月租金标准支付置荟谷佣金。

2、 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	536,543.44	525,963.21

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截至本财务报表对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项

九、 其他重要事项

无

十、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-11,359.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	-11,359.85	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“一”表示）	-	
非经常性损益净额	-11,359.85	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-57.19%	-0.30	-0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-57.10%	-0.30	-0.30

上海置荟谷信息科技股份有限公司

二〇二一年四月二十日

第九节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司办公室