

REALIN 利林

利林商业

NEEQ : 871707

上海利林商业经营管理股份有限公司

Shanghai Realin Commercial Management Corporation



半年度报告

— 2021 —

## 公司半年度大事记

- 1、2021年2月，公司中标承接上海无限极荟时尚购物中心项目，提供项目经营管理服务；
- 2、2021年2月，公司承接宁波宁海天悦广场项目，提供项目商业经营管理服务；
- 3、2021年6月，公司中标承接苏州澄阳利邻荟项目，提供项目经营管理管理服务；

# 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据和经营情况 .....	8
第四节	重大事件 .....	17
第五节	股份变动和融资 .....	18
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 .....	21
第七节	财务会计报告 .....	23
第八节	备查文件目录 .....	112

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人孙浩、主管会计工作负责人朱维峰及会计机构负责人（会计主管人员）朱维峰保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告未经会计师事务所审计。

本半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当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、高级管理人员对半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半年度报告的董事	<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
是否审计	<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	重大风险事项简要描述
政策风险	公司所处行业的发展与房地产行业的发展、国家宏观经济形势等息息相关，近年来，国家连续出台房地产行业调控政策，影响房地产行业的发展，一定程度上也影响了房地产开发商的盈利状况。相对而言，商业地产管控较松，如果未来国家对房地产行业的调控政策发生变化，或针对商业地产出台相关调控政策，将对公司未来的发展造成影响。
行业竞争加剧的风险	商业服务行业的发展时间较短，市场化程度较低，尚缺乏专属的行业监管体制及相关管理办法，硬性门槛低，经过近几年的快速发展，出现一线城市商业项目已经饱和，二、三线城市商业项目过剩，四五线城市大力开发的局面，随之而来的是为方便管理商业项目而成立的配套商业服务公司大量出现，大多数专业水平和行业经验有限，可能导致同质化竞争或无序竞争，将导致市场竞争进一步加剧，对行业发展产生不利影响。
客户集中风险	2019 年度、2020 年度及 2021 年上半年公司向向前五大客户销售金额占当期总销售额的比例分别是 63.4%，34.81%，33.93%，虽然比例有所下降，但是占比仍然较高，这意味着客户较为集中，一旦客户出现波动，可能会对公司经营造成一定的影响。由于公司所处行业的特征，单笔服务金额较大，服务周期较长，导致报告期内前五大客户收入金额占当期总金额比例较大，随着公司业务规模的不断扩大，该风险会逐渐缓和。

公司规模较小引起的抗风险能力较差的风险	截至报告期末，公司的注册资本仅为 2,800 万元，所有者权益为 37,622,772.13 元。报告期内公司的注册资本和所有者权益均维持在较低的水平，如果市场出现波动，公司抵抗风险的能力较差。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、利林商业有限公司、利林有限	指	上海利林商业经营管理股份有限公司
上海邦睿	指	上海利林置业管理有限公司
利林友商	指	上海邦睿环境艺术设计有限公司
上海煜能	指	利林友商（上海）商业管理有限公司
利端商业	指	上海煜能企业管理有限公司
成都利海	指	上海利端商业管理有限公司
上海宏鹄、宏鹄商务、宏鹄咨询	指	成都利海商业管理有限公司
住友商事	指	上海宏鹄商务咨询合伙企业（有限合伙）
中信信托	指	住友商事株式会社
聚信泰富	指	中信信托有限责任公司
嘉兴信溢	指	聚信泰富（深圳）基金管理有限公司
日建设计	指	嘉兴信溢股权投资合伙企业（有限合伙）
高级管理人员	指	日建设计株式会社
主办券商、申万宏源	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
会计师、会所、立信	指	申万宏源证券有限公司
证监会	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股份转让系统	指	中国证券监督管理委员会
《业务规则》	指	全国中小企业股份转让系统有限公司
元、万元	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司法》	指	人民币元、人民币万元
章程、公司章程	指	《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）
三会	指	《上海利林商业经营管理股份有限公司章程》
“三会”议事规则	指	股东大会、董事会、监事会
	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	上海利林商业经营管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Realin Commercial Management Corporation
证券简称	利林商业
证券代码	871707
法定代表人	孙浩

### 二、 联系方式

董事会秘书	朱维峰
联系地址	上海市南京西路 993 号 14 楼
电话	021-64010221
传真	021-64010221
电子邮箱	Zhuweifeng@realin.com.cn
公司网址	www.realin.com.cn
办公地址	上海市南京西路 993 号 14 楼
邮政编码	200040
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	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	2007 年 2 月 14 日
挂牌时间	2017 年 7 月 28 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业-商务服务业-其他商务服务业-其他未列明的商务服务业
主要业务	商业经营管理
主要产品与服务项目	商业经营管理服务
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）	28,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为（孙浩、厉雪梅夫妇）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（孙浩、厉雪梅夫妇），一致行动人为（上海宏鹤商务咨询合伙企业）

#### 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	913101047989485539	否
注册地址	上海市徐汇区龙腾大道 2879 号 3469 室	否
注册资本（元）	20,000,000	否
总股本为 2800 万股，注册资本为 2000 万元，注册资本在报告期内未进行变更，但已在 2021 年 8 月完成工商变更。		

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐
主办券商办公地址	上海市常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商（报告披露日）	申万宏源承销保荐

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

1、 公司注册资本变更为 2800 万元
2、 公司注册地址变更为上海市徐汇区丰谷路 315 弄 24 号 1-3 层

### 第三节 会计数据和经营情况

#### 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	43,745,321.60	24,232,247.96	80.52%
毛利率%	42.19%	35.81%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,821,744.87	872,336.08	223.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,235,411.30	391,518.66	470.96%
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）	6.67%	2.44%	-
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）	5.28%	1.10%	-
基本每股收益	0.14	0.04	250%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	227,888,810.30	65,107,287.32	250.02%
负债总计	190,266,038.17	20,597,910.55	823.72%
归属于挂牌公司股东的净资产	36,212,993.38	42,391,248.51	-14.58%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.29	2.12	-16.99%
资产负债率%（母公司）	31.70%	18.67%	-
资产负债率%（合并）	83.49%	31.64%	-
流动比率	2.41	2.77	-
利息保障倍数	1.84	440.53	-

##### (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	11,921,200.14	4,420,822.91	169.66%
应收账款周转率	2.52	2.06	-
存货周转率	-	-	-



#### （四） 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	250.02%	0.06%	-
营业收入增长率%	80.52%	49.92%	-
净利润增长率%	220.73%	312.35%	-

#### （五） 补充财务指标

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### （一） 商业模式

本公司处于商务服务业，是国内专业的商业资产管理服务商，通过专业且完善的商业管理服务体系为客户提供商业资产管理服务，以提升商业价值。在业务开展过程中，充分与客户、供应商展开合作，发展共赢。

#### 一、公司的主营业务

主要包括商业策划定位服务、商业开发顾问服务、品牌招商代理服务、项目开业筹备服务、商业内装管理服务、商业运营管理（顾问）服务；

##### （1） 商业策划定位服务

对商业市场调研分析、商业宏观环境分析、商业竞争环境分析、商业对标案例分析、消费者调研、客群分析等进行项目可行性研究；

主题定位、规划，商业业态规划，商业主力店配置、楼层商业主题及品牌规划，制定商品计划，制定商业事业计划（租费测算、预算制定、投资回报测算）

同时，也为运营期项目提供调整改造方案、运营提升方案、招商调整方案等。

##### （2） 商业开发顾问服务

综合体项目产品组合、产品体量、地块规划、开发时序咨询顾问服务；

提供项目整体规划设计咨询服务，包含商业总平面规划设计咨询、建筑概念方案设计咨询，建筑形态设计咨询，商业平面动线(客流动线、车流动线、货流动线)设计咨询、商业后场功能设计咨询、停车场商业功能设计咨询、商业业态功能规划建议、商业专项工程（机电、暖通、承重）需求设计咨询、项目铺位分割规划；

提供项目商业经营模式顾问咨询服务，包含项目商业管理模式、收银模式、财务管理模式、租金管理模式建议，以及提供相配套的商用 IT 系统（财务系统、收银系统、客流系统、Wifi 系统等）建议；

##### （3） 品牌招商代理服务

独家招商代理服务及一般招商代理服务。独家招商代理即由公司一家负责项目的招商并保证项目招商率；一般招商代理即为非由本公司一家负责招商工作，不保证项目整体招商率；

具体包括制定商品计划、招商品牌落位方案、制定招商计划与租赁决策文件；实施品牌租户洽谈，签订租赁意向书及租赁合同，催缴租赁意向金及保证金，并协助租户进场装修至开业；定期进行招商情况总结，及时调整招商方案，确保招商工作稳步有序开展。

##### （4） 项目开业筹备服务

服务以项目的顺利开业为目标，主要包含编制项目开业筹备整体工作计划，行销工作计划与管理执行、营运工作计划与管理执行、招商工作计划与管理执行、工程物业工作计划与管理执行、IT 系统工作计划与管理执行等

### **(5) 商业内装管理服务**

是子公司上海邦睿的主要业务，具体包括制定《商业项目内装管理规制》，作为租户进行店铺设计时的规范；制定《租户装修管理规则》，作为租户进行店铺装修时的规范；审核租户装修设计图纸，确保店铺设计风格与项目整体协调一致；审核租户进场装修手续，确保装修施工人员资质及施工安全；装修现场施工进度及材料规范巡查，以确保施工规范及施工进度。

### **(6) 商业运营管理（顾问）服务**

管理顾问及委托管理两种模式；

运营管理顾问即为商业项目业主或实际运营方提供专业运营管理顾问服务及相关问题解决方案，以提高商业项目运营管理水平，提升商业项目收益；

委托管理模式即我方受业主的委托，派驻项目经理、招商、营运、行销、行政人事、财务、IT等专业运营管理人员组建商业管理团队，直接负责或参与商业项目的实际运营管理工作，以达到商业项目高效经营，从而提升商业项目收益。

### **(7) 商业项目承包经营**

商业项目承包经营主要是公司通过整体租赁某一商业项目，利用公司专业化的商业经营管理能力，通过一系列的商业管理手段，对项目进行招商租赁，整体经营，提升项目租金差，提升公司收益。

## **二、公司的经营模式**

### **1 销售模式与客户类型**

商业管理服务是非传统产品销售服务，而是智力、知识、人力输出为特点的个性定制服务。公司销售人员接收项目信息后，会根据客户的需求以及商业项目的实际情况，结合公司相应的服务体系，为客户定制服务方案，以及制定销售价格，与客户进行商务谈判确认后签署销售合同。

公司主要通过以下三个途径开拓业务：

一是由公司业务拓展人员主动开拓市场，包括参与相关招投标，需求项目合作机会，获得新业务；

二是通过前期的优质服务形成了良好的业界口碑，从而通过客户转介绍或者客户主动需求等方式获得新业务；

三是通过战略合作伙伴或者相关合资公司平台获得新业务。

公司在承接项目的过程中，主要有两种方式，一种是客户直接委托后签署项目合同，另一种是公司通过参与客户组织的项目招投标，中标后签署项目合同。所投标的主要是通过公司主动拓展或者老客户转介绍获得。因为行业及业务的特殊性，客户一般会选择邀标的模式进行招投标。在举行项目招投标之前，会和所有参与投标的公司进行第一轮项目方案沟通，根据沟通结果选择3到4家公司进行最后的招投标程序。公司会根据招标文件的要求，编制项目投标方案以及商务报价文件，并需要进行现场讲标。最后客户根据综合评判选择最合适的公司中标。

公司的主要客户类型为：房地产开发企业、商业地产开发企业、旅游地产开发企业、地方政府性单位等。

### **2 收入及盈利模式**

公司的收入及盈利模式主要来自于为客户提供商业管理服务，包含主营业务中的各项服务内容，具体如下：

#### **(1) 商业策划定位服务**

公司通过为客户提供商业策划定位服务，出具商业策划定位服务报告，收取商业策划定位方案报告费。通过商业策划定位服务的深入开展，可以继续获得后续商业管理服务，从而实现全面合作。公司通过商业策划定位服务获得短期、快速收益。通过后续的商业管理服务获得长期、稳定的收益。

#### **(2) 商业开发顾问服务**

公司通过为客户提供商业开发顾问服务，向客户提供建筑规划设计、商业经营模式等专业建议，出具专业开发顾问服务报告，收取开发顾问服务费。通过商业开发顾问服务的深入开展，可以继续获得后续商业管理服务，从而实现全面合作。公司通过商业开发顾问服务获得短期、快速收益。通过后

续的商业管理服务获得长期、稳定的收益。

### （3）品牌招商代理服务

公司为客户提供品牌招商代理服务，根据项目商业定位方案及项目其他具体情况展开项目招商摸底、沟通谈判、商务对接、现场勘查等环节，促成品牌租户签订租赁协议，帮助客户项目完成招商任务，收取招商代理佣金。公司通过品牌招商代理获得长期、稳定的收益。

### （4）项目开业筹备服务

公司为客户提供项目开业筹备服务，通过公司专业项目团队，利用公司专业完善的商业管理体系，帮助客户在计划时间内达成项目顺利开业，帮助客户降低项目开业筹备费用，按期获得开业经营收入，从而获得相应服务费和项目开业激励奖金。通过专业的服务获得客户的认可以及专业服务的延续，进而承接项目开业后运营管理业务，可以通过此商业模式获得长期、稳定的收益。

### （5）商业内装管理服务

公司为客户提供商业内装管理服务，通过对项目品牌租户内装的管理，使商户的装修风格协调、符合管理规范、装修进度合理，从而确保项目顺利开业，以此收取内装管理服务费。且通过内装管理的协助，促进开业筹备服务的顺利开展，共同保证项目的顺利开业，从而获得长期、稳定的收益。

### （6）商业运营管理服务

公司为客户提供商业运营管理（顾问）服务，通过公司专业项目团队，利用公司专业完善的商业管理体系，为客户开展运营管理（顾问）服务，提高项目的运营效益来提升项目的租金水平和收入水平，进而为公司获取商业管理费以及因项目收入增长而获得的激励管理费。而且，还可以获得因管理增值使项目整体出售溢价的分成奖励。公司通过此商业模式获得长期、稳定的收益。

### （7）商业项目承包经营

公司通过整体租赁某一商业项目，利用公司专业化的商业经营管理能力，通过一系列的商业管理方法，对项目进行招商租赁，整体经营，提升项目租金差，提升公司收益

## 三、公司拥有的关键资源主要有：

### 1 完善的商业管理体系及商业地产全案解决能力：

公司深耕商业管理服务市场，致力于成为最受尊敬的中国商业资产管理公司。为客户提供优质完善的商业管理服务是公司一直秉承的经营理念。在公司的发展过程中，坚持“以终为始”的商业管理理念，从商业项目的实际情况出发，因地制宜地提供项目定制服务。从项目的前期策划定位，根据定位方案提供商业规划设计建议方案以及商业经营模式建议方案，把握项目整体开业筹备计划，开展招商管理服务、行销推广服务、营运管理服务、工程物业、IT 系统、人事财务等各专业筹备工作，实施租户内装管理，用完善的管理体系确保商业项目的胜利开业，并在项目开业后进行持续而高效的商业运营管理服务。

公司核心管理团队都出身于商业地产开发型企业，具备商业地产全案解决能力，在为业主提供商业管理服务时，能运用独特的商业视角，设身处地得从客户的角度出发，提供涵盖商业地产项目从规划设计到后期经营管理的开发运营的全流程服务，从而为客户实现商业项目的经营收益提供保障。

### 2 公司丰富的商业管理经验以及坚实的技术人才储备：

公司取得快速发展的另一个核心优势体现在公司核心管理团队的商业管理专业能力以及公司坚实的技术人才储备。随着商业经济的快速发展，商业经营竞争激烈，所在在不断创新商业管理业务过程中，各个服务流程及专业岗位对于商业管理技术人才有着非常高的要求。公司在核心管理团队的带领下，通过对商业地产行业以及商业管理行业多年的研究和项目管理，主要服务于国内著名的国企和大型上市公司，操盘体量、类型多样的优质商业项目，不但形成了公司独有而高效的商业管理模式，积累了丰富的商业管理经验，而且培养了大批后备的专业技术人才，从而构成了公司发展的又一个坚实基础。

目前，公司开发建设了专业商业管理软件系统，既承载着公司多年发展的商业管理知识经验，作为公司业务开展和技术人才培养的知识库，又作为公司对多区域多项目进行高效管理的工具，对公司

提升商业管理效率、扩大项目管理半径及构建完善的人才培养机制提供了有力的帮助。

### **3 国际优质商业资源：**

公司优秀的品质及发展理念得到了日本住友商事株式会社（日本三大经济集团之一住友集团的主要成员企业、曾在世界 500 强企业中排名第 12 位）的认可，2015 年 11 月，日本住友商事株式会社与公司合资成立了利林友商（上海）商业管理有限公司，通过引入了日本住友商事在日本优质商业管理的经验、精细化管理标准、业务资源、品牌授权以及优秀的操盘案例经验，特别是存量商业资产改造提升的经验和能力，来提升公司的整体商业管理水平以及业务规模，上述优质资源要素的引进也促使了公司 2018 年营收水平的上升。

2018 年 10 月 31 日，公司与住友商事签署战略投资协议，住友商事将通过利林友商认购公司拟将发行的股份，成为公司的战略投资者，进一步加强战略合作，促进商业资源的交流与合作。

2019 年 6 月，公司完成 2019 年第一次股票发行，住友商事通过利林友商认购公司发行的股票，已成为公司重要战略股东。

公司与国际著名的建筑设计公司日建设计在双方的业务开展上达成战略合作，进一步加强了公司在商业建筑规划设计领域的国际视野与业务能力。

在商业地产行业发展趋势由增量市场逐渐转为存量市场的背景下，公司在原有专业体系下，利用住友商事株式会社在日本国内先进的商业存量资产改造管理经验，高效地应用于中国的城市更新项目以及商业存量资产改造型项目，为客户提供国际先进的项目管理体系，从而实现商业资产价值的提升。

同时，公司也是国际资产管理协会中国上海分会合作伙伴，公司实际控制人之一孙浩系国际资产管理协会中国上海分会资格指导委员会主席，公司可以及时掌握国际最前沿的商业管理信息与资源，以提升公司商业管理水平。

## **三、公司未来的发展规划**

### **1、商业模式发展方向**

#### **（1）专注于城市更新项目及存量商业资产改造项目**

随着国家城镇化建设的深入，以及一二线城市土地资源的日益紧张，城市中老城区的改造和更新也在如火如荼地开展，在这个过程中，许多原来城市中核心位置的商业项目由于年代久远与建筑格局限制，已不能满足于现代商业理念与消费者需求，急需升级改造。而商业地产经过多年的扩张与发展，也逐渐由增量市场时代转为存量市场时代，更加注重于项目的经营管理。在这样的时代和市场背景下，公司将利用利林友商平台，引进日本住友商事在日本多年丰富高效的城市更新及存量资产改造的经验以及精细化管理标准体系，服务于中国的城市更新项目及存量商业资产改造项目，以提升城市品质与商业资产价值。

在公司发展过程中，利林商业根据自身实力以及对项目的评估，以合适的方式和资金量，进行适量的项目业权投资，在争取更大管理权限的同时，形成更好的投资收益。

#### **（2）继续优化业务结构，夯实公司发展基础**

在公司发展前期，整个业务组成结构中，商业策划定位服务、招商代理服务、开业筹备服务等周期短、收益快的服务占比较大，虽然能形成短期快速收益，但是公司在发展中始终基础不稳固。从 2015 年开始，公司逐步开始大力发展包含长期运营管理的综合服务类项目，也已经取得了一定的成绩。长期运营管理服务首先可以给公司带来长期稳定的收益，其次也是公司商业管理标准体系及优质商业管理经验可以得到实践的重要平台，更是公司梯队人才培养战略关键的实施基地。随着利林友商合资公司的成立，逐步引进日本住友商事在日本多年的商业运营管理经验，公司在本业务领域将得到更加专业高效的提升。在公司今后的发展中，我们将继续优化业务机构，持续加大运营管理业务的比重，夯实公司发展的基础。

#### **（3）积极发展商业品牌及管理体系联合输出模式**

公司在发展前期主要以管理体系输出为主，仅为客户提供商业管理（顾问）服务，不涉及商业品牌输出。随着与日本住友商事株式会社的合作深入，引进住友商事在日本的成熟的购物中心品牌与相应的标准体系，在未来的业务发展中，公司将积极发展以商业品牌为核心，管理体系标准为基础的联

合管理输出模式，为客户打造更有市场竞争力的商业项目，在实现客户商业项目价值的同时，逐渐形成公司在商业地产行业内的购物中心品牌及相关类型商业品牌，实现公司商业品牌知名度以及商业价值的共同提升。

## 2、积极的市场开发策略

### (1) 积极发展战略合作客户，形成稳定优质的项目来源

在公司前几年的发展当中，服务了诸多国内知名房地产开发商以及相关国企等优质客户，在给客户提供高标准、严要求服务的同时，公司无论在业务专业度、行业发展前瞻性、项目管理责任心等方面都得到了质的提高，形成了优秀的公司品质和团队灵魂。相关优质客户在与公司形成双向认同的过程中，也在与公司展开积极沟通，双方期望能在彼此相关业务上展开战略合作，进一步加强合作关系。目前，公司已与几家知名企业客户达成战略合作意向，将于近期签署战略合作协议，从而为公司形成稳定优质的项目来源，进一步促进公司的快速稳定发展。

### (2) 继续深耕长三角，积极布局多区域业务发展

公司发展多年来，业务主要以长三角一二线城市项目为主，在这过程中也点状拓展了长三角以外的多区域项目业务，在未来的发展中，公司将以点状拓展项目区域为基础，结合公司战略发展需求，积极布局重点发展区域，打造区域标杆项目，提升公司区域品牌知名度，实现公司以长三角为中心，多区域协同发展的业务格局。

### (3) 创新业务合作模式，打造新的增长极

一直以来，公司主要以甲乙方关系给客户提供服务，展开项目合作，待合同结束后相应的服务也就结束，公司无法享受项目后续发展的收益。由于业务的特殊性，以及服务的可持续性，随着公司品牌知名度的增加，以及客户的高度认可，目前公司也在谋求创新的业务合作模式。一是与优质客户成立商业管理合资公司，以合资公司为主体来进行商业项目的管理顾问服务。在这种模式下，公司与客户形成利益共同体，形成紧密的合作关系，共同发展，共同提高，共同分享项目后续的发展成果，而且，公司也可以获得长期稳定项目收益。另外，与具有丰富项目资源的优质公司成立商业管理合资公司，承接优质资源项目，拓展公司项目来源渠道，增强公司的市场开发能力。目前这两种业务合作模式，公司也已经进入到实质操作阶段，为公司打造新的业务增长极。

## (二) 经营情况回顾

### 1、资产负债结构分析

√适用 □不适用

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	7,422,784.02	3.26%	39,270,112.30	60.32%	-81.10%
交易性金融资产	17,894,370.57	7.86%	0.00	-	-
应收账款	18,655,901.69	8.19%	16,020,328.49	24.60%	16.42%
使用权资产	166,193,871.73	72.93%	0.00	-	-
租赁负债	171,039,161.17	75.06%	0.00	-	-

#### 项目重大变动原因：

1、截至报告期末，货币资金较期初下降了81.1%，主要原因为①公司购买银行理财产品②公司在报告期内分派红利900万元；

- 2、截至报告期末，交易性金融资产较上期净增加 17,894,370.57 元，该部分为公司购买银行理财产品；
- 3、截至报告期末，使用权资产增加了 166,193,871.73 元，租赁负债增加了 171,039,161.17，主要是因为公司自 2021 年 1 月 1 日期，适用了新租赁准则。

## 2、营业情况与现金流量分析

√适用 □不适用

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	43,745,321.60	100%	24,232,247.96	-	80.53%
营业成本	25,292,822.38	57.82%	15,554,551.60	64.19%	62.61%
毛利率	42.19%	/	35.81%	/	17.82%
销售费用	4,633,251.58	10.60%	3,928,481.56	16.21%	17.94%
管理费用	6,567,155.06	15.02%	4,118,639.05	17.00%	59.45%
财务费用	4,178,379.86	9.56%	24,852.80	0.10%	167.13%
经营活动产生的现金流量净额	11,921,200.14	-	4,420,822.91	-	169.66%
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	24.02%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-5,880,311.42	-	227.43%
	19,253,681.30				

### 项目重大变动原因：

- 1、报告期内，公司营业收入为 43,745,321.60，较上期增长 80.53%，主要因为①随着公司的不断发展，在行业内知名度不断提升，以及公司所有同仁的不断努力，公司承接的项目质量明显提高，数量也明显提高，2021 上半年整体业务量较上年同期提升较大，导致商业管理收入及咨询业务收入增长较快，增长率约 54%。②租赁业务收入增长较大，公司去年 4 月开始新增包租项目，形成租赁业务收入，而去年同期形成租赁业务收入的期间为 4 月-6 月，而本期形成租赁业务收入的期间为 1-6 月，而随着公司对包租项目出租率的提升等因素影响，本期租赁业务收入增长约 150%。两个原因导致了本期业务增长较大。
- 2、报告期内，公司营业成本为 25,292,822.38 元，较上期增长 62.61%，主要原因为随着公司业务量的增加，营业收入增长，导致营业成本增长。
- 3、报告期内，公司管理费用为 6,567,155.06 元，较上期同比增长 59.45%，主要原因为业务量增长，公司相关管理岗位人员增加，管理费用增加。
- 4、报告期内，经营活动产生的现金流量净额增加 169.66%，主要因为公司上半年收入增加，且应收账款回收力度加大。
- 5、报告期内，筹资活动产生的现金流量净额降低了 227.43%，主要因为公司进行了利润分配。

## 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
----	----

理财收益	140,079.77
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）	445,100.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	162,580.18
<b>非经常性损益合计</b>	<b>747,759.95</b>
所得税影响数	149,551.99
少数股东权益影响额（税后）	11,874.39
<b>非经常性损益净额</b>	<b>586,333.57</b>

#### 四、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

##### （一） 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

##### （二） 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

详见财务报表附注：三（二十九）

#### 五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 六、 主要控股参股公司分析

##### （一） 主要控股参股公司基本情况

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海利端商业管理有限公司	子公司	商业管理	10,000,000	7,329,453.32	3,953,184.31	8,981,552.35	1,502,538.55
上海邦睿环境艺术设计有限公司	子公司	设计顾问咨询	1,000,000	385,024.28	180,007.09	0.00	-277,019.55
上海常晟置业有限公司	子公司	商业租	2,000,000	172,725,825.81	762,581.97	14,350,379.38	-2,973.30

司		赁					
上海煜能企业管理有限公司	子公司	商业管理	500,000	1,440.88	1,040.88	0.00	-3,722.26
成都利海商业管理有限公司	子公司	商业管理	2,000,000	4,371,278.96	3,139,464.22	3,288,021.51	696,053.75
杭品(上海)品牌管理有限公司	子公司	品牌管理	100,000	4,763,594.49	-214,088.77	17,142.87	-218,087.73
上海势林科技有限公司	参股公司	品牌管理	1,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00

## (二) 主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海势林科技有限公司	公司下游产业单位	增加主营业务的下游产业丰富度

合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

## 七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 八、 企业社会责任

### (一) 精准扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 其他社会责任履行情况

适用 不适用



## 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情

#### (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) 承诺事项的履行情况

临时公告索引	承诺主体	承诺类型	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺履行情况
2017年7月18日《公开转让说明书》	实际控制人或控股股东	同业竞争承诺	2017/3/8		正在履行中
2017年7月18	实际控制人或	资金占用承	2017/3/8		正在履行中

日《公开转让说明书》	控股股东	诺			
2017年7月18日《公开转让说明书》	实际控制人或控股股东	规范关联交易承诺	2017/3/8		正在履行中
2017年7月18日《公开转让说明书》	董监高	同业竞争承诺	2017/3/8		正在履行中
2017年7月18日《公开转让说明书》	董监高	资金占用承诺	2017/3/8		正在履行中
2017年7月18日《公开转让说明书》	董监高	规范关联交易承诺	2017/3/8		正在履行中
2019年6月6日《股票发行情况报告书》	实际控制人或控股股东	回购承诺	2019/6/28		正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况：

无。
----

## 第五节 股份变动和融资

### 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	10,696,346	53.48%	4,278,538	14,974,884	53.48%
	其中：控股股东、实际控制人	1,892,582	9.46%	757,033	2,649,615	9.46%
	董事、监事、高管	110,880	0.55%	44,352	155,232	0.55%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	9,303,654	46.52%	3,721,462	13,025,116	46.52%
	其中：控股股东、实际控制人	8,149,679	40.75%	3,259,872	11,409,551	40.75%
	董事、监事、高管	332,640	1.66%	133,056	465,696	1.66%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		20,000,000	-	8,000,000	28,000,000	-
普通股股东人数						7

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 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	孙浩	7,233,811	2,893,524	10,127,335	36.1691%	7,828,349	2,298,986	0	0
2	利林友商 (上海) 商业管理 有限公司	6,680,000	2,672,000	9,352,000	33.4%	0	9,352,000	0	0
3	厉雪梅	2,808,450	1,123,381	3,931,831	14.0423%	3,581,202	350,629	0	0
4	嘉兴信溢 股权投资 合伙企业 (有限合 伙)	1,600,000	640,000	2,240,000	8%	0	2,240,000	0	0
5	上海宏鹤 商务咨询 合伙企业 (有限合 伙)	1,232,001	492,800	1,724,801	6.16%	1,149,869	574,932	0	0

6	周一逢	443,520	177,408	620,928	2.2176%	465,696	155,232	0	0
7	张玉仙	2,218	887	3,105	0.011%	0	3,105	0	0
<b>合计</b>		20,000,000	8,000,000	28,000,000	100%	13,025,116	14,974,884	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

孙浩与厉雪梅系夫妻关系；孙浩作为宏鹤咨询的普通合伙人持有其 38.00% 的出资份额并担任其执行事务合伙人。除此之外，股东之间无其他关联关系。

## 二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

## 三、 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	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
2019 年第一次股票发行	22,993,942.96	4,456,696.46	否	/	/	已事前及时履行

## 四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用  不适用

## 五、 存续至本期的债券融资情况

适用  不适用

募集资金用途变更情况：

适用  不适用

## 六、 存续至本期的可转换债券情况

适用  不适用

## 七、 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变动情况

### 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
孙浩	董事长、总经理	男	1972年11月	2020年3月11日	2023年3月11日
厉雪梅	董事、副总经理	女	1972年3月	2020年3月11日	2023年3月11日
周一逢	董事、副总经理	男	1985年1月	2020年3月11日	2023年3月11日
黑柳直人	副总经理	男	1976年7月	2020年4月28日	2023年4月28日
齐秉斯	董事	男	1984年11月	2020年3月11日	2023年3月11日
MINAKO SAKUMA	董事	女	1971年12月	2021年5月19日	2023年3月11日
大野隆平	董事	男	1975年2月	2020年3月11日	2021年7月26日
MASATO OE	董事	男	1977年5月	2021年7月26日	2023年3月11日
王汝鹏	董事	男	1985年1月	2020年3月11日	2023年3月11日
叶华	监事会主席	女	1976年12月	2020年3月11日	2023年3月11日
杲怀志	职工监事	男	1988年8月	2020年2月21日	2023年2月21日
朱剑云	监事	男	1982年2月	2020年3月11日	2023年3月11日
朱维峰	董事会秘书、财务总监	男	1987年11月	2020年4月28日	2023年4月28日
董事会人数:					7
监事会人数:					3
高级管理人员人数:					5

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

孙浩与厉雪梅为夫妻关系，且共同为公司实际控制人；除此之外，董事、监事、高级管理人员之间以及与控股股东、实际控制人之间无其他关系。

#### (二) 变动情况

##### 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
加藤裕二	董事	离任	无	离任
MINAKO SAKUMA	无	新任	董事	新任

#### (三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

适用 不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历等情况：

MINAKO SAKUMA 女士自 1995 年入职日本住友商事株式会社，目前担任日本住友商事株式会社海外不动产事业部部长。

(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	期末人数
行政人员	2	2
财务人员	4	4
管理人员	6	6
销售人员	6	6
生产人员	68	72
员工总计	86	90

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

## 第七节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 二、 财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	7,422,784.02	39,270,112.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（二）	17,894,370.57	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（三）	18,655,901.69	16,020,398.49
应收款项融资			
预付款项	五（四）	1,146,013.63	117,204.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（五）	546,453.36	363,025.95
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	602,620.38	1,318,580.43
<b>流动资产合计</b>		<b>46,268,143.65</b>	<b>57,089,321.17</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五（七）	252,844.53	301,992.48
长期股权投资	五（八）	8,943.11	2,483.76
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,632,126.48	

固定资产	五（九）	278,514.20	337,519.73
在建工程	五（十）	4,322,153.79	1,780,671.59
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十一）	166,193,871.73	
无形资产	五（十二）	370,197.59	244,685.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十三）	141,649.04	53,432.72
递延所得税资产	五（十四）	375,465.63	319,379.33
其他非流动资产	五（十五）	5,044,900.55	4,977,800.55
<b>非流动资产合计</b>		181,620,666.65	8,017,966.15
<b>资产总计</b>		227,888,810.30	65,107,287.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十六）	1,500,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十七）	977,827.76	5,767,130.84
预收款项	五（十八）	2,466,367.49	61,188.03
合同负债	五（十九）	1,696,536.36	597,333.32
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（二十）	4,420,908.23	4,293,585.48
应交税费	五（二十一）	660,240.20	2,110,313.74
其他应付款	五（二十二）	7,504,996.96	7,768,359.14
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		19,226,877.00	20,597,910.55
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			



应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（三十 九）	171,039,161.17	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		171,039,161.17	
<b>负债合计</b>		190,266,038.17	20,597,910.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（二十 三）	28,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十 四）	742,726.64	8,742,726.64
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十 五）	1,600,953.49	1,600,953.49
一般风险准备			
未分配利润	五（二十 六）	5,869,313.25	12,047,568.38
归属于母公司所有者权益合计		36,212,993.38	42,391,248.51
少数股东权益		1409778.75	2,118,128.26
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		37,622,772.13	44,509,376.77
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		227,888,810.30	65,107,287.32

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：朱维峰

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,186,031.22	22,694,262.01
交易性金融资产		12,500,000	
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	十五 (一)	12,067,699.65	9,307,902.89
应收款项融资			
预付款项		274,942.45	52,000
其他应收款	十五 (二)	5,025,856.95	362,729.79
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		137,586.91	493,970.47
<b>流动资产合计</b>		<b>31,192,117.18</b>	<b>32,910,865.16</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五 (三)	2,650,263.51	745,163.51
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		257,089.78	311,129.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,661,553.48	
无形资产		225,047.99	244,685.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		131,211.81	27,770.27
递延所得税资产		352,567.72	300,270.70
其他非流动资产		5,044,900.55	4,977,800.55
<b>非流动资产合计</b>		<b>16,322,634.84</b>	<b>6,606,820.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>47,514,752.02</b>	<b>39,517,685.59</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,000,000	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		767,079.55	2,288,660.77
预收款项		796,226.40	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,530,551.11	2,605,380.44
应交税费		448,046.88	576,274.08
其他应付款		1,786,811.00	1,909,262.30
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>7,328,714.94</b>	<b>7,379,577.59</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,730,191.14	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,730,191.14</b>	
<b>负债合计</b>		<b>15,058,906.08</b>	<b>7,379,577.59</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		28,000,000	20,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		742,463.88	8,742,463.88
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,600,953.49	1,600,953.49
一般风险准备			
未分配利润		2,112,428.57	1,794,690.63
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>32,455,845.94</b>	<b>32,138,108.00</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>47,514,752.02</b>	<b>39,517,685.59</b>

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		43,745,321.60	24,232,247.96
其中：营业收入	五（二十七）	43,745,321.60	24,232,247.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		40,968,975.60	23,742,714.39
其中：营业成本	五（二十七）	25,292,822.38	15,554,551.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十八）	297,366.72	116,189.38
销售费用	五（二十九）	4,633,251.58	3,928,481.56
管理费用	五（三十）	6,567,155.06	4,118,639.05
研发费用			
财务费用	五（三十一）	4,178,379.86	24,852.80
其中：利息费用		4134208.07	30,311.42
利息收入		110,465.66	54,872.45
加：其他收益	五（三十二）	149,158.12	75,485.27
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十三）	146,539.12	191,095.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十	-207,877.72	-20,608.09

	四)		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		2,864,165.52	735,506.54
加：营业外收入	五（三十五）	612,680.18	344,249.23
减：营业外支出	五（三十六）	5,000	704.21
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		3,471,845.70	1,079,051.56
减：所得税费用	五（三十七）	206,450.34	60,931.44
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		3,265,395.36	1,018,120.12
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		443,650.49	145,784.04
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,821,744.87	872,336.08
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		3,265,395.36	1,018,120.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,821,744.87	872,336.08
（二）归属于少数股东的综合收益总额		443,650.49	145,784.04

<b>八、每股收益：</b>	五（三十八）		
（一）基本每股收益（元/股）		0.14	0.04
（二）稀释每股收益（元/股）		0.14	0.04

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：朱维峰

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业收入</b>	十五（四）	18,374,263.19	9,593,396.21
减：营业成本	十五（四）	8,117,840.24	4,359,918.20
税金及附加		74,964.41	45,049.79
销售费用		1,761,959.53	1,694,490.73
管理费用		6,040,721	3,605,308.90
研发费用			
财务费用		65,071.58	45,199.46
其中：利息费用		16,878.42	
利息收入		83,201.81	
加：其他收益		53,799.65	49,548.20
投资收益（损失以“-”号填列）	十五（五）	7,205,800.43	2,687,461.74
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）		-209,188.11	-20,608.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		9,364,118.4	2,559,830.98
加：营业外收入		110,600.34	200,450.00
减：营业外支出			704.21
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		9,474,718.74	2,759,576.77
减：所得税费用		156,980.80	9,038.93
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		9,317,737.94	2,750,537.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,317,737.94	2,750,537.84

(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		9,317,737.94	2,750,537.84
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		48,719,469.56	27,849,197.41
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		3,582,778.41	5,148,268.20

<b>经营活动现金流入小计</b>		52,302,247.97	32,997,465.61
购买商品、接受劳务支付的现金		14,239,299.69	9,390,386.90
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		14,891,888.78	12,277,416.23
支付的各项税费		3,636,595.84	1,066,256.51
支付其他与经营活动有关的现金		7,613,263.52	5,842,583.06
<b>经营活动现金流出小计</b>		40,381,047.83	28,576,642.70
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		11,921,200.14	4,420,822.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		55,100,000	44,000,000
取得投资收益收到的现金		789,080.81	191,095.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		55,889,080.81	44,191,095.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,407,926.89	62,462.32
投资支付的现金		73,000,000	63,900,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		80,407,926.89	63,962,462.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-24,518,846.08	-19,771,366.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,500,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1,500,000.00	
偿还债务支付的现金			2,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,803,050.80	3,680,311.42
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		9,950,630.50	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		20,753,681.30	5,880,311.42
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-19,253,681.30	-5,880,311.42



四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-31,851,327.24	-21,230,855.04
加：期初现金及现金等价物余额		39,274,111.26	35,132,091.12
六、期末现金及现金等价物余额		7,422,784.02	13,901,236.08

法定代表人：孙浩

主管会计工作负责人：朱维峰

会计机构负责人：朱维峰

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,288,683.54	10,316,871.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		137,460.40	890,021.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		17,426,143.94	11,206,893.15
购买商品、接受劳务支付的现金		6,269,721.85	4,158,660.64
支付给职工以及为职工支付的现金		8,655,066.56	6,674,196.50
支付的各项税费		998,012.95	317,632.88
支付其他与经营活动有关的现金		7,691,810.85	5,488,734.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		23,614,612.21	16,639,224.57
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-6,188,468.27	-5,432,331.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		39,000,000	44,000,000
取得投资收益收到的现金		7,205,800.43	2,687,461.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		46,205,800.43	46,687,461.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		120,462.95	30,060.23
投资支付的现金		53,405,100.00	55,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			502,550.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		53,525,562.95	56,432,610.23
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-7,319,762.52	-9,745,148.49
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,000,000.00	
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1,000,000.00	
偿还债务支付的现金			2,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,000,000.00	3,680,311.42
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		9,000,000.00	5,880,311.42
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-8,000,000.00	-5,880,311.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-21,508,230.79	-21,057,791.33
加：期初现金及现金等价物余额		22,694,262.01	30,820,673.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,186,031.22	9,762,882.29

### 三、 财务报表附注

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三（二十九）
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	六（二）
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五（二十六）
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### 附注事项索引说明：

参考上文

(二) 财务报表项目附注

**上海利林商业经营管理股份有限公司**  
**二〇二一年半年度财务报表附注**  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海利林商业经营管理股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(前称上海利林置业管理有限公司),于2007年2月14日在上海市工商行政管理局徐汇分局核准登记,取得注册号为3101042015287的《企业法人营业执照》。本公司初始登记类型为有限责任公司(国内合资),法定代表人为厉雪梅。本公司初始地址位于上海市徐汇区船厂路173号314室。

本公司申请登记的注册资本为人民币50万元,厉雪梅出资48万元,葛冲林出资2万元,全体股东于公司成立之日起一次缴足,出资额为人民币50万元,股东出资情况如下:

投资方	认缴注册资本额(万元)	实际出资额(万元)	投资比例(%)
厉雪梅	48	48	96
葛冲林	2	2	4
合计	50	50	100

上述出资业经上海兴中会计师事务所有限公司审验,并于2007年1月31日出具兴验内字(2007)一0776号验资报告。

2008年10月,原股东葛冲林将其所持有本公司4%的股权作价2万元人民币转让给黄丽娟,并于2008年10月24日进行了工商变更登记,取得了上海市工商行政管理局徐汇分局核发的注册号为310104000369852的《企业法人营业执照》,转让后股东出资情况如下:

投资方	认缴注册资本额(万元)	实际出资额(万元)	投资比例(%)
厉雪梅	48	48	96
黄丽娟	2	2	4
合计	50	50	100

2012年10月,经本公司股东会决议,注册资本由50万元增加到100万元,注册资本增加后股东出资情况如下:

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	98	98	98
黄丽娟	2	2	2
合计	100	100	100

上述出资业经上海天焯会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2012 年 11 月 6 日出具沪天内验字[2012]第 1121 号验资报告。

2014 年 7 月，经本公司股东会决议，注册资本由 100 万元增加到 5000 万元，并于 2014 年 7 月 16 日取得了上海市工商行政管理局徐汇分局核发的注册号为 310104000369852 的《营业执照》，注册资本增加后股东出资情况如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	4998	98	99.96
黄丽娟	2	2	0.04
合计	5000	100	100

2015 年 5 月，厉雪梅将其所持有的本公司 51%的股权作价 0 元转让给孙浩，将其所持有的本公司 6%的股权作价 5.88 万元转让给江涛，将其所持有的本公司 4%的股权作价 3.92 万元转让给周一逢，并于 2015 年 5 月 19 日取得了上海市徐汇区市场监督管理局核发的注册号为 310104000369852 的《营业执照》，转让后股东出资情况如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	1948	37	38.96
黄丽娟	2	2	0.04
孙浩	2550	51	51
江涛	300	6	6
周一逢	200	4	4
合计	5000	100	100

2016 年 8 月，原股东黄丽娟将其所持有本公司 0.04%的股份转让给厉雪梅；截至 2016 年 8 月 10 日止，各股东陆续投入新增实收资本合计 400.02 万元，变更后的实收资本为人民币 500.02 万元。各股东出资情况如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	1950	195	39
孙浩	2550	255.02	51
江涛	300	30	6

周一逢	200	20	4
合 计	5000	500.02	100

上述出资业经上海海峡会计师事务所有限公司审验，并于 2016 年 8 月 22 日出具沪海峡验字（2016）第 21019 号验资报告。

2016 年 11 月，本公司注册资本由 5000 万元减少至 500 万元，实收资本由 500.02 万元减少至 500 万元，注册地址变更为上海市徐汇区龙腾大道 2879 号 3 楼 3469 室。变更后的各股东出资情况如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	195	195	39
孙 浩	255	255	51
江 涛	30	30	6
周一逢	20	20	4
合 计	500	500	100

上述出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2016 年 12 月 2 日出具信会师报字(2016)第 152063 号验资报告。

2016 年 11 月 30 日，经全体股东一致同意，拟以 2016 年 11 月 30 日为基准日，将上海利林置业管理有限公司整体变更设立为股份有限公司，注册资本为人民币 500 万元。原上海利林置业管理有限公司的全体股东即为上海利林商业经营管理股份有限公司的全体股东。按照发起人协议及章程的规定，各股东以其所拥有的截至 2016 年 11 月 30 日止上海利林置业管理有限公司的净资产 5,421,476.36 元，按原出资比例认购公司股份，按 1.0843: 1 的比例折合股份总额，共计 500 万股，净资产大于股本部分 421,476.36 元计入资本公积。本公司已于 2016 年 12 月 26 日取得上海市工商行政管理局核发的沪工商注名预核字第 01201612261628 号《企业名称变更预先核准通知书》，并于 2017 年 2 月 23 日取得了上海市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 913101047989485539，法定代表人变更为孙浩。本期出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 3 月 9 日出具了信会师报字 [2017]第 ZA50340 号验资报告。本次股本变更后，公司的股本结构如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	195	195	39
孙 浩	255	255	51
江 涛	30	30	6
周一逢	20	20	4
合 计	500	500	100

2017 年 3 月 1 日，上海宏鹤商务咨询合伙企业（有限合伙）与本公司及孙浩、厉雪

梅、江涛、周一逢签署了《增资协议》，约定由上海宏鹤商务咨询合伙企业（有限合伙）增资 666,667.20 元，其中 555,556.00 元记入公司股本，111,111.20 元记入公司资本公积。本次增资价格为 1.2 元人民币/股。2017 年 3 月 1 日，本公司召开第一届董事会第二次会议，2017 年 3 月 16 日，本公司召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过上述增资事宜。2017 年 3 月 23 日，上海市工商行政管理局出具准予变更登记通知书，准予上述变更。

本次增资由上海海峡会计师事务所有限公司于 2017 年 4 月 5 日出具了编号为“沪海峡验字（2017）第 21007 号”的《验资报告》。增资后公司的股本结构如下：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实际出资额（万元）	投资比例（%）
厉雪梅	195	195	35.10
孙浩	255	255	45.90
江涛	30	30	5.40
周一逢	20	20	3.60
上海宏鹤商务咨询合伙企业（有限合伙）	55.5556	55.5556	10.00
合计	555.5556	555.5556	100.00

2017 年 7 月 28 日，本公司股票开始在全国股转系统挂牌公开转让。证券简称：利林商业，证券代码为 871707，转让方式为协议转让。所属层级：基础层

2019 年 3 月 12 日，本公司召开第一届董事会第十二次会议，2019 年 3 月 29 日召开第二次临时股东大会，审议通过以非公开定向方式发行股票，发行普通股 3,463,204 股，每股面值 1.00 元，每股发行价格为人民币 6.6395 元，发行后股本总数 9,018,760.00 元；本次增资由立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月 7 日出具了编号为“信会师报字[2019]第 ZA51856 号”的《验资报告》。

2019 年 8 月 23 日，本公司召开第一届董事会第十六次会议，2019 年 9 月 12 日，本公司召开 2019 年第五次临时股东大会，审议通过了资本公积转增股本预案，转增股本金额 10,981,240.00 元，转增后的股本总数 20,000,000.00 股。

2021 年 4 月 29 日，本公司召开第二届董事会第四次会议，2021 年 5 月 19 日，本公司召开 2020 年度股东大会，审议通过了资本公积转增股本预案，转增股本金 800 万元，转增后的股本总数 28,000,000 股。

本公司的经营范围：市场营销策划，商务咨询，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），财务咨询，酒店管理，会务服务，展览展示服务，物业管理，绿化养护。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。提供主要劳务内容为商业研策服务、商业开发顾问服

务、商业招商代理服务、商业开业筹备服务、商业运营管理服务。

本公司实际控制方是孙浩、厉雪梅夫妇。

## (二) 合并财务报表范围

截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海邦睿环境艺术设计有限公司
上海煜能企业管理有限公司
上海利端商业管理有限公司
上海常晟置业有限公司
成都利海商业管理有限公司
杭品（上海）品牌管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

### (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 三、 重要会计政策及会计估计

1. 公司在编制和披露财务报告时应遵循重要性原则，并根据实际情况从性质和金额两方面判断重要性。
2. 对于需要根据实质重于形式原则作出专业判断的相关交易和事项，公司应充分披露具体情况、相关专业判断的理由及依据、以及与之相关的具体会计处理。
3. 公司应制定与实际生产经营特点相适应的具体会计政策，并充分披露报告期内采用的重要会计政策和会计估计。公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，应在本节开始部分对相关事项进行提示。

### (一) 遵循企业会计准则的声明



本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2021 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

**(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(三) 营业周期**

本公司营业周期为 12 个月。

**(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

**(六) 合并财务报表的编制方法**

**1、 合并范围**

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,合并范围包括本公司及全部子公司。控制,是指公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

## 2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。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。

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。

### (1) 增加子公司或业务

在报告期内,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和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,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,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

### (2) 处置子公司

#### ①一般处理方法

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,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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

#### 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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

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

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

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) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### (八) 外币业务和外币报表折算

## 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率(或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。)作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

## 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(或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示:若采用此种方法,应明示何种方法何种口径)折算。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、 金融工具的分类

根据本公司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,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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,分类为以摊余成本计量的金融资产:

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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,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(债务工具):

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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。

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时,本公司终止确认金融资产:

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

发生金融资产转移时,如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

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。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) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额

（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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。

#### **4、金融负债终止确认**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

## 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司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。

## (十) 存货

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：劳务成本等。



存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

## 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

## 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，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。

# (十一) 合同资产

## 1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的

合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“(九)6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## (十二) 持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;
- (2) 出售极可能发生,即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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产(不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产)或处置组,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,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。

## (十三) 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

- (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

#### （2）通过企业合并以外的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。

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。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

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

公司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；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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时

再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

#### (十四) 固定资产

##### 1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

##### 2、 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	10	30
办公家具	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	4	5	23.75

##### 3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

#### (十五) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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。

### 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。

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。

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。

### 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、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或

进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、 开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命
电脑软件	10 年

### 4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

## (十八) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

## (十九) 长期待摊费用



长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括服务器费用摊销和装修费等。  
长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## (二十) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (二十一) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十

二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## (二十二) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:(1) 该义务是本公司承担的现时义务;

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## (二十三) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

### 1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易,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。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内每个资产负债表日,本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计,按照授予日公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款,至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外,任何增加所授予权益工具公允价值的修改,或在修改日对职

工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则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。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 2、以现金结算的股份支付及权益工具

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股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司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，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。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。

## (二十四) 收入

### 1、销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 2、提供劳务收入确认的一般原则：

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### 3、 具体原则

(1) 商业研策服务收入确认方法：公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分为首期、中期、末期等分期收款。公司在收到首期款时作为预收账款入账；公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户确认后之后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期研策服务收入的实现，在提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期研策服务收入。

(2) 商业开发顾问服务收入：公司按照服务内容和方式的不同将开发顾问服务收入分为两类，一类为客户提供开发顾问报告，收入确认方法与研究策划服务相同；另一类为向客户提供持续的顾问服务，则收取固定的顾问费用，在服务期内按月确认收入。

(3) 商业招商代理服务收入：公司在为所服务的客户招商成功后，按照合同约定的服务费比率计算应收取的费用，开具招商服务费结算单并经客户认可后，确认招商服务收入的实现。

(4) 商业开业筹备服务收入：公司根据收费内容的不同将开业筹备服务收入分为两类：一类为基本筹备顾问收入，即在服务期内按月收取固定的筹备顾问费；另一类按具体工作内容不同设定不同的付款项目及相应的付款金额，当完成该项目下工作内容并经客户确认后，确认该项目所对应服务收入的实现。

(5) 开业后运营管理服务收入：公司根据收费内容的不同将开业后运营管理服务收入分为两类：一类为基本管理收入，即在服务期内按月收取固定的管理费；另一类为效益管理收入，即公司所提供的运营服务为客户带来的效益达到合同约定并获得客户认可后，确认效益管理收入的实现业务人员根据客户订单在业务系统发出销货申请，财务人员根据销货申请收取货款并通知仓库办理出库手续。安装技师上门为客户进行产品安装和调试，安装完毕后由客户在服务工作单上签字验收。

财务部收到客户签收的服务工作单后，确认已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，开具销售发票，确认销售收入。

### (二十五) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

- 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本

公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

## (二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税

资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (二十八) 租赁

### 自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

#### 1、 本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

##### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

## 2021年1月1日前的会计政策

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### 1、 经营租赁会计处理

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

(4) 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。

### (二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

##### ● 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“三、(二十二) 预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

2020年12月31日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最 低租赁付款额	239,645,389.93
按2021年1月1日本公司增量借款利率折现的现值	176,920,168.29
2021年1月1日新租赁准则下的租赁负债	176,920,168.29
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	0

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的 内容和原因	受影响的报表项目	对2021年1月1日余额的影响金额	
		合并	母公司
(1) 公司作为承 租人对于首次执 行日前已存在的 经营租赁的调整	使用权资产	173,358,380.28	7,715,130.78
	租赁负债	164,519,379.70	7,237,139.40
	一年到期的非流动负债	12,400,788.59	477,991.38
	留存收益		
	.....		
(2) 公司作为承	使用权资产		

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
租人对于首次执行日前已存在的融资租赁的调整	固定资产		
	租赁负债		
	长期应付款		
	.....		

### (2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号, 以下简称“解释第 14 号”), 自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务, 根据解释第 14 号进行调整。

#### ①政府和社会资本合作 (PPP) 项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同, 对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整, 追溯调整不切实可行的, 从可追溯调整的最早期间期初开始应用, 累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目, 对可比期间信息不予调整。本公司执行该规定对 2021 年半年报无影响。

#### ②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定, 2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务, 应当进行追溯调整, 追溯调整不切实可行的除外, 无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日, 金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额, 计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### (3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会〔2021〕9 号), 自 2021 年 5 月 26 日起施行, 将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新

新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

## 2、 重要会计估计变更

无。

## 3、 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
使用权资产	0	173,358,380.28		173,358,380.28	173,358,380.28
租赁负债	0	164,519,379.70		164,519,379.70	164,519,379.70
一年内到期的非流动负债	0	12,400,788.59		12,400,788.59	12,400,788.59
应付账款	5,767,130.84	2,205,342.83		3,561,788.01	3,561,788.01

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
使用权资产	0	7,715,130.78		7,715,130.78	7,715,130.78
租赁负债	0	7,237,139.40		7,237,139.40	7,237,139.40
一年内到期的非流动负债	0	477,991.38		477,991.38	477,991.38

## 四、 税项

## (一) 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销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%

## (二) 税收优惠

2017年6月7日，《国家税务总局关于贯彻落实扩大小型微利企业所得税优惠政策范围有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2017年第23号）规定，自2017年1月1日至2019年12月31日，符合条件的小型微利企业，无论采取查账征收方式还是核定征收方式，其年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的，均可以享受财税〔2017〕43号文件规定的其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税的政策。财税[2018]77号规定，自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。财税[2019]13号规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司及子公司上海邦睿环境艺术设计有限公司、上海煜能企业管理有限公司、上海利端商业管理有限公司、成都利海商业管理有限公司、上海常晟置业有限公司均属于符合条件的小型微利企业，2021年上半年按上述规定享受企业所得税优惠政策。

## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	25,454.15	40,114.65
银行存款	7,397,329.87	39,229,997.65
其他货币资金		
合计	7,422,784.02	39,270,112.30

## (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	17,894,370.57	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	17,894,370.57	
合计	17,894,370.57	

## (三) 应收账款

### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	16,453,715.78	15,614,505.04
1 至 2 年	2,245,205.08	240,000.00
2 至 3 年	368,508.85	368,508.85
3 至 4 年	808,920.36	808,920.36
4 至 5 年	178,000.00	178,000.00
小计	20,054,350.07	17,209,934.25
减：坏账准备	1,398,448.38	1,189,535.76
合计	18,655,901.69	16,020,398.49

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按组合计提坏账准备	20,054,350.07	100.00	1,398,448.38	6.97	18,655,901.69	17,209,934.25	100.00	1,189,535.76	6.91	16,020,398.49
其中：										
账龄组合	20,054,350.07		1,398,448.38		18,655,901.69	17,209,934.25		1,189,535.76		16,020,398.49
合计	20,054,350.07	100.00	1,398,448.38		18,655,901.69	17,209,934.25	100.00	1,189,535.76		16,020,398.49



**3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况**

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	1,189,535.76	208,912.62			1,398,448.38
合计	1,189,535.76	208,912.62			1,398,448.38

**4、 本期实际核销的应收账款情况**

无。

**5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
南昌地铁时代置业有限公司	4,034,900.00	20.12	67,349.00
徐州万辉商业管理有限公司	1,485,434.74	7.41	14,854.35
上海乐复房地产有限公司	1,186,667.20	5.92	11,866.67
连云港晶彩小镇商业管理有限公司	1,160,482.42	5.79	11,604.82
上海顺企实业有限公司	914,104.08	4.56	9,141.04
合计	8,781,588.44	43.79	114,815.88

**6、 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无。

**7、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**(四) 预付款项**

**1、 预付款项按账龄列示**

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,146,013.63	100.00	117,204.00	100.00

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	1,146,013.63	100.00	117,204.00	100.00

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海鄞泽信息技术有限公司	161,946.90	14.13
上海闵行区市容环境卫生管理中心	114,622.66	10.00
上海泛微软件有限公司	105,992.29	9.25
上海致力艺术设计制作工作室	65,000.00	5.67
上海荣玛办公家具有限公司	51,700.89	4.51
合计	499,262.74	43.56

## (五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	546,453.36	363,025.95
合计	546,453.36	363,025.95

### 1、其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	6,785,907.95	74,989.49
1至2年	314,888.00	292,718.00
3至4年	4,800.00	8,200.00
5年以上	75,100.00	75,100.00
小计	7,180,695.95	451,007.49
减：坏账准备	86,946.64	87,981.54
合计	7,093,749.31	363,025.95

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	7,180,695.95	100.00	86,946.64	1.21	7,093,749.31	451,007.49	100.00	87,981.54	19.51	363,025.95
其中：										
账龄组合	7,180,695.95		86,946.64		7,093,749.31	451,007.49		87,981.54		363,025.95
合计	7,180,695.95	100.00	86,946.64		7,093,749.31	451,007.49	100.00	87,981.54		363,025.95

## (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	87,981.54			87,981.54
上年年末余额在本期				
--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				
本期转回	1,034.90			1,034.90
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	86,946.64			86,946.64

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	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)	
上年年末余额	451,007.49			451,007.49
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	6,729,688.46			6,729,688.46
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	7,180,695.95			7,180,695.95

## (5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	87,981.54		1,034.90		86,946.64
合计	87,981.54		1,034.90		86,946.64

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况  
无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	385,039.00	447,618.00
备用金	230,000.00	
代扣代缴社保、公积金	18,361.00	3,389.49
合计	633,400.00	451,007.49

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
蔡于飞	押金	236,039.00	1年以内	37.27	
周玉屏	备用金	95,000.00	1年以内	15.00	
王嘉青	押金	74,800.00	3-4年 4800、 5年以上 70000	11.81	72,400.00
上海锦久物业管理有 限公司	押金	20,000.00	1年以 内	3.16	
亿君(成都)商业管 理有限公司	押金	16,000.00	1年以 内	2.53	
合计		441,839.00		69.76	72,400.00

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待摊房租	452,107.68	798,525.10
待抵扣进项税	93,831.37	452,980.28
待认证进项税		67,075.05
预缴所得税	56,681.33	
合计	602,620.38	1,318,580.43

## (七) 长期应收款

### 1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准 备	账面价值	账面余额	坏账准 备	账面价值	
关联方借款	252,844.53		252,844.53	301,992.48		301,992.48	
合计	252,844.53		252,844.53	301,992.48		301,992.48	

## (八) 长期股权投资

被投资单 位	上年年末 余额	本期增减变动								期末余额	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	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		
1. 联营 企业											
成都新虹 睿餐饮管 理有限公 司	2,483.76			6,459.35						8,943.11	
小计	2,483.76			6,459.35						8,943.11	
合计	2,483.76			6,459.35						8,943.11	

(九) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	278,514.20	337,519.73
固定资产清理		
合计	278,514.20	337,519.73



## 2、 固定资产情况

项目	办公设备	电子设备	运输设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	234,574.77	345,639.78	659,792.42	1,240,006.97
(2) 本期增加金额		20,337.05		20,337.05
—购置		20,337.05		20,337.05
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额	234,574.77	365,976.83	659,792.42	1,260,344.02
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	189,718.84	216,953.83	495,814.57	902,487.24
(2) 本期增加金额	5,326.74	32,651.12	41,364.72	79,342.58
—计提	5,326.74	32,651.12	41,364.72	79,342.58
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额	195,045.58	249,604.95	537,179.29	981,829.82
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				

项目	办公设备	电子设备	运输设备	合计
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	39,529.19	116,371.88	122,613.13	278,514.20
(2) 上年年末账面价值	44,855.93	128,685.95	163,977.85	337,519.73

3、 暂时闲置的固定资产

无。

4、 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(十) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	本期增加	本期减少	上年年末余额
在建工程	4,322,153.79	2,541,482.20		1,780,671.59
工程物资				
合计	4,322,153.79	2,541,482.20		1,780,671.59

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
万源新城项目工程款	4,322,153.79		4,322,153.79	1,780,671.59		1,780,671.59
合计	4,322,153.79		4,322,153.79	1,780,671.59		1,780,671.59

### 3、 本期计提在建工程减值准备情况

无。

#### (十一) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	165,406,329.72	165,406,329.72
(2) 本期增加金额	7,715,130.78	7,715,130.78
— 新增租赁	7,715,130.78	7,715,130.78
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
(4) 期末余额	173,121,460.50	173,121,460.50
2. 累计折旧		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	6,927,588.77	6,927,588.77
— 计提	6,927,588.77	6,927,588.77
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额	6,927,588.77	6,927,588.77
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
— 计提		
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	166,193,871.73	166,193,871.73
(2) 年初账面价值	165,406,329.72	165,406,329.72

#### (十二) 无形资产

##### 1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	385,317.61	385,317.61
(2) 本期增加金额	145,149.60	145,149.60

项目	软件	合计
—购置	145,149.60	145,149.60
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	530,467.21	530,467.21
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	140,631.62	140,631.62
(2) 本期增加金额	19,638.00	19,638.00
—计提	19,638.00	19,638.00
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	160,269.62	160,269.62
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	370,197.59	370,197.59
(2) 上年年末账面价值	244,685.99	244,685.99

### (十三) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	53,432.72	112,765.60	24,549.28		141,649.04
合计	53,432.72	112,765.60	24,549.28		141,649.04

### (十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,485,395.02	375,465.63	1,277,517.32	319,379.33
合计	1,485,395.02	375,465.63	1,277,517.32	319,379.33

### (十五) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
定期存款	5,044,900.55		5,044,900.55	4,977,800.55		4,977,800.55
合计	5,044,900.55		5,044,900.55	4,977,800.55		4,977,800.55

## (十六) 短期借款

### 1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	1,500,000.00	
合计	1,500,000.00	

### 2、 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元。

## (十七) 应付账款

### 1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
外包费	295,436.75	457,836.27
人力成本服务费	420,745.14	732,329.96
开荒保洁成本		252,675.00
工程款	33,585.87	
市场调研	40,000.00	92,500.00
房租		3,561,788.01
其他		84,429.60
项目顾问服务费	188,060.00	353,332.00
商务咨询服务费		232,240.00
合计	977,827.76	5,767,130.84

### 2、 账龄超过一年的重要应付账款

无。

## (十八) 预收款项

### 1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	2,466,367.49	61,188.03

项目	期末余额	上年年末余额
合计	2,466,367.49	61,188.03

## 2、 账龄超过一年的重要预收款项

无。

## (十九) 合同负债

### 1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
研策服务费	813,369.24	
商业管理服务费	883,167.12	84,905.66
物业费		512,427.66
合计	1,696,536.36	597,333.32

## (二十) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,293,585.48	13,980,419.47	13,942,947.46	4,331,057.49
离职后福利-设定提存计划		1,038,792.06	948,941.32	89,850.74
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	4,293,585.48	15,019,211.53	14,891,888.78	4,420,908.23

### 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,193,863.78	12,312,104.10	12,271,795.40	4,234,172.48
(2) 职工福利费		504,445.02	504,445.02	
(3) 社会保险费	58,658.70	612,276.35	612,170.04	58,765.01
其中：医疗保险费	52,792.50	576,893.31	571,983.42	57,702.39
工伤保险费		13,436.50	12,429.88	1,006.62
生育保险费	5,866.20	21,946.54	27,756.74	56.00
(4) 住房公积金	41,063.00	551,594.00	554,537.00	38,120.00
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(7) 短期利润分享计划				
合计	4,293,585.48	13,980,419.47	13,942,947.46	4,331,057.49

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,003,393.51	916,265.41	87,128.10
失业保险费		35,398.55	32,675.91	2,722.64
合计		1,038,792.06	948,941.32	89,850.74

#### (二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	382,521.20	740,309.40
企业所得税	152,898.18	1,182,776.90
个人所得税	64,350.30	81,407.30
城市维护建设税	31,943.41	45,385.13
房产税	2,057.13	
教育费附加	26,469.98	37,023.55
印花税		23,411.46
合计	660,240.20	2,110,313.74

#### (二十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	7,504,996.96	7,768,359.14
合计	7,504,996.96	7,768,359.14

#### 1、 其他应付款项

##### (1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	6,896,610.48	7,389,512.40
代扣代缴员工社保及公积金	92,737.80	102,654.60
代付款	465,797.33	239,237.88
其他	49,851.35	36,954.26
合计	7,504,996.96	7,768,359.14



### (二十三) 股本

项目	上年年末余额	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	
股份总额	20,000,000.00			8000000		8000000	20,000,000.00

### (二十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	8,742,726.64		8,000,000	742,726.64
其他资本公积				
合计	8,742,726.64		8,000,000	742,726.64

### (二十五) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,600,953.49	1,600,953.49			1,600,953.49
合计	1,600,953.49	1,600,953.49			1,600,953.49

### (二十六) 未分配利润

项目	本期金额	上年年末金额
调整前上年年末未分配利润	12,047,568.38	5,368,136.14
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	12,047,568.38	5,368,136.14
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,821,744.87	10,774,679.58
减: 提取法定盈余公积		445,247.36
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,000,000.00	3,649,999.98
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,869,313.25	12,047,568.38

### (二十七) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	43,728,178.73	25,274,196.55	24,232,247.96	15,554,551.60

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	17,142.87	18,625.83		
合计	43,745,321.60	25,292,822.38	24,232,247.96	15,554,551.60

#### (二十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	86,886.25	61,721.66
教育费附加	72,781.28	52,907.72
车船税		1,560.00
房产税	3,257.13	
印花税	134,442.06	
合计	297,366.72	116,189.38

#### (二十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,265,651.07	1,812,468.24
其他	1,367,600.51	211,601.32
合计	4,633,251.58	3,928,481.56

#### (三十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	4,020,386.23	2,380,135.80
租赁费	503,048.64	506,340.17
其他	204,372.09	123,216.38
合计	6,567,155.06	4,118,639.05

#### (三十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,134,208.07	30,311.42
其中：租赁负债利息费用		
减：利息收入	110,465.66	54,872.45
汇兑损益		
手续费	154,637.45	49,413.83
合计	4,178,379.86	24,852.80

### (三十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	136,002.56	46,338.41
代扣个人所得税手续费	13,155.56	29,146.86
合计	149,158.12	75,485.27

### (三十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
理财收益	140,079.77	191,095.79
联营企业投资收益	6,459.35	
合计	146,539.12	191,095.79

### (三十四) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	208,912.62	20,608.09
其他应收款坏账损失	-1,034.90	
合计	207,877.72	20,608.09

### (三十五) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	445,100.00	343,845.50	445,100.00
合同违约金	167,580.18	403.73	167,580.18
合计	612,680.18	344,249.23	612,680.18

### (三十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款滞纳金支出		704.21	
合同违约金	5,000.00		5,000.00
合计	5,000.00	704.21	5,000.00

### (三十七) 所得税费用

#### 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	262,536.64	66,083.46
递延所得税费用	-56,086.30	-5,152.02

项目	本期金额	上期金额
合计	206,450.34	60,931.44

## 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	3,471,845.70
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	160,874.62
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,252.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	206,127.37

## (三十八) 每股收益

### 1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	2,821,744.87	872,336.08
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,066,666.67	20,000,000.00
基本每股收益	0.14	0.04
其中：持续经营基本每股收益	0.14	0.04
终止经营基本每股收益		

### 2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	2,821,744.87	872,336.08
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	2,066,666.67	20,000,000.00
稀释每股收益	0.14	0.04
其中：持续经营稀释每股收益	0.14	0.04
终止经营稀释每股收益		

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额
租赁负债	171,039,161.17
合计	171,039,161.17

## 六、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

无。

### (二) 同一控制下企业合并

#### 1、 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭品（上海）品牌管理有限公司	100.00		2021/2/22		17,142.87	-218,087.73		

## 2、 合并成本

	杭品
现金	5,000.00
非现金资产的账面价值	
发行或承担的债务的账面价值	
发行的权益性证券的面值	
或有对价	
合并成本合计	5,000.00

## 3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	杭品	
	合并日	上期期末
资产：	3,998.96	
货币资金	3,998.96	
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产	3,998.96	
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,998.96	

### (三) 处置子公司

无。

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海邦睿环境艺术设计有限公司	上海	上海市杨浦区国通路127号16层（集中登记地）	专业技术服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海煜能企业管理有限公司	上海	上海市杨浦区平凉路1488号（集中登记地）	商务服务业	51.00		投资设立
上海利端商业管理有限公司	上海	上海市崇明区长兴镇潘园公路1800号3号楼25943室	商务服务业	100.00		投资设立
成都利海商业管理有限公司	成都	成都市青白江区凤凰西六路文体中心C区1楼	商务服务业		36.00	投资设立
上海常晟置业有限公司	上海	上海市崇明区	房地产业	100.00		投资设立
杭品（上海）品牌管理有限公司	上海	上海市杨浦区	商务服务业	100.00		同一控制下企业合并

#### 2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都利海商业管理有限公司	64.00	445,474.40	1,152,000.00	1,414,266.72





### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都利海商业管理有限公司	4,004,103.91	367,175.05	4,371,278.96	1,162,181.82	69,632.92	1,231,814.74	5,950,563.09	321,720.42	6,272,283.51	2,028,873.04		2,028,873.04

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都利海商业管理有限公司	3,288,021.51	696,053.75	696,053.75	3,491,918.02	3,370,101.80	490,224.17	490,224.17	1,872,644.83

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1、 重要的合营企业或联营企业

无。

### 2、 重要合营企业的主要财务信息

无。

### 3、 重要联营企业的主要财务信息

无。

### 4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
成都新虹睿餐饮管理有限公司		
投资账面价值合计	8,943.11	2,483.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	37,996.19	39,745.73
—其他综合收益		
—综合收益总额	37,996.19	39,745.73

## 八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

### (二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

### (三) 市场风险

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

#### 1、 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

## 2、 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险

## 3、 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

## 九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

## 十、 关联方及关联交易

无。

### (一) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (二) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都漫品位餐饮有限公司	子公司成都利海的联营企业
成都新虹睿餐饮管理有限公司	子公司成都利海的联营企业
上海势林科技有限公司	子公司上海利端的联营企业

### (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
厉雪梅	本公司主要投资者个人、董事
孙浩	本公司主要投资者个人、董事长、总经理
周一逢	本公司主要投资者个人、董事、副总经理
齐秉斯	董事
朱维峰	董事、董事会秘书、财务总监
叶华	监事
朱剑云	监事
杲怀志	监事
上海宏鹤商务咨询合伙企业（有限合伙）	本公司主要投资者
郁纓	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
孙晶	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
黄丽娟	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
孙钧贤	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
董向晖	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员
利林友商（上海）商业管理有限公司	本公司主要投资者
嘉兴信溢股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司主要投资者
上海爱润投资管理中心（普通合伙）	本公司主要投资者参股的单位（孙浩持股 33%）
上海商荣资产管理有限公司	与本公司主要投资者个人关系密切的家庭成员参股的公司（孙晶、郁纓各持 50%）

### (四) 关联交易情况

#### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无。

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
成都新虹睿餐饮管理有限公司	物业管理服务费	89,184.31	79,422.85
成都漫品位餐饮有限公司	物业管理服务费		16,371.48

## (五) 关联方应收应付款项

### 1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	成都新虹睿餐饮管理有限公司			7,216.47	
	成都漫品位餐饮有限公司				
长期应收款					
	成都新虹睿餐饮管理有限公司	252,844.53		283,000.00	

### 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	成都新虹睿餐饮管理有限公司		10,125.50
合同负债			
	成都新虹睿餐饮管理有限公司	19,465.33	20,408.75

## (六) 关联方承诺

无。

### 十一、 股份支付

无。

### 十二、 承诺及或有事项

无。

### 十三、资产负债表日后事项

无。

### 十四、其他重要事项

无。

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	9,798,966.25	8,834,206.46
1 至 2 年	2,245,205.08	240,000.00
2 至 3 年	368,508.85	368,508.85
3 至 4 年	808,920.36	808,920.36
4 至 5 年	178,000.00	178,000.00
5 年以上		
小计	13,399,600.54	10,429,635.67
减：坏账准备	1,331,900.89	1,121,732.78
合计	12,067,699.65	9,307,902.89

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按组合计提坏账准备	13,399,600.54	100.00	1,331,900.89	9.94	12,067,699.65	10,429,635.67	100.00	1,121,732.78	10.76	9,307,902.89
其中：										
账龄组合	13,399,600.54		1,331,900.89		12,067,699.65	10,429,635.67		1,121,732.78		9,307,902.89
合计	13,399,600.54	100.00	1,331,900.89		12,067,699.65	10,429,635.67	100.00	1,121,732.78		9,307,902.89



### 3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	1,121,732.78	210,168.11			1,331,900.89
合计	1,121,732.78	210,168.11			1,331,900.89

### 4、 本期实际核销的应收账款情况

无。

### 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例 (%)	坏账准备
南昌地铁时代置业有限公司	4,034,900.00	30.11	67,349.00
徐州万辉商业管理有限公司	1,485,434.74	11.09	14,854.35
上海乐复房地产有限公司	1,186,667.20	8.86	11,866.67
连云港晶彩小镇商业管理有限公司	1,160,482.42	8.66	11,604.82
上海顺企实业有限公司	914,104.08	6.82	9,141.04
合计	8,781,588.44	65.54	114,815.88

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	5,025,856.95	362,729.79
合计	5,025,856.95	362,729.79

### 1、 其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,995,326.95	353,779.79
1 至 2 年	29,000.00	5,000.00
2 至 3 年	0	0
3 至 4 年	4,800.00	8,200.00
4 至 5 年		
5 年以上	75,100.00	75,100.00
小计	5,104,226.95	442,079.79

账龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	78,370.00	79,350.00
合计	5,025,856.95	362,729.79

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,104,226.95	100.00	78,370.00	1.54	5,025,856.95	442,079.79	100.00	79,350.00	17.95	362,729.79
其中：										
账龄组合	5,104,226.95		78,370.00		5,025,856.95	442,079.79		79,350.00		362,729.79
合计	5,104,226.95	100.00	78,370.00		5,025,856.95	442,079.79	100.00	79,350.00		362,729.79

## (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	79,350.00			79,350.00
上年年末余额在本期				
--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				
本期转回	980.00			980.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	78,370.00			78,370.00

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	442,079.79			442,079.79
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	4,662,147.16			4,662,147.16
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	5,104,226.95			5,104,226.95

## (4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	79,350.00		980.00		78,370.00
合计	79,350.00		980.00		78,370.00

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况  
无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	4,596,526.95	328,179.79
押金	404,339.00	113,900.00
备用金	85,000	
代扣社保、公积金	18,361.00	
合计	5,104,226.95	442,079.79

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭品(上海)品牌管理有限公司	关联方往来款	3,000,000.00	1年以内	58.77	
上海利端商业管理有限公司	关联方往来款	1,409,755.76	1年以内	27.62	
蔡于飞	押金	236,039.00	1年以内	4.62	
上海邦睿环境艺术设计有限公司	关联方往来款	186,771.19	1年以内	3.66	
王嘉青	押金	74,800.00	3-4年、4800、5年以上、70000	1.47	72,400.00
合计		4,907,365.95		96.14	72,400.00

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,650,263.51		2,650,263.51	745,163.51		745,163.51
对联营、合营企业投资						
合计	2,650,263.51		2,650,263.51	745,163.51		745,163.51

## 1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海邦睿环境艺术设计有限公司	140,063.51			140,063.51		
上海利瑞商业管理有限公司	100,000.00	1,900,000.00		2,000,000.00		
上海煜能企业管理有限公司	5,100.00			5,100.00		
上海常晟置业有限公司	500,000.00			500,000.00		
合计	745,163.51	1,900,000.00		2,645,163.51		

## (四) 营业收入和营业成本

### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,374,263.19	8,117,840.24	9,593,396.21	4,359,918.20
其他业务				
合计	18,374,263.19	8,117,840.24	9,593,396.21	4,359,918.20

## (五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	7,100,131.00	2,496,365.95
理财收益	105,669.43	191,095.79
合计	7,205,800.43	2,687,461.74

## 十六、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
理财收益	140,079.77	
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）	445,100.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	162,580.18	

项目	金额	说明
小计	747,759.95	
所得税影响额	-149,551.99	
少数股东权益影响额（税后）	-11,874.39	
合计	586,333.57	

## (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（元）	
		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	6.35	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.03	0.11	0.11

上海利林商业经营管理股份有限公司

（加盖公章）

二〇二一年 月 日

## 第八节 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（如有）。
- （三）报告期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