

证券代码：831113

证券简称：ST 优粒

主办券商：天风证券

优粒科技

NEEQ : 831113

上海优粒科技股份有限公司

Shanghai Ulive Technology Co., Ltd.

年度报告

2020

## 公司年度大事记

- 1、 根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司于 2020 年 3 月 25 日召开 2020 年第一次职工代表大会，经会议审议并通过；公司任命吴天龙先生为公司职工代表监事，任职期限自选举之日起至第二届监事会任期届满。
- 2、 根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司于 2020 年 5 月 20 日召开了 2019 年年度股东大会，会议审议通过了：《2019 年年度报告及其摘要》、《2019 年度财务决算报告》、《2020 年度财务预算报告》、《关于变更会计师事务所的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》等对公司经营管理至关重要的议案。
- 3、 根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司于 2020 年 11 月 11 日分别召开了第二届董事会第三十九次会议、第二届监事会第十四次会议和 2020 年职工代表大会第二次会议，会议分别审议并通过了公司董事会换届和监事会换届的相关议案；并于 2020 年 12 月 2 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上审议通过公司第三届董事会和第三届监事会的人员构成。

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	10
第四节	重大事件 .....	24
第五节	股份变动、融资和利润分配 .....	26
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	30
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	34
第八节	财务会计报告 .....	42
第九节	备查文件目录 .....	133

## 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。

公司负责人高云天、主管会计工作负责人黄思远及会计机构负责人（会计主管人员）黄思远保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

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

事项	是或否
是否存在控股股东、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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 1、董事会就非标准审计意见的说明

公司董事会认为，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报表出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，主要原因是受疫情影响，公司利润亏损、经营活动现金流量净额为负、归属于母公司所有者权益为负。

针对审计报告所述与持续经营相关的重大不确定性事项，管理层已采取相应措施：公司将重点开拓线上智能家居电商市场，加快智寓系统及房脉动系统市场化落地，充分发挥凡特仁 SaaS 技术开发优势及外部客户资源，增加收入利润来源。同时，公司将进一步缩减成本，保持公司持续经营。

### 【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
----------	-------------

1、持续经营能力风险	在 2018 年持续投入资金转型后,公司虽然完成了战略转型,但 2020 年公司转型后的市场化未能如期:公司目前尚处于亏损状态,所以公司的持续经营能力存在一定的不确定性。
2、业绩波动的风险	公司目前正在积极地开拓新领域、进入新市场,以进一步提高利润,由于国家宏观政策和行业市场环境存在诸多不确定性,且进入新的业务领域后需要一段时间的精耕细作才能厚积薄发,故公司的业绩存在波动的风险。
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
报告期	指	2020 年度
优粒科技、公司、本公司	指	上海优粒科技股份有限公司
股东大会	指	上海优粒科技股份有限公司股东大会
董事会	指	上海优粒科技股份有限公司董事会
监事会	指	上海优粒科技股份有限公司监事会
三会	指	董事会、监事会、股东大会
公司章程	指	上海优粒科技股份有限公司公司章程
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系,以及可能导致公司利益转移的其他关系
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
股转、股转系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统
《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》
管理层	指	董事、监事、高级管理人员的统称
颀笙、上海颀笙、颀笙有限	指	上海颀笙企业管理有限公司
芒果公寓	指	武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司

---

寓丰科技	指	上海寓丰智能科技有限公司
凡特仁	指	凡特仁（北京）科技有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	上海优粒科技股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Ulive Technology Co., Ltd.
	UTC
证券简称	ST 优粒
证券代码	831113
法定代表人	高云天

### 二、 联系方式

董事会秘书	石胜强
联系地址	上海市虹口区四川北路 859 号中信广场 1505 室
电话	021-53088018
传真	021-58950151
电子邮箱	shishengqiang@ulivetech.com
公司网址	-
办公地址	上海市虹口区四川北路 859 号中信广场 1505 室
邮政编码	200085
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	上海市虹口区四川北路 859 号中信广场 1505 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	2004 年 3 月 4 日
挂牌时间	2014 年 8 月 18 日
分层情况	基础层

行业（挂牌公司管理型行业分类）	H 住宿和餐饮业-61 住宿业-619 其他住宿业-6190 其他住宿业
主要业务	公寓运营及相关服务业务。
主要产品与服务项目	公寓运营及相关服务业务。
普通股股票交易方式	<input type="checkbox"/> 连续竞价交易 <input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	高云天
实际控制人及其一致行动人	高云天

#### 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	9131000075958614X7	否
注册地址	上海市浦东新区新城路2号24幢4342室	否
注册资本	5,000,000.00	否
注册资本与总股本保持一致。		

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	天风证券	
主办券商办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座36楼	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	天风证券	
会计师事务所	亚太(集团)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	吕瑞青	孔园园
	1年	1年
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室	



## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据、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	1,450,438.25	36,852,929.28	-96.06%
毛利率%	18.03%	-20.38%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-10,451,220.27	-18,273,194.45	42.81%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-10,484,010.98	-19,797,250.74	47.04%
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）	101.60%	299.25%	-
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）	101.92%	324.21%	-
基本每股收益	-2.09	-3.65	42.74%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	42,227,204.31	50,121,484.81	-15.75%
负债总计	22,612,248.94	19,459,223.49	16.20%
归属于挂牌公司股东的净资产	-15,511,755.98	-5,060,535.71	-206.52%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-3.102351196	-1.012107142	-206.52%
资产负债率%（母公司）	129.48%	121.68%	-
资产负债率%（合并）	53.55%	38.82%	-
流动比率	1.8606	2.4746	-

利息保障倍数	-	-120.79	-
--------	---	---------	---

**(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	-4,416,678.26	-28,450,831.15	84.48%
应收账款周转率	7.558718054	39.9704	-
存货周转率	-	53.45	-

**(四) 成长情况**

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-15.75%	-47.33%	-
营业收入增长率%	-96.06%	41.30%	-
净利润增长率%	50.12%	50.42%	-

**(五) 股本情况**

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	5,000,000	5,000,000	0.00%
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	-273,453.39
计入当期损益的政府补助	250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,450.56
<b>非经常性损益合计</b>	49,997.17
所得税影响数	-
少数股东权益影响额（税后）	17,206.46
<b>非经常性损益净额</b>	32,790.71

#### （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 （空） 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

##### 1、重要会计政策变更

###### （1） 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年12月9日分别发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。

经本公司第三届董事会第一次会议于2020年4月21日决议通过，本公司于2020年1月1日起开始执行新收入准则。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2020年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2019年度的财务报表未予重述。

###### ① 首次执行日，按照新收入准则的规定进行分类和计量的资产负债账面价值的调节表

对合并报表的影响：

项目	2019年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2020年1月1日 (变更后)
<b>流动负债：</b>				
<b>预收账款</b>	751,765.71			
减：转出至合同负债		665,279.39		
转出至应交税费		86,486.32		
按新收入准则列示的余额				
<b>合同负债</b>	— —			
加：自预收账款转入		665,279.39		
按新收入准则列示的余额				665,279.39
<b>其他流动负债</b>				
加：自预收账款转入		86,486.32		
按新收入准则列示的余额				86,486.32

## (2) 其他会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

## 2、会计估计变

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

## (十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

报告期内，孙公司西安房脉动科技有限公司已注销，本年度不再纳入合并报表范围。

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司重点围绕房地产后市场服务产业链，以深入把握和贴近满足房地产行业客户需求为第一要务，建设以软件驱动的智能房产科技服务平台，以 S2B2C 模式为行业产业链上下游 B 端用户赋能，为最终 C 端提供高附加值增值服务业务。我们软件系统支持的业务涵盖房产交易、租房公寓、共享办公、智能装修、家居电商五大部分。

**房产交易服务平台：**该平台主要为房产经纪企业提供基于 SAAS 平台的企业内部核心房客资源管理系统、外部营销系统以及相关配套服务，主要产品有两个，“房脉动”和“精耕帮”，分别为房产经纪公司提供数据分析、资源挖掘和业务运营支持，提高 B 端客户各层级的工作效率、管理效率。

**租房公寓服务平台：**目前主要产品有“智寓伙伴”（即公寓管理系统）和“智寓租房（即租房服务平台 APP、H5、微信小程序）”，产品与国内一流智能门锁、分期金融、财务系统、电子合同等供应商达成战略合作，提供完整公寓运营服务解决方案。

**智能装修服务平台：**公司已经成功开发初步的 SAAS 的智能装修快装平台，在互联网上提供实时下单、配料、运输、各种工序进程和验收的远程装修流程管理服务，为装修企业提供标准化整体解决方案。

**商业办公服务平台：**公司已成功开发针对商业办公领域的贝塔商业办公服务平台系统。用于商业写字楼租赁办公的数据化分析与运营管理。

**家居电商服务平台：**公司全资子公司上海寓丰智能科技有限公司通过与 SAP、北京奥维奥科技有限公司共同合作开发 SAPBUSINESSONE 商业云平台及 Vstore 新零售系统，系统全面打通家居产品前端销售、中端供应链及后端财务流程，实现全流程数字化管理，有效提高部门间协作效率，降低运营管理成本。

**（一）业务模式：**主要通过“智能房产科技服务平台”为行业产业链上下游 B 端用户提供智能 SAAS 管理系统、集中的资源采购、共同的品质保证品牌、网络协同服务（包括仓储配送、客服、内部制作、培训等）、数据智能等商业支持，帮助 B 端用户，更好服务 C 端客户。

**（二）营销扩张模式：**主要有线上和线下两个渠道。线上通过互联网平台、移动端 APP、微信小程序，线下通过投资、参股等多种形式合作，帮助 B 端用户实现运营规模的快速扩张、为 C 端客户提供“移动化、智能化、社区化”的全方位服务。

**（三）盈利模式：**主要是收取 B 端用户使用管理系统的服务管理费、使用智能化装修服务的装修服务费、线上线下出售运营不动产过程中所需的智能硬件、家居等商品的差价，以及向行业参与者收取的使

用数据信息的信息服务费。

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

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		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	481,550.11	1.14%	249,028.37	0.50%	93.37%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	217,215.60	0.51%	166,563.30	0.33%	30.41%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	154,843.47	0.37%	541,287.40	1.08%	-71.39%

在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	926,412.53	1.85%	-100.00%
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款账面价值	40,669,367.24	96.31%	46,630,287.77	93.03%	-12.78%
预付款项	166,319.82	0.39%	565,146.89	1.13%	-70.57%
其他流动资产	537,908.07	1.27%	543,241.68	1.08%	-0.98%
长期待摊费用	-	-	499,516.87	1.00%	-100.00%
应付账款	183,500.00	0.43%	208,178.78	0.42%	0.00%
预收款项	-	-	751,765.71	1.50%	-100.00%
合同负债	283,060.21	0.67%	-	-	100.00%
应付职工薪酬	109,980.65	0.26%	1,043,837.26	2.08%	-89.46%
应交税费	15,285.34	0.04%	33,053.81	0.07%	-53.76%
其他应付款	22,020,422.74	52.15%	17,422,387.93	34.76%	26.39%
总资产	42,227,204.31	100.00%	50,121,484.81	100.00%	-15.75%

#### 资产负债项目重大变动原因：

报告期内，子公司寓丰智能在本年末收到政府补贴款项250,000元，所以货币资金期末金额较上年期末上涨93.37%；

报告期内，公司应收账款本期期末金额全部为子公司寓丰智能在本年末新增的设计服务业务应收款项，且上年期末应收账款均已收回，所以应收账款期末金额较上年期末相较上涨30.41%；

报告期内，一是由于公司本年因正常计提折旧的导致固定资产金额减少，二是由于一些固定资产因无法继续使用而正常报废导致的减少，所以固定资产期末金额与上年期末相较减少71.39%；

报告期内，公司已将商誉全额计提减值损失，所以商誉本期期末金额与上年期末相较减少-100%；

报告期内，由于公司本年已收到上年期末预付款项的发票，对期初预付款项进行了核销，再者由于公司业务受疫情影响，预付款项也随之减少，所以预付款项本期期末金额与上年期末相较减少70.57%；

报告期内，由于公司因办公地址搬迁，将公司原办公场所未摊销的装修费用进行了全额摊销；再者由于业务原因本年已停用SAP系统，将未摊销的系统实施费进行了全额摊销，所以长期待摊费用本期期末金额与上年期末相较减少100%。



报告期内，根据最新企业会计准则，预收款项进行重分类至合同负债科目，所以预收账款、合同负债期末期末金额与上年期末相较分别有减少100%、上涨100%的变动；

报告期内，公司及子公司业务萎缩，大幅缩减了员工编制，截止期末公司在职工6人，应付职工薪酬主要为优粒科技、寓丰2020年12月未付薪资，所以应付职工薪酬本期期末金额与上年期末相较减少89.46%；

本期期末应交税费余额主要为应交未交个税及印花税，由于公司人员编制的缩减及业务萎缩，应交税费本期期末金额与上年期末相较减少53.76%。

## 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	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	1,450,438.25	-	36,852,929.28	-	-96.06%
营业成本	1,188,974.03	81.97%	44,365,003.49	120.38%	-97.32%
毛利率	18.03%	-	-20.38%	-	-
销售费用	181,546.30	12.52%	2,023,942.93	5.49%	-91.03%
管理费用	5,900,296.41	406.79%	18,483,221.77	50.15%	-68.08%
研发费用	89,727.50	6.19%	6,077,429.02	16.49%	-98.52%
财务费用	7,795.03	0.54%	-1,537,602.91	-4.17%	100.51%
信用减值损失	-4,184,066.21	-288.47%	-2,613,464.89	-7.09%	-60.10%
资产减值损失	-926,412.53	-63.87%	-3,101,468.04	-8.42%	70.13%
其他收益	26,470.69	1.83%	131,468.18	0.36%	-79.87%
投资收益	-2,022,992.71	-139.47%	11,409,925.43	30.96%	-117.73%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-15,608.88	-0.04%	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-13,088,363.15	-902.37%	-26,999,970.58	-73.26%	51.52%
营业外收入	323,450.56	22.30%	946,462.72	2.57%	-65.83%

营业外支出	273,453.39	18.85%	84,822.93	0.23%	222.38%
净利润	-13,038,538.46	-898.94%	-26,138,330.79	-70.93%	50.12%

#### 项目重大变动原因：

报告期内，由于受疫情影响，公司业务严重萎缩，公司及子公司寓丰智能、凡特仁累计营业收入较上年减少 1,311 万元，而且由于上年公司将已转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计营业收入 2,459 万元纳入了合并范围，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以营业收入本期期末金额与上年期末相较减少 96.06%；

报告期内，由于公司业务大幅减少，导致营业成本较上年减少 1,580 万元，而且由于上年公司将已转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计营业成本 2,602 万元纳入了合并范围，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以营业成本本期金额与上年同期金额相较减少 97.32%；

报告期内，因业务方向调整，子公司寓丰智能、凡特仁销售及相关部门已将在职销售人员裁减至 1 人，职工薪酬及相关销售费用均大幅减少，而且由于上年公司将转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计销售费用 82 万元纳入了合并范围，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以销售费用本期金额与上年同期金额相较减少 91.03%；

报告期内，子公司寓丰智能、凡特仁进行了大规模裁员，截止报告期末公司在职员工 6 人，职工薪酬及相关运营费用支出均大幅减少，而且由于上年公司将转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计管理费用 216 万元纳入了合并范围，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以管理费用本期金额与上年同期金额相较减少 68.08%；

报告期内，公司及子公司的软件系统研发工作均已完成，未发生委托研发费用，报告期末在职研发人员 1 人，研发人员职工薪酬较上年减少 453 万元，所以研发费用本期金额与上年同期金额相较减少 98.52%；

报告期内，公司未计提子公司凡特仁借款利息收入，所以财务费用本期金额与上年同期金额相较上涨 100.51%；

根据最新企业会计准则，应收账款及其他应收款计提坏账准备在信用减值损失科目核算，本期公司计提其他应收款坏账准备 157 万元，所以信用减值损失本期金额与上年同期金额相较减少 60.10%；

报告期内，公司将子公司凡特仁商誉 926,412.53 元全额计提了减值损失，所以资产减值损失本期金额与上年同期金额相较上涨 70.13%；

上年公司因享受增值税进项税加计抵减的税收优惠政策，获得抵减收益 10.31 万元，本年未享受此

税收优惠政策，所以其他收益本期金额与上年同期金额相较减少 79.87%；

上年公司出售芒果公寓、一房欢乐颂、北京萨尔酒店公司股权，产生投资收益 1,141 万元，本年因注销孙公司房脉动形成投资亏损 202 万元，所以投资收益本期金额与上年同期金额相较减少 117.73%；

报告期内，子公司寓丰智能收到政府补助 25 万元，因无需支付的应付款项而形成的营业外收入 7 万元，且由于芒果公寓不再纳入合并范围，使得公司本年无违约金收入，所以营业外收入本期金额与上年同期金额相较减少 65.83%；

报告期内，公司退租未到期办公场所，产生违约金 13 万元，违约金支出相较上年增加 6.7 万元，本年新增因正常报废无法继续使用的固定资产形成的非流动资产报废损失 14 万元，所以营业外支出本期期末金额与上年期末相较上涨 222.38%。

## (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	1,450,438.25	33,434,376.19	-95.66%
其他业务收入	0.00	3,418,553.09	-100.00%
主营业务成本	1,188,974.03	42,816,666.76	-97.22%
其他业务成本	0.00	1,548,336.73	-100.00%

### 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%
房屋租赁及物业服务费收入	-	-	-	-100.00%	-100.00%	-
家具销售收入	1,195,864.67	880,106.27	26.40%	-745.64%	-953.22%	68.42%
软件使用费收入	1,132.08	81,640.04	-7,111.51%	-17,753.20%	-183.85%	-99.79%
系统开发收入	-	-	-	-100.00%	-100.00%	-
设计服务费收入	253,441.50	227,227.72	10.34%	44.16%	19.94%	376.04%

**按区域分类分析：**

□适用 √不适用

**收入构成变动的的原因：**

报告期内，由于受疫情影响，子公司寓丰智能、凡特仁业务严重萎缩，主营业务收入较上年减少 1,180 万元，而且由于上年主营业务收入包含已转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计主营业务收入 2,018 万元，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以主营业务收入本期金额与上期金额相较减少 95.66%；

报告期内，因转租办公场地租约到期，公司不再发生办公场所转租收入，而且由于上年其他业务收入包含已转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计其他业务收入 210 万元，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以其他业务收入本期金额与上期金额相较减少 95.66%；

报告期内，由于公司业务大幅减少，导致子公司主营业务成本较上年减少 1,580 万元，而且由于上年公司将已转让芒果公寓 2019 年 1-8 月累计主营业务成本 2,583 万元纳入了合并范围，本年芒果公寓已不再纳入合并范围，所以主营业务成本本期金额与上期金额相较减少 97.22%；

报告期内，因办公场所到期退租，所以其他业务成本本期金额与上期金额相较减少 100%。

**(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	刘奋飞	724,616.77	49.96%	否
2	Daleth Corporation	290,493.85	20.03%	否
3	上海锦梵企业管理有限公司	253,441.50	17.47%	是
4	厦门梦想归谷公寓管理有限公司	87,610.62	6.04%	否
5	厦门亿阁公寓管理有限公司	36,674.67	2.53%	是
合计		1,392,837.41	96.03%	-

**(4) 主要供应商情况**

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
----	-----	------	---------	----------

1	上海苗裕实业有限公司	258,270.72	21.72%	否
2	上海久和展览展示有限公司	227,227.72	19.11%	否
3	嘉兴艾德文家居用品有限公司	89,992.90	7.57%	否
4	云丁网络技术（北京）有限公司	88,276.62	7.42%	否
5	绍兴诗晴针纺有限公司	79,191.15	6.66%	否
<b>合计</b>		742,959.11	62.48%	-

### 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	-4,416,678.26	-28,450,831.15	84.48%
投资活动产生的现金流量净额	-	34,995,961.25	-100%
筹资活动产生的现金流量净额	4,649,200.00	-13,086,200.04	135.53%

#### 现金流量分析：

报告期内，由于受疫情影响，子公司寓丰智能、凡特仁业务严重萎缩，经营活动现金流入减少，子公司业务及相关运营开支都随之缩减，且经营活动现金流出减少金额大于经营活动现金流入减少金额，所以经营活动产生的现金流量净额本期金额与上期金额相较上涨 84.48%；

上年公司收回短期投资本息及股权转让款等投资活动产生的现金流入 5,407 万元，购建固定资产及支付股权转让款等投资活动产生的现金流出共 1,550 万元，报告期内未发生相关投资活动，所以投资活动产生的现金流量净额本期金额与上期金额相较下降 100%；

上年公司收到股东借款 1,073 万元，归还借款及利息 2,382 万元，报告期内，公司收到股东借款金额 614 万元，较上年减少 459 万元，归还借款金额 149.5 万元，较上年减少 2,232.5 万元，所以筹资活动产生的现金流量净额本期金额与上期金额相较上涨 135.53%。

### (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

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海寓丰智能科技有限公司	控股子公司	智能设备、软装家居销售	4,088,987.95	-16,551,988.01	1,449,306.17	-1,500,783.32
凡特仁（北京）科技有限公司	控股子公司	软件开发	41,359.59	-16,291,961.53	1,132.08	-4,868,384.38
上海颀笙企业管理有限公司	控股子公司	企业管理、计算机及信息技术开发	79,979,019.51	79,979,019.51	-	-18,585.41

### 主要控股参股公司情况说明

无参股公司

### 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

截至2020年12月31日归属于母公司所有者权益合计为-1,551.18万元。公司对未来经营战略做了调整，将抓住当下智能家居市场增长的风口机遇，为B端和C端客户提供全套智能家居配套服务，且目前公司信息化系统开发工作已基本完成，后期公司将在智寓系统、房脉动系统的市场化推广方面持续发

力，同时充分发挥 SaaS 系统技术开发优势，积极开发外部客户承接相关模块及系统的定制化开发项目。公司经营战略的调整，将促使技术服务和销售收入的稳步增加，同时公司将继续发挥供应商管理体系和客户服务体系的优势，提升运营效率逐步降低运营成本，产生正向现金流，减少对股东及关联方资金支持的依赖。此外，公司股东资金实力雄厚，可为公司的发展提供稳定充足且低成本的资金支持，以确保本公司可以清偿到期债务，保持持续经营。上述改善措施将有助于公司维持持续经营能力，预计公司将于 2022 年扭亏为盈，将于 2022 年经营活动产生的现金流量净额由负转正。

## 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四、二、(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四、二、(一)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四、二、(二)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四、二、(二)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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

## (一) 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

## (二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品，提供或者接受劳务		
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	6,000,000.00	6,044,200.00

注：已披露追认100万元偶发性关联交易公告（公告编号：2020-023）

## (二) 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
董监高	2017年9月25日	2022年9月26日	避免及规范关联交易及资金往来的承诺、避免同业竞争的承诺承诺	避免及规范关联交易及资金往来的承诺、避免同业竞争的承诺承诺	承诺避免及规范关联交易及资金往	正在履行中

**承诺事项详细情况：**

报告期内，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员均严格履行了《避免同业竞争承诺函》、《关于严格避免关联方资金占用的承诺》和《关于规范关联交易的承诺书》中的承诺。

**第五节 股份变动、融资和利润分配****一、 普通股股本情况****(三) 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	2,187,500	43.75%	0	2,187,500	43.75%
	其中：控股股东、实际控制 人	1,187,500	23.75%	0	1,187,500	23.75%
	董事、监事、高管	1,187,500	23.75%	0	1,187,500	23.75%
	核心员工		0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	其中：控股股东、实际控制 人	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	董事、监事、高管	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
<b>总股本</b>		5,000,000	-	0	5,000,000	-
<b>普通股股东人数</b>		2				

**股本结构变动情况：**

适用 不适用

**(四) 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	高云天	4,000,000	0	4,000,000	80.00%	2,812,500	1,187,500	0	0
2	北京一房科技有限公司	1,000,000	0	1,000,000	20.00%	0	1,000,000	0	0
	合计	5,000,000	0	5,000,000	100.00%	2,812,500	2,187,500	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司第一大股东高云天在公司第二大股东北京一房科技有限公司任董事。

## 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

截至报告期末，高云天持有公司 4,000,000 股股份，占公司股份总额的 80.00%，公司的控股股东和实际控制人皆为高云天。2017 年 7 月 24 日，叶青、方洁人与高云天签订《股份转让协议》，约定高云天受让叶青和方洁人分别持有的杰盛通信 2,475,000 股、和 337,500 股股份，高云天合计受让杰盛通信 2,812,500 股股份。本次股份转让完成后，公司控股股东和实际控制人，皆由叶青变更为高云天。此后，高云天又分别于 2019 年 5 月 24 日和 2019 年 6 月 6 日，通过公开交易购买俞乐华持有的 1,000 股和北京一房科技有限公司持有的 249,000 股，至此高云天共持有公司 4,000,000 股股份，占公司股份总额的 80.00%。

高云天的个人情况如下：

高云天，男，1982年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，2007年毕业于英国华威大学金融数学专业。2007年12月至2009年10月韩国友利投资证券证券投资部，行业研究员。2009年10月至2013年11月韩国友利投资证券投行部高级经理。2013年11月至2014年9月，先锋金融集团董事长助理。2014年9月至2015年10月，香港幻音数码股份有限公司，副总裁。2015年11月至今，深圳一房和信资产管理有限公司担任总经理。2016年9月起，任上海杰盛通信工程股份有限公司董事，任满三年。2017年8月至今，担任上海优粒科技股份有限公司董事长、法定代表人等职务。

#### 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
高云天	董事长、董事、总经理	男	1982年9月	2016年9月20日	2023年11月11日
石胜强	董事、董事会秘书	男	1977年7月	2017年9月26日	2023年11月11日
黄思远	董事、财务负责人	女	1987年9月	2017年9月26日	2023年11月11日
孙杰	董事	男	1980年10月	2019年3月14日	2023年11月11日
安强	董事	男	1982年9月	2019年3月14日	2023年11月11日
邵兵	董事	男	1978年4月	2019年3月14日	2023年11月11日
王凤	监事、监事会主席	女	1992年7月	2020年11月11日	2023年11月11日
童鑫	监事	男	1989年2月	2017年9月26日	2023年11月11日
吴天龙	职工代表监事	男	1988年5月	2020年3月25日	2023年11月11日
董事会人数：				6	
监事会人数：				3	
高级管理人员人数：				3	

#### 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
高云天	董事长、董事、总经理	4,000,000	0	4,000,000	80.00%	0	2,812,500
<b>合计</b>	-	4,000,000	-	4,000,000	80.00%	0	2,812,500

### (三) 变动情况

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

#### 报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
高若莎	监事会主席	离任	无职务	任职期满不再续任
王凤	无职务	新任	监事会主席	聘任
杨海斌	职工代表监事	离任	无职务	罢免
吴天龙	财务经理	新任	财务经理、职工代表 监事	选举产生
袁培	董事	离任	无职务	任职期满不再续任

#### 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

王凤，女，1992年7月生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2014年毕业于天津工业大学，工商管理专业。2014年10月至2017年12月，就职于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），担任审计项目经理；2017年12月至今，就职于上海优粒科技股份有限公司财务部门，担任投融资管理职务。

吴天龙，男，1988年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2010年毕业于石河子大学，

农林经济管理专业。2010年7月至2016年2月，就职于阿勒泰市农村信用合作联社，担任业务经理。2016年3月至2017年7月，就职于资邦金服网络科技集团有限公司，担任财务主管。2017年11月至2018年7月，就职于沪深控股有限公司，担任财务经理。2018年11月至今，就职于上海优粒科技股份有限公司，担任财务经理。

#### (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	11		8	3
销售人员	6		6	0
技术人员	35		35	0
财务人员	5		3	2
工程人员	3		2	1
后勤人员	0			0
<b>员工总计</b>	<b>60</b>			<b>6</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	2
本科	38	4
专科	18	0
专科以下	3	0
<b>员工总计</b>	<b>60</b>	<b>6</b>

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司对员工暂无培训计划；也无需承担离退休职工的相关费用。



(二) 核心员工（公司及控股子公司）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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及全国中小企业股份转让系统相关规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，建立有效的内部控制体系，确保公司规范运作。严格遵守《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》等制度，法人治理结构得到有效的完善，内部控制体系更加健全，公司运营也更加规范，明确了内部职能分工和监管，促进了公司整体管理水平的提升。

##### 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，股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行，需股东大会审议的重大事项均履行了程序，给予了公司所有股东充分的话语权。董事会经过评估认为，公司现有治理机制注重保护股东权益，能给公司大小股东提供合适的保护，并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大的决策均依据《公司章程》及有关的内部控制制度进行，经过公司“三会一层”讨论、审

议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项上，均规范操作，杜绝出现违法、违规情况。截止报告期末，公司重大决策运作情况良好，能够最大限度的促进公司的规范运作。报告期内发生的银行贷款等重大决策事项，均严格按照相关法律及《公司章程》、《公司对外投资融资管理制度》履行规定程序，并在全国中小企业股份转让系统公告。

#### 4、 公司章程的修改情况

报告期内，根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《公司章程》等相关规定，以及监管部门的最新监管要求，公司经第二届董事会第三十七次会议和 2019 年年度股东大会审议通过《修订公司章程》的议案；报告期内《公司章程》修订对照如下：

原规定	修订后
<p>第八十三条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股享有一票表决权。</p> <p>公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>董事会和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。</p>	<p>第八十三条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股享有一票表决权；<b>同一表决权只能选择现场、网络或其他表决方式中的一种。</b></p> <p><b>公司及控股子公司</b>持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>董事会和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。</p>
<p>第四十六条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。</p> <p>（一） 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；</p> <p>（二） 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 50%的任何担保；</p> <p>（三） 连续十二个月内担保金额超过公</p>	<p><b>第四十六条 公司提供担保的，应当提交公司董事会审议；符合下列情形之一的，还应当提交股东大会审议：</b></p> <p>（一） <b>单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；</b></p> <p>（二） <b>本公司及公司控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；</b></p> <p>（三） <b>为资产负债率超过 70%的担保对</b></p>

<p>司最近一期经审计净资产的 50%的任何担保；</p> <p>(四) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；</p> <p>(五) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产的 30%的任何担保；</p> <p>(六) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；</p> <p>(七) 法律、法规、规范性法律文件规定的其他情形。</p>	<p><b>象提供的担保；</b></p> <p>(四) <b>按照担保金额连续 12 个月累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；</b></p> <p>(五) <b>为股东、实际控制人及其关联方的提供的担保；</b></p> <p>(六) <b>法律、法规、规范性文件及公司章程规定的其他担保。</b></p>	
<p>第二百 0 七条 公司董事会秘书为公司投资者关系管理事物的负责人。董事会办公室是投资者管理工作的职能部门，由董事会秘书领导，在全面深入了解公司运作和管理、经营状态、公司战略等情况下，负责安排和组织各类投资者关系管理活动和日常事务。</p>	<p>第二百 0 七条 公司董事会秘书为公司投资者关系管理事物的负责人。董事会办公室是投资者管理工作的职能部门，由董事会秘书领导，在全面深入了解公司运作和管理、经营状态、公司战略等情况下，负责安排和组织各类投资者关系管理活动和日常事务。</p> <p><b>投资者与公司之间产生纠纷时，董事会秘书应负责协调公司董事或高级管理人员同投资者召开相关会议来协商解决纠纷；协商不成的，投资者可提交提交证券期货纠纷专业调解机构进行调解。</b></p>	
<p>第二百一十五条 本章程附件包括股东大会议事规则、董事会议事规则和监事会议事规则。</p>	<p>第二百一十五条 本章程附件包括股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则和<b>董事、监事与高级管理人员管理规则。</b></p>	
<p>无</p>	<p>新增 <b>董事、监事与高级管理人员管理规则</b>作为《公司章程附件》 其具体内容为：</p> <p><b>一 公司董事、监事、高级管理人员候选人的任职资格应当符合法律法规、部门规章、业务规则和公司章程等规定。</b></p>	

存在以下情形之一的，不得担任挂牌公司董事、监事或者高级管理人员：

（一）《公司法》及《公司章程》规定不得担任董事、监事和高级管理人员的情形；

（二）被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满；

（三）被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满；

（四）中国证监会和全国股转公司规定的其他情形。

二 财务负责人作为高级管理人员，除符合前款规定外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上。

三 公司董事、监事、高级管理人员的提名、选聘程序，应符合相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。

四 公司董事、监事和高级管理人员辞职应当提交书面辞职报告，不得通过辞职等方式规避其应当承担的职责。除相关法律、法规、公司章程规定及下列情形外，公司董事、监事和高级管理人员的辞职自辞职报告送达董事会或者监事会时生效：

（一）董事、监事辞职导致董事会、监事会成员低于法定最低人数；

（二）职工代表监事辞职导致职工代表监事人数少于监事会成员的三分之一；

（三）董事会秘书辞职未完成工作移交且相

	<p>关公告未披露。</p> <p>在上述情形下，辞职报告应当在下任董事、监事填补因其辞职产生的空缺，或者董事会秘书完成工作移交且相关公告披露后方可生效。</p> <p>辞职报告尚未生效之前，拟辞职董事、监事或者董事会秘书仍应当继续履行职责。发生上述情形的，公司应当在 2 个月内完成董事、监事补选。</p>	
--	--	--

## （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	审议通过：《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于提请召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》、《2019 年年度报告及其摘要》、《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度总经理工作报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度财务决算报告》、《关于未弥补亏损达到实收资本总额三分之一的议案》、《关于预计 2020 年度日常性关联交易的议》、《董事会换届》等议案。
监事会	3	审议通过：《2019 年年度报告及其摘要》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度财务决算报告》、《监事会关于 2019 年度财务审计报告非标准意见专项说明的议案》、《2019 年度监事会工作报告》、《监事会换届》等议案。
股东大会	2	审议通过：《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于聘任王凤为公司监事的议案》、《关于提请召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》、《2019 年年度报告及其摘要》、《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度总经理工作报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度财务决算报告》、《关于未弥补亏损达到实收资本

		总额三分之一的议案》、《关于预计 2020 年度日常性关联交易的议》、《监事会换届》、《董事会换届》等议案。
--	--	--

## 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、表决和决议等均符合法律、行政法规和公司章程的规定。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

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、业务独立性：

公司拥有独立完整的服务体系、市场营销体系，具有完整的业务流程、独立的经营场所以及服务部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的运营能力，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联交易或关联销售。

#### 2、资产独立性：

公司主要财产包括房产、运输工具、计算机软件著作权等，相关财产均有权利凭证，公司拥有独立、完整的生产经营所需的资产，公司资产独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### 3、人员独立性：

公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免符合法定程序，公司高级管理人员包括总经理、财务负责人、董事会秘书，均与公司签订了劳动合同并在公司领取报酬，不存在从关联公司领取报酬的情况。

#### 4、财务独立性：

公司建立独立的财务部门，并建立独立、完整的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行账户的情形；公司持有有效的国税与地税《税务登记证》，且依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的企业干预公司资金使用的情况。公司财务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

**5、机构独立性：**

公司独立行使经营管理职权，建立独立完整的组织机构，设置了市场部、人力资源部、财务部、项目部等内部经营管理机构。公司具有独立的办公机构和场所，公司机构独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

综上所述，公司业务、资产、人员、财务、机构独立，具有完整的业务流程和直接面向市场自主经营的能力及风险承受能力。

**(三) 对重大内部管理制度的评价****1、关于会计核算体系：**

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

**2、关于财务管理体系：**

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

**3、关于风险控制体系：**

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

报告期内，公司未发现上述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相关制度，执行情况良好。公司已经第二届董事会第十次会议审议通过《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	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	亚会审字（2021）第 01110437 号	
审计机构名称	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 (B2) 座 301 室	
审计报告日期	2021 年 4 月 21 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	吕瑞青 1 年	孔园园 1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	2 年	
会计师事务所审计报酬	11 万元	

### 审计报告

亚会审字（2021）第 01110437 号

上海优粒科技股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了上海优粒科技股份有限公司（以下简称“上海优粒公司”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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，公允反映了上海优粒公司 2020 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2020 年度合并及母公司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，我们独立于上海优粒公司，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，上海优粒公司 2020 年度发生归属于母公司的净亏损为 -10,451,220.27 元，2019 年度发生归属于母公司的净亏损 -18,273,194.45 元，合并报表经营活动产生的现金流量净额为 -4,416,678.26 元；截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司所有者权益合计为 -15,511,755.98 元。如财务报表附注三、（二）持续经营所述，这些事项或情况连同财务报表附注所述的其他事项，表明存在可能导致对上海优粒公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 四、其他信息

上海优粒公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 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。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估上海优粒公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上海优粒公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海优粒公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对上海优粒公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海优粒公司不能持续经营。

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

（六）就上海优粒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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，我们对审计意见承担全部责任。

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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇二一年四月二十一日

## 二、 财务报表

### （一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	481,550.11	249,028.37
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	六、（二）	217,215.60	166,563.30
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	166,319.82	565,146.89
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（四）	40,669,367.24	46,630,287.77
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	六、(五)	537,908.07	543,241.68
<b>流动资产合计</b>		42,072,360.84	48,154,268.01
<b>非流动资产：</b>			
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	六、(六)	154,843.47	541,287.40
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		-	-
开发支出			
商誉	六、(七)	-	926,412.53
长期待摊费用	六、(八)		499,516.87
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		154,843.47	1,967,216.80

<b>资产总计</b>		42,227,204.31	50,121,484.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(九)	183,500.00	208,178.78
预收款项			751,765.71
合同负债	六、(十)	250,495.76	
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	六、(十一)	109,980.65	1,043,837.26
应交税费	六、(十二)	15,285.34	33,053.81
其他应付款	六、(十三)	22,020,422.74	17,422,387.93
其中：应付利息		24,700.14	24,700.14
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	六、(十四)	32,564.45	
<b>流动负债合计</b>		22,612,248.94	19,459,223.49
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		-	-

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		22,612,248.94	19,459,223.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、（十五）	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十六）	54,413,618.03	54,413,618.03
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（十七）	193,873.31	193,873.31
一般风险准备			
未分配利润	六、（十八）	-75,119,247.32	-64,668,027.05
归属于母公司所有者权益合计		-15,511,755.98	-5,060,535.71
少数股东权益		35,126,711.35	35,722,797.03
<b>所有者权益合计</b>		19,614,955.37	30,662,261.32
<b>负债和所有者权益总计</b>		42,227,204.31	50,121,484.81

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远



## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	十二、（一）	253,975.57	152,553.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	十二、（二）	1,594,412.92	1,452,340.17
其他应收款		70,631,999.13	72,494,591.66
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		221,467.01	179,663.47
<b>流动资产合计</b>		<b>72,701,854.63</b>	<b>74,279,149.17</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,672,000.00	4,672,000.00
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		137,003.27	396,695.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			141,164.82
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		4,809,003.27	5,209,860.28
<b>资产总计</b>		77,510,857.90	79,489,009.45
<b>流动负债：</b>			
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			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		99,036.41	171,383.23
应交税费		14,338.49	12,440.96
其他应付款		100,245,597.60	96,535,046.06
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		100,358,972.50	96,718,870.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		100,358,972.50	96,718,870.25
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,351,165.13	15,351,165.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		193,873.31	193,873.31
一般风险准备			

未分配利润		-43,393,153.04	-37,774,899.24
<b>所有者权益合计</b>		-22,848,114.60	-17,229,860.80
<b>负债和所有者权益合计</b>		77,510,857.90	79,489,009.45

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
<b>一、营业总收入</b>		1,450,438.25	36,852,929.28
其中：营业收入	六、(十九)	1,450,438.25	36,852,929.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		7,431,800.64	69,663,751.66
其中：营业成本	六、(十九)	1,188,974.03	44,365,003.49
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	六、(二十)	63,461.37	251,757.36
销售费用	六、(二十一)	181,546.30	2,023,942.93
管理费用	六、(二十二)	5,900,296.41	18,483,221.77
研发费用	六、(二十三)	89,727.50	6,077,429.02
财务费用	六、(二十四)	7,795.03	-1,537,602.91
其中：利息费用			214,622.71
利息收入		951.85	1,846,492.40

加：其他收益	六、(二十五)	26,470.69	131,468.18
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(二十六)	-2,022,992.71	11,409,925.43
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）	六、(二十七)	-4,184,066.21	-2,613,464.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、(二十八)	-926,412.53	-3,101,468.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(二十九)		-15,608.88
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-13,088,363.15	-26,999,970.58
加：营业外收入	六、(三十)	323,450.56	946,462.72
减：营业外支出	六、(三十一)	273,453.39	84,822.93
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-13,038,365.98	-26,138,330.79
减：所得税费用	六、(三十二)	172.48	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-13,038,538.46	-26,138,330.79

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）		-13,038,538.46	-26,138,330.79
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）		-2,587,318.19	-7,865,136.34
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,451,220.27	-18,273,194.45
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他			

综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）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			
<b>七、综合收益总额</b>		-13,038,538.46	-26,138,330.79
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-10,451,220.27	-18,273,194.45
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,587,318.19	-7,865,136.34
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-2.09	-3.65
（二）稀释每股收益（元/股）		-2.09	-3.65

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

**（四） 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
一、营业收入			1,314,013.92
减：营业成本	十二（三）		1,363,067.01

税金及附加		13,252.20	7,968.88
销售费用			
管理费用		2,934,007.92	5,686,464.27
研发费用			2,159,330.87
财务费用		3,554.91	-5,641,987.91
其中：利息费用			
利息收入		-554.43	5,648,189.53
加：其他收益		1,660.44	28,416.08
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（四）		-2,573,460.00
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）		-2,480,039.98	-1,653,665.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-5,429,194.57	-6,459,538.74
加：营业外收入		22,544.66	59,842.11
减：营业外支出		211,603.89	51.54
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-5,618,253.80	-6,399,748.17
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-5,618,253.80	-6,399,748.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,618,253.80	-6,399,748.17



(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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			
<b>六、综合收益总额</b>		-5,618,253.80	-6,399,748.17
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金		1,048,364.12	44,063,799.25
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		2,217,169.59	2,003,312.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,265,533.71</b>	<b>46,067,111.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		967,303.58	29,780,527.07
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		4,854,612.64	27,080,091.45
支付的各项税费		56,870.98	1,729,496.56
支付其他与经营活动有关的现金		1,803,424.77	15,927,827.86
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>7,682,211.97</b>	<b>74,517,942.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,416,678.26</b>	<b>-28,450,831.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			560,000.00

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			90,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,423,815.64
收到其他与投资活动有关的现金			45,421,155.09
<b>投资活动现金流入小计</b>			50,494,970.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,162,509.48
投资支付的现金			3,734,500.00
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			3,602,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>			15,499,009.48
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			-34,995,961.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		6,144,200.00	10,732,204.72
<b>筹资活动现金流入小计</b>		6,144,200.00	10,732,204.72
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			198,404.76
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		1,495,000.00	23,620,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,495,000.00	23,818,404.76
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		4,649,200.00	-13,086,200.04
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		232,521.74	-6,541,069.94

加：期初现金及现金等价物余额		249,028.37	6,790,098.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		481,550.11	249,028.37

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

**(六) 母公司现金流量表**

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,000.00	2,385,198.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		445,788.68	1,674,937.82
<b>经营活动现金流入小计</b>		465,788.68	4,060,136.02
购买商品、接受劳务支付的现金			1,418,286.25
支付给职工以及为职工支付的现金		1,508,366.02	4,953,023.45
支付的各项税费		1,353.70	
支付其他与经营活动有关的现金		1,627,247.26	5,832,496.45
<b>经营活动现金流出小计</b>		3,136,966.98	12,203,806.15
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-2,671,178.30	-8,143,670.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			8,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,627,000.00	48,196,330.44
<b>投资活动现金流入小计</b>		1,627,000.00	56,196,330.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			20,778.00

投资支付的现金			4,672,000.00
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		2,568,000.00	33,561,556.20
<b>投资活动现金流出小计</b>		2,568,000.00	38,254,334.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-941,000.00	17,941,996.24
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		5,163,600.00	10,590,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		5,163,600.00	10,590,000.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,450,000.00	23,615,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,450,000.00	23,615,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		3,713,600.00	-13,025,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		101,421.70	-3,226,673.89
加：期初现金及现金等价物余额		152,553.87	3,379,227.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		253,975.57	152,553.87

## (七) 合并股东权益变动

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	5,000,000.00				54,413,618.03				193,873.31		-64,668,027.05	35,722,797.03	30,662,261.32
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	5,000,000.00				54,413,618.03				193,873.31		-64,668,027.05	35,722,797.03	30,662,261.32
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-10,451,220.27	-596,085.68	-11,047,305.95
(一) 综合收益总额											-10,451,220.27	-2,587,318.19	-13,038,538.46
(二) 所有者投入和减少资本												1,991,232.51	1,991,232.51

1. 股东投入的普通股													1,991,232.51	1,991,232.51
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	5,000,000.00				54,413,618.03			193,873.31		-75,119,247.32	35,126,711.35	19,614,955.37	

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										
<b>一、上年期末余额</b>	5,000,000.00				44,231,164.88				193,873.31		-46,394,832.60	35,475,436.36	38,505,641.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
<b>二、本年期初余额</b>	5,000,000.00				44,231,164.88				193,873.31		-46,394,832.60	35,475,436.36	38,505,641.95



三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					10,182,453.15							-18,273,194.45	247,360.67	-7,843,380.63
(一) 综合收益总额												-18,273,194.45	-7,865,136.34	-26,138,330.79
(二) 所有者投入和减少资本					10,182,453.15								8,112,497.01	18,294,950.16
1. 股东投入的普通股													8,112,497.01	8,112,497.01
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					10,182,453.15									10,182,453.15
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														

2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	5,000,000.00				54,413,618.03				193,873.31		-64,668,027.05	35,722,797.03	30,662,261.32

法定代表人：高云天 主管会计工作负责人：黄思远 会计机构负责人：黄思远

#### （八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2020年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	5,000,000.00				15,351,165.13				193,873.31		-37,774,899.24	-17,229,860.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				15,351,165.13				193,873.31		-37,774,899.24	-17,229,860.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-5,618,253.80	-5,618,253.80
（一）综合收益总额											-5,618,253.80	-5,618,253.80
（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												
<b>四、本年期末余额</b>	5,000,000.00				15,351,165.13				193,873.31		-43,393,153.04	-22,848,114.60

项目	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00				7,351,165.13				193,873.31		-31,375,151.07	-18,830,112.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	5,000,000.00				7,351,165.13				193,873.31		-31,375,151.07	-18,830,112.63

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				8,000,000.00							-6,399,748.17	1,600,251.83
(一) 综合收益总额											-6,399,748.17	-6,399,748.17
(二) 所有者投入和减少资本				8,000,000.00								8,000,000.00
1. 股东投入的普通股				8,000,000.00								8,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	5,000,000.00				15,351,165.13				193,873.31		-37,774,899.24	-17,229,860.80

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

### 三、 财务报表附注

## 上海优粒科技股份有限公司

### 2020年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

#### 一、公司基本情况

上海优粒科技股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名上海杰盛通信工程有限公司，成立于 2004 年 3 月 4 日，2013 年 9 月整体变更为上海杰盛通信工程股份有限公司，2017 年 9 月公司名称变更为上海优粒智寓科技股份有限公司，2018 年 11 月公司名称变更为上海优粒科技股份有限公司，公司总部位于上海市。公司统一社会信用代码为 9131000075958614X7 的营业执照，注册资本为 500 万元，股份总数 500 万股（每股面值 1 元）。公司股票于 2014 年 8 月 18 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

本公司属其他住宿行业。主要经营活动为：长租公寓租赁服务、公寓管理软件开发维护、智能家居服务等。

本公司的最终控制人为高云天。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2021 年 04 月 22 日批准报出。

#### 二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 3 家，因处置或转让不再包括西安房脉动科技有限公司，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

#### 三、财务报表编制基础

##### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### （二）持续经营

公司应评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力。截至 2020 年 12 月 31 日归属于母公司所有者权益合计为-1,551.18 万元。公司对未来经营战略做了调整，将抓住当下智能家居市场增长的风口机遇，为 B 端和 C 端客户提供全套智能家居配套服务，且目前公司信息化系统开发工作已

基本完成，后期公司将在智寓系统、房脉动系统的市场化推广方面持续发力，同时充分发挥 SaaS 系统技术开发优势，积极开发外部客户承接相关模块及系统的定制化开发项目。公司经营战略的调整，将促使技术服务和销售收入的稳步增加，同时公司将继续发挥供应商管理体系和客户服务体系的优势，提升运营效率逐步降低运营成本，产生正向现金流，减少对股东及关联方资金支持的依赖。此外，公司股东资金实力雄厚，可为公司的发展提供稳定充足且低成本的资金支持，以确保本公司可以清偿到期债务，保持持续经营。上述改善措施将有助于公司维持持续经营能力，预计公司将于 2021 年扭亏为盈，将于 2021 年经营活动产生的现金流量净额由负转正。

#### 四、重要会计政策及会计估计

公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，在本节开始部分对相关事项进行提示。同时公司应结合业务特点充分披露报告期内所采用的主要会计政策和会计估计，不应简单照搬准则的原则性规定。

##### （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

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。本公司及子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）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### 1、同一控制下企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值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。



为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当

期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方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。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当

期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司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，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），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的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得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与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，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方

重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在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，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

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。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

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

## （十）金融工具

金融工具，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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1、金融工具的分类

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，将金融资产划分为：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。

### 2、金融资产的确认和计量

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，

本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### **(1) 以摊余成本计量的金融资产**

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### **(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### **(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### **3、金融负债的分类、确认和计量**

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。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。

#### **(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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。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，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。。

## 5、金融负债终止确认

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）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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）的合同条款作出实质性修改的，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。

## 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额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

## 7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 8、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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

### （十一）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部

分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

### 1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日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并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

### 2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

### 3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

### 4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

## 5、各类金融资产信用损失的确定方法

### (1) 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人
商业承兑汇票	账龄组合

### (2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以信用等级作为信用风险特征。
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 3	本组合为不包含重大融资成份或不考虑一年内重大融资成分的应收款项
组合 4	本组合为工程相关应收款项。

### (3) 其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、代垫款、质保金、借款等应收款项。
组合 2	本组合以账龄作为信用风险特征。

### (4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调

### (5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预

期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调

(6) 长期应收款（重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。
组合 2	本组合以关联方作为信用风险特征。

## (十二) 存货

### 1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、合同履约成本、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产等。

### 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

#### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

### (十三) 合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（十一）金融工具减值。

### (十四) 持有待售资产

#### 1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### 2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期

损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### 3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

### 4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## (十五) 长期股权投资

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

#### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### (2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额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支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。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。

合并方或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。

## (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备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为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述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，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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。



本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的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可供出售金融资产的，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改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，在终止采用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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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；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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

## （十六）投资性房地产

## 1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

## 2、投资性房地产的后续计量

### (1) 选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

### (2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理

位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

## (十七) 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（%）
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公设备及家具	年限平均法	5	5.00	19.00

本公司合同能源管理资产按照合同约定收益分享年限采用直线法计提折旧，预计净残值为零。

### 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。

#### （十八）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### （十九）借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

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。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

## 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件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可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；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。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

## （二十）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，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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。

无形资产减值测试见本附注“四、（二十一）长期资产减值”。

### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 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、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 5、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。

## 6、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。

## (二十一) 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回收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。

## （二十二）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。

## （二十三）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。

## （二十四）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。

## (二十五) 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。

## **(二十六) 股份支付**

### **1、股份支付的种类及会计处理**

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### **(1) 以权益结算的股份支付**

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入

相关成本或费用，相应增加资本公积。

## **(2) 以现金结算的股份支付**

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## **2、权益工具公允价值的确定方法**

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

## **3、确认可行权权益工具最佳估计的依据**

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

## **4、修改和终止股份支付计划的处理**

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

## **(二十七) 优先股与永续债等其他金融工具**

### **1、永续债和优先股等的区分**

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

## 2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十七）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## （二十八）收入

### 1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。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。

## 2. 可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

## 3. 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

## 4. 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

## 5. 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

## 6. 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

## 7. 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

(1) 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

(2) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

(3) 如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

## 8. 收入确认的具体方法

公司主要提供公寓租赁及运营管理服务、公寓行业相关软件开发和维护服务。租赁收入及运营管理服务收入在签订的合同期限内分期摊销确认收入，软件开发和维护服务按照开发及维护收入根据合同条款约定完成服务并获得客户确认时确认收入。

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

### (2) 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为工程设计等履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本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入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

### (3) 销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

## (二十九) 合同成本

### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

## 2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

## 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

## 4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (三十) 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。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（冲减相关成本）。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，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（冲减相关成本）。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。

#### （三十一）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，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。

## （三十二）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。

### **(三十三) 终止经营**

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、(十三)。

### **(三十四) 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、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、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；

10、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：

11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、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；

13、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；

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 9、12 项情形之一的个人；

15、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。

### （三十五）分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- 1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2、公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3、公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- （1）各单项产品或劳务的性质；
- （2）生产过程的性质；
- （3）产品或劳务的客户类型；
- （4）销售产品或提供劳务的方式；
- （5）生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

### （三十六）重要会计政策和会计估计的变更

### 3、重要会计政策变更

#### (3) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 12 月 9 日分别发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。

经本公司第三届董事会第一次会议于 2020 年 4 月 21 日决议通过，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2020 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2019 年度的财务报表未予重述。

#### ① 首次执行日，按照新收入准则的规定进行分类和计量的资产负债账面价值的调节表对合并报表的影响：

项目	2019 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2020 年 1 月 1 日 (变更后)
<b>流动负债：</b>				
<b>预收账款</b>	751,765.71			
减：转出至合同负债		665,279.39		
转出至应交税费		86,486.32		
按新收入准则列示的余额				
<b>合同负债</b>	—			
加：自预收账款转入		665,279.39		
按新收入准则列示的余额				665,279.39
<b>其他流动负债</b>				
加：自预收账款转入		86,486.32		
按新收入准则列示的余额				86,486.32

#### (4) 其他会计政策变更

本报告期公司未发生其他会计政策变更。

### 4、会计估计变

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

### 五、税项

#### (一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
----	------	--------

税种	计税依据	税率或征收率
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	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税	7%、5%、1%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	1%、2%
水利建设费	实缴增值税	1%
企业所得税	应纳税所得额	见下表

不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率 (%)
上海优粒科技股份有限公司	25%
上海颀笙企业管理有限责任公司	25%
上海寓丰智能科技有限公司（原名称：上海或胄寓丰智能科技有限公司）	15%
凡特仁（北京）科技有限公司	15%

## （二）税收优惠及批文

### 1、企业所得税

本公司之子公司上海寓丰智能科技有限公司（原名称：上海或胄寓丰智能科技有限公司）于 2019 年 10 月 8 日取得高新技术企业证书，从 2019 年 10 月 8 日至 2022 年 10 月 8 日期间享受高新技术企业 15% 企业所得税优惠税率。

本公司之子公司凡特仁（北京）科技有限公司于 2018 年 11 月 30 日取得高新技术企业证书，从 2018 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 30 日期间享受高新技术企业 15% 企业所得税优惠税率。

## 六、合并财务报表主要项目注释

以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明上年期末余额的均为期末余额。

### （一）货币资金

项 目	期末余额	上年期末余额
库存现金	6,900.00	8,400.00
银行存款	473,594.58	195,449.71
其他货币资金	1,055.53	45,178.66
合 计	<b>481,550.11</b>	<b>249,028.37</b>
其中：存放在境外的款项总额		

### （二）应收账款

#### 1、按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	228,648.00
1 至 2 年	

账 龄	期末余额
小 计	228,648.00
减：坏账准备	11,432.40
合 计	<b>217,215.60</b>

## 2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	228,648.00	100.00	11,432.40	5.00	217,215.60
余额百分比法组合					
采用其他方法组合					
合 计	<b>228,648.00</b>	<b>—</b>	<b>11,432.40</b>	<b>—</b>	<b>217,215.60</b>

(续)

类 别	上年期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	175,329.79	100.00	8,766.49	5.00	166,563.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	<b>175,329.79</b>	<b>100.00</b>	<b>8,766.49</b>	<b>5.00</b>	<b>166,563.30</b>

## 3、坏账准备的情况

类 别	上年期末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	8,766.49	22,519.60		19,853.69	11,432.40
合 计	<b>8,766.49</b>	<b>22,519.60</b>		<b>19,853.69</b>	<b>11,432.40</b>

## 4、本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	19,853.69

## 其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
嗨居（上海）物业管理有限公司	往来款	13,523.39	剩余未收回的款项作为维修补偿	应收账款核销审批表	是
青岛乐居妆坊装饰工程 有限公司	往来款	6,330.30	应收材料款作为对客户的质量补偿	应收账款核销审批表	是

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
合 计	—	19,853.69	—	—	—

## 5、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	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
上海锦梵企业管理有限公司	228,648.00	1 年以内	100.00	11,432.40
合 计	228,648.00	—	100.00	11,432.40

## (三) 预付款项

## 1、预付账款按账龄列示

账 龄	期末余额		上年期末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	161,752.60	97.25	539,313.29	95.43
1-2 年	4,567.22	2.75	25,833.60	4.57
2-3 年				
3 年以上				
合 计	166,319.82	100.00	565,146.89	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	阿里云计算有限公司	64,567.22	合同进行中
	合 计	64,567.22	—

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
江苏康乃馨纺织科技有限公司	非关联方	71,906.90	43.23	1 年以内	合同进行中
阿里云计算有限公司	非关联方	64,567.22	38.82	1-2 年	合同进行中
上海丽廊企业管理有限公司	非关联方	28,545.70	17.16	1 年以内	合同进行中
上海海泰物业管理有限公司	非关联方	1,300.00	0.79	1 年以内	合同进行中
合 计		166,319.82	100.00	—	—

## (四) 其他应收款

项 目	期末余额	上年期末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	40,669,367.24	46,630,287.77

项 目	期末余额	上年期末余额
合 计	40,669,367.24	46,630,287.77

### 1、其他应收款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	76,893.80
1-2 年	12,775,909.03
2-3 年	36,350,000.00
3-4 年	20,000.00
小 计	49,222,802.83
减：坏账准备	8,553,435.59
合 计	40,669,367.24

#### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年期末账面余额
拆借款本息	49,125,909.03	49,125,909.03
押金保证金	95,168.80	1,876,720.00
应收暂付款	1,725.00	19,560.20
小 计	49,222,802.83	51,022,189.23
减：坏账准备	8,553,435.59	4,391,901.46
合 计	40,669,367.24	46,630,287.77

#### (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	合计
	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）	
2020 年 1 月 1 日余额	4,391,901.46			4,391,901.46
2020 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段	4,391,901.46			4,391,901.46
本期计提	4,248,419.89			4,248,419.89
本期转回		86,885.76		86,885.76
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	8,640,321.35	86,885.76		8,553,435.59



## (4) 坏账准备的情况

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	
按组合计提坏账准备	4,391,901.46	4,248,419.89	86,885.76		8,553,435.59
合计	4,391,901.46	4,248,419.89	86,885.76		8,553,435.59

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司	借款及利息	49,125,909.03	1-2年、2-3年	99.81	8,547,590.90
上海丽廊企业管理有限公司	保证金	70,068.80	1年以内	0.14	3,503.44
云丁智能科技(天津)有限公司	保证金	20,000.00	1-2年	0.04	2,000.00
淘宝	保证金	5,000.00	1年以内	0.01	250.00
于帅	应收代付款	1,725.00	1年以内	0.00	86.25
合计	——	<b>49,222,702.83</b>	——	<b>100.00</b>	<b>8,553,430.59</b>

## (五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年期末余额
待抵扣进项税额	537,908.07	543,241.68
合计	<b>537,908.07</b>	<b>543,241.68</b>

## (六) 固定资产

## 1、总表情况

## (1) 分类列示

项目	期末余额	上年期末余额
固定资产	154,843.47	541,287.40
固定资产清理		
合计	<b>154,843.47</b>	<b>541,287.40</b>

## 2、固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	电子设备	运输设备	办公设备及家具	合计
一、账面原值：				
1. 上年期末余额	309,329.39	562,222.22	228,655.96	1,100,207.57
2. 本期增加金额				
(1) 购置				

项 目	电子设备	运输设备	办公设备及家具	合计
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	191,037.98		125,474.73	316,512.71
(1) 处置或报废	191,037.98		125,474.73	316,512.71
4. 期末余额	<b>118,291.41</b>	<b>562,222.22</b>	<b>103,181.23</b>	<b>783,694.86</b>
二、累计折旧				
1. 上年期末余额	160,447.11	333,825.00	64,648.06	558,920.17
2. 本期增加金额	73,233.02	133,530.00	37,359.60	244,122.62
(1) 计提	73,233.02	133,530.00	37,359.60	244,122.62
3. 本期减少金额	135,432.47		38,758.93	174,191.40
(1) 处置或报废	135,432.47		38,758.93	174,191.40
4. 期末余额	<b>98,247.66</b>	<b>467,355.00</b>	<b>63,248.73</b>	<b>628,851.39</b>
三、减值准备				
1. 上年期末余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<b>20,043.75</b>	<b>94,867.22</b>	<b>39,932.50</b>	<b>154,843.47</b>
2. 上年年末账面价值	<b>148,882.28</b>	<b>228,397.22</b>	<b>164,007.90</b>	<b>541,287.40</b>

## (七) 商誉

### 1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年期末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	减值	
凡特仁（北京）科技有限公司	926,412.53				926,412.53	0.00
合 计	<b>926,412.53</b>				<b>926,412.53</b>	<b>0.00</b>

### 2、商誉减值测试过程与结论

凡特仁（北京）科技有限公司 2020 年营业收入 1,132.08 元，期末净资产-16,291,961.53 元，且公司管理层未开辟新业务以带来更多的盈利增长点，鉴于公司目前的业务情况本年继续确认商誉减值损失 926,412.53 元，减值后商誉余额为零。

**(八) 长期待摊费用**

项 目	上年期末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
上海办公室装修费	141,164.82		141,164.82		0.00
服务费	358,352.05	26,500.00	384,852.05		0.00
合 计	<b>499,516.87</b>	<b>26,500.00</b>	<b>526,016.87</b>		<b>0.00</b>

**(九) 应付账款**

## 1、应付账款列示

项 目	期末余额	上年期末余额
货款	183,500.00	208,178.78
合 计	<b>183,500.00</b>	<b>208,178.78</b>

## 2、账龄超过 1 年的重要应付账款

无。

**(十) 合同负债**

## 1. 合同负债情况

项 目	期末余额	上年期末余额
预收合同未履约货款	250,495.76	—
合 计	<b>250,495.76</b>	—

**(十一) 预收账款**

项 目	期末余额	上年期末余额
货款	0.00	751,765.71
合 计	<b>0.00</b>	<b>751,765.71</b>

**(十二) 应付职工薪酬**

## 1、应付职工薪酬列示

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	976,176.78	2,868,813.84	3,735,009.97	109,980.65
二、离职后福利-设定提存计划	67,660.48	50,400.51	118,060.99	
三、辞退福利		873,293.76	873,293.76	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	<b>1,043,837.26</b>	<b>3,792,508.11</b>	<b>4,726,364.72</b>	<b>109,980.65</b>

## 2、短期薪酬列示

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	864,947.57	2,435,722.76	3,202,254.18	98,416.15

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、职工福利费	49,232.08	186,750.00	235,982.08	
三、社会保险费	35,124.13	128,711.08	157,171.71	6,663.50
其中：医疗保险费	30,535.22	115,652.95	140,191.07	5,997.10
工伤保险费	703.73	485.91	1,189.64	0.00
生育保险费	3,885.18	12,572.22	15,791.00	666.40
四、住房公积金	26,873.00	117,630.00	139,602.00	4,901.00
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	<b>976,176.78</b>	<b>2,868,813.84</b>	<b>3,735,009.97</b>	<b>109,980.65</b>

### 3、设定提存计划列示

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	65,275.18	48,856.78	114,131.96	0.00
2. 失业保险费	2,385.30	1,543.73	3,929.03	0.00
3. 企业年金缴费				
合 计	<b>67,660.48</b>	<b>50,400.51</b>	<b>118,060.99</b>	<b>0.00</b>

### (十三) 应交税费

项 目	期末余额	上年期末余额
个人所得税	10,499.25	24,518.01
印花税	4,786.09	8,535.80
合 计	<b>15,285.34</b>	<b>33,053.81</b>

### (十四) 其他应付款

#### 1、总表情况

##### (1) 分类列示

项 目	期末余额	上年期末余额
应付利息	24,700.14	24,700.14
应付股利		
其他应付款	21,995,722.60	17,397,687.79
合 计	<b>22,020,422.74</b>	<b>17,422,387.93</b>

#### 2、应付利息

##### (1) 分类列示

项 目	期末余额	上年期末余额
短期借款应付利息	24,700.14	24,700.14

项 目	期末余额	上年期末余额
合 计	24,700.14	24,700.14

### 3、其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年期末余额
押金保证金	2,900.00	
拆借款	21,944,200.00	17,332,536.53
应付社保公积金	13,622.60	13,512.23
其他	35,000.00	51,639.03
合 计	21,995,722.60	17,397,687.79

#### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波梅山保税港区辉浩投资合伙企业（有限合伙）	10,326,000.00	借款
深圳百禾商业保理有限公司	5,000,000.00	借款
北京一房科技有限公司	4,470,000.00	借款
深圳一房和信资产管理有限公司	467,600.00	借款
合 计	20,263,600.00	——

#### (十五) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年期末余额
待转销项税	32,564.45	
合 计	32,564.45	

#### (十六) 股本

##### 1、股本增减变动情况

项 目	上年期末余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,000,000.00	--	--	--	--	--	5,000,000.00

#### (十七) 资本公积

##### 1、资本公积增减变动明细

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	52,231,164.88			52,231,164.88
其他资本公积	2,182,453.15			2,182,453.15
合 计	54,413,618.03			54,413,618.03

注：其他资本公积为本公司在 2017 年对一房欢乐颂（北京）网络科技有限公司同一控制下企业

合并产生的资本公积。

## （十八）盈余公积

### 1、盈余公积明细

项 目	上年期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	193,873.31			193,873.31
其他				
合 计	<b>193,873.31</b>			<b>193,873.31</b>

## （十九）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-64,668,027.05	-46,394,832.60
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	-64,668,027.05	-46,394,832.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,451,220.27	-18,273,194.45
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	<b>-75,119,247.32</b>	<b>-64,668,027.05</b>

## （二十）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	1,450,438.25	1,188,974.03	33,434,376.19	42,816,666.76
其他业务			3,418,553.09	1,548,336.73
合 计	<b>1,450,438.25</b>	<b>1,188,974.03</b>	<b>36,852,929.28</b>	<b>44,365,003.49</b>

## （二十一）税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税		106,663.46
教育费附加		29,917.49
地方教育费附加		13,915.99
印花税	4,786.09	42,811.56
残保金	58,675.28	58,448.86
合 计	<b>63,461.37</b>	<b>251,757.36</b>

**(二十二) 销售费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
营销费用	53,869.35	331,177.34
中介服务费		866,235.00
职工薪酬	112,036.95	818,337.49
其他	15,640.00	8,193.10
合 计	<b>181,546.30</b>	<b>2,023,942.93</b>

**(二十三) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,651,217.20	11,726,875.73
租赁物业费	890,442.94	2,889,317.05
专业服务费	219,902.77	1,266,294.44
差旅费	104,051.30	798,779.41
办公费	185,366.57	481,729.36
装修费	57,819.62	322,180.33
其他	2,352.17	318,174.36
折旧摊销	769,539.49	278,024.45
业务招待费	12,340.00	161,886.28
会务培训费		156,036.47
招聘费		79,530.11
维修费	7,264.35	4,393.78
合 计	<b>5,900,296.41</b>	<b>18,483,221.77</b>

**(二十四) 研发费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	89,727.50	5,760,625.95
办公费		212,654.32
差旅费用		68,284.22
中介机构服务费		29,917.27
其他		5,947.26
合 计	<b>89,727.50</b>	<b>6,077,429.02</b>

**(二十五) 财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用		214,622.71
利息收入	951.85	1,846,492.40
手续费	8,746.88	94,266.78
合 计	<b>7,795.03</b>	<b>-1,537,602.91</b>

**(二十六) 其他收益**

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	7,002.69	28,416.08	与收益相关
增值税加扣抵减		103,052.10	与收益相关
稳岗补贴	19,468.00		与收益相关
合 计	<b>26,470.69</b>	<b>131,468.18</b>	—

**(二十七) 投资收益**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		11,349,925.43
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,022,992.71	60,000.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	<b>-2,022,992.71</b>	<b>11,409,925.43</b>

**(二十八) 信用减值损失**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
应收账款坏账损失	-11,432.40	65,889.72
其他应收账款坏账损失	-4,172,633.81	-2,679,354.61
合 计	<b>-4,184,066.21</b>	<b>-2,613,464.89</b>

**(二十九) 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
合同资产减值损失		
商誉减值损失	-926,412.53	-3,101,468.04
合 计	<b>-926,412.53</b>	<b>-3,101,468.04</b>

**(三十) 资产处置收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计		-15,608.88
其中：固定资产处置		-15,608.88
在建工程处置		
生产性生物资产处置		
无形资产处置		
非流动资产债务重组利得或损失小计		
非货币性资产交换利得或损失小计		
合 计		<b>-15,608.88</b>



**(三十一) 营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入		937,928.04	
无需支付的款项	70,498.06		70,498.06
政府补助	250,000.00		250,000.00
其他	2,952.50	8,534.68	2,952.50
合 计	<b>323,450.56</b>	<b>946,462.72</b>	<b>323,450.56</b>

**(三十二) 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
罚款支出		4,700.00	
违约金支出	130,000.00	62,800.00	130,000.00
非常损失		58.43	
非流动资产毁损报废损失	142,321.31		142,321.31
其他	1,132.08	17,264.50	1,132.08
合 计	<b>273,453.39</b>	<b>84,822.93</b>	<b>273,453.39</b>

**(三十三) 所得税费用****1、所得税费用表**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	172.48	
递延所得税费用		
合 计	<b>172.48</b>	

**(三十四) 持续经营净利润及终止经营净利润**

项 目	本期		上期	
	发生金额	归属于母公司所有者的损益	发生金额	归属于母公司所有者的损益
持续经营净利润	-13,038,538.46	-10,451,220.27	-26,138,330.79	-18,273,194.45
终止经营净利润				
合 计	<b>-13,038,538.46</b>	<b>-10,451,220.27</b>	<b>-26,138,330.79</b>	<b>-18,273,194.45</b>

**(三十五) 现金流量表项目****1、收到其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	2,203,099.17	118,000.00

项 目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	951.85	6,912.23
其他	13,118.57	1,878,400.31
合 计	<b>2,217,169.59</b>	<b>2,003,312.54</b>

**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
支付的期间费用	797,537.19	9,236,279.26
支付的往来款	18,000.00	118,000.00
其 他	987,887.58	6,573,548.60
合 计	<b>1,803,424.77</b>	<b>15,927,827.86</b>

**3、收到其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
收回企业间借款本金及利息		45,421,155.09
合 计		<b>45,421,155.09</b>

**4、支付其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
支付企业间借款本金		3,602,000.00
合 计		<b>3,602,000.00</b>

**5、收到其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
收到股东及其他单位借款本金	6,144,200.00	10,732,204.72
合 计	<b>6,144,200.00</b>	<b>10,732,204.72</b>

**6、支付其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
归还股东及其他单位借款本金及利息	1,495,000.00	23,620,000.00
合 计	<b>1,495,000.00</b>	<b>23,620,000.00</b>

**(三十六) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-13,038,538.46	-26,138,330.79
加: 资产减值准备	5,110,478.74	5,714,932.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	244,122.62	1,898,235.89

补充资料	本期金额	上期金额
旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	526,016.87	4,044,007.62
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)		15,608.88
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	142,321.31	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		-1,631,869.69
投资损失(收益以“—”号填列)	2,022,992.71	-11,409,925.43
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
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)		353,658.82
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	6,967,105.01	-536,442.87
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-6,391,177.06	-760,706.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>-4,416,678.26</b>	<b>-28,450,831.15</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	481,550.11	249,028.37
减: 现金的上期末余额	249,028.37	6,790,098.31
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的上期末余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>232,521.74</b>	<b>-6,541,069.94</b>

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年期末余额
一、现金	481,550.11	249,028.37
其中: 库存现金	6,900.00	8,400.00
可随时用于支付的银行存款	473,594.58	195,449.71
可随时用于支付的其他货币资金	1,055.53	45,178.66
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		

项 目	期末余额	上年期末余额
三、期末现金及现金等价物余额	481,550.11	249,028.37
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		

## 七、合并范围的变更

### （一）处置孙公司

#### 1、单次处置对孙公司投资即丧失控制权的情形

孙公司名称	西安房脉动科技有限公司
股权处置价款	—
股权处置比例（%）	51%
股权处置方式	注销
丧失控制权的时点	2020-08-11
丧失控制权时点的确定依据	工商注销
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	-2,072,507.29
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	0.00
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	0.00
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	—
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	—
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00

### （二）其他原因的合并范围变动

无。

## 八、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海颀笙企业管理有限责任公司	上海市	上海市	企业管理、计算机及信息技术开发	51.00		投资设立
上海寓丰智能科技有限公司（原名称：上海或胄寓丰智能科技有限公司）	上海市	上海市	智能设备销售及科技开发	100.00		投资设立
凡特仁（北京）科技有限公司	北京市	北京市	软件技术开发	51.00		股权收购

#### 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	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海颀笙企业管理有限责任公司	49.00	-936.10		43,109,772.50
凡特仁(北京)科技有限公司	49.00	-2,385,508.35		-7,983,061.15

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

## (1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末余额						上年期末余额					
	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	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
上海颀笙企业管理有限责任公司	79,979,019.51		79,979,019.51				80,006,569.04		80,006,569.04	8,964.12		8,964.12
凡特仁(北京)科技有限公司	41,359.59		41,359.59	16,333,321.12		16,333,321.12	142,264.29	3,685,033.26	3,827,297.55	15,250,874.70	--	15,250,874.70

**(2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量**

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海颀笙企业管理有限责任公司		-18,585.41	-18,585.41	-18,549.53		9,157.34	9,157.34	-94,035.51
凡特仁（北京）科技有限公司	1,132.08	-4,868,384.38	-4,868,384.38	-586,019.57	2,998,045.75	-6,788,309.29	-6,788,309.29	-3,220,768.59

**九、关联方及关联交易****(一) 本企业的母公司情况**

本企业最终控制方是自然人高云天。

**(二) 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见本附注八、（一）。

**(三) 本企业合营和联营企业情况**

本企业无合营和联营企业。

**(四) 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
北京一房智信企业管理有限公司	优粒科技法人任董事长
北京萨尔物业管理有限公司（2019年7月转让）	优粒科技高管实际控股孙公司
厦门亿阁公寓管理有限公司	一房智信孙公司
北京一房科技有限公司	优粒科技法人股东
高云天	优粒科技法人、自然人股东
石胜强	优粒科技董事会秘书
邵兵	凡特仁（北京）科技总经理
宁波梅山保税港区辉浩投资合伙企业（有限合伙）	优粒科技子公司股东
一房欢乐颂（北京）网络科技有限公司	优粒科技子公司股东控股子公司
武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司	优粒科技子公司股东控股子公司
嗨居（上海）物业管理有限公司	优粒科技子公司股东控股子公司
北京优粒合家公寓管理有限公司	优粒科技子公司股东控股子公司
深圳一房和信资产管理有限公司	优粒科技股东子公司
成泉投资有限公司	优粒科技高管控股公司
上海锦梵企业管理有限公司（原名称：上海锦梵物业服务有限 公司）	优粒科技高管控股子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京一房智信企业管理有限公司	优粒科技法人任董事长
南京恺策企业管理有限公司	优粒科技高管实际控股孙公司

### (五) 关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 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	上年发生额
上海锦梵企业管理有限公司	技术服务	市场价	268,648.00	490,566.02
上海锦梵企业管理有限公司	销售家具	市场价		117,549.02
南京恺策企业管理有限公司	技术服务	市场价	10,000.00	6,341,943.28
嗨居(上海)物业管理有限公司	销售家具	市场价		1,071,936.50
厦门亿阁公寓管理有限公司	智能门锁	市场价	41,442.40	
合计			320,090.40	8,021,994.82

#### 2、关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海锦梵企业管理有限公司(原名称:上海锦梵物业服务服务有限公司)	办公室转租		1,300,226.55

#### 3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
深圳一房和信资产管理有限公司	467,600.00	2018-12-25	2021-6-24	未还款
北京一房科技有限公司	4,470,000.00	2019-8-1	2021-7-31	未还款
宁波梅山保税港区辉浩投资合伙企业(有限合伙)	10,326,000.00	2019-10-14	2021-10-13	未还款
邵兵	1,680,600.00	2020-01-20	2021-01-19	未还款
<b>拆出</b>				
武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司	43,350,000.00	2017-7-4	2021-7-3	未还款

### (六) 关联方应收应付款项

#### 1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海锦梵企业管理有限公司(原名称:上海锦梵物业服务服务有限公司)	228,648.00	11,432.40	1,950.00	97.50
应收账款	嗨居(上海)物业管理有限公司			72,068.44	3,603.42
其他应	武汉优粒智寓芒果生活公	49,125,909.03	8,547,590.90	49,125,909.03	4,273,795.45



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
收款	寓管理有限公司				
其他应收款	上海锦梵企业管理有限公司（原名称：上海锦梵物业服务服务有限公司）			1,500,000.00	75,000.00
合计	--	49,354,557.03	8,559,023.30	50,699,927.47	4,352,496.37

## 2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	嗨居（上海）物业管理有限公司		10,000.00
预收款项	厦门亿阁公寓管理有限公司		41,442.40
其他应付款	深圳一房和信资产管理有限公司	467,600.00	1,540,000.00
其他应付款	邵兵	1,680,600.00	800,000.00
其他应付款	宁波梅山保税港区辉浩投资合伙企业（有限合伙）	10,326,000.00	5,520,000.00
其他应付款	北京一房科技有限公司	4,470,000.00	4,470,000.00
合计	--	16,944,200.00	12,381,442.40

## 十、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

#### 1、资产负债表日存在的重要或有事项

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。

## 十一、资产负债表日后事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### （一）其他应收款

项目	期末余额	上年期末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	70,631,999.13	72,494,591.66
合计	70,631,999.13	72,494,591.66

## (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	2,638,168.80
1-2 年	35,602,233.43
2-3 年	40,942,696.24
小 计	79,183,098.47
减：坏账准备	8,551,099.34
合 计	<b>70,631,999.13</b>

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金保证金	70,168.80	285,840.00
拆借款本息	79,112,929.67	78,279,811.02
应收暂付款		
小 计	79,183,098.47	78,565,651.02
减：坏账准备	8,551,099.34	6,071,059.36
合 计	<b>70,631,999.13</b>	<b>72,494,591.66</b>

## (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	合计
	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）	
2020 年 1 月 1 日余额	6,071,059.36			6,071,059.36
2020 年 1 月 1 日应收利息账面余额在本期：				
——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	2,480,039.98			2,480,039.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	<b>8,551,099.34</b>			<b>8,551,099.34</b>

## (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
武汉芒果资产管理有限公司	借款及利息	49,125,909.03	1-2 年、2-3 年	62.04	8,547,590.90
凡特仁（北京）科技有限公司	借款及利息	9,864,020.64	1 年以内、1-2 年、2-3 年	12.46	0.00
上海寓丰智能科技有限公司（原名称：上海或寓寓丰智能科技有限公司）	借款	20,123,000.00	1 年之内、1-2 年、2-3 年	25.41	0.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海丽廊企业管理有限公司	保证金	70,068.80	1 年之内	0.09	3,503.44
上海海泰物业管理有限公司	保证金	100.00	1 年之内	0.00	5.00
合 计	—	<b>79,183,098.47</b>	—	<b>100.00</b>	<b>8,551,099.34</b>

## (二) 长期股权投资

项 目	期末余额			上年期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,672,000.00		4,672,000.00	4,672,000.00		4,672,000.00
对联营、合营企业投资						
合 计	<b>4,672,000.00</b>		<b>4,672,000.00</b>	<b>4,672,000.00</b>		<b>4,672,000.00</b>

### 1、对子公司投资

被投资单位	上年期末余额	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
凡特仁(北京)科技有限公司	3,672,000.00			3,672,000.00		
上海寓丰智能科技有限公司(原名称:上海或胃寓丰智能科技有限公司)	1,000,000.00			1,000,000.00		
合 计	<b>4,672,000.00</b>			<b>4,672,000.00</b>		

## (三) 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				
其他业务			1,314,013.92	1,363,067.01
合 计			<b>1,314,013.92</b>	<b>1,363,067.01</b>

## (四) 投资收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,573,460.00
合 计		<b>-2,573,460.00</b>

## 十三、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
-----	----	----

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	-273,453.39	
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）	250,000.00	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,450.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	49,997.17	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		
少数股东权益影响额（税后）	17,206.46	
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	<b>32,790.71</b>	

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	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	-2.09	-2.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.10	-2.10

上海优粒科技股份有限公司

二〇二一年四月二十一日

## 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：

上海市虹口区四川北路 859 号中信广场 1505 室