

证券代码：837066

证券简称：迷你仓

主办券商：西部证券



迷你仓
NEEQ：837066

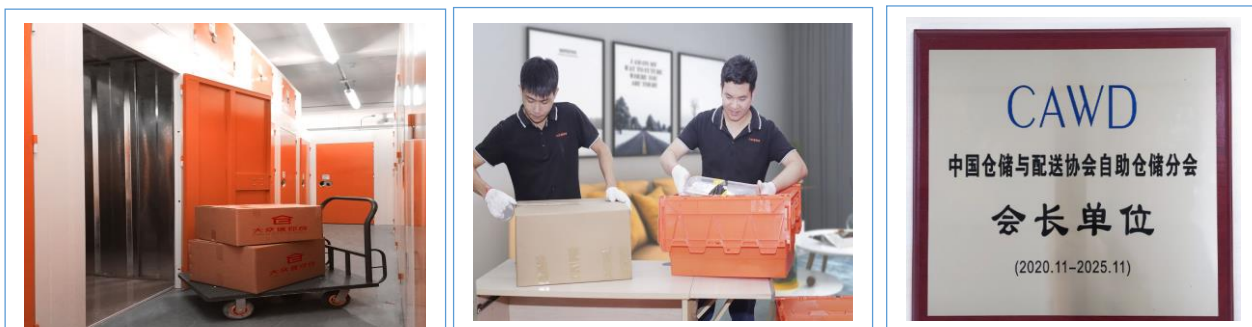
深圳迷你仓仓储股份有限公司
Shenzhen Minicang Storage Co.,Ltd



年度报告

— 2020 —

公司年度大事记



报告期内，首先，公司运营管理的店铺网点数量保持快速增长，进一步扩大了公司对一线核心城市的服务网点覆盖；其次，公司形成并巩固了“自助+上门”的双核心产品线，一站式满足城市客户不同应用场景下的各类仓储需求；最后，公司与中国人民财产保险股份有限公司合作，就自营管理的自助仓店铺投保公众责任险，降低运营管理风险。

报告期内，公司当选中国仓储与配送协会（CAWD）自助仓储分会会长单位，任期五年。报告期内，公司获得广州国际智慧物业博览会（SPM2020）金牌物业供应商称号。

报告期内，公司实现营业收入 35,788,059.74 元，归属于挂牌公司股东的净利润为 155,979.78 元，自挂牌以来首次实现正盈利。

报告期内，一方面公司聚焦主营核心业务，继续保持对主产品线的重点投入和发展，另一方面，通过参股及引入新投资机构的方式实现对尚处于业务发展前期产品线的培育和扶持，从而更好地实现产品线的主次区分及整体协同。

报告期内，为进一步完善公司法人治理结构，促进公司规范运作，根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等有关规定，结合公司实际情况，公司完善修改了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理办法》等文件，为公司未来健康良性发展奠定了坚实的制度规范基础。

报告期内，为规范和优化公司治理结构，根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，并结合公司发展的实际情况，公司对部分董事会和监事会成员进行了任免调整，相关任免程序合法合规，稳定了公司现有的治理结构，对公司的未来经营预期将产生积极的影响。

目 录

公司年度大事记.....	2
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	9
第四节 重大事件	20
第五节 股份变动、融资和利润分配	23
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	27
第七节 公司治理、内部控制和投资者保护	31
第八节 财务会计报告	36
第九节 备查文件目录	116

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。

公司负责人李仲豫、主管会计工作负责人刘军及会计机构负责人（会计主管人员）刘军保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
公司治理风险	公司已建立较为完善的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系以及日趋完善的公司内部控制体系。随着公司运营规模的迅速扩大，在资源整合、市场开拓等方面对公司提出了更高的要求。如果公司未来的管理水平跟不上业务快速发展的步伐，或内部管理不适应业务发展的需要，这将直接影响公司的整体运营能力和发展动力，从而影响公司持续、稳定、健康的发展。 应对措施：公司将通过加强学习、组织培训、宣传等方式增强董监高及控股股东规范意识，强化公司治理理念，同时充分发挥监事会的监督作用，严格按照国家相关法律法规、公司章程及其他制度规则规范运作。
大股东控制的风险	报告期内公司第一大股东为自然人李仲豫先生，截止 2020 年 12 月 31 日，李仲豫先生与大众仓储的持股比例分别为 37.64%、28.08%，由于李仲豫先生持有大众仓储 100%股权，因此李仲豫先生能够实际控制公司 65.72%的股份，为公司实际控制人。虽然公司已按照法律法规要求，建立了较为完善的法人治理结构，若控股股东通过不当行使表决权或通过其他方式控制本公司的经营决策、关联交易、人事任免等，则可能给公司生产经

	<p>营带来损失，同时也会损害其他小股东的利益，存在大股东控制的风险。</p> <p>应对措施：公司将严格按照《公司法》等法律法规以及公司各项规章制度的要求规范运作，认真执行“三会”议事规则、保障“三会”决议的切实执行，完善法人治理结构，切实保护公司及其他股东的利益。</p>
场地选址风险	<p>因开设店铺存在前期一次性装修、建仓及押金等方面的投入，同时选址时须充分考虑周边环境、客流量、消费水平等综合因素，若选址不当，则可能会在开业后出现出租率较低、经营亏损甚至需要关停的情形。场地选址选择将直接影响公司的盈利能力，场地选址风险仍将持续存在。</p> <p>应对措施：第一，针对不同地区的特点，不断努力完善各地选址标准，优化选址流程和选址决策会的审核流程；第二，选址决策会前做好充分实地调研及考察，对上会报告中的内容进行认真核实；第三，积极发展场地合作方，合作经营，收益分成，化解支付租金的成本压力，降低场地选址风险。</p>
公司运营风险	<p>公司虽然建立了较为完善的运营管理团队，且仅向客户提供设施及或空间租赁服务，并不提供物品保管服务，同时通过中央监控中心实时监控全国店铺的情况，并逐步推行智能烟感系统，但仍有可能因自身或周边商户或客户等的原因而产生安全或监管等方面的问题，从而对运营产生一定的影响。</p> <p>应对措施：第一，公司将通过加强学习、组织开展内部安全法规培训的方式，强化安全生产意识，并在公司与客户之间的合同条款中对各类事项进行明确禁止性规定；第二，公司在报告期内实现与中国人民财产保险股份有限公司的合作，就自营管理的自助仓店铺投保公众责任险，从而进一步降低风险；第三，自助仓店铺配备灭火器，努力尝试通过高科技措施实现更早预警及及时处理；</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	<p>报告期内，公司归属于挂牌公司股东的净利润为正，主要得益于公司在运营管理店铺数量规模快速提升的基础上，实现了对运营管理质量的进一步优化，同时严控各项成本费用、提升人员效能，除此之外，部分店铺按照国家和地方政府的政策规定及通过与场地方的沟通获得了疫情租金减免，本期公司经营亏损的风险已不存在。</p>

释义

释义项目	指	释义
公司、迷你仓	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司
股东大会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司董事会
监事会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司监事会
三会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司股东大会、董事会、监事会的合称
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
大华会计师事务所、会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
大众仓储	指	中国大众仓储有限公司
圳阳投资	指	深圳市圳阳投资发展有限公司
圳和投资、持股平台	指	深圳圳和投资发展有限公司
同信盈	指	深圳市同信盈创业投资管理有限公司
储物间公司	指	广州储物间科技有限公司
广东厚成	指	广东厚成实业发展有限公司
新雅图公司	指	深圳市新雅图投资咨询有限公司
行业协会	指	中国仓储与配送协会自助仓储分会
报告期	指	2020年01月01日至2020年12月31日
自助仓储	指	通过位于市区内的自助仓门店及门店内各种规格的仓体设施，为城市内的公司、个人客户提供24小时自助式存取物品服务的仓体设施租赁服务产品。
储物间	指	自助仓店铺中用于放置物品的单个独立设施。
上门存储	指	通过上门取送物品的方式为客户提供一站式仓储空间租赁服务，同时为客户提供上门评估测量、来回搬运、打包拆装等增值服务。
智能储物柜	指	标准化、可移动式独立智能存储设施，按需为客户提供安全智能、便捷实惠的设施租赁服务，充分提升闲散场地的空间价值。
元、万元	指	人民币元、人民币万元
公司法	指	《中华人民共和国公司法》

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	深圳迷你仓仓储股份有限公司
英文名称及缩写	Shenzhen Minicang Storage Co.,Ltd
证券简称	迷你仓
证券代码	837066
法定代表人	李仲豫

二、 联系方式

董事会秘书	孙红霞
联系地址	深圳市南山区软件产业基地 4 栋 D 座 209
电话	0755-26882119
传真	0755-82423356
电子邮箱	sunhx@dzmnc.com
公司网址	http://www.dzmnc.com
办公地址	深圳市南山区软件产业基地 4 栋 D 座 209
邮政编码	518000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2011 年 11 月 1 日
挂牌时间	2016 年 4 月 26 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	交通运输、仓储和邮政业（G）-仓储业（G59）-其他仓储业（G599）-其他仓储业（G5990）
主要业务	城市智能仓储服务
主要产品与服务项目	自助仓储设施租赁服务、上门存储空间租赁服务
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）	16,950,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	李仲豫
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（李仲豫），一致行动人为（中国大众仓储有限公司）

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	914403005827163663	否
注册地址	深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C	否
注册资本	16,950,000.00	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	西部证券	
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 幢 10000 室	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	西部证券	
会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	申宏波	赵君
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环 16 号院 7 号楼 1101	

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	35,788,059.74	33,661,479.86	6.32%
毛利率%	33.19%	8.20%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	155,979.78	-9,864,478.76	101.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-694,165.25	-10,311,866.18	93.27%
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）	1.20%	-60.82%	-
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）	-5.33%	-63.58%	-
基本每股收益	0.0092	-0.6026	101.53%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	27,571,698.56	26,862,004.33	2.64%
负债总计	14,460,668.71	13,912,318.89	3.94%
归属于挂牌公司股东的净资产	13,111,029.85	12,955,050.07	1.20%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.77	0.76	1.20%
资产负债率%（母公司）	32.65%	29.08%	-
资产负债率%（合并）	52.45%	51.79%	-
流动比率	1.42	1.44	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	1,907,601.29	-4,905,836.34	138.88%
应收账款周转率	6,408.46	4,716.02	-
存货周转率	3,094.93	4,000.08	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	2.64%	84.59%	-
营业收入增长率%	6.32%	18.41%	-
净利润增长率%	101.58%	-83.76%	-

(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	16,950,000	16,950,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

(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	240,366.54
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）	468,467.89
委托他人投资或管理资产的损益	70,969.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,340.97
非经常性损益合计	850,145.03
所得税影响数	0
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	850,145.03

(八) 补充财务指标适用 不适用**(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况****1、 会计数据追溯调整或重述情况**会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

√适用 □不适用

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类 (注 1)	重新计量 (注 2)	小计	
预收款项	8,616,402.07	-8,616,402.07		-8,616,402.07	
合同负债		8,311,797.43		8,311,797.43	8,311,797.43
其他流动负债		304,604.64		304,604.64	304,604.64

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并资产负债表

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项		9,809,860.47	- 9,809,860.47
合同负债	9,453,768.34		9,453,768.34
其他流动负债	356,092.13		356,092.13

执行新收入准则对 2020 年度合并利润表无影响。

(十) 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

1、单次处置对子公司投资并丧失控制权（广州储物间科技有限公司）

2020 年 5 月深圳迷你仓仓储股份有限公司将所持有的全资子公司广州储物间科技有限公司（以下简称“储物间公司”）的 29%股权转让给深圳市新雅图投资咨询有限公司，交易价格：1 元人民币，公司于 2017 年 6 月 1 日注册设立储物间公司为全资子公司，原注册资本为 500 万元人民币，拟新增 224.50 万元注册资本，全部由新雅图公司进行认缴。在上述股权转让且增资扩股完成后储物间公司注册资本将由 500 万元变更为 724.50 万元，其中公司出资 355 万元，占储物间公司总股份的 49%；新雅图公司出资 369.50 万元，占储物间公司总股份的 51%。公司对储物间公司丧失实际控制权，储物间公司的控股股东由迷你仓变更为新雅图公司，公司将不再将其纳入合并报表范围。具体内容详见公司在中国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布的《深圳迷你仓仓储股份有限公司第二届董事会第十六次会议决议公告》（公告编号：2020-020）以及《出售全资子公司股权暨全资子公司增资的公告》（公告编号：2020-021）。

2、单次处置对子公司投资并丧失控制权（深圳市快租仓网络有限公司）

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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
深圳市快租仓网络有限公司	1.00	82.00	转让	2020年12月21日	股权办理工商变更登记	-216,843.93
续：						
子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	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	
深圳市快租仓网络有限公司	18.00	-208,341.20	-208,341.20			

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

1、公司主要产品及服务

本公司是中国领先的城市智能仓储服务商，专注为城市内的公司、个人用户提供一站式智能仓储解决方案，是行业协会会长单位。目前已在北京、上海、深圳、广州、珠海运营管理超过 100 个店铺网点，为客户提供便捷、智能的自助仓储、上门存储服务。

自助仓储服务，即为城市内的公司、家庭/个人客户提供 24 小时自助仓储设施租赁服务，并通过微信扫码下单、在线支付、中央监控、智能锁控、智能烟感等功能实现全线上交易服务及智能化管理，主要满足客户就近存储、随时自助存取的仓储设施租赁需求；自助仓储服务的店铺网点通常分布在市区内各个区域，仓型规格丰富，方便满足周边 0-5 公里范围内客户的仓储设施租赁需求。

自助仓储服务主要包括三条子产品线：自助仓店铺、便民仓店铺、智能储物柜，自助仓店铺通常面积为 200-3000 平米，主要满足周边 0-5 公里范围内的需求；便民仓店铺通常面积为 50-200 平米，主要满足周边 0-2 公里范围内的需求；智能储物柜为标准独立柜型，摆放场地灵活，可按需拼装组合。三条子产品线的组合不仅可以实现对城市内不同地理位置店铺网点的合理配置，而且能够实现对客户需求的多重覆盖，真正成为客户身边的智能仓储专家。

上门存储服务，通过上门取送物品的方式为客户提供一站式仓储空间租赁服务，同时为客户提供上门评估测量、来回搬运、打包拆装等增值服务；客户可以通过官网、微信公众号、400 电话等方式下单预约，实现足不出户即可存取物品的需求；

上门存储服务主要满足客户对中大件、中长期、低成本存储物品的需求，为装修搬家用户、公司电商用户等各类用户提供了省心又省力的仓储解决方案。

2、公司的主要客户类型及销售渠道

公司的目标客户为城市内的公司客户、家庭/个人客户，为其提供便捷、智能的一站式仓储设施及空间租赁服务。公司主要通过互联网方式进行线上推广，在日常运营中最大化地发挥互联网思维、在线支付和自助模式的优势，创造良好的客户体验，提升客户满意度。

3、公司的收入模式

公司的主营业务收入主要来源于客户承租各类自助仓储设施及上门存储服务的空间所支付的租金收入和快租仓垂直搜索平台的营业收入，且采用预收款的方式收取租金及或保证金。预收款方式下，客

户欠租情况较少，销售款项的坏账风险较小，销售收入能够带来稳定的现金流。

4、报告期内，公司继续定位为城市智能仓储服务商，专注为城市内的公司、个人用户提供一站式智能仓储解决方案，着力发展“自助+上门”双核心产品线；报告期内公司运营管理的店铺及网点数量不断增加，产品线更加丰富完善且协同互补，整体业务发展良好，处于快速上升期。

报告期内，期后至年报披露日，公司的商业模式未发生变化。

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	8,688,599.29	31.51%	12,855,796.95	47.86%	-32.41%
应收票据					
应收账款	3,871.59	0.01%	6,738.96	0.03%	-42.55%
存货	0		15,450.00	0.06%	-100.00%
投资性房地产					
长期股权投资	2,642,496.53	9.58%	0	0%	-
固定资产	1,762,249.40	6.39%	2,964,744.41	11.04%	-40.56%
在建工程					
无形资产	33,009.82	0.12%	99,029.99	0.37%	-66.67%
商誉					
短期借款					
长期借款					
交易性金融资产	5,070,969.63	18.39%	0	0%	-
预付款项	1,981,777.97	7.19%	2,248,029.99	8.37%	-11.84%
其他流动资产	470,888.19	1.71%	262,110.19	0.98%	79.65%

其他应收款	4,286,146.00	15.55%	4,682,859.80	17.43%	-8.47%
长期待摊费用	2,356,699.34	8.55%	3,727,244.04	13.88%	-36.77%
合同负债	9,453,768.34	34.29%	8,311,797.43	30.94%	13.74%
其他应付款	3,872,923.41	14.05%	4,286,758.27	15.96%	-9.65%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、报告期内，货币资金较上期减少 32.41%，主要原因是公司将闲置资金购买了银行的理财产品而导致的，但与此同时交易性金融资产有所增加；
- 2、报告期内，应收款项较上期降低 42.55%，主要原因是公司加大了催收力度，及时收回仓库租金，从而使本期应收账款有所降低；
- 3、报告期内，存货较上期减少 100%，主要原因是该存货属于广州储物间的资产，由于广州储物间的脱表，存货也即脱离合并报表，从而使得存货有所减少；
- 4、报告期内，固定资产较上期减少 40.56%，主要原因是本期处置的固定资产以及子公司脱表减少的固定资产大于增加的固定资产金额，从而使得固定资产有所减少；
- 5、报告期内，无形资产较上期减少 66.67%，主要是正常摊销所致；
- 6、报告期内，其他流动资产较上期增加 79.65%，主要原因是因为公司获取的增值税专票发票有所增加，从而进项抵扣税额相应增加所致；
- 7、报告期内，长期待摊费用较上期减少 36.77%，主要原因是因为本期正常摊销以及子公司脱表所减少的长期待摊费用大于增加的长期待摊费用所致；
- 8、报告期内，合同负债较上期增加 13.74%，主要是由于预收租金增加所致；

2、营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	35,788,059.74	-	33,661,479.86	-	6.32%
营业成本	23,908,311.09	66.81%	30,900,633.43	91.80%	-22.63%
毛利率	33.19%	-	8.20%	-	-
销售费用	6,963,470.39	19.46%	7,738,897.21	22.99%	-10.02%
管理费用	5,035,264.11	14.07%	5,079,817.18	15.09%	-0.88%
研发费用	0	0%	0	0%	
财务费用	193,979.70	0.54%	159,940.78	0.48%	21.28%
信用减值损失	-29,277.84	-0.08%	-981.31	-0.003%	-2,883.55%
资产减值损失	0	0%	0	0%	
其他收益	468,467.89	1.31%	238,409.80	0.71%	96.50%
投资收益	-88,667.18	-0.25%	23,500.06	0.07%	-477.31%
公允价值变动收益	0	0%	0	0%	
资产处置收益	142,289.02	0.40%	0	0%	
汇兑收益	0	0%	0	0%	
营业利润	85,638.81	0.24%	-	-29.86%	100.85%

			10,051,027.95		
营业外收入	184,070.51	0.51%	313,100.07	0.93%	-41.21%
营业外支出	113,729.54	0.32%	127,622.51	0.38%	-10.89%
净利润	155,979.78	0.44%	-9,865,550.39	-29.31%	101.58%

项目重大变动原因：

- 1、报告期内，营业成本较上期减少 22.63%，主要是因为优化关闭店铺减少了租金成本以及疫情期间的场地租金的减免所致；
- 2、报告期内，销售费用较上期减少 10.02%，主要是因为在职员工人数减少导致薪酬降低所致；
- 3、报告期内，财务费用较上期增加 21.28%，主要是因为将闲置资金做了银行理财，使得银行存款活期利息减少所致；
- 4、报告期内，信用减值损失较上期增加 2883.55%，主要是因为计提的其他应收款损失所致；
- 5、报告期内，其他收益较上期增加 96.5%，主要是因为疫情期间的增值税税收优惠以及各公司适用《小微企业普惠性税收减免政策》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号》所致；
- 6、报告期内，投资收益较上期减少 477.31%，主要是因为处置子公司所产生投资损失所致；
- 7、报告期内，营业利润较上期增加 100.85%，主要是因为营业收入稳定增长的同时，加上疫情期间的政策及经营租金减免，同时在职员工人工薪酬的减少多重因素导使得营业利润大幅提升；
- 8、报告期内，营业外收入较上期减少 41.21%，主要是本期将增值税优惠减免金额计入了其他收益，以及本期处置营业外事项的减少所致；
- 9、报告期内，净利润较上期增长 101.58%，主要是收入增长的同时，成本费用的大幅降低使得净利润有大幅的增长；

(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	35,788,059.74	31,726,556.28	12.80%
其他业务收入	0	1,934,923.58	-100.00%
主营业务成本	23,908,311.09	29,086,713.26	-17.80%
其他业务成本	0	1,813,920.17	-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%
租赁业务收入	35,788,059.74	23,908,311.09	33.19%	12.8%	-17.80%	24.99%
其他业务收入	-	-	-	-100%	-100%	-100%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

报告期内，公司收入构成全部是租赁业务收入，没有发生其他业务收入。公司始终坚持仓储设施与空间租赁业务作为公司的主营业务，这会使公司的主营业务方向更加清晰。报告期较上期其他业务的减少，主要是由于报告期内公司将原用于对外出租的办公物业收回后自己办公使用所导致；

(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	启航	54,215.09	0.15%	否
2	深圳先锋居善科技有限公司	50,750.00	0.14%	否
3	姚广	41,833.96	0.12%	否
4	香港三利（控股）有限公司	65,471.70	0.18%	否
5	木阳	39,211.32	0.11%	否
合计		251,482.07	0.70%	-

(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	上海普晶投资管理有限公司	795,055.59	4.32%	否
2	渭南深惠工贸有限公司	572,533.06	3.11%	否
3	深圳市侨社实业股份有限公司	542,254.00	2.95%	否
4	深圳金城化学工业有限公司	515,548.88	2.80%	否
5	严为民	462,476.19	2.52%	否
合计		2,887,867.72	15.70%	-

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	1,907,601.29	-4,905,836.34	138.88%
投资活动产生的现金流量净额	-6,074,798.95	-2,974,409.03	-104.24%
筹资活动产生的现金流量净额	0	20,016,000.00	-100.00%

现金流量分析：

- 1、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上期增加了 138.88%，主要原因是收入的增加带来更加充沛的现金流入；疫情期间的租金减免及部分店铺的关业使得租金成本支出减少，加上在职员工人数的减少，使得员工薪酬支出也大为减少，各项综合因素导致；
- 2、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额较上期减少了 104.24%，主要原因是购买银行理财以及处置子公司等因素所致；
- 3、报告期内，公司筹资活动净额较上期减少 100%，主要原因是上期有对外募集发行新股，报告期内并未发生募集新股的事项所致；

(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
深圳圳和大众科技有限责任公司	控股子公司	仓储设施与空间租赁服务	4,624,595.58	2,897,910.47	4,071,295.79	-439,551.06
北京圳和科技服务有限公司	控股子公司	仓储设施与空间租赁服务	2,757,382.27	-1,958,642.14	4,667,502.8	-1,037,718.02
上海圳和仓储服务有限公司	控股子公司	仓储设施与空间租赁服务	9,731,279.56	4,634,400.05	12,816,605.06	1,357,225.24
广州储物间科技有限公司	参股公司	智能储物柜、车位柜	2,624,339.72	2,493,363.15	274,543.82	269,462.61
深圳市快租仓网络有限公司	参股公司	垂直搜索平台服务	603,643.64	587,167.78	1,220,649.36	-136,674.44

主要控股参股公司情况说明

报告期内，对公司净利润有重要影响的子公司情况如下：

1、深圳圳和大众科技有限责任公司

公司投资设立的全资子公司深圳圳和大众科技有限责任公司，注册资本 500 万元人民币，截止报告期末公司持有其 100%的股权。

2、上海圳和仓储服务有限公司

公司投资设立的全资子公司上海圳和仓储服务有限公司，注册资本 500 万元人民币，截止报告期末公司持有其 100%的股权。

3、北京圳和科技服务有限公司

公司投资设立的全资子公司北京圳和科技服务有限公司，注册资本 500 万元人民币，截止报告期末公司持有其 100%的股权。

截止报告期末，公司参股的公司情况如下：

1、广州储物间科技有限公司

2020 年 5 月公司将所持有的全资子公司广州储物间科技有限公司（以下简称“储物间公司”）的 29%股权转让给深圳市新雅图投资咨询有限公司，交易价格：1 元人民币，公司于 2017 年 6 月 1 日注册成立储物间公司为全资子公司，原注册资本为 500 万元人民币，拟新增 224.50 万元注册资本，全部由新雅图公司进行认缴。在上述股权转让且增资扩股完成后储物间公司注册资本将由 500 万元变更为 724.50 万元，其中公司出资 355 万元，占储物间公司总股份的 49%；新雅图公司出资 369.50 万元，占储物间公司总股份的 51%。公司对储物间公司丧失实际控制权，储物间公司的控股股东由迷你仓变更为新雅图公司，公司将不再将其纳入合并报表范围。

2、深圳市快租仓网络有限公司

公司于 2019 年 2 月 21 日召开第二届董事会第五次会议，并于 2019 年 3 月 12 日召开第二次临时股东大会会议审议通过《关于公司拟收购关联方深圳市航海世纪网络有限公司 100%股权》的议案，且于 2019 年 4 月 8 日完成工商变更登记，取得对深圳市快租仓网络有限公司 100%的股权，注册资本 1100 万元人民币；

公司于 2020 年 12 月 21 日转让深圳市快租仓网络有限公司 82%股权，截止报告期末公司持有其 18%的股权，公司将不再将其纳入合并报表范围。

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

三、持续经营评价

公司具有明确的发展目标和商业模式，主营业务清晰，品牌形象良好，市场地位稳固，是行业协会的会长单位、金牌物业供应商，也是业内唯一一家新三板挂牌公司，内部治理规范、信息披露及时。公司自 2011 年成立以来，店铺及网点规模逐年递增，产品线日益丰富且协同互补，目前已经形成了“自助+上门”的双核心产品线，满足城市内的公司、家庭/个人客户在不同应用场景下的各类仓储需求。

公司董监高团队成员较稳定，在报告期内，公司对部分董事会和监事会成员进行了任免调整，相关任免程序合法合规，稳定了公司现有的治理结构，对公司的未来经营预期将产生积极的影响。各产品线管理人员均在公司有多年工作经验，熟悉市场情况及公司各类产品，截止报告期末不存在可能导致公司无法持续经营的重大风险事项，公司具有良好的持续经营能力。

公司于 2016 年 4 月 26 日挂牌，2015 年至 2020 年期间每年的营业收入分别为 7,323,700.16 元、11,848,211.08 元、19,475,433.41 元、26,547,514.82 元、33,661,479.86 元、35,788,059.74 元，过往六年年均复合增长率为 37.34%，且在 2020 年实现了挂牌后首次正盈利。公司本会计年度实现正盈利，主

要得益于公司在运营管理店铺数量规模快速提升的基础上，实现了对运营管理质量的进一步优化，同时严控各项成本费用、提升人员效能，除此之外，部分店铺按照国家和地方政府的政策规定及通过与场地方的沟通获得了疫情租金减免；

此外，公司报告期内不存在净资产为负、债券违约或债务无法按期偿还、实际控制人失联或高级管理人员无法履职、拖欠员工工资或无法支付供应商货款、主要经营资质缺失或无法续期、无法获得主要经营要素等可能会导致公司无法持续经营的情况。

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.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
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.(六)
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

（二） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
--------	------	------

1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品，提供或者接受劳务		
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	864,000.00	216,000

(四) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资		
债权债务往来或担保等事项		
其他	0	675,494.58

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司自 2011 年开始租赁关联方吴翠兰名下位于深圳市南山区蛇口工业三路华达工业大厦 4 栋 3 层 BC-2 的房屋作为仓储场所（具体情况详见《2020 年半年度报告》（公告编号：2020-039））。2020 年 1-3 月公司向吴翠兰支付租金合计 216,00.00 元。

自 2020 年 4 月 1 日开始，广东厚成实业发展有限公司取得吴翠兰前述物业的使用权，同时自 4 月 1 日开始，广东厚成以吴翠兰的物业与公司签署加盟合作协议，2020 年 4-12 月广东厚成获得加盟分成 675,494.58 元。

广东厚成的法定代表人、董事长、总经理为公司控股股东、实际控制人、董事长、总经理李仲豫，故广东厚成为公司的关联方；吴翠兰女士是公司股东、实际控制人、董事长、总经理李仲豫的母亲，故为公司的关联方。公司与关联方广东厚成加盟合作，广东厚成获得的分成金额与该物业其他楼层租户承租的租金水平及对应条件相当、价格公平，不存在损害公司或其他股东利益或者向关联方输送利益的情形。上述关联交易，均因公司日常业务经营所产生，将有助于公司业务正常开展，不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联方形成依赖。公司预计 2021 年仍将持续与广东厚成保持加盟合作。

(五) 股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施

1、根据 2018 年 11 月 12 日发布的《迷你仓仓储股份有限公司管理团队期权激励计划》（以下简称“管理团队期权激励计划”）（公告编号：2018-043）中的规定，以及根据《2019 年年度报告》（公告编号：2020-010）中经审计财务数据的情况，同时结合个人业绩完成情况，公司董事会同意胡力元、王勇耀、刘军和孙红霞四人可按照管理团队期权激励计划的规定，并根据 2019 年公司业绩考核行权比例及 2019 年各自的个人业绩完成比例的结果，在三个行权期内分别行权；孙艳萍已于 2019 年 6 月 30 日离职，根据管理团队期权激励计划第十一章第三条的规定，该计划授予的激励股份视为自始未授予。

2、刘军、孙红霞可行权的全部股份数量分别为 72800 股、56400 股，均分三期行权，各期行权比例分别为 40%、30%、30%，并均将于首个行权期内开始首次行权；

3、胡力元和王勇耀自愿书面放弃被授予的全部激励期权，并书面放弃在首个及未来两个行权期内行权；

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年3月23日	2016年12月5日	挂牌	限售承诺	见“承诺事项详细情况”所述	已履行完毕
其他股东	2016年3月23日	2016年12月5日	挂牌	同业竞争承诺	见“承诺事项详细情况”所述	已履行完毕
董监高	2016年3月23日	-	挂牌	同业竞争承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2016年3月23日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺函	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
其他股东	2016年3月23日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺函	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年9月6日	-	发行	募集资金使用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2018年12月14日	-	发行	募集资金使用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2018年12月14日	-	发行	募集资金使用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、公司股东、实际控制人于公司挂牌时做出全部股份自愿使用和遵守关于所持股份分批限售的规定，并出具了《关于股份锁定的承诺函》。

2、公司股东、董事、监事、高级管理人员于挂牌出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前从未从事或参与存在同业竞争的行为；并承诺将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有于公司存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；

3、公司股东、董事、监事、高级管理人员于挂牌时出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺逐步减少于公司的关联交易，并规范交易程序，不损害公司及股东的利益。

4、公司控股股东、实际控制人李仲豫先生及公司股东同信盈于 2018 年第一次非公开发行股票发行时出具了《关于认购公司股份的声明与承诺》，承诺认购资金来源合法合规、认购股份权属于不存在代持情况、不属于失信联合惩戒对象等。

5、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了杜绝任何违规存放及使用募集资金行为的《承诺函》。在报告期内，公司股东、董事、监事、高级管理人员严格履行了上述承诺 1 至承诺 5，未有违背承诺的事项。

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	10,569,672	62.36%	0	10,569,672	62.36%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	6,380,328	37.42%	0	6,380,328	37.42%
	其中：控股股东、实际控制人	6,380,328	37.42%		6,380,328	37.42%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		16,950,000	-	0	16,950,000	-
普通股股东人数						5

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	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	李仲豫	6,380,328	0	6,380,328	37.6421%	6,380,328	0	0	0
2	中国大众仓储有限公司	4,760,000	0	4,760,000	28.0826%	0	4,760,000	0	0
3	深圳市圳阳投资发展有限公司	3,315,000	0	3,315,000	19.5575%	0	3,315,000	0	0
4	深圳圳和投资	1,500,000	0	1,500,000	8.8496%	0	1,500,000	0	0

	发展有限公司								
5	深圳市同信盈创业投资管理有限公司	994,672	0	994,672	5.8683%	0	994,672	0	0
合计		16,950,000	0	16,950,000	100%	6,380,328	10,569,672	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：公司的股东李仲豫先生持有公司另一股东大众仓储 100% 的股权，是大众仓储的控股股东；除此之外，各股东之间无其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

报告期内公司自然人股东李仲豫，持有公司 37.64% 的股份，为公司控股股东；因李仲豫先生持有大众仓储 100.00% 的股份，大众仓储持有公司 28.08% 的股份，所以李仲豫先生实际控制公司 65.72% 的股份，为公司的实际控制人。

李仲豫，男，1973 年 3 月生，中国国籍，拥有香港永久居留权，硕士学历。1994 年至 1997 年任香港雄丰公司有限公司总经理助理；1997 年 9 月至 1999 年 7 月在中国社会科学院研究院学习；2001 年至 2011 年任深圳市厚成投资咨询有限公司总经理；2008 年 12 月至 2011 年 9 月任丰盛投资有限公司副总经理，2011 年 10 月至今任中国大众仓储有限公司执行董事。2015 年 9 月起至今任公司董事长，2018 年 9 月起任公司总经理。

报告期内，公司的控股股东未发生变化，公司的实际控制人未发生变更。

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

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	是否履行必要决策程序

2018年第一次股票发行	2019年3月13日	20,016,000.00	762,234.42	是	公司存在两次变更募集资金使用用途的情况	7,898,205.05	已事后补充履行
--------------	------------	---------------	------------	---	---------------------	--------------	---------

募集资金使用详细情况：

1、募集资金使用使用情况：此次募集资金共计 20,016,000.00 元，收到扣除手续费后的利息 22,148.54 元，总计可使用募集资金为 20,038,148.54 元；

截至 2020 年 12 月 31 日，支付新店装修成本 3,150,094.95 元，支付流动资金 16,888,053.59 元，流动资金主要使用如下：支付物业承租成本 13,570,819.89 元，支付管理费用 806,118.71 元，支付营销推广费用 828,144.99 元，退还客户押金 1,682,970.00 元；

公司尚未使用的募集资金余额（含利息收入）0.00 元，其中募集资金专项账户余额 0.00 元，支付宝账户余额 0.00 元；

由于公司业务特点，退还客户押金部分需要通过支付宝账户操作，为了将部分募集资金用于退还客户押金，公司开立了专门用于退还押金的支付宝账户，将募集资金转账到支付宝账户，再通过支付宝账户对外退还押金，该支付宝账户资金流入均为公司募集资金转入，未与公司其他自有资金混同存放，也未通过该账户进行理财。

2、变更募集资金使用用途情况：公司存在两次变更募集资金使用用途的情况。

1) 第一次募集资金用途变更

截至 2019 年 9 月 10 日，公司因业务发展需要，在募集资金的实际使用过程中，累计使用了原计划用于新店装修成本的募集资金合计人民币 3,631,854.42 元，用作补充公司生产经营的流动资金。公司在发现相关问题后于 2019 年 9 月 11 日召开了第二届董事会第十一次会议，审议通过《关于追认变更募集资金用途的议案》，并于 2019 年 9 月 28 日第五次临时股东大会审议通过了《关于追认变更募集资金用途的议案》，对前述超额使用募集资金 3,631,854.42 元用于补充流动资金事项进行了补充追认，同时，将该次发行截至 2019 年 9 月 10 日剩余募集资金 4,304,995.66 元调整为全部补充流动资金。具体详见公司于 2019 年 9 月 12 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn/>）披露的《深圳迷你仓仓储股份有限公司关于追认变更募集资金用途及后续募集资金用途变更公告》（公告编号：2019-044）。

2) 第二次募集资金用途变更

截至 2020 年 4 月 14 日，公司已累计使用募集资金人民币：20,038,148.54 元，其中新店装修成本 3,150,094.95 元，补充流动资金 16,888,053.59 元；

迷你仓因业务发展需要，累计使用了原定于补充公司流动资金的募集资金合计人民币 70,503.20 元，用于新店装修成本，变更募集资金使用用途金额人民币 70,503.20 元；募集资金余额（含利息收入）人民币 0.00 元。

公司已于 2020 年 4 月 14 日召开第二届董事会第十四次会议审议通过《关于追认变更募集资金用途》议案，并于 2020 年 4 月 30 日召开 2020 年第一次临时股东大会审议《关于追认变更募集资金用途》议案，对募集资金用途变更进行追认（具体详见公司于 2020 年 4 月 14 日全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn/>）披露的公告编号为：2020-009 的《关于追认变更募集资金用途公告》）。

除以上募集资金使用用途变更外，公司不存在其他变更募集资金用途的情况。

3、报告期内，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等财务性投资，不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，不存在用于股票及其他衍生品、可转换公司债券等的交易，以及通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金使用用途。

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
李仲豫	董事长兼总经理	男	1973年3月	2018年9月21日	2021年9月20日
孙东伟	副董事长	男	1968年12月	2018年9月21日	2021年9月20日
刘军	董事兼财务负责人	女	1973年2月	2018年9月21日	2021年9月20日
孙红霞	董事会秘书	女	1980年12月	2018年9月21日	2021年9月20日
孙红霞	董事	女	1980年12月	2020年11月13日	2021年9月20日
郑景森	董事	男	1984年10月	2018年9月21日	2021年9月20日
龙金林	监事会主席	男	1992年6月	2020年7月7日	2021年9月20日
龙世忠	监事	男	1971年7月	2018年9月21日	2021年9月20日
罗富华	职工代表监事	男	1991年6月	2020年6月12日	2021年9月20日
董事会人数：				5	
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：

公司的董事、监事、高级管理人员相互无关联关系。董事长李仲豫先生是公司的总经理，同时也是公司的控股股东和实际控制人。

(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
李仲豫	董事长兼总经理	6,380,328	0	6,380,328	37.64%	0	0
孙东伟	副董事长	0	0	0	0%	0	0
刘军	董事兼财务负责人	0	0	0	0%	0	0
孙红霞	董事兼董事会秘书	0	0	0	0%	0	0
郑景森	董事	0	0	0	0%	0	0
龙金林	监事会主席	0	0	0	0%	0	0
龙世忠	监事	0	0	0	0%	0	0
罗富华	职工代表监事	0	0	0	0%	0	0
合计	-	6,380,328	-	6,380,328	37.64%	0	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
龙金林	客服经理	新任	监事会主席	胡力元因个人原因于 2020 年 6 月 8 日申请辞去公司监事，为规范和优化公司治理结构，现根据《公司法》及《公司章程》的相关规定，公司第二届监事会第六次会议选举龙金林为公司第二届监事会监事； 鉴于公司原监事会主席胡力元辞职，根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，公司第二届监事会第七次会议选举龙金林先生为公司监事会主席。
罗富华	广深利润中心负责人	新任	职工代表监事	公司职工代表监事徐伟中因个人原因，辞去职工代表监事职务。
孙红霞	董事会秘书	新任	董事兼董事会秘书	公司董事卢全章先生因个人原因，申请辞去董事职务，公司根据《中华人民共和国公司法》以及《公司章程》的有关规定，公司董事会提名孙红霞为董事。
卢全章	董事	离任	-	公司董事卢全章先生因个人原因，申请辞去董事职务。
胡力元	监事会主席	离任	-	胡力元因个人原因于 2020 年 6 月 8 日申请辞去公司监事。
徐伟中	职工代表监事	离任	-	徐伟中因个人原因，辞去职工代表监事职务。

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

龙金林，男，1992 年 6 月出生，专科学历。2010 年至 2011 年任中山市邦王电器有限公司普工；2012 年 2 月至今在深圳迷你仓仓储股份有限公司历任仓储顾问，客服专员，客服组长，客服副经理，客服经理。

罗富华，男，1991 年 6 月出生，中专学历，2014 年 5 月至今在深圳迷你仓仓储股份有限公司历任仓储顾问，客服专员，广州区域运营负责人，北京区域运营负责人，广深利润中心负责人。

孙红霞，女，1980 年 12 月生，中国国籍，无境外居留权，经济学硕士、北京大学企业管理硕士在读，持有法律职业资格证书、全国证券人员从业资格证书、英语专业八级证书等；2007 年 5 月至 2008 年 4 月任深圳市泽泰投资有限公司投资经理；2008 年 4 月至 2013 年 3 月任汇联金融服务控股有限公司（股票代码：HK8030）综合业务部总经理；2013 年 4 月至 2016 年 3 月任深圳市速融壹佰互联网金融服务有限公司总经理；2016 年 4 月至 2018 年 8 月进修学习；2018 年 8 月任深圳迷你仓仓储股份有限

公司（代码：837066）法务经理；2018年9月21日任深圳迷你仓仓储股份有限公司董事会秘书。

（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
管理人员	9	0	3	6
生产人员	14	0	3	11
销售人员	31	0	10	21
技术人员	2	0	1	1
财务人员	8	0	0	8
员工总计	64	0	17	47

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	3
本科	14	9
专科	31	20
专科以下	16	15
员工总计	64	47

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

1、员工薪酬政策

公司在薪酬设计方面坚持“效率、效益优先，兼顾公平”的原则，强化和加大激励因素，月度绩效考核指标以目标销量为主，年度绩效考核以目标利润为主，较好的激发了全体员工积极向上的工作热情。在薪酬体系建设方面建立了科学合理的工资+绩效的考核体系、灵活的岗位升降机制及富有竞争力的薪酬制度，报告期内，员工薪酬均依据公司制定的有关工资管理和绩效制度发放。

2、培训计划

报告期内，公司建立了完善的员工培训体系，根据发展需要，采取内训与外训相结合的方式开展员工培训工作，以提升员工的岗位技能水平和业务能力，保障员工的健康成长及公司的健康发展，广泛深入开展全员教育培训，全力构建学习型企业，打造学习型团队，培养和造就出一支满足公司需求、结构优化、素质一流、富于创新的人才队伍。

3、需公司承担费用的离退休职工人数

报告期内，没有需要公司承担费用的离退休人员。

（二） 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

单位：股

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<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，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规要求，不断完善公司法人治理结构、建立管理制度、规范公司运作。

目前在公司治理方面的各项规章制度主要有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权力和义务，公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会严格依照《公司章程》及三会议事规则的规定召开，管理层认真履行职责，能够保证所有股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，未发生损害债权人及中小股东利益的情况。公司设立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理机制，制定了较为完备的《公司章程》和《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等各项制度。

公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司的关联交易等事项的履行均按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定执行。

4、 公司章程的修改情况

公司于 2020 年 4 月 14 日召开第二届董事会第十四次会议，并于 2020 年 4 月 30 日召开 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》。具体公告详见《深圳迷你仓仓储股份有限公司第二届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2020-006）、《深圳迷你仓仓储股份有限公司关于拟修订《公司章程》公告》（公告编号：2020-001）、《深圳迷你仓仓储股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-018）、《深圳迷你仓仓储股份有限公司公司章程》（公告编号：2020-019）。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	8	<p>1、公司第二届董事会第十四次会议审议通过《关于修订<公司章程>》议案、审议通过《关于修订<股东大会议事规则>》议案、审议通过《关于修订<董事会议事规则>》议案、审议通过《关于修订<信息披露管理办法>》议案、审议通过《关于追认变更筹集资金用途》议案、审议通过《关于召开 2020 年第一次临时股东大会》议案；</p> <p>2、公司第二届董事会第十五次会议审议通过《关于 2019 年年度董事会工作报告》议案、审议通过《关于 2019 年年度总经理工作报告》议案、审议通过《关于 2019 年年度财务决算报告》议案、审议通过《关于 2019 年年度利润分配》议案、审议通过《关于 2020 年年度财务预算报告》议案、审议通过《关于继续聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年年度审计机构》议案、审议通过《关于 2019 年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》议案、审议通过《关于公司未弥补亏损实收股本总额三分之一》议案、审议通过《关于同一控制下企业合并追溯调整财务报表期初数及上年同期数的说明》议案、审议通过《关于 2019 年年度报告及其摘要》议案、审议通过《提议召开 2019 年年度股东大会》议案；</p> <p>3、公司第二届董事会第十六次会议审议通过《关于转让全资子公司股份暨全资子公司增资扩股的议案》；</p> <p>4、公司第二届董事会第十七次会议审议通过《管理团队期权激励计划实施情况》议案；</p> <p>5、公司第二届董事会第十八次会议审议通过《授权公司管理层利用自有闲置资金购买理财产品》议案；</p> <p>6、公司第二届董事会第十九次会议审议通过《关于召开 2020 年第二次临时股东大会》议案；</p> <p>7、公司第二届董事会第二十次会议审议通过《2020 年半年度报告》议案、审议通过《关于 2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》议案、审议通过《关于未弥补亏损达实收股本总额三分之一》的议案、审议通过《提议召开</p>

		<p>2020年第三次临时股东大会》的议案；</p> <p>8、公司第二届董事会第二十一次会议审议通过《关于提名孙红霞为公司董事》议案、审议通过《关于召开2020年第四次临时股东大会》议案。</p>
监事会	5	<p>1、公司第二届监事会第四次会议审议通过《关于修订<监事会议事规则>》议案、审议通过《关于追认变更筹集资金用途》议案；</p> <p>2、公司第二届监事会第五次会议审议通过《关于2019年度监事会工作报告》议案、审议通过《关于2019年财务决算报告》议案、审议通过《关于2019年度利润分配》议案、审议通过《关于2020年财务预算报告》议案、审议通过《关于同一控制下企业合并追溯调整财务报表期初数及上年同期数的说明》议案、审议通过《关于2019年年度报告及其摘要》议案；</p> <p>3、公司第二届监事会第六次会议审议通过《提名龙金林为公司监事》议案；</p> <p>4、公司第二届监事会第七次会议审议通过《关于选举龙金林为第二届监事会主席》议案；</p> <p>5、公司第二届监事会第八次会议审议通过《2020年半年度报告》议案、审议通过《关于2020年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》议案、审议通过《关于未弥补亏损达实收股本总额三分之一》的议案。</p>
股东大会	5	<p>1、公司2020年第一次临时股东大会审议通过《关于修订<公司章程>》的议案、审议通过《关于修订<股东大会议事规则>》的议案、审议通过《关于修订<董事会议事规则>》的议案、审议通过《关于修订<监事会议事规则>》的议案、审议通过《关于追认变更募集资金用途》的议案；</p> <p>2、公司2019年年度股东大会审议通过《关于2019年年度董事会工作报告》的议案、审议通过《关于2019年年度监事会工作报告》的议案、审议通过《关于2019年年度财务决算报告》的议案、审议通过《关于2019年年度利润分配》的议案、审议通过《关于2020年年度财务预算报告》的议案、审议通过《关于继续聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年年度审计机构》的议案、审议通过《关于公司未弥补亏损实收股份总额三分之一》的议案、审议通过《关于2019年年度报告及其摘要》的议案；</p> <p>3、公司2020年第二次临时股东大会审议通过《任命龙金林为公司监事》的议案；</p> <p>4、公司2020年第三次临时股东大会审议通过《关于公司未弥补亏损达实收股本总额三分之一》的议案；</p> <p>5、公司2020年第四次临时股东大会审议通过《关于选举孙红霞为公司董事》的议案。</p>

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、表决和决议等事项均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则等要求；决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。监事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规及全国股份转让系统公司的规定和公司章程，报告的内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在人员、财务、机构、业务等方面与公司关联方相互独立，资产独立，产权清晰，不存在产权权属纠纷或潜在重大纠纷，具有完整的业务体系及面向市场独立经营能力。

1、业务独立

公司拥有独立完整的业务体系，完善的业务流程，独立获取业务收入的能力，不存在主要依赖公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情况，对关联方不存在依赖关系。

2、资产独立

公司已依法办理完成相关资产的产权变更登记，公司拥有与生产经营有关的固定资产、无形资产、知识产权的所有权或使用权。公司与其控股股东、实际控制人资产权属关系明确，资产独立，不存在资产混用的情况。

3、人员独立

公司建立了独立的劳动用工、人事、薪酬支付制度，公司董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，合法有效。公司的人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分离，公司的劳动、人事及工资管理独立、分开。

4、财务独立

公司设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司开立有独立银行基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与股东混合纳税情形。

5、机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，组成完整的法人治理结构。同时，公司下设各类职能部门，并制定了较为完备的内部管理制度。

公司各机构和各职能部门按公司章程及其他管理制度规定的职责独立运作，与公司股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同的情形，不存在控股股东影响公司生产经营管理独立性的现象。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律、法规规定，并结合公司实际情况和管理需要，建立内部控制制度，并严格遵照相关制度执行。公司内部机构明确，部门职责清晰。公司内部各项管理制度不存在重大缺陷等问题，同时，在今后的公司经营管理过程中，公司将进一步严格按照法律、行政法规及全国中小企业股份转让系统的要求，结合公司的发展，规范运作，提高公司的规范和科学治理水平，维护全体股东的合法权益。

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

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

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司 2016 年年度股东大会审议通过《年度报告重大差错责任追究制度》议案，已经建立了年度报告重大差错责任追究制度；报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司董事会、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。

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 checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <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	大华审字[2021]0010714 号	
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区西四环路 16 号院 7 号楼 1101	
审计报告日期	2021 年 4 月 28 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	申宏波	赵君
	2 年	2 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	10 万元	
审计报告		
大华审字[2021]001074号		
深圳迷你仓仓储股份有限公司全体股东：		
一、 审计意见		
<p>我们审计了深圳迷你仓仓储股份有限公司(以下简称迷你仓公司)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。</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了迷你仓公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。</p>		
二、 形成审计意见的基础		
<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于迷你仓公司,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。</p>		
三、 其他信息		
<p>迷你仓公司管理层对其他信息负责。其他信息包括迷你仓公司 2020 年年度报告涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。</p>		

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

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。

管理层和治理层对财务报表的责任

迷你仓公司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，迷你仓公司管理层负责评估迷你仓公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算迷你仓公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督迷你仓公司的财务报表过程。

注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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。

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。

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。

对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对迷你仓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告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迷你仓公司不能持续经营。

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。

就迷你仓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，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：申宏波

(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师：赵君

二〇二一年四月二十八日

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
流动资产：			
货币资金	六、注释1	8,688,599.29	12,855,796.95
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、注释2	5,070,969.63	0
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、注释3	3,871.59	6,738.96
应收款项融资			
预付款项	六、注释4	1,981,777.97	2,248,029.99

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、注释 5	4,286,146.00	4,682,859.80
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、注释 6	0	15,450.00
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、注释 7	470,888.19	262,110.19
流动资产合计		20,502,252.67	20,070,985.89
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、注释 8	2,642,496.53	0
其他权益工具投资	六、注释 9	274,990.80	0
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、注释 10	1,762,249.40	2,964,744.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、注释 11	33,009.82	99,029.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、注释 12	2,356,699.34	3,727,244.04
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,069,445.89	6,791,018.44
资产总计		27,571,698.56	26,862,004.33
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、注释 13	204,391.62	248,137.47

预收款项			
合同负债	六、注释 14	9,453,768.34	8,311,797.43
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、注释 15	474,608.14	666,713.71
应交税费	六、注释 16	98,885.07	94,307.37
其他应付款	六、注释 17	3,872,923.41	4,286,758.27
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	六、注释 18	356,092.13	304,604.64
流动负债合计		14,460,668.71	13,912,318.89
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		14,460,668.71	13,912,318.89
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、注释 19	16,950,000.00	16,950,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、注释 20	30,597,392.08	30,597,392.08
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	六、注释 21	-34,436,362.23	-34,592,342.01
归属于母公司所有者权益合计		13,111,029.85	12,955,050.07
少数股东权益		0	-5,364.63
所有者权益合计		13,111,029.85	12,949,685.44
负债和所有者权益总计		27,571,698.56	26,862,004.33

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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
流动资产：			
货币资金		8,140,064.30	12,160,338.34
交易性金融资产		5,070,969.63	0
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、注释 1	401.68	2,242.39
应收款项融资			
预付款项		256,204.84	49,568.80
其他应收款	十四、注释 2	1,379,495.60	5,139,848.72
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		299,131.34	43,908.07
流动资产合计		15,146,267.39	17,395,906.32
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、注释 3	17,642,496.53	16,382,726.67
其他权益工具投资		274,990.80	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		350,233.66	426,893.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产		33,009.82	99,029.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,203.36	88,916.92
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,317,934.17	16,997,566.72
资产总计		33,464,201.56	34,393,473.04
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,075.22	45,349.22
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		302,706.58	330,380.77
应交税费		22,425.66	17,848.57
其他应付款		6,916,053.69	6,387,037.77
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		3,562,994.86	3,133,639.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		120,584.08	86,553.82
流动负债合计		10,926,840.09	10,000,809.31
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		10,926,840.09	10,000,809.31
所有者权益：			
股本		16,950,000.00	16,950,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,125,118.75	21,125,118.75
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		-15,537,757.28	-13,682,455.02
所有者权益合计		22,537,361.47	24,392,663.73
负债和所有者权益合计		33,464,201.56	34,393,473.04

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
一、营业总收入	六、注释 22	35,788,059.74	33,661,479.86
其中：营业收入		35,788,059.74	33,661,479.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		36,195,232.82	43,973,436.36
其中：营业成本	六、注释 22	23,908,311.09	30,900,633.43
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、注释 23	94,207.53	94,147.76
销售费用	六、注释 24	6,963,470.39	7,738,897.21
管理费用	六、注释 25	5,035,264.11	5,079,817.18
研发费用			
财务费用	六、注释 26	193,979.70	159,940.78
其中：利息费用			
利息收入		26,867.13	62,892.48
加：其他收益	六、注释 27	468,467.89	238,409.80
投资收益（损失以“-”号填列）	六、注释 28	-88,667.18	23,500.06

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、注释 29	-29,277.84	-981.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、注释 30	142,289.02	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		85,638.81	-10,051,027.95
加：营业外收入	六、注释 31	184,070.51	313,100.07
减：营业外支出	六、注释 32	113,729.54	127,622.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		155,979.78	-9,865,550.39
减：所得税费用	六、注释 33		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		155,979.78	-9,865,550.39
其中：被合并方在合并前实现的净利润			-124,895.43
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		155,979.78	-9,865,550.39
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		0	0
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			-1,071.63
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		155,979.78	-9,864,478.76
六、其他综合收益的税后净额		0	0
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		155,979.78	-9,865,550.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		155,979.78	-9,864,478.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		0	-1,071.63
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.0092	-0.6026
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.0092	-0.6026

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
一、营业收入	十四、注释 4	13,925,581.71	15,202,158.32
减：营业成本	十四、注释 4	6,483,905.79	10,274,195.58
税金及附加		26,747.50	32,853.97
销售费用		3,387,946.52	3,434,654.22
管理费用		4,076,452.58	3,996,847.10
研发费用			
财务费用		180,580.01	148,184.69
其中：利息费用			
利息收入		24,306.38	61,308.60
加：其他收益		410,570.18	177,678.86
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、注释 5	-1,439,478.57	23,500.06
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）		-23,913.71	-765.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,282,872.79	-2,484,164.15
加：营业外收入		80,879.29	157,796.54
减：营业外支出		3,519.62	114,563.88

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,205,513.12	-2,440,931.49
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,205,513.12	-2,440,931.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,205,513.12	-2,440,931.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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			
六、综合收益总额		-1,205,513.12	-2,440,931.49
七、每股收益：			
（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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,476,587.66	38,582,593.50
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	六、注释 34	5,391,113.01	2,722,789.51
经营活动现金流入小计		43,867,700.67	41,305,383.01
购买商品、接受劳务支付的现金		21,030,923.67	25,811,578.40
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		7,136,125.17	9,581,424.13
支付的各项税费		594,983.85	800,284.23
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释 34	13,198,066.69	10,017,932.59
经营活动现金流出小计		41,960,099.38	46,211,219.35
经营活动产生的现金流量净额	六、注释 35	1,907,601.29	-4,905,836.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,000,000.00
取得投资收益收到的现金			23,500.06
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		-196,964.82	0
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-196,964.82	2,023,500.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		877,834.13	4,997,907.09
投资支付的现金		5,000,000.00	0
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			2.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,877,834.13	4,997,909.09
投资活动产生的现金流量净额		-6,074,798.95	-2,974,409.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,016,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计			20,016,000.00
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0	20,016,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-100.21
五、现金及现金等价物净增加额		-4,167,197.66	12,135,654.42
加：期初现金及现金等价物余额		12,855,796.95	720,142.53
六、期末现金及现金等价物余额		8,688,599.29	12,855,796.95

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,823,466.25	16,125,161.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,667,123.03	20,407,208.76
经营活动现金流入小计		41,490,589.28	36,532,370.05
购买商品、接受劳务支付的现金		6,597,894.94	14,893,945.84
支付给职工以及为职工支付的现金		3,920,390.00	5,884,684.02
支付的各项税费		148,279.43	332,855.88
支付其他与经营活动有关的现金		26,149,300.95	21,179,570.56
经营活动现金流出小计		36,815,865.32	42,291,056.30
经营活动产生的现金流量净额		4,674,723.96	-5,758,686.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2.00	23,500.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2.00	2,023,500.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			211,226.09
投资支付的现金		8,695,000.00	4,295,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2.00

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,695,000.00	4,506,228.09
投资活动产生的现金流量净额		-8,694,998.00	-2,482,728.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,016,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			20,016,000.00
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			
筹资活动现金流出小计			0
筹资活动产生的现金流量净额			20,016,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-100.21
五、现金及现金等价物净增加额		-4,020,274.04	11,774,485.51
加：期初现金及现金等价物余额		12,160,338.34	385,852.83
六、期末现金及现金等价物余额		8,140,064.30	12,160,338.34

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2020年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	16,950,000.00				30,597,392.08						- 34,592,342.01	- 5,364.63	12,949,685.44
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	16,950,000.00				30,597,392.08						- 34,592,342.01	- 5,364.63	12,949,685.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											155,979.78	5,364.63	161,344.41
（一）综合收益总额											155,979.78		155,979.78
（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											5,364.63		5,364.63
四、本年期末余额	16,950,000.00				30,597,392.08						-	0	13,111,029.85
										34,436,362.23			

项目	2019年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00				17,531,394.08						-	-	2,799,237.83
加：会计政策变更											24,727,863.25	4,293.00	
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,000,000.00				17,531,394.08						-	-	2,799,237.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6,950,000.00				13,065,998.00						24,727,863.25	4,293.00	
（一）综合收益总额											-9,864,478.76	-	10,150,447.61
												1,071.63	
（二）所有者投入和减少资本	6,950,000.00				13,066,000.00								20,016,000.00
1. 股东投入的普通股	6,950,000.00				13,066,000.00								20,016,000.00
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					-2.00								-2.00
四、本期末余额	16,950,000.00				30,597,392.08						-	-	12,949,685.44
											34,592,342.01	5,364.63	

法定代表人：李仲豫

主管会计工作负责人：刘军

会计机构负责人：刘军

(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	16,950,000.00				21,125,118.75						-13,682,455.02	24,392,663.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他											-649,789.14	-649,789.14
二、本年期初余额	16,950,000.00				21,125,118.75						-14,332,244.16	23,742,874.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-1,205,513.12	-1,205,513.12
(一) 综合收益总额											-1,205,513.12	-1,205,513.12
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	16,950,000.00				21,125,118.75						-	22,537,361.47
											15,537,757.28	

项目	2019年											
----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00				7,531,394.08						- 11,241,523.53	6,289,870.55
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00				7,531,394.08						- 11,241,523.53	6,289,870.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6,950,000.00				13,593,724.67						-2,440,931.49	18,102,793.18
（一）综合收益总额											-2,440,931.49	-2,440,931.49
（二）所有者投入和减少资本	6,950,000.00				13,593,724.67							20,543,724.67
1. 股东投入的普通股	6,950,000.00				13,066,000.00							20,016,000.00
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					527,724.67							527,724.67
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	16,950,000.00				21,125,118.75						-	24,392,663.73
											13,682,455.02	

深圳迷你仓仓储股份有限公司

2020 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

错误!未找到引用源。(以下简称“公司”或“本公司”) 于 2016 年 4 月 26 日在全国中小企业股份转让系统挂牌, 现持有统一社会信用代码为 914403005827163663 的营业执照。

经过历年的增发新股, 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股本总数 1695 万股, 注册资本为 1695 万元, 注册地址: 深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C, 总部地址: 深圳市南山区招商街道蛇口工业六路兴华工业大厦 8 栋 4C, 公司实际控制人为李仲豫。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属仓储业, 公司主要从事公司货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务(不含危险化学品及易燃易爆、有毒有害物品)。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 4 月 28 日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 3 户, 具体包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海圳和仓储服务有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
北京圳和科技服务有限公司	全资子公司	1	100.00	100.00
深圳圳和大众科技有限责任公司	全资子公司	1	100.00	100.00

三、 财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量, 在此基础上, 结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定, 编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价, 未发现对持续经营能力产生

重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策、会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为12个月。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- （1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于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。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制

的单独主体)均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或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;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润

表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3） 购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4） 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

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

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失

的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、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；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营

的比例转入处置当期损益。

（十） 金融工具

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- （1） 以摊余成本计量的金融资产。
- （2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1） 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融

资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2)对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失

以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公

允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1） 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2） 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3） 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1） 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2） 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1） 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2） 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2） 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一

项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，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。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2） 已发生信用减值的金融资产

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3） 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：无风险组合、账龄分析法组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

（4） 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金

融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十一) 应收款项

本公司对应收账款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)

6.金融工具减值。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对上述应收款项预期信用损失进行估计，并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

1.期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2. 当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
低风险组合	押金、保证金、子公司、关联公司款项、备用金、员工借款的款项，信用风险低。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

(十二) 其他应收款

本公司对其他应收款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) 6.金融工具减值。

对于其他应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对上述应收款项预期信用损失进行估计，并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

1.期末对有客观证据表明其已发生减值的其他应收款单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2. 当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款

划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
低风险组合	押金、保证金、子公司、关联公司款项、备用金、员工借款的款项，信用风险低。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

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。

(十四) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (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，即本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。

确定的购买承诺，是指本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. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十五) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

(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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和

计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3） 权益法核算转公允价值计量

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。

（4） 成本法转权益法

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。

（5） 成本法转公允价值计量

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，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之

日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十六） 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1） 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2） 自行建造固定资产的成本，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。

（3） 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4） 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

- （1） 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	平均年限法	3		30.00
办公设备	平均年限法	3-5		18.00-30.00

（2） 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四 / （十九）“长期资产减值”。

（3） 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（4） 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

（十七） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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按每月月末平均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。

(十八) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件使用权。

1. 无形资产的初始计量

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

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期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。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(十九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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） 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。公司长期待摊费用主要是店面装修费，摊销期一般为三年。

（二十一） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本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。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十三) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的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。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，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和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本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和相应的负债。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。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十四） 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，采用投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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. 收入确定的具体方法

对于租赁业务，公司按照客户使用迷你仓的实际期限按月确认收入，不足月的部分按天进行计算并确认收入。公司在与客户签订仓库使用合同后，预收合同期限对应的租金以及业务押金（金额为一个月租金）。预收租金计入预收账款，期末或退租时按实际使用期限结转收入。若客户存在未及时办理续租，逾期的情况，公司将先行从业务押金中抵收租金。根据合同约定，在逾期一周后，公司将有权对仓库中物品进行处置。且租金提前一次性支付的，根据收入与费用配比原则，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

对于销售配套的门锁、IC卡等业务，公司在签订合同、实现销售同时确认。

3. 特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商

品的价值减损)后的余额,在“应收退货成本”项下核算。

(2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的,则作为单项履约义务,按照收入准则规定进行会计处理;否则,质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的,则作为单项履约义务,将交易价格分摊至该履约义务,在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时,或者该选择权失效时,确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的,则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后,予以合理估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务,构成单项履约义务的,则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可,并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的,则在下列两项孰晚的时点确认收入:客户后续销售或使用行为实际发生;公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同:这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权,因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中,回购价格低于原售价的视为租赁交易,按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理;回购价格不低于原售价的视为融资交易,在收到客户款项时确认金融负债,并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的,则在该回购权利到期时终止确认金融负债,同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同:经评估客户具有重大经济动因的,将售后回购作为租赁交易或融资交易,按照本条1)规定进行会计处理;否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估,该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,并且该商品构成单项履约义务的,则在转让该商品时,按照分摊至该商品的交易价格确认收入;该初始费与向客户转让已承诺的商品相关,但该商品不构成单项履约义务的,则在包含该商品的单项履约义务履行时,按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入;该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的,该初始费则作为未来将转让商品的预收款,在未来转让该商品时确认为收入。

4. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

(二十五) 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

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，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。

(二十六) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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

持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3.会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	所有政府补助

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递

延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十八) 租赁

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

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司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。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在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。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，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。公司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。

(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。

(二十九) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策变更。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》		

会计政策变更说明：

(1) 执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影列示如下：

1、合并资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类 (注 1)	重新计量 (注 2)	小计	
预收款项	8,616,402.07	-8,616,402.07		-8,616,402.07	
合同负债		8,311,797.43		8,311,797.43	8,311,797.43
其他流动负债		304,604.64		304,604.64	304,604.64

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项		9,809,860.47	- 9,809,860.47
合同负债	9,453,768.34		9,453,768.34
其他流动负债	356,092.13		356,092.13

执行新收入准则对 2020 年度合并利润表无影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算 应交增值税	6%、3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠政策及依据

无税收优惠政策。

六、 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，期初余额均为 2020 年 1 月 1 日)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		18,840.00
银行存款	3,443,874.52	12,194,759.12
其他货币资金	5,244,724.77	642,197.83
合计	8,688,599.29	12,855,796.95
其中：存放在境外的款项总额		

截至 2020 年 12 月 31 日，货币资金中不存在因质押对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的 金融资产小计		
银行理财	5,070,969.63	
合计	5,070,969.63	

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,075.36	7,093.64
1—2 年		
小计	4,075.36	7,093.64

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	203.77	354.68
合计	3,871.59	6,738.96

2. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,075.36	100.00	203.77	5.00	3,871.59
其中：1) 账龄组合	4,075.36	100.00	203.77	5.00	3,871.59
2) 低风险组合					
合计	4,075.36	100.00	203.77	5.00	3,871.59

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,093.64	100.00	354.68	5.00	6,738.96
其中：1) 账龄组合	7,093.64	100.00	354.68	5.00	6,738.96
2) 低风险组合					
合计	7,093.64	100.00	354.68	5.00	6,738.96

3. 应收账款分类说明

(1) 账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,075.36	203.77	5.00
合计	4,075.36	203.77	5.00

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	354.68		-150.08		-0.83	203.77
其中：账龄组合	354.68		-150.08		-0.83	203.77
关联方组合						
合计	354.68		-150.08		-0.83	203.77

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	4,012.93	98.47	200.65

注释4. 预付款项**1. 预付款项按账龄列示**

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,981,777.97	100.00	2,248,029.99	100.00
1至2年				
合计	1,981,777.97	100.00	2,248,029.99	100.00

2. 期末无账龄超过一年且金额重要的预付款项**3. 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	期末金额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	926,975.78	46.77

注释5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,286,146.00	4,682,859.80
合计	4,286,146.00	4,682,859.80

(一) 其他应收款**1. 按账龄披露其他应收款**

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,829,524.23	1,561,016.66
1—2年	1,003,909.89	2,760,400.38
2—3年	1,482,276.09	461,579.05
小计	4,315,710.21	4,782,996.09
减：坏账准备	29,564.21	100,136.29
合计	4,286,146.00	4,682,859.80

2. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,315,710.21	100.00	29,564.21	0.69	4,286,146.00
其中：1) 账龄组合	591,284.23	13.70	29,564.21	5.00	561,720.02
2) 低风险组合	3,724,425.98	86.30			3,724,425.98
合计	4,315,710.21	100.00	29,564.21	0.69	4,286,146.00

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	100,000.00	2.09	100,000.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,682,996.09	97.91	136.29	0.00	4,682,859.80
其中：1) 账龄组合	2,604.96	0.06	136.29	5.23	2,468.67
2) 低风险组合	4,680,191.13	97.85			4,680,191.13
合计	4,782,996.09	100.00	100,136.29	2.09	4,682,859.80

3. 其他应收款分类说明

(1) 账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	591,284.23	29,564.21	5.00
合计	591,284.23	29,564.21	5.00

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	100,136.29			100,136.29
期初余额在本期				
—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	29,427.92			29,427.92
本期转回				

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)	
本期转销				
本期核销				
其他变动	-100,000.00			-100,000.00
期末余额	29,564.21			29,564.21

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金/保证金	3,711,543.45	4,661,680.95
往来款	481,403.23	101,292.80
其他	122,763.53	19,822.34
合计	4,315,710.21	4,782,796.09

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

项目	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
期末余额前五名应收账款汇总	1,143,800.49	26.50	21,780.90
合计	1,143,800.49	26.50	21,780.90

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品				15,450.00		15,450.00
合计				15,450.00		15,450.00

注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品		
待抵扣税额	470,888.19	262,110.19
合计	470,888.19	262,110.19

注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
广州储物间科技有限公司		2,900,210.86		-257,714.33	
合计		2,900,210.86		-257,714.33	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
广州储物间科技有限公司					2,642,496.53	
合计					2,642,496.53	

注释9. 其他权益工具

项目	期末余额	期初余额
深圳市快租仓网络有限公司	274,990.80	
合计	274,990.80	

注释10. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,762,249.40	2,774,495.41
固定资产清理		190,249.00
合计	1,762,249.40	2,964,744.41

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(一) 固定资产**1. 固定资产情况**

项目	办公设备	其他设备	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	433,043.71	8,373,072.65	8,806,116.36
2. 本期增加金额	5,098.00	975,487.28	980,585.28
重分类			
购置	5,098.00	975,487.28	980,585.28
在建工程转入			
其他增加			
3. 本期减少金额	65,655.00	2,201,243.06	2,266,898.06
处置或报废		532,416.86	532,416.86
融资租出			
划分为持有待售的资产			
处置子公司	65,655.00	1,668,826.20	1,734,481.20
4. 期末余额	372,486.71	7,147,316.87	7,519,803.58
二. 累计折旧			
1. 期初余额	286,555.12	5,745,065.83	6,031,620.95
2. 本期增加金额	52,764.89	894,970.21	947,735.10
重分类			

项目	办公设备	其他设备	合计
本期计提	52,764.89	894,970.21	947,735.10
其他增加			
3.本期减少金额	62,156.56	1,159,645.31	1,221,801.87
处置或报废		206,035.63	206,035.63
融资租出			
划分为持有待售的资产			
处置子公司	62,156.56	953,609.68	1,015,766.24
4.期末余额	277,163.45	5,480,390.73	5,757,554.18
三. 减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
重分类			
本期计提			
其他增加			
3.本期减少金额			
处置或报废			
融资租出			
划分为持有待售的资产			
其他减少			
4.期末余额			
四. 账面价值			-
1.期末账面价值	95,323.26	1,666,926.14	1,762,249.40
2.期初账面价值	146,488.59	2,628,006.82	2,774,495.41

2. 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
九龙山店		99,869.70
小营店		90,379.30
合计		190,249.00

注释11. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	管理软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	330,100.00	330,100.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
二、累计摊销		
1、年初余额	231,070.01	231,070.01
2、本年增加金额	66,020.17	66,020.17
(1) 计提	66,020.17	66,020.17

项目	管理软件	合计
3、本年减少金额		
(1) 出售		
4、年末余额	297,090.18	297,090.18
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 出售		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	33,009.82	33,009.82
2、年初账面价值	99,029.99	99,029.99

注释12. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
消防工程款	620,611.54	30,263.76	399,104.53	2,666.78	249,103.99
装修款	3,106,632.50	621,643.38	1,799,487.86	148,943.57	1,779,844.45
其他		453,809.00	126,058.10		327,750.90
合计	3,727,244.04	1,105,716.14	2,324,650.49	151,610.35	2,356,699.34

注释13. 应付账款**1. 应付账款情况**

项目	期末余额	期初余额
工程款及租金	204,391.62	248,137.47
合计	204,391.62	248,137.47

2. 无账龄超过1年的重要应付账款**注释14. 合同负债****1. 合同负债情况**

项目	期末余额	期初余额
预收租金	9,453,768.34	8,311,797.43
合计	9,453,768.34	8,311,797.43

注释15. 应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	651,322.06	6,892,256.14	7,068,970.06	474,608.14
离职后福利-设定提存计划	15,391.65	29,020.94	44,412.59	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				

合计	666,713.71	6,921,277.08	7,113,382.65	474,608.14
----	------------	--------------	--------------	------------

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	636,738.84	6,608,570.81	6,779,264.71	466,044.94
职工福利费	-	12,896.11	12,896.11	-
社会保险费	11,843.22	159,234.22	162,514.24	8,563.20
其中：基本医疗保险费	10,468.47	148,605.96	150,905.39	8,169.04
补充医疗保险	-	-	-	-
工伤保险费	362.27	483.72	845.99	-
生育保险费	1,012.48	10,144.54	10,762.86	394.16
住房公积金	2,740.00	111,555.00	114,295.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
短期累积带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润（奖金）分享计划	-	-	-	-
以现金结算的股份支付	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	651,322.06	6,892,256.14	7,068,970.06	474,608.14

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	14,805.86	28,125.10	42,930.96	-
失业保险费	585.79	895.84	1,481.63	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	15,391.65	29,020.94	44,412.59	-

注释16. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	57,257.16	51,371.95
个人所得税	22,328.24	-
城市维护建设税	3,675.43	5,059.09
教育费附加	2,807.64	4,158.12
印花税	12,816.60	33,718.21
合计	98,885.07	94,307.37

注释17. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,872,923.41	4,286,758.27

项目	期末余额	期初余额
合计	3,872,923.41	4,286,758.27

(一) 其他应付款**1. 按款项性质列示的其他应付款**

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金	3,862,152.41	3,931,222.73
往来款	10,771.00	77,876.66
预提房租管理费		277,658.88
合计	3,872,923.41	4,286,758.27

注释18. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	356,092.13	304,604.64
合计	356,092.13	304,604.64

注释19. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	16,950,000.00						16,950,000.00

注释20. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	20,520,238.08			20,520,238.08
其他资本公积	10,077,154.00			10,077,154.00
合计	30,597,392.08			30,597,392.08

注释21. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	-34,592,342.01	
同一控制下合并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	-34,592,342.01	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	155,979.78	
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-34,436,362.23	

注释22. 营业收入和营业成本**1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,788,059.74	23,908,311.09	31,726,556.28	29,086,713.26
其他业务			1,934,923.58	1,813,920.17
合计	35,788,059.74	23,908,311.09	33,661,479.86	30,900,633.43

注释23. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	33,199.22	35,188.58
教育费附加	24,281.26	27,232.62
印花税	36,727.05	31,726.56
合计	94,207.53	94,147.76

注释24. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,453,642.84	6,115,747.62
业务招待费	5,812.00	61,166.70
差旅费	57,697.77	113,700.46
网络推广费	2,328,132.79	1,218,268.08
办公费	23,632.76	123,297.02
广告费	7,182.37	50,290.08
运杂费	12,008.71	20,594.57
其他	75,361.15	35,832.68
合计	6,963,470.39	7,738,897.21

注释25. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,481,885.90	3,393,455.50
办公费	551,090.32	310,985.29
差旅费	4,440.52	90,286.43
固定资产折旧	50,473.44	45,308.89
中介服务费	230,682.84	543,930.30
业务招待费	1,541.00	10,891.30
无形资产摊销	66,020.17	66,040.01
租赁费	1,465,671.93	462,122.63
水电费	5,096.20	70,882.91
其他	178,361.79	85,913.92
合计	5,035,264.11	5,079,817.18

注释26. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	26,867.13	62,892.48
汇兑损益		100.21
银行手续费及其他	220,846.83	222,733.05
合计	193,979.70	159,940.78

注释27. 其他收益**1. 其他收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额
税收减免	215,381.99	
政府补助	234,500.00	238,409.80
稳岗补贴	6,919.00	
个税手续费返还	11,666.90	
合计	468,467.89	238,409.80

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
深圳市南山区工业和信息化局鼓励中小企业上规模奖励项目	200,000.00		收益相关
深圳市南山区人力资源局适岗培训补贴	34,500.00		收益相关
合计	234,500.00		

注释28. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-257,714.33	-
处置长期股权投资产生的投资收益	98,077.52	-
理财产品收益	70,969.63	23,500.06
合计	-88,667.18	23,500.06

注释29. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	-29,277.84	-981.31
合计	-29,277.84	-981.31

注释30. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产	142,289.02	
合计	142,289.02	

注释31. 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
无需支付的款项	130,180.00	123,570.44	130,180.00
其他	53,890.51	189,529.63	53,890.51
合计	184,070.51	313,100.07	184,070.51

注释32. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
补偿款	73,340.00		73,340.00
罚款及滞纳金	347.54	99,973.16	347.54
其他	40,042.00	27,649.35	40,042.00
合计	113,729.54	127,622.51	113,729.54

注释33. 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	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	155,979.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,994.94
不可抵扣的成本、费用和损失影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-38,994.94
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	-

注释34. 现金流量表附注**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	26,867.13	62,892.48
补贴收入	234,500.00	238,409.80
往来款及其他	5,129,745.88	2,421,487.23
合计	5,391,113.01	2,722,789.51

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用、管理费用	3,209,246.28	2,570,782.52
银行手续费	201,156.38	208,230.95
往来款及其他	9,787,664.03	7,238,919.12
合计	13,198,066.69	10,017,932.59

注释35. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	155,979.78	-9,865,550.39
加：信用减值准备	29,277.84	981.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	947,735.10	1,324,560.62
无形资产摊销	66,020.17	66,040.01
长期待摊费用摊销	2,324,650.49	3,280,760.43
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)	-142,289.02	212,381.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		100.21
投资损失(收益以“-”号填列)	88,667.18	-23,500.06
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)	-91,102.20	-15,450.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-937,180.70	-2,056,914.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-534,157.35	2,170,755.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,907,601.29	-4,905,836.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	8,688,599.29	12,855,796.95
减：现金的期初余额	12,855,796.95	720,142.53
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,167,197.66	12,135,654.42

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,688,599.29	12,855,796.95
其中：库存现金		18,840.00
可随时用于支付的银行存款	3,443,874.52	12,194,759.12
可随时用于支付的其他货币资金	5,244,724.77	642,197.83
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,688,599.29	12,855,796.95

注释36. 所有权或使用权受到限制的资产

无。

七、合并范围的变更

(一) 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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
深圳市快租仓网络有限公司	1.00	82.00	转让	2020年12月21日	股权办理工商变更登记	-216,843.93

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	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
深圳市快租仓网络有限公司	18.00	-208,341.20	-208,341.20		

(二)、广州储物间科技有限公司

2020年5月深圳迷你仓仓储股份有限公司将所持有的全资子公司广州储物间科技有限公司（以下简称“储物间”）的29%股权转让给深圳市新雅图投资咨询有限公司，交易价格：1元人民币，公司于2017年6月1日注册设立储物间为全资子公司，原注册资本为500万元人民币，拟新增224.50万元注册资本，全部由新雅图进行认缴。在上述股权转让且增资扩股完成后储物间注册资本将由500万元变更为724.50万元，其中公司出资355万元，占储物间总股份的49%；新雅图出资369.50万元，占储物间总股份的51%。公司对储物间丧失实际控制权，储物间的控股股东由迷你仓变更为新雅图，公司将不再将其纳入合并报表范围。

八、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海圳和仓储服务有限公司	上海	上海	仓储	100.00	-	投资设立
北京圳和科技服务有限公司	北京	北京	仓储	100.00	-	投资设立
深圳圳和大众科技有限责任公司	深圳	深圳	仓储	100.00	-	投资设立

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（三）市场风险

1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币有关，本公司以港币与控股股东进行往来划款，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。

本公司外汇风险管理政策：为进一步支持公司国际业务快速推进，并有效防范国际结算风险，公司将密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响，尽量减少外币往来，加强外

汇风险管控。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的实际控制人情况

关联方	企业类型	业务性质	持股比例（%）	与公司关系	关联方
李仲豫	自然人	仓储服务	65.72	实际控制人	李仲豫

(二) 本公司的子公司情况详见附注七在子公司中的权益

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市圳阳投资发展有限公司	股东
深圳市同信盈创业投资管理有限公司	股东
孙东伟	董事
刘军	董事、财务负责人
孙红霞	董事、董秘
郑景森	董事
龙金林	监事主席
龙世忠	监事
罗富华	监事
吴翠兰	实际控制人直系亲属
广东厚成实业发展有限公司	同一控制人

(四) 关联方交易情况

(1) 关联交易

无

(2) 关联受托管理/委托管理情况

无。

(3) 关联承包情况

无。

(4) 关联租赁情况

公司自 2011 年开始租赁关联方吴翠兰名下位于深圳市南山区蛇口工业三路华达工业大厦 4 栋 3 层 BC-2 的房屋作为仓储场所（具体情况详见《2020 年半年度报告》（公告编号：2020-039））。2020 年 1-3 月公司向吴翠兰支付租金合计 216,00.00 元。

自 2020 年 4 月 1 日开始，广东厚成实业发展有限公司取得吴翠兰前述物业的使用权，同时自 4 月 1 日开始，广东厚成以吴翠兰的物业与公司签署加盟合作协议，2020 年 4-12

月广东厚成获得加盟分成 675,494.58 元。

(5) 关联担保情况

无。

(6) 关联方资金拆借

无。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

十一、承诺及或有事项

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	16,360,878.67	24,414,652.47
资产负债表日后第 2 年	10,658,481.81	17,478,464.77
资产负债表日后第 3 年	7,095,257.29	10,646,026.98
以后年度	14,777,754.02	21,843,832.99
合计	48,892,371.79	74,382,977.20

十二、资产负债表日后事项

截至本报告出具日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

(一) 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指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) 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) 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。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

本公司的业务单一，主要为信息集成技术服务，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	422.82	2,360.41
小计	422.82	2,360.41
减：坏账准备	21.14	118.02
合计	401.68	2,242.39

2. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	422.82	100.00	21.14	5.00	401.68
其中：1) 账龄组合	422.82	100.00	21.14	5.00	401.68
2) 低风险组合					
合计	422.82	100.00	21.14	5.00	401.68

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,360.41	100.00	118.02	5.00	2,242.39
其中：1) 账龄组合	2,360.41	100.00	118.02	5.00	2,242.39
2) 低风险组合					
合计	2,360.41	100.00	118.02	5.00	2,242.39

3. 应收账款分类说明

(1) 账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	422.82	21.14	5.00
合计	422.82	21.14	5.00

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	118.02		96.88			21.14
其中：账龄组合	118.02		96.88			21.14
关联方组合						
合计	118.02		96.88			21.14

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	422.82	100.00	21.14

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
保证金		
往来款		
其他应收款	1,379,495.60	5,139,848.72
合计	1,379,495.60	5,139,848.72

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,403,565.76	4,297,279.51
1-2年		842,628.78
小计	1,403,565.76	5,139,908.29
减：坏账准备	24,070.16	59.57
合计	1,379,495.60	5,139,848.72

2. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,403,565.76		24,070.16	1.71	1,379,495.60
其中：1) 账龄组合	481,403.23		24,070.16	5.00	457,333.07
2) 低风险组合	922,162.53				922,162.53
合计	1,403,565.76		24,070.16	1.71	1,379,495.60

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	5,139,908.29	100.00	59.57	0.01	5,139,848.72
其中：1) 账龄组合	1,191.35	0.02	59.57	5.00	1,131.78
2) 低风险组合	5,138,716.94	99.98			5,138,716.94
合计	5,139,908.29	100.00	59.57	0.01	5,139,848.72

其他应收款分类的说明：

(1) 账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	481,403.23	24,070.16	5.00
合计	481,403.23	24,070.16	5.00

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	59.57			59.57
期初余额在本期				
—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	24,010.59			24,010.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	24,070.16			24,070.16

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
押金/保证金	910,672.00	1,072,675.78
往来款	481,403.23	4,049,439.50
其他	11,490.53	17,793.01
合计	1,403,565.76	5,139,908.29

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
期末余额前五名其他应收款汇总	846,800.00	60.33	21,780.90
合计	846,800.00	60.33	21,780.90

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,642,496.53		17,642,496.53	16,382,726.67		16,382,726.67
合计	17,642,496.53		17,642,496.53	16,382,726.67		16,382,726.67

2. 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海圳和仓储服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	-	-
广州储物间科技有限公司	3,070,000.00	672,496.53	1,100,000.00	2,642,496.53	-	-
北京圳和科技服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	-	-
深圳圳和大众科技有限责任公司	2,385,000.00	2,615,000.00		5,000,000.00	-	-
深圳市快租仓网络有限公司	10,400,000.00	600,000.00	11,000,000.00			
合计	16,382,726.67	3,887,496.53	12,100,000.00	17,642,496.53	-	-

注释4. 营业收入及营业成本

1. 收入明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,925,581.71	6,483,905.79	15,202,158.32	10,274,195.58

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务				
合计	13,925,581.71	6,483,905.79	15,202,158.32	10,274,195.58

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-257,714.33	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,252,733.87	
理财产品收益	70,969.63	23,500.06
合计	-1,439,478.57	23,500.06

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	240,366.54	
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）	468,467.89	
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	70,969.63	
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	70,340.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项目	金额	说明
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	850,145.03	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.20	0.0092	0.0092
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.33	-0.0410	-0.0410

深圳迷你仓仓储股份有限公司

（公章）

二〇二一年四月二十八日

第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室