

此乃重要通函 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有富銀融資租賃(深圳)股份有限公司的股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD.

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

重大交易

進一步認購

上海快易名商雲科技股份有限公司之股份

及

股東特別大會通告

股東特別大會預防措施

為保障股東的健康與安全及防止冠狀病毒病(COVID-19)疫情的傳播，將於股東特別大會採取以下措施：

- 強制體溫檢測；
- 遵守中國政府最新的防疫政策規定及出示相關健康證明；
- 強制佩戴外科口罩；及
- 不會為與會人士供應茶點。

本公司會保留權利拒絕下述人士進入或要求彼離開股東特別大會會場：(i)拒絕遵守上述任何預防措施；(ii)體溫高於37.4攝氏度；及/或(iii)有任何類似流感症狀。

為了股東的健康與安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之委任代表，以於股東特別大會就決議案投票表決，而毋須親自出席股東特別大會。

封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至24頁。本公司謹訂於二零二二年一月二十一日(星期五)上午十時三十分假座中國深圳市福田区新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第574至576頁。另隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會於GEM網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.fyleasing.com)刊載。

擬委派代表出席股東特別大會的股東須按照夾附代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(就H股股東而言)，或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田区新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及/或非上市外資股股東而言)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零二一年十二月二十二日

GEM 的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶來較高投資風險。有意投資的人士應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會預防措施	5
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	25
附錄二 — 上海快易名商之財務資料	27
附錄三 — 上海快易名商之管理層討論與分析	525
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	558
附錄五 — 一般資料	565
股東特別大會通告	574

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「北交所」	指	北京證券交易所
「中國企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「本公司」	指	富銀融資租賃(深圳)股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於GEM上市
「完成」	指	根據第二次認購協議的條款及條件完成第二次認購事項
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，由中國自然人或根據中國法律成立的實體以人民幣認購及繳足股款，該等股份為本公司目前尚未於任何證券交易所上市或買賣之非上市股份
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年一月二十一日(星期五)上午十時三十分假座中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過第二次認購協議及其項下擬進行之交易
「首次認購事項」	指	認購人根據首次認購協議的條款認購首次認購股份
「首次認購協議」	指	認購人與上海快易名商就首次認購事項訂立日期為二零二一年五月十日的認購協議

釋 義

「首次認購公告」	指	本公司日期為二零二一年五月十日之公告及本公司日期為二零二一年五月三十一日之補充公告，均與首次認購事項有關
「首次認購價」	指	人民幣15,534,858.24元，相當於每股首次認購股份的認購價為人民幣3.96元
「首次認購股份」	指	根據首次認購協議將配發及發行予認購人之3,922,944股上海快易名商的新股份，而「首次認購股份」一詞應按此詮釋
「GEM」	指	由聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份以港元買賣，並於GEM上市
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司、其附屬公司及彼等各自聯繫人的任何董事、監事、主要行政人員或主要股東並無關連(定義見GEM上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次認購事項」	指	認購人根據第二次認購協議的條款認購第二次認購股份
「第二次認購協議」	指	認購人與上海快易名商就第二次認購事項訂立日期為二零二一年九月三十日的認購協議
「第二次認購公告」	指	本公司日期為二零二一年九月三十日之公告
「第二次認購價」	指	人民幣34,465,139.28元，相當於每股第二次認購股份的認購價為人民幣3.96元
「第二次認購股份」	指	根據第二次認購協議將配發及發行予認購人之8,703,318股上海快易名商的新股份，而「第二次認購股份」一詞應按此詮釋
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海快易名商」	指	上海快易名商雲科技股份有限公司(前稱上海快易名商企業發展股份有限公司)，其股份於新三板上市(股份代號：831423)
「上海快易名商二零二一年中期報告」	指	截至二零二一年六月三十日止六個月上海快易名商的未經審核財務報表
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	珠海富銀雲聯投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，由非中國自然人或非根據中國法律成立的實體以人民幣以外貨幣認購及繳足股款，該等股份為本公司目前尚未於任何證券交易所上市或買賣之股份
「%」	指	百分比

股東特別大會預防措施

鑒於冠狀病毒病(COVID-19)疫情(「COVID-19疫情」)爆發，為保障可能親身出席股東特別大會之股東的健康與安全，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施：

- 各與會人士進入股東特別大會會場前，將須接受強制體溫檢測並簽署健康申報表格。任何人士如體溫高於37.4攝氏度，或有任何類似流感症狀，可能遭拒絕進入及被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、委任代表及其他與會人士須遵守中國政府最新的防疫政策規定，並出示相關健康證明。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、委任代表及其他與會人士於股東特別大會會場內須全程佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東特別大會上將不設茶點招待。

如股東感到不適，不應親自出席股東特別大會。

為了股東的健康與安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之委任代表，以於股東特別大會就決議案投票表決，而毋須親自出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情持續發展，本公司將密切監察情況，並保留權利在合適情況下採取進一步措施，以將股東及其他出席股東特別大會人士之風險減至最低，並遵守任何政府機構不時之任何規定或建議。股東務請瀏覽本公司網站www.fyleasing.com，以了解可能就股東特別大會安排而刊發之進一步公告及最新情況。

為將COVID-19疫情於社區傳播之風險減至最低，本公司敬請所有股東諒解及合作。

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD.
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

執行董事：

李鵬先生
翁建興先生
貢曉婷女士

非執行董事：

劉敬女士
彭期磊先生
仝芳妍女士

獨立非執行董事：

馮志偉先生
韓亮先生
劉升文先生

敬啟者：

中國總部：

中國
深圳市
福田區
新洲十一街128號
祥祺大廈1603室

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

重大交易
進一步認購
上海快易名商雲科技股份有限公司之股份
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述首次認購公告及第二次認購公告。

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)第二次認購協議的進一步詳情,使股東就是否贊成或反對將於股東特別大會上提呈的決議案作出知情決定。

第二次認購協議

於二零二一年九月三十日，認購人(本公司之全資附屬公司)與上海快易名商訂立第二次認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而上海快易名商已有條件同意配發及發行第二次認購股份(相當於上海快易名商經配發及發行第二次認購股份擴大後之已發行股本之約14.35%)，第二次認購價為人民幣34,465,139.28元。

第二次認購協議之主要條款及條件概述如下：

日期

二零二一年九月三十日

訂約方

- (i) 珠海富銀雲聯投資管理有限公司(作為認購人)
- (ii) 上海快易名商雲科技股份有限公司(作為發行人)

於最後實際可行日期，認購人因首次認購事項而擁有上海快易名商7.55%股權。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海快易名商及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

第二次認購事項

根據第二次認購協議，認購人已同意認購而上海快易名商已同意配發及發行第二次認購股份(即8,703,318股上海快易名商之新股份，相當於上海快易名商經配發及發行第二次認購股份擴大後之已發行股本約14.35%)。

董事會函件

第二次認購股份於配發、發行及繳足後，將於所有方面在彼此之間及與於配發及發行第二次認購股份當日上海快易名商所有已發行股份享有同等地位。根據《非上市公眾公司收購管理辦法》，倘若投資者及其一致行動人士持有在新三板上市的公眾公司已發行股份10%或以上，則投資者及其一致行動人士(i)在其於公眾公司的持股增加或者減少5%時，必須於股權變動後兩日內報送新三板及(ii)自股權變動發生之日起至上述報送後兩日內，不得再買賣該公眾公司的股份。由於上海快易名商股份於新三板上市，認購人於完成後須受上述有關首次認購股份及第二次認購股份的交易限制規限。

第二次認購價

第二次認購價為人民幣34,465,139.28元(相當於每股第二次認購股份人民幣3.96元)，將於達成下文「先決條件」一節所載條件並由上海快易名商刊發有關第二次認購事項之公告後七(7)日內以現金支付。

第二次認購價將由本集團內部資源撥付。

釐定第二次認購價之基準

第二次認購價表示：

- (i) 較於第二次認購協議日期基於上海快易名商市值人民幣175.8百萬元計算的上海快易名商14.35%股權的市值人民幣25.2百萬元溢價約36.6%；
- (ii) 較訂立第二次認購事項前之上海快易名商五日平均交易價人民幣2.76元溢價約43.48%；

董事會函件

- (iii) 較上海快易名商於最後實際可行日期之收市價人民幣3.8元溢價約4.21%；及
- (iv) 根據上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，基於第二次認購價除以上海快易名商經審核除稅後純利約人民幣14.83百萬元計算，市盈率为16.2。

每股第二次認購股份的第二次認購價，即人民幣3.96元，亦較於二零二一年六月三十日每股上海快易名商股份資產淨值人民幣1.58元溢價約150.63%，乃基於二零二一年六月三十日上海快易名商的資產淨值人民幣76,033,904.90元及於二零二一年六月三十日當時已發行48,036,583股上海快易名商股份計算，該等數據於上海快易名商二零二一年中期報告內呈報。

於二零二零年十二月三十一日，上海快易名商資產淨值為人民幣117,756,203.22元。上海快易名商於二零二一年六月三十日的資產淨值較二零二零年十二月三十一日減少至人民幣76,033,904.90元，主要由於採納財政部於二零一八年修訂並於二零二一年一月一日生效的《企業會計準則第21號—租賃》，導致於二零二一年一月一日對上海快易名商的資產淨值作出調整，涉及所有租賃(短期租賃和低價值資產租賃除外)項目的歷年未分配利潤(可追溯至起租日)。由於採納上述會計準則，上海快易名商於二零二一年一月一日之資產淨值已下調人民幣53.30百萬元。董事會認為，該等會計準則的變動只會對上海快易名商的財務報表有所影響，但對上海快易名商現金流或經營並無任何影響。

第二次認購價乃由認購人與上海快易名商經公平磋商後釐定，並經考慮多項因素，包括但不限於：(i)整體經濟環境；(ii)上海快易名商之前景及增長潛力以及行業前景；(iii)上海快易名商之財務狀況，如其每股資產淨值、市盈率及市賬率；及(iv)每股首次認購股份的認購價。上海快易名商根據第二次認購事項將予發行之股份數目乃經參考上海快易名商之資金需求及第二次認購價釐定。

董事會函件

經考慮以下原因，董事會認為第二次認購價(認購價為每股第二次認購股份人民幣3.96元，與每股首次認購股份的認購價相同)對本公司而言屬公平合理：

- (1) 自二零二一年七月初首次認購事項完成以來，過去尚不超過三個月。由於整體經濟環境、上海快易名商之前景及增長潛力及行業前景以及上海快易名商之財務狀況自當時起並無重大變化，董事會認為釐定首次認購價(如首次認購公告所披露)之基準仍適用於釐定第二次認購價，且將於下文複述及討論。
- (2) 二零二零年，上海快易名商進行配售，按人民幣3.87元(除權)之認購價向四名訂約方(包括3名上海快易名商的獨立第三方及王建鋒(上海快易名商的關連人士))發行3,475,610股新股份。所有認購方均為獨立第三方。儘管每股第二次認購股份的認購價人民幣3.96元與二零二零年上海快易名商進行之配售相比，略微增加約2%，董事會認為第二次認購價屬公平合理，其原因如下述第(3)至(6)項。
- (3) 於過去數年來，上海快易名商的財務表現強健。尤其是，上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後純利錄得強勁增長，與往年相比增加728.49%。上海快易名商項目的地理位置主要位於上海、北京及副中心核心區域的一些其他交通便利的市中心，上海快易名商於過往年度的收益及其資產淨值錄得強勁增長。上海快易名商的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣27百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣124.35百萬元，增長3.6倍，而其資產淨值由二零一五年十二月三十一日的人民幣10.56百萬元增加至二零二零年十二月

董事會函件

三十一日的人民幣117.76百萬元，增長超過10倍。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其毛利率為24.48%，每月的平均入住率至少為90%。截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度，上海快易名商經營活動所產生的現金流入淨額合共超過人民幣123百萬元。董事會注意到，上海快易名商二零二零年下半年的每月的平均入住率已逐漸恢復至冠狀病毒(「COVID-19」)疫情前水平。根據上海快易名商於就首次認購事項及第二次認購事項所進行盡職調查過程中提供的租賃資料(包括但不限於商業計劃、租賃合同、入住率、租戶結算賬目、新項目招標文件及預算表、財務測算、工程進程表及資金支出進度表)，董事會預期，上海快易名商二零二一年的收益及純利將進一步增長。

- (4) 辦公租賃行業的商業模式主要為與業主按預先釐定的合約價格簽訂長期合約，隨後在經裝修及裝飾後轉租給客戶。如其他行業一般，本行業將受經濟上行及下行所影響。上海快易名商已採納審慎的態度，穩步擴張，嚴格控制成本，以使其業務，尤其是於經濟衰退時，達致合理的利潤率。

二零二零年是COVID-19疫情下辦公租賃行業最艱難的一年，許多本行業競爭對手遭遇財務困難甚至破產。於此背景下，如「釐定第二次認購價之基準」一節項下(3)的解釋，上海快易名商二零二零年下半年的營運已逐漸恢復至COVID-19疫情前水平。

- (5) 上海快易名商之前景及增長潛力、行業前景及經濟環境進一步闡述如下。

上海快易名商專注於在城市核心區提供高質量商業中心，並以具競爭力的價格向擁有巨大市場和強勁需求的小微企業提供全方位服務。根據艾媒集團於二零二零年二月發佈的「二零一九年至二零二零年中國聯合辦公行業租戶行為及認知調查分析」研究報告，於二零一九年中國聯合辦公租戶在選擇品牌時，首要考慮的因素乃地理位置、租金及交通便利，分別佔決定性因素的40.0%、36.7%及35.4%。由於上海快易名商的目標客戶乃小微企業，彼等大多數處於高速增長期、充滿活力，彼等追求優質服務，對地段及價格較敏感。鑒於上海快易名商的項目主要位於交通便利的市中心，並且其提供的價格具有競爭力，董事會認為上海快易名商在該等領域具有競爭優勢，未來將有增長前景。

上海快易名商通過由專業及經驗豐富的團隊選址、樓宇維修及產品定位在城市核心區打造精品商業中心。上海快易名商擁有一支強大專業背景的管理團隊，使其能夠選擇優質物業作為其物業組合之一部分進行出租。根據董事會可得的資料，上海快易名商管理團隊擁有五名成員，其中四名成員在房地產、辦公樓租賃、商務樓宇營銷或建築設計擁有逾20年經驗；其中一名成員在證券及投資行業(涉及合併及重組)擁有逾11年的經驗。

此外，上海快易名商專注於精細化管理，採用向國有企業整棟租賃再將物業轉租予個體小微企業的商業模式，保證服務式辦公室的穩定供應、降低成本及提高盈利能力。董事認為上海快易名商的商業模式具備較強的核心競爭力，可以適應激烈的市場競爭。

董事會函件

根據華經情報網，中國聯合辦公市場保持穩定增長的態勢，雖然受到COVID-19疫情衝擊，但市場規模仍將擴大，預計二零二二年達到人民幣2,273.5億元。隨著社會對聯合辦公行業的認知度不斷提高，企業辦公服務新需求將進一步釋放，聯合辦公行業的潛在客戶群亦將進一步擴大。未來隨著產品及服務質量提高，市場接受度趨於上升，行業市場規模有望持續增長。

展望未來，上海快易名商將以自主設計研發的快易名商APP為工具著力於對「智能化運營服務管理」的研究與開發，為客戶提供如智能門禁管理、多方遠程會議共享、無紙化辦公、雲服務器一鍵同步等服務。上海快易名商現已在售賣自主開發的智能管理系統，未來也將通過相關業務增加公司收入。

根據國家統計局網站於二零二一年二月二十八日發佈《中華人民共和國二零二零年國民經濟和社會發展統計公報》，二零二零年末，中國常住人口城鎮化率超過60%，遠低於發達國家平均水平。因此，隨著國民經濟的持續快速發展，中國的城市化進程還將持續相當長的時間，也可將在相當長的時間內為本行業提供可供改造的建築群。

- (6) 16.2的市盈率(基於第二次認購價與上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度除稅後純利的比率)低於同行業內的其他上市公司。董事會注意到，上海錦和商業經營管理股份有限公司(股份代號：603682)及上海德必文化創意產業發展(集團)股份有限公司(股份代號：300947)(二者均於上海證券交易所上市)的市盈率分別為20.31及23.65(基於兩間公司於第二次認購協議日期前一日的股價與彼等截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後純利的比率)。目前服務式辦公室租賃行業正處於初期發展階段，分散程度較高。

董事會函件

上述可資比較公司指基於以下標準的詳盡名單：

- (i) 上市公司；
- (ii) 於中國從事物業租賃業務；及
- (iii) 主要收益來自物業租賃及其他增值服務。

上海快易名商的競爭對手中，只有上海錦和商業經營管理股份有限公司及上海德必文化創意產業發展(集團)股份有限公司是上市公司，同時兩家企業具備可供對比分析的公開數據。上述競爭對手雖處於不同的上市場所，且經營規模亦與上海快易名商不同，但董事會認為該等公司仍可作為從事類似業務的公司價值的一般參考，故此而言，這些可資比較公司屬公平及具有代表性。因此，董事會認為，該等比較分析屬公平合理。

上海快易名商為一間股份於新三板掛牌的公司，其股份僅可以私人協議方式或透過收盤競價交易環節進行交易，因此就第二次認購股份的規模而言，本集團獲得該等股份的唯一途徑為透過向上海快易名商認購新股份。第二次認購價不會／將不會於新三板的交易系統上顯示或記錄，而僅於上海快易名商就第二次認購事項刊發之公告內披露。

- (7) 董事會注意到，第二次認購價較上海快易名商於二零二一年六月三十日之每股資產淨值溢價約150.63%。然而，由於上海快易名商為一間輕資產公司，儘管董事會於評估上海快易名商財務狀況時已考慮其資產淨值，董事會在形成考慮基準時更注重其盈利及增長潛力，如市盈率、手頭項目及上文(3)至(5)項所述的業務計劃。

董事會函件

先決條件

完成須待下列各項條件獲達成後方可作實：

- (i) 已取得須就第二次認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行第二次認購股份)取得的上海快易名商董事會及股東的同意及批准，並維持十足效力及作用；
- (ii) 已取得全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司就第二次認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行第二次認購股份)發出的無異議函，且並無遭撤回；
- (iii) 認購人已提名候選人為上海快易名商董事；
- (iv) 本集團已遵守認購人之組織章程細則及GEM上市規則項下之相關規定，以及與第二次認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行第二次認購股份)有關的所有適用法律及法規；及
- (v) 第二次認購協議已由其訂約方正式簽署，且第二次認購協議已於股東特別大會上獲股東批准。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，(i)及(ii)項已獲達致。

完成

完成將於第二次認購股份於中國證券登記結算有限責任公司北京分公司登記當日發生。

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團透過認購人已擁有上海快易名商已發行股本之7.55%。於完成後，本集團將擁有上海快易名商已發行股本之20.81%，而上海快易名商將入賬列作本集團之聯營公司(定義見相關會計準則)。

於二零二一年五月十日，認購人與上海快易名商訂立首次認購協議，據此，認購人同意以總代價人民幣15,534,858.24元認購首次認購股份，即每股首次認購股份的認購價為人民幣3.96元。

於首次認購事項在二零二一年七月完成後，認購人持有上海快易名商的7.55%。有關首次認購事項之詳情載於首次認購公告。

本集團及認購人之資料

本集團主要在中國從事提供融資租賃、保理、諮詢服務及客戶轉介服務以及供應醫療設備。

認購人為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

有關上海快易名商的資料

上海快易名商為一間於二零零五年二月二十五日於中國成立的有限公司，主要從事服務式辦公室租賃和提供配套增值服務。上海快易名商的股份自二零一四年十二月八日起於新三板掛牌(股份代號：831423)。

根據董事會公開可得資料及上海快易名商提供的資料，於最後實際可行日期，上海快易名商由：

- (i) 認購人擁有7.55%；
- (ii) 王輔哈、王建鋒及施豔分別擁有13.51%、13.11%及11.03%^(附註)；
- (iii) 上海冠菌生物科技有限公司(由王輔哈全資擁有)擁有6.99%；及

董事會函件

(iv) 上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)(王輔哈持有該合夥企業40%股權且為其執行合夥人)持有5%。

附註：

於二零一七年七月十八日，王建鋒、王輔哈及施豔訂立股東協議(「一致行動人士協議」)，以規管彼等於上海快易名商買賣事宜的決策以及於上海快易名商股權的股東權利。直至彼等於二零二一年十一月五日訂立一份終止一致行動人士協議的協議前，彼等一直為一致行動人士協議下的一致行動人士。

於二零二一年十一月五日，王建鋒及施豔與王輔哈訂立一份協議(「協議」)，據此，王建鋒及施豔同意向王輔哈授予彼等持有的上海快易名商股份所附帶的全部權利。

由於王輔哈通過上述股權、安排及於上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)的執行合夥人的角色，控制上海快易名商49.65%投票權，其為上海快易名商的控股股東。

以下為上海快易名商截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料及上海快易名商截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料摘要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)	截至二零二一年 六月三十日止 六個月 人民幣百萬元 (未經審核)
除稅前純利	2.21	19.41	10.99
除稅後純利	1.79	14.83	10.34

根據經審核財務資料，上海快易名商於二零二零年十二月三十一日的資產淨值為人民幣117,756,203.22元。根據上海快易名商二零二一年中期報告，上海快易名商於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣76,033,904.90元。

上海快易名商之財務資料及管理層討論與分析分別載於本通函附錄二及附錄三。

第二次認購事項的理由及裨益

儘管本公司之主要業務並非物業租賃，誠如首次認購公告所披露，董事認為，服務式辦公室租賃業務在不久的將來可能成為中國的一種趨勢，認購上海快易名商股權將為本集團提供參與服務式辦公室租賃行業的機會及使本集團能夠在本集團主要業務的基礎上探索潛在的業務合作機會，實現可持續發展。本公司的其中一項主要業務為保理業務，而此分部收入的22.22%乃由物業租賃行業所貢獻，根據上海快易名商的組織章程細則，作為上海快易名商的一名股東，本公司有機會參與行業交流會、獲取定期行業報告、有權提名董事至上海快易名商董事會及(倘該董事候選人獲選)參與上海快易名商的重大管理決策，從而更好地了解物業租賃行業以進一步發展其保理業務。因此，董事會認為，第二次認購事項將可以讓本公司在保理業務分部下對物業租賃行業有更深入、更精進的了解，從而未來能夠全面獲取該行業的客戶資源。

誠如首次認購公告所披露，截至二零二零年十二月三十一日止年度，上海快易名商錄得除稅後純利約人民幣14.83百萬元，較二零一九年同期的約人民幣1.79百萬元增加約728.49%，因此董事認為上海快易名商具有進一步增長的潛力。

於第二次認購事項的盡職調查過程中，董事自上海快易名商二零二一年中期報告注意到，截至二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商錄得除稅後純利約人民幣10.34百萬元，較去年同期的人民幣15.10百萬元減少約31.52%，主要由於(i)因採納財政部於二零一八年修訂並於二零二一年一月一日生效的《企業會計準則第21號—租賃》，導致於二零二一年一月一日對上海快易名商的資產淨值作出調整，於截至二零二一年六月三十日止六個月就租賃負債所扣除融資費用人民幣11.79百萬元乃計入融資費用；及(ii)由於上海快易名商於二零二零年上半年取得COVID-19相關租金寬免，而於二零二一年上半年無法取得，因此運營成本增加。董事會認為，會計政策的變動及因COVID-19取得租金寬免的影響只會對上海快易名商的財務報表有暫時性影響，倘排除上述影響，上海快易名商之發展仍處於上升趨勢。

董事會函件

董事會對上海快易名商新開設的兩個商業中心的表現印象特別深刻。兩個商業中心雖然分別於二零二零年及二零二一年才開業，但均已進入穩定運營階段，為上海快易名商帶來新的穩定利潤來源。兩個中心的詳情載列如下：

- (i) 於二零二零年十月一日，上海快易名商旗下的KYMS科技中心開業，該科技中心佔地12,727.23平方米，位於中國上海市西藏北路525號。該商業中心於二零二一年三月已全面出租，預計截至二零二一年十二月三十一日止年度可產生收入人民幣30百萬元及純利人民幣7百萬元。
- (ii) 於二零二一年三月，上海快易名商的KYMS陸家嘴辦公中心開業，該辦公中心佔地7,462.77平方米，位於中國上海市峨山路101號。於第二次認購協議日期，該商業中心的出租率超過95%。預計KYMS陸家嘴辦公中心於截至二零二一年十二月三十一日止年度將產生收入人民幣15百萬元及純利人民幣3百萬元。

董事會亦考慮到上海快易名商一直在積極拓展及開發新項目。上海快易名商的兩個新項目的詳情如下：

- (i) 第一個項目涉及上海快易名商翻新位於中國上海市河南中路的總面積約12,000平方米的辦公樓。上海快易名商已進行初步考察及磋商，並已簽署租賃該大樓的意向書。預計有關該項目的正式協議將於二零二一年十二月訂立，而該項目將於二零二二年初開工建設。假設該大樓將達到98%的出租率，預計該項目每年可為上海快易名商產生現金流入淨額人民幣15百萬元。
- (ii) 第二個項目涉及位於中國上海浦東東方路的總面積約15,000平方米的物業。上海快易名商亦已完成對該項目的初步考察，並進入實質性磋商階段。預計有關該項目的正式協議將於二零二一年底訂立，而該項目將於二零二二年初開工建設。假設該大樓將達到98%的出租率，預計該項目每年可為上海快易名商產生現金流入淨額約人民幣20百萬元。

董事會函件

上海快易名商最新的財務及營運資料喜人，增強了董事對上海快易名商處於增長趨勢並具有進一步增長潛力的確信。

此外，第二次認購事項將為上海快易名商提供額外的營運資金以發展其服務式辦公室租賃業務，且本集團將自上海快易名商的未來增長及發展中獲益。

經審覽上海快易名商的歷史財務表現、於首次認購事項及第二次認購事項的盡職調查過程中上海快易名商提供的當前租賃資料及有關上海快易名商的資料以及行業展望，董事會預期未來數年上海快易名商增長趨勢將持續。因此，第二次認購事項為本公司提供了進一步投資機會，未來可能產生更大利潤。

本公司注意到，上海快易名商於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及二零二一年六月三十日錄得淨流動負債。然而，經計及上海快易名商：(i)於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日錄得資產淨值；(ii)於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月產生淨現金流入；及(iii)並無跡象表明上海快易名商無資源支付到期負債，董事會認為上海快易名商的淨流動負債不會對評估第二次認購事項的價值產生影響。

於二零二一年九月二日，中國證監會宣佈將新設立北交所，為創新型中小企業高質量發展提供更好的服務。其亦宣佈，中國證監會將進一步深化新三板改革，以現有的新三板精選層為基礎組建北交所，進一步提升服務中小企業的能力，打造服務創新型中小企業主陣地。

董事認為，設立北交所會(i)為中小企業開闢直接融資渠道；(ii)提升新三板整體流動性；及(iii)上海快易名商(為一間股份於新三板基礎層上市的公司)將從中受益。因本次設立北交所的方式已十分明確。於新三板精選層上市的企業有資格直接於北交所上市，而於新三板創新層上市的企業亦有機會通過註冊制的方式於北交所上市。設立北交所亦將為基礎層公司提供由新三板基礎層、創新層、北交所「層層遞進」的方式實現於北交所上市的良好機會。於最後實際可行日期，上海快易名商並無公佈任何於北交所上市的計劃。經計及上述因素，董事認為上海快易名商有機會於未來在北交所上市。

董事會函件

本公司現有的兩名非執行董事，彭期磊先生及劉敬女士，於物業租賃行業擁有逾15年經驗。因此，彼等可就監督上海快易名商業績方面提供寶貴意見。

鑒於上文所述，董事認為，第二次認購協議的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且第二次認購事項符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，本公司無意進一步認購上海快易名商的股份或以其他方式增加其於上海快易名商的股權且不擬出售上海快易名商的任何股份。

於最後實際可行日期，除第二次認購協議外，本公司未就業務合作或其他事宜與上海快易名商進行洽商或已訂立任何協議。

GEM上市規則的涵義

由於有關第二次認購事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)單獨或與首次認購事項合併計算超過25%但所有適用比率均低於100%，訂立第二次認購協議構成GEM上市規則第十九章項下本公司的一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條

根據GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條，本公司須將根據GEM上市規則第七章編製的上海快易名商會計師報告載入本通函。會計師報告所涵蓋賬目的財政期間的結算日期，截至本通函發出日期前，不得超過六個月，編製上海快易名商的財務資料所用的會計政策須與本公司所採用者大致上相同。就此而言，本公司須根據GEM上市規則第七章載入截至二零二零年十二月三十一日止三個年度另加自根據香港財務報告準則編製本通函日期起不超過六個月的一段追加期間的上海快易名商會計師報告連同上海快易名商財務資料。

董事會函件

由於本公司認為嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條將帶來額外不必要的負擔，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條，理由如下：

- (a) 於第二次認購事項完成後，上海快易名商並不會成為本公司的附屬公司，且上海快易名商的業績不會合併至本公司的財務報表。對上海快易名商的投資將作為本公司之一間聯營公司於本公司之綜合財務報表合併入賬。
- (b) 本集團(作為少數投資者)並無就遵守GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條而獲准查閱上海快易名商的賬冊及記錄。
- (c) 上海快易名商的股份於新三板上市。儘管新三板並非公開證券交易所及於新三板上市的股份僅能通過私人協議的方式或通過收盤拍賣交易時段進行交易，上海快易名商已根據新三板上市規則披露規定(包括但不限於刊發年報(載有經審核財務報表)、中期報告及季報)作出披露。
- (d) 上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表的刊發並無任何保留審核意見。
- (e) 本公司認為其為遵守GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條已採取合理步驟索取資料，放寬該等規定(在有關情況下對本公司造成過重負擔及不切實可行者)，將不會對本公司的股東及潛在投資者造成過度風險。

替代披露

本公司已將以下資料納入本通函作為根據GEM上市規則第七章作出上海快易名商會計師報告的替代披露：

- (a) 根據中國企業會計準則編製並經天職國際會計師事務所(特殊普通合伙)就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及上會會計師事務所(特殊普通合伙)就截至二零二零年十二月三十一日止年度審核的截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的上海快易名商經審核綜合財務報表全文；

董事會函件

- (b) 根據根據中國企業會計準則編製的截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合報表全文；及
- (c) 上海快易名商及其合併附屬公司所採納的會計政策與本公司所採納者是否存在重大差異的分析，此乃由先機會計師行有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「審核或審閱過往資料以外的鑒證業務」審閱。有關分析載於本通函附錄二第508至524頁。

本公司認為，上述替代披露將就上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的財政狀況提供相關、具意義及可靠的資料。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第574至576頁，將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准第二次認購協議及其項下擬進行之交易。根據GEM上市規則第17.47(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載決議案須以投票方式表決。投票表決可親身或委任代表進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

另隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會於GEM網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.fyleasing.com)刊載。倘閣下擬委任代表出席股東特別大會，須按照夾附代表委任表格所列印指示填妥該表格，並盡早交回H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(就H股股東而言)，或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及／或非上市外資股股東而言)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

董事會函件

暫停辦理過戶登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於二零二二年一月一日(星期六)至二零二二年一月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時三十分送呈H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(就H股股東而言)，或本公司於中國之總部(地址為中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就內資股及／或非上市外資股股東而言)登記。

於二零二一年十二月三十一日(星期五)營業時間結束後名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦建議

董事會認為，第二次認購協議之條款及條件屬公平合理且訂立第二次認購協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以批准第二次認購協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
富銀融資租賃(深圳)股份有限公司
主席
李鵬
謹啟

二零二一年十二月二十二日

1. 本集團之財務資料摘要

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零二一年九月三十日止九個月的財務資料已分別於以下文件披露，該等文件已分別於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (www.fyleasing.com) 刊載：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報 (第78至156頁) : (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0306/gln20190306098_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報 (第78至160頁) : (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0330/2020033000837_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第90至176頁) : (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0326/2021032600793_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中報 (第39至88頁) (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0812/2021081200667_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年九月三十日止九個月之第三季度報告 (第2至13頁) (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1109/2021110900313_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二一年十一月三十日 (即本通函印發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團概無任何已發行及未償還或同意將予發行的債務證券、定期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、資產抵押、融資租賃或租購承擔 (無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

3. 第二次認購事項的財務影響

於完成第二次認購事項後，上海快易名商將成為本公司之一間聯營公司及其財務業績將採用權益法於本公司之綜合財務報表入賬。

根據本通函附錄四所載的經擴大集團之未經審核備考財務資料，由於第二次認購事項，於二零二一年六月三十日，未經審核備考綜合資產淨值將從約人民幣470百萬元減少至約人民幣467百萬元。

4. 本集團之財務及貿易前景

二零二零年初，COVID-19疫情爆發對世界各國和地區(包括中國)的經濟及社會發展造成了前所未有的衝擊，對中小企業的發展產生了重大影響。由於本集團的主要客戶為中小型企業，因此本集團的融資租賃業務的風險有所增加。從長遠來看，本集團將繼續專注於為優質企業客戶提供優質的金融服務。本集團將繼續保持穩中求進的發展步伐，加強風險監控和租後監管，以融資租賃業務為核心，本集團將積極圍繞本集團主要業務探索創新溢利模式及潛在投資機會，繼續改善盈利能力，穩步前行。

5. 營運資金

董事經適當及審慎查詢後認為，考慮到現有財務資源及建議交易事項的影響後，本集團擁有充足的營運資金以應付目前需求並可滿足自本通函刊發日期起至少未來12個月的需求。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二零年十二月三十一日(即截至本公司最近公佈的經審核賬目的編製日期)以來發生任何重大不利變動。

上海快易名商綜合財務報表摘要

以下為根據中國會計準則編製的上海快易名商截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及上海快易名商截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表摘要，乃摘錄自上海快易名商截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的各年報／中期報告及財務報表。該等財務報表以中文刊發，英文譯本僅供參考。倘有歧義，概以中文版為準。

上海快易名商截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的年報／中期報告及綜合財務報表可於全國中小企業股份轉讓系統網站(<http://www.neeq.com.cn/>)查閱。

董事有意強調下文所轉載摘要並非為載入本通函而編製且本集團並無參與其編製。因此，董事不會就其真確性、準確性或完整性發表任何意見，且股東及投資者應謹慎行事且不應過度依賴有關資料。

1. 上海快易名商截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

審計意見	無保留意見
審計報告編號	天職業字[2019]1086號
審計機構名稱	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
審計機構地址	上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈13層
審計報告日期	2019年4月19日
註冊會計師姓名	曾莉、吳金忠

審計報告正文：

審計報告

天職業字[2019]1086號

上海快易名商企業發展股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計了後附的上海快易名商企業發展股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)財務報表，包括2018年12月31日的合併及母公司資產負債表，2018年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表，以及財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了貴公司2018年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2018年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於貴公司，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、其他信息

貴公司管理層(以下簡稱「**管理層**」)對其他信息負責。其他信息包括貴公司2018年「年報」中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

四、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估貴公司的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非計劃進行清算、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督貴公司的財務報告過程。

五、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對貴公司持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致貴公司不能持續經營。
- (5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容(包括披露)，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就貴公司中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

一、財務報表

(一) 合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	期末餘額	期初餘額
流動資產：			
貨幣資金	六、(一)	14,491,375.68	11,204,942.25
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據及應收賬款	六、(二)	116,873.77	244,989.53
其中：應收票據			
應收賬款		116,873.77	244,989.53
預付款項	六、(三)	3,357,237.79	682,212.06
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	六、(四)	19,904,335.48	2,826,111.05
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨		-	
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產	六、(五)	2,086,333.33	103,487.07
流動資產合計		<u>39,956,156.05</u>	<u>15,061,741.96</u>

項目	附註	期末餘額	期初餘額
非流動資產：			
發放貸款及墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款			
長期股權投資		-	-
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產	六、(六)	1,422,279.11	1,376,565.79
在建工程	六、(七)	44,395,845.97	-
生產性生物資產			
油氣資產			
無形資產	六、(八)	11,775.43	13,738.53
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	六、(九)	29,320,834.47	33,856,065.37
遞延所得稅資產	六、(十)	489,530.30	1,325,842.79
其他非流動資產	六、(十一)	4,863,774.44	
非流動資產合計		<u>80,504,039.72</u>	<u>36,572,212.48</u>
資產總計		<u><u>120,460,195.77</u></u>	<u><u>51,633,954.44</u></u>

項目	附註	期末餘額	期初餘額
流動負債：			
短期借款	六、(十二)	7,160,000.00	17,000,000.00
向中央銀行借款			
吸收存款及同業存放			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據及應付賬款	六、(十三)	9,478,425.58	7,832,079.17
其中：應付票據			
應付賬款		9,478,425.58	7,832,079.17
預收款項	六、(十四)	1,601,277.27	1,886,694.91
合同負債			
賣出回購金融資產			
應付手續費及佣金			
應付職工薪酬	六、(十五)		
應交稅費	六、(十六)	532,558.74	26,873.05
其他應付款	六、(十七)	67,118,367.65	17,054,999.60
其中：應付利息		44,935.33	87,269.13
應付股利			
應付分保賬款			
保險合同準備金			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債			
其他流動負債			
流動負債合計		<u>85,890,629.24</u>	<u>43,800,646.73</u>

項目	附註	期末餘額	期初餘額
非流動負債：			
長期借款		-	-
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計			
負債合計		85,890,629.24	43,800,646.73
所有者權益(或股東權益)：			
股本	六、(十八)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積			
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	六、(十九)	169,608.07	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤	六、(二十)	-2,738,805.20	-3,482,516.30
歸屬於母公司所有者權益合計		7,430,802.87	6,687,091.77
少數股東權益		27,138,763.66	1,146,215.94
所有者權益合計		34,569,566.53	7,833,307.71
負債和所有者權益總計		120,460,195.77	51,633,954.44

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(二) 母公司資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	期末餘額	期初餘額
流動資產：			
貨幣資金		11,224,147.61	10,286,356.91
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據及應收賬款	十四、(一)	116,873.77	244,964.83
其中：應收票據			
應收賬款		116,873.77	244,964.83
預付款項		2,688,779.12	682,212.06
其他應收款	十四、(二)	25,228,811.76	2,993,444.30
其中：應收利息		40,021.03	
應收股利			
存貨			
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		<u>39,258,612.26</u>	<u>14,206,978.10</u>
非流動資產：			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款			
長期股權投資	十四、(三)	30,150,000.00	2,620,000.00
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產		1,073,758.66	1,264,977.98
在建工程		454,803.95	
生產性生物資產			
油氣資產			
無形資產			
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		23,195,123.96	29,093,905.01
遞延所得稅資產		450,232.44	1,019,425.68
其他非流動資產			
非流動資產合計		<u>55,323,919.01</u>	<u>33,998,308.67</u>
資產總計		<u><u>94,582,531.27</u></u>	<u><u>48,205,286.77</u></u>

項目	附註	期末餘額	期初餘額
流動負債：			
短期借款		5,200,000.00	17,000,000.00
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據及應付賬款		5,508,988.41	5,948,370.29
其中：應付票據			
應付賬款		5,508,988.41	5,948,370.29
預收款項		1,134,302.74	1,682,401.93
合同負債			
應付職工薪酬			
應交稅費		515,494.40	-59,892.61
其他應付款		72,959,246.38	15,663,615.75
其中：應付利息		41,741.67	87,269.13
應付股利			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債			
其他流動負債			
流動負債合計		<u>85,318,031.93</u>	<u>40,234,495.36</u>
非流動負債：			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計			
負債合計		<u><u>85,318,031.93</u></u>	<u><u>40,234,495.36</u></u>

項目	附註	期末餘額	期初餘額
所有者權益：			
股本		10,000,000.00	10,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		34,157.35	34,157.35
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		169,608.07	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤		<u>-939,266.08</u>	<u>-2,232,974.01</u>
所有者權益合計		<u>9,264,499.34</u>	<u>7,970,791.41</u>
負債和所有者權益合計		<u><u>94,582,531.27</u></u>	<u><u>48,205,286.77</u></u>

(三) 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	本期金額	上期金額
一、營業總收入		54,942,826.77	51,683,630.62
其中：營業收入	六、(二十一)	54,942,826.77	51,683,630.62
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		53,383,574.93	50,978,740.77
其中：營業成本	六、(二十一)	43,637,162.95	42,112,403.52
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險合同準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
税金及附加	六、(二十二)	293,854.57	242,564.58
銷售費用	六、(二十三)	26,487.61	26,916.00
管理費用	六、(二十四)	7,303,618.26	7,448,657.55
研發費用		0	0
財務費用	六、(二十五)	1,229,284.57	1,149,994.52
其中：利息費用	六、(二十五)	1,279,187.14	869,490.60
利息收入	六、(二十五)	84,624.57	13,421.69
資產減值損失	六、(二十六)	893,166.97	-1,795.40
信用減值損失			

項目	附註	本期金額	上期金額
加：其他收益	六、(二十七)	341,973.10	455,000.00
投資收益(損失以「-」號填列)			
其中：對聯營企業和合營企業的			
投資收益			
淨敞口套期收益			
(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益			
(損失以「-」號填列)			
資產處置收益			
(損失以「-」號填列)			
匯兌收益			
(損失以「-」號填列)			
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		1,901,224.94	1,159,889.85
加：營業外收入	六、(二十八)	32,619.77	147,756.58
減：營業外支出	六、(二十九)	331,273.40	1,870.18
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		1,602,571.31	1,305,776.25
減：所得稅費用	六、(三十)	836,312.49	58,044.05
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		766,258.82	1,247,732.20
其中：被合併方在合併前實現的			
淨利潤			
(一)按經營持續性分類：		-	-
1.持續經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		766,258.82	1,247,732.20
2.終止經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類：		-	-
1.少數股東損益		22,547.72	208,047.03
2.歸屬於母公司所有者的			
淨利潤		743,711.10	1,039,685.17
六、其他綜合收益的稅後淨額			
歸屬於母公司所有者的			
其他綜合收益的稅後淨額			

項目	附註	本期金額	上期金額
(一)不能重分類進損益的			
其他綜合收益			
1.重新計量設定受益計劃			
變動額			
2.權益法下不能轉損益的			
其他綜合收益			
3.其他權益工具投資公允			
價值變動			
4.企業自身信用風險公允			
價值變動			
(二)將重分類進損益的			
其他綜合收益			
1.權益法下可轉損益的其他			
綜合收益			
2.其他債權投資公允價值			
變動			
3.金融資產重分類計入其他			
綜合收益的金額			
4.其他債權投資信用			
減值準備			
5.現金流量套期儲備			
6.外幣財務報表折算差額			
7.其他			
歸屬於少數股東的其他綜合收益			
的稅後淨額			
七、綜合收益總額		766,258.82	1,247,732.20
歸屬於母公司所有者的			
綜合收益總額		743,711.10	1,039,685.17
歸屬於少數股東的綜合收益總額		22,547.72	208,047.03
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	十五、(二)	0.07	0.10
(二)稀釋每股收益(元/股)	十五、(二)	0.07	0.10

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(四) 母公司利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	本期金額	上期金額
一、營業收入	十四、(四)	58,411,389.74	47,663,757.76
減：營業成本	十四、(四)	48,246,934.18	39,097,822.34
税金及附加		251,410.26	208,469.45
銷售費用			13,256.00
管理費用		6,473,108.16	6,642,627.57
研發費用			
財務費用		1,172,132.38	1,143,503.75
其中：利息費用		1,043,516.78	869,490.60
利息收入		75,944.47	10,646.43
資產減值損失		388,827.06	-1,796.70
信用減值損失			
加：其他收益		303,000.00	455,000.00
投資收益(損失以「-」號填列)			
其中：對聯營企業和合營企業的			
投資收益			
淨敞口套期收益			
(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益			
(損失以「-」號填列)			
資產處置收益(損失以「-」號填列)			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		2,181,977.70	1,014,875.35
加：營業外收入		12,196.87	147,453.73
減：營業外支出		331,273.40	
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		1,862,901.17	1,162,329.08
減：所得稅費用		569,193.24	340,473.63
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		1,293,707.93	821,855.45
(一)持續經營淨利潤		1,293,707.93	821,855.45
(二)終止經營淨利潤			

項目	附註	本期金額	上期金額
五、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益			
1.重新計量設定受益計劃變動額			
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3.其他權益工具投資公允價值變動			
4.企業自身信用風險公允價值變動			
(二)將重分類進損益的其他綜合收益			
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2.其他債權投資公允價值變動			
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4.其他債權投資信用減值準備			
5.現金流量套期儲備			
6.外幣財務報表折算差額			
7.其他			
六、綜合收益總額		1,293,707.93	821,855.45
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀釋每股收益(元/股)			

(五) 合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	本期金額	上期金額
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		70,175,687.75	56,019,391.58
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
處置以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	六、(三十一)	40,174,013.10	3,760,940.66
經營活動現金流入小計		110,349,700.85	59,780,332.24
購買商品、接受勞務支付的現金		49,829,095.63	34,765,315.03
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
支付利息、手續費及佣金的現金			

項目	附註	本期金額	上期金額
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		7,117,238.06	7,623,823.53
支付的各項稅費		2,499,653.42	2,517,138.79
支付其他與經營活動有關的現金	六、(三十一)	21,403,669.13	3,473,153.36
經營活動現金流出小計		80,849,656.24	48,379,430.71
經營活動產生的現金流量淨額	六、(三十二)	29,500,044.61	11,400,901.53
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期 資產收回的現金淨額		25,340.00	100.00
處置子公司及其他營業單位收到的 現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		25,340.00	100.00
購建固定資產、無形資產和其他長期 資產支付的現金		41,027,247.32	9,422,415.40
投資支付的現金			
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的 現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流出小計		41,027,247.32	9,422,415.40
投資活動產生的現金流量淨額		-41,001,907.32	-9,422,315.40

項目	附註	本期金額	上期金額
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		25,970,000.00	
其中：子公司吸收少數股東投資收到 的現金		25,970,000.00	
取得借款收到的現金		19,160,000.00	22,000,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		45,130,000.00	22,000,000.00
償還債務支付的現金		29,000,000.00	16,300,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的 現金		1,341,703.86	933,989.47
其中：子公司支付給少數股東的 股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計		30,341,703.86	17,233,989.47
籌資活動產生的現金流量淨額		14,788,296.14	4,766,010.53
四、匯率變動對現金及現金等價物的 影響			
五、現金及現金等價物淨增加額	六、(三十二)	3,286,433.43	6,744,596.66
加：期初現金及現金等價物餘額	六、(三十二)	11,204,942.25	4,460,345.59
六、期末現金及現金等價物餘額	六、(三十二)	14,491,375.68	11,204,942.25

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(六) 母公司現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	本期金額	上期金額
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		61,223,534.28	50,469,009.44
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		57,686,182.60	2,342,088.55
經營活動現金流入小計		118,909,716.88	52,811,097.99
購買商品、接受勞務支付的現金		42,635,361.09	31,020,314.53
支付給職工以及為職工支付的現金		4,924,685.37	6,723,397.48
支付的各項稅費		2,402,912.04	2,285,853.63
支付其他與經營活動有關的現金		26,066,756.70	3,224,109.86
經營活動現金流出小計		76,029,715.20	43,253,675.50
經營活動產生的現金流量淨額		42,880,001.68	9,557,422.49
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期 資產收回的現金淨額		25,340.00	
處置子公司及其他營業單位收到的 現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		25,340.00	

項目	附註	本期金額	上期金額
購建固定資產、無形資產和其他長期 資產支付的現金		1,308,302.79	7,976,485.80
投資支付的現金		27,530,000.00	
取得子公司及其他營業單位支付的 現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流出小計		28,838,302.79	7,976,485.80
投資活動產生的現金流量淨額		-28,812,962.79	-7,976,485.80
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
取得借款收到的現金		17,200,000.00	22,000,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		17,200,000.00	22,000,000.00
償還債務支付的現金		29,000,000.00	16,300,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的 現金		1,329,248.19	933,989.47
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計		30,329,248.19	17,233,989.47
籌資活動產生的現金流量淨額		-13,129,248.19	4,766,010.53
四、匯率變動對現金及現金等價物的 影響			
五、現金及現金等價物淨增加額		937,790.70	6,346,947.22
加：期初現金及現金等價物餘額		10,286,356.91	3,939,409.69
六、期末現金及現金等價物餘額		11,224,147.61	10,286,356.91

(七) 合併股東權益變動表

單位：人民幣元

項目	其他權益工具		歸屬於母公司所有者權益				本期		所有者權益				
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備		盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	股東權益
一、上年期末餘額	10,000,000.00								169,608.07		-3,482,516.30	1,146,215.94	7,833,307.71
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
同一控制下企業合併													
其他													
二、本年期初餘額	10,000,000.00								169,608.07		-3,482,516.30	1,146,215.94	7,833,307.71
三、本期增減變動金額													
(一) 綜合收益總額													
(二) 所有者投入和減少資本													
1. 股東投入的普通股													
2. 其他權益工具持有者投入資本													
3. 股份支付計入所有者權益的金額													
4. 其他													
(三) 利潤分配													
1. 提取盈餘公積													
2. 提取一般風險準備													
3. 對所有者(或股東)的分配													
4. 其他													

項目	其他權益工具		歸屬於母公司所有者權益					本期						
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備	盈餘公積	風險準備	未分配利潤	股東權益	少數	所有者權益
(四)所有者權益內部結轉														
1.資本公積轉增資本(或股本)														
2.盈餘公積轉增資本(或股本)														
3.盈餘公積彌補虧損														
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益														
5.其他綜合收益結轉留存收益														
6.其他														
(五)專項儲備														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本年期末餘額	10,000,000.00								169,608.07		-2,738,805.20	27,138,763.66	34,569,566.53	

項目	其他權益工具		歸屬於母公司所有者權益					上期						
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備	盈餘公積	風險準備	未分配利潤	股東權益	少數股東權益	所有者權益
一、上年期末餘額	10,000,000.00								169,608.07		-4,522,201.47	938,168.91		6,585,575.51
加：會計政策變更														
前期差錯更正														
同一控制下企業合併														
其他														
二、本年期初餘額	10,000,000.00								169,608.07		-4,522,201.47	938,168.91		6,585,575.51
三、本期增減變動金額														
(一)綜合收益總額														
(二)所有者投入和減少資本														
1.股東投入的普通股														
2.其他權益工具持有者投入資本														
3.股份支付計入所有者權益的金額														
4.其他														
(三)利潤分配														
1.提取盈餘公積														
2.提取一般風險準備														
3.對所有者(或股東)的分配														
4.其他														

項目	其他權益工具				歸屬於母公司所有者權益				上期				
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	股東權益	少數所有者權益
(四) 所有者權益內部結轉													
1. 資本公積轉增資本(或股本)													
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)													
3. 盈餘公積彌補虧損													
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益													
5. 其他綜合收益結轉留存收益													
6. 其他													
(五) 專項儲備													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末餘額	10,000,000.00							169,608.07			-3,482,516.30	1,146,215.94	7,833,307.71

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔哈

會計機構負責人：
徐竑

(八) 母公司股東權益變動表

單位：人民幣元

項目	其他權益工具				本期				所有者 權益合計			
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備		盈餘公積	一般 風險準備	未分配利潤
一、上年期末餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-2,232,974.01	7,970,791.41
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
其他												
二、本年期初餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-2,232,974.01	7,970,791.41
三、本期增減變動金額												
(一)綜合收益總額												
(二)所有者投入和減少資本												
1.股東投入的普通股												
2.其他權益工具持有者投入資本												
3.股份支付計入所有者權益的金額												
4.其他												
(三)利潤分配												
1.提取盈餘公積												
2.提取一般風險準備												
3.對所有者(或股東)的分配												
4.其他												

項目	本期					上期						
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般 風險準備	未分配利潤	所有者 權益合計
(四)所有者權益內部結轉												
1. 資本公積轉增資本(或股本)												
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)												
3. 盈餘公積彌補虧損												
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益												
5. 其他綜合收益結轉留存收益												
6. 其他												
(五)專項儲備												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本年期末餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-939,266.08	9,264,499.34
項目	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般 風險準備	未分配利潤	所有者 權益合計
一、上年期末餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-3,054,829.46	7,148,935.96
加：會計政策變更 前期差錯更正 其他												
二、本年期初餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-3,054,829.46	7,148,935.96
三、本期增減變動金額 (減少以「-」號填列)												
(一)綜合收益總額												
(二)所有者投入和減少資本												

項目	其他權益工具				上期				所有者權益合計			
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	綜合收益	專項儲備		盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤
1. 股東投入的普通股												
2. 其他權益工具持有者投入資本												
3. 股份支付計入所有者權益的金額												
4. 其他												
(三) 利潤分配												
1. 提取盈餘公積												
2. 提取一般風險準備												
3. 對所有者(或股東)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者權益內部結轉												
1. 資本公積轉增資本(或股本)												
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)												
3. 盈餘公積彌補虧損												
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益												
5. 其他綜合收益結轉留存收益												
6. 其他												
(五) 專項儲備												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末餘額	10,000,000.00				34,157.35				169,608.07		-2,232,974.01	7,970,791.41

2018年度財務報表附註

(除另有註明外，所有金額均以人民幣元為貨幣單位)

一、公司的基本情況

1. 公司註冊地、組織形式和總部地址

公司名稱：上海快易名商企業發展股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「公司」)

註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路1630號5幢2299室

註冊資本：人民幣1,000.00萬元

統一社會信用代碼：913100007721258903

法定代表人：施豔

企業類型：股份有限公司(非上市、自然人投資或控股)

2. 歷史沿革

(1) 2005年2月25日公司成立

公司於2005年2月25日由王輔晗、周海出資設立，成立時名稱為上海泰和嘉投資管理有限公司，註冊資本為1,000.00萬元，均以現金出資，本次出資業經上海佳瑞會計師事務所有限公司驗證，並出具佳瑞驗字(2005)第21260號驗資報告。

公司於2005年2月在上海市工商行政管理局嘉定分局登記註冊，並領取了註冊號為3101142098281的《企業法人營業執照》。

公司設立時股東出資額及出資比例如下：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	9,500,000.00	現金	95.00
周海	500,000.00	現金	5.00
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100</u>

(2) 2005年11月股權轉讓

2005年11月8日簽訂股權轉讓協議，王輔哈將95.00%的股權作價950.00萬轉讓給應文，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	9,500,000.00	現金	95.00
周海	500,000.00	現金	5.00
合計	10,000,000.00		100

(3) 2006年9月股權轉讓

2006年9月18日簽訂股權轉讓協議，周海將5.00%的股權以50.00萬轉讓給應文，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	10,000,000.00	現金	100.00
合計	10,000,000.00		100

(4) 2007年7月，公司變更名稱

2007年7月，經上海市工商行政管理局嘉定分局核准，公司名稱由上海泰和嘉投資管理有限公司變更為上海達潤投資管理有限公司。

(5) 2009年6月股權轉讓

2009年6月29日簽訂股權轉讓協議，應文將40.00%股權作價400.00萬轉讓給沈海，將30.00%股權作價300.00萬轉讓給王建鋒，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	3,000,000.00	現金	30.00
沈海	4,000,000.00	現金	40.00
王建鋒	3,000,000.00	現金	30.00
合計	10,000,000.00		100

(6) 2010年12月股權轉讓

2010年12月7日，根據財產分割協議，沈海死亡後其名下40.00%股權轉讓給其妻施豔30.00%，其子沈洋10.00%，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	3,000,000.00	現金	30.00
王建鋒	3,000,000.00	現金	30.00
施豔	3,000,000.00	現金	30.00
沈洋	1,000,000.00	現金	10.00
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100</u>

(7) 2014年4月股權轉讓

2014年4月，根據股權轉讓協議，應文將其27.00%的股權轉讓王輔晗，應文將其3.00%的股權、施豔將其3.00%的股權、王建鋒將其3.00%的股權、沈洋將其1.00%的股權轉讓給上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)，此次股權轉讓後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	27.00
王建鋒	2,700,000.00	現金	27.00
施豔	2,700,000.00	現金	27.00
沈洋	900,000.00	現金	9.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	<u>1,000,000.00</u>	現金	<u>10.00</u>
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100</u>

(8) 2014年4月22日增資

2014年4月22日本公司股東以現有股權比例增加出資780.00萬元，本次增資款全額計入資本公積，未增加實收資本。

(9) 2014年6月，公司變更名稱

2014年6月，經上海市工商行政管理局核准，公司名稱由上海達潤投資管理有限公司變更為上海快易名商企業發展股份有限公司。

(10) 2018年6月股權轉讓

2018年6月，施豔轉讓其持有的4.96%股權，此次股權轉讓後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	27.00
王劍鋒	2,700,000.00	現金	27.00
施豔	2,204,000.00	現金	22.04
沈洋	900,000.00	現金	9.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	現金	10.00
上海當現商務信息諮詢 有限公司	496,000.00	現金	4.96
合計	10,000,000.00		100

3. 經營範圍：投資管理，物業管理，企業管理，自有設備租賃(不得從事金融租賃)，會務服務，展覽展示服務，酒店管理(除食品餐飲經營)。**[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]**

4. 本公司財務報告於2019年4月19日經公司董事會批准報出。

二、財務報表的編製基礎

(一) 編製基礎

本財務報表以公司持續經營假設為基礎，根據實際發生的交易事項，按照企業會計準則的有關規定，並基於以下所述重要會計政策、會計估計進行編製。

(二) 持續經營

本公司對報告期末起12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對持續經營能力產生重大懷疑的事項或情況。因此，本財務報表是在持續經營假設的基礎上編製。

三、重要會計政策及會計估計

(一) 遵循企業會計準則的聲明

本公司基於上述編製基礎編製的財務報表符合財政部已頒佈的最新企業會計準則及其應用指南、解釋以及其他相關規定(統稱「企業會計準則」)的要求，真實完整地反映了公司的財務狀況、經營成果和現金流量等有關信息。

此外，本財務報告編製參照了證監會發佈的《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定》(2014年修訂)以及《關於上市公司執行新企業會計準則有關事項的通知》(會計部函〔2018〕453號)的列報和披露要求。

(二) 會計期間和經營週期

本公司的會計年度從公曆1月1日至12月31日止。

本公司是致力於投資發展中國大陸的服務式辦公樓的專業機構，為中小型企業和外商辦事機構提供辦公室租賃及相關需求的全面解決方案。經營週期較短，相關的資產和負債以相關業務的營業週期作為流動性劃分標準。

(三) 記賬本位幣

本公司採用人民幣作為記賬本位幣。

(四) 計量屬性在本期發生變化的報表項目及其本期採用的計量屬性

本公司採用的計量屬性包括歷史成本、重置成本、可變現淨值、現值和公允價值。

(五) 企業合併

1. 同一控制下企業合併的會計處理方法

本公司在一次交易取得或通過多次交易分步實現同一控制下企業合併，企業合併中取得的資產和負債，按照合併日被合併方在最終控制方合併財務報表中的賬面價值計量。本公司取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值(或發行股份面值總額)的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

2. 非同一控制下企業合併的會計處理方法

本公司在購買日對合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；如果合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額，首先對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核，經覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益。

通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併，應按以下順序處理：

- (1) 調整長期股權投資初始投資成本。購買日之前持有股權採用權益法核算的，按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益；購買日之前持有的被購買方的股權涉及權益法核算下的其他綜合收益、其他所有者權益變動的，轉為購買日所屬當期收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。
- (2) 確認商譽(或計入當期損益的金額)。將第一步調整後長期股權投資初始投資成本與購買日應享有子公司可辨認淨資產公允價值份額比較，前者大於後者，差額確認為商譽；前者小於後者，差額計入當期損益。

通過多次交易分步處置股權至喪失對子公司控制權的情形：

- (1) 判斷分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易是否屬於「一攬子交易」的原則

處置對子公司股權投資的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，通常表明應將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理：

- (1) 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
 - (2) 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
 - (3) 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
 - (4) 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。
- (2) 分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易屬於「一攬子交易」的會計處理方法

處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易屬於一攬子交易的，應當將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理；但是，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，在合併財務報表中應當確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的損益。

在合併財務報表中，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原子公司股權投資相關的其他綜合收益，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益。

- (3) 分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易不屬於「一攬子交易」的會計處理方法

處置對子公司的投資未喪失控制權的，合併財務報表中處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額計入資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本溢價不足沖減的，應當調整留存收益。

處置對子公司的投資喪失控制權的，在合併財務報表中，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益。

(六) 合併財務報表的編製方法

合併財務報表以母公司及其子公司的財務報表為基礎，根據其他有關資料，由本公司按照《企業會計準則第33號—合併財務報表》編製。

所有納入合併財務報表合併範圍的子公司所採用的會計政策、會計期間與本公司一致，如子公司採用的會計政策、會計期間與本公司不一致的，在編製合併財務報表時，按本公司的會計政策、會計期間進行必要的調整。對於非同一控制下企業合併取得的子公司，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。合併財務報表以本公司及子公司的財務報表為基礎，根據其他有關資料，按照權益法調整對子公司的長期股權投資後，由本公司編製。

合併財務報表時抵銷本公司與各子公司、各子公司相互之間發生的內部交易對合併資產負債表、合併利潤表、合併現金流量表、合併所有者權益變動表的影響。

子公司少數股東應佔的權益和損益分別在合併資產負債表中所有者權益項目下和合併利潤表中淨利潤項目下單獨列示。子公司少數股東分擔的當期虧損超過了少數股東在該子公司期初所有者權益中所享有份額而形成的餘額，沖減少數股東權益。

在報告期內，若因同一控制下企業合併增加子公司的，則調整合並資產負債表的期初數；將子公司合併當期期初至報告期末的收入、費用、利潤納入合併利潤表；將子公司合併當期期初至報告期末的現金流量納入合併現金流量表，同時對比較報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體在以前期間一直存在。

在報告期內，若因非同一控制下企業合併增加子公司的，則不調整合併資產負債表期初數；將子公司自購買日至報告期末的收入、費用、利潤納入合併利潤表；該子公司自購買日至報告期末的現金流量納入合併現金流量表。通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併時，對於購買日之前持有的被購買方的股權，本公司按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益。購買日之前持有的被購買方的股權涉及收益的，與其相關的其他綜合收益轉為購買日所屬當期投資收益。

在報告期內，本公司處置子公司，則該子公司期初至處置日的收入、費用、利潤納入合併利潤表；該子公司期初至處置日的現金流量納入合併現金流量表。因處置部分股權投資或其他原因喪失了對原有子公司控制權時，對於處置後的剩餘股權投資，本公司按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益，在喪失控制權時轉為當期投資收益。

本公司因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司的可辨認淨資產份額之間的差額，以及在不喪失控制權的情況下因部分處置對子公司的股權投資而取得的處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司淨資產份額的差額，均調整合併資產負債表中的資本公積中的股本溢價，資本公積中的股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

(七) 合營安排分類及共同經營會計處理方法

1. 合營安排的認定和分類

合營安排，是指一項由兩個或兩個以上的參與方共同控制的安排。合營安排具有下列特徵：(1)各參與方均受到該安排的約束；(2)兩個或兩個以上的參與方對該安排實施共同控制。任何一個參與方都不能夠單獨控制該安排，對該安排具有共同控制的任何一個參與方均能夠阻止其他參與方或參與方組合單獨控制該安排。

共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

合營安排分為共同經營和合營企業。共同經營，是指合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。合營企業，是指合營方僅對該安排的淨資產享有權利的合營安排。

2. 合營安排的會計處理

共同經營參與方應當確認其與共同經營中利益份額相關的下列項目，並按照相關企業會計準則的規定進行會計處理：(1)確認單獨所持有的資產，以及按其份額確認共同持有的資產；(2)確認單獨所承擔的負債，以及按其份額確認共同承擔的負債；(3)確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；(4)按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；(5)確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

合營企業參與方應當按照《企業會計準則第2號—長期股權投資》的規定對合營企業的投資進行會計處理。

(八) 現金及現金等價物的確定標準

現金流量表的現金指企業庫存現金及可以隨時用於支付的存款。現金等價物指持有的期限短(一般是指從購買日起三個月內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

(九) 外幣業務和外幣報表折算

1. 外幣業務折算

外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率折算為人民幣金額。資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日即期匯率折算，因匯率不同而產生的匯兌差額，除與購建符合資本化條件資產有關的外幣專門借款本金及利息的匯兌差額外，計入當期損益；以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其人民幣金額；以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，差額計入當期損益或其他綜合收益。

2. 外幣財務報表折算

資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算；所有者權益項目除「未分配利潤」項目外，其他項目採用交易發生日的即期匯率折算；利潤表中的收入和費用項目，採用交易發生日的即期匯率(或：採用按照系統合理的方法確定的、與交易發生日即期匯率近似的匯率。按照上述折算產生的外幣財務報表折算差額，確認為其他綜合收益。

(十) 金融工具

1. 金融資產和金融負債的分類

金融資產在初始確認時劃分為以下四類：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(包括交易性金融資產和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產)、持有至到期投資、貸款和應收款項、可供出售金融資產。

金融負債在初始確認時劃分為以下兩類：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(包括交易性金融負債和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債)、其他金融負債。

2. 金融資產和金融負債的確認依據、計量方法和終止確認條件

本公司成為金融工具合同的一方時，確認一項金融資產或金融負債。初始確認金融資產或金融負債時，按照公允價值計量；對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產或金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

本公司按照公允價值對金融資產進行後續計量，且不排除將來處置該金融資產時可能發生的交易費用，但下列情況除外：(1)持有至到期投資以及貸款和應收款項採用實際利率法，按攤餘成本計量；(2)在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，以及與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產，按照成本計量。

公司採用實際利率法，按攤餘成本對金融負債進行後續計量，但下列情況除外：(1)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，按照公允價值計量，且不排除將來結清金融負債時可能發生的交易費用；(2)與在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融負債，按照成本計量；(3)不屬於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的財務擔保合同，或沒有指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益並將以低於市場利率貸款的貸款承諾，在初始確認後按照下列兩項金額之中的較高者進行後續計量：(1)按照《企業會計準則第13號—或有事項》確定的金額；(2)初始確認金額扣除按照《企業會計準則第14號—收入》的原則確定的累積攤銷額後的餘額。

金融資產或金融負債公允價值變動形成的利得或損失，除與套期保值有關外，按照如下方法處理：(1)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債公允價值變動形成的利得或損失，計入公允價值變動損益；在資產持有期間所取得的利息或現金股利，確認為投資收益；處置時，將實際收到的金額與初始入賬金額之間的差額確認為投資收益，同時調整公允價值變動損益。(2)可供出售金融資產的公允價值變動計入其他綜合收益；持有期間按實際利率法計算的利息，計入投資收益；可供出售權益工具投資的現金股利，於被投資單位宣告發放股利時計入投資收益；處置時，將實際收到的金額與賬面價值扣除原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之後的差額確認為投資收益。

當收取某項金融資產現金流量的合同權利已終止或該金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬已轉移時，終止確認該金融資產；當金融負債的現時義務全部或部分解除時，相應終止確認該金融負債或其一部分。

3. 金融資產轉移的確認依據和計量方法

公司已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給了轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，繼續確認所轉移的金融資產，並將收到的對價確認為一項金融負債。公司既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，分別下列情況處理：(1)放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產；(2)未放棄對該金融資產控制的，按照繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額計入當期損益：(1)所轉移金融資產的賬面價值；(2)因轉移而收到的對價，與原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和。金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將下列兩項金額的差額計入當期損益：(1)終止確認部分的賬面價值；(2)終止確認部分的對價，與原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額之和。

4. 主要金融資產和金融負債的公允價值確定方法

存在活躍市場的金融資產或金融負債，以活躍市場的報價確定其公允價值；不存在活躍市場的金融資產或金融負債，採用估值技術(包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具的當前公允價值、現金流量折現法和期權定價模型等)確定其公允價值；初始取得或衍生的金融資產或承擔的金融負債，以市場交易價格作為確定其公允價值的基礎。

5. 金融資產的減值測試和減值準備計提方法

資產負債表日對以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產以外的金融資產的賬面價值進行檢查，如有客觀證據表明該金融資產發生減值的，計提減值準備。

對單項金額重大的金融資產單獨進行減值測試；對單項金額不重大的金融資產，可以單獨進行減值測試，或包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試；單獨測試未發生減值的金融資產(包括單項金額重大和不重大的金融資產)，包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。

按攤餘成本計量的金融資產，期末有客觀證據表明其發生了減值的，根據其賬面價值與預計未來現金流量現值之間的差額確認減值損失。在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，或與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產發生減值時，將該權益工具投資或衍生金融資產的賬面價值，與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額，確認為減值損失。

可供出售金融資產的公允價值發生較大幅度下降，或在綜合考慮各種相關因素後，預期這種下降趨勢屬於非暫時性的，確認其減值損失，並將原直接計入其他綜合收益的公允價值累計損失一併轉出計入減值損失。

可供出售權益工具投資發生的減值損失，不得通過損益轉回。

(十一) 應收款項

應當定期或者至少於半年和年度資產負債表日對應收款項的賬面價值進行檢查，是否有客觀證據表明該應收款項發生減值。應收款項包括：應收賬款、其他應收款、預付賬款、應收票據、長期應收款等。

1. 單項金額重大的應收款項壞賬準備的確認標準和計提方法

單項金額重大的應收款項指期末餘額佔應收款項期末餘額10%以上(含10%)或單筆應收款項金額50萬元以上(含50萬元)孰高的原則進行。

在資產負債表日，本公司對單項金額重大的應收款項單獨進行減值測試，經測試發生了減值的，按其未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，確定減值損失，計提壞賬準備；對單項測試未減值的應收款項，匯同對單項金額非重大的應收款項，按類似的信用風險特徵劃分為若干組合，再按這些應收款項組合在資產負債表日餘額的一定比例計算確定減值損失，計提壞賬準備。

2. 對於單項金額不重大但按信用風險特徵組合後，該組合的風險較大的應收款項壞賬準備的確認標準和計提方法

本公司對於單項金額雖不重大但具備特定特徵的應收款項，單獨進行減值測試，有客觀證據表明其發生了減值的，根據其未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，確認減值損失，計提壞賬準備。

3. 按信用風險組合計提壞賬準備的應收款項的確定依據、壞賬準備計提方法

- (1) 按信用風險組合計提壞賬準備的應收款項的確定依據

單項金額重大但經單獨測試後未計提壞賬準備的應收款項加上扣除單項計提壞賬準備後的單項金額不重大的應收款項，以應收款項賬齡為類似信用風險特徵組合。

- (2) 各類信用風險組合(賬齡組合)的壞賬準備的確認標準和計提方法

應收款項賬齡	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	5.00
1年-2年(含2年)	10.00
2年-3年(含3年)	50.00
3年以上	100.00

- (3) 除了賬齡組合外，本公司還設置了內部關聯方組合，列入內部關聯方組合的應收款項暫不計提壞賬準備。

(十二) 持有待售資產

本公司將同時滿足下列條件的企業組成部分(或非流動資產)劃分為持有待售：(1)根據類似交易中出售此類資產或處置組的慣例，在當前狀況下即可立即出售；(2)出售極可能發生，已經就一項出售計劃作出決議且獲得確定的購買承諾(確定的購買承諾，是指企業與其他方簽訂的具有法律約束力的購買協議，該協議包含交易價格、時間和足夠嚴厲的違約懲罰等重要條款，使協議出現重大調整或者撤銷的可能性極小)。預計出售將在一年內完成。已經獲得按照有關規定需得到相關權力機構或者監管部門的批准。

本公司將持有待售的預計淨殘值調整為反映其公允價值減去出售費用後的淨額(但不得超過該項持有待售的原賬面價值)，原賬面價值高於調整後預計淨殘值的差額，作為資產減值損失計入當期損益，同時計提持有待售資產減值準備。對於持有待售的處置組確認的資產減值損失金額，應當先抵減處置組中商譽的賬面價值，再根據處置組中適用本準則計量規定的各項非流動資產賬面價值所佔比重，按比例抵減其賬面價值。

後續資產負債表日持有待售的非流動資產公允價值減去出售費用後的淨額增加的，以前減記的金額應當予以恢復，並在劃分為持有待售類別後確認的資產減值損失金額內轉回，轉回金額計入當期損益。劃分為持有待售類別前確認的資產減值損失不得轉回。後續資產負債表日持有待售的處置組公允價值減去出售費用後的淨額增加的，以前減記的金額應當予以恢復，並在劃分為持有待售類別後適用本準則計量規定的非流動資產確認的資產減值損失金額內轉回，轉回金額計入當期損益。已抵減的商譽賬面價值，以及適用本準則計量規定的非流動資產在劃分為持有待售類別前確認的資產減值損失不得轉回。持有待售的處置組確認的資產減值損失後續轉回金額，應當根據處置組中除商譽外適用本準則計量規定的各項非流動資產賬面價值所佔比重，按比例增加其賬面價值。

企業因出售對子公司的投資等原因導致其喪失對子公司控制權的，無論出售後企業是否保留部分權益性投資，應當在擬出售的對子公司投資滿足持有待售類別劃分條件時，在母公司個別財務報表中將對子公司投資整體劃分為持有待售類別，在合併財務報表中將子公司所有資產和負債劃分為持有待售類別。

(十三) 長期股權投資

1. 投資成本的確定

- (1) 同一控制下的企業合併形成的，合併方以支付現金、轉讓非現金資產、承擔債務或發行權益性證券作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為其初始投資成本。長期股權投資初始投資成本與支付的合併對價的賬面價值或發行股份的面值總額之間的差額調整資本公積(資本溢價或股本溢價)；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

分步實現同一控制下企業合併的，應當以持股比例計算的合併日應享有被合併方賬面所有者權益份額作為該項投資的初始投資成本。初始投資成本與其原長期股權投資賬面價值加上合併日取得進一步股份新支付對價的賬面價值之和的差額，調整資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本公積不足沖減的，沖減留存收益。

- (2) 非同一控制下的企業合併形成的，在購買日按照支付的合併對價的公允價值作為其初始投資成本。
- (3) 除企業合併形成以外的：以支付現金取得的，按照實際支付的購買價款作為其初始投資成本；以發行權益性證券取得的，按照發行權益性證券的公允價值作為其初始投資成本；投資者投入的，按照投資合同或協議約定的價值作為其初始投資成本(合同或協議約定價值不公允的除外)。

2. 後續計量及損益確認方法

本公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資，在本公司個別財務報表中採用成本法核算；對具有共同控制或重大影響的長期股權投資，採用權益法核算。

採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價，除取得投資時實際支付的價款或對價中包含的已宣告但尚未發放的現金股利或利潤外，按享有被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益，並同時根據有關資產減值政策考慮長期投資是否減值。

採用權益法時，長期股權投資的初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，歸入長期股權投資的初始投資成本；長期股權投資的初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，同時調整長期股權投資的成本。

採用權益法時，取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益的份額，確認投資損益並調整長期股權投資的賬面價值。在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本公司的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於投資企業的部分(但內部交易損失屬於資產減值損失的，應全額確認)，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本公司確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本公司負有承擔額外損失義務的除外。對於被投資單位除淨損益以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

3. 確定對被投資單位具有控制、重大影響的依據

控制，是指擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響回報金額；重大影響，是指投資方對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

4. 長期股權投資的處置

(1) 部分處置對子公司的長期股權投資，但不喪失控制權的情形

部分處置對子公司的長期股權投資，但不喪失控制權時，應當將處置價款與處置投資對應的賬面價值的差額確認為當期投資收益。

(2) 部分處置股權投資或其他原因喪失了對子公司控制權的情形

部分處置股權投資或其他原因喪失了對子公司控制權的，對於處置的股權，應結轉與所售股權相對應的長期股權投資的賬面價值，出售所得價款與處置長期股權投資賬面價值之間差額，確認為投資收益(損失)；同時，對於剩餘股權，應當按其賬面價值確認為長期股權投資或其它相關金融資產。處置後的剩餘股權能夠對子公司實施共同控制或重大影響的，應按有關成本法轉為權益法的相關規定進行會計處理。

5. 減值測試方法及減值準備計提方法

對子公司、聯營企業及合營企業的投資，在資產負債表日有客觀證據表明其發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

(十四) 固定資產

1. 固定資產確認條件、計價和折舊方法

固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一個會計年度的有形資產。

固定資產以取得時的實際成本入賬，並從其達到預定可使用狀態的次月起採用年限平均法計提折舊。

2. 各類固定資產的折舊方法

類別	折舊方法	折舊年限 (年)	淨殘值率 (%)	年折舊率 (%)
辦公設備	年限平均法	5	5	19.00
電子設備	年限平均法	3	5	31.67

3. 固定資產的減值測試方法、減值準備計提方法

資產負債表日，有跡象表明固定資產發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

4. 融資租入固定資產的認定依據、計價方法和折舊方法

符合下列一項或數項標準的，認定為融資租賃：(1)在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人；(2)承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公允價值，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人將會行使這種選擇權；(3)即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔租賃資產使用壽命的大部分(通常佔租賃資產使用壽命的75%以上(含75%))；(4)承租人在租賃開始日的最低租賃付款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值(90%以上(含90%))；出租人在租賃開始日的最低租賃收款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值(90%以上(含90%))；(5)租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

融資租入的固定資產，按租賃開始日租賃資產的公允價值與最低租賃付款額的現值中較低者入賬，按自有固定資產的折舊政策計提折舊。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的類別

在建工程以立項項目分類核算。

2. 在建工程結轉為固定資產的標準和時點

在建工程項目按建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的全部支出，作為固定資產的入賬價值。所建造的固定資產在建工程已達到預定可使用狀態，但尚未辦理竣工決算的，自達到預定可使用狀態之日起，根據工程預算、造價或者工程實際成本等，按估計的價值轉入固定資產，並按本公司固定資產折舊政策計提固定資產的折舊，待辦理竣工決算後，再按實際成本調整原來的暫估價值，但不調整原已計提的折舊額。

3. 在建工程的減值測試方法、減值準備計提方法

公司在每期末判斷在建工程是否存在可能發生減值的跡象。

在建工程存在減值跡象的，估計其可收回金額。有跡象表明一項在建工程可能發生減值的，企業以單項在建工程為基礎估計其可收回金額。企業難以對單項在建工程的可收回金額進行估計的，以該在建工程所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。

可收回金額根據在建工程的公允價值減去處置費用後的淨額與在建工程預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

當在建工程的可收回金額低於其賬面價值的，將在建工程的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為在建工程減值損失，計入當期損益，同時計提相應的在建工程減值準備。

在建工程的減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

(十六) 借款費用

1. 借款費用資本化的確認原則

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時確認為費用，計入當期損益。

2. 借款費用資本化期間

- (1) 當借款費用同時滿足下列條件時，開始資本化：(1)資產支出已經發生；(2)借款費用已經發生；(3)為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。
- (2) 若符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化；中斷期間發生的借款費用確認為當期費用，直至資產的購建或者生產活動重新開始。
- (3) 當所購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

3. 借款費用資本化金額

1. 借款費用資本化的確認原則

借款費用，包括借款利息、折價或者溢價的攤銷、輔助費用以及因外幣借款而發生的匯兌差額等。

公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時根據其發生額確認為費用，計入當期損益。

符合資本化條件的資產，是指需要經過相當長時間的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等資產。

借款費用同時滿足下列條件時開始資本化：

- (1) 資產支出已經發生，資產支出包括為購建或者生產符合資本化條件的資產而以支付現金、轉移非現金資產或者承擔帶息債務形式發生的支出；
- (2) 借款費用已經發生；
- (3) 為使資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。

2. 借款費用資本化期間

資本化期間，指從借款費用開始資本化時點到停止資本化時點的期間，借款費用暫停資本化的期間不包括在內。

當購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

當購建或者生產符合資本化條件的資產中部分項目分別完工且可單獨使用時，該部分資產借款費用停止資本化。

購建或者生產的資產的各部分分別完工，但必須等到整體完工後才可使用或可對外銷售的，在該資產整體完工時停止借款費用資本化。

3. 暫停資本化期間

符合資本化條件的資產在購建或生產過程中發生的非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月的，則借款費用暫停資本化；該項中斷如是所購建或生產的符合資本化條件的資產達到預定可使用狀態或者可銷售狀態必要的程序，則借款費用繼續資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始後借款費用繼續資本化。

4. 借款費用資本化金額的計算方法

對於為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的借款費用，減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額，來確定借款費用的資本化金額。

對於為購建或者生產符合資本化條件的資產而佔用的一般借款，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數(按每月月末平均)乘以所佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。

借款存在折價或者溢價的，按照實際利率法確定每一會計期間應攤銷的折價或者溢價金額，調整每期利息金額。

(十七) 無形資產

1. 無形資產包括土地使用權、專利權及非專利技術等，按成本進行初始計量。
2. 使用壽命有限的無形資產，在使用壽命內按照與該項無形資產有關的經濟利益的預期實現方式系統合理地攤銷，無法可靠確定預期實現方式的，採用直線法攤銷。具體年限如下：

項目	攤銷年限 (年)
軟件	10

3. 使用壽命確定的無形資產，在資產負債表日有跡象表明發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備；使用壽命不確定的無形資產和尚未達到可使用狀態的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年均進行減值測試。
4. 內部研究開發項目研究階段的支出，於發生時計入當期損益。內部研究開發項目開發階段的支出，同時滿足下列條件的，確認為無形資產：(1)完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；(2)具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；(3)無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能證明其有用性；(4)有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；(5)歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

(十八) 長期資產減值

企業應當在資產負債表日判斷資產是否存在可能發生減值的跡象。

因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年都應當進行減值測試。

存在下列跡象的，表明資產可能發生了減值：

(1)資產的市價當期大幅度下跌，其跌幅明顯高於因時間的推移或者正常使用而預計的下跌；(2)企業經營所處的經濟、技術或者法律等環境以及資產所處的市場在當期或者將在近期發生重大變化，從而對企業產生不利影響；(3)市場利率或者其他市場投資報酬率在當期已經提高，從而影響企業計算資產預計未來現金流量現值的折現率，導致資產可收回金額大幅度降低；(4)有證據表明資產已經陳舊過時或者其實體已經損壞；(5)資產已經或者將被閒置、終止使用或者計劃提前處置；(6)企業內部報告的證據表明資產的經濟績效已經低於或者將低於預期，如資產所創造的淨現金流量或者實現的營業利潤(或者虧損)遠遠低於(或者高於)預計金額等；(7)其他表明資產可能已經發生減值的跡象。

資產存在減值跡象的，應當估計其可收回金額。

可收回金額應當根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

處置費用包括與資產處置有關的法律費用、相關稅費、搬運費以及為使資產達到可銷售狀態所發生的直接費用等。

資產預計未來現金流量的現值，應當按照資產在持續使用過程中和最終處置時所產生的預計未來現金流量，選擇恰當的折現率對其進行折現後的金額加以確定。預計資產未來現金流量的現值，應當綜合考慮資產的預計未來現金流量、使用壽命和折現率等因素。

可收回金額的計量結果表明，資產的可收回金額低於其賬面價值的，應當將資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。

(十九) 長期待攤費用

長期待攤費用按實際發生額入賬，在受益期或規定的期限內分期平均攤銷。如果長期待攤的費用項目不能使以後會計期間受益則將尚未攤銷的該項目的攤餘價值全部轉入當期損益。

(二十) 職工薪酬

職工薪酬，是指本公司為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的除股份支付以外各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。本公司提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利，也屬於職工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

2. 辭退福利

本公司在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在本公司不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

3. 設定提存計劃

本公司職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。本公司以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。本公司在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

4. 設定受益計劃

本公司根據預期累計福利單位法確定的公式將設定受益計劃產生的福利義務歸屬於職工提供服務的期間，並計入當期損益或相關資產成本。

設定受益計劃義務現值減去設定受益計劃資產公允價值所形成的赤字或盈餘確認為一項設定受益計劃淨負債或淨資產。設定受益計劃存在盈餘的，本公司以設定受益計劃的盈餘和資產上限兩項的孰低者計量設定受益計劃淨資產。

所有設定受益計劃義務，包括預期在職工提供服務的「年報」期間結束後的十二個月內支付的義務，根據資產負債表日與設定受益計劃義務期限和幣種相匹配的國債或活躍市場上的高質量公司債券的市場收益率予以折現。

設定受益計劃產生的服務成本和設定受益計劃淨負債或淨資產的利息淨額計入當期損益或相關資產成本；重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產所產生的變動計入其他綜合收益，並且在後續會計期間不轉回至損益，在原設定受益計劃終止時在權益範圍內將原計入其他綜合收益的部分全部結轉至未分配利潤。

在設定受益計劃結算時，按在結算日確定的設定受益計劃義務現值和結算價格兩者的差額，確認結算利得或損失。

(二十一) 預計負債

1. 因對外提供擔保、訴訟事項、產品質量保證、虧損合同等或有事項形成的義務成為本公司承擔的現時義務，履行該義務很可能導致經濟利益流出本公司，且該義務的金額能夠可靠的計量時，本公司將該項義務確認為預計負債。
2. 本公司按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數對預計負債進行初始計量，並在資產負債表日對預計負債的賬面價值進行覆核。

(二十二) 收入

1. 銷售商品收入確認時間的具體判斷標準

公司已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；公司既沒有保留與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制；收入的金額能夠可靠地計量；相關的經濟利益很可能流入企業；相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量時，確認商品銷售收入實現。

2. 確認讓渡資產使用權收入的依據

與交易相關的經濟利益很可能流入企業，收入的金額能夠可靠地計量時。分別下列情況確定讓渡資產使用權收入金額：

- (1) 利息收入金額，按照他人使用本公司貨幣資金的時間和實際利率計算確定。
- (2) 使用費收入金額，按照有關合同或協議約定的收費時間和方法計算確定。

3. 按完工百分比法確認提供勞務的收入和建造合同收入的依據和方法

在資產負債表日提供勞務交易的結果能夠可靠估計的，採用完工百分比法確認提供勞務收入。提供勞務交易的完工進度，依據已完工作的測量確定。

按照已收或應收的合同或協議價款確定提供勞務收入總額，但已收或應收的合同或協議價款不公允的除外。資產負債表日按照提供勞務收入總額乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認提供勞務收入後的金額，確認當期提供勞務收入；同時，按照提供勞務估計總成本乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認勞務成本後的金額，結轉當期勞務成本。

在資產負債表日提供勞務交易結果不能夠可靠估計的，分別下列情況處理：

- (1) 已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本。
- (2) 已經發生的勞務成本預計不能夠得到補償的，將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

4. 公司的主要業務收入包括租賃收入和增值服務收入，具體收入確認原則如下：

- (1) 租賃收入的確認和成本結轉：根據公司與客戶所簽署合同的租金標準和租賃期限，按月確認收入，並同時結轉成本。
- (2) 增值服務收入的確認和成本結轉：增值服務主要包括會議室超時收費、打印機服務收費、咖啡廳服務等，該項收入根據權責發生制在提供服務當月確認收入，並同時結轉成本。

(二十三) 政府補助

1. 政府補助包括與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。
2. 政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量；政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量，公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。
3. 政府補助採用總額法：
 - (1) 與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益。相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。
 - (2) 與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，在確認相關費用的期間，計入當期損益；用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。
4. 對於同時包含與資產相關部分和與收益相關部分的政府補助，區分不同部分分別進行會計處理；難以區分的，整體歸類為與收益相關的政府補助。
5. 本公司將與本公司日常活動相關的政府補助按照經濟業務實質計入其他收益或沖減相關成本費用；將與本公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。
6. 本公司將取得的政策性優惠貸款貼息按照財政將貼息資金撥付給貸款銀行和財政將貼息資金直接撥付給本公司兩種情況處理：
 - (1) 財政將貼息資金撥付給貸款銀行，由貸款銀行以政策性優惠利率向本公司提供貸款的，本公司選擇按照下列方法進行會計處理：

以實際收到的借款金額作為借款的入賬價值，按照借款本金和該政策性優惠利率計算相關借款費用。
 - (2) 財政將貼息資金直接撥付給本公司的，本公司將對應的貼息沖減相關借款費用。

(二十四) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

1. 根據資產、負債的賬面價值與其計稅基礎之間的差額(未作為資產和負債確認的項目按照稅法規定可以確定其計稅基礎的,該計稅基礎與其賬面數之間的差額),按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計算確認遞延所得稅資產或遞延所得稅負債。
2. 確認遞延所得稅資產以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限。資產負債表日,有確鑿證據表明未來期間很可能獲得足夠的應納稅所得額用來抵扣可抵扣暫時性差異的,確認以前會計期間未確認的遞延所得稅資產。
3. 資產負債表日,對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核,如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益,則減記遞延所得稅資產的賬面價值。在很可能獲得足夠的應納稅所得額時,轉回減記的金額。
4. 本公司當期所得稅和遞延所得稅作為所得稅費用或收益計入當期損益,但不包括下列情況產生的所得稅:(1)企業合併;(2)直接在所有者權益中確認的交易或者事項。

(二十五) 租賃

1. 經營租賃

- (1) 公司租入資產所支付的租賃費,在不扣除免租期的整個租賃期內,按直線法進行分攤,計入當期費用。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用,計入當期費用。

資產出租方承擔了應由公司承擔的與租賃相關的費用時,公司將該部分費用從租金總額中扣除,按扣除後的租金費用在租賃期內分攤,計入當期費用。

- (2) 公司出租資產所收取的租賃費,在不扣除免租期的整個租賃期內,按直線法進行分攤,確認為租賃收入。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用,計入當期費用;如金額較大的,則予以資本化,在整個租賃期間內按照與租賃收入確認相同的基礎分期計入當期收益。

公司承擔了應由承租方承擔的與租賃相關的費用時,公司將該部分費用從租金收入總額中扣除,按扣除後的租金費用在租賃期內分配。

2. 融資租賃

本公司為承租人時，在租賃期開始日，本公司以租賃開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額現值中兩者較低者作為租入資產的入賬價值，將最低租賃付款額作為長期應付款的入賬價值，其差額為未確認融資費用，發生的初始直接費用，計入租賃資產價值。在租賃期各個期間，採用實際利率法計算確認當期的融資費用。

本公司為出租人時，在租賃期開始日，本公司以租賃開始日最低租賃收款額與初始直接費用之和作為應收融資租賃款的入賬價值，同時記錄未擔保餘值；將最低租賃收款額、初始直接費用及未擔保餘值之和與其現值之和的差額確認為未實現融資收益。在租賃期各個期間，採用實際利率法計算確認當期的融資收入。

四、稅項

主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	銷售貨物或提供應稅勞務	5%、6%、11%、16%、17%
城市維護建設稅	應繳流轉稅稅額	5%、7%
教育費附加	應繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	應繳流轉稅稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	25%
河道管理費	應繳流轉稅稅額	1%
印花稅	合同金額	0.1%

五、會計政策和會計估計變更以及前期差錯更正的說明

1. 會計政策的變更

本公司自2018年1月1日採用財政部《關於修訂印發2018年度一般企業財務報表格式的通知》(財會〔2018〕15號)相關規定。會計政策變更導致影響如下：

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表項目名稱和金額
將應收賬款與應收票據合併為「應收票據及應收賬款」列示	合併報表的變更影響為：本年應收票據及應收賬款列示金額116,873.77元，上年應收票據及應收賬款列示金額244,989.53元。 母公司報表的變更影響為：本年應收票據及應收賬款列示金額116,873.77元，上年應收票據及應收賬款列示金額244,964.83元。

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表項目名稱和金額
將應收利息、應收股利與其他應收款合併為「其他應收款」列示	<p>合併報表的變更影響為：本年應收利息、應收股利與其他應收款列示金額19,904,335.48元，上年應收利息、應收股利與其他應收款列示金額2,826,111.05元。</p> <p>母公司報表的變更影響為：本年應收利息、應收股利與其他應收款列示金額25,228,811.76元，上年應收利息、應收股利與其他應收款列示金額2,993,444.30元。</p>
將固定資產、固定資產清理合併為「固定資產」列示	<p>合併報表的變更影響為：本年固定資產、固定資產清理列示金額1,422,279.11元，上年固定資產、固定資產清理列示金額1,376,565.79元。</p> <p>母公司報表的變更影響為：本年固定資產、固定資產清理列示金額1,073,758.66元，上年固定資產、固定資產清理列示金額1,264,977.98元。</p>
將工程物資、在建工程合併為「在建工程」列示	<p>合併報表的變更影響為：本年工程物資、在建工程列示金額44,395,845.97元，上年工程物資、在建工程列示金額0.00元。</p> <p>母公司報表的變更影響為：本年工程物資、在建工程列示金額454,803.95元，上年工程物資、在建工程列示金額0.00元。</p>
將應付票據、應付賬款合併為「應付票據及應付賬款」列示	<p>合併報表的變更影響為：本年應付票據及應付賬款列示金額9,478,425.58元，上年應付票據及應付賬款列示金額7,832,079.17元。</p> <p>母公司報表的變更影響為：本年應付票據及應付賬款列示金額5,508,988.41元，上年應付票據及應付賬款列示金額5,948,370.29元。</p>
將應付利息、應付股利與其他應付款合併為「其他應付款」列示	<p>合併資產負債表：其他應付款列示期初餘額17,054,999.60元，期末餘額67,118,367.65元。</p> <p>母公司資產負債表：其他應付款列示期初餘額15,663,615.75元，期末餘額72,959,246.38元。</p>
將長期應付款、專項應付款合併為「長期應付款」列示	本公司無影響。

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表項目名稱和金額
合併利潤表及利潤表中 新增研發費用報表科目， 研發費用不再在管理費用 科目核算	本公司無影響。
合併利潤表及利潤表中 「財務費用」項目下增加 利息費用和利息收入 明細項目列報	合併利潤表：本年財務費用列示金額1,229,284.57 元，上年財務費用列示金額1,149,994.52元。 母公司利潤表：本年財務費用列示金額 1,172,132.38元，上年財務費用列示金額 1,143,503.75元。
合併所有者權益變動表及 所有者權益變動表新增 「設定收益計劃變動額結 轉留存收益」項目	本公司無影響。

2. 會計估計的變更

無。

3. 前期會計差錯更正

無。

六、合併財務報表主要項目註釋

說明：期初指2018年1月1日，期末指2018年12月31日，上期指2017年度，本期指2018年度。

(一) 貨幣資金

1. 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
現金	33,137.16	131,398.96
銀行存款	<u>14,458,238.52</u>	<u>11,073,543.29</u>
合計	<u><u>14,491,375.68</u></u>	<u><u>11,204,942.25</u></u>

其中：存放在境外的款項總額

2. 期末無存在抵押、質押、凍結等對使用有限制款項。
3. 期末無存放在境外的款項。

(二) 應收票據及應收賬款

1. 總表情況

分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應收賬款	116,873.77	244,989.53
合計	<u>116,873.77</u>	<u>244,989.53</u>

2. 應收賬款

(1) 應收賬款分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備的應收賬款					
按信用風險特徵組合計提 壞賬準備的應收賬款	124,403.56	100.00	7,529.79	6.05	116,873.77
單項金額不重大但單獨計提 壞賬準備的應收賬款					
合計	<u>124,403.56</u>	<u>100</u>	<u>7,529.79</u>		<u>116,873.77</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬 準備的應收賬款					
按信用風險特徵組合計提壞賬 準備的應收賬款	263,669.43	100.00	18,679.90	7.08	244,989.53
單項金額不重大但單獨計提壞賬 準備的應收賬款					
合計	<u>263,669.43</u>	<u>100</u>	<u>18,679.90</u>		<u>244,989.53</u>

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款

賬齡	應收賬款	期末餘額	
		壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	98,211.23	4,910.56	5.00
1-2年(含2年)	<u>26,192.33</u>	<u>2,619.23</u>	10.00
合計	<u>124,403.56</u>	<u>7,529.79</u>	

(續上表)

賬齡	應收賬款	期初餘額	
		壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	153,740.81	7,687.04	5.00
1-2年(含2年)	<u>109,928.62</u>	<u>10,992.86</u>	10.00
合計	<u>263,669.43</u>	<u>18,679.90</u>	

(2) 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	本期發生額
本期計提應收賬款壞賬準備	-11,150.11
本期收回或轉回的應收賬款壞賬準備	

(3) 本期無實際核銷的應收賬款

(4) 按欠款方歸集的期末應收賬款金額前五名情況

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	佔應收賬款 總額的比例 (%)
天津銀行股份有限公司上海分行	非關聯方	77,177.21	1年以內	62.04
上海黃浦區艾蓓兒英語培訓學校	非關聯方	17,822.00	1-2年	14.33
上海博索建築裝飾有限公司	非關聯方	8,370.33	1-2年	6.73
上海世新律師事務所	非關聯方	8,000.00	1年以內	6.43
上海凌霄廣告有限公司	非關聯方	7,000.00	1年以內	5.63
合計		<u>118,369.54</u>		<u>95.16</u>

(三) 預付款項

1. 預付款項按賬齡列示

賬齡	期末餘額		期初餘額	
	餘額	比例 (%)	餘額	比例 (%)
1年以內(含1年)	<u>3,357,237.79</u>	<u>100.00</u>	<u>682,212.06</u>	<u>100.00</u>
合計	<u>3,357,237.79</u>	<u>100</u>	<u>682,212.06</u>	<u>100</u>

2. 按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況

債務人名稱	期末餘額	所佔比例 (%)
上海市再擔保有限公司	960,000.00	28.59
上海良忠保潔服務有限公司	308,022.16	9.17
上海團力製冷機電設備有限公司	200,000.00	5.96
國網上海市電力公司	199,260.01	5.94
銀信資產評估有限公司	150,000.00	4.47
合計	<u>1,817,282.17</u>	<u>54.13</u>

(四) 其他應收款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
其他應收款	<u>19,904,335.48</u>	<u>2,826,111.05</u>
合計	<u>19,904,335.48</u>	<u>2,826,111.05</u>

2. 其他應收款

(1) 其他應收款分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備的其他應收款	12,803,382.21	61.07	640,169.11	5.00	12,163,213.10
按信用風險特徵組合計提 壞賬準備的其他應收款	7,641,240.48	36.44	396,113.97	5.18	7,245,126.51
單項金額不重大但單獨計提 壞賬準備的其他應收款	<u>522,100.92</u>	<u>2.49</u>	<u>26,105.05</u>	5.00	<u>495,995.87</u>
合計	<u>20,966,723.61</u>	<u>100</u>	<u>1,062,388.13</u>		<u>19,904,335.48</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備的其他應收款	2,943,550.00	87.11	147,177.50	5.00	2,796,372.50
按信用風險特徵組合計提 壞賬準備的其他應收款	435,585.38	12.89	405,846.83	93.17	29,738.55
單項金額不重大但單獨計提 壞賬準備的其他應收款					
合計	<u>3,379,135.38</u>	<u>100</u>	<u>553,024.33</u>		<u>2,826,111.05</u>

期末單項金額重大並單項計提壞賬準備的其他應收款

其他應收款(按單位)	其他應收款	期末餘額		計提理由
		壞賬準備	計提比例 (%)	
上海新徐匯(集團)有限公司	1,250,000.00	62,500.00	5.00	房租押金， 預計可收回
中國圖書進出口上海公司 浦東分公司	525,000.00	26,250.00	5.00	房租押金， 預計可收回
上海建嶺工貿實業有限公司	1,519,200.00	75,960.00	5.00	房租押金， 預計可收回
上海萬通新地置業有限公司	8,984,839.21	449,241.96	5.00	房租押金， 預計可收回
上海達安企業股份有限公司	524,343.00	26,217.15	5.00	房租押金， 預計可收回
合計	<u>12,803,382.21</u>	<u>640,169.11</u>		

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款

賬齡	其他應收款	期末餘額	
		壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	7,617,217.38	380,860.87	5.00
1-2年(含2年)	2,800.00	280.00	10.00
2-3年(含3年)	12,500.00	6,250.00	50.00
3年以上	8,723.10	8,723.10	100.00
合計	<u>7,641,240.48</u>	<u>396,113.97</u>	

(續上表)

賬齡	其他應收款	期初餘額	
		壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	16,409.00	820.45	5.00
1-2年(含2年)	13,500.00	1,350.00	10.00
2-3年(含3年)	4,000.00	2,000.00	50.00
3年以上	401,676.38	401,676.38	100.00
合計	<u>435,585.38</u>	<u>405,846.83</u>	

(2) 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	20,772,206.23	2,952,273.10
往來款	24,226.38	394,953.28
備用金	170,291.00	31,909.00
合計	<u>20,966,723.61</u>	<u>3,379,135.38</u>

(3) 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	本期發生額
本期計提其他應收款壞賬準備	904,317.08
本期收回或轉回的其他應收款壞賬準備	
	904,317.08

(4) 本期實際核銷的其他應收款情況

項目	核銷金額
實際核銷的其他應收款	394,953.28
	394,953.28

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他應收款 總額的比例 (%)	壞賬準備 期末餘額
上海萬通新地置業有限公司	房租押金	8,984,839.21	1年以內	42.85	449,241.96
上海貌顯商務諮詢中心	項目保證金	5,000,000.00	1年以內	23.85	250,000.00
北京鴻韻順房地產經紀 有限公司	項目保證金	2,400,000.00	1年以內	11.45	120,000.00
上海建嶺工貿實業有限公司	房租押金	1,519,200.00	2-3年	7.25	75,960.00
中國圖書進出口上海公司 浦東分公司	房租押金	525,000.00	3年以上	2.50	26,250.00
合計		18,429,039.21		87.90	921,451.96

(五) 其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
待抵扣進項稅額	2,086,333.33	103,487.07
合計	2,086,333.33	103,487.07

(六) 固定資產

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
固定資產	<u>1,422,279.11</u>	<u>1,376,565.79</u>
合計	<u><u>1,422,279.11</u></u>	<u><u>1,376,565.79</u></u>

2. 固定資產

(1) 固定資產情況

項目	電子設備	辦公設備	合計
一、賬面原值			
1. 期初餘額	1,292,924.53	2,719,748.26	4,012,672.79
2. 本期增加金額	414,193.26	78,277.85	492,471.11
(1) 購置	414,193.26	78,277.85	492,471.11
(2) 在建工程轉入			
(3) 企業合併增加			
3. 本期減少金額		352,739.00	352,739.00
(1) 處置或報廢		352,739.00	352,739.00
4. 期末餘額	<u>1,707,117.79</u>	<u>2,445,287.11</u>	<u>4,152,404.90</u>
二、累計折舊			
1. 期初餘額	879,040.01	1,757,066.99	2,636,107.00
2. 本期增加金額	111,659.91	316,829.01	428,488.92
(1) 計提	111,659.91	316,829.01	428,488.92
3. 本期減少金額		334,470.13	334,470.13
(1) 處置或報廢		334,470.13	334,470.13
4. 期末餘額	<u>990,699.92</u>	<u>1,739,425.87</u>	<u>2,730,125.79</u>
三、減值準備			
1. 期初餘額			
2. 本期增加金額			
(1) 計提			
3. 本期減少金額			
(1) 處置或報廢			
4. 期末餘額	<u></u>	<u></u>	<u></u>
四、賬面價值			
1. 期末賬面價值	<u>716,417.87</u>	<u>705,861.24</u>	<u>1,422,279.11</u>
2. 期初賬面價值	<u>413,884.52</u>	<u>962,681.27</u>	<u>1,376,565.79</u>

(2) 暫時閒置固定資產情況

無。

(七) 在建工程

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
在建工程	44,395,845.97	
合計	44,395,845.97	

2. 在建工程

(1) 在建工程情況

項目	期末餘額		期初餘額			
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
虹橋萬通裝修項目	36,863,979.78		36,863,979.78			
安遠路裝修項目	5,623,118.99		5,623,118.99			
匯站街裝修項目	1,452,666.94		1,452,666.94			
快也裝修項目	1,276.31		1,276.31			
武定路改造項目	282,600.00		282,600.00			
零陵路改造項目	172,203.95		172,203.95			
合計	44,395,845.97		44,395,845.97			

(2) 重要在建工程項目本期變動情況

項目名稱	預算數	期初餘額	本期增加金額	本期轉入長期 待攤費用額	本期其他 減少額	期末餘額
虹橋萬通裝修項目	50,000,000.00		36,863,979.78			36,863,979.78
安遠路裝修項目	10,000,000.00		7,735,106.46	2,111,987.47		5,623,118.99
匯站街裝修項目	12,000,000.00		1,452,666.94			1,452,666.94
快也裝修項目	5,000,000.00		1,276.31			1,276.31
武定路改造項目	1,000,000.00		282,600.00			282,600.00
零陵路改造項目	1,000,000.00		873,925.28	701,721.33		172,203.95
合計	<u>79,000,000.00</u>		<u>47,209,554.77</u>	<u>2,813,708.80</u>		<u>44,395,845.97</u>

項目名稱	工程累計 投入佔 預算的		利息資本化 累計金額	其中：		資金來源
	比例 (%)	工程進度 (%)		本期利息 資本化金額	本期利息 資本化率 (%)	
虹橋萬通裝修項目	73.73	73.73				自有資金
安遠路裝修項目	77.35	77.35	48,241.42	48,241.42	4.92	銀行借款、自有資金
匯站街裝修項目	12.11	12.11				自有資金
快也裝修項目	0.03	0.03				自有資金
武定路改造項目	28.26	28.26				自有資金
零陵路改造項目	87.39	87.39	152,524.20	60,203.95	7.02	銀行借款、自有資金
合計			<u>200,765.62</u>	<u>108,445.37</u>		

(八) 無形資產

1. 無形資產情況

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 期初餘額	15,933.96	15,933.96
2. 本期增加金額		
(1) 購置		
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額	<u>15,933.96</u>	<u>15,933.96</u>
二、累計攤銷		
1. 期初餘額	2,195.43	2,195.43
2. 本期增加金額	1,963.10	1,963.10
(1) 計提	1,963.10	1,963.10
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額	<u>4,158.53</u>	<u>4,158.53</u>
三、減值準備		
1. 期初餘額		
2. 本期增加金額		
(1) 計提		
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額		
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	<u>11,775.43</u>	<u>11,775.43</u>
2. 期初賬面價值	<u>13,738.53</u>	<u>13,738.53</u>

(九) 長期待攤費用

項目	期初餘額	本期增加金額	本期攤銷金額	其他減少額	期末餘額
武定路裝修項目	7,644,587.26		2,864,728.28		4,779,858.98
順昌路裝修項目	1,361,851.90		1,361,851.90		
零陵路裝修項目	20,087,465.85	701,721.33	2,373,922.20		18,415,264.98
寧波路裝修項目	4,762,160.36		680,308.68		4,081,851.68
安遠路裝修項目		2,111,987.47	68,128.64		2,043,858.83
合計	<u>33,856,065.37</u>	<u>2,813,708.80</u>	<u>7,348,939.70</u>		<u>29,320,834.47</u>

(十) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

(1) 已確認的遞延所得稅資產

項目	期末餘額		期初餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產
資產減值準備	563,591.71	140,897.94	174,750.95	43,687.74
可抵扣虧損	<u>1,394,544.48</u>	<u>348,632.36</u>	<u>5,128,620.22</u>	<u>1,282,155.05</u>
合計	<u>1,958,136.19</u>	<u>489,530.30</u>	<u>5,303,371.17</u>	<u>1,325,842.79</u>

(2) 未確認遞延所得稅資產情況

項目	期末餘額	期初餘額
資產減值準備	506,326.21	396,953.28
可抵扣虧損	<u>809,551.82</u>	<u>549,494.11</u>
合計	<u>1,315,878.03</u>	<u>946,447.39</u>

(3) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期

年份	期末餘額	期初餘額	備註
2018		47,180.26	
2019	259,127.20	259,127.20	
2020	198,595.45	198,595.45	
2021	43,396.43	43,396.43	
2022	1,194.77	1,194.77	
2023	<u>307,237.97</u>		
合計	<u>809,551.82</u>	<u>549,494.11</u>	

(十一) 其他非流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
裝修工程款	<u>4,863,774.44</u>	
合計	<u>4,863,774.44</u>	

(十二) 短期借款

1. 短期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
抵押擔保借款		12,000,000.00
保證借款	5,200,000.00	5,000,000.00
信用借款	1,960,000.00	
合計	<u>7,160,000.00</u>	<u>17,000,000.00</u>

(十三) 應付票據及應付賬款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應付賬款	<u>9,478,425.58</u>	<u>7,832,079.17</u>
合計	<u>9,478,425.58</u>	<u>7,832,079.17</u>

2. 應付賬款

(1) 應付賬款列示

項目	期末餘額	期初餘額
應付購貨款	<u>9,478,425.58</u>	<u>7,832,079.17</u>
合計	<u>9,478,425.58</u>	<u>7,832,079.17</u>

(2) 賬齡超過1年的重要應付賬款

項目	期末餘額	未償還或結轉的原因
上海建嶺工貿實業有限公司	<u>5,309,920.17</u>	免租期房租調整
合計	<u>5,309,920.17</u>	

(十四) 預收款項

1. 預收款項列示

項目	期末餘額	期初餘額
預收房租	<u>1,601,277.27</u>	<u>1,886,694.91</u>
合計	<u><u>1,601,277.27</u></u>	<u><u>1,886,694.91</u></u>

2. 期末賬齡超過1年的重要預收款項

無。

(十五) 應付職工薪酬

1. 應付職工薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
一、短期薪酬		6,214,622.98	6,214,622.98	
二、離職後福利中— 設定提存計劃負債		761,858.20	761,858.20	
三、辭退福利		138,828.80	138,828.80	
四、一年內到期的其他福利				
合計		<u><u>7,115,309.98</u></u>	<u><u>7,115,309.98</u></u>	

2. 短期薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
一、工資、獎金、津貼和補貼		5,141,104.80	5,141,104.80	
二、職工福利費		441,183.82	441,183.82	
三、社會保險費		398,409.30	398,409.30	
其中：醫療保險費		353,059.20	353,059.20	
工傷保險費		8,184.40	8,184.40	
生育保險費		37,165.70	37,165.70	
四、住房公積金		232,456.00	232,456.00	
五、工會經費和職工教育經費		1,469.06	1,469.06	
六、短期帶薪缺勤				
七、短期利潤分享計劃				
八、其他短期薪酬				
合計		<u>6,214,622.98</u>	<u>6,214,622.98</u>	

3. 設定提存計劃列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
1.基本養老保險		743,274.40	743,274.40	
2.失業保險費		18,583.80	18,583.80	
合計		<u>761,858.20</u>	<u>761,858.20</u>	

4. 辭退福利

項目	本期繳費金額	期末應付未付金額
辭退補償金	<u>138,828.80</u>	
合計	<u>138,828.80</u>	

5. 其他長期職工福利中的符合設定提存計劃條件的負債

無。

(十六) 應交稅費

稅費項目	期末餘額	期初餘額
1. 增值稅	508,351.82	
2. 城市維護建設稅	11,850.87	10,473.88
3. 教育費附加	9,004.82	9,760.96
4. 代扣代繳個人所得稅	1,221.93	3,150.01
5. 印花稅和河道管理費	2,129.30	3,488.20
合計	<u>532,558.74</u>	<u>26,873.05</u>

(十七) 其他應付款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應付利息	44,935.33	87,269.13
其他應付款	<u>67,073,432.32</u>	<u>16,967,730.47</u>
合計	<u>67,118,367.65</u>	<u>17,054,999.60</u>

2. 應付利息

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
短期借款應付利息	<u>44,935.33</u>	<u>87,269.13</u>
合計	<u>44,935.33</u>	<u>87,269.13</u>

3. 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

款項性質	期末餘額	期初餘額
房屋押金	11,723,426.32	14,967,730.47
個人借款	2,000,000.00	2,000,000.00
資金拆借	<u>53,350,006.00</u>	
合計	<u>67,073,432.32</u>	<u>16,967,730.47</u>

(2) 期末賬齡超過1年的重要其他應付款

項目	期末餘額	未償還或結轉的原因
天津銀行股份有限公司上海分行	532,050.96	房屋押金、租期未結束
上海伊納思貿易有限公司	413,514.00	房屋押金、租期未結束
上海致瑞服飾有限公司	407,822.00	房屋押金、租期未結束
北京創新夥伴教育科技有限公司	610,448.00	房屋押金、租期未結束
上海萬安醫院投資管理有限公司	360,050.00	房屋押金、租期未結束
合計	<u>2,323,884.96</u>	

(十八) 股本

項目	期初餘額	本期增減變動(+、-)				合計	期末餘額
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
一、有限售條件股份	10,000,000.00				-3,025,000.00	-3,025,000.00	6,975,000.00
1.其他內資持股	10,000,000.00				-3,025,000.00	-3,025,000.00	6,975,000.00
其中：境內法人持股	1,000,000.00				-1,000,000.00	-1,000,000.00	
境內自然人持股	9,000,000.00				-2,025,000.00	-2,025,000.00	6,975,000.00
二、無限售條件流通股份					3,025,000.00	3,025,000.00	3,025,000.00
1.人民幣普通股					3,025,000.00	3,025,000.00	3,025,000.00
股份合計	10,000,000.00						10,000,000.00

(十九) 盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	169,608.07			169,608.07
合計	169,608.07			169,608.07

(二十) 未分配利潤

項目	本期金額	上期金額
調整前上期期末未分配利潤	-3,482,516.30	-4,522,201.47
調整期初未分配利潤調整合計數 (調增+, 調減-)		
調整後期初未分配利潤	-3,482,516.30	-4,522,201.47
加: 本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	743,711.10	1,039,685.17
減: 提取法定盈餘公積		
提取任意盈餘公積		
提取一般風險準備		
應付普通股股利		
轉作股本的普通股股利		
期末未分配利潤	-2,738,805.20	-3,482,516.30

(二十一) 營業收入、營業成本

(1) 營業收入及營業成本

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
1. 主營業務小計	54,942,826.77	43,637,162.95	51,683,630.62	42,112,403.52
租金收入	48,442,629.93	41,080,983.36	45,569,024.00	39,627,907.89
服務費收入	6,500,196.84	2,556,179.59	6,114,606.62	2,484,495.63
2. 其他業務小計				
合計	54,942,826.77	43,637,162.95	51,683,630.62	42,112,403.52

(2) 公司前五名客戶的營業收入情況

客戶名稱	營業收入	佔公司 全部營業 收入的比例 (%)
天津銀行股份有限公司上海分行	1,812,184.41	3.30
北京創新夥伴教育科技有限公司	1,766,416.13	3.22
上海黃浦區艾蓓兒英語培訓學校	1,738,289.54	3.16
上海伊納思貿易有限公司	1,341,120.00	2.44
上海萬安醫院投資管理有限公司	1,300,167.74	2.37
合計	<u>7,958,177.82</u>	<u>14.49</u>

(二十二) 稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額	計繳標準
城市維護建設稅	129,736.89	119,071.99	見附註「四、稅項」
教育費附加	112,132.28	114,041.51	見附註「四、稅項」
河道管理排污費		4,799.48	見附註「四、稅項」
印花稅	<u>51,985.40</u>	<u>4,651.60</u>	見附註「四、稅項」
合計	<u>293,854.57</u>	<u>242,564.58</u>	

(二十三) 銷售費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
廣告宣傳費	<u>26,487.61</u>	<u>26,916.00</u>
合計	<u>26,487.61</u>	<u>26,916.00</u>

(二十四) 管理費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	3,672,382.45	4,279,843.57
辦公費	784,692.32	876,194.86
差旅費	533,973.69	290,870.54
業務招待費	685,383.20	659,172.79
通訊費	425,393.19	593,702.40
會務費	37,306.00	42,489.32
保險費	312,775.40	297,064.32
快遞費	55,095.65	16,481.63
低值易耗品	42,553.51	86,740.88
審計費	134,851.48	99,056.60
勞保費	42,259.52	46,139.33
諮詢費	531,565.39	100,071.81
折舊費	38,251.11	38,869.75
印花稅		2,237.93
其他費用	7,135.35	19,721.82
合計	<u>7,303,618.26</u>	<u>7,448,657.55</u>

(二十五) 財務費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
利息支出	1,279,187.14	869,490.60
減：利息收入	84,624.57	13,421.69
手續費	34,722.00	293,925.61
合計	<u>1,229,284.57</u>	<u>1,149,994.52</u>

(二十六) 資產減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
一、壞賬損失	893,166.97	-1,795.40
合計	<u>893,166.97</u>	<u>-1,795.40</u>

(二十七) 其他收益

項目	本期發生額	上期發生額
嘉定工業區招商引資扶持獎勵	341,973.10	455,000.00
合計	341,973.10	455,000.00

(二十八) 營業外收入

分類列示

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢利得合計：	6,095.80		6,095.80
其中：固定資產報廢利得	6,095.80		6,095.80
政府補助	20,422.90	147,756.58	20,422.90
其他	6,101.07		6,101.07
合計	32,619.77	147,756.58	32,619.77

(二十九) 營業外支出

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢損失	314,273.40		314,273.40
其中：固定資產報廢損失	314,273.40		314,273.40
賠償金、違約金及罰款支出	17,000.00		17,000.00
非流動資產毀損報廢損失		1,870.18	
合計	331,273.40	1,870.18	331,273.40

(三十) 所得稅費用

1. 所得稅費用表

項目	本期發生額	上期發生額
當期所得稅費用		
遞延所得稅費用	836,312.49	58,044.05
合計	<u>836,312.49</u>	<u>58,044.05</u>

2. 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額	上期發生額
利潤總額	1,602,571.31	1,305,776.25
按法定稅率計算的所得稅費用	400,642.82	326,444.06
子公司適用不同稅率的影響		
調整以前期間所得稅的影響		
非應稅收入的影響		
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	106,375.36	99,442.94
使用前期未確認遞延所得稅資產的 可抵扣虧損的影響		-368,141.64
本期未確認遞延所得稅資產的 可抵扣暫時性差異或可抵扣虧損 的影響	329,294.31	298.69
所得稅費用合計	<u>836,312.49</u>	<u>58,044.05</u>

(三十一) 現金流量表項目註釋

1. 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到的政府補貼	362,396.00	602,756.58
收到的利息收入	84,624.57	13,421.69
收到往來款	39,726,992.53	3,144,762.39
合計	<u>40,174,013.10</u>	<u>3,760,940.66</u>

2. 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
付現的往來款	17,561,688.10	36.00
付現的費用	3,824,981.03	3,473,117.36
罰款支出	17,000.00	
合計	<u>21,403,669.13</u>	<u>3,473,153.36</u>

(三十二) 合併現金流量表補充資料

1. 現金流量表補充資料

補充資料	本期發生額	上期發生額
一、將淨利潤調節為經營活動現金流量		
淨利潤	766,258.82	1,247,732.20
加：資產減值準備	893,166.97	-1,795.40
固定資產折舊、油氣資產折耗、 生產性生物資產折舊	428,488.92	438,673.88
無形資產攤銷	1,963.10	1,857.93
長期待攤費用攤銷	7,348,939.70	5,879,795.23
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產的損失 (收益以「-」號填列)		
固定資產報廢損失 (收益以「-」號填列)	308,177.60	1,870.18
公允價值變動損失 (收益以「-」號填列)		
財務費用(收益以「-」號填列)	1,279,187.14	869,490.60
投資損失(收益以「-」號填列)		
遞延所得稅資產減少 (增加以「-」號填列)	836,312.49	58,044.05
遞延所得稅負債增加 (減少以「-」號填列)		
存貨的減少(增加以「-」號填列)		
經營性應收項目的減少 (增加以「-」號填列)	-22,199,148.03	733,296.96
經營性應付項目的增加 (減少以「-」號填列)	39,836,697.90	2,171,935.90
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	29,500,044.61	11,400,901.53
二、不涉及現金收支的重大投資和 籌資活動：		
債務轉為資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
三、現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	14,491,375.68	11,204,942.25
減：現金的期初餘額	11,204,942.25	4,460,345.59
加：現金等價物的期末餘額		
減：現金等價物的期初餘額		
現金及現金等價物淨增加額	3,286,433.43	6,744,596.66

2. 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
一、現金	14,491,375.68	11,204,942.25
其中：庫存現金	33,137.16	131,398.96
可隨時用於支付的 銀行存款	14,458,238.52	11,073,543.29
可隨時用於支付的 其他貨幣資金		
二、現金等價物		
其中：三個月內到期的債券投資		
三、期末現金及現金等價物餘額	14,491,375.68	11,204,942.25
其中：母公司或集團內子公司 使用受限制的現金和 現金等價物		

(三十三) 政府補助

1. 政府補助基本情況

種類	金額	列報項目	計入當期 損益的金額
嘉定工業區招商引資補助	341,973.10	其他收益	341,973.10
孵化基地扶持款	20,422.90	營業外收入	20,422.90
合計	362,396.00		362,396.00

七、合併範圍的變更

(一) 非同一控制下企業合併

1. 本期發生的非同一控制下企業合併

本公司於2018年11月16日以人民幣0.00元的價格自自然人股東華永紅處購買上海嵐孜網絡科技有限公司100%股權，本公司持股比例100.00%，本公司作為唯一股東將全資子公司上海嵐孜網絡科技有限公司納入合併範圍。

(二) 同一控制下企業合併

1. 本期發生的同一控制下企業合併

無。

(三) 反向購買

無。

(四) 處置子公司

無。

(五) 其他原因的合併範圍變動

本公司於2018年4月17日投資設立上海快銘企業管理有限公司，本公司持股比例51.00%，截止到2018年12月31日本公司已出資到位，本公司作為控股股東將控股子公司上海快銘企業管理有限公司納入合併範圍；

本公司於2018年4月19日投資設立北京快易天地企業管理有限公司，本公司持股比例51.00%，截止到2018年12月31日本公司已出資到位，本公司作為控股股東將控股子公司北京快易天地企業管理有限公司納入合併範圍；

本公司於2018年11月28日投資設立上海快卓公寓管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司已出資到位，本公司作為唯一股東將全資子公司上海快卓公寓管理有限公司納入合併範圍；

本公司於2018年5月15日投資設立上海快也企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，本公司作為唯一股東將全資子公司上海快也企業管理有限公司納入合併範圍。

本公司於2018年5月25日投資設立上海快沁企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，本公司作為唯一股東將全資子公司上海快沁企業管理有限公司納入合併範圍。

本公司於2018年6月22日投資設立上海快徵裝飾設計有限公司，本公司持股比例51.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，本公司作為控股股東將控股子公司上海快徵裝飾設計有限公司納入合併範圍。

(六) 其他

無。

八、在其他主體中的權益

在子公司中的權益

1. 本公司的構成

子公司全稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		表決權 比例 (%)	取得方式
				直接	間接		
上海達潤工匠投資管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海瑋沃投資管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快長創客空間管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
上海快韻企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快銘企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
北京快易天地企業管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
上海快卓公寓管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快也企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海嵐孜網絡科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	外部購買
上海快沁企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快微裝飾設計有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立

2. 重要非全資子公司

無。

九、關聯方關係及其交易

(一) 關聯方的認定標準：

一方控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，以及兩方或兩方以上同受一方控制、共同控制或重大影響的，構成關聯方。

(二) 本公司的母公司有關信息

無。

(三) 本公司的子公司情況

本公司子公司的情況詳見附註八。

(四) 本公司的合營和聯營企業情況

無。

(五) 本公司的其他關聯方情況

其他關聯方名稱

其他關聯方與本公司關係

施豔	公司董事長
王輔晗	公司董事、總經理
段曉茹	公司董事、董事會秘書
羊澄	公司董事、副總經理
黃敬軒	公司監事會主席
王建鋒	公司董事
沈光明	公司監事
姚愛軍	公司監事
徐竑	公司財務總監
沈洋	公司股東、實際控制人直系親屬
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	共同控制人王輔晗對外投資並控股的公司
上海星茂建築裝飾工程有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
上海銘璐家具有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
天萊建設(上海)有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司

(六) 關聯方交易

1. 購銷商品、提供和接受勞務的關聯交易

(1) 採購商品/接受勞務情況表

關聯方	關聯交易內容	本期發生額	上期發生額
天萊建設(上海)有限公司	工程分包	3,864,350.00	

(2) 出售商品/提供勞務情況表

無。

2. 關聯受托管理/承包及委託管理/出包情況

無。

3. 關聯租賃情況

無。

4. 關聯擔保情況

擔保方	被擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否已經履行完畢
施豔、王輔晗、 王建鋒、應文、 夏薇	上海快易名商企業 發展股份有限公司	13,000,000.00	2017-6-14	2020-6-13	是
施豔、王輔晗、 應文	上海快易名商企業 發展股份有限公司	2,000,000.00	2018-9-28	2020-9-27	是
施豔、王輔晗、 應文	上海快易名商企業 發展股份有限公司	3,000,000.00	2018-9-27	2020-9-26	是
施豔、王輔晗、 應文	上海快易名商企業 發展股份有限公司	3,000,000.00	2019-12-12	2021-12-11	否
施豔、王輔晗、 王建鋒、張博偉	上海快易名商企業 發展股份有限公司	4,300,000.00	2018-10-24	2020-10-24	否
施豔、王輔晗、 應文、王建鋒、 夏薇	上海快易名商企業 發展股份有限公司	5,000,000.00	2019-12-11	2021-12-10	否
王輔晗、張博偉、 金曉鋒	上海快易名商企業 發展股份有限公司	17,000,000.00	2018-11-7	2019-11-6	否

根據「申港－快易名商商業物業信託受益權資產支持專項計劃」提供的擔保措施，擔保公司為優先級資產支持證券的8,000萬本息償還提供保證擔保，反擔保方式為：(1)浦東新區芳甸路333弄21號1201室住宅第一順位抵押反擔保；(2)公司股東施豔、王輔晗(含配偶)、王建鋒提供全額連帶責任保證反擔保；(3)公司股東施豔、王輔晗、王建鋒提供持有的81%公司股權質押反擔保；(4)張博偉提供債務金融的5%比例的連帶責任保證反擔保。

5. 關聯方資金拆借

無。

6. 關聯方資產轉讓、債務重組情況

無。

7. 關鍵管理人員薪酬

項目	本期發生額	上期發生額
關鍵管理人員報酬	1,218,750.00	1,077,831.75

8. 其他關聯交易

無。

(七) 關聯方應收應付款項

無。

(八) 關聯方承諾事項

本公司於2018年11月16日以人民幣0.00元的價格自自然人股東華永紅處購買上海嵐孜網絡科技有限公司100%股權，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2027年2月16日；

本公司於2018年11月6日將子公司上海快韻企業管理有限公司的100%股權以人民幣0.00元的價格轉讓給本公司的子公司北京快易天地企業管理有限公司，截止到2018年12月31日北京快易天地企業管理有限公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2038年8月22日；

本公司於2018年5月15日投資設立上海快也企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2048年4月17日；

本公司於2018年5月25日投資設立上海快沁企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2048年4月17日；

本公司於2018年6月22日投資設立上海快徽裝飾設計有限公司，本公司持股比例51.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2043年4月19日。

(九) 其他

無。

十、 股份支付

本公司報告期內無需要披露的股份支付事項。

十一、 承諾及或有事項

本公司於2018年11月16日以人民幣0.00元的價格自自然人股東華永紅處購買上海嵐孜網絡科技有限公司100%股權，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2027年2月16日。

本公司於2018年11月6日將子公司上海快韻企業管理有限公司的100%股權以人民幣0.00元的價格轉讓給本公司的子公司北京快易天地企業管理有限公司，截止到2018年12月31日北京快易天地企業管理有限公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2038年8月22日。

本公司於2018年5月15日投資設立上海快也企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2048年4月17日。

本公司於2018年5月25日投資設立上海快沁企業管理有限公司，本公司持股比例100.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2048年4月17日。

本公司於2018年6月22日投資設立上海快徵裝飾設計有限公司，本公司持股比例51.00%，截止到2018年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2043年4月19日。

十二、資產負債表日後事項

(一) 重要的非調整事項

根據2018年11月30日公司與債權人簽訂的《上海快易名商企業發展股份有限公司債轉股增資擴股協議》和修改後的章程的規定，截至2019年1月2日，公司掛賬的其他應付款—北京大苑天地房地產經紀有限公司的餘額為人民幣10,000,000.00元、其他應付款—上海惠番企業管理中心(有限合夥)的餘額為人民幣11,000,000.00元、其他應付款—施偉的餘額為人民幣14,000,000.00元，三項債權合計為35,000,000.00元。北京大苑天地房地產經紀有限責任公司認購股票1,428,571.00股，認繳金額為人民幣9,999,997.00元；上海惠番企業管理中心(有限合夥)認購股票1,571,428.00股，認繳金額為人民幣10,999,996.00元；施偉認購股票2,000,000.00股，認繳金額為人民幣14,000,000.00元，合計新增的註冊資本為人民幣4,999,999.00元，出資方式均以持有本公司的債權作價出資。剩餘債權不足認購本公司發行的1股新股，由本公司無息退還給債權方。該債轉股事項業經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)於2019年1月14日出具I3R35號驗資報告。

(二) 利潤分配情況

無。

(三) 銷售退回

無。

(四) 其他

本公司承租上海社科院持有的位於上海市黃浦區順昌路622號房屋(下稱「租賃房屋」)，出租方上海社科資產經營管理有限責任公司，房屋租賃期自2011年10月21日起至2018年10月20日止，租賃面積合計6,530.30平方米。2018年10月20日，前述租賃合同到期，公司向上海社科資產經營管理有限責任公司交還租賃房屋，經雙方協商押金83萬元直接轉為租金。另外，根據公司與租賃房屋下游租戶簽署的《上海市房屋轉租合同》的租約也均同時到期。其中下游三家租戶天津銀行行股份有限公司上海分行、上海黃浦區艾蓓兒英語培訓學校、上海萬安醫院投資管理有限公司在租約到期後未及時搬離，經反覆催告無果，導致上海社科資產經營管理有限責任公司訴至法院。2018年11月28日，上海社科資產經營管理有限責任公司以拖欠到期租金以及未向原告交還全部租賃房屋為由對公司以及下游三家租戶天津銀行行股份有限公司上海分行、上海黃浦區艾蓓兒英語培訓學校、上海萬安醫院投資管理有限公司為被告向上海市黃浦區人民法院提起訴訟。

後經法院調解，為明確法律關係，上海社科資產經營管理有限責任公司更改訴訟狀，向本公司一方提起訴訟。同時本公司擬向法院起訴下游三家租戶天津銀行行股份有限公司上海分行、上海黃浦區艾蓓兒英語培訓學校、上海萬安醫院投資管理有限公司。

截至2019年4月19日，本案尚未進入第一次審理階段。

十三、其他重要事項

(一) 債務重組

本公司報告期內無需要披露的債務重組。

(二) 資產置換

(1) 非貨幣性資產交換

本公司報告期內無需要披露的非貨幣性資產交換。

(2) 其他資產置換

本公司報告期內無需要披露的其他資產置換。

(三) 年金計劃

無。

(四) 終止經營

無。

(五) 借款費用

- (1) 當期資本化的借款費用金額108,445.37元。
- (2) 當期用於計算確定借款費用資本化金額的資本化率5.90%。

(六) 外幣折算

報告期內無需要披露的外幣折算。

(七) 租賃

經營租賃承租人最低租賃付款額情況

剩餘租賃期	最低租賃 收款額
1年以內(含1年)	23,892,285.18
1年以上2年以內(含2年)	19,915,325.50
2年以上3年以內(含3年)	20,356,750.30
3年以上	<u>74,446,654.77</u>
合計	<u><u>138,611,015.75</u></u>

(八) 其他

根據公司2018年5月17日召開的2018年第二次臨時股東大會決議公告，公司計劃發起名稱為「申港一快易名商商業物業信託受益權資產支持專項計劃(以計劃成立時名稱為準)」的專項信託計劃，發行總規模不超過1.2億元人民幣，貸款人為西藏信託股份有限公司，截至審計報告日前尚未實施完畢。

十四、母公司財務報表項目註釋

(一) 應收票據及應收賬款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應收賬款	<u>116,873.77</u>	<u>244,964.83</u>
合計	<u><u>116,873.77</u></u>	<u><u>244,964.83</u></u>

2. 應收賬款

(1) 應收賬款分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計 提壞賬準備的應收賬款					
按信用風險特徵組合計 提壞賬準備的應收賬款	124,403.56	100.00	7,529.79	6.05	116,873.77
單項金額不重大但單獨計 提壞賬準備的應收賬款					
合計	<u>124,403.56</u>	<u>100</u>	<u>7,529.79</u>		<u>116,873.77</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計 提壞賬準備的應收賬款					
按信用風險特徵組合計 提壞賬準備的應收賬款	263,643.43	100.00	18,678.60	7.08	244,964.83
單項金額不重大但單獨計 提壞賬準備的應收賬款					
合計	<u>263,643.43</u>	<u>100</u>	<u>18,678.60</u>		<u>244,964.83</u>

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款

賬齡	應收賬款	期末餘額 壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	98,211.23	4,910.56	5.00
1-2年(含2年)	<u>26,192.33</u>	<u>2,619.23</u>	10.00
合計	<u>124,403.56</u>	<u>7,529.79</u>	

(續上表)

賬齡	應收賬款	期初餘額 壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	153,714.81	7,685.74	5.00
1-2年(含2年)	<u>109,928.62</u>	<u>10,992.86</u>	10.00
合計	<u>263,643.43</u>	<u>18,678.60</u>	

(2) 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	本期發生額
本期計提應收賬款壞賬準備	-11,148.81
本期收回或轉回的應收賬款壞賬準備	
本期無壞賬準備轉回或收回金額重要的情況。	

(3) 本期實際核銷的應收賬款情況

無。

(二) 其他應收款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	40,021.03	
其他應收款	<u>25,188,790.73</u>	<u>2,993,444.30</u>
合計	<u>25,228,811.76</u>	<u>2,993,444.30</u>

2. 應收利息

(1) 應收利息分類

項目	期末餘額	期初餘額
關聯方資金拆借利息	40,021.03	
合計	40,021.03	

(2) 重要的逾期利息

無。

3. 其他應收款

(1) 其他應收款分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計					
提壞賬準備的其他應收款	3,294,200.00	12.80	164,710.00	5.00	3,129,490.00
按信用風險特徵組合計					
提壞賬準備的其他					
應收款	22,381,287.65	86.93	387,869.42		21,993,418.23
1.賬齡組合	7,514,349.48	29.19	387,869.42	5.16	7,126,480.06
2.關聯方組合	14,866,938.17	57.74			14,866,938.17
單項金額不重大但單獨計					
提壞賬準備的其他應收款	69,350.00	0.27	3,467.50	5.00	65,882.50
合計	25,744,837.65	100	556,046.92		25,188,790.73

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計 提壞賬準備的其他 應收款	2,943,550.00	93.46	147,177.50	5.00	2,796,372.50
按信用風險特徵組合計 提壞賬準備的其他 應收款	<u>205,965.35</u>	<u>6.54</u>	<u>8,893.55</u>		<u>197,071.80</u>
1.賬齡組合	38,632.10	1.23	8,893.55	23.02	29,738.55
2.關聯方組合	167,333.25	5.31			167,333.25
單項金額不重大但單獨計 提壞賬準備的其他 應收款	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>
合計	<u><u>3,149,515.35</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>156,071.05</u></u>		<u><u>2,993,444.30</u></u>

期末單項金額重大並單項計提壞賬準備的其他應收款

其他應收款(按單位)	其他應收款	期末餘額		計提理由
		壞賬準備	計提比例 (%)	
上海新徐匯(集團)有限公司	1,250,000.00	62,500.00	5.00	房租押金， 預計可收回
中國圖書進出口上海公司	525,000.00	26,250.00	5.00	房租押金， 預計可收回
上海建嶺工貿實業有限公司	1,519,200.00	75,960.00	5.00	房租押金， 預計可收回
合計	<u><u>3,294,200.00</u></u>	<u><u>164,710.00</u></u>		

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款

賬齡	其他應收款	期末餘額 壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	7,492,326.38	374,616.32	5.00
1-2年(含2年)	2,800.00	280.00	10.00
2-3年(含3年)	12,500.00	6,250.00	50.00
3年以上	6,723.10	6,723.10	100.00
合計	<u>7,514,349.48</u>	<u>387,869.42</u>	

(續上表)

賬齡	期末餘額	期初餘額 壞賬準備 期末餘額	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	16,409.00	820.45	5.00
1年-2年(含2年)	13,500.00	1,350.00	10.00
2年-3年(含3年)	4,000.00	2,000.00	50.00
3年以上	4,723.10	4,723.10	100.00
合計	<u>38,632.10</u>	<u>8,893.55</u>	

(2) 按款項性質分類情況

款項性質	期末 賬面餘額	期初 賬面餘額
房屋押金及保證金	10,807,373.10	2,950,273.10
往來款	15,389,164.55	167,333.25
備用金	48,300.00	31,909.00
合計	<u>26,244,837.65</u>	<u>3,149,515.35</u>

(3) 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	本期發生額
本期計提其他應收款壞賬準備	399,975.87
本期收回或轉回的其他應收款壞賬準備	

本期無壞賬準備轉回或收回金額重要的情況。

- (4) 本期無實際核銷的其他應收款情況
- (5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他 應收款總額 的比例 (%)	壞賬準備 期末餘額
上海快韻企業管理有限公司	往來款	10,519,372.12	1年以內	40.08	
上海貌顯商務諮詢中心	項目保證金	5,000,000.00	1年以內	19.05	250,000.00
北京鴻韻順房地產經紀有限公司	項目保證金	2,400,000.00	1年以內	9.15	120,000.00
上海快銘企業管理有限公司	往來款	2,040,000.00	1年以內	7.77	
上海建嶺工貿實業有限公司	押金	1,519,200.00	2-3年	5.79	75,960.00
合計		<u>21,478,572.12</u>		<u>81.84</u>	<u>445,960.00</u>

(三) 長期股權投資

項目	期末餘額		期初餘額	
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額
對子公司投資	<u>30,150,000.00</u>	<u> </u>	<u>30,150,000.00</u>	<u>2,620,000.00</u>
合計	<u>30,150,000.00</u>	<u> </u>	<u>30,150,000.00</u>	<u>2,620,000.00</u>

1. 對子公司投資

被投資單位	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	本期計提 減值準備	減值準備 期末餘額
上海瑋沃投資管理有限公司	600,000.00			600,000.00		
上海達潤工匠投資管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海快長創客空間管理有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		
上海快銘企業管理有限公司		1,530,000.00		1,530,000.00		
北京快易天地企業管理有限公司		25,500,000.00		25,500,000.00		
上海快卓公寓管理有限公司		500,000.00		500,000.00		
上海快也企業管理有限公司						
上海嵐孜網絡科技有限公司						
上海快顏企業管理有限公司						
上海快沁企業管理有限公司						
上海快徵裝飾設計有限公司						
合計	<u>2,620,000.00</u>	<u>27,530,000.00</u>		<u>30,150,000.00</u>		

(四) 營業收入、營業成本

項目	本期發生額	上期發生額
主營業務收入	<u>58,411,389.74</u>	<u>47,663,757.76</u>
合計	<u><u>58,411,389.74</u></u>	<u><u>47,663,757.76</u></u>
主營業務成本	<u>48,246,934.18</u>	<u>39,097,822.34</u>
合計	<u><u>48,246,934.18</u></u>	<u><u>39,097,822.34</u></u>

十五、補充資料

(一) 按照證監會《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號—非經常性損益》的要求，報告期非經常性損益情況

報告期非經常性損益明細

非經常性損益明細	金額	說明
(1)非流動性資產處置損益	-308,177.60	
(2)越權審批或無正式批准文件的稅收返還、減免		
(3)計入當期損益的政府補助(與企業業務密切相關，按照國家統一標準定額或定量享受的政府補助除外)	362,396.00	
(4)計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費		
(5)企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值產生的收益		
(6)非貨幣性資產交換損益		
(7)委託他人投資或管理資產的損益		
(8)因不可抗力因素，如遭受自然災害而計提的各項資產減值準備		
(9)債務重組損益		
(10)企業重組費用，如安置職工的支出、整合費用等		
(11)交易價格顯失公允的交易產生的超過公允價值部分的損益		
(12)同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益		

非經常性損益明細	金額	說明
(13)與公司正常經營業務無關的或有事項產生的損益		
(14)除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外，持有交易性金融資產、交易性金融負債產生的公允價值變動損益，以及處置交易性金融資產、交易性金融負債和可供出售金融資產取得的投資收益		
(15)單獨進行減值測試的應收款項減值準備轉回		
(16)對外委託貸款取得的損益		
(17)採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益		
(18)根據稅收、會計等法律、法規的要求對當期損益進行一次性調整對當期損益的影響		
(19)受托經營取得的托管費收入		
(20)除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-10,898.93	
(21)其他符合非經常性損益定義的損益項目		
非經常性損益合計	43,319.47	
減：所得稅影響金額	10,829.87	
扣除所得稅影響後的非經常性損益	32,489.60	
其中：歸屬於母公司所有者的非經常性損益	32,489.60	
歸屬於少數股東的非經常性損益		

(二) 淨資產收益率和每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產收益率 (%)	每股收益	
		基本 每股收益	稀釋 每股收益
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	10.54	0.07	0.07
扣除非經常性損益後歸屬於公司 普通股股東的淨利潤	10.08	0.07	0.07

2. 上海快易名商截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

審計意見	無保留意見
審計報告編號	天職業字[2020]19071號
審計機構名稱	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
審計機構地址	上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈13層
審計報告日期	2020年4月25日
註冊會計師姓名	曾莉、劉華凱

審計報告正文：

審計報告

天職業字[2020]19071號

上海快易名商企業發展股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計了上海快易名商企業發展股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)財務報表，包括2019年12月31日的合併及母公司資產負債表，2019年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表以及財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了貴公司2019年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2019年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於貴公司，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、其他信息

貴公司管理層(以下簡稱「管理層」)對其他信息負責。其他信息包括2019年「年報」中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對合併財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

四、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估貴公司的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非計劃進行清算、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督貴公司的財務報告過程。

五、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對貴公司持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致貴公司不能持續經營。

- (5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就貴公司中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

一、財務報表

(一) 合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年 12月31日	2019年 1月1日
流動資產：			
貨幣資金	六、(一)	11,760,892.66	14,491,375.68
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		-	
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	六、(二)	732,189.56	116,873.77
應收款項融資			
預付款項	六、(三)	4,350,517.31	3,357,237.79
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	六、(四)	28,766,996.00	19,904,335.48
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨		0	0
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產	六、(五)	<u>3,994,238.48</u>	<u>2,086,333.33</u>
流動資產合計		<u>49,604,834.01</u>	<u>39,956,156.05</u>

項目	附註	2019年 12月31日	2019年 1月1日
非流動資產：			
發放貸款及墊款			
債權投資			
可供出售金融資產		-	
其他債權投資			
持有至到期投資		-	
長期應收款	六、(六)	200,000.00	
長期股權投資		0	0
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產	六、(七)	1,471,429.92	1,422,279.11
在建工程	六、(八)	55,514,653.94	44,395,845.97
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產			
無形資產	六、(九)	373,684.17	11,775.43
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	六、(十)	92,716,396.61	29,320,834.47
遞延所得稅資產	六、(十一)	463,565.04	489,530.30
其他非流動資產	六、(十二)	1,456,214.75	4,863,774.44
非流動資產合計		<u>152,195,944.43</u>	<u>80,504,039.72</u>
資產總計		<u>201,800,778.44</u>	<u>120,460,195.77</u>

項目	附註	2019年 12月31日	2019年 1月1日
流動負債：			
短期借款	六、(十三)	4,160,000.00	7,160,000.00
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		-	
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款	六、(十四)	9,898,953.33	9,478,425.58
預收款項	六、(十五)	6,876,938.61	1,601,277.27
合同負債			
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬	六、(十六)		
應交稅費	六、(十七)	766,919.46	532,558.74
其他應付款	六、(十八)	55,884,049.33	67,118,367.65
其中：應付利息		173,179.31	44,935.33
應付股利			
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債	六、(十九)	5,970,000.04	
其他流動負債			
流動負債合計		83,556,860.77	85,890,629.24

項目	附註	2019年 12月31日	2019年 1月1日
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款	六、(二十)	36,000,000.00	0
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債			
長期應付款	六、(二十一)	1,356,666.60	
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		<u>37,356,666.60</u>	<u> </u>
負債合計		<u>120,913,527.37</u>	<u>85,890,629.24</u>

項目	附註	2019年 12月31日	2019年 1月1日
所有者權益(或股東權益)：			
股本	六、(二十二)	14,999,999.00	10,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	六、(二十三)	29,731,126.08	
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	六、(二十四)	169,608.07	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤	六、(二十五)	-1,413,259.45	-2,738,805.20
歸屬於母公司所有者權益合計		43,487,473.70	7,430,802.87
少數股東權益		37,399,777.37	27,138,763.66
所有者權益合計		<u>80,887,251.07</u>	<u>34,569,566.53</u>
負債和所有者權益總計		<u>201,800,778.44</u>	<u>120,460,195.77</u>

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(二) 母公司資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
流動資產：			
貨幣資金		1,565,725.77	11,224,147.61
交易性金融資產			
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		-	
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	十四、(一)	7,733.14	116,873.77
應收款項融資			
預付款項		1,314,708.68	2,688,779.12
其他應收款	十四、(二)	82,108,921.59	25,228,811.76
其中：應收利息	十四、(二)	3,158,901.99	40,021.03
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨			
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		84,997,089.18	39,258,612.26

項目	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
非流動資產：			
債權投資			
可供出售金融資產		-	
其他債權投資			
持有至到期投資		-	
長期應收款		200,000.00	
長期股權投資	十四、(三)	40,350,000.00	30,150,000.00
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產		995,225.76	1,073,758.66
在建工程		3,154,647.45	454,803.95
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產			
無形資產		363,762.70	
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		17,700,712.00	23,195,123.96
遞延所得稅資產		343,438.14	450,232.44
其他非流動資產			
非流動資產合計		<u>63,107,786.05</u>	<u>55,323,919.01</u>
資產總計		<u>148,104,875.23</u>	<u>94,582,531.27</u>

項目	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
流動負債：			
短期借款		2,200,000.00	5,200,000.00
交易性金融負債			
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		-	
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		5,539,811.19	5,508,988.41
預收款項		1,876,715.01	1,134,302.74
賣出回購金融資產款			
應付職工薪酬			
應交稅費		257,648.14	515,494.40
其他應付款		50,545,593.97	72,959,246.38
其中：應付利息		168,912.22	41,741.67
應付股利			
合同負債			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		5,970,000.04	
其他流動負債			
流動負債合計		<u>66,389,768.35</u>	<u>85,318,031.93</u>

項目	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
非流動負債：			
長期借款		36,000,000.00	
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債			
長期應付款		1,356,666.60	
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
		_____	_____
非流動負債合計		<u>37,356,666.60</u>	<u> </u>
負債合計		<u>103,746,434.95</u>	<u>85,318,031.93</u>

項目	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
所有者權益：			
股本		14,999,999.00	10,000,000.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		29,765,283.43	34,157.35
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		169,608.07	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤		<u>-576,450.22</u>	<u>-939,266.08</u>
所有者權益合計		<u>44,358,440.28</u>	<u>9,264,499.34</u>
負債和所有者權益合計		<u>148,104,875.23</u>	<u>94,582,531.27</u>

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竝

(三) 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年	2018年
一、營業總收入		68,391,339.33	54,942,826.77
其中：營業收入	六、(二十六)	68,391,339.33	54,942,826.77
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		66,833,973.30	52,490,407.96
其中：營業成本	六、(二十六)	58,565,744.61	43,637,162.95
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	六、(二十七)	220,653.45	293,854.57
銷售費用	六、(二十八)	21,931.40	26,487.61
管理費用	六、(二十九)	6,910,688.20	7,303,618.26
研發費用			
財務費用	六、(三十)	1,114,955.64	1,229,284.57
其中：利息費用	六、(三十)	1,482,807.83	1,279,187.14
利息收入	六、(三十)	416,811.47	84,624.57
加：其他收益	六、(三十一)	1,492,538.99	341,973.10
投資收益(損失以「-」號填列)			
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益			
以攤餘成本計量的金 融資產終止確認收 益(損失以「-」號填 列)			

項目	附註	2019年	2018年
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)			
信用減值損失(損失以「-」號填列)	六、(三十二)	-510,083.37	
資產減值損失(損失以「-」號填列)	六、(三十三)		-893,166.97
資產處置收益(損失以「-」號填列)			
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		2,539,821.65	1,901,224.94
加：營業外收入	六、(三十四)	178,719.41	32,619.77
減：營業外支出	六、(三十五)	511,345.40	331,273.40
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		2,207,195.66	1,602,571.31
減：所得稅費用	六、(三十六)	420,636.20	836,312.49
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		1,786,559.46	766,258.82
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤			
(一)按經營持續性分類：		-	-
1.持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		1,786,559.46	766,258.82
2.終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類：		-	-
1.少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		461,013.71	22,547.72
2.歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		1,325,545.75	743,711.10

項目	附註	2019年	2018年
六、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額			
1.不能重分類進損益的其他綜合收益			
(1)重新計量設定受益計劃變動額			
(2)權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
(3)其他權益工具投資公允價值變動			
(4)企業自身信用風險公允價值變動			
(5)其他			
2.將重分類進損益的其他綜合收益			
(1)權益法下可轉損益的其他綜合收益			
(2)其他債權投資公允價值變動			
(3)可供出售金融資產公允價值變動損益		-	
(4)金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
(5)持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益			-

項目	附註	2019年	2018年
(6)其他債權投資信用減值準備			
(7)現金流量套期儲備			
(8)外幣財務報表折算差額			
(9)其他			
(二)歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			
七、綜合收益總額		1,786,559.46	766,258.82
(一)歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		1,325,545.75	743,711.10
(二)歸屬於少數股東的綜合收益總額		461,013.71	22,547.72
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	十五、(二)	0.09	0.07
(二)稀釋每股收益(元/股)	十五、(二)	0.09	0.07

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竝

(四) 母公司利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年	2018年
一、營業收入	十四、(四)	38,262,591.32	58,411,389.74
減：營業成本	十四、(四)	32,882,218.97	48,246,934.18
税金及附加		180,672.67	251,410.26
銷售費用			
管理費用		4,887,554.87	6,473,108.16
研發費用			
財務費用		299,769.24	1,172,132.38
其中：利息費用		342,962.88	1,043,516.78
利息收入		385,603.67	75,944.47
加：其他收益		492,340.23	303,000.00
投資收益(損失以「-」號填列)			

項目	附註	2019年	2018年
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益			
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益(損失以「-」號填列)			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)			
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-209,367.60	
資產減值損失(損失以「-」號填列)			-388,827.06
資產處置收益(損失以「-」號填列)			

項目	附註	2019年	2018年
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		295,348.20	2,181,977.70
加：營業外收入		174,261.96	12,196.87
減：營業外支出			331,273.40
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		469,610.16	1,862,901.17
減：所得稅費用		106,794.30	569,193.24
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		362,815.86	1,293,707.93
(一)持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		362,815.86	1,293,707.93
(二)終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
五、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益			
1.重新計量設定受益計劃變動額			
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3.其他權益工具投資公允價值變動			
4.企業自身信用風險公允價值變動			
5.其他			

項目	附註	2019年	2018年
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益			
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 可供出售金融資產公允價值變動損益		-	
4. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
5. 持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益		-	
6. 其他債權投資信用減值準備			
7. 現金流量套期儲備			
8. 外幣財務報表折算差額			
9. 其他			
六、綜合收益總額		362,815.86	1,293,707.93
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀釋每股收益(元/股)			

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(五) 合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年	2018年
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		79,174,134.74	70,175,687.75
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產淨增加額		-	
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	六、(三十七)	111,347,214.83	40,174,013.10
經營活動現金流入小計		<u>190,521,349.57</u>	<u>110,349,700.85</u>

項目	附註	2019年	2018年
購買商品、接受勞務支付的現金		51,077,637.28	49,829,095.63
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
為交易目的而持有的金融資產淨增加額			
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		8,820,508.63	7,117,238.06
支付的各項稅費		2,078,257.43	2,499,653.42
支付其他與經營活動有關的現金：	六、(三十七)	<u>66,458,102.33</u>	<u>21,403,669.13</u>
經營活動現金流出小計		<u>128,434,505.67</u>	<u>80,849,656.24</u>
經營活動產生的現金流量淨額	六、(三十八)	<u>62,086,843.90</u>	<u>29,500,044.61</u>

項目	附註	2019年	2018年
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額		15.00	25,340.00
處置子公司及其他營業單位收到 的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金 六、(三十七)		<u>5,000,000.00</u>	<u> </u>
投資活動現金流入小計		<u>5,000,015.00</u>	<u>25,340.00</u>
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金		76,015,920.39	41,027,247.32
投資支付的現金			
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付 的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金 六、(三十七)		<u>15,000,000.00</u>	<u> </u>
投資活動現金流出小計		<u>91,015,920.39</u>	<u>41,027,247.32</u>
投資活動產生的現金流量淨額		<u>-86,015,905.39</u>	<u>-41,001,907.32</u>

項目	附註	2019年	2018年
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		9,800,000.00	25,970,000.00
其中：子公司吸收少數股東 投資收到的現金		9,800,000.00	25,970,000.00
取得借款收到的現金		57,200,000.00	19,160,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的 現金	六、(三十七)	<u>35,620,000.00</u>	<u> </u>
籌資活動現金流入小計		<u>102,620,000.00</u>	<u>45,130,000.00</u>
償還債務支付的現金		20,200,000.00	29,000,000.00
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金		3,881,421.53	1,341,703.86
其中：子公司支付給少數 股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的 現金	六、(三十七)	<u>57,340,000.00</u>	<u> </u>
籌資活動現金流出小計		<u>81,421,421.53</u>	<u>30,341,703.86</u>
籌資活動產生的現金流量淨額		<u>21,198,578.47</u>	<u>14,788,296.14</u>

項目	附註	2019年	2018年
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額	六、(三十八)	-2,730,483.02	3,286,433.43
加：期初現金及現金等價物餘額	六、(三十八)	14,491,375.68	11,204,942.25
六、期末現金及現金等價物餘額	六、(三十八)	<u>11,760,892.66</u>	<u>14,491,375.68</u>

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(六) 母公司現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2019年	2018年
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		41,142,674.71	61,223,534.28
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		<u>52,375,081.92</u>	<u>57,686,182.60</u>
經營活動現金流入小計		<u>93,517,756.63</u>	<u>118,909,716.88</u>
購買商品、接受勞務支付的現金		24,889,419.38	42,635,361.09
支付給職工以及為職工支付的現金		3,025,041.43	4,924,685.37
支付的各项稅費		1,761,933.52	2,402,912.04
支付其他與經營活動有關的現金		<u>42,423,799.70</u>	<u>26,066,756.70</u>
經營活動現金流出小計		<u>72,100,194.03</u>	<u>76,029,715.20</u>
經營活動產生的現金流量淨額		<u>21,417,562.60</u>	<u>42,880,001.68</u>

項目	附註	2019年	2018年
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額			25,340.00
處置子公司及其他營業單位收到 的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金		5,419,391.04	
投資活動現金流入小計		<u>5,419,391.04</u>	<u>25,340.00</u>
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金		3,400,403.85	1,308,302.79
投資支付的現金		10,200,000.00	27,530,000.00
取得子公司及其他營業單位支付 的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金		20,419,391.04	
投資活動現金流出小計		<u>34,019,794.89</u>	<u>28,838,302.79</u>
投資活動產生的現金流量淨額		<u>-28,600,403.85</u>	<u>-28,812,962.79</u>

項目	附註	2019年	2018年
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
取得借款收到的現金		57,200,000.00	17,200,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		<u>20,620,000.00</u>	<u> </u>
籌資活動現金流入小計		<u>77,820,000.00</u>	<u>17,200,000.00</u>
償還債務支付的現金		20,200,000.00	29,000,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		2,755,580.59	1,329,248.19
支付其他與籌資活動有關的現金		<u>57,340,000.00</u>	<u> </u>
籌資活動現金流出小計		<u>80,295,580.59</u>	<u>30,329,248.19</u>
籌資活動產生的現金流量淨額		<u>-2,475,580.59</u>	<u>-13,129,248.19</u>
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額		-9,658,421.84	937,790.70
加：期初現金及現金等價物餘額		11,224,147.61	10,286,356.91
六、期末現金及現金等價物餘額		<u>1,565,725.77</u>	<u>11,224,147.61</u>

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(七) 合併股東權益變動表

單位：人民幣元

項目	2019年											
	歸屬於母公司所有者權益					其他綜合			少數股東	權益	權益合計	
	股本	其他權益工具	資本公積	減：庫存股	收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備				未分配利潤
		優先股	永續債	其他								
一、上年期末餘額	10,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
同一控制下企業合併												
其他												
二、本年期初餘額	10,000,000.00											
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	4,999,999.00											
(一)綜合收益總額												
(二)所有者投入和減少資本	4,999,999.00											
1.股東投入的普通股	4,999,999.00											
2.其他權益工具持有者投入												
資本												
3.股份支付計入所有者權益的金額												
4.其他												

項目	2019年										
	歸屬於母公司所有者權益										
	股本	其他權益工具 優先股	資本公積 其他	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	少數股東 權益	所有者 權益合計
(三)利潤分配											
1.提取盈餘公積											
2.提取一般風險準備											
3.對所有者(或股東)的分配											
4.其他											
(四)所有者權益內部結轉											
1.資本公積轉增資本(或股本)											
2.盈餘公積轉增資本(或股本)											
3.盈餘公積彌補虧損											
4.設定受益計劃變動額結轉 留存收益											
5.其他綜合收益結轉留存收益											
6.其他											
(五)專項儲備											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本年期末總額	14,999,999.00		29,731,126.08				169,608.07		-1,413,259.45	37,399,777.37	80,887,251.07

2018年

歸屬於母公司所有者權益

項目	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	少數股東 權益	所有者 權益合計
	一、上年期末餘額	10,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	169,608.07	-3,482,516.30	0	1,146,215.94
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
同一控制下企業合併													
其他													
二、本年期初餘額	10,000,000.00								169,608.07	-3,482,516.30		1,146,215.94	7,833,307.71
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)													
(一)綜合收益總額													
(二)所有者投入和減少資本													
1.股東投入的普通股													
2.其他權益工具持有者投入													
資本													
3.股份支付計入所有者權益的金額													
4.其他													
(三)利潤分配													
1.提取盈餘公積													
2.提取一般風險準備													
3.對所有者(或股東)的分配													
4.其他													

項目	2018年							所有者 權益合計				
	歸屬於母公司所有者權益											
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	少數股東 權益	
(四)所有者權益內部結轉												
1.資本公積轉增資本(或股本)												
2.盈餘公積轉增資本(或股本)												
3.盈餘公積彌補虧損												
4.設定受益計劃變動額結轉 留存收益												
5.其他綜合收益結轉留存收益												
6.其他												
(五)專項儲備												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本年期末餘額	10,000,000.00							169,608.07		-2,738,805.20	27,138,763.66	34,569,566.53

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

(八) 母公司股東權益變動表

附錄二

上海快易名商之財務資料

單位：人民幣元

項目	2019年											
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	所有者 權益合計
一、上年期末餘額	10,000,000.00	0	0	0	34,157.35	0	0	0	169,608.07	0	-939,266.08	9,264,499.34
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
其他												
二、本年期初餘額	10,000,000.00	0	0	0	34,157.35	0	0	0	169,608.07	0	-939,266.08	9,264,499.34
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	4,999,999.00				29,731,126.08						362,815.86	35,093,940.94
(一)綜合收益總額											362,815.86	362,815.86
(二)所有者投入和減少資本	4,999,999.00				29,731,126.08							34,731,125.08
1.股東投入的普通股	4,999,999.00				29,731,126.08							34,731,125.08
2.其他權益工具持有者投入資本												
3.股份支付計入所有者權益的金額												
4.其他												
(三)利潤分配												
1.提取盈餘公積												
2.提取一般風險準備												
3.對所有者(或股東)的分配												
4.其他												

項目	2019年								所有者 權益合計			
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備		盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤
(四)所有者權益內部結轉												
1.資本公積轉增資本(或股本)												
2.盈餘公積轉增資本(或股本)												
3.盈餘公積彌補虧損												
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益												
5.其他綜合收益結轉留存收益												
6.其他												
(五)專項儲備												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本年期末餘額	14,999,999.00				29,765,288.43				169,608.07		-576,450.22	44,358,440.28

2018年

項目	股本	其他權益工具		資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
		優先股	永續債								
一、上年期末餘額	10,000,000.00			34,157.35	0	0	0	169,608.07	0	-2,232,974.01	7,970,791.41
加：會計政策變更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差錯更正											
其他											
二、本年期初餘額	10,000,000.00			34,157.35	0	0	0	169,608.07	0	-2,232,974.01	7,970,791.41
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)											
(一)綜合收益總額											
(二)所有者投入和減少資本											
1.股東投入的普通股											
2.其他權益工具持有者投入資本											
3.股份支付計入所有者權益的金額											
4.其他											
(三)利潤分配											
1.提取盈餘公積											
2.提取一般風險準備											
3.對所有者(或股東)的分配											
4.其他											

2018年

項目	2018年						所有者權益合計
	股本	其他權益工具 優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積 減：庫存股	其他綜合 收益	
(四)所有者權益內部結轉							
1.資本公積轉增資本(或股本)							
2.盈餘公積轉增資本(或股本)							
3.盈餘公積彌補虧損							
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益							
5.其他綜合收益結轉留存收益							
6.其他							
(五)專項儲備							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六)其他							
四、本年期末餘額	10,000,000.00				34,157.35		169,608.07
							-99,266.08
							9,264,499.34

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
徐竑

2019年度財務報表附註

(除另有註明外，所有金額均以人民幣元為貨幣單位)

一、公司的基本情況

1. 公司註冊地、組織形式和總部地址

公司名稱：上海快易名商企業發展股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「公司」)

註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路1630號5幢2299室

註冊資本：人民幣1,499.9999萬元

統一社會信用代碼：913100007721258903

法定代表人：施豔

企業類型：股份有限公司(非上市、自然人投資或控股)

2. 歷史沿革

(1) 2005年2月25日公司成立

公司於2005年2月25日由王輔晗、周海出資設立，成立時名稱為上海泰和嘉投資管理有限公司，註冊資本為1,000.00萬元，均以現金出資，本次出資業經上海佳瑞會計師事務所有限公司驗證，並出具佳瑞驗字(2005)第21260號驗資報告。

公司於2005年2月在上海市工商行政管理局嘉定分局登記註冊，並領取了註冊號為3101142098281的《企業法人營業執照》。

公司設立時股東出資額及出資比例如下：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	9,500,000.00	現金	95.00
周海	500,000.00	現金	5.00
合計	10,000,000.00		100.00

(2) 2005年11月股權轉讓

2005年11月8日簽訂股權轉讓協議，王輔哈將95.00%的股權作價950.00萬轉讓給應文，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	9,500,000.00	現金	95.00
周海	<u>500,000.00</u>	現金	<u>5.00</u>
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(3) 2006年9月股權轉讓

2006年9月18日簽訂股權轉讓協議，周海將5.00%的股權以50.00萬轉讓給應文，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	<u>10,000,000.00</u>	現金	<u>100.00</u>
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(4) 2007年7月，公司變更名稱

2007年7月，經上海市工商行政管理局嘉定分局核准，公司名稱由上海泰和嘉投資管理有限公司變更為上海達潤投資管理有限公司。

(5) 2009年6月股權轉讓

2009年6月29日簽訂股權轉讓協議，應文將40.00%股權作價400.00萬轉讓給沈海，將30.00%股權作價300.00萬轉讓給王建鋒，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	3,000,000.00	現金	30.00
沈海	4,000,000.00	現金	40.00
王建鋒	<u>3,000,000.00</u>	現金	<u>30.00</u>
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(6) 2010年12月股權轉讓

2010年12月7日，根據財產分割協議，沈海死亡後其名下40.00%股權轉讓給其妻施豔30.00%，其子沈洋10.00%，此次股權轉讓後股權結構為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
應文	3,000,000.00	現金	30.00
王建鋒	3,000,000.00	現金	30.00
施豔	3,000,000.00	現金	30.00
沈洋	1,000,000.00	現金	10.00
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(7) 2014年4月股權轉讓

2014年4月，根據股權轉讓協議，應文將其27.00%的股權轉讓王輔晗，應文將其3.00%的股權、施豔將其3.00%的股權、王建鋒將其3.00%的股權、沈洋將其1.00%的股權轉讓給上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)，此次股權轉讓後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	27.00
王建鋒	2,700,000.00	現金	27.00
施豔	2,700,000.00	現金	27.00
沈洋	900,000.00	現金	9.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	<u>1,000,000.00</u>	現金	<u>10.00</u>
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(8) 2014年4月22日增資

2014年4月22日本公司股東以現有股權比例增加出資780.00萬元，本次增資款全額計入資本公積，未增加實收資本。

(9) 2014年6月，公司變更名稱

2014年6月，經上海市工商行政管理局核准，公司名稱由上海達潤投資管理有限公司變更為上海快易名商企業發展股份有限公司。

(10) 2018年6月股權轉讓

2018年6月，施豔轉讓其持有的4.96%股權，此次股權轉讓後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	27.00
王劍鋒	2,700,000.00	現金	27.00
施豔	2,204,000.00	現金	22.04
沈洋	900,000.00	現金	9.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	現金	10.00
上海當現商務信息諮詢 有限公司	496,000.00	現金	4.96
合計	<u>10,000,000.00</u>		<u>100.00</u>

(11) 2019年1月2日增資

2019年1月2日完成增資，增加股本人民幣4,999,999.00元，出資方式均以持有公司的債權作價出資，此次債轉股後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	18.00
王劍鋒	2,700,000.00	現金	18.00
施豔	2,204,000.00	現金	14.69
沈洋	900,000.00	現金	6.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	現金	6.67
上海當現商務信息諮詢 有限公司	496,000.00	現金	3.31
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	1,428,571.00	債權	9.52
上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	1,571,428.00	債權	10.48
施偉	<u>2,000,000.00</u>	債權	<u>13.33</u>
合計	<u>14,999,999.00</u>		<u>100.00</u>

(12) 2019年6月股權轉讓

2019年6月，施偉將其持有的全部股份轉讓給其配偶劉璇控制的上海札遠企業管理合夥企業(有限合夥)，此次股權轉讓後股權結構變為：

股東姓名	出資額度	出資形式	出資比例 (%)
王輔晗	2,700,000.00	現金	18.00
王劍鋒	2,700,000.00	現金	18.00
施豔	2,204,000.00	現金	14.69
沈洋	900,000.00	現金	6.00
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	現金	6.67
上海當現商務信息諮詢 有限公司	496,000.00	現金	3.31
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	1,428,571.00	債權	9.52
上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	1,571,428.00	債權	10.48
上海札遠企業管理合夥企業 (有限合夥)	<u>2,000,000.00</u>	債權	<u>13.33</u>
合計	<u>14,999,999.00</u>		<u>100.00</u>

3. 經營範圍：投資管理，物業管理，企業管理，自有設備租賃(不得從事金融租賃)，會務服務，展覽展示服務，軟件開發。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]

營業期限：2005年2月25日至不約定期限

4. 本公司財務報告於2020年4月25日經公司董事會批准報出。

二、財務報表的編製基礎

(一) 編製基礎

本財務報表以公司持續經營假設為基礎，根據實際發生的交易事項，按照企業會計準則的有關規定，並基於以下所述重要會計政策、會計估計進行編製。

(二) 持續經營

經評估，本公司自報告期末起12個月內具備持續經營能力。

三、重要會計政策及會計估計

(一) 遵循企業會計準則的聲明

本公司基於上述編製基礎編製的財務報表符合財政部已頒佈的最新企業會計準則及其應用指南、解釋以及其他相關規定(統稱「企業會計準則」)的要求，真實完整地反映了公司的財務狀況、經營成果和現金流量等有關信息。

此外，本財務報告編製參照了證監會發佈的《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定》(2014年修訂)以及《關於上市公司執行新企業會計準則有關事項的通知》(會計部函[2018]453號)的列報和披露要求。

(二) 會計期間和經營週期

本公司的會計年度從公曆1月1日至12月31日止。

(三) 記賬本位幣

本公司採用人民幣作為記賬本位幣。

(四) 計量屬性在本期發生變化的報表項目及其本期採用的計量屬性

本公司採用的計量屬性包括歷史成本、重置成本、可變現淨值、現值和公允價值。

(五) 企業合併

1. 同一控制下企業合併的會計處理方法

本公司在一次交易取得或通過多次交易分步實現同一控制下企業合併，企業合併中取得的資產和負債，按照合併日被合併方在最終控制方合併財務報表中的賬面價值計量。本公司團取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值(或發行股份面值總額)的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

2. 非同一控制下企業合併的會計處理方法

本公司在購買日對合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；如果合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額，首先對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核，經覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益。

通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併，應按以下順序處理：

- (1) 調整長期股權投資初始投資成本。購買日之前持有股權採用權益法核算的，按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益；購買日之前持有的被購買方的股權涉及權益法核算下的其他綜合收益、其他所有者權益變動的，轉為購買日所屬當期收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。
- (2) 確認商譽(或計入當期損益的金額)。將第一步調整後長期股權投資初始投資成本與購買日應享有子公司可辨認淨資產公允價值份額比較，前者大於後者，差額確認為商譽；前者小於後者，差額計入當期損益。

通過多次交易分步處置股權至喪失對子公司控制權的情形

- (1) 判斷分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易是否屬於「一攬子交易」的原則

處置對子公司股權投資的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，通常表明應將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理：

- 1) 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
 - 2) 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
 - 3) 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
 - 4) 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。
- (2) 分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易屬於「一攬子交易」的會計處理方法

處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易屬於一攬子交易的，應當將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理；但是，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，在合併財務報表中應當確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的損益。

在合併財務報表中，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原子公司股權投資相關的其他綜合收益，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益。

- (3) 分步處置股權至喪失對子公司控制權過程中的各項交易不屬於「一攬子交易」的會計處理方法

處置對子公司的投資未喪失控制權的，合併財務報表中處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額計入資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本溢價不足沖減的，應當調整留存收益。

處置對子公司的投資喪失控制權的，在合併財務報表中，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益。

(六) 合併財務報表的編製方法

合併財務報表以母公司及其子公司的財務報表為基礎，根據其他有關資料，由本公司按照《企業會計準則第33號—合併財務報表》編製。

(七) 合營安排分類及共同經營會計處理方法

1. 合營安排的認定和分類

合營安排，是指一項由兩個或兩個以上的參與方共同控制的安排。合營安排具有下列特徵：(1)各參與方均受到該安排的約束；(2)兩個或兩個以上的參與方對該安排實施共同控制。任何一個參與方都不能夠單獨控制該安排，對該安排具有共同控制的任何一個參與方均能夠阻止其他參與方或參與方組合單獨控制該安排。

共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

合營安排分為共同經營和合營企業。共同經營，是指合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。合營企業，是指合營方僅對該安排的淨資產享有權利的合營安排。

2. 合營安排的會計處理

共同經營參與方應當確認其與共同經營中利益份額相關的下列項目，並按照相關企業會計準則的規定進行會計處理：(1)確認單獨所持有的資產，以及按其份額確認共同持有的資產；(2)確認單獨所承擔的負債，以及按其份額確認共同承擔的負債；(3)確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；(4)按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；(5)確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

合營企業參與方應當按照《企業會計準則第2號—長期股權投資》的規定對合營企業的投資進行會計處理。

(八) 現金及現金等價物的確定標準

現金流量表的現金指企業庫存現金及可以隨時用於支付的存款。現金等價物指持有的期限短(一般是指從購買日起三個月內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

(九) 外幣業務折算

外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率折算為人民幣金額。資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日即期匯率折算，因匯率不同而產生的匯兌差額，除與購建符合資本化條件資產有關的外幣專門借款本金及利息的匯兌差額外，計入當期損益；以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其人民幣金額；以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，差額計入當期損益或其他綜合收益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的確認和終止確認

本公司於成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

以常規方式買賣金融資產，按交易日會計進行確認和終止確認。常規方式買賣金融資產，是指按照合同條款的約定，在法規或通行慣例規定的期限內收取或交付金融資產。交易日，是指本公司承諾買入或賣出金融資產的日期。

滿足下列條件的，終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組類似金融資產的一部分)，即從其賬戶和資產負債表內予以轉銷：

- (1) 收取金融資產現金流量的權利屆滿；
- (2) 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手協議」下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

2. 金融資產分類和計量

本公司的金融資產於初始確認時根據本公司管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵分類為：以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。金融資產的後續計量取決於其分類。

本公司對金融資產的分類，依據本公司管理金融資產的業務模式和金融資產的現金流量特徵進行分類。

(1) 以攤餘成本計量的金融資產

金融資產同時符合下列條件的，分類為以攤餘成本計量的金融資產：本公司管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。對於此類金融資產，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量，其攤銷或減值產生的利得或損失，均計入當期損益。

(2) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：本公司管理該金融資產的業務模式是既以收取合同現金流量為目標又以出售金融資產為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量。其折價或溢價採用實際利率法進行攤銷並確認為利息收入或費用。除減值損失及外幣貨幣性金融資產的匯兌差額確認為當期損益外，此類金融資產的公允價值變動作為其他綜合收益確認，直到該金融資產終止確認時，其累計利得或損失轉入當期損益。與此類金融資產相關利息收入，計入當期損益。

(3) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資

本公司不可撤銷地選擇將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，僅將相關股利收入計入當期損益，公允價值變動作為其他綜合收益確認，直到該金融資產終止確認時，其累計利得或損失轉入留存收益。

(4) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

上述以攤餘成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。在初始確認時，為了能夠消除或顯著減少會計錯配，可以將金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量，所有公允價值變動計入當期損益。

當且僅當本公司改變管理金融資產的業務模式時，才對所有受影響的相關金融資產進行重分類。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

3. 金融負債分類和計量

本公司的金融負債於初始確認時分類為：以攤餘成本計量的金融負債與以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

符合以下條件之一的金融負債可在初始計量時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債：(1)該項指定能夠消除或顯著減少會計錯配；(2)根據正式書面文件載明的公司風險管理或投資策略，以公允價值為基礎對金融負債組合或金融資產和金融負債組合進行管理和業績評價，並在公司內部以此為基礎向關鍵管理人員報告；(3)該金融負債包含需單獨分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始確認時確定金融負債的分類。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關交易費用直接計入當期損益，其他金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。

金融負債的後續計量取決於其分類：

(1) 以攤餘成本計量的金融負債

對於此類金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量。

(2) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，包括交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

4. 金融工具抵銷

同時滿足下列條件的，金融資產和金融負債以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

5. 金融資產減值

本公司對於以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資和財務擔保合同等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。信用損失，是指本公司按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。

本公司考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息，以單項或組合的方式對以攤餘成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(債務工具)的預期信用損失進行估計。

(1) 預期信用損失一般模型

如果該金融工具的信用風險自初始確認後已顯著增加，本公司按照相當於該金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備；如果該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，本公司按照相當於該金融工具未來12個月內預期信用損失的金額計量其損失準備。由此形成的損失準備的增加或轉回金額，作為減值損失或利得計入當期損益。

通常逾期超過30日，本公司即認為該金融工具的信用風險已顯著增加，除非有確鑿證據證明該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。

具體來說，本公司將購買或源生時未發生信用減值的金融工具發生信用減值的過程分為三個階段，對於不同階段的金融工具的減值有不同的會計處理方法：

第一階段：信用風險自初始確認後未顯著增加

對於處於該階段的金融工具，企業應當按照未來12個月的預期信用損失計量損失準備，並按其賬面餘額（即未扣除減值準備）和實際利率計算利息收入（若該工具為金融資產，下同）。

第二階段：信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值

對於處於該階段的金融工具，企業應當按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備，並按其賬面餘額和實際利率計算利息收入。

第三階段：初始確認後發生信用減值

對於處於該階段的金融工具，企業應當按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備，但對利息收入的計算不同於處於前兩階段的金融資產。對於已發生信用減值的金融資產，企業應當按其攤餘成本（賬面餘額減已計提減值準備，也即賬面價值）和實際利率計算利息收入。

對於購買或源生時已發生信用減值的金融資產，企業應當僅將初始確認後整個存續期內預期信用損失的變動確認為損失準備，並按其攤餘成本和經信用調整的實際利率計算利息收入。

(2) 本公司對在資產負債表日具有較低信用風險的金融工具，選擇不與其初始確認時的信用風險進行比較，而直接做出該工具的信用風險自初始確認後未顯著增加的假定。

如果公司確定金融工具的違約風險較低，借款人在短期內履行其支付合同現金流量義務的能力很強，並且即使較長時期內經濟形勢和經營環境存在不利變化，也不一定會降低借款人履行其支付合同現金流量義務的能力，那麼該金融工具可被視為具有較低的信用風險。

(3) 應收款項及租賃應收款

對於應收票據、應收賬款等應收款項，無論是否存在重大融資成份，本公司考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息，以單項或組合的方式對上述應收款項預期信用損失進行估計，並採用預期信用損失的簡化模型，始終按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

- 1 期末對預計未來將會發生大幅減值以及其他適用於單項評估的應收票據、應收賬款，其他應收款、應收款項融資及長期應收款等的應收款項單獨進行減值測試，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，確認減值損失，計提壞賬準備。
- 2 當單項金融資產無法以合理成本評估預期信用損失的信息時，本公司依據信用風險特徵劃分應收款項組合，在組合基礎上計算預期信用損失。

組合名稱	確定組合依據	計提方法
應收票據組合1	信用風險較高的 銀行承兌匯票	單獨進行減值測試
應收票據組合2	信用風險較低的 銀行承兌匯票 和商業承兌匯 票	參考歷史信用損失經驗，結 合當前狀況以及對未來經 濟狀況的預測，編製應收 賬款賬齡與整個存續期預 期信用損失率對照表，計 算預期信用損失
應收賬款信用 風險特徵組合	賬齡風險組合	參考歷史信用損失經驗，結 合當前狀況以及對未來經 濟狀況的預測，編製應收 賬款賬齡與整個存續期預 期信用損失率對照表，計 算預期信用損失
其他應收款信用 風險特徵組合	賬齡風險組合	參考歷史信用損失經驗，結 合當前狀況以及對未來經 濟狀況的預測，編製應收 賬款賬齡與整個存續期預 期信用損失率對照表，計 算預期信用損失
其他應收款押金 保證金組合	押金保證金組合	參考歷史信用損失經驗，結 合當前狀況以及對未來經 濟狀況的預測，通過違約 風險敞口和未來12個月內 或整個存續期預期信用損 失率，計算預期信用損失

3 信用風險特徵組合的賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

賬齡	預期信用 損失率(%)
1年以內(含1年)	5.00
1年-2年(含2年)	10.00
2年-3年(含3年)	50.00
3年以上	100.00

6. 金融資產轉移

本公司已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，不終止確認該金融資產。

本公司既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，分別下列情況處理：放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產並確認產生的資產和負債；未放棄對該金融資產控制的，按照其繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

通過對所轉移金融資產提供財務擔保方式繼續涉入的，按照金融資產的賬面價值和財務擔保金額兩者之中的較低者，確認繼續涉入形成的資產。財務擔保金額，是指所收到的對價中，將被要求償還的最高金額。

(十一) 應收款項融資

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：本公司管理該金融資產的業務模式是既以收取合同現金流量為目標又以出售金融資產為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。

本公司將持有的應收款項，以貼現或背書等形式轉讓，且該類業務較為頻繁、涉及金額也較大的，其管理業務模式實質為既收取合同現金流量又出售，按照金融工具準則的相關規定，將其分類至以公允價值計量變動且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

(十二) 持有待售資產

本公司將同時滿足下列條件的公司組成部分(或非流動資產)劃分為持有待售：(1)根據類似交易中出售此類資產或處置組的慣例，在當前狀況下即可立即出售；(2)出售極可能發生，已經就一項出售計劃作出決議且獲得確定的購買承諾(確定的購買承諾，是指企業與其他方簽訂的具有法律約束力的購買協議，該協議包含交易價格、時間和足夠嚴厲的違約懲罰等重要條款，使協議出現重大調整或者撤銷的可能性極小。預計出售將在一年內完成。已經獲得按照有關規定需得到相關權力機構或者監管部門的批准。

本公司將持有待售的預計淨殘值調整為反映其公允價值減去出售費用後的淨額(但不得超過該項持有待售的原賬面價值)，原賬面價值高於調整後預計淨殘值的差額，作為資產減值損失計入當期損益，同時計提持有待售資產減值準備。對於持有待售的處置組確認的資產減值損失金額，應當先抵減處置組中商譽的賬面價值，再根據處置組中適用本準則計量規定的各項非流動資產賬面價值所佔比重，按比例抵減其賬面價值。

後續資產負債表日持有待售的非流動資產公允價值減去出售費用後的淨額增加的，以前減記的金額應當予以恢復，並在劃分為持有待售類別後確認的資產減值損失金額內轉回，轉回金額計入當期損益。劃分為持有待售類別前確認的資產減值損失不得轉回。後續資產負債表日持有待售的處置組公允價值減去出售費用後的淨額增加的，以前減記的金額應當予以恢復，並在劃分為持有待售類別後適用本準則計量規定的非流動資產確認的資產減值損失金額內轉回，轉回金額計入當期損益。已抵減的商譽賬面價值，以及適用本準則計量規定的非流動資產在劃分為持有待售類別前確認的資產減值損失不得轉回。持有待售的處置組確認的資產減值損失後續轉回金額，應當根據處置組中除商譽外適用本準則計量規定的各項非流動資產賬面價值所佔比重，按比例增加其賬面價值。

企業因出售對子公司的投資等原因導致其喪失對子公司控制權的，無論出售後企業是否保留部分權益性投資，應當在擬出售的對子公司投資滿足持有待售類別劃分條件時，在母公司個別財務報表中將對子公司投資整體劃分為持有待售類別，在合併財務報表中將子公司所有資產和負債劃分為持有待售類別。

(十三) 長期股權投資

1. 投資成本的確定

- (1) 同一控制下的企業合併形成的，合併方以支付現金、轉讓非現金資產、承擔債務或發行權益性證券作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為其初始投資成本。長期股權投資初始投資成本與支付的合併對價的賬面價值或發行股份的面值總額之間的差額調整資本公積(資本溢價或股本溢價)；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

分步實現同一控制下企業合併的，應當以持股比例計算的合併日應享有被合併方賬面所有者權益份額作為該項投資的初始投資成本。初始投資成本與其原長期股權投資賬面價值加上合併日取得進一步股份新支付對價的賬面價值之和的差額，調整資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本公積不足沖減的，沖減留存收益。

- (2) 非同一控制下的企業合併形成的，在購買日按照支付的合併對價的公允價值作為其初始投資成本。
- (3) 除企業合併形成以外的：以支付現金取得的，按照實際支付的購買價款作為其初始投資成本；以發行權益性證券取得的，按照發行權益性證券的公允價值作為其初始投資成本；投資者投入的，按照投資合同或協議約定的價值作為其初始投資成本(合同或協議約定價值不公允的除外)。

2. 後續計量及損益確認方法

本公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資，在本公司個別財務報表中採用成本法核算；對具有共同控制或重大影響的長期股權投資，採用權益法核算。

採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價，除取得投資時實際支付的價款或對價中包含的已宣告但尚未發放的現金股利或利潤外，按享有被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益，並同時根據有關資產減值政策考慮長期投資是否減值。

採用權益法時，長期股權投資的初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，歸入長期股權投資的初始投資成本；長期股權投資的初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，同時調整長期股權投資的成本。

採用權益法時，取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益的份額，確認投資損益並調整長期股權投資的賬面價值。在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本公司的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於投資企業的部分(但內部交易損失屬於資產減值損失的，應全額確認)，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本公司確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本公司負有承擔額外損失義務的除外。對於被投資單位除淨損益以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

3. 確定對被投資單位具有控制、重大影響的依據

控制，是指擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響回報金額；重大影響，是指投資方對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

4. 長期股權投資的處置

(1) 部分處置對子公司的長期股權投資，但不喪失控制權的情形

部分處置對子公司的長期股權投資，但不喪失控制權時，應當將處置價款與處置投資對應的賬面價值的差額確認為當期投資收益。

(2) 部分處置股權投資或其他原因喪失了對子公司控制權的情形

部分處置股權投資或其他原因喪失了對子公司控制權的，對於處置的股權，應結轉與所售股權相對應的長期股權投資的賬面價值，出售所得價款與處置長期股權投資賬面價值之間差額，確認為投資收益(損失)；同時，對於剩餘股權，應當按其賬面價值確認為長期股權投資或其它相關金融資產。處置後的剩餘股權能夠對子公司實施共同控制或重大影響的，應按有關成本法轉為權益法的相關規定進行會計處理。

5. 減值測試方法及減值準備計提方法

對子公司、聯營企業及合營企業的投資，在資產負債表日有客觀證據表明其發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

(十四) 固定資產

1. 固定資產確認條件、計價和折舊方法

固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一個會計年度的有形資產。

固定資產以取得時的實際成本入賬，並從其達到預定可使用狀態的次月起採用年限平均法計提折舊。

2. 各類固定資產的折舊方法

類別	折舊方法	折舊年限 (年)	淨殘值率 (%)	年折舊率 (%)
辦公設備	年限平均法	5	5	19.00
電子設備	年限平均法	3	5	31.67

3. 固定資產的減值測試方法、減值準備計提方法

資產負債表日，有跡象表明固定資產發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

4. 融資租入固定資產的認定依據、計價方法和折舊方法

符合下列一項或數項標準的，認定為融資租賃：(1)在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人；(2)承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公允價值，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人將會行使這種選擇權；(3)即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔租賃資產使用壽命的大部分(通常佔租賃資產使用壽命的75%以上(含75%))；(4)承租人在租賃開始日的最低租賃付款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值(90%以上(含90%))；出租人在租賃開始日的最低租賃收款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值(90%以上(含90%))；(5)租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

融資租入的固定資產，按租賃開始日租賃資產的公允價值與最低租賃付款額的現值中較低者入賬，按自有固定資產的折舊政策計提折舊。

(十五) 在建工程

1. 在建工程達到預定可使用狀態時，按工程實際成本轉入固定資產。已達到預定可使用狀態但尚未辦理竣工決算的，先按估計價值轉入固定資產，待辦理竣工決算後再按實際成本調整原暫估價值，但不再調整原已計提的折舊。
2. 資產負債表日，有跡象表明在建工程發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

(十六) 借款費用

1. 借款費用資本化的確認原則

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時確認為費用，計入當期損益。

2. 借款費用資本化期間

- (1) 當借款費用同時滿足下列條件時，開始資本化：1)資產支出已經發生；2)借款費用已經發生；3)為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。
- (2) 若符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化；中斷期間發生的借款費用確認為當期費用，直至資產的購建或者生產活動重新開始。
- (3) 當所購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

3. 借款費用資本化金額

為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入專門借款的，以專門借款當期實際發生的利息費用(包括按照實際利率法確定的折價或溢價的攤銷)，減去將尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額，確定應予資本化的利息金額；為購建或者生產符合資本化條件的資產佔用了一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款的資產支出加權平均數乘以佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。

(十七) 無形資產

1. 無形資產包括土地使用權、專利權、軟件及非專利技等，按成本進行初始計量。
2. 使用壽命有限的無形資產，在使用壽命內按照與該項無形資產有關的經濟利益的預期實現方式系統合理地攤銷，無法可靠確定預期實現方式的，採用直線法攤銷。具體年限如下：

項目	攤銷年限(年)
軟件	10

3. 使用壽命確定的無形資產，在資產負債表日有跡象表明發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備；使用壽命不確定的無形資產和尚未達到可使用狀態的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年均進行減值測試。
4. 內部研究開發項目研究階段的支出，於發生時計入當期損益。內部研究開發項目開發階段的支出，同時滿足下列條件的，確認為無形資產：(1)完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；(2)具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；(3)無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能證明其有用性；(4)有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；(5)歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

(十八) 長期資產減值

企業應當在資產負債表日判斷資產是否存在可能發生減值的跡象。

因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年都應當進行減值測試。

存在下列跡象的，表明資產可能發生了減值：

(1) 資產的市價當期大幅度下跌，其跌幅明顯高於因時間的推移或者正常使用而預計的下跌；(2) 企業經營所處的經濟、技術或者法律等環境以及資產所處的市場在當期或者將在近期發生重大變化，從而對企業產生不利影響；(3) 市場利率或者其他市場投資報酬率在當期已經提高，從而影響企業計算資產預計未來現金流量現值的折現率，導致資產可收回金額大幅度降低；(4) 有證據表明資產已經陳舊過時或者其實體已經損壞；(5) 資產已經或者將被閒置、終止使用或者計劃提前處置；(6) 企業內部報告的證據表明資產的經濟績效已經低於或者將低於預期，如資產所創造的淨現金流量或者實現的營業利潤(或者虧損)遠遠低於(或者高於)預計金額等；(7) 其他表明資產可能已經發生減值的跡象。

資產存在減值跡象的，應當估計其可收回金額。

可收回金額應當根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

處置費用包括與資產處置有關的法律費用、相關稅費、搬運費以及為使資產達到可銷售狀態所發生的直接費用等。

資產預計未來現金流量的現值，應當按照資產在持續使用過程中和最終處置時所產生的預計未來現金流量，選擇恰當的折現率對其進行折現後的金額加以確定。預計資產未來現金流量的現值，應當綜合考慮資產的預計未來現金流量、使用壽命和折現率等因素。

可收回金額的計量結果表明，資產的可收回金額低於其賬面價值的，應當將資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。

(十九) 長期待攤費用

長期待攤費用按實際發生額入賬，在受益期或規定的期限內分期平均攤銷。如果長期待攤的費用項目不能使以後會計期間受益則將尚未攤銷的該項目的攤餘價值全部轉入當期損益。

(二十) 職工薪酬

職工薪酬是指本公司為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的除股份支付以外的各種形式的報酬或補償。本公司的職工薪酬主要包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。本公司提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利，也屬於職工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在職工為其提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益，其他會計準則要求或允許計入資產成本的除外。

對於利潤分享計劃的，在同時滿足下列條件時確認相關的應付職工薪酬：

- (1) 本公司因過去事項導致現在具有支付職工薪酬的法定義務或推定義務；
- (2) 因利潤分享計劃所產生的應付職工薪酬義務金額能夠可靠估計。

如果本公司在職工為其提供相關服務的「年報」期間結束後十二個月內，不需要全部支付利潤分享計劃產生的應付職工薪酬，該利潤分享計劃適用其他長期職工福利的有關規定。本公司根據經營業績或職工貢獻等情況提取的獎金，屬於獎金計劃，比照短期利潤分享計劃進行處理。

2. 離職後福利

(1) 設定提存計劃

本公司在職工為其提供服務的會計期間，將根據設定提存計劃計算的應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。預期不會在職工提供相關服務的「年報」期結束後十二個月內支付全部應繳存金額的，按確定的折現率將全部應繳存金額以折現後的金額計量應付職工薪酬。

(2) 設定受益計劃

本公司根據預期累計福利單位法確定的公式將設定受益計劃產生的福利義務歸屬於職工提供服務的期間，並計入當期損益或相關資產成本。當職工後續年度的服務將導致其享有的設定受益計劃福利水平顯著高於以前年度時，本公司按照直線法將累計設定受益計劃義務分攤確認於職工提供服務而導致本公司第一次產生設定受益計劃福利義務至職工提供服務不再導致該福利義務顯著增加的期間。在確定該歸屬期間時，不考慮僅因未來工資水平提高而導致設定受益計劃義務顯著增加的情況。報告期末，本公司將設定受益計劃產生的職工薪酬成本確認為下列組成部分：

- 1 服務成本，包括當期服務成本、過去服務成本和結算利得或損失。

- 2 設定受益計劃淨負債或淨資產的利息淨額，包括計劃資產的利息收益、設定受益計劃義務的利息費用以及資產上限影響的利息。
- 3 重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產所產生的變動。

除非其他會計準則要求或允許職工福利成本計入資產成本，上述第1項和第2項計入當期損益；第3項計入其他綜合收益。

3. 辭退福利

辭退福利主要包括：

- (1) 在職工勞動合同尚未到期前，不論職工本人是否願意，本公司決定解除與職工的勞動關係而給予的補償。
- (2) 在職工勞動合同尚未到期前，為鼓勵職工自願接受裁減而給予的補償，職工有權利選擇繼續在職或接受補償離職。

公司向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：

- 1 公司不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；
- 2 公司確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

辭退福利預期在其確認的「年報」期結束後十二個月內完全支付的，適用短期薪酬的相關規定；辭退福利預期在「年報」期結束後十二個月內不能完全支付的，適用其他長期職工福利的有關規定。

4. 其他長期職工福利

向職工提供的其他長期職工福利，符合設定提存計劃條件的按設定提存計劃的有關規定進行處理，除此之外的其他長期職工福利，按設定受益計劃的有關規定確認和計量其他長期職工福利淨負債或淨資產。

(二十一) 預計負債

1. 因對外提供擔保、訴訟事項、產品質量保證、虧損合同等或有事項形成的義務成為本公司承擔的現時義務，履行該義務很可能導致經濟利益流出本公司，且該義務的金額能夠可靠的計量時，本公司將該項義務確認為預計負債。
2. 本公司按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數對預計負債進行初始計量，並在資產負債表日對預計負債的賬面價值進行覆核。

(二十二) 股份支付

1. 股份支付的種類

包括以權益結算的股份支付和以現金結算的股份支付。

2. 權益工具公允價值的確定方法

(1) 存在活躍市場的，按照活躍市場中的報價確定。

(2) 不存在活躍市場的，採用估值技術確定，包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具的當前公允價值、現金流量折現法和期權定價模型等。

3. 確認可行權權益工具最佳估計的依據

根據最新取得的可行權職工數變動等後續信息進行估計。

4. 實施、修改、終止股份支付計劃的相關會計處理

(1) 以權益結算的股份支付

授予後立即可行權的換取職工服務的以權益結算的股份支付，在授予日按照權益工具的公允價值計入相關成本或費用，相應調整資本公積。完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權的換取職工服務的以權益結算的股份支付，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按權益工具授予日的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用，相應調整資本公積。

換取其他方服務的權益結算的股份支付，如果其他方服務的公允價值能夠可靠計量的，按照其他方服務在取得日的公允價值計量；如果其他方服務的公允價值不能可靠計量，但權益工具的公允價值能夠可靠計量的，按照權益工具在服務取得日的公允價值計量，計入相關成本或費用，相應增加所有者權益。

(2) 以現金結算的股份支付

授予後立即可行權的換取職工服務的以現金結算的股份支付，在授予日按本公司承擔負債的公允價值計入相關成本或費用，相應增加負債。完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權的換取職工服務的以現金結

算的股份支付，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權情況的最佳估計為基礎，按本公司承擔負債的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用和相應的負債。

(3) 修改、終止股份支付計劃

如果修改增加了所授予的權益工具的公允價值，本公司按照權益工具公允價值的增加相應地確認取得服務的增加；如果修改增加了所授予的權益工具的數量，本公司將增加的權益工具的公允價值相應地確認為取得服務的增加；如果本公司按照有利於職工的方式修改可行權條件，公司在處理可行權條件時，考慮修改後的可行權條件。

如果修改減少了授予的權益工具的公允價值，本公司繼續以權益工具在授予日的公允價值為基礎，確認取得服務的金額，而不考慮權益工具公允價值的減少；如果修改減少了授予的權益工具的數量，本公司將減少部分作為已授予的權益工具的取消來進行處理；如果以不利於職工的方式修改了可行權條件，在處理可行權條件時，不考慮修改後的可行權條件。

如果本公司在等待期內取消了所授予的權益工具或結算了所授予的權益工具(因未滿足可行權條件而被取消的除外)，則將取消或結算作為加速可行權處理，立即確認原本在剩餘等待期內確認的金額。

(二十三) 收入

1. 銷售商品收入確認時間的具體判斷標準

公司已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；公司既沒有保留與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制；收入的金額能夠可靠地計量；相關的經濟利益很可能流入企業；相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量時，確認商品銷售收入實現。

2. 確認讓渡資產使用權收入的依據

與交易相關的經濟利益很可能流入企業，收入的金額能夠可靠地計量時。分別下列情況確定讓渡資產使用權收入金額：

- (1) 利息收入金額，按照他人使用本公司貨幣資金的時間和實際利率計算確定。
- (2) 使用費收入金額，按照有關合同或協議約定的收費時間和方法計算確定。

3. 按完工百分比法確認提供勞務的收入和建造合同收入的依據和方法

在資產負債表日提供勞務交易的結果能夠可靠估計的，採用完工百分比法確認提供勞務收入。提供勞務交易的完工進度，依據已完工作的測量確定。

按照已收或應收的合同或協議價款確定提供勞務收入總額，但已收或應收的合同或協議價款不公允的除外。資產負債表日按照提供勞務收入總額乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認提供勞務收入後的金額，確認當期提供勞務收入；同時，按照提供勞務估計總成本乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認勞務成本後的金額，結轉當期勞務成本。

在資產負債表日提供勞務交易結果不能夠可靠估計的，分別下列情況處理：

- (1) 已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本。
- (2) 已經發生的勞務成本預計不能夠得到補償的，將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

4. 公司的主要業務收入包括租賃收入和增值服務收入，具體收入確認原則如下：

- (1) 租賃收入的確認和成本結轉：根據公司與客戶所簽署合同的租金標準和租賃期限，按月確認收入，並同時結轉成本。
- (2) 增值服務收入的確認和成本結轉：增值服務主要包括會議室超時收費、打印機服務收費、咖啡廳服務等，該項收入根據權責發生制在提供服務當月確認收入，並同時結轉成本。

(二十四) 政府補助

1. 政府補助包括與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。
2. 政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量；政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量，公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。
3. 政府補助採用總額法：
 - (1) 與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益。相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。
 - (2) 與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，在確認相關費用的期間，計入當期損益；用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。
4. 對於同時包含與資產相關部分和與收益相關部分的政府補助，區分不同部分分別進行會計處理；難以區分的，整體歸類為與收益相關的政府補助。
5. 本公司將與本公司日常活動相關的政府補助按照經濟業務實質計入其他收益或沖減相關成本費用；將與本公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。
6. 本公司將取得的政策性優惠貸款貼息按照財政將貼息資金撥付給貸款銀行和財政將貼息資金直接撥付給本公司兩種情況處理：
 - (1) 財政將貼息資金撥付給貸款銀行，由貸款銀行以政策性優惠利率向本公司提供貸款的，本公司選擇按照下列方法進行會計處理：

以實際收到的借款金額作為借款的入賬價值，按照借款本金和該政策性優惠利率計算相關借款費用。
 - (2) 財政將貼息資金直接撥付給本公司的，本公司將對應的貼息沖減相關借款費用。

(二十五) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

1. 根據資產、負債的賬面價值與其計稅基礎之間的差額(未作為資產和負債確認的項目按照稅法規定可以確定其計稅基礎的,該計稅基礎與其賬面數之間的差額),按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計算確認遞延所得稅資產或遞延所得稅負債。
2. 確認遞延所得稅資產以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限。資產負債表日,有確鑿證據表明未來期間很可能獲得足夠的應納稅所得額用來抵扣可抵扣暫時性差異的,確認以前會計期間未確認的遞延所得稅資產。
3. 資產負債表日,對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核,如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益,則減記遞延所得稅資產的賬面價值。在很可能獲得足夠的應納稅所得額時,轉回減記的金額。
4. 本公司當期所得稅和遞延所得稅作為所得稅費用或收益計入當期損益,但不包括下列情況產生的所得稅:(1)企業合併;(2)直接在所有者權益中確認的交易或者事項。

(二十六) 租賃

1. 經營租賃

- (1) 公司租入資產所支付的租賃費,在不扣除免租期的整個租賃期內,按直線法進行分攤,計入當期費用。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用,計入當期費用。

資產出租方承擔了應由公司承擔的與租賃相關的費用時,公司將該部分費用從租金總額中扣除,按扣除後的租金費用在租賃期內分攤,計入當期費用。

- (2) 公司出租資產所收取的租賃費,在不扣除免租期的整個租賃期內,按直線法進行分攤,確認為租賃收入。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用,計入當期費用;如金額較大的,則予以資本化,在整個租賃期間內按照與租賃收入確認相同的基礎分期計入當期收益。

公司承擔了應由承租方承擔的與租賃相關的費用時,公司將該部分費用從租金收入總額中扣除,按扣除後的租金費用在租賃期內分配。

2. 融資租賃

本公司為承租人時，在租賃期開始日，本公司以租賃開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額現值中兩者較低者作為租入資產的入賬價值，將最低租賃付款額作為長期應付款的入賬價值，其差額為未確認融資費用，發生的初始直接費用，計入租賃資產價值。在租賃期各個期間，採用實際利率法計算確認當期的融資費用。

本公司為出租人時，在租賃期開始日，本公司以租賃開始日最低租賃收款額與初始直接費用之和作為應收融資租賃款的入賬價值，同時記錄未擔保餘值；將最低租賃收款額、初始直接費用及未擔保餘值之和與其現值之和的差額確認為未實現融資收益。在租賃期各個期間，採用實際利率法計算確認當期的融資收入。

四、稅項

(一) 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	銷售貨物或提供應稅勞務	5%、6%、9%、11%、16%、17%
城市維護建設稅	應繳流轉稅稅額	5%、7%
教育費附加	應繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	應繳流轉稅稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	20%、25%
河道管理費	應繳流轉稅稅額	1%
印花稅	合同金額	0.1%

(二) 稅收優惠及批文

根據《財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)，自2019年1月1日至2021年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的一部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本公司的子公司屬於符合條件的小微企業，享受該所得稅稅收優惠。

五、會計政策和會計估計變更以及前期差錯更正的說明

1. 會計政策的變更

- (1) 自2019年1月1日採用財政部《關於修訂印發2019年度一般企業財務報表格式的通告》(財會[2019]6號)相關規定。會計政策變更導致影響如下：

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表項目名稱和金額
將「應收票據及應收賬款」拆分為應收賬款與應收票據列示	<p>2019年12月31日合併應收票據列示金額0.00元，應收賬款列示金額732,189.56元；2019年1月1日合併應收票據列示金額0.00元，應收賬款列示金額116,873.77元。</p> <p>2019年12月31日母公司應收票據列示金額0.00元，應收賬款列示金額7,733.14元；2019年1月1日母公司應收票據列示金額0.00元，應收賬款列示金額116,873.77元。</p>
將「應付票據及應付賬款」拆分為應付賬款與應付票據列示	<p>2019年12月31日合併應付票據列示金額0.00元，應付賬款列示金額9,898,953.33元；2019年1月1日合併應付票據列示金額0.00元，應付賬款列示金額9,478,425.58元。</p> <p>2019年12月31日母公司應付票據列示金額0.00元，應付賬款列示金額5,539,811.19元；2019年1月1日母公司應付票據列示金額0.00元，應付賬款列示金額5,508,988.41元。</p>
將利潤表「減：資產減值損失」調整為「加：資產減值損失(損失以「-」號填列)」	<p>2019年度合併資產減值損失列示金額0.00元；2018年度合併資產減值損失列示金額-893,166.97元。</p> <p>2019年度母公司資產減值損失列示金額0.00元；2018年度母公司資產減值損失列示金額-388,827.06元。</p>
新增「信用減值損失(損失以「-」號填列)」科目	<p>2019年度合併報表增加信用減值損失-510,083.37元，減少資產減值損失-510,083.37元。</p> <p>2019年度母公司報表增加信用減值損失-209,367.60元，減少資產減值損失-209,367.60元。</p>

- (2) 本公司經董事會批准，自2019年1月1日採用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》(財會[2017]7號)、《企業會計準則第23號—金融資產轉移》(財會[2017]8號)、《企業會計準則第24號—套期會計》(財會[2017]9號)以及《企業會計準則第37號—金融工具列報》(財會[2017]14號)相關規定，根據累積影響數，調整年初留存收益及財務報表其他相關項目金額，對可比期間信息不予調整。

本公司本年無影響。

- (3) 本公司經董事會批准，自2019年6月10日採用《企業會計準則第7號—非貨幣性資產交換》(財會[2019]8號)相關規定，企業對2019年1月1日至本準則施行日之間發生的非貨幣性資產交換，應根據準則規定進行調整。企業對2019年1月1日之前發生的非貨幣性資產交換，不需要進行追溯調整。

本公司本年無影響。

- (4) 本公司經董事會批准，自2019年6月17日採用《企業會計準則第12號—債務重組》(財會[2019]9號)相關規定，企業對2019年1月1日至本準則施行日之間發生的債務重組，應根據準則規定進行調整。企業對2019年1月1日之前發生的債務重組，不需要進行追溯調整。

本公司本年無影響。

2. 會計估計的變更

無。

3. 前期會計差錯更正

無。

4. 首次執行新金融工具準則調整首次執行當年年初財務報表相關項目情況

本公司無影響。

六、 合併財務報表主要項目註釋

說明：期初指2019年1月1日，期末指2019年12月31日，上期指2018年度，本期指2019年度。

(一) 貨幣資金

1. 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
現金	39,782.26	33,137.16
銀行存款	11,721,110.40	14,458,238.52
其他貨幣資金		
合計	<u>11,760,892.66</u>	<u>14,491,375.68</u>

其中：存放在境外的款項總額

註： 公司期末無使用受限的貨幣資金。

(二) 應收賬款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內(含1年)	<u>770,725.85</u>
合計	<u>770,725.85</u>

2. 按壞賬計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (元/股)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	770,725.85	100.00	38,536.29		732,189.56
按信用風險特徵組合計提壞賬 準備的應收賬款	<u>770,725.85</u>	<u>100.00</u>	<u>38,536.29</u>	5.00	<u>732,189.56</u>
合計	<u>770,725.85</u>	<u>100.00</u>	<u>38,536.29</u>		<u>732,189.56</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (元/股)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	124,403.56	100.00	7,529.79		116,873.77
按信用風險特徵組合計提壞賬 準備的應收賬款	124,403.56	100.00	7,529.79	6.05	116,873.77
合計	<u>124,403.56</u>	<u>100.00</u>	<u>7,529.79</u>		<u>116,873.77</u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款

名稱	應收賬款	期末餘額 壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	<u>770,725.85</u>	<u>38,536.29</u>	5.00
合計	<u>770,725.85</u>	<u>38,536.29</u>	

3. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
信用風險特徵組合	<u>7,529.79</u>	<u>31,006.50</u>				<u>38,536.29</u>
合計	<u>7,529.79</u>	<u>31,006.50</u>				<u>38,536.29</u>

4. 本期實際核銷的應收賬款情況

無。

5. 按欠款方歸集的期末應收賬款金額前五名情況

單位名稱	與本公司關係	期末餘額	賬齡	佔應收賬款 總額的比例 (%)
上海諾基亞貝爾軟件有限公司	非關聯方	756,798.46	1年以內(含1年)	98.19
中國電信股份有限公司上海分公司	非關聯方	7,476.16	1年以內(含1年)	0.97
庚惠信息科技(上海)有限公司	非關聯方	3,387.24	1年以內(含1年)	0.44
上海曙星網絡科技有限公司	非關聯方	2,400.00	1年以內(含1年)	0.31
可斯谷(上海)商業管理有限公司	非關聯方	588.39	1年以內(含1年)	0.08
合計		<u>770,650.25</u>		<u>99.99</u>

(三) 預付款項

1. 預付款項按賬齡列示

賬齡	期末餘額		期初餘額	
	餘額	比例 (%)	餘額	比例 (%)
1年以內(含1年)	<u>4,350,517.31</u>	<u>100.00</u>	<u>3,357,237.79</u>	<u>100.00</u>
合計	<u>4,350,517.31</u>	<u>100.00</u>	<u>3,357,237.79</u>	<u>100.00</u>

2. 按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況

債務人名稱	賬面餘額	佔預付款項 合計的比例 (%)	壞賬準備
上海萬通新地置業有限公司	2,266,109.41	52.09	
中國圖書進出口上海公司 浦東分公司	1,025,850.40	23.58	
北京萬通鼎安國際物業服務 有限公司上海蘇虹路分公司	464,522.02	10.68	
天萊建設(上海)有限公司	123,853.21	2.85	
國網上海市電力公司	<u>88,285.31</u>	<u>2.03</u>	
合計	<u>3,968,620.35</u>	<u>91.23</u>	

(四) 其他應收款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息		
應收股利		
其他應收款	28,766,996.00	19,904,335.48
合計	<u>28,766,996.00</u>	<u>19,904,335.48</u>

2. 其他應收款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內(含1年)	16,526,554.77
1-2年(含2年)	11,645,833.13
2-3年(含3年)	2,800.00
3年以上	2,133,273.10
合計	<u>30,308,461.00</u>

(2) 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	19,107,259.49	20,772,206.23
往來款	10,858,698.64	24,226.38
備用金	339,035.22	170,291.00
其他	3,467.65	
合計	<u>30,308,461.00</u>	<u>20,966,723.61</u>

(3) 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段	第三階段	合計
		整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
2019年1月1日餘額	1,062,388.13			<u>1,062,388.13</u>
2019年1月1日其他				
應收款賬面餘額在本期				
-轉入第二階段				
-轉入第三階段				
-轉回第二階段				
-轉回第一階段				
本期計提	832,491.87			<u>832,491.87</u>
本期轉回	353,415.00			<u>353,415.00</u>
本期轉銷				
本期核銷				
其他變動				
2019年12月31日餘額	1,541,465.00			<u>1,541,465.00</u>

(4) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	計提	本期變動金額			期末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
押金及保證金組合	1,038,610.31	270,167.66	353,415.00			955,362.97
信用風險特徵組合	23,777.82	562,324.21				586,102.03
合計	<u>1,062,388.13</u>	<u>832,491.87</u>	<u>353,415.00</u>			<u>1,541,465.00</u>

(5) 本期實際核銷的其他應收款情況

無。

(6) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他 應收款 總額的比例 (%)	壞賬準備 期末餘額
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	資金拆借款	10,000,000.00	1年以內	32.99	500,000.00
上海達安企業股份有限公司	房租押金	1,686,789.00	1年以內；1-2年	5.57	84,339.45
上海建嶺工貿實業有限公司	房租押金	1,519,200.00	3年以上	5.01	75,960.00
北京鴻韻順房地產經紀 有限公司	項目保證金	1,413,000.00	1-2年	4.66	70,650.00
中國圖書進出口上海公司 浦東分公司	房租押金	525,000.00	3年以上	1.73	26,250.00
合計		<u>15,143,989.00</u>		<u>49.96</u>	<u>757,199.45</u>

(五) 其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
待抵扣進項稅額	3,986,414.97	2,086,333.33
預交企業所得稅	7,823.51	
合計	<u>3,994,238.48</u>	<u>2,086,333.33</u>

(六) 長期應收款

1. 長期應收款情況

項目	期末餘額				期初餘額			
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	折現率區間	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	折現率區間
履約保證金	<u>200,000.00</u>		<u>200,000.00</u>	6.25%				
合計	<u>200,000.00</u>		<u>200,000.00</u>					

(七) 固定資產

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
固定資產	1,471,429.92	1,422,279.11
固定資產清理		
合計	<u>1,471,429.92</u>	<u>1,422,279.11</u>

2. 固定資產

(1) 固定資產情況

項目	電子設備	辦公設備	合計
一、賬面原值			
1. 期初餘額	1,707,117.79	2,445,287.11	4,152,404.90
2. 本期增加金額	424,513.59	151,075.15	575,588.74
(1) 購置	424,513.59	151,075.15	575,588.74
(2) 在建工程轉入			
(3) 企業合併增加			
3. 本期減少金額	1,389.00		1,389.00
(1) 處置或報廢	1,389.00		1,389.00
4. 期末餘額	<u>2,130,242.38</u>	<u>2,596,362.26</u>	<u>4,726,604.64</u>
二、累計折舊			
1. 期初餘額	990,699.92	1,739,425.87	2,730,125.79
2. 本期增加金額	172,295.78	353,595.04	525,890.82
(1) 計提	172,295.78	353,595.04	525,890.82
3. 本期減少金額	841.89		841.89
(1) 處置或報廢	841.89		841.89
4. 期末餘額	<u>1,162,153.81</u>	<u>2,093,020.91</u>	<u>3,255,174.72</u>
三、減值準備			
1. 期初餘額			
2. 本期增加金額			
(1) 計提			
3. 本期減少金額			
(1) 處置或報廢			
4. 期末餘額	<u></u>	<u></u>	<u></u>
四、賬面價值			
1. 期末賬面價值	968,088.57	503,341.35	1,471,429.92
2. 期初賬面價值	<u>716,417.87</u>	<u>705,861.24</u>	<u>1,422,279.11</u>

(八) 在建工程

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
在建工程 工程物資	55,514,653.94	44,395,845.97
合計	<u>55,514,653.94</u>	<u>44,395,845.97</u>

2. 在建工程

(1) 在建工程情況

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
武定路、零陵路項目	3,154,647.45		3,154,647.45	454,803.95		454,803.95
虹橋萬通項目	371,362.78		371,362.78	36,863,979.78		36,863,979.78
安遠路項目	13,917,791.45		13,917,791.45	5,623,118.99		5,623,118.99
匯站街項目裝修	22,331,437.35		22,331,437.35	1,452,666.94		1,452,666.94
快也裝修項目	1,771.65		1,771.65	1,276.31		1,276.31
西藏北路項目	15,737,643.26		15,737,643.26			
合計	<u>55,514,653.94</u>		<u>55,514,653.94</u>	<u>44,395,845.97</u>		<u>44,395,845.97</u>

(2) 重要在建工程項目本期變動情況

項目名稱	預算數	期初餘額	本期增加	本期轉入	本期	期末餘額
			金額	固定資產額	其他減少額	
武定路、零陵路項目	3,500,000.00	454,803.95	2,699,843.50			3,154,647.45
虹橋萬通項目	75,000,000.00	36,863,979.78	33,750,540.03		70,243,157.03	371,362.78
安遠路項目	15,000,000.00	5,623,118.99	8,294,672.46			13,917,791.45
匯站街項目裝修	25,000,000.00	1,452,666.94	20,878,770.41			22,331,437.35
快也裝修項目		1,276.31	495.34			1,771.65
西藏北路項目	70,000,000.00		15,737,643.26			15,737,643.26
合計		<u>44,395,845.97</u>	<u>81,361,965.00</u>		<u>70,243,157.03</u>	<u>55,514,653.94</u>

接上表：

項目名稱	工程累計 投入佔預算 的比例 (%)	工程進度 (%)	其中：		本期利息 資本化率 (%)	資金來源
			利息資本化 累計金額	本期利息 資本化金額		
武定路、零陵路項目	90.13	98.73				貸款
虹橋萬通項目	94.15	95.28	733,505.45	733,505.45	7.12	貸款
安遠路項目	92.79	90.61	445,501.69	383,397.00	4.01	貸款
匯站街項目裝修	89.33	48.39	1,435,926.98	1,435,926.98	6.91	貸款
快也裝修項目						
西藏北路項目	22.48	20.46	185,694.88	185,694.88	8.80	貸款
合計			<u>2,800,629.00</u>	<u>2,738,524.31</u>		

(九) 無形資產

1. 無形資產情況

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 期初餘額	15,933.96	15,933.96
2. 本期增加金額	363,762.70	363,762.70
(1) 購置	363,762.70	363,762.70
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額	<u>379,696.66</u>	<u>379,696.66</u>
二、累計攤銷		
1. 期初餘額	4,158.53	4,158.53
2. 本期增加金額	1,853.96	1,853.96
(1) 計提	1,853.96	1,853.96
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額	<u>6,012.49</u>	<u>6,012.49</u>
三、減值準備		
1. 期初餘額		
2. 本期增加金額		
(1) 計提		
3. 本期減少金額		
(1) 處置		
4. 期末餘額		
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	<u>373,684.17</u>	<u>373,684.17</u>
2. 期初賬面價值	<u>11,775.43</u>	<u>11,775.43</u>

(十) 長期待攤費用

項目	期初餘額	本期增加金額	本期攤銷金額	其他減少額	期末餘額
武定路、零陵路項目	23,195,123.96		5,494,411.96		17,700,712.00
寧波路裝修項目	4,081,851.68		680,308.68		3,401,543.00
虹橋萬通項目		70,243,157.03	1,745,830.95		68,497,326.08
安遠路項目	2,043,858.83	1,408,128.06	345,171.36		3,106,815.53
淨水服務		12,000.00	2,000.00		10,000.00
合計	<u>29,320,834.47</u>	<u>71,663,285.09</u>	<u>8,267,722.95</u>		<u>92,716,396.61</u>

(十一) 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

1. 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	期末餘額		期初餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產
資產減值準備	1,321,784.20	313,362.98	563,591.71	140,897.94
可抵扣虧損	<u>600,808.22</u>	<u>150,202.06</u>	<u>1,394,544.48</u>	<u>348,632.36</u>
合計	<u>1,922,592.42</u>	<u>463,565.04</u>	<u>1,958,136.19</u>	<u>489,530.30</u>

2. 未確認遞延所得稅資產明細

項目	期末餘額	期初餘額
資產減值準備	258,217.09	506,326.21
可抵扣虧損	<u>1,486,785.66</u>	<u>809,551.82</u>
合計	<u>1,745,002.75</u>	<u>1,315,878.03</u>

3. 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期

年份	期末餘額	期初餘額	備註
2019		259,127.20	
2020	198,595.45	198,595.45	
2021	43,396.43	43,396.43	
2022	1,194.77	1,194.77	
2023	307,237.97	307,237.97	
2024	<u>936,361.04</u>		
合計	<u>1,486,785.66</u>	<u>809,551.82</u>	

(十二) 其他非流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
裝修工程款	1,456,214.75	4,863,774.44
合計	<u>1,456,214.75</u>	<u>4,863,774.44</u>

(十三) 短期借款

1. 短期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
信用借款	1,960,000.00	1,960,000.00
保證借款	2,200,000.00	5,200,000.00
合計	<u>4,160,000.00</u>	<u>7,160,000.00</u>

(十四) 應付賬款

1. 應付賬款列示

項目	期末餘額	期初餘額
1年以內(含1年)	9,798,700.23	4,148,240.58
1-2年(含2年)	81,579.26	5,330,185.00
2-3年(含3年)	18,673.84	
合計	<u>9,898,953.33</u>	<u>9,478,425.58</u>

(十五) 預收款項

1. 預收款項列示

項目	期末餘額	期初餘額
預收房租	6,876,938.61	1,601,277.27
合計	<u>6,876,938.61</u>	<u>1,601,277.27</u>

2. 期末賬齡超過1年的重要預收賬款

無。

(十六) 應付職工薪酬

1. 應付職工薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
一、短期薪酬		7,931,615.93	7,931,615.93	
二、離職後福利				
— 設定提存計劃負債		834,696.98	834,696.98	
三、辭退福利		54,000.00	54,000.00	
四、一年內到期的其他福利				
合計		<u>8,820,312.91</u>	<u>8,820,312.91</u>	

2. 短期薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
一、工資、獎金、津貼和補貼		6,286,647.48	6,286,647.48	
二、職工福利費		734,859.71	734,859.71	
三、社會保險費		567,872.40	567,872.40	
其中：醫療保險費		507,782.37	507,782.37	
工傷保險費		12,107.81	12,107.81	
生育保險費		47,982.22	47,982.22	
四、住房公積金		302,665.34	302,665.34	
五、工會經費和職工教育經費		30,983.30	30,983.30	
六、短期帶薪缺勤				
七、短期利潤分享計劃				
八、其他短期薪酬		8,587.70	8,587.70	
合計		<u>7,931,615.93</u>	<u>7,931,615.93</u>	

3. 設定提存計劃列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
1. 基本養老保險		807,829.69	807,829.69	
2. 失業保險費		26,867.29	26,867.29	
3. 企業年金繳費				
合計		<u>834,696.98</u>	<u>834,696.98</u>	

4. 辭退福利

項目	本期繳費金額	期末應付 未付金額
辭退補償金	54,000.00	
合計	<u>54,000.00</u>	<u></u>

5. 其他長期職工福利中的符合設定提存計劃條件的負債

無。

(十七) 應交稅費

稅費項目	期末餘額	期初餘額
增值稅	317,678.87	508,351.82
企業所得稅	394,670.94	
城市維護建設稅	8,688.79	11,850.87
教育費附加	7,890.37	9,004.82
代扣代繳個人所得稅	1,062.07	1,221.93
其他	36,928.42	2,129.30
合計	<u>766,919.46</u>	<u>532,558.74</u>

(十八) 一年內到期的非流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
1年內到期的長期借款	4,000,000.00	
1年內到期的長期應付款	1,970,000.04	
合計	<u>5,970,000.04</u>	<u></u>

(十九) 其他應付款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應付利息	173,179.31	44,935.33
應付股利		
其他應付款	55,710,870.02	67,073,432.32
合計	<u>55,884,049.33</u>	<u>67,118,367.65</u>

2. 應付利息

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
分期付息到期還本的 長期借款利息	103,888.90	
短期借款應付利息	69,290.41	44,935.33
合計	<u>173,179.31</u>	<u>44,935.33</u>

(2) 重要的已逾期未支付利息情況

無。

3. 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

款項性質	期末餘額	期初餘額
房屋押金	26,459,109.04	11,723,426.32
個人借款	2,000,000.00	2,000,000.00
資金拆借	27,000,000.00	53,350,006.00
其他	251,760.98	
合計	<u>55,710,870.02</u>	<u>67,073,432.32</u>

(2) 期末賬齡超過1年的重要其他應付款

項目	期末餘額	未償還或結轉的原因
上海伊納思貿易有限公司	414,264.00	房屋押金、租期未結束
上海致瑞服飾有限公司	414,014.00	房屋押金、租期未結束
合計	<u>828,278.00</u>	

(二十) 長期借款

借款條件類別	期末餘額	期初餘額	利率區間
保證借款	<u>36,000,000.00</u>		8.5%
合計	<u>36,000,000.00</u>		

(二十一) 長期應付款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
長期應付款	1,356,666.60	
專項應付款		
合計	<u>1,356,666.60</u>	

2. 長期應付款

(1) 按款項性質列示長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
融資租賃款	<u>1,356,666.60</u>	
合計	<u>1,356,666.60</u>	

(二十二) 股本

項目	期初餘額	本期增減變動(+、-)				合計	期末餘額
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
一、有限售條件股份	6,975,000.00						6,975,000.00
1.其他內資持股	6,975,000.00						6,975,000.00
其中：境內法人持股							
境內自然人持股	6,975,000.00						6,975,000.00
二、無限售條件流通股份	3,025,000.00				4,999,999.00	4,999,999.00	8,024,999.00
1.人民幣普通股	3,025,000.00				4,999,999.00	4,999,999.00	8,024,999.00
股份合計	10,000,000.00				4,999,999.00	4,999,999.00	14,999,999.00

註： 本期增減變動中的其他見附註「六、(二十三)資本公積」

(二十三) 資本公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
股本溢價		29,999,994.00	268,867.92	29,731,126.08
合計		29,999,994.00	268,867.92	29,731,126.08

2019年1月3日，公司股東大會通過決議，增加股本人民幣4,999,999.00元。本次增資中股票發行數量不超過4,999,999股(含4,999,999股)，發行價格為人民幣7.00元/股，本次股票發行認購對象均以所持上海快易名商企業發展股份有限公司債權進行認購，不涉及現金認購，亦不涉及募集資金情形。其中北京大苑天地房地產經紀有限責任公司認購股票1,428,571.00股，認繳金額為人民幣9,999,997.00元；上海惠番企業管理中心(有限合夥)認購股票1,571,428.00股，認繳金額為人民幣10,999,996.00元；施偉認購股票2,000,000.00股，認繳金額為人民幣14,000,000.00元，出資方式均以持有公司的債權作價出資。各股東認繳金額合計34,999,993.00元，其中計入股本合計4,999,999.00元，溢價部分29,999,994.00元扣除對應的中介機構發行費用268,867.92元(不含稅)後計入資本公積-股本溢價。

(二十四) 盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	169,608.07			169,608.07
合計	169,608.07			169,608.07

(二十五) 未分配利潤

項目	本期金額	上期金額
調整前上期期末未分配利潤	-2,738,805.20	-3,482,516.30
調整期初未分配利潤調整合計數 (調增+, 調減-)		
調整後期初未分配利潤	-2,738,805.20	-3,482,516.30
加: 本期歸屬於母公司股東的淨利潤	1,325,545.75	743,711.10
減: 提取法定盈餘公積		
期末未分配利潤	-1,413,259.45	-2,738,805.20

(二十六) 營業收入、營業成本

1. 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
1、主營業務小計	68,391,339.33	58,565,744.61	54,942,826.77	43,637,162.95
租金收入	60,701,853.16	55,003,586.70	48,442,629.93	41,080,983.36
服務費收入	7,689,486.17	3,562,157.91	6,500,196.84	2,556,179.59
2、其他業務小計				
合計	68,391,339.33	58,565,744.61	54,942,826.77	43,637,162.95

2. 公司前五名客戶的營業收入情況

客戶名稱	營業收入	佔公司 全部營業 收入的比例 (%)
上海藍鎮城市規劃設計事務所	2,296,190.50	3.36
上海伊納思貿易有限公司	1,614,360.69	2.36
西藏宇石貿易有限公司	1,478,370.64	2.16
上海致瑞服飾有限公司	1,421,755.97	2.08
陳亮	1,315,237.47	1.92
合計	<u>8,125,915.27</u>	<u>11.88</u>

(二十七) 稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額	計繳標準
城市維護建設稅	97,757.38	129,736.89	見附註「四、稅項」
教育費附加	83,177.25	112,132.28	見附註「四、稅項」
印花稅	39,718.82	51,985.40	見附註「四、稅項」
合計	<u>220,653.45</u>	<u>293,854.57</u>	

(二十八) 銷售費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
廣告宣傳費	<u>21,931.40</u>	<u>26,487.61</u>
合計	<u>21,931.40</u>	<u>26,487.61</u>

(二十九) 管理費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
服務費	2,409,542.52	
職工薪酬	1,557,695.50	3,672,382.45
業務招待費	701,547.47	685,383.20
諮詢費	430,943.39	531,565.39
培訓費	410,000.00	
保險費	338,326.15	312,775.40
差旅費	318,721.89	533,973.69
辦公費	232,582.79	784,692.32
審計費	158,490.57	134,851.48
低值易耗品	98,450.11	42,553.51
折舊費	72,059.95	38,251.11
通訊費	70,901.73	425,393.19
會務費	52,000.00	37,306.00
勞保費	44,588.44	42,259.52
快遞費	12,144.00	55,095.65
其他費用	2,693.69	7,135.35
合計	<u>6,910,688.20</u>	<u>7,303,618.26</u>

(三十) 財務費用

費用性質	本期發生額	上期發生額
利息支出	1,482,807.83	1,279,187.14
減：利息收入	416,811.47	84,624.57
手續費	48,959.28	34,722.00
合計	<u>1,114,955.64</u>	<u>1,229,284.57</u>

(三十一) 其他收益

項目	本期發生額	上期發生額
嘉定工業區招商引資扶持獎勵	492,340.23	341,973.10
虹橋現代服務業專項補貼扶持項目	1,000,000.00	
個稅返還	198.76	
合計	<u>1,492,538.99</u>	<u>341,973.10</u>

(三十二) 信用減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
應收賬款壞賬損失	-31,006.50	
其他應收款壞賬損失	-479,076.87	
合計	<u>-510,083.37</u>	<u></u>

(三十三) 資產減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
壞賬損失		-893,166.97
合計	<u></u>	<u>-893,166.97</u>

(三十四) 營業外收入

1. 分類列示

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢利得合計		6,095.80	
其中：固定資產報廢利得		6,095.80	
政府補助		20,422.90	
罰款收入	177,711.96		177,711.96
其他	1,007.45	6,101.07	1,007.45
合計	<u>178,719.41</u>	<u>32,619.77</u>	<u>178,719.41</u>

(三十五) 營業外支出

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
非流動資產處置損失合計	532.11	314,273.40	532.11
其中：固定資產處置損失	532.11	314,273.40	532.11
賠償金、違約金及罰款支出	510,813.09	17,000.00	510,813.09
對外捐贈	0.20		0.20
合計	<u>511,345.40</u>	<u>331,273.40</u>	<u>511,345.40</u>

(三十六) 所得稅費用

1. 所得稅費用表

項目	本期發生額	上期發生額
當期所得稅費用	394,670.94	
遞延所得稅費用	25,965.26	836,312.49
合計	420,636.20	836,312.49

2. 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額	上期發生額
利潤總額	2,207,195.66	1,602,571.31
按適用稅率計算的所得稅費用	551,798.92	400,642.82
子公司適用不同稅率的影響	-109,631.49	
調整以前期間所得稅的影響		
非應稅收入的影響		
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	140,898.68	106,375.36
稅率變動對期初遞延所得稅餘額的影響	3.00	
使用前期末確認遞延所得稅資產的 可抵扣虧損的影響	-183,889.15	
本期末確認遞延所得稅資產的 可抵扣暫時性差異或可抵扣虧損的 影響	21,456.24	329,294.31
所得稅費用合計	420,636.20	836,312.49

(三十七) 現金流量表項目註釋

1. 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到的政府補貼	1,492,538.99	362,396.00
收到的利息收入	416,811.47	84,624.57
收到往來款	109,437,864.37	39,726,992.53
合計	111,347,214.83	40,174,013.10

2. 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
付現的往來款	60,764,806.60	17,561,688.10
付現的費用	5,182,482.64	3,824,981.03
罰款支出	510,813.09	17,000.00
合計	<u>66,458,102.33</u>	<u>21,403,669.13</u>

3. 收到的其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到關聯方歸還的資金拆借款	5,000,000.00	
合計	<u>5,000,000.00</u>	

4. 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
關聯方資金拆借款	15,000,000.00	
合計	<u>15,000,000.00</u>	

5. 收到的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
融資租賃款	3,620,000.00	
非金融機構借款	32,000,000.00	
合計	<u>35,620,000.00</u>	

6. 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
歸還非金融機構借款	56,500,000.00	
支付融資租賃款	840,000.00	
合計	<u>57,340,000.00</u>	

(三十八) 現金流量表補充資料

1. 現金流量表補充資料

補充資料	本期發生額	上期發生額
一、將淨利潤調節為經營活動現金流量		
淨利潤	1,786,559.46	766,258.82
加：資產減值準備	510,083.37	893,166.97
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	525,890.82	428,488.92
使用權資產折舊		
無形資產攤銷	1,853.96	1,963.10
長期待攤費用攤銷	8,267,722.95	7,348,939.70
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」號填列)		
固定資產報廢損失 (收益以「-」號填列)	532.11	308,177.60
公允價值變動損失 (收益以「-」號填列)		
財務費用(收益以「-」號填列)	1,437,807.83	1,279,187.14
投資損失(收益以「-」號填列)		
遞延所得稅資產減少 (增加以「-」號填列)	25,965.26	836,312.49
遞延所得稅負債增加 (減少以「-」號填列)		
存貨的減少(增加以「-」號填列)		
經營性應收項目的減少 (增加以「-」號填列)	-63,606,280.90	-22,199,148.03
經營性應付項目的增加 (減少以「-」號填列)	113,136,709.04	39,836,697.90
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	62,086,843.90	29,500,044.61
二、不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
債務轉為資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
三、現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	11,760,892.66	14,491,375.68
減：現金的期初餘額	14,491,375.68	11,204,942.25
加：現金等價物的期末餘額		
減：現金等價物的期初餘額		
現金及現金等價物淨增加額	-2,730,483.02	3,286,433.43

2. 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
一、現金	11,760,892.66	14,491,375.68
其中：庫存現金	39,782.26	33,137.16
可隨時用於支付的銀行存款	11,721,110.40	14,458,238.52
可隨時用於支付的其他貨幣資金		
二、現金等價物		
其中：三個月內到期的債券投資		
三、期末現金及現金等價物餘額	11,760,892.66	14,491,375.68
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的現金和現金等價物		

(三十九) 政府補助

1. 政府補助基本情況

種類	金額	列報項目	計入當期損益的金額
嘉定工業區招商引資扶持獎勵	492,340.23	其他收益	492,340.23
虹橋現代服務業專項補貼扶持項目	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
個稅返還	198.76	其他收益	198.76
合計	1,492,538.99		1,492,538.99

七、合併範圍的變更

(一) 非同一控制下企業合併

本期無發生的非同一控制下企業合併。

(二) 同一控制下企業合併

本期無發生同一控制下企業合併。

(三) 反向購買

無。

(四) 處置子公司

無。

(五) 其他原因的合併範圍變動

本公司於2019年11月6日投資設立上海銘苑企業發展有限公司，本公司持股比例24.50%，截至到2019年12月31日本公司尚未出資。北京快易天地企業管理有限公司對上海銘苑企業發展有限公司持股比例51%，北京快易天地企業管理有限公司為本公司控股子公司，故本公司作為控股股東將上海銘苑企業發展有限公司納入合併範圍。

(六) 其他

無。

八、在其他主體中的權益

(一) 在子公司中的權益

1. 本公司的構成

子公司全稱	主要 經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		表決權 比例(%)	取得方式
				直接	間接		
上海達潤工匠投資管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海瑋沃投資管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快長創客空間管理 有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
上海快顏企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理		51.00	51.00	投資設立
上海快銘企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
北京快易天地企業管理 有限公司	北京市	北京	投資管理	51.00		51.00	投資設立
上海快卓公寓管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立
上海快也企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	投資設立

子公司全稱	主要 經營地	註冊地	業務性質	持股比例(%)		表決權 比例(%)	取得方式
				直接	間接		
上海嵐孜網絡科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00		100.00	外部購買
上海快沁企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	20.00	40.80	60.80	投資設立
上海快徵裝飾設計有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00		51.00	投資設立
上海銘苑企業發展有限公司	上海市	上海	投資管理	24.50	26.01	50.51	投資設立

2. 重要非全資子公司

無。

九、與金融工具相關的風險

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行借款、可轉換債券、融資租賃、其他計息借款、貨幣資金等。這些金融工具的主要目的在於為本公司的運營融資。本公司具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，如應收賬款和應付賬款等。

本公司的金融工具導致的主要風險是信用風險、流動性風險及市場風險。

(一) 金融工具分類

1. 資產負債表日的各類金融資產的賬面價值

(1) 2019年12月31日

金融資產項目	以攤餘成本 計量的 金融資產	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的 金融資產	合計
貨幣資金	11,760,892.66			<u>11,760,892.66</u>
應收賬款	732,189.56			<u>732,189.56</u>
其他應收款	28,766,996.00			<u>28,766,996.00</u>

(2) 2019年1月1日

金融資產項目	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融資產	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
貨幣資金		14,491,375.68		<u>14,491,375.68</u>
應收賬款		116,873.77		<u>116,873.77</u>
其他應收款		19,904,335.48		<u>19,904,335.48</u>
其他流動資產		2,086,333.33		<u>2,086,333.33</u>

2. 資產負債表日的各類金融負債的賬面價值

(1) 2019年12月31日

金融負債項目	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融負債	其他金融負債	合計
短期借款		4,160,000.00	<u>4,160,000.00</u>
應付賬款		9,898,953.33	<u>9,898,953.33</u>
其他應付款		55,884,049.33	<u>55,884,049.33</u>
一年內到期的非流動負債		5,970,000.04	<u>5,970,000.04</u>
長期借款		36,000,000.00	<u>36,000,000.00</u>
長期應付款		1,356,666.60	<u>1,356,666.60</u>

(2) 2019年1月1日

金融負債項目	以公允價值 計量且其 變動計入 當期損益的 金融負債	其他金融負債	合計
短期借款		7,160,000.00	<u>7,160,000.00</u>
應付賬款		9,478,425.58	<u>9,478,425.58</u>
其他應付款		67,118,367.65	<u>67,118,367.65</u>

(二) 信用風險

本公司僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照本公司的政策，需對所有要求採用信用方式進行交易的客戶進行信用審核。另外，本公司對應收賬款餘額進行持續監控，以確保本公司不致面臨重大壞賬風險。對於未採用相關經營單位的記賬本位幣結算的交易，除非本公司信用控制部門特別批准，否則本公司不提供信用交易條件。

本公司其他金融資產包括貨幣資金、交易性金融資產、其他應收款及某些衍生工具，這些金融資產的信用風險源自交易對手違約，最大風險敞口等於這些工具的賬面金額。詳見附註「六、合併財務報表主要項目的註釋」中各相關項目。

由於本公司僅與經認可的且信譽良好的第三方進行交易，所以無需擔保物。信用風險集中按照客戶交易對手、地理區域和行業進行管理。由於本公司的應收賬款客戶群廣泛地分散於不同的部門和行業中，因此在本公司內部不存在重大信用風險集中。

信用風險顯著增加判斷標準

本公司在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。

在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本公司考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於本公司歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。本公司以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量、定性標準時，本公司認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

- 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例
- 定性標準主要債務人經營或財務情況出現重大不利變化、預警客戶清單等。

已發生信用減值資產的定義

為確定是否發生信用減值，本公司所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。本公司評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

- 發行方或債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實；

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

預期信用損失計量的參數

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，本公司對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括違約概率、違約損失率和違約風險敞口。本公司考慮歷史統計數據(如交易對手評級、擔保方式及抵質押物類別、還款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立違約概率、違約損失率及違約風險敞口模型。

相關定義如下：

- 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。本公司的違約概率以應收款項歷史遷移率模型為基礎進行調整，加入前瞻性信息，以反映當前宏觀經濟環境下債務人違約概率；
- 違約損失率是指本公司對違約風險暴露發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保品的不同，違約損失率也有所不同。違約損失率為違約發生時風險敞口損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；
- 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本公司應被償付的金額。

前瞻性信息

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及前瞻性信息。本公司通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

本公司因應收賬款和其他應收款產生的信用風險敞口的量化數據，參見附註六(二)和(四)中。

(三) 流動性風險

本公司採用循環流動性計劃工具管理資金短缺風險。該工具既考慮其金融工具的到期日，也考慮本公司運營產生的預計現金流量。

本公司的目標是運用銀行借款、可轉換債券、融資租賃和其他計息借款等多種融資手段以保持融資的持續性與靈活性的平衡。本公司的政策是，根據財務報表中反映的借款的賬面價值，借款100.00%於12個月內到期。於2019年12月31日，本公司67.02% (2018年：100.00%)的債務在不足1年內到期。

金融負債按未折現的合同現金流量所作的到期期限分析：

項目	2019年12月31日				合計
	1年以內(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	
短期借款	4,160,000.00				<u>4,160,000.00</u>
應付賬款	9,898,953.33				<u>9,898,953.33</u>
其他應付款	55,884,049.33				<u>55,884,049.33</u>
一年內到期的非流動負債	5,970,000.04				<u>5,970,000.04</u>
長期借款		36,000,000.00			<u>36,000,000.00</u>
長期應付款		1,350,000.04	6,666.56		<u>1,356,666.60</u>

接上表：

項目	2019年1月1日				合計
	1年以內(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	
短期借款	7,160,000.00				<u>7,160,000.00</u>
應付賬款	9,478,425.58				<u>9,478,425.58</u>
其他應付款	67,118,367.65				<u>67,118,367.65</u>

(四) 市場風險

市場風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場價格變動而發生波動的風險。市場風險主要包括利率風險、外匯風險和其他價格風險，如權益工具投資價格風險。

1. 利率風險

本公司本期無以浮動利率計息的長期負債，暫不面臨市場利率變動的風險。

2. 匯率風險

本公司無此類事項。

3. 權益工具投資價格風險

權益工具投資價格風險，是指權益性證券的公允價值因股票指數水平和個別證券價值的變化而降低的風險。

本公司本期末持有權益性證券投資，暫不面臨權益工具投資價格風險。

十、資本管理

本公司資本管理的主要目標是確保本公司持續經營的能力，並保持健康的資本比率，以支持業務發展並使股東價值最大化。

本公司管理資本結構並根據經濟形勢以及相關資產的風險特徵的變化對其進行調整。為維持或調整資本結構，本公司可以調整對股東的利潤分配、向股東歸還資本或發行新股。本公司不受外部強制性資本要求約束。2019年度和2018年度，資本管理目標、政策或程序未發生變化。

本公司以資產負債率(即總負債除以總資產)為基礎對資本結構進行監控。於2019年12月31日，本公司的資產負債率為59.92%(2018年12月31日：71.30%)。

十一、公允價值的披露

(一) 以公允價值計量的資產和負債的期末公允價值

無。

(二) 持續和非持續第一層次公允價值計量項目市價的確定依據

本公司持有的以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益工具投資為二級市場上公開交易的股票，以第一層級估值作為公允價值的計量依據。

(三) 持續和非持續第二層次公允價值計量項目，採用估值技術和重要參數的定性及定量信息

本公司持有的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，以第二層級估值作為公允價值的計量依據。根據銀行或者金融單位出具的估值報告為依據。

(四) 持續和非持續第三層次公允價值計量項目，採用估值技術和重要參數的定性及定量信息

根據《企業會計準則第22號-金融工具確認和計量》，本公司本期將原本以成本計量的可供出售金融資產劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。本公司持有的在市場上無可用的觀察輸入值及估值技術的其他權益工具投資，以第三層級估值作為公允價值的計量依據。根據評估值=資產負債表日被投資單位淨資產*被投資單位所在行業PB(市淨率)*折扣率*持股比例確定的其他權益工具投資金額。

十二、關聯方關係及其交易

(一) 關聯方的認定標準

一方控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，以及兩方或兩方以上同受一方控制、共同控制或重大影響的，構成關聯方。

(二) 本公司的母公司有關信息

無。

(三) 本公司的子公司情況

本公司子公司的情況詳見附註八。

(四) 本公司的合營和聯營企業情況

無。

(五) 本公司的其他關聯方情況

其他關聯方名稱

施豔
王輔晗
段曉茹
羊澄
黃敬軒
王建鋒
彭期磊
張博偉
金曉鋒
沈光明
劉璇
徐竑
沈洋
應文
徐麗虹
夏薇

其他關聯方與本公司關係

公司董事長
公司董事、總經理
公司董事會秘書
公司董事、副總經理
公司監事會主席
公司董事
公司董事
公司董事
公司董事
公司監事
公司監事
公司財務總監
公司股東、實際控制人直系親屬
公司股東直系親屬
公司董事直系親屬
公司董事直系親屬

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司關係
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	公司股東
上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	公司股東
上海札遠企業管理合夥企業 (有限合夥)	公司股東
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	共同控制人王輔哈對外投資並控股的公司
上海星茂建築裝飾工程有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
上海銘璐家具有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
天萊建設(上海)有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
上海當現商務信息諮詢有限公司	公司董事張博偉對外投資並控股的公司

(六) 關聯方交易

1. 購銷商品、提供和接受勞務的關聯交易

(1) 採購商品／接受勞務情況表

關聯方	關聯交易內容	本期發生額	上期發生額
上海星茂建築裝飾工程 有限公司	接受勞務	3,306,880.75	
天萊建設(上海)有限公司	接受勞務	10,175,612.02	3,864,350.00

(2) 出售商品／提供勞務情況表

無。

2. 關聯受托管理／承包及委託管理／出包情況

無。

3. 關聯租賃情況

無。

4. 關聯擔保情況

擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否 已經履行完畢
施豔、王輔哈、應文	3,000,000.00	2019-12-12	2021-12-11	是
王輔哈、張博偉、施豔、王建鋒	4,300,000.00	2018-10-24	2020-10-24	否
王輔哈、應文、張博偉、徐麗虹	15,000,000.00	2020-1-30	2022-1-29	是
張博偉、徐麗虹	1,980,000.00	2021-8-16	2023-8-15	否
施豔、王建鋒、王輔哈、應文、 上海當現商務信息諮詢 有限公司	40,000,000.00	2021-8-16	2023-8-15	否
施豔、王建鋒、王輔哈、應文、夏薇	10,000,000.00	2021-10-31	2023-10-31	否
應文	20,000,000.00	2019-8-15	2021-8-15	否
施豔、王輔哈、應文、王建鋒、夏薇	2,000,000.00	2019-8-20	2020-1-30	否
王輔哈、應文	15,000,000.00	2019-11-20	2021-9-30	否
王輔哈、施豔、張博偉	4,000,000.00	2019-4-26	2022-4-26	否

5. 關聯方資金拆借

關聯方	拆借金額	起始日	到期日	說明
拆出 北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	15,000,000.00	2019-11-27	2020-3-26	本期已歸還 5,000,000.00元

6. 關聯方資產轉讓、債務重組情況

無。

7. 關鍵管理人員薪酬

項目	本期發生額	上期發生額
關鍵管理人員報酬	1,860,579.00	1,218,750.00

8. 其他關聯交易

無。

(七) 關聯方應收應付款項

1. 應收項目

項目名稱	關聯方	期末金額		期初金額	
		賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款	黃敬軒	18,500.00	1,600.00		
其他應收款	段曉茹	111,335.22	5,566.76		
其他應收款	北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	10,000,000.00	500,000.00		
預付款項	天萊建設(上海)有限公司	123,853.21			

2. 應付項目

項目名稱	關聯方	期末金額	期初金額
應付賬款	天萊建設(上海)有限公司	37,080.90	
應付賬款	上海星茂建築裝飾工程有限公司	787,500.00	

(八) 關聯方承諾事項

北京快易天地企業管理有限公司於2019年5月23日召開股東會會議，同意公司註冊資本由5,000萬元變更為1億元，增加部分由股東上海快易名商企業發展股份有限公司和北京大苑天地房地產經紀有限責任公司分別按照51%和49%比例共同出資。截至到2019年12月31日本公司已出資1,020萬元，章程約定出資期限為2047年4月1日。

本公司於2019年11月6日投資設立上海銘苑企業發展有限公司，本公司持股比例24.50%，本公司的子公司北京快易天地企業管理有限公司持股比例51.00%，截至到2019年12月31日本公司尚未出資到位，章程約定出資期限為2029年9月11日。

(九) 其他

無。

十三、股份支付

本公司報告期內無需要披露的股份支付事項。

十四、承諾及或有事項

(一) 重要承諾事項

截至2019年12月31日，本公司無需披露的重要承諾事項。

(二) 或有事項

截至2019年12月31日，本公司無需披露的重要或有事項。

十五、資產負債表日後事項

截至本財務報表批准報出日止，本公司未發生影響本財務報表閱讀和理解的重大資產負債表日後事項。

十六、其他重要事項

(一) 債務重組

本公司報告期內無需要披露的債務重組。

(二) 資產置換

(1) 非貨幣性資產交換

本公司報告期內無需要披露的非貨幣性資產交換。

(2) 其他資產置換

本公司報告期內無需要披露的其他資產置換。

(三) 年金計劃

本公司報告期內無需要披露的年金計劃。

(四) 終止經營

本公司報告期內無需要披露的終止經營。

(五) 借款費用

(1) 當期資本化的借款費用金額2,738,524.31元。

(2) 當期用於計算確定借款費用資本化金額的資本化率6.69%。

(六) 外幣折算

報告期內無需要披露的外幣折算。

(七) 租賃

經營租賃承租人最低租賃付款額情況

剩餘租賃期	最低租賃收款額
1年以內(含1年)	100,412,594.90
1-2年(含2年)	95,758,212.32
2-3年(含3年)	98,622,972.42
3年以上	<u>203,902,900.20</u>
合計	<u><u>498,696,679.84</u></u>

(八) 其他

1、 主要股東股權質押情況

公司股東施豔質押2,204,000股，佔公司總股本14.69%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，179,000股為無限售條件股份。質押期限2019年9月17日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東王輔晗質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東王建鋒質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東上海當現商務信息諮詢有限公司質押495,000股，佔公司總股3.30%。在本次質押的股份中，0股為有限售條件股份，495,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月11日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

應文以其擁有的芳甸路333弄21號1201室房產向上海市再擔保有限公司進行抵押，作為上海快易名商企業發展有限公司向上海市再擔保有限公司提供的抵押擔保。經評估，該抵押物作價2,000萬元。

2、 子公司提供擔保

公司通過售後回租業務獲得仲利國際租賃有限公司授信借款400萬元，王輔哈、施豔、張博偉、公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司以及全資控股子公司上海快也企業管理有限公司為本次融資提供無限連帶責任擔保，授信期間36個月。

公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司擬與杉杉富銀商業保理有限公司開展保理業務，保理融資金額不超過人民幣1,500萬元。該筆融資由公司股東王輔哈及其配偶應文、上海快韻企業管理有限公司股東上海快易名商企業發展股份有限公司和北京快易天地企業管理有限公司提供連帶責任擔保。同時北京快易天地企業管理有限公司以其持有的上海快韻企業管理有限公司49%股權提供股權質押擔保。

十七、 母公司財務報表項目註釋

(一) 應收賬款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內(含1年)	8,140.15
合計	<u>8,140.15</u>

2. 按壞賬計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	8,140.15	100.00	407.01		7,733.14
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款	8,140.15	100.00	407.01	5.00	7,733.14
合計	<u>8,140.15</u>	<u>100</u>	<u>407.01</u>		<u>7,733.14</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	124,403.56	100.00	7,529.79		116,873.77
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款	124,403.56	100.00	7,529.79	6.05	116,873.77
合計	<u>124,403.56</u>	<u>100.00</u>	<u>7,529.79</u>		<u>116,873.77</u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款

名稱	應收賬款	期末餘額	
		壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內(含1年)	8,140.15	407.01	5.00
合計	<u>8,140.15</u>	<u>407.01</u>	

3. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額			期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	
信用風險特徵組合	7,529.79		7,122.78		407.01
合計	7,529.79		7,122.78		407.01

4. 本期實際核銷的應收賬款情況

無。

5. 按欠款方歸集的期末應收賬款金額前五名情況

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	佔應收賬款總額的比例 (%)
中國電信股份有限公司上海分公司	非關聯方	7,476.16	1年以內(含1年)	91.84
可斯谷(上海)商業管理有限公司	非關聯方	588.39	1年以內(含1年)	7.23
日本仙波糖化工業株式會社 上海代表處	非關聯方	75.00	1年以內(含1年)	0.92
迪亞恩(北京)醫藥信息諮詢 有限公司	非關聯方	0.60	1年以內(含1年)	0.01
合計		8,140.15		100.00

(二) 其他應收款

1. 總表情況

(1) 分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	3,158,901.99	40,021.03
應收股利		
其他應收款	<u>78,950,019.60</u>	<u>25,188,790.73</u>
合計	<u><u>82,108,921.59</u></u>	<u><u>25,228,811.76</u></u>

2. 應收利息

(1) 應收利息分類

項目	期末餘額	期初餘額
關聯方資金拆借利息	<u>3,158,901.99</u>	<u>40,021.03</u>
合計	<u><u>3,158,901.99</u></u>	<u><u>40,021.03</u></u>

(2) 重要的逾期利息

無。

3. 其他應收款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內(含1年)	62,072,615.63
1-2年(含2年)	15,341,774.92
2-3年(含3年)	2,800.00
3年以上	<u>2,305,366.35</u>
合計	<u><u>79,722,556.90</u></u>

(2) 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	4,025,373.10	10,807,373.10
往來款	75,545,548.38	14,889,164.55
備用金	151,635.42	48,300.00
合計	<u>79,722,556.90</u>	<u>25,744,837.65</u>

(3) 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	
2019年1月1日餘額	556,046.92			<u>556,046.92</u>
2019年1月1日其他應收款賬面 餘額在本期				
— 轉入第二階段				
— 轉入第三階段				
— 轉回第二階段				
— 轉回第一階段				
本期計提	555,590.38			<u>555,590.38</u>
本期轉回	339,100.00			<u>339,100.00</u>
本期轉銷				
本期核銷				
其他變動				
2019年12月31日餘額	772,537.30			<u>772,537.30</u>

(4) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
押金及保證金組合	540,368.66		339,100.00			201,268.66
信用風險特徵組合	15,678.26	555,590.38				571,268.64
合計	556,046.92	555,590.38	339,100.00			772,537.30

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他 應收款 總額的比例 (%)	壞賬準備期 末餘額
上海快韻企業管理有限公司	往來款	33,279,372.12	1年以內, 1-2年	41.74	
上海快卓公寓管理有限公司	往來款	19,979,965.24	1年以內	25.06	
上海快銘企業管理有限公司	往來款	7,040,000.00	1年以內, 1-2年	8.83	
上海快沁企業管理有限公司	往來款	2,566,185.26	1年以內	3.22	
上海達潤工匠投資管理 有限公司	往來款	2,255,584.62	1年以內, 1-2年, 3年以上	2.83	
合計		65,121,107.24		81.68	

(三) 長期股權投資

項目	期末餘額		賬面價值		期初餘額	
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	40,350,000.00		40,350,000.00	30,150,000.00		30,150,000.00
合計	40,350,000.00		40,350,000.00	30,150,000.00		30,150,000.00

1. 對子公司投資

被投資單位	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	本期計提 減值準備	減值準備 期末餘額
上海瑋沃投資管理有限公司	600,000.00			600,000.00		
上海達潤工匠投資管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海快長創客空間管理有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		
上海快銘企業管理有限公司	1,530,000.00			1,530,000.00		
北京快易天地企業管理有限公司	25,500,000.00	10,200,000.00		35,700,000.00		
上海快卓公寓管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
上海快也企業管理有限公司						
上海嵐孜網絡科技有限公司						
上海快顏企業管理有限公司						
上海快沁企業管理有限公司						
上海快徵裝飾設計有限公司						
上海銘苑企業發展有限公司						
合計	<u>30,150,000.00</u>	<u>10,200,000.00</u>		<u>40,350,000.00</u>		

(四) 營業收入、營業成本

營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	<u>38,262,591.32</u>	<u>32,882,218.97</u>	<u>58,411,389.74</u>	<u>48,246,934.18</u>
合計	<u>38,262,591.32</u>	<u>32,882,218.97</u>	<u>58,411,389.74</u>	<u>48,246,934.18</u>

十八、補充資料

(一) 按照證監會《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號—非經常性損益》的要求，報告期非經常性損益情況

1. 報告期非經常性損益明細

非經常性損益明細	金額	說明
(1)非流動性資產處置損益	-532.11	
(2)越權審批或無正式批准文件的 稅收返還、減免		
(3)計入當期損益的政府補助 (與企業業務密切相關， 按照國家統一標準定額或 定量享受的政府補助除外)	1,492,538.99	
(4)計入當期損益的對非金融企業收取的 資金佔用費		
(5)企業取得子公司、聯營企業及合營企業的 投資成本小於取得投資時應享有被投資 單位可辨認淨資產公允價值產生的收益		
(6)非貨幣性資產交換損益		
(7)委託他人投資或管理資產的損益		
(8)因不可抗力因素，如遭受自然災害 而計提的各項資產減值準備		
(9)債務重組損益		
(10)企業重組費用，如安置職工的支出、 整合費用等		
(11)交易價格顯失公允的交易產生的 超過公允價值部分的損益		
(12)同一控制下企業合併產生的子公司 期初至合併日的當期淨損益		
(13)與公司正常經營業務無關的或 有事項產生的損益		

非經常性損益明細	金額	說明
(14)除同公司正常經營業務相關的有效套期 保值業務外，持有交易性金融資產、 衍生金融資產、交易性金融負債、 衍生金融負債產生的公允價值變動損 益，以及處置交易性金融資產、 衍生金融資產、交易性金融負債、 衍生金融負債和其他債權投資取得的 投資收益		
(15)單獨進行減值測試的應收款項、 合同資產減值準備轉回		
(16)對外委託貸款取得的損益		
(17)採用公允價值模式進行後續計量的 投資性房地產公允價值變動產生 的損益		
(18)根據稅收、會計等法律、法規的要求對當 期損益進行一次性調整對當期損益的影 響		
(19)受托經營取得的托管費收入		
(20)除上述各項之外的其他營業外收入和支 出	-332,093.88	
(21)其他符合非經常性損益定義的損益項目		
非經常性損益合計	1,159,913.00	
減：所得稅影響金額	416,910.06	
扣除所得稅影響後的非經常性損益	743,002.94	
其中：歸屬於母公司所有者的非經常性損益	984,195.35	
歸屬於少數股東的非經常性損益	-241,192.41	

(二) 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	3.32	0.09	0.09
扣除非經常性損益後歸屬 於公司普通股股東的淨利潤	0.85	0.02	0.02

3. 上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

審計意見	無保留意見			
審計報告編號	上會師報字(2021)第5127號			
審計機構名稱	上會會計師事務所(特殊普通合夥)			
審計機構地址	上海市靜安區威海路755號25樓			
審計報告日期	2021年4月26日			
簽字註冊會計師姓名				
及連續簽字年限	江燕	胡文好	-	-
	1年	1年	0年	0年

審計報告

上會師報字(2021)第5127號

上海快易名商雲科技股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計了上海快易名商雲科技股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)財務報表，包括2020年12月31日的合併及公司資產負債表，2020年度的合併及公司利潤表、合併及公司現金流量表、合併及公司股東權益變動表以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了貴公司2020年12月31日的合併及公司財務狀況以及2020年度的合併及公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於貴公司，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、其他信息

貴公司管理層對其他信息負責。其他信息包括2020年「年報」中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

四、管理層和治理層對財務報表的責任

貴公司管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估貴公司的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算貴公司、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督貴公司的財務報告過程。

五、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

1. 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
2. 瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
3. 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
4. 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對貴公司持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致貴公司不能持續經營。
5. 評價財務報表的總體列報、結構和內容(包括披露)，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。

6. 就貴公司中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對合併財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

財務報表

合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金	六、1	24,118,893.28	11,760,892.66
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	六、2	4,108,379.81	732,189.56
應收款項融資			
預付款項	六、3	5,237,748.23	4,350,517.31
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	六、4	17,920,687.24	28,766,996.00
其中：應收利息	六、4		
應收股利	六、4		
買入返售金融資產			
存貨		-	-
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產	六、5	5,136,771.06	3,994,238.48
流動資產合計		56,522,479.62	49,604,834.01

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
非流動資產：			
發放貸款及墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款	六、6	300,000.00	200,000.00
長期股權投資	六、7	4,910,826.11	-
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產	六、8	1,647,318.12	1,471,429.92
在建工程	六、9	55,259,293.33	55,514,653.94
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產			
無形資產	六、10	559,150.97	373,684.17
開發支出	六、11	2,039,647.37	
商譽			
長期待攤費用	六、12	162,742,551.33	92,716,396.61
遞延所得稅資產	六、13	1,088,657.69	463,565.04
其他非流動資產	六、14	8,839,604.02	1,456,214.75
非流動資產合計		<u>237,387,048.94</u>	<u>152,195,944.43</u>
資產總計		<u>293,909,528.56</u>	<u>201,800,778.44</u>

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流動負債：		293,909,528.56	201,800,778.44
短期借款	六、15	19,239,632.12	4,160,000.00
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款	六、16	26,428,656.43	9,898,953.33
預收款項	六、17	3,212,512.47	6,876,938.61
合同負債			
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬	六、18		
應交稅費	六、19	6,969,534.49	766,919.46
其他應付款	六、20	56,490,519.04	55,884,049.33
其中：應付利息	六、20	173,179.31	
應付股利	六、20		
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債	六、21	38,548,480.00	5,970,000.04
其他流動負債	六、22	155,604.17	
流動負債合計		<u>151,044,938.72</u>	<u>83,556,860.77</u>

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款	六、23	24,500,000.00	36,000,000.00
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債			
長期應付款	六、24	608,386.62	1,356,666.60
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		<u>25,108,386.62</u>	<u>37,356,666.60</u>
負債合計		<u>176,153,325.34</u>	<u>120,913,527.37</u>
所有者權益(或股東權益)：			
股本	六、25	18,475,609.00	14,999,999.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	六、26	60,551,992.47	29,731,126.08
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	六、27	1,079,709.73	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤	六、28	<u>13,259,433.08</u>	<u>-1,413,259.45</u>
歸屬於母公司所有者權益合計		<u>93,366,744.28</u>	<u>43,487,473.70</u>

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
少數股東權益		<u>24,389,458.94</u>	<u>37,399,777.37</u>
所有者權益合計		<u><u>117,756,203.22</u></u>	<u><u>80,887,251.07</u></u>
負債和所有者權益總計		<u><u>293,909,528.56</u></u>	<u><u>201,800,778.44</u></u>

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
王輔晗

母公司資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金		10,289,452.28	1,565,725.77
交易性金融資產			
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	十四、1	3,345,005.51	7,733.14
應收款項融資			
預付款項		2,164,400.78	1,314,708.68
其他應收款	十四、2	99,796,037.42	82,108,921.59
其中：應收利息			3,158,901.99
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨			
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		115,594,895.99	84,997,089.18
非流動資產：			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款		200,000.00	200,000.00
長期股權投資	十四、3	42,646,424.63	40,350,000.00
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產		1,131,981.65	995,225.76
在建工程		3,547,033.36	3,154,647.45
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產			
無形資產		551,121.18	363,762.70
開發支出		2,039,647.37	
商譽			
長期待攤費用		21,809,520.20	17,700,712.00
遞延所得稅資產		31,959.04	343,438.14
其他非流動資產			
非流動資產合計		71,957,687.43	63,107,786.05
資產總計		187,552,583.42	148,104,875.23

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流動負債：			
短期借款		19,239,632.12	2,200,000.00
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		5,914,690.67	5,539,811.19
預收款項		929,001.23	1,876,715.01
賣出回購金融資產款			
應付職工薪酬			
應交稅費		3,667,319.06	257,648.14
其他應付款		31,627,794.66	50,545,593.97
其中：應付利息			168,912.22
應付股利			
合同負債			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		37,350,000.04	5,970,000.04
其他流動負債		93,500.00	
流動負債合計		98,821,937.78	66,389,768.35
非流動負債：			
長期借款			36,000,000.00
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債			
長期應付款		6,666.56	1,356,666.60
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		6,666.56	37,356,666.60
負債合計		98,828,604.34	103,746,434.95

項目	附註	2020年 12月31日	2019年 12月31日
所有者權益：			
股本		18,475,609.00	14,999,999.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		60,977,745.38	29,765,283.43
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		1,079,709.73	169,608.07
一般風險準備			
未分配利潤		8,190,914.97	-576,450.22
所有者權益合計		<u>88,723,979.08</u>	<u>44,358,440.28</u>
負債和所有者權益合計		<u>187,552,583.42</u>	<u>148,104,875.23</u>

合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年	2019年
一、營業總收入		124,353,582.96	68,391,339.33
其中：營業收入	六、29	124,353,582.96	68,391,339.33
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		106,863,474.17	66,833,973.30
其中：營業成本	六、29	93,913,166.76	58,565,744.61
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	六、30	299,543.16	220,653.45
銷售費用	六、31	20,330.00	21,931.40
管理費用	六、32	4,452,160.40	6,910,688.20
研發費用			
財務費用	六、33	8,178,273.85	1,114,955.64
其中：利息費用		8,150,079.42	1,482,807.83
利息收入		38,632.49	416,811.47
加：其他收益	六、34	1,364,644.70	1,492,538.99
投資收益(損失以「-」號填列)	六、35	525,610.28	

項目	附註	2020年	2019年
其中：對聯營企業和合營企業的			
投資收益	六、35	525,610.28	
以攤餘成本計量的金融資產			
終止確認收益(損失以「-」號			
填列)			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」			
號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」			
號填列)			
信用減值損失(損失以「-」號			
填列)	六、36	330,113.74	-510,083.37
資產減值損失(損失以「-」號			
填列)			
資產處置收益(損失以「-」號			
填列)			
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		19,710,477.51	2,539,821.65
加：營業外收入	六、37	15,801.24	178,719.41
減：營業外支出	六、38	312,641.25	511,345.40
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		19,413,637.50	2,207,195.66
減：所得稅費用	六、39	4,587,257.30	420,636.20
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		14,826,380.20	1,786,559.46
其中：被合併方在合併前實現的			
淨利潤			
(一)按經營持續性分類：		-	-
1.持續經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		14,826,380.20	1,786,559.46
2.終止經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類：		-	-
1.少數股東損益(淨虧損			
以「-」號填列)		-756,413.99	461,013.71
2.歸屬於母公司所有者的			
淨利潤(淨虧損以「-」			
號填列)		15,582,794.19	1,325,545.75

項目	附註	2020年	2019年
六、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額			
1.不能重分類進損益的其他綜合收益			
(1)重新計量設定受益計劃變動額			
(2)權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
(3)其他權益工具投資公允價值變動			
(4)企業自身信用風險公允價值變動			
(5)其他			
2.將重分類進損益的其他綜合收益			
(1)權益法下可轉損益的其他綜合收益			
(2)其他債權投資公允價值變動			
(3)金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
(4)其他債權投資信用減值準備			
(5)現金流量套期儲備			
(6)外幣財務報表折算差額			
(7)其他			
(二)歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			

項目	附註	2020年	2019年
七、綜合收益總額		14,826,380.20	1,786,559.46
(一)歸屬於母公司所有者的綜合 收益總額		15,582,794.19	1,325,545.75
(二)歸屬於少數股東的綜合收益 總額		-756,413.99	461,013.71
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		1.02	0.09
(二)稀釋每股收益(元/股)		1.02	0.09

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
王輔晗

母公司利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年	2019年
一、營業收入	十四、4	44,352,560.38	38,262,591.32
減：營業成本	十四、4	24,768,992.36	32,882,218.97
稅金及附加		174,343.10	180,672.67
銷售費用			
管理費用		1,735,571.22	4,887,554.87
研發費用			
財務費用		6,851,681.30	299,769.24
其中：利息費用		6,842,335.63	342,962.88
利息收入		11,006.29	385,603.67
加：其他收益		351,312.64	492,340.23
投資收益(損失以「-」號填列)	十四、5	1,020,708.80	
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	十四、5	295,924.63	
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益(損失以「-」號填列)			
匯兌收益(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)			
信用減值損失(損失以「-」號填列)		645,108.15	-209,367.60
資產減值損失(損失以「-」號填列)			
資產處置收益(損失以「-」號填列)			
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		12,839,101.99	295,348.20
加：營業外收入		8,836.50	174,261.96
減：營業外支出			
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		12,847,938.49	469,610.16
減：所得稅費用		3,170,471.64	106,794.30

項目	附註	2020年	2019年
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		9,677,466.85	362,815.86
(一)持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		9,677,466.85	362,815.86
(二)終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
五、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益			
1.重新計量設定受益計劃變動額			
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
3.其他權益工具投資公允價值變動			
4.企業自身信用風險公允價值變動			
5.其他			
(二)將重分類進損益的其他綜合收益			
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2.其他債權投資公允價值變動			
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4.其他債權投資信用減值準備			
5.現金流量套期儲備			
6.外幣財務報表折算差額			
7.其他			
六、綜合收益總額		9,677,466.85	362,815.86
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀釋每股收益(元/股)			

合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年	2019年
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		132,274,523.85	79,174,134.74
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還		20,903.92	
收到其他與經營活動有關的現金	六、40(1)	73,106,338.67	111,347,214.83
經營活動現金流入小計		205,401,766.44	190,521,349.57
購買商品、接受勞務支付的現金		72,410,959.46	51,077,637.28
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			

項目	附註	2020年	2019年
為交易目的而持有的金融資產淨增加額			
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		7,555,431.00	8,820,508.63
支付的各項稅費		2,195,705.99	2,078,257.43
支付其他與經營活動有關的現金	六、40(2)	61,674,185.09	66,458,102.33
經營活動現金流出小計		143,836,281.54	128,434,505.67
經營活動產生的現金流量淨額		61,565,484.90	62,086,843.90
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			15.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金	六、40(3)	10,905,195.13	5,000,000.00
投資活動現金流入小計		10,905,195.13	5,000,015.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		93,940,701.27	76,015,920.39
投資支付的現金		4,628,000.00	
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金	六、40(4)	-	15,000,000.00
投資活動現金流出小計		98,568,701.27	91,015,920.39
投資活動產生的現金流量淨額		-87,663,506.14	-86,015,905.39

項目	附註	2020年	2019年
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		15,121,905.98	9,800,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收 到的現金		122,500.00	9,800,000.00
取得借款收到的現金		46,200,000.00	57,200,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的 現金	六、40(5)	23,303,440.00	35,620,000.00
籌資活動現金流入小計		84,625,345.98	102,620,000.00
償還債務支付的現金		23,160,000.00	20,200,000.00
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金		8,307,324.12	3,881,421.53
其中：子公司支付給少數股東的股 利、利潤		490,000.00	
支付其他與籌資活動有關的 現金	六、40(6)	14,702,000.00	57,340,000.00
籌資活動現金流出小計		46,169,324.12	81,421,421.53
籌資活動產生的現金流量 淨額		38,456,021.86	21,198,578.47
四、匯率變動對現金及現金等價物的 影響			
五、現金及現金等價物淨增加額			
加：期初現金及現金等價物餘額		11,760,892.66	14,491,375.68
六、期末現金及現金等價物餘額			
		24,118,893.28	11,760,892.66

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
王輔晗

母公司現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2020年	2019年
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		42,484,851.41	41,142,674.71
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		29,722,237.87	52,375,081.92
經營活動現金流入小計		72,207,089.28	93,517,756.63
購買商品、接受勞務支付的現金		18,143,921.89	24,889,419.38
支付給職工以及為職工支付的現金		3,152,702.85	3,025,041.43
支付的各項稅費		1,560,704.53	1,761,933.52
支付其他與經營活動有關的現金		81,077,829.70	42,423,799.70
經營活動現金流出小計		103,935,158.97	72,100,194.03
經營活動產生的現金流量淨額		-31,728,069.69	21,417,562.60
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		12,750,000.00	
取得投資收益收到的現金		510,000.00	
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		-	
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		-	
收到其他與投資活動有關的現金		10,905,195.13	5,419,391.04
投資活動現金流入小計		24,165,195.13	5,419,391.04
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		12,114,189.14	3,400,403.85
投資支付的現金		4,750,500.00	10,200,000.00
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		-	
支付其他與投資活動有關的現金		-	20,419,391.04
投資活動現金流出小計		16,864,689.14	34,019,794.89
投資活動產生的現金流量淨額		7,300,505.99	-28,600,403.85

項目	附註	2020年	2019年
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		14,999,405.98	
取得借款收到的現金		21,200,000.00	57,200,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		20,000,000.00	20,620,000.00
籌資活動現金流入小計		56,199,405.98	77,820,000.00
償還債務支付的現金		8,200,000.00	20,200,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		6,628,115.77	2,755,580.59
支付其他與籌資活動有關的現金		8,220,000.00	57,340,000.00
籌資活動現金流出小計		23,048,115.77	80,295,580.59
籌資活動產生的現金流量淨額		33,151,290.21	-2,475,580.59
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額			
加：期初現金及現金等價物餘額		1,565,725.77	11,224,147.61
六、期末現金及現金等價物餘額			
		<u>10,289,452.28</u>	<u>1,565,725.77</u>

合併股東權益變動表

單位：人民幣元

項目	2020年									
	股本	優先股	其他權益工具	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	少數股東權益	所有者權益合計
一、上年期末餘額	14,999,999.00	-	-	-	-	169,608.07	-	-1,413,259.45	37,399,777.37	80,887,251.07
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
同一控制下企業合併										
其他										
二、本年期初餘額	14,999,999.00	-	-	-	-	169,608.07	-	-1,413,259.45	37,399,777.37	80,887,251.07
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	3,475,610.00	-	-	-	-	910,101.66	-	14,672,692.53	-13,010,318.43	36,868,952.15
(一)綜合收益總額										
(二)所有者投入和減少資本	3,475,610.00	-	-	22,532,571.95	-			15,582,794.19	-756,413.99	14,826,380.20
1.股東投入的普通股	3,475,610.00	-	-		-					
2.其他權益工具持有者投入資本										
3.股份支付計入所有者權益的金額				22,532,571.95						
4.其他									-756,413.99	
4.其他									-12,155,500.00	22,532,571.95

2020年

歸屬於母公司所有者權益

項目	股本		其他權益工具		歸屬於母公司所有者權益		其他綜合收益		未分配利潤	少數股東權益	所有者權益合計
	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	收益	盈餘公積	一般風險準備			
(三)利潤分配											
1.提取盈餘公積							910,101.66	-	-910,101.66	-490,000.00	-490,000.00
2.提取一般風險準備							910,101.66	-910,101.66			
3.對所有者(或股東)的分配											
4.其他											
(四)所有者權益內部結構											
1.資本公積轉增資本(或股本)					-391,595.56					391,595.56	
2.盈餘公積轉增資本(或股本)											
3.盈餘公積彌補虧損											
4.設定受益計劃變動額結轉留存											
收益											
5.其他綜合收益結轉留存收益											
6.其他										391,595.56	
(五)專項儲備											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本年期末餘額	18,475,609.00	-	-	-	(61,551,992.47)	-	1,079,709.73	-	13,259,433.08	24,389,458.94	117,736,203.22

項目	2019年												
	歸屬於母公司所有者權益					其他綜合							
	股本	優先股	其他權益工具	其他	資本公積	減：庫存股	收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險	未分配利潤	少數股東	所有者
			永續債							準備		權益	權益合計
一、上年期末餘額	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	169,608.07	-2,738,805.20	27,138,763.66	34,569,566.53	-	-
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
同一控制下企業合併													
其他													
二、本年期初餘額	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	169,608.07	-2,738,805.20	27,138,763.66	-2,738,805.20	27,138,763.66	34,569,566.53
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)													
(一)綜合收益總額	4,999,999.00	-	-	-	29,731,126.08	-	-	-	-	-	1,325,545.75	10,261,013.71	46,317,684.54
(二)所有者投入和減少資本	4,999,999.00	-	-	-	29,731,126.08	-	-	-	-	-	1,325,545.75	461,013.71	1,786,559.46
1.股東投入的普通股	4,999,999.00	-	-	-	29,731,126.08	-	-	-	-	-	9,800,000.00	9,800,000.00	44,531,125.08
2.其他權益工具持有者投入資本													
3.股份支付計入所有者權益的金額													
4.其他													

項目	2019年							所有者權益合計
	股本	其他權益工具	歸屬於母公司所有者權益		其他綜合收益	少數股東權益	其他綜合收益	
	優先股	永續債	資本公積	減：庫存股	盈餘公積	未分配利潤	盈餘公積	盈餘公積
(三)利潤分配								
1.提取盈餘公積								
2.提取一般風險準備								
3.對所有者(或股東)的分配								
4.其他								
(四)所有者權益內部結轉								
1.資本公積轉增資本(或股本)								
2.盈餘公積轉增資本(或股本)								
3.盈餘公積彌補虧損								
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益								
5.其他綜合收益結轉留存收益								
6.其他								
(五)專項儲備								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六)其他								
四、本年期末餘額	14,999,999.00	-	29,731,126.08	-	169,608.07	-1,413,259.45	37,399,777.37	80,887,251.07

法定代表人：
施豔

主管會計工作負責人：
王輔晗

會計機構負責人：
王輔晗

母公司股東權益變動表

附錄二

上海快易名商之財務資料

單位：人民幣元

項目	2020年											
	股本	優先股	其他權益工具	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
一、上年期末餘額	14,999,999.00	-	-	-	29,765,283.43	-	-	-	169,608.07	-	-576,450.22	44,358,440.28
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
其他												
二、本年期初餘額	14,999,999.00	-	-	-	29,765,283.43	-	-	-	169,608.07	-	-576,450.22	44,358,440.28
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	3,475,610.00	-	-	-	31,212,461.95	-	-	-	910,101.66	-	8,767,365.19	44,365,538.80
(一)綜合收益總額											9,677,466.85	9,677,466.85
(二)所有者投入和減少資本	3,475,610.00				31,212,461.95							34,688,071.95
1.股東投入的普通股	3,475,610.00				31,212,461.95							34,688,071.95
2.其他權益工具持有者投入資本												
3.股份支付計入所有者權益的金額												
4.其他												
(三)利潤分配									910,101.66		-910,101.66	-
1.提取盈餘公積									910,101.66			
2.提取一般風險準備												
3.對所有者(或股東)的分配												
4.其他												

項目	2020年 歸屬於母公司所有者權益							所有者 權益合計		
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益			
(四)所有者權益內部結轉										
1.資本公積轉增資本(或股本)										
2.盈餘公積轉增資本(或股本)										
3.盈餘公積彌補虧損										
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益										
5.其他綜合收益結轉留存收益										
6.其他										
(五)專項儲備										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年期末餘額	18,475,609.00	-	-	-	60,977,745.38	-	-	1,079,709.73	8,190,914.97	88,723,979.08

項目	2019年											
	歸屬於母公司所有者權益					其他綜合收益						
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險 準備	未分配利潤	所有者 權益合計
一、上年期末餘額	10,000,000.00	-	-	-	34,157.35	-	-	-	169,608.07	-	-939,266.08	9,264,499.34
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
其他												
二、本年期初餘額	10,000,000.00	-	-	-	34,157.35	-	-	-	169,608.07	-	-939,266.08	9,264,499.34
三、本期增減變動金額(減少以「-」號填列)	4,999,999.00	-	-	-	29,731,126.08	-	-	-	-	-	362,815.86	35,093,940.94
(一)綜合收益總額												
(二)所有者投入和減少資本	4,999,999.00				29,731,126.08							
1.股東投入的普通股	4,999,999.00				29,731,126.08							
2.其他權益工具持有者投入資本												
3.股份支付計入所有者權益的金額												
4.其他												
(三)利潤分配												
1.提取盈餘公積												
2.提取一般風險準備												
3.對所有者(或股東)的分配												
4.其他												

項目	2019年							所有者 權益合計				
	歸屬於母公司所有者權益											
	股本	優先股	其他權益工具 永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合 收益	專項儲備	盈餘公積	一般風險 準備	未分配利潤	
(四)所有者權益內部結構												
1.資本公積轉增資本(或股本)												
2.盈餘公積轉增資本(或股本)												
3.盈餘公積彌補虧損												
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益												
5.其他綜合收益結轉留存收益												
6.其他												
(五)專項儲備												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本年期末餘額	14,999,999.00	-	-	-	29,765,283.43	-	-	-	169,608.07	-	-576,450.22	44,358,440.28

三、財務報表附註

2020年財務報告附註

一、公司基本情況

1、基本情況

上海快易名商雲科技股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「公司」)是一家在上海市註冊的股份有限公司，經上海市市場監督管理局核准登記，統一社會信用代碼：913100007721258903。公司註冊地址為上海市閔行區萬源路2161弄150號1幢206室。公司法定代表人為施豔。

本公司主要的經營範圍：從事信息技術領域內的技術諮詢、技術開發、技術轉讓、技術服務；軟件開發；企業管理；物業管理；信息系統集成服務；辦公服務；自有設備租賃(不得從事金融租賃)；會務服務；展覽展示服務。(除依法批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

2、歷史沿革

(1) 2005年2月25日公司成立

公司於2005年2月25日由王輔晗、周海出資設立，成立時名稱為上海泰和嘉投資管理有限公司，註冊資本為1,000.00萬元，均以現金出資，本次出資業經上海佳瑞會計師事務所有限公司驗證，並出具佳瑞驗字(2005)第21260號驗資報告。

公司於2005年2月在上海市工商行政管理局嘉定分局登記註冊，並領取了註冊號為3101142098281的《企業法人營業執照》。

設立時，公司股權結構如下：

股東	認繳出資額 (元)	認繳出資比例
王輔晗	9,500,000.00	95.00%
周海	500,000.00	5.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2005年11月股權轉讓

2005年11月8日，王輔哈與應文簽訂股權轉讓協議，王輔哈將其持有的公司95%股權作價950萬元轉讓予應文。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王輔哈	9,500,000.00	95.00%	-	-
周海	500,000.00	5.00%	500,000.00	5.00%
應文	-	-	9,500,000.00	95.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(3) 2006年9月股權轉讓

2006年9月18日，周海與應文簽訂股權轉讓協議，周海將其持有的公司5%股權作價50萬元轉讓予應文。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
周海	500,000.00	5.00%	-	-
應文	9,500,000.00	95.00%	10,000,000.00	100.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(4) 2007年7月，公司變更名稱

2007年7月，經上海市工商行政管理局嘉定分局核准，公司名稱由上海泰和嘉投資管理有限公司變更為上海達潤投資管理有限公司。

(5) 2009年6月股權轉讓

2009年6月29日，應文與沈海簽訂股權轉讓協議，應文將其持有的公司40%股權作價400萬元轉讓予沈海、將其持有的公司30%股權作價300萬元轉讓予王建鋒。

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
應文	10,000,000.00	100.00%	3,000,000.00	30.00%
沈海	-	-	4,000,000.00	40.00%
王建鋒	-	-	3,000,000.00	30.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(6) 2010年12月股權轉讓

2010年12月7日，根據財產分割協議，自然人股東沈海死亡後，其名下持有公司40%股權轉讓予其妻子施豔、其名下持有公司10%股權轉讓予沈洋。

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
應文	3,000,000.00	30.00%	3,000,000.00	30.00%
沈海	4,000,000.00	40.00%	-	-
王建鋒	3,000,000.00	30.00%	3,000,000.00	30.00%
施豔	-	-	3,000,000.00	30.00%
沈洋	-	-	1,000,000.00	10.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(7) 2014年4月股權轉讓

2014年4月，根據股權轉讓協議，應文將其持有的公司27%股權轉讓予王輔哈，應文將其持有的公司3%股權、施豔將其持有的公司3%股權、王建鋒將其持有的公司3%的股權、沈洋將其1.00%的股權轉讓給上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
應文	3,000,000.00	30.00%	-	-
王建鋒	3,000,000.00	30.00%	2,700,000.00	27.00%
施豔	3,000,000.00	30.00%	2,700,000.00	27.00%
沈洋	1,000,000.00	10.00%	900,000.00	9.00%
王輔哈	-	-	2,700,000.00	27.00%
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	-	-	1,000,000.00	10.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(8) 2014年4月22日增資

2014年4月22日，本公司股東同比例增資，增加出資780萬元，本次增資款全額計入資本公積，未增加股本。

(9) 2014年6月，公司變更名稱

2014年6月，經上海市工商行政管理局核准，公司名稱由上海達潤投資管理有限公司變更為上海快易名商企業發展股份有限公司。

(10) 2018年6月股權轉讓

2018年6月，施豔將其持有的公司4.96%股權轉讓予上海當現商務信息諮詢有限公司。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
王建鋒	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	27.00%
施豔	2,700,000.00	27.00%	2,204,000.00	22.04%
沈洋	900,000.00	9.00%	900,000.00	9.00%
王輔晗	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	27.00%
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	10.00%	1,000,000.00	10.00%
上海當現商務信息諮詢有限公司	-	-	496,000.00	4.96%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(11) 2019年1月2日增資

2018年12月23日，公司2018年第九次臨時股東大會審議通過了《關於公司股票發行方案》議案，同意北京大苑天地房地產經紀有限責任公司、上海惠番企業管理中心(有限合夥)、自然人施偉以債轉股方式認購本公司股發行的股份。

本次債權認購股份後，公司股權結構變動如下：

股東	認購前 出資額 (元)	認購前出 資比例	認購後 出資額 (元)	認購後出 資比例
王建鋒	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	18.00%
施豔	2,204,000.00	22.04%	2,204,000.00	14.69%
沈洋	900,000.00	9.00%	900,000.00	6.00%
王輔晗	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	18.00%
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	10.00%	1,000,000.00	6.67%
上海當現商務信息諮詢有限公司	496,000.00	4.96%	496,000.00	3.31%
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	-	-	1,428,571.00	9.52%
翌峰(上海)投資管理有限公司- 上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	-	-	1,571,428.00	10.48%
施偉	-	-	2,000,000.00	13.33%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>

(12) 2019年6月股權轉讓

2019年6月，施偉將其持有的全部股份轉讓給其配偶劉璇控制的上海札遠企業管理合夥企業(有限合夥)。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前出 資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後出 資比例
王建鋒	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	18.00%
施豔	2,204,000.00	14.69%	2,204,000.00	14.69%
沈洋	900,000.00	6.00%	900,000.00	6.00%
王輔晗	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	18.00%
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	6.67%	1,000,000.00	6.67%
上海當現商務信息諮詢有限公司	496,000.00	3.31%	496,000.00	3.31%
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	1,428,571.00	9.52%	1,428,571.00	9.52%
翌峰(上海)投資管理有限公司- 上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	1,571,428.00	10.48%	1,571,428.00	10.48%
施偉	2,000,000.00	13.33%	-	-
上海札遠企業管理合夥企業 (有限合夥)	-	-	2,000,000.00	13.33%
合計	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>

(13) 2020年9月住所變更

2020年9月29日，公司住所變更，由原來的上海市嘉定工業區葉城路1630號5幢2299室變更為上海市閔行區萬源路2161弄150號1幢206室。

(14) 2020年9月增資

2020年9月11日，公司召開2020年度第六次臨時股東大會，審議通過《關於公司股票定向發行說明書》議案，本次定向發行情況如下：

認購人名稱	認購股數	認購價格 (元/股)	認購金額	認購方式
上海起尋企業管理合夥企業 (有限合夥)	1,489,572.00	10.07	14,999,990.04	債權
上海達安嘉銘投資管理有限公司	993,000.00	10.07	9,999,510.00	債權
王建鋒	496,524.00	10.07	4,999,996.68	債權
王建鋒	297,914.00	10.07	2,999,993.98	現金
牟善勃	198,600.00	10.07	1,999,902.00	現金
合計	<u>3,475,610.00</u>		<u>34,999,392.70</u>	

2020年11月17日，公司取得了認購對象上海起尋企業管理合夥企業(有限合夥)和王建鋒用於認購本次發行股份的債權資產轉移給公司的確認文件，本公司完成了會計處理並通知認購對象認購成功。

截至2020年11月19日，認購對象上海達安嘉銘投資管理有限公司、王建鋒、牟善勃認購資金已存入本公司指定賬戶，並公司確認並通知認購對象認購成功。

2020年12月28日，經上海市市場監督管理局批准，公司註冊資本金由1499.9999萬元變更為1847.5609萬元。

本次債權認購股份後，公司股權結構變動如下：

股東	認購前 出資額 (元)	認購前 出資比例	認購後 出資額 (元)	認購後 出資比例
王建鋒	2,700,000.00	18.00%	3,494,438.00	18.91%
施豔	2,204,000.00	14.69%	2,204,000.00	11.93%
沈洋	900,000.00	6.00%	900,000.00	4.87%
王輔晗	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	14.61%
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	6.67%	1,000,000.00	5.41%
上海當現商務信息諮詢有限公司	496,000.00	3.31%	496,000.00	2.68%
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	1,428,571.00	9.52%	1,428,571.00	7.73%
翌峰(上海)投資管理有限公司- 上海惠番企業管理中心 (有限合夥)	1,571,428.00	10.48%	1,571,428.00	8.51%
施偉	-	-	2,000,000.00	10.83%
上海札遠企業管理合夥企業 (有限合夥)	2,000,000.00	13.33%	1,489,572.00	8.06%
上海達安嘉銘投資管理有限公司	-	-	993,000.00	5.37%
牟善勃	-	-	198,600.00	1.07%
合計	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,475,609.00</u>	<u>100.00%</u>

(15) 2020年12月公司名稱變更

2020年12月28日，經上海市市場監督管理局批准，公司名稱由上海快易名商企業發展股份有限公司變更為上海快易名商雲科技股份有限公司。

3、本財務報告業經本公司董事會於2021年4月26日決議批准報出。

二、本年度合併財務報表範圍

截至2020年12月31日止，本公司合併財務報表範圍內子公司如下：

子公司名稱	持股比例(%)	
	直接	間接
上海達潤工匠企業管理有限公司	100.00	-
上海瑋沃企業管理有限公司	100.00	-
上海快長創客空間管理有限公司	51.00	-
上海快頡企業管理有限公司	-	51.00
上海快銘企業管理有限公司	51.00	-
北京快易天地企業管理有限公司	51.00	-
上海快卓公寓管理有限公司	100.00	-
上海快也企業管理有限公司	100.00	-
上海嵐孜網絡科技有限公司	100.00	-
上海快沁企業管理有限公司	100.00	-
上海快徵裝飾設計有限公司	51.00	-
上海銘苑企業發展有限公司	24.50	26.01
上海快菱企業管理有限公司	100.00	-
上海快喆企業管理有限公司	100.00	-
上海快豐辦公科技有限公司	100.00	-
上海快惠商業管理有限公司	100.00	-

三、財務報表的編製基礎

1、編製基礎

公司以持續經營為財務報表的編製基礎，以權責發生制為記賬基礎。公司一般採用歷史成本對會計要素進行計量，在保證所確定的會計要素金額能夠取得並可靠計量的前提下採用重置成本、可變現淨值、現值及公允價值進行計量。

2、持續經營

截至2020年12月31日，合併資產負債表中流動資產為5,652.25萬元(其中：貨幣資金2,411.89萬元)、流動負債為15,104.49萬元(其中：短期借款1,923.96萬元、一年內到期的非流動負債3,854.85萬元)。本公司對自報告期末12個月內的持續經營能力進行了評估，本報告期末尚未歸還的金融機構融資款項主要用於新建項目的前期開拓使用，根據本公司多年的實際業務經驗以及良好的信貸記錄，本公司預計在債務到期前可以完成展期申請。同時，本公司預計在2021年完成定向發行新股取得股權融資款項。

鑒於上述的承諾，公司財務報表仍以持續經營假設為基礎。

四、重要會計政策及會計估計

1、遵循企業會計準則的聲明

公司財務報表及附註是按財政部頒佈的《企業會計準則》、應用指南、企業會計準則解釋、中國證券監督管理委員會發佈的《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定[2014年修訂]》以及相關補充規定的要求編製，真實、完整地反映了公司的財務狀況、經營成果、股東權益變動和現金流量等有關信息。

2、會計期間

會計年度自公曆1月1日起至12月31日止。

3、營業週期

營業週期為12個月。

4、記賬本位幣

人民幣元。

5、同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

- (1) 在同一控制下的企業合併中，公司作為購買方取得對其他參與合併企業的控制權，如以支付現金、轉讓非現金資產或承擔債務方式作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本，長期股權投資初始投資成本與支付的現金、轉讓的非現金資產以及所承擔債務賬面價值之間的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益；如以發行權益性證券作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本，按照發行股份的面值總額作為股本，長期股權投資初始投資成本與所發行股份面值總額之間的差額，調整資本公積，資本公積不足沖減的，調整留存收益。為進行企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他相關管理費用，於發生時計入當期損益。為企業合併發行的債券或承擔其他債務支付的手續費、佣金等，應當計入所發行債券及其他債務的初始計量金額。企業合併中發行權益性證券發生的手續費、佣金等費用，應當抵減權益性證券溢價收入，溢價收入不足沖減的，沖減留存收益。

- (2) 公司對外合並如屬非同一控制下的企業合併，按下列情況確定長期股權投資的初始投資成本：
1. 一次交換交易實現的企業合併，長期股權投資的初始投資成本為購買方在購買日為取得對被購買方的控制權而付出的資產、發生或承擔的負債以及發行的權益性證券的公允價值；
 2. 通過多次交換交易分步實現的企業合併，長期股權投資的初始投資成本為每一單項交易成本之和；
 3. 為進行企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他相關管理費用，於發生時計入當期損益；作為合併對價發行的權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額；
 4. 在合併合同或協議中對可能影響合併成本的未來事項作出約定的，在購買日如果估計未來事項很可能發生並且對合併成本的影響金額能夠可靠計量的，將其計入長期股權投資的初始投資成本。
- (3) 公司對外合並如屬非同一控制下的企業合併，對長期股權投資的初始投資成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽。

對長期股權投資的初始投資成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，按照下列方法處理：

1. 對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核；
2. 經覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額應當計入當期損益。

6、 合併財務報表的編製方法

合併財務報表的合併範圍以控制為基礎予以確定。控制，是指投資方擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

母公司應當將其全部子公司納入合併財務報表的合併範圍。子公司，是指被公司控制的主體(含企業、被投資單位中可分割的部分，以及企業所控制的結構化主體等)。

如果母公司是投資性主體，則母公司應當僅將為其投資活動提供相關服務的子公司(如有)納入合併範圍並編製合併財務報表；其他子公司不應當予以合併，母公司對其他子公司的投資應當按照公允價值計量且其變動計入當期損益。當母公司同時滿足下列條件時，該母公司屬於投資性主體：

- (1) 該母公司是以向投資者提供投資管理服務為目的，從一個或多個投資者處獲取資金；
- (2) 該母公司的唯一經營目的，是通過資本增值、投資收益或兩者兼有而讓投資者獲得回報；
- (3) 該母公司按照公允價值對幾乎所有投資的業績進行考量和評價。

編製合併報表時，公司與被合併子公司採用的統一的會計政策和期間。合併財務報表以公司和子公司的財務報表為基礎，在抵銷公司與子公司、子公司相互之間發生的內部交易對合併財務報表的影響後，由公司合併編製。公司在報告期內因同一控制下企業合併增加的子公司，編製合併資產負債表時，調整合並資產負債表的年初數。因非同一控制下企業合併增加的子公司，編製合併資產負債表時，不調整合並資產負債表的年初數。公司在報告期內因同一控制下企業合併增加的子公司，將該子公司合併當期年初至報告期末的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。因非同一控制下企業合併增加的子公司，將該子公司購買日至報告期末的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。公司在報告期內處置子公司，將該子公司年初至處置日的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。

母公司購買子公司少數股東擁有的子公司股權，在合併財務報表中，因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，應當調整資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本公積不足沖減的，調整留存收益。

母公司在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中，處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，應當調整資本公積（資本溢價或股本溢價），資本公積不足沖減的，調整留存收益。

企業因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資方的控制權的，在編製合併財務報表時，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益，同時沖減商譽。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益等，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。

7、 現金及現金等價物的確定標準

現金是指庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。現金等價物，是指公司持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

8、 金融工具

（自2019年1月1日起適用）

金融工具，是指形成一方的金融資產並形成其他方的金融負債或權益工具的合同。當公司成為金融工具合同的一方時，確認相關的金融資產或金融負債。

(1) 金融資產

1. 分類和初始計量

公司根據管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產劃分為：

以攤餘成本計量的金融資產；

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產；

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產，相關交易費用計入初始確認金額。因銷售產品或提供勞務而產生的、未包含或不考慮重大融資成份的應收賬款或應收票據，公司按照預期有權收取的對價金額作為初始確認金額。

1) 債務工具

公司持有的債務工具是指從發行方角度分析符合金融負債定義的工具，分別採用以下三種方式進行計量：

<1> 以攤餘成本計量：

公司管理此類金融資產的業務模式為以收取合同現金流量為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致，即在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。公司對於此類金融資產按照實際利率法確認利息收入。此類金融資產主要包括貨幣資金、應收票據及應收賬款、合同資產、其他應收款、債權投資、租賃應收款和長期應收款等。公司將自資產負債表日起一年內(含一年)到期的債權投資和長期應收款，列示為一年內到期的非流動資產；取得時期限在一年內(含一年)的債權投資列示為其他流動資產。

<2> 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：

公司管理此類金融資產的業務模式為既以收取合同現金流量為目標又以出售為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致。此類金融資產按照公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，但減值損失或利得、匯兌損益和按照實際利率法計算的利息收入計入當期損益。此類金融資產列示為其他債權投資，自資產負債表日起一年內(含一年)到期的其他債權投資，列示為一年內到期的非流動資產；取得時期限在一年內(含一年)的其他債權投資列示為其他流動資產。

<3> 以公允價值計量且其變動計入當期損益：

公司將持有的未劃分為以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，以公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產。在初始確認時，公司為了消除或顯著減少會計錯配，將部分金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。自資產負債表日起超過一年到期且預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

2) 權益工具

公司將對其沒有控制、共同控制和重大影響的權益工具投資按照公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產；自資產負債表日起預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

此外，公司將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，列示為其他權益工具投資。該類金融資產的相關股利收入計入當期損益。該指定一經做出，不得撤銷。本公司在非同一控制下的企業合併中確認的或有對價構成金融資產的，該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

對於非交易性權益工具投資，公司可在初始確認時將其不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。該指定在單項投資的基礎上作出，且相關投資從發行者的角度符合權益工具的定義。

2. 減值

公司對於以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資、租賃應收款、合同資產和財務擔保合同等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。公司考慮有關過去事項、當前狀況以及對未來經濟狀況的預測等合理且有依據的信息，以發生違約的風險為權重，計算合同應收的現金流量與預期能收到的現金流量之間差額的現值的概率加權金額，確認預期信用損失。

於每個資產負債表日，公司對於處於不同階段的金融工具的預期信用損失分別進行計量。金融工具自初始確認後信用風險未顯著增加的，處於第一階段，公司按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，公司按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後已經發生信用減值的，處於第三階段，公司按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

對於在資產負債表日具有較低信用風險的金融工具，公司假設其信用風險自初始確認後並未顯著增加，按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備。

公司對於處於第一階段和第二階段、以及較低信用風險的金融工具，按照其未扣除減值準備的賬面餘額和實際利率計算利息收入。對於處於第三階段的金融工具，按照其賬面餘額減已計提減值準備後的攤餘成本和實際利率計算利息收入。

對於應收票據及應收賬款、租賃應收款和合同資產，無論是否存在重大融資成份，公司均可以按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

1) 信用風險顯著增加判斷標準

公司在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。

在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，公司考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於公司歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。公司以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量或定性標準時，公司認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

- <1> 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例。
- <2> 定性標準主要為債務人經營或財務情況出現重大不利變化、預警客戶清單等。
- <3> 上限指標為債務人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超過30天，最長不超過90天。

2) 已發生信用減值資產的定義

為確定是否發生信用減值，公司所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。公司評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

- <1> 發行方或債務人發生重大財務困難；
- <2> 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- <3> 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- <4> 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- <5> 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- <6> 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實。

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

3) 預期信用損失計量的參數

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，公司對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括違約概率、違約損失率和違約風險敞口。公司考慮歷史統計數據(如交易對手評級、擔保方式及抵押物類別、還款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立違約概率、違約損失率及違約風險敞口模型。

相關定義如下：

- <1> 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。公司的違約概率以歷史信用損失模型結果為基礎進行調整，加入前瞻性信息，以反映當前宏觀經濟環境下債務人違約概率；
- <2> 違約損失率是指公司對違約風險暴露發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保品的不同，違約損失率也有所不同。違約損失率為違約發生時風險敞口損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；
- <3> 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，公司應被償付的金額。

4) 前瞻性信息

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及前瞻性信息。公司通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

當單項金融資產無法以合理成本評估預期信用損失的信息時，公司依據信用風險特徵將應收款項劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失，確定組合的依據如下：

<1> 應收賬款組合：

1> 具體組合及計量預期信用損失的方法

項目	確定組合的依據	計量預期信用損失的方法
應收賬款—賬齡組合	賬齡	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，編製應收賬款賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表，計算預期信用損失
應收賬款—合併範圍內關聯往來組合	按公司納入合併範圍的關聯方劃分組合	合併報表範圍內關聯方往來款項，預期信用損失率為零

2> 應收賬款—賬齡組合的賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

賬齡	應收賬款預期信用損失率
1年以內(含1年)	5%
1至2年	10%
2至3年	50%
3年以上	100%

<2> 其他應收款組合：

項目	確定組合的 依據	計量預期信用 損失的方法
其他應收款－ 賬齡組合	賬齡	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。
其他應收款－ 押金、保證金	押金保證金組合	預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。
其他應收款－ 合併範圍內關 聯往來組合	按公司納入合併 範圍的關聯方 劃分組合	合併報表範圍內關聯 方往來款項，預期信 用損失率為零

為反映金融工具的信用風險自初始確認後的變化，公司及其子公司在每個資產負債表日重新計量預期信用損失，由此形成的損失準備的增加或轉回金額，應當作為減值損失或利得計入當期損益。對於以攤餘成本計量的金融資產，損失準備抵減該金融資產在資產負債表中列示的賬面價值；對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債權投資，公司及其子公司在其他綜合收益中確認其損失準備，不抵減該金融資產的賬面價值。

3. 終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：

- 1) 收取該金融資產現金流量的合同權利終止；
- 2) 該金融資產已轉移，且公司將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；
- 3) 該金融資產已轉移，雖然公司既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

其他權益工具投資終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入留存收益；其餘金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

4. 核銷

如果公司及其子公司不再合理預期金融資產合同現金流量能夠全部或部分收回，則直接減記該金融資產的賬面餘額。這種減記構成相關金融資產的終止確認。這種情況通常發生在公司及其子公司確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還將被減記的金額。但是，按照公司及其子公司收回到期款項的程序，被減記的金融資產仍可能受到執行活動的影響。

已減記的金融資產以後又收回的，作為減值損失的轉回計入收回當期的損益。

(2) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以攤餘成本計量的金融負債和以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

除下列各項外，公司將金融負債分類為以攤餘成本計量的金融負債：

1. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，包括交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。
2. 金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債。
3. 不屬於本條第1項或第2項情形的財務擔保合同，以及不屬於本條第1項情形的以低於市場利率貸款的貸款承諾。在非同一控制下的企業合併中，公司作為購買方確認的或有對價形成金融負債的，該金融負債按照以公允價值計量且其變動計入當期損益進行會計處理。

在初始確認時，為了提供更相關的會計信息，公司可以將金融負債指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，該指定滿足下列條件之一：

- 1) 能夠消除或顯著減少會計錯配。
- 2) 根據正式書面文件載明的企業風險管理或投資策略，以公允價值為基礎對金融負債組合或金融資產和金融負債組合進行管理和業績評價，並在公司內部以此為基礎向關鍵管理人員報告。該指定一經做出，不得撤銷。

公司的金融負債主要為以攤餘成本計量的金融負債，包括應付票據及應付賬款、其他應付款、借款及應付債券等。該類金融負債按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法進行後續計量。期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，公司終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

金融負債(或其一部分)的現時義務已經解除的，公司終止確認該金融負債(或該部分金融負債)。

(3) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，公司採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，使用不可觀察輸入值。

(4) 後續計量

初始確認後，公司對不同類別的金融資產，分別以攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或以公允價值計量且其變動計入當期損益進行後續計量。

初始確認後，公司對不同類別的金融負債，分別以攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入當期損益或以其他適當方法進行後續計量。

金融資產或金融負債的攤餘成本，以該金融資產或金融負債的初始確認金額經下列調整後的結果確定：

1. 扣除已償還的本金。
2. 加上或減去採用實際利率法將該初始確認金額與到期日金額之間的差額進行攤銷形成的累計攤銷額。
3. 扣除累計計提的損失準備(僅適用於金融資產)。

公司按照實際利率法確認利息收入。利息收入根據金融資產賬面餘額乘以實際利率計算確定，但下列情況除外：

- 1) 對於購入或源生的已發生信用減值的金融資產，公司自初始確認起，按照該金融資產的攤餘成本和經信用調整的實際利率計算確定其利息收入。
- 2) 對於購入或源生的未發生信用減值、但在後續期間成為已發生信用減值的金融資產，公司在後續期間，按照該金融資產的攤餘成本和實際利率計算確定其利息收入。公司按照上述政策對金融資產的攤餘成本運用實際利率法計算利息收入的，若該金融工具在後續期間因其信用風險有所改善而不再存在信用減值，並且這一改善在客觀上可與應用上述政策之後發生的某一事件相聯繫(如債務人的信用評級被上調)，公司轉按實際利率乘以該金融資產賬面餘額來計算確定利息收入。

9、 應收賬款

應收賬款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本財務報表附註四/8、金融工具。

10、 其他應收款

其他應收款預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本財務報表附註四/8、金融工具。

11、 合同成本

(1) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

與合同成本有關的資產包括合同履約成本和合同取得成本。

合同履約成本，即為履行合同發生的成本，不屬於《企業會計準則第14號—收入(2017年修訂)》之外的其他企業會計準則規範範圍且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：

1. 該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；
2. 該成本增加了企業未來用於履行履約義務的資源；
3. 該成本預期能夠收回。

合同取得成本，即為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產。增量成本，是指不取得合同就不會發生的成本(例如：銷售佣金等)。該資產攤銷期限不超過一年的，可以在發生時計入當期損益。

企業為取得合同發生的、除預期能夠收回的增量成本之外的其他支出(例如：無論是否取得合同均會發生的差旅費、投標費、為準備投標資料發生的相關費用等)，應當在發生時計入當期損益，除非這些支出明確由客戶承擔。

(2) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

與合同成本有關的資產採用與該資產相關的商品收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

(3) 與合同成本有關的資產的減值

在確定與合同成本有關的資產的減值時，首先對按照其他相關企業會計準則確認的、與合同有關的其他資產確定減值損失；然後根據其賬面價值高於下列第1項減去第2項的差額的，超出部分應當計提減值準備，並確認為資產減值損失：

1. 因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得的剩餘對價；
2. 為轉讓該相關商品估計將要發生的成本。

以前期間減值的因素之後發生變化，使得企業上述第1項減去第2項後的差額高於該資產賬面價值的，轉回原已計提的資產減值準備，並計入當期損益，但轉回後的資產賬面價值不應超過假定不計提減值準備情況下該資產在轉回日的賬面價值。

12、長期股權投資

長期股權投資是指公司對被投資單位實施控制、重大影響的權益性投資，以及對其合營企業的投資。

(1) 投資成本確定

除對外合並形成的長期股權投資以外，其他方式取得的長期股權投資，按照下列規定確定其初始投資成本：

1. 以支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本。初始投資成本包括與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出；
2. 以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本；
3. 通過非貨幣性資產交換取得的長期股權投資，其初始投資成本應當按照《企業會計準則第7號—非貨幣性資產交換》確定；
4. 通過債務重組取得的長期股權投資，其初始投資成本應當按照《企業會計準則第12號—債務重組》確定。

(2) 後續計量及損益確認方法

1. 下列長期股權投資採用成本法核算：

公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資。

採用成本法核算的長期股權投資按照初始投資成本計價。追加或收回投資應當調整長期股權投資的成本。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益。

2. 對被投資單位具有共同控制(指合營企業)或重大影響的長期股權投資，按照採用權益法核算。

長期股權投資採用權益法核算時，對長期股權投資的投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，不調整長期股權投資的投資成本；對長期股權投資的投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，對長期股權投資的賬面價值進行調整，差額計入投資當期的損益。

在權益法核算時，當取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益和其他綜合收益的份額，分別確認投資損益和其他綜合收益，並調整長期股權投資的賬面價值。投資企業按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。投資方對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，應當調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，公司對被投資企業負有承擔額外損失義務的除外。被投資單位以後實現淨利潤的，投資企業在其收益分享額彌補未確認的虧損分擔額後，恢復確認收益分享額。

對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

長期股權投資按照權益法核算在確認投資損益時，先對被投資單位的淨利潤進行取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值、會計政策和會計期間方面的調整，再按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。

與聯營企業及合營企業之間發生的未實現內部交易損益按照持股比例計算歸屬於公司的部分，在抵銷基礎上確認投資損益。

(3) 確定對被投資單位具有共同控制、重大影響的依據

共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。在判斷是否存在共同控制時，首先判斷所有參與方或參與方組合是否集體控制該安排，如果所有參與方或一組參與方必須一致行動才能決定某項安排的相關活動，則認為所有參與方或一組參與方集體控制該安排。其次再判斷該安排相關活動的決策是否必須經過這些集體控制該安排的參與方一致同意。如果存在兩個或兩個以上的參與方組合能夠集體控制某項安排的，不構成共同控制。判斷是否存在共同控制時，不考慮享有的保護性權利。

重大影響，是指對一個企業的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。在確定能否對被投資單位施加重大影響時，考慮投資方直接或間接持有被投資單位的表決權股份以及投資方及其他方持有的當期可執行潛在表決權在假定轉換為對被投資方單位的股權後產生的影響，包括被投資單位發行的當期可轉換的認股權證、股份期權及可轉換公司債券等的影響。

13、 固定資產

(1) 固定資產確認條件

固定資產指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有，並且使用壽命超過一個會計年度的有形資產。固定資產同時滿足下列條件的，才能予以確認：

1. 與該固定資產有關的經濟利益很可能流入企業；
2. 該固定資產的成本能夠可靠地計量。

(2) 各類固定資產折舊方法

各類固定資產採用直線法並按下列使用壽命、預計淨殘值率及折舊率計提折舊：

類別	折舊方法	使用年限	預計淨 殘值率	年折舊率
辦公設備	年限平均法	5年	5.00%	19.00%
電子設備	年限平均法	3年	5.00%	31.67%

(3) 融資租入固定資產的認定依據、計價方法

融資租入固定資產的認定依據：實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃。具體認定依據為符合下列一項或數項條件的：

1. 在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人；
2. 承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公允價值，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人會行使這種選擇權；
3. 即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔租賃資產使用壽命的大部分；
4. 承租人在租賃開始日的最低租賃付款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值；
5. 租賃資產性質特殊，如不作較大改造只有承租人才能使用。

融資租入固定資產的計價方法：融資租入固定資產初始計價為租賃期開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額現值較低者作為入賬價值。

融資租入固定資產後續計價採用與自有固定資產相一致的折舊政策計提折舊及減值準備。

14、 在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等發生的支出，該項支出包含工程物資；
- (2) 在建工程達到預定可使用狀態時轉入固定資產；
- (3) 資產負債表日，有跡象表明在建工程發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

15、 借款費用

(1) 借款費用資本化的確認原則

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時確認為費用，計入當期損益。

(2) 借款費用資本化期間

1. 當借款費用同時滿足下列條件時，開始資本化：1)資產支出已經發生；2)借款費用已經發生；3)為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。
2. 若符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化；中斷期間發生的借款費用確認為當期費用，直至資產的購建或者生產活動重新開始。
3. 當所購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

(3) 借款費用資本化金額

為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入專門借款的，以專門借款當期實際發生的利息費用(包括按照實際利率法確定的折價或溢價的攤銷)，減去將尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額，確定應予資本化的利息金額；為購建或者生產符合資本化條件的資產佔用了一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款的資產支出加權平均數乘以佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。

16、無形資產

- (1) 無形資產，是指企業擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產。無形資產按照成本進行初始計量。於取得無形資產時分析判斷其使用壽命。
- (2) 公司確定無形資產使用壽命通常考慮的因素：
1. 運用該資產生產的產品通常的壽命週期、可獲得的類似資產使用壽命的信息；
 2. 技術、工藝等方面的現階段情況及對未來發展趨勢的估計；
 3. 以該資產生產的產品或提供服務的市場需求情況；
 4. 現在或潛在的競爭者預期採取的行動；
 5. 為維持該資產帶來經濟利益能力的預期維護支出，以及公司預計支付有關支出的能力；
 6. 對該資產控制期限的相關法律規定或類似限制，如特許使用期、租賃期等；
 7. 與企業持有其他資產使用壽命的關聯性等。

無法預見無形資產為公司帶來經濟利益期限的，視為使用壽命不確定的無形資產。

- (3) 對於使用壽命有限的無形資產，在使用壽命內系統合理(或者直線法)攤銷。公司於每年年度終了，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命及攤銷方法進行覆核。無形資產的使用壽命及攤銷方法與以前估計不同的，將改變攤銷期限和攤銷方法。

對於使用壽命有限的無形資產，在採用直線法計算攤銷額時，各項無形資產的使用壽命、預計淨殘值率如下：

名稱	使用年限	預計淨殘值率
軟件	10年	-

17、 開發支出

內部研究開發項目研究階段的支出，於發生時計入當期損益。內部研究開發項目開發階段的支出，同時滿足下列條件的，確認為無形資產：(1)完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；(2)具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；(3)無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能證明其有用性；(4)有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；(5)歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

18、 商譽

商譽為非同一控制下企業合併其初始合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額。公司對商譽不攤銷，以成本減累計減值準備後的金額計量，在合併資產負債表上單獨列示。

19、 長期資產減值

對於固定資產、在建工程、使用壽命有限的無形資產、以成本模式計量的投資性房地產及對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等非流動非金融資產，公司於資產負債表日判斷是否存在減值跡象。如存在減值跡象的，則估計其可收回金額，進行減值測試。商譽、使用壽命不確定的無形資產和尚未達到可使用狀態的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年均進行減值測試。

減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產的公允價值根據公平交易中銷售協議價格確定；不存在銷售協議但存在資產活躍市場的，公允價值按照該資產的買方出價確定；不存在銷售協議和資產活躍市場的，則以可獲取的最佳信息為基礎估計資產的公允價值。處置費用包括與資產處置有關的法律費用、相關稅費、搬運費以及為使資產達到可銷售狀態所發生的直接費用。資產預計未來現金流量的現值，按照資產在持續使用過程中和最終處置時所產生的預計未來現金流量，選擇恰當的折現率對其進行折現後的金額加以確定。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

就商譽的減值測試而言，對於因企業合併形成的商譽的賬面價值，自購買日起按照合理的方法分攤至相關的資產組；難以分攤至相關的資產組的，將其分攤至相關的資產組組合。相關的資產組或資產組組合，是能夠從企業合併的協同效應中受益的資產組或者資產組組合，且不大於本公司確定的報告分部。

對包含商譽的相關資產組或者資產組組合進行減值測試時，如與商譽相關的資產組或者資產組組合存在減值跡象的，首先對不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，計算可收回金額，確認相應的減值損失。然後對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，比較其賬面價值與可收回金額，如可收回金額低於賬面價值的，減值損失金額首先抵減分攤至資產組或資產組組合中商譽的賬面價值，再根據資產組或資產組組合中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值，但抵減後的各資產的賬面價值不得低於該資產的公允價值減去處置費用後的淨額(如可確定的)和該資產預計未來現金流量的現值(如可確定的)兩者之間較高者，同時也不低於零。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

20、 長期待攤費用

長期待攤費用是公司已經發生但應由本期和以後各期負擔的分攤期限在1年以上(不含1年)的各項費用。長期待攤費用在受益期內平均攤銷，如果長期待攤費用項目不能使以後會計期間受益的，則將其尚未攤銷的攤餘價值全部轉入當期損益。

21、 合同負債

(自2020年1月1日起適用)

合同負債反映已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務。在向客戶轉讓商品之前，客戶已經支付了合同對價或已經取得了無條件收取合同對價權利的，在客戶實際支付款項與到期應付款項孰早時點，按照已收或應收的金額確認合同負債。同一合同下的合同資產和合同負債以淨額列示，不同合同下的合同資產和合同負債不予抵銷。

22、 職工薪酬

(1) 職工薪酬的範圍

職工薪酬，是指公司為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。公司提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利，也屬於職工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在職工提供相關服務的「年報」期間結束後十二個月內需要全部予以支付的職工薪酬。

短期薪酬包括職工工資、獎金、津貼和補貼，職工福利費、醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費，住房公積金、工會經費和職工教育經費，短期帶薪缺勤、短期利潤分享計劃，非貨幣性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在職工為公司提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(3) 離職後福利是指公司為獲得員工提供的服務而在職工退休或與公司解除勞動關係後，提供的各種形式的報酬和福利，短期薪酬和辭退福利除外。

離職後福利計劃包括設定提存計劃和設定受益計劃。其中，設定提存計劃，是指向獨立的基金繳存固定費用後，公司不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃，是指除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。

設定提存計劃包括基本養老保險、失業保險等。在職工提供服務的會計期間，根據設定提存計劃計算的應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

於報告期末，將設定受益計劃產生的職工薪酬成本確認為下列組成部分：

1. 服務成本，包括當期服務成本、過去服務成本和結算利得或損失。
2. 設定受益計劃淨負債或淨資產的利息淨額，包括計劃資產的利息收益、設定受益計劃義務的利息費用以及資產上限影響的利息。
3. 重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產所產生的變動。

除非其他會計準則要求或允許職工福利成本計入資產成本，上述第1項和第2項應計入當期損益；第3項應計入其他綜合收益，並且在後續會計期間不允許轉回至損益，但可以在權益範圍內轉移這些在其他綜合收益中確認的金額。

在設定受益計劃下，在下列日期孰早日將過去服務成本確認為當期費用：

- 1) 修改設定受益計劃時。
- 2) 企業確認相關重組費用或辭退福利時。

在設定受益計劃結算時，確認一項結算利得或損失。

(4) 辭退福利

是指公司在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償。

公司向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：公司不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；公司確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

(5) 其他長期職工福利

是指除短期薪酬、離職後福利、辭退福利之外所有的職工薪酬，包括長期帶薪缺勤、長期殘疾福利、長期利潤分享計劃等。

企業向職工提供的其他長期職工福利，符合設定提存計劃條件的，適用於上述設定提存計劃的有關規定進行處理。

除符合設定提存計劃條件的情形外，按照設定受益計劃的有關規定，確認和計量其他長期職工福利淨負債或淨資產。在報告期末，企業應當將其他長期職工福利產生的職工薪酬成本確認為下列組成部分：

1. 服務成本。
2. 其他長期職工福利淨負債或淨資產的利息淨額。
3. 重新計量其他長期職工福利淨負債或淨資產所產生的變動。

為簡化相關會計處理，上述項目的總淨額計入當期損益或相關資產成本。

23、收入

(自2020年1月1日起適用)

(1) 收入確認原則

與客戶之間的合同同時滿足下列條件時，在客戶取得相關商品控制權時確認收入：

1. 合同各方已批准該合同並承諾將履行各自義務；
2. 合同明確了合同各方與所轉讓商品或提供勞務相關的權利和義務；
3. 合同有明確的與所轉讓商品相關的支付條款；
4. 合同具有商業實質，即履行該合同將改變本集團未來現金流量的風險、時間分佈或金額；
5. 因向客戶轉讓商品而有權取得的對價很可能收回。

在合同開始日對合同進行評估，識別該合同所包含的各單項履約義務，並將交易價格按照各單項履約義務所承諾商品的單獨售價的相對比例分攤至各單項履約義務。在確定交易價格時考慮了可變對價、合同中存在的重大融資成份、非現金對價、應付客戶對價等因素的影響。然後確定各單項履約義務是在某一時段內履行，還是在某一時點履行，並且在履行了各單項履約義務時分別確認收入。

滿足下列條件之一的，屬於在某一時段內履行履約義務；否則，屬於在某一時點履行履約義務：

- 1) 客戶在企業履約的同時即取得並消耗企業履約所帶來的經濟利益；
- 2) 客戶能夠控制企業履約過程中在建的商品；
- 3) 企業履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且該企業在整個合同期間有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

對於在某一時段內履行的履約義務，在該時段內按照履約進度確認收入。履約進度根據所轉讓商品的性質採用投入法或產出法確定，當履約進度不能合理確定時，已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

如果不滿足上述條件之一，則在客戶取得相關商品控制權的時點將分攤至該單項履約義務的交易價格確認收入。在判斷客戶是否已取得商品控制權時，應考慮下列跡象：

- <1> 企業就該商品享有現時收款權利，即客戶就該商品負有現時付款義務；
- <2> 企業已將該商品的法定所有權轉移給客戶，即客戶已擁有該商品的法定所有權；
- <3> 企業已將該商品實物轉移到客戶，即客戶已實物佔有該商品；
- <4> 企業已將該商品所有權上的主要風險和報酬轉移給客戶，即客戶已取得該商品所有權上的主要風險和報酬；
- <5> 客戶已接受該商品；
- <6> 其他表明客戶已取得商品控制權的跡象。

(2) 收入確認的具體原則

公司的主要業務收入包括租賃收入和增值服務收入，具體收入確認原則如下：

1. 租賃收入的確認和成本結轉：根據公司與客戶所簽署合同的租金標準和租賃期限，按月確認收入，並同時結轉成本。
2. 增值服務收入的確認和成本結轉：增值服務主要包括會議室超時收費、打印機服務收費等，該項收入根據權責發生制在實際發生時確認收入，並同時結轉成本。

(公司2019年度收入的確認原則和計量方法如下：)

(1) 營業收入包括銷售商品收入、提供勞務收入以及讓渡資產使用權收入。

(2) 銷售商品收入的確認

銷售商品收入同時滿足下列條件的，予以確認：

1. 企業已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購貨方；
2. 企業既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制；
3. 收入的金額能夠可靠地計量；
4. 相關的經濟利益很可能流入企業；
5. 相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量。

(3) 提供勞務收入的確認

在資產負債表日提供勞務交易的結果能夠可靠估計的，採用完工百分比法確認提供勞務收入。

提供勞務交易的結果能夠可靠估計，是指同時滿足下列條件：

1. 收入的金額能夠可靠地計量；
2. 相關的經濟利益很可能流入企業；
3. 交易的完工進度能夠可靠地確定；
4. 交易中已發生和將發生的成本能夠可靠地計量。

確定提供勞務交易的完工進度，選用下列方法：

- 1) 已完工作的測量；
- 2) 已經提供的勞務佔應提供勞務總量的比例；
- 3) 已經發生的成本佔估計總成本的比例。

在資產負債表日按照提供勞務收入總額乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認提供勞務收入後的金額，確認當期提供勞務收入；同時，按照提供勞務估計總成本乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認勞務成本後的金額，結轉當期勞務成本。

在資產負債表日提供勞務交易結果不能夠可靠估計的，分別下列情況處理：

- <1> 已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本；
- <2> 已經發生的勞務成本預計不能夠得到補償的，應當將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

提供勞務收入確認條件的具體應用：

- 1> 安裝費，在資產負債表日根據安裝的完工進度確認收入。安裝工作是商品銷售附帶條件的，安裝費在確認商品銷售實現時確認收入。
- 2> 宣傳媒介的收費，在相關的廣告或商業行為開始出現於公眾面前時確認收入。廣告的製作費，在資產負債表日根據製作廣告的完工進度確認收入。
- 3> 為特定客戶開發軟件的收費，在資產負債表日根據開發的完工進度確認收入。
- 4> 包括在商品售價內可區分的服務費，在提供服務的期間內分期確認收入。

- 5> 藝術表演、招待宴會和其他特殊活動的收費，在相關活動發生時確認收入。收費涉及幾項活動的，預收的款項應合理分配給每項活動，分別確認收入。
- 6> 申請入會費和會員費只允許取得會籍，所有其他服務或商品都要另行收費的，在款項收回不存在重大不確定性時確認收入。申請入會費和會員費能使會員在會員期內得到各種服務或商品，或者以低於非會員的價格銷售商品或提供服務的，在整個受益期內分期確認收入。
- 7> 屬於提供設備和其他有形資產的特許權費，在交付資產或轉移資產所有權時確認收入；屬於提供初始及後續服務的特許權費，在提供服務時確認收入。
- 8> 長期為客戶提供重複的勞務收取的勞務費，在相關勞務活動發生時確認收入。

(4) 讓渡資產使用權收入的確認

讓渡資產使用權收入包括利息收入、使用費收入等。讓渡資產使用權收入同時滿足下列條件的，才能予以確認：

1. 相關的經濟利益很可能流入企業；
2. 收入的金額能夠可靠地計量。

公司分別下列情況確定讓渡資產使用權收入金額：

- 1) 利息收入金額，按照他人使用本企業貨幣資金的时间和實際利率計算確定。
- 2) 使用費收入金額，按照有關合同或協議約定的收費時間和方法計算確定。

24、政府補助

政府補助，是公司從政府無償取得的貨幣性資產與非貨幣性資產。分為與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。

(1) 與資產相關的政府補助判斷依據及會計處理方法

與資產相關的政府補助，是指企業取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。

與資產相關的政府補助，應當確認為遞延收益。與資產相關的政府補助確認為遞延收益的，應當在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，應當將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

與公司日常活動相關的政府補助，應當按照經濟業務實質，計入其他收益。與公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。

(2) 與收益相關的政府補助判斷依據及會計處理方法

與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

企業對於綜合性項目的政府補助，需要將其分解為與資產相關的部分和與收益相關的部分，分別進行會計處理；難以區分的，應當整體歸類為與收益相關的政府補助。

與收益相關的政府補助，用於補償企業以後期間的相關費用或損失的，取得時確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益；用於補償企業已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。

與公司日常活動相關的政府補助，應當按照經濟業務實質，計入其他收益。與公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。

(3) 政府補助的確認時點

政府補助為貨幣性資產的，應當按照收到的金額計量。按照應收金額計量的政府補助，在期末有確鑿證據表明能夠符合財政扶持政策規定的相關條件且預計能夠收到財政扶持資金時予以確認；政府補助為非貨幣性資產的，應當按照取得非貨幣性資產所有權風險和報酬轉移時確認政府補助實現。其中非貨幣性資產按公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

已確認的政府補助需要返還時，存在相關遞延收益餘額的，沖減相關遞延收益賬面餘額，超出部分計入當期損益；不存在相關遞延收益的，直接計入當期損益。

25、遞延所得稅資產

所得稅採用資產負債表債務法進行核算。於資產負債表日，分析比較資產、負債的賬面價值與其計稅基礎，兩者之間存在差異的，確認遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及相應的遞延所得稅費用(或收益)。在計算確定當期所得稅(即當期應交所得稅)以及遞延所得稅費用(或收益)的基礎上，將兩者之和確認為利潤表中的所得稅費用(或收益)，但不包括直接計入所有者權益的交易或事項的所得稅影響。

資產負債表日，對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核。如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，應當減記遞延所得稅資產的賬面價值。

26、經營租賃和融資租賃(尚未執行新租賃準則)

(1) 公司作為承租人對經營租賃的處理

1. 租金的處理

在經營租賃下需將支付或應付的租金計入相關資產成本或當期損益。

2. 初始直接費用的處理

對於承租人在經營租賃中發生的初始直接費用，計入當期損益。

3. 或有租金的處理

在經營租賃下，承租人對或有租金在實際發生時計入當期損益。

4. 出租人提供激勵措施的處理

出租人提供免租期的，承租人應將租金總額在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法或其他合理的方法進行分攤，免租期內應當確認租金費用及相應的負債。出租人承擔了承租人某些費用的，承租人將該費用從租金費用總額中扣除，按扣除後的租金費用餘額在租賃期內進行分攤。

(2) 公司作為出租人對經營租賃的處理

1. 租金的處理

出租人應採用直線法將收到的租金在租賃期內確認為收益。

2. 初始直接費用的處理

經營租賃中出租人發生的初始直接費用，是指在租賃談判和簽訂租賃合同的過程中發生的可歸屬於租賃項目的手續費、律師費、差旅費、印花稅等，計入當期損益。金額較大的應當資本化，在整個經營租賃期內按照與確認租金收入相同的基礎分期計入當期損益。

3. 租賃資產折舊的計提

對於經營租賃資產中的固定資產，採用出租人對類似應折舊資產通常所採用的折舊政策計提折舊。

4. 或有租金的處理

在實際發生時計入當期收益。

5. 出租人對經營租賃提供激勵措施的處理

出租人提供免租期的，出租人將租金總額在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法或其他合理的方法進行分配，免租期內出租人確認租金收入。出租人承擔了承租人某些費用的，出租人將該費用自租金收入總額中扣除，按扣除後的租金收入餘額在租賃期內進行分配。

6. 經營租賃資產在財務報表中的處理

在經營租賃下，與資產所有權有關的主要風險和報酬仍然留在出租人一方，因此出租人將出租資產作為自身擁有的資產在資產負債表中列示，如果出租資產屬於固定資產，則列在資產負債表固定資產項下，如果出租資產屬於流動資產，則列在資產負債表有關流動資產項下。

27、重要會計政策和會計估計的變更

(1) 重要會計政策變更

財政部於2017年7月5日發佈了《企業會計準則第14號—收入(2017年修訂)》(財會〔2017〕22號)(以下簡稱「新收入準則」)。公司於2020年1月1日起開始執行前述新收入準則。

新收入準則為規範與客戶之間的合同產生的收入建立了新的收入確認模型。為執行新收入準則，企業重新評估主要合同收入的確認和計量、核算和列報等方面。根據新收入準則的規定，選擇僅對在2020年1月1日尚未完成的合同的累積影響數進行調整，以及對於最早可比期間期初(即2019年1月1日)之前或2020年1月1日之前發生的合同變更予以簡化處理，即根據合同變更的最終安排，識別已履行的和尚未履行的履約義務、確定交易價格以及在已履行的和尚未履行的履約義務之間分攤交易價格。首次執行的累積影響金額調整首次執行當期期初(即2020年1月1日)。執行新收入準則對2020年期初資產負債表相關項目未產生影響。

(2) 重要會計估計變更

本公司報告期內無重大會計估計變更事項。

28、 重大會計判斷和估計

公司在運用會計政策過程中，由於經營活動內在的不確定性，公司需要對無法準確計量的報表項目的賬面價值進行判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設是基於公司管理層過去的歷史經驗，並在考慮其他相關因素的基礎上做出的。這些判斷、估計和假設會影響收入、費用、資產和負債的報告金額以及資產負債表日或有負債的披露。然而，這些估計的不確定性所導致的實際結果可能與公司管理層當前的估計存在差異，進而造成對未來受影響的資產或負債的賬面金額進行重大調整。

公司對前述判斷、估計和假設在持續經營的基礎上進行定期覆核，會計估計的變更僅影響變更當期的，其影響數在變更當期予以確認；既影響變更當期又影響未來期間的，其影響數在變更當期和未來期間予以確認。

於資產負債表日，公司需對財務報表項目金額進行判斷、估計和假設的重要領域如下：

(1) 金融工具減值

公司採用預期信用損失模型對金融工具的減值進行評估，應用預期信用損失模型需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出該等判斷和估計時，公司根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。

(2) 租賃的歸類

公司根據《企業會計準則第21號—租賃》的規定，將租賃歸類為經營租賃和融資租賃，在進行歸類時，管理層需要對是否已將與租出資產所有權有關的全部風險和報酬實質上轉移給承租人，或者公司是否已經實質上承擔與租入資產所有權有關的全部風險和報酬，作出分析和判斷。

(3) 長期資產減值準備

公司於資產負債表日對除金融資產之外的非流動資產判斷是否存在可能發生減值的跡象。對使用壽命不確定的無形資產，除每年進行的減值測試外，當其存在減值跡象時，也進行減值測試。其他除金融資產之外的非流動資產，當存在跡象表明其賬面金額不可收回時，進行減值測試。

當資產或資產組的賬面價值高於可收回金額，即公允價值減去處置費用後的淨額和預計未來現金流量的現值中的較高者，表明發生了減值。

公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。

在預計未來現金流量現值時，需要對該資產(或資產組)的產量、售價、相關經營成本以及計算現值時使用的折現率等作出重大判斷。公司在估計可收回金額時會採用所有能夠獲得的相關資料，包括根據合理和可支持的假設所作出有關產量、售價和相關經營成本的預測。

(4) 折舊和攤銷

公司對投資性房地產、固定資產和無形資產在考慮其殘值後，在使用壽命內按直線法計提折舊和攤銷。公司定期覆核使用壽命，以決定將計入每個報告期的折舊和攤銷費用數額。使用壽命是公司根據對同類資產的以往經驗並結合預期的技術更新而確定的。如果以前的估計發生重大變化，則會在未來期間對折舊和攤銷費用進行調整。

(5) 遞延所得稅資產

在很有可能有所應納稅利潤來抵扣虧損的限度內，公司就所有未利用的稅務虧損確認遞延所得稅資產。這需要公司管理層運用大量的判斷來估計未來應納稅利潤發生的時間和金額，結合納稅籌劃策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

(6) 所得稅

公司在正常的經營活動中，有部分交易其最終的稅務處理和計算存在一定的不確定性。部分項目是否能夠在稅前列支需要稅收主管機關的審批。如果這些稅務事項的最終認定結果同最初估計的金額存在差異，則該差異將對其最終認定期間的當期所得稅和遞延所得稅產生影響。

五、稅項

1、主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	銷售貨物或提供應稅勞務	5%、6%、9%、13%
城市維護建設稅	應繳流轉稅稅額	5%、7%
教育費附加	應繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	應繳流轉稅稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	詳見下表

納稅主體名稱	所得稅稅率
上海達潤工匠企業管理有限公司	20%
上海瑋沃企業管理有限公司	20%
上海快長創客空間管理有限公司	20%
上海快韻企業管理有限公司	25%
上海快銘企業管理有限公司	20%
北京快易天地企業管理有限公司	25%
上海快卓公寓管理有限公司	25%
上海快也企業管理有限公司	20%
上海嵐孜網絡科技有限公司	20%
上海快沁企業管理有限公司	25%
上海銘苑企業發展有限公司	20%
上海快菱企業管理有限公司	20%
上海快喆企業管理有限公司	20%
上海快豐辦公科技有限公司	20%

2、稅收優惠及批文

(1)根據《財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅〔2019〕13號)，自2019年1月1日至2021年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的一部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本公司的部分子公司屬於符合條件的小微企業，享受該所得稅稅收優惠。

六、 合併財務報表主要項目附註

1、 貨幣資金

項目	期末餘額	期初餘額
庫存現金	29,000.70	39,782.26
銀行存款	24,089,892.58	11,721,110.40
其他貨幣資金	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u>24,118,893.28</u>	<u>11,760,892.66</u>
其中：存放在境外的款項總額	—	—
因抵押、質押或凍結等對使用有限制的款項總額	—	—

2、 應收賬款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內	4,324,610.33
減：壞賬準備	<u>216,230.52</u>
合計	<u>4,108,379.81</u>

(2) 按壞賬計提方法分類披露

類別	賬面餘額	比例	期末餘額		賬面價值
			壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>4,324,610.33</u>	100.00%	<u>216,230.52</u>	5.00%	<u>4,108,379.81</u>
合計	<u><u>4,324,610.33</u></u>		<u><u>216,230.52</u></u>		<u><u>4,108,379.81</u></u>

(續上表)

類別	賬面餘額	比例	期末餘額		賬面價值
			壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>770,725.85</u>	100.00%	<u>38,536.29</u>	5.00%	<u>732,189.56</u>
合計	<u><u>770,725.85</u></u>		<u><u>38,536.29</u></u>		<u><u>732,189.56</u></u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：應收賬款—賬齡組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額		計提比例
		壞賬準備	計提比例	
1年以內	4,324,610.33	216,230.52	5.00%	

(3) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
應收賬款	38,536.29	177,694.23	-	-	-	216,230.52

(4) 本報告期無實際核銷的應收賬款

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	與本公司 關係	賬面餘額	壞賬準備	年限	佔總金額 比例
成都漲沃企業管理有限公司	非關聯方	3,670,000.00	183,500.00	1年以內	84.86%
上海諾基亞貝爾軟件有限公司	非關聯方	448,889.51	22,444.48	1年以內	10.38%
上海檬舒教育科技有限公司	非關聯方	86,100.87	4,305.04	1年以內	1.99%
上海翠入藝術諮詢有限公司	非關聯方	50,338.88	2,516.94	1年以內	1.16%
采埃孚(中國)投資有限公司	非關聯方	21,386.53	1,069.33	1年以內	0.49%
合計		<u>4,276,715.79</u>	<u>213,835.79</u>		<u>98.88%</u>

3、預付款項

(1) 預付款項按賬齡列示

賬齡	期末餘額 金額	比例	期初餘額 金額	比例
1年以內	5,237,748.23	100.00%	4,350,517.31	100.00%

(2) 按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況

單位名稱	與本公司關係	期末餘額	佔總金額		未結算原因
			比例	預付款時間	
中國圖書進出口上海公司 浦東分公司	非關聯方	2,059,811.40	39.33%	1年以內	預付租金
上海豫園(集團)有限公司	非關聯方	1,259,582.03	24.05%	1年以內	預付租金
上海新徐匯(集團)有限公司	非關聯方	687,570.00	13.13%	1年以內	預付租金
上海邵萬生商貿有限公司	非關聯方	440,077.47	8.40%	1年以內	預付租金
上海潤瞳家具有限公司	非關聯方	312,077.50	5.96%	1年以內	尚未發貨
合計		<u>4,759,118.40</u>	<u>90.87%</u>		

4、其他應收款

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	-	-
應收股利	-	-
其他應收款	<u>17,920,687.24</u>	<u>28,766,996.00</u>
合計	<u>17,920,687.24</u>	<u>28,766,996.00</u>

(1) 其他應收款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內	5,854,054.04
1至2年	1,255,584.00
2至3年	9,714,433.13
3年以上	<u>2,130,273.10</u>
小計	<u>18,954,344.27</u>
減：壞賬準備	<u>1,033,657.03</u>
合計	<u><u>17,920,687.24</u></u>

2. 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	18,655,512.64	19,107,259.49
往來款	153,350.92	10,858,698.64
備用金	143,500.00	339,035.22
其他	<u>1,980.71</u>	<u>3,467.65</u>
合計	<u><u>18,954,344.27</u></u>	<u><u>30,308,461.00</u></u>

3. 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期預期 信用損失(未發 生信用減值)	第三階段 整個存續期 預期信用損失 (已發生信用 減值)	合計
期初餘額	1,541,465.00	-	-	1,541,465.00
期初餘額在本期	-	-	-	-
一轉入第二階段	-	-	-	-
一轉入第三階段	-	-	-	-
一轉回第二階段	-	-	-	-
一轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	-	-	-	-
本期轉回	507,807.97	-	-	507,807.97
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	1,033,657.03	-	-	1,033,657.03

4. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	計提	本期變動金額			期末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
押金、保證金	955,362.97	-	22,587.34	-	-	932,775.63
賬齡組合	586,102.03	-	485,220.63	-	-	100,881.40
合計	<u>1,541,465.00</u>	<u>-</u>	<u>507,807.97</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,033,657.03</u>

5. 本報告期無實際核銷的其他應收款
6. 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項的性質	期末餘額	賬齡	佔其他應收款 期末餘額合計 數的比例	壞賬準備 期末餘額
上海萬通新地置業有限公司	房屋押金及保證金	8,984,839.21	2-3年	47.40%	449,241.96
上海諾基亞貝爾軟件有限公司	房屋押金及保證金	4,251,807.26	1年以內	22.43%	212,590.36
上海達安企業股份有限公司	房屋押金及保證金	1,686,789.00	1-2年、2-3年	8.90%	84,339.45
上海建嶺工貿實業有限公司	房屋押金及保證金	1,519,200.00	3年以上	8.02%	75,960.00
上海晨光蝦片食品有限公司	房屋押金及保證金	700,000.00	1年以內	3.69%	35,000.00
合計		<u>17,142,635.47</u>		<u>90.44%</u>	<u>857,131.77</u>

5、其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
待抵扣進項稅額	5,136,771.06	3,986,414.97
預繳所得稅	—	7,823.51
合計	<u>5,136,771.06</u>	<u>3,994,238.48</u>

6、長期應收款

類別	賬面餘額	比例	期末餘額		賬面價值
			壞賬準備	折現率	
零陵路、武定路項目履約保證金	200,000.00	66.67%	—	—	200,000.00
匯站街項目履約保證金	100,000.00	33.33%	—	—	100,000.00
合計	<u>300,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,000.00</u>

類別	賬面餘額	比例	期初餘額		賬面價值
			壞賬準備	折現率	
零陵路、武定路項目履約保證金	200,000.00	100%	—	6.25%	200,000.00

7、長期股權投資

被投資單位	期初餘額	追加投資	減少投資	本期增減變動		
				權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	其他權益 變動
聯營企業						
上海新銀洲投資管理 有限公司	-	4,600,000.00	-	310,826.11	-	-

(續上表)

被投資單位	本期增減變動					減值準備 期末餘額
	宣告發放 現金股利 或利潤	計提減值 準備	其他	期末餘額		
聯營企業						
上海新銀洲投資管理有限公司	-	-	-	4,910,826.11	-	

註：2020年7月22日，本公司與自然人錢建鋼先生簽署《上海快易名商企業發展股份有限公司與錢建鋼先生關於上海新銀洲投資管理有限公司之股權轉讓協議》，本公司以460萬元取得上海新銀洲投資管理有限公司46%股權。同日，本公司與錢建鋼先生簽署《股權質押合同》，本公司將取得的上海新銀洲投資管理有限公司46%的股權出質給錢建鋼先生，出質的權利暫作價2,000萬元。2020年7月28日，辦理完畢工商變更登記。

8、 固定資產

項目	期末餘額	期初餘額
固定資產	1,647,318.12	1,471,429.92
固定資產清理	—	—
合計	<u>1,647,318.12</u>	<u>1,471,429.92</u>

(1) 固定資產情況

項目	電子設備	辦公設備	合計
1. 賬面原值			
期初餘額	2,130,242.38	2,596,362.26	4,726,604.64
本期增加金額	151,538.89	636,642.96	788,181.85
其中：購置	151,538.89	636,642.96	788,181.85
本期減少金額	—	—	—
其中：處置或報廢	—	—	—
期末餘額	2,281,781.27	3,233,005.22	5,514,786.49
2. 累計折舊			
期初餘額	1,162,153.81	2,093,020.91	3,255,174.72
本期增加金額	242,387.79	369,905.86	612,293.65
其中：計提	242,387.79	369,905.86	612,293.65
本期減少金額	—	—	—
其中：處置或報廢	—	—	—
期末餘額	1,404,541.60	2,462,926.77	3,867,468.37
3. 減值準備			
期初餘額	—	—	—
本期增加金額	—	—	—
本期減少金額	—	—	—
期末餘額	—	—	—
4. 賬面價值			
期末賬面價值	877,239.67	770,078.45	1,647,318.12
期初賬面價值	968,088.57	503,341.35	1,471,429.92

9、 在建工程

項目	期末餘額	期初餘額
在建工程	55,259,293.33	55,514,653.94
工程物資	—	—
合計	<u>55,259,293.33</u>	<u>55,514,653.94</u>

(1) 在建工程情況

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面淨值	賬面餘額	減值準備	賬面淨值
武定路、零陵路項目	—	—	—	3,154,647.45	—	3,154,647.45
虹橋萬通項目	—	—	—	371,362.78	—	371,362.78
安遠路項目	—	—	—	13,917,791.45	—	13,917,791.45
匯站街項目裝修	—	—	—	22,331,437.35	—	22,331,437.35
快也裝修項目	—	—	—	1,771.65	—	1,771.65
西藏北路項目	42,528,848.72	—	42,528,848.72	15,737,643.26	—	15,737,643.26
峨山路項目	9,183,411.25	—	9,183,411.25	—	—	—
成都後花園項目	3,547,033.36	—	3,547,033.36	—	—	—
合計	<u>55,259,293.33</u>	<u>—</u>	<u>55,259,293.33</u>	<u>55,514,653.94</u>	<u>—</u>	<u>55,514,653.94</u>

1. 重要在建工程項目本期變動情況

項目名稱	預算數	期初餘額	本期增加金額	本期轉入 長期待攤 費用金額	本期其他 減少金額	工程累計 投入佔預算 比例
武定路、零陵路項目	9,000,000.00	3,154,647.45	5,751,119.00	8,905,766.45	-	100.00%
虹橋萬通項目	75,000,000.00	371,362.78	2,522,984.10	2,894,346.88	-	100.00%
安遠路項目	15,000,000.00	13,917,791.45	765.00	13,918,556.45	-	100.00%
匯站街項目	25,000,000.00	22,331,437.35	3,296,852.25	25,628,289.60	-	100.00%
快也裝修項目	-	1,771.65	-	-	1,771.65	-
西藏北路項目	90,000,000.00	15,737,643.26	64,697,715.38	37,906,509.92	-	89.37%
峨山路項目	57,000,000.00	-	9,183,411.25	-	-	16.11%
寧波路項目	-	-	178,217.82	178,217.82	-	100.00%
成都後花園項目	3,600,000.00	-	3,547,033.36	-	-	98.53%
合計		<u>55,514,653.94</u>	<u>89,178,098.16</u>	<u>89,431,687.12</u>	<u>1,771.65</u>	

(續上表)

項目名稱	工程進度	其中：			資金來源	期末餘額
		利息資本化 累計金額	本期利息 資本化金額	本期利息 資本化率		
武定路、零陵路項目	100.00%	-	-	-	-	-
虹橋萬通項目	100.00%	733,505.45	-	-	貸款	-
安遠路項目	100.00%	445,501.69	-	-	貸款	-
匯站街項目	100.00%	1,435,926.98	-	-	貸款	-
快也裝修項目	-	-	-	-	-	-
西藏北路項目	55.67%	379,811.23	194,116.35	7.89%	貸款	42,528,848.72
峨山路項目	15.00%	72,000.00	72,000.00	12.00%	貸款	9,183,411.25
寧波路項目	100.00%	-	-	-	-	-
成都後花園項目	95.00%	-	-	-	-	3,547,033.36
合計		<u>3,066,745.35</u>	<u>266,116.35</u>			<u>55,259,293.33</u>

10、無形資產

(1) 無形資產情況

項目	軟件
1.賬面原值	
期初餘額	379,696.66
本期增加金額	187,358.48
其中：購置	187,358.48
本期減少金額	-
其中：處置	-
重分類	-
期末餘額	567,055.14
2.累計攤銷	
期初餘額	6,012.49
本期增加金額	1,891.68
其中：計提	1,891.68
本期減少金額	-
其中：處置	-
重分類	-
期末餘額	7,904.17
3.減值準備	
期初餘額	-
本期增加金額	-
本期減少金額	-
期末餘額	-
4.賬面價值	
期末賬面價值	559,150.97
期初賬面價值	373,684.17

11、開發支出

項目	期初餘額	本期增加金額	
		內部開發支出	其他
辦公智能化系統研發項目	-	2,039,647.37	-

(續上表)

項目	本期減少金額		期末餘額
	確認為無形資產	轉入當期損益	
辦公智能化系統研發項目	-	-	2,039,647.37

12、長期待攤費用

項目名稱	期初餘額	本期增加額	本期攤銷金額	其他減少金額	期末餘額
武定路、零陵路項目	17,700,712.00	8,905,766.45	4,796,958.25	-	21,809,520.20
寧波路裝修項目	3,401,543.00	178,217.82	705,768.36	-	2,873,992.46
虹橋萬通項目	68,497,326.08	2,894,346.88	8,746,928.07	-	62,644,744.89
安遠路項目	3,106,815.53	13,918,556.45	1,830,666.08	-	15,194,705.90
匯站街項目	-	25,628,289.60	2,751,283.89	-	22,877,005.71
西藏北路項目	-	37,906,509.92	563,927.75	-	37,342,582.17
淨水服務	10,000.00	-	10,000.00	-	-
合計	<u>92,716,396.61</u>	<u>89,431,687.12</u>	<u>19,405,532.40</u>	<u>-</u>	<u>162,742,551.33</u>

13、遞延所得稅資產

(1) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	期末餘額		期初餘額	
	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產
信用減值準備	1,095,795.63	236,641.53	1,321,784.20	313,362.98
可抵扣虧損	<u>3,408,064.63</u>	<u>852,016.16</u>	<u>600,808.22</u>	<u>150,202.06</u>
合計	<u>4,503,860.26</u>	<u>1,088,657.69</u>	<u>1,922,592.42</u>	<u>463,565.04</u>

(2) 未確認遞延所得稅資產明細

項目	期末餘額	期初餘額
信用減值準備	154,091.92	258,217.09
可抵扣虧損	<u>2,888,837.87</u>	<u>1,486,785.66</u>
合計	<u>3,042,929.79</u>	<u>1,745,002.75</u>

(3) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期

年份	期末金額	期初金額
2020	-	198,595.45
2021	43,396.33	43,396.43
2022	1,161.40	1,194.77
2023	307,237.97	307,237.97
2024	936,361.04	936,361.04
2025	1,600,681.13	-
合計	<u>2,888,837.87</u>	<u>1,486,785.66</u>

14、其他非流動資產

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
裝修工程款	8,839,604.02	-	8,839,604.02	1,456,214.75	-	1,456,214.75

15、短期借款

(1) 短期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
信用借款	-	1,960,000.00
保證借款	19,200,000.00	2,200,000.00
未到期應付利息	39,632.12	-
合計	<u>19,239,632.12</u>	<u>4,160,000.00</u>

註：

- (1) 本公司於2019年10月16日與浙江泰隆商業銀行股份有限公司上海閘北支行簽訂了編號為(310101721191016)浙泰商銀(流借)字第(0103090390)號的流動資金借款合同，借款金額為人民幣220萬元，年利率為9.852%，期限12個月，自2019年10月16日起至2020年10月15日止。截止2020年12月31日，該筆借款已全部歸還。

- (2) 本公司於2020年10月13日與浙江泰隆商業銀行股份有限公司上海閘北支行簽訂了編號為(310101721201013)浙泰商銀(流借)字第(0103090382)號的流動資金借款合同，借款金額為人民幣220萬元，年利率9.18%，期限12個月，自2020年10月13日起至2021年10月13日止。根據(310101721201013)浙泰商銀(高保)字第(0103090446)號的最高額保證合同，施豔、王建鋒、張博偉、王輔晗對該筆借款承擔連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金額為430萬元。
- (3) 本公司於2020年1月19日與上海銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為212200004的小企業流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率5.22%，期限12個月，自2020年1月22日起至2021年1月22日止。2020年1月20日，本公司與上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心簽訂《委託擔保承諾書》，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保，擔保金額為425萬元。同時，根據DB21220000401號、DB21220000402號的普惠及小企業借款保證合同，王輔晗、應文及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司對該筆借款提供保證擔保，擔保範圍包括借款本金、利息、罰息、違約金、賠償金和實現債權的費用。

2020年1月20日，基於上述上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保事項，王輔晗、應文向上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心提供反擔保。

- (4) 本公司於2020年12月17日與上海銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為212200251號的小企業流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率4.85%，期限12個月，自2020年12月17日起至2021年12月17日止。2020年12月18日，本公司與上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心簽訂《委託擔保承諾書》，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保，擔保金額為425萬元。同時，根據DB21220025101號、DB21220025102號的普惠及小企業借款保證合同，王輔晗、應文及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司對該筆借款提供保證擔保，擔保範圍包括借款本金、利息、罰息、違約金、賠償金和實現債權的費用。

- (5) 本公司於2020年5月20日與上海寶山揚子村鎮銀行簽訂了編號為8531231220200049號的流動資金借款合同，借款金額為人民幣300萬元，年利率5.5%，期限12個月，自2020年5月20日起至2021年5月20日止。根據340215853212020000094、340215853120200000095、340215853120200000096、340215853120200000097號最高額保證合同，施豔、王輔晗、張博偉、王建鋒為該筆借款提供連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金額為450萬元。
- (6) 本公司於2020年3月5日與上海閔行創業接力小額貸款股份有限公司簽訂了編號為A2020019號的借款合同，借款金額為人民幣200萬元，年利率12%，期限6個月，自2020年3月25日起至2020年9月30日止。截止2020年12月31日，該筆借款已全部歸還。

本公司於2020年9月14日與上海閔行創業接力小額貸款股份有限公司簽訂了編號為A2020150號的借款合同，借款金額為人民幣200萬元，年利率12%，期限3個月，自2020年9月18日起至2020年12月16日止。2020年12月11日，本公司與上海閔行創業接力小額貸款股份有限公司簽訂了編號為B2020150號的借款展期合同，借款期限延長至2021年3月16日止，展期期間為2020年12月17日起至2021年3月16日止，展期期間年利率為14.4%。

根據E202001901、E202001902、E202001903、E202001904、E202001906號最高額保證合同，王建鋒、夏薇、王輔晗、應文、張博偉、徐麗虹、施豔及本公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司為該上述借款承擔連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金額為300萬元。

- (7) 本公司於2020年8月11日與寧波銀行上海分行簽訂了線上流動資金貸款協議，借款金額為人民幣200萬元，年利率5%，期限12個月，自2020年8月11日起至2021年8月11日止。根據編號為07001KB209NDMHK的最高額保證合同，上海創業接力融資擔保有限公司就該筆借款為本公司向寧波銀行上海分行提供保證擔保。

基於上述上海創業接力融資擔保有限公司為本公司該筆借款提供保證擔保事項，王建鋒、夏薇、王輔晗、應文、張博偉、徐麗虹、施豔及本公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司向上海創業接力融資擔保有限公司提供反擔保。

16、應付賬款

項目	期末餘額	期初餘額
1年以內	25,513,005.68	9,798,700.23
1-2年	901,321.75	81,579.26
2-3年	14,329.00	18,673.84
合計	<u>26,428,656.43</u>	<u>9,898,953.33</u>

17、預收款項

項目	期末餘額	上年年末餘額
預收租金	3,212,512.47	6,876,938.61

18、應付職工薪酬

(1) 應付職工薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
短期薪酬	-	7,435,676.71	7,435,676.71	-
離職後福利—設定 提存計劃	-	141,035.41	141,035.41	-
辭退福利	-	136,549.15	136,549.15	-
一年內到期的 其他福利	-	-	-	-
合計	<u>-</u>	<u>7,713,261.27</u>	<u>7,713,261.27</u>	<u>-</u>

(2) 短期薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
工資、獎金、津貼和 補貼	-	6,605,368.71	6,605,368.71	-
職工福利費	-	73,566.31	73,566.31	-
社會保險費	-	447,187.69	447,187.69	-
其中：醫療保險費	-	435,998.90	435,998.90	-
工傷保險費	-	2,477.38	2,477.38	-
生育保險費	-	8,711.41	8,711.41	-
住房公積金	-	293,769.00	293,769.00	-
工會經費和職工教育 經費	-	15,785.00	15,785.00	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合計	-	7,435,676.71	7,435,676.71	-

(3) 設定提存計劃列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
基本養老保險	-	136,694.50	136,694.50	-
失業保險費	-	4,340.91	4,340.91	-
合計	-	141,035.41	141,035.41	-

19、應交稅費

項目	期末餘額	期初餘額
企業所得稅	5,439,674.50	394,670.94
增值稅	1,416,696.02	317,678.87
城市維護建設稅	21,317.28	8,688.79
教育費附加	12,277.60	7,890.37
地方教育附加	8,185.07	-
個人所得稅	1,460.00	1,062.07
印花稅	69,924.02	36,928.42
合計	6,969,534.49	766,919.46

20、其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付利息	-	173,179.31
應付股利	-	-
其他應付款	56,490,519.04	55,710,870.02
合計	<u>56,490,519.04</u>	<u>55,884,049.33</u>

(1) 應付利息

項目	期末餘額	期初餘額
分期付款到期還本的長期借款利息	-	103,888.90
短期借款應付利息	-	69,290.41
合計	<u>-</u>	<u>173,179.31</u>

(2) 其他應付款

1. 按款項性質列示其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
押金及保證金	28,892,368.83	26,459,109.04
資金拆借(註)	25,491,504.58	27,000,000.00
個人借款	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	106,645.63	251,760.98
合計	<u>56,490,519.04</u>	<u>55,710,870.02</u>

註：

- 1) 2019年，本公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司與杉杉富銀商業保理有限公司簽訂了編號為19BJ009的有追索權商業保理合同，上海快韻企業管理有限公司將應收客戶款項權利質押給杉杉富銀商業保理有限公司，取得杉杉富銀商業保理有限公司授信額度為1,500萬元的借款，年利率13%，期限2年，自2019年11月20日起至2021年11月19日止。2020年3月25日、2020年9月28日已分別償還350萬元。截至本報告期末，剩餘未償還的本金為800萬元。

- 2) 2019年，本公司與杉杉富銀商業保理有限公司簽訂了編號為19BJ014的有追索權商業保理合同，本公司將應收客戶款項權利質押給杉杉富銀商業保理有限公司，取得杉杉富銀商業保理有限公司授信額度為1,000萬元的借款，年利率13%，期限2年，自2019年11月4日起至2021年11月3日止。2020年3月25日、2020年4月27日、2020年9月30日、2020年10月22日已分別償還100萬元。截至本報告期末，剩餘未償還的本金為600萬元。
- 3) 2020年7月8日，本公司與東莞市展生實業投資有限公司簽訂500萬元借款協議。截至本報告期末，剩餘未償還的本金為500萬元。
- 4) 本公司控股子公司上海快銘企業管理有限公司與上海達安嘉銘投資管理有限公司簽訂多份資金拆借協議，詳見本財務報表附註十/4、關聯交易情況/(5)、關聯方資金拆借之說明。

2. 本報告期末無重要的賬齡超過1年的其他應付款

21、一年內到期的非流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
一年內到期的長期借款	36,500,000.00	4,000,000.00
一年內到期的長期應付款	<u>2,048,480.00</u>	<u>1,970,000.04</u>
合計	<u><u>38,548,480.00</u></u>	<u><u>5,970,000.04</u></u>

22、其他流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
長期借款應付利息	155,604.17	-

23、長期借款

長期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
保證及質押借款	61,000,000.00	36,000,000.00
減：一年內到期的長期借款	<u>36,500,000.00</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>24,500,000.00</u></u>	<u><u>36,000,000.00</u></u>

註：

- (1) 本公司於2019年5月15日與上海銀行浦東分行簽訂編號為201190535的上海銀行單位委託貸款借款合同，本項貸款委託人為上海市再擔保有限公司，貸款人為上海銀行浦東分行，借款金額為人民幣4,000萬元，年利率8.5%，期限2年，自2019年8月15日起至2021年8月15日止。該筆借款分三期償還，分別於2020年8月15日償還400萬元、2021年2月15日償還600萬元、2021年8月15日償還3,000萬元。本筆借款，以下多方向上海市再擔保有限公司提供反擔保，具體情況如下：
1. 根據編號為TZ[2019]005-DY的房地產抵押(擔保)合同，應文以其擁有的所有權的、坐落於上海市芳甸路333弄21號1201室的不動產向上海市再擔保有限公司進行抵押，抵押物作價人民幣2,000萬元。
 2. 根據編號為TZ[2019]001-BZ、TZ[2019]002-BZ、TZ[2019]003-BZ、TZ[2019]004-BZ的保證擔保合同，施豔、王輔晗、應文、王建鋒、張博偉、徐麗虹為該筆借款向上海市再擔保有限公司提供反擔保。
 3. 根據編號為TZ[2019]006-ZY的質押擔保合同，公司股東上海當現商務信息諮詢有限公司將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。上海當現商務信息諮詢有限公司質押495,000股，佔公司總股3.30%。在本次質押的股份中，0股為有限售條件股份，495,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月11日起至2021年8月15日止。
 4. 根據編號為TZ[2019]007-ZY的質押擔保合同，公司股東施豔將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。施豔質押2,204,000股，佔公司總股本14.69%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，179,000股為無限售條件股份。質押期限2019年9月17日起至2021年8月15日止。
 5. 根據編號為TZ[2019]008-ZY的質押擔保合同，公司股東王輔晗將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。王輔晗質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。
 6. 根據編號為TZ[2019]009-ZY的質押擔保合同，公司股東王建鋒將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。王建鋒質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。

- (2) 子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年9月27日與上海農村商業銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為31381204010035的流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率4.65%，期限3年，自2020年10月9日起至2023年10月8日止。借款合同約定，該筆長期借款本金分三期償還，分別於2021年10月8日償還50萬元、2022年10月8日償還50萬元、2023年10月8日償還400萬元。

根據編號為31381204290035的個人保證擔保函，王輔晗、應文、施豔、張博偉、王建鋒為該筆借款提供連帶責任保證。

根據編號為31381204070035的保證合同，本公司為該筆借款提供連帶責任保證。

- (3) 子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年7月22日與上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行簽訂編號為98142020280411的單位委託貸款合同，本項借款委託人為上海達安嘉銘投資管理有限公司，貸款人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行，借款金額為人民幣1,000萬元，年利率9%，期限2年，自2020年7月23日起至2022年7月22日止。

根據編號為YB9814202028041101、YB9814202028041102、YB9814202028041103的保證合同，本公司及王輔晗、張博偉為該筆借款承擔連帶責任保證。

根據編號為YZ9814202028041101的權利質押合同，本公司將持有的控股子公司上海快銘企業管理有限公司51%股權向上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行進行質押。

子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年9月7日與上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行簽訂編號為98142020280478的單位委託貸款合同，本項借款委託人為上海達安嘉銘投資管理有限公司，貸款人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行，借款金額為人民幣1,000萬元，年利率9%，期限2年，自2020年9月7日起至2022年9月6日止。

根據編號為YB9814202028047801、YB9814202028047802、YB9814202028047803的保證合同，本公司及王輔晗、張博偉為該筆借款承擔連帶責任保證。

根據編號為YZ9814202028047801的權利質押合同，本公司將持有的全資子公司上海快沁企業管理有限公司100%股權向上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行進行質押。

24、長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
長期應付款	2,656,866.62	1,356,666.60
減：一年內到期的長期應付款項	<u>2,048,480.00</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>608,386.62</u></u>	<u><u>1,356,666.60</u></u>

(1) 長期應付款

按款項性質列示長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付融資租賃款	3,234,000.00	3,910,000.00
減：未確認融資費用	577,133.38	583,333.36
小計	<u>2,656,866.62</u>	<u>3,326,666.64</u>
減：一年內到期的長期應付款	2,048,480.00	1,970,000.04
合計	<u><u>608,386.62</u></u>	<u><u>1,356,666.60</u></u>

25、股本

項目	期初餘額	本次變動增減(+、-)				小計	期末餘額
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
(1) 有限售條件股份							
其他內資持股	6,975,000.00	595,829.00	-	-	-	595,829.00	7,570,829.00
其中：境內自然人持股	6,975,000.00	595,829.00	-	-	-	595,829.00	7,570,829.00
(2) 無限售條件流通股份							
人民幣普通股	<u>8,024,999.00</u>	<u>2,879,781.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,879,781.00</u>	<u>10,904,780.00</u>
(3) 股份總數	<u><u>14,999,999.00</u></u>	<u><u>3,475,610.00</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,475,610.00</u></u>	<u><u>18,475,609.00</u></u>

註：

- 本期股本變動情況詳見本財務報表附註一/2、歷史沿革/(14)、2020年9月增資之說明。
- 本期股票發行的發行對象中因王建鋒為公司董事，其新增股份794,438股的75%部分，即595,829股需要進行法定限售。

26、資本公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
股本溢價	29,731,126.08	30,820,866.39	-	60,551,992.47

本期增加原因是：

1. 本期定向發行股份增加股本溢價31,523,782.70元；
2. 本期定向發行股份產生的發行費用沖減股本溢價311,320.75元；
3. 本期收購上海快沁企業管理有限公司少數股東持有的39.2%股權，因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額-391,595.56元，調整合並資產負債表中的資本公積中的股本溢價。

詳見本財務報表附註十四／3、長期股權投資／註(2)之說明。

27、盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	169,608.07	910,101.66	-	1,079,709.73

28、未分配利潤

項目	本期	上期
調整前上期末未分配利潤	-1,413,259.45	-2,738,805.20
調整期初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	-	-
調整後期初未分配利潤	-1,413,259.45	-2,738,805.20
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	15,582,794.19	1,325,545.75
減：提取法定盈餘公積	910,101.66	-
期末未分配利潤	13,259,433.08	-1,413,259.45

29、營業收入和營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	124,353,582.96	93,913,166.76	68,391,339.33	58,565,744.61
其他業務	—	—	—	—
合計	<u>124,353,582.96</u>	<u>93,913,166.76</u>	<u>68,391,339.33</u>	<u>58,565,744.61</u>

(2) 主營業務(分業務類型)

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	119,564,448.90	92,845,031.68	60,701,853.16	55,003,586.70
服務費收入	<u>4,789,134.06</u>	<u>1,068,135.08</u>	<u>7,689,486.17</u>	<u>3,562,157.91</u>
合計	<u>124,353,582.96</u>	<u>93,913,166.76</u>	<u>68,391,339.33</u>	<u>58,565,744.61</u>

30、稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額
城市維護建設稅	116,345.10	97,757.38
印花稅	75,576.80	39,718.82
教育費附加	64,572.75	83,177.25
地方教育附加	<u>43,048.51</u>	—
合計	<u>299,543.16</u>	<u>220,653.45</u>

31、銷售費用

項目	本期發生額	上期發生額
廣告宣傳費	-	21,931.40
業務招待費	20,330.00	-
合計	<u>20,330.00</u>	<u>21,931.40</u>

32、管理費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	1,747,039.73	1,967,695.50
諮詢及專業服務費	1,118,473.58	2,998,976.48
辦公費用	447,566.55	458,667.07
保險費	351,063.49	338,326.15
業務招待費	335,847.66	701,547.47
差旅交通費	140,525.79	318,721.89
折舊與攤銷	102,421.39	72,059.95
會務費	2,000.00	52,000.00
其他	207,222.21	2,693.69
合計	<u>4,452,160.40</u>	<u>6,910,688.20</u>

33、財務費用

項目	本期發生額	上期發生額
利息支出	8,150,079.42	1,482,807.83
利息收入	-38,632.49	-416,811.47
手續費	66,826.92	48,959.28
合計	<u>8,178,273.85</u>	<u>1,114,955.64</u>

34、其他收益

項目	本期發生額	上期發生額
虹橋現代服務業專項補貼扶持項目	1,000,000.00	1,000,000.00
嘉定工業區招商引資扶持獎勵	350,000.00	492,340.23
穩崗補貼	13,089.00	-
個稅手續費返還	1,555.70	198.76
合計	<u>1,364,644.70</u>	<u>1,492,538.99</u>

35、投資收益

項目	本期發生額	上期發生額
權益法核算的長期股權投資收益	310,826.11	-
資金佔用利息收入	214,784.17	-
合計	<u>525,610.28</u>	<u>-</u>

36、信用減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
應收賬款壞賬損失	-177,694.23	-31,006.50
其他應收款壞賬損失	507,807.97	-479,076.87
合計	<u>330,113.74</u>	<u>-510,083.37</u>

37、營業外收入

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
賠償收入	7,152.50	177,711.96	7,152.50
其他	8,648.74	1,007.45	8,648.74
合計	<u>15,801.24</u>	<u>178,719.41</u>	<u>15,801.24</u>

38、營業外支出

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
罰款及滯納金	312,641.25	-	312,641.25
賠償支出	-	510,813.09	-
非流動資產毀損報廢損失	-	532.11	-
對外捐贈	-	0.20	-
合計	<u>312,641.25</u>	<u>511,345.40</u>	<u>312,641.25</u>

39、所得稅費用

(1) 所得稅費用表

項目	本期發生額	上期發生額
當期所得稅費用	5,212,349.95	394,670.94
遞延所得稅費用	<u>-625,092.65</u>	<u>25,965.26</u>
合計	<u>4,587,257.30</u>	<u>420,636.20</u>

(2) 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額
利潤總額	19,413,637.50
按法定/適用稅率計算的所得稅費用	4,853,409.36
子公司適用不同稅率的影響	-351,906.13
調整以前期間所得稅的影響	-112,370.39
非應稅收入的影響	-77,706.53
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	245,672.91
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損的影響	-49,648.86
本期未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異或 可抵扣虧損的影響	79,806.94
所得稅費用	4,587,257.30

40、現金流量表項目註釋

(1) 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到的政府補貼	1,364,644.70	1,492,538.99
收到的利息收入	38,632.49	416,811.47
收到往來款	<u>71,703,061.48</u>	<u>109,437,864.37</u>
合計	<u><u>73,106,338.67</u></u>	<u><u>111,347,214.83</u></u>

(2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
付現的往來款	58,758,844.56	60,764,806.60
付現的費用	2,602,699.28	5,182,482.64
罰款支出	<u>312,641.25</u>	<u>510,813.09</u>
合計	<u><u>61,674,185.09</u></u>	<u><u>66,458,102.33</u></u>

(3) 收到的其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到關聯方歸還的資金拆借款	10,905,195.13	5,000,000.00

(4) 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
關聯方資金拆借款	-	15,000,000.00

(5) 收到的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
融資租賃款	1,343,440.00	3,620,000.00
非金融機構借款	<u>21,960,000.00</u>	<u>32,000,000.00</u>
合計	<u><u>23,303,440.00</u></u>	<u><u>35,620,000.00</u></u>

(6) 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
減資支付少數股東款項	12,250,000.00	-
支付融資租賃款	2,452,000.00	840,000.00
歸還非金融機構借款	<u>-</u>	<u>56,500,000.00</u>
合計	<u><u>14,702,000.00</u></u>	<u><u>57,340,000.00</u></u>

41、現金流量表補充資料

(1) 將淨利潤調節為經營活動現金流量的情況

項目	本期金額	上期金額
1. 將淨利潤調節為經營活動現金流量：		
淨利潤	14,826,380.20	1,786,559.46
加：資產減值準備	-	-
信用減值準備	-330,113.74	510,083.37
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	612,293.65	525,890.82
無形資產攤銷	1,891.68	1,853.96
長期待攤費用攤銷	19,405,532.40	8,267,722.95
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失(收益以「-」號填列)	-	-
固定資產報廢損失(收益以「-」號填列)	-	532.11
公允價值變動損失(收益以「-」號填列)	-	-
財務費用(收益以「-」號填列)	8,150,079.42	1,437,807.83
投資損失(收益以「-」號填列)	-525,610.28	-
遞延所得稅資產減少(增加以「-」號填列)	-625,092.65	25,965.26
遞延所得稅負債增加(減少以「-」號填列)	-	-
存貨的減少(增加以「-」號填列)	-	-
經營性應收項目的減少(增加以「-」號填列)	-10,991,809.06	-63,606,280.90
經營性應付項目的增加(減少以「-」號填列)	31,041,933.28	113,136,709.04
其他	-	-
經營活動產生的現金流量淨額	61,565,484.90	62,086,843.90
2. 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
債務轉為資本	19,999,986.72	-
1年內到期的可轉換公司債券	-	-
融資租入固定資產	-	-
3. 現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	24,118,893.28	11,760,892.66
減：現金的年初餘額	11,760,892.66	14,491,375.68
加：現金等價物的期末餘額	-	-
減：現金等價物的年初餘額	-	-
現金及現金等價物淨增加額	12,358,000.62	-2,730,483.02

(2) 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
1. 現金	24,118,893.28	11,760,892.66
其中：庫存現金	29,000.70	39,782.26
可隨時用於支付的銀行存款	24,089,892.58	11,721,110.40
可隨時用於支付的其他貨幣資金	-	-
可用於支付的存放中央銀行款項	-	-
存放同業款項	-	-
拆放同業款項	-	-
2. 現金等價物	-	-
其中：3個月內到期的債券投資	-	-
3. 期末現金及現金等價物餘額	24,118,893.28	11,760,892.66
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的 現金和現金等價物	-	-

42、政府補助

(1) 政府補助基本情況

種類	金額	列報項目	計入當期 損益 的金額
虹橋現代服務業專項補貼扶持項目	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
嘉定工業區招商引資扶持獎勵	350,000.00	其他收益	350,000.00
合計	<u>1,350,000.00</u>		<u>1,350,000.00</u>

七、 合併範圍的變更

1、 非同一控制下企業合併

本期未發生非同一控制下的企業合併。

2、 同一控制下企業合併

本期未發生同一控制下的企業合併。

3、 處置子公司

本期未處置子公司。

4、 其他原因的合併範圍變動

(1) 本期新增子公司

子公司名稱	持股比例		取得方式
	直接	間接	
上海快菱企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快喆企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快豐辦公科技有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快惠商業管理有限公司	100.00%	-	投資設立

八、 在其他主體中的權益

1、 在子公司中的權益

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
				直接	間接	
上海達潤工匠投資管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海瑋沃投資管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快長創客空間管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
上海快韻企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	-	51.00%	投資設立
上海快銘企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
北京快易天地企業管理有限公司	北京市	北京	投資管理	51.00%		投資設立
上海快卓公寓管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快也企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海嵐孜網絡科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		外部購買
上海快沁企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%	-	投資設立
上海快徵裝飾設計有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
上海銘苑企業發展有限公司	上海市	上海	投資管理	24.50%	26.01%	投資設立
上海快菱企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快喆企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快豐辦公科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快惠商業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立

2、在合營安排或聯營企業中的權益

(1) 重要的合營企業或聯營企業

聯營企業名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		表決權比例	對聯營企業
				直接	間接		投資會計處理方法
上海新銀洲投資 管理有限公司	上海	上海	租賃	46%		46%	權益法

(2) 重要聯營企業的主要財務信息

項目	期末餘額/ 本期發生額 上海新銀洲 投資管理 有限公司
流動資產	9,071,138.68
非流動資產	49,869.32
資產合計	9,121,008.00
流動負債	2,713,618.05
非流動負債	-
負債合計	2,713,618.05
少數股東權益	-
歸屬於母公司股東權益	6,407,389.95
按持股比例計算的淨資產份額	2,947,399.38
調整事項	1,963,426.73
其中：商譽	1,963,426.73
內部交易未實現利潤	-
其他	-
對聯營企業權益投資的賬面價值	4,910,826.11
存在公開報價的聯營企業權益投資的公允價值	-
營業收入	4,371,330.50
淨利潤	675,708.93
終止經營的淨利潤	-
其他綜合收益	-
綜合收益總額	675,708.93
本年度收到的來自聯營企業的股利	-

九、與金融工具相關的風險

公司在經營過程中面臨各種金融風險：信用風險、市場風險和流動性風險。公司董事會全面負責風險管理目標和政策的確定，並對風險管理目標和政策承擔最終責任，但是董事會已授權公司相關部門設計和實施能確保風險管理目標和政策得以有效執行的程序。公司的內部審計也會審計風險管理的政策和程序，並且將有關發現匯報給審計委員會。

公司風險管理的總體目標是在不過度影響公司競爭力和應變力的情況下，制定盡可能降低風險的風險管理政策。

1、信用風險

信用風險是指金融工具的一方不履行義務，造成另一方發生財務損失的風險。公司主要面臨除銷導致的客戶信用風險及流動資金信用風險。

公司在接受新客戶之前，充分瞭解和考慮客戶的信譽、財務狀況、銷售資質等有關情況，報信用管理小組審核並評定信用等級，通報公司銷售業務部門，並報總經理審批。公司對每一客戶均設置了除銷限額，並且信用管理小組對客戶實行動態跟蹤管理，情況變更時及時調整客戶信用等級及除銷額度。公司通過對應收賬款賬齡分析的月度審核及定期與客戶對賬措施來確保公司的整體信用風險在可控的範圍內。

公司流動資金存放於信用評級較高的銀行，不存在因對方單位違約而導致的流動資金損失，故相關流動資金信用風險較低。

2、市場風險

金融工具的市場風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場價格變動而發生波動的風險，包括匯率風險、利率風險和其他價格風險。

(1) 利率風險

利率風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而發生波動的風險。

公司的利率風險主要產生於銀行借款。浮動利率的金融負債使本公司面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本公司面臨公允價值利率風險。本公司根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例，並通過定期審閱與監察維持適當的固定和浮動利率工具組合。

(2) 匯率風險

匯率風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因外匯匯率變動而發生波動的風險。匯率風險可源於以記賬本位幣之外的外幣進行計價的金融工具。

本公司的經營位於中國境內，業務基本均以人民幣結算，但本公司未來可能發生的外幣交易依然存在外匯風險。

本公司密切關注匯率變動對公司匯率風險的影響，管理層負責監控匯率風險，並將於需要時考慮對沖重大匯率風險。

3、流動性風險

流動風險，是指企業在履行以交付現金或其他金融資產的方式結算的義務時發生資金短缺的風險。本公司的政策是確保擁有充足的現金以償還到期債務，本公司的管理層認為公司擁有充分的現金及現金等價物，並對其進行監控，以保持並維護信用。本公司與銀行保持良好的合作關係，以滿足本公司經營需求，確保公司在所有合理可預測的情況下擁有充足的資金償還債務。

十、關聯方及關聯交易

1、本企業的母公司情況

施豔、王輔晗、王建鋒分別持有本公司11.93%、14.61%、18.91%的股份，三人為一致行動人。

施豔、王輔晗、王建鋒為本公司實際控制人。

2、本企業的子公司的情况

本企業子公司的情况詳見本財務報表附註八/1、在子公司中的權益。

3、其他關聯方情況

其他關聯方名稱	其他關聯方與本企業關係
施豔	公司董事長
王輔晗	公司董事、總經理、公司財務總監
張博偉	公司董事會秘書、公司董事
羊澄	公司董事、副總經理
黃敬軒	公司監事會主席
金曉鋒	公司董事
王建鋒	公司董事
彭期磊	公司董事
張佳林	公司董事
沈劍	公司董事
沈光明	公司監事
劉璇	公司監事
錢子妍	公司股東、聯營企業股東
沈洋	公司股東、實際控制人直系親屬
應文	公司股東直系親屬
徐麗虹	公司董事直系親屬
夏薇	公司董事直系親屬
錢建鋼	聯營企業股東
高長輝	聯營企業股東
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	公司股東
北京明潤廣居投資有限責任公司	公司股東北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司參股公司
翌峰(上海)投資管理有限公司— 上海惠番企業管理中心(有限合夥)	公司股東
上海札遠企業管理合夥企業(有限合夥)	公司股東
上海起尋企業管理合夥企業(有限合夥)	公司股東
上海達安嘉銘投資管理有限公司	公司股東

上海達安企業股份有限公司	公司股東上海達安嘉銘投資管理 有限公司之母公司
上海達安房地產經紀有限公司	公司股東上海達安嘉銘投資管理 有限公司之母公司控制的其他公司
上海新銀洲投資管理有限公司	聯營企業
上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	共同控制人王輔晗對外投資並控股 的公司
上海星茂建築裝飾工程有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股 的公司
天萊建設(上海)有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股 的公司
上海當現商務信息諮詢有限公司	公司董事張博偉對外投資並控股 的公司

4、關聯交易情況

(1) 購銷商品、接受勞務的關聯交易

關聯方	關聯交易內容	本期發生額	上期發生額
上海星茂建築裝飾工程 有限公司	接受勞務	-	3,306,880.75
天萊建設(上海)有限公司	接受勞務	16,182,842.53	10,175,612.02

(2) 資金佔用利息收益

關聯方	關聯交易內容	本期發生額	上期發生額
北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	利息收益	214,784.17	-

(3) 關聯方租賃情況

1. 本公司作為承租方：

出租方名稱	租賃資產種類	本期確認的 租賃收入	上期確認的 租賃收入
北京明潤廣居投資 有限責任公司	不動產	3,089,105.50	-
上海達安企業股份 有限公司	不動產	9,613,094.15	3,415,710.96

2. 本公司作為出租方：

承租方名稱	租賃資產種類	本期確認的 租賃收入	上期確認的 租賃收入
上海達安房地產經紀 有限公司	不動產	3,454,634.89	-
翌峰(上海)投資管理 有限公司	不動產	325,309.97	-

(4) 關聯擔保情況

1. 本公司作為被擔保方

擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否已經履行完畢
施豔、王建鋒、張博偉、 王輔晗	4,300,000.00	2018-10-24	2020-10-24	是
施豔、王建鋒、張博偉、 王輔晗	4,300,000.00	2020-10-13	2022-10-13	否
王輔晗、應文	5,000,000.00	2021-1-22	2024-1-22	否
王輔晗、應文	5,000,000.00	2021-12-17	2024-12-17	否
王建鋒、夏薇、張博偉、 徐麗虹、王輔晗、 應文、施豔	3,000,000.00	2020-3-25	2023-3-25	否
施豔、王建鋒、王輔晗、 張博偉	4,500,000.00	2020-5-20	2023-5-20	否
張博偉、徐麗虹、施豔、 王建鋒、王輔晗、 應文、夏薇	2,500,000.00	2020-8-11	2021-8-11	否
施豔、王建鋒、張博偉、 王輔晗、應文	5,000,000.00	2023-10-8	2025-10-8	否
張博偉、王輔晗	10,000,000.00	2022-7-22	2024-7-22	否
張博偉、王輔晗	10,000,000.00	2022-9-6	2024-9-6	否

註：上述事項中擔保已履行完畢的均為提前終止擔保事項。

(5) 關聯方資金拆借

關聯方	拆借金額	起始日	到期日	說明
拆出				
北京大苑天地房地產經紀有限責任公司	15,000,000.00	2019-11-27	2020-3-26	2019年歸還5,000,000.00元， 2020年歸還10,000,000.00元， 已全部歸還
拆入				
上海起尋企業管理合夥企業(有限合夥)	15,000,000.00	2020-7-1	2020-12-31	其中14,999,990.04元債轉股， 剩餘款項本期已全部歸還
王建鋒	5,000,000.00	2020-5-18	2021-5-17	其中4,999,996.68元債轉股， 剩餘款項本期已歸還
上海達安嘉銘投資管理有限公司	500,000.00	2020-1-8	2022-1-7	本期已全部歸還
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-4-24	2021-4-23	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-6-24	2021-6-23	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-7-25	2021-7-24	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,500,000.00	2019-4-10	2021-4-9	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,960,000.00	2020-8-25	2022-8-24	

(6) 關聯方應收應付款項

1 應收項目

項目名稱	關聯方	期末餘額		期初餘額	
		賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款	黃敬軒	18,500.00	7,250.00	18,500.00	1,600.00
其他應收款	段曉茹	-	-	111,335.22	5,566.76
其他應收款	上海謙高投資管理合夥企業 (有限合夥)	100.00	5.00	-	-
其他應收款	北京大苑天地房地產經紀 有限責任公司	-	-	10,000,000.00	500,000.00
預付款項	天萊建設(上海)有限公司	-	-	123,853.21	-

2. 應付項目

項目名稱	關聯方	期末餘額	期初餘額
應付賬款	天萊建設(上海)有限公司	151,080.90	37,080.90
應付賬款	上海星茂建築裝飾工程有限公司	-	787,500.00
其他應付款	上海達安嘉銘投資管理有限公司	6,460,000.00	-

十一、承諾及或有事項

1、重要承諾事項

2020年8月6日，本公司與上海達安嘉銘投資管理有限公司(以下簡稱「達安嘉銘」)簽訂《股份認購協議》，本公司向達安嘉銘發行不超過99.30萬股人民幣普通股，每股面值1元，發行價格10.07元/股。同日，自然人張博偉、王輔晗與達安嘉銘簽訂《合作協議》，王輔晗、張博偉向達安嘉銘承諾，本公司在2020年和2021年實現合併財務報表中的歸母淨利潤分別不低於1,600萬元和2,000萬元。若快易名商2020年、2021年任一年度實際利潤低於上述業績承諾，則王輔晗、張博偉應對達安嘉銘進行現金補償。

2、或有事項

本年度公司無需要說明的重大或有事項。

十二、資產負債表日後事項

1、其他資產負債表日後事項說明

- (1) 2021年4月6日，本公司召開第三屆董事會第九次會議，審議本公司全資子公司上海快詰企業管理有限公司因業務需要擬向仲利國際貿易(上海)有限公司採購空調設備一批，確定採購金額為4,090,000元，約定按30個月分期支付。自然人施豔、王輔晗、王建鋒、張博偉提供個人無限連帶責任擔保保證，由本公司及本公司控股子公司上海快頡企業管理有限公司提供保證擔保。
- (2) 2021年3月9日，本公司原股東北京大苑天地房地產經紀有限責任公司通過大宗交易方式轉讓本公司3,714,285股給北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司持股比例從7.73%變為0，北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司持股比例從0變為7.73%。
- (3) 2020年12月26日，公司召開2020年第九次臨時股東大會，審議通過了《關於公司2020年半年度權益分派預案的議案》，擬以資本公積向全體股東每10股轉增16股，轉增後總股本增至48,036,583股。本次權益分派權益登記日為2021年1月14日，除權除息日為2021年1月15日。2021年2月9日，本公司就上述事項辦理了工商變更登記，註冊資本金由18,475,609元變更為48,036,583元。
- (4) 2021年3月26日，本公司與自然人陳利簽訂《股權轉讓協議》，本公司將持有的全資子公司上海快卓公寓管理有限公司股權全部轉讓予陳利，轉讓價格為零元。股權轉讓後，受讓方委託本公司繼續對上海快卓公寓管理有限公司進行運營管理，並向本公司支付每年100萬元的運營管理費用。同時約定，若上海快卓公寓管理有限公司年度淨收入超過400萬元的，則超過部分的50%由本公司享有。

十三、其他重要事項

1、主要股東股權質押情況

公司股東施豔質押2,204,000股，佔公司總股本14.69%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，179,000股為無限售條件股份。質押期限2019年9月17日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東王輔哈質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東王建鋒質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

公司股東上海當現商務信息諮詢有限公司質押495,000股，佔公司總股本3.30%。在本次質押的股份中，0股為有限售條件股份，495,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月11日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

應文以其擁有的芳甸路333弄21號1201室房產向上海市再擔保有限公司進行抵押，作為上海快易名商企業發展有限公司向上海市再擔保有限公司提供的抵押擔保。經評估，該抵押物作價2,000萬元。

2、子公司提供擔保

公司通過售後回租業務獲得仲利國際租賃有限公司授信借款400萬元，王輔哈、施豔、張博偉、公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司以及全資控股子公司上海快也企業管理有限公司為本次融資提供無限連帶責任擔保，授信期間36個月。

公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司擬與杉杉富銀商業保理有限公司開展保理業務，保理融資金額不超過人民幣1,500萬元。該筆融資由公司股東王輔哈及其配偶應文、上海快韻企業管理有限公司股東上海快易名商企業發展股份有限公司和北京快易天地企業管理有限公司提供連帶責任擔保。同時北京快易天地企業管理有限公司以其持有的上海快韻企業管理有限公司49%股權提供股權質押擔保。

公司全資子公司上海快卓公寓管理有限公司通過售後回租業務獲得仲利國際租賃有限公司授信借款150萬元，王輔哈、施豔、張博偉、公司控股子公司上海快韻企業管理有限公司以及本公司為本次融資提供無限連帶責任擔保，授信期間36個月。

3、 本公司租賃情況

經營租賃承租人最低租賃付款額情況

剩餘租賃期	最低租賃 付款額
1年以內(含1年)	94,016,850.65
1-2年(含2年)	98,157,907.13
2-3年(含3年)	95,044,532.72
3年以上	735,900,589.84
合計	<u>1,023,119,880.34</u>

十四、 母公司財務報表主要項目附註

1、 應收賬款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末賬面餘額
1年以內	3,346,055.51
減：壞賬準備	<u>1,050.00</u>
合計	<u>3,345,005.51</u>

(2) 按壞賬計提方法分類披露

類別	賬面餘額	比例	期末餘額		賬面價值
			壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬 準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬 準備	<u>3,346,055.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,050.00</u>	0.03%	<u>3,345,005.51</u>
合計	<u>3,346,055.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,050.00</u>		<u>3,345,005.51</u>

(續上表)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
		比例	壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	8,140.15	100.00%	407.01	5.00%	7,733.14
合計	<u>8,140.15</u>		<u>407.01</u>		<u>7,733.14</u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：應收賬款-賬齡組合

賬齡	期末餘額		計提比例
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	21,000.00	1,050.00	5.00%

(3) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
應收賬款壞賬準備	407.01	642.99	-	-	-	1,050.00

(4) 本報告期無實際核銷的應收賬款

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	賬面餘額	壞賬準備	佔總金額比例
上海快韻企業管理有限公司	2,305,439.87	-	68.90%
北京快易天地企業管理有限公司	659,189.60	-	19.70%
上海快銘企業管理有限公司	360,426.04	-	10.77%
歐萊雅(中國)有限公司	21,000.00	1,050.00	0.63%
合計	<u>3,346,055.51</u>	<u>1,050.00</u>	<u>100.00%</u>

2、其他應收款

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	-	3,158,901.99
應收股利	-	
其他應收款	99,796,037.42	78,950,019.60
合計	<u>99,796,037.42</u>	<u>82,108,921.59</u>

(1) 應收利息

項目	期末餘額	期初餘額
關聯方資金拆借利息	-	3,158,901.99

(2) 其他應收款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末賬面餘額
1年以內	97,724,450.48
1至2年	16,000.00
2至3年	52,100.00
3年以上	2,130,273.10
小計	<u>99,922,823.58</u>
減：壞賬準備	126,786.16
合計	<u>99,796,037.42</u>

2. 其他應收款按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
往來款	97,633,100.48	75,545,548.38
房屋押金及保證金	2,253,623.10	4,025,373.10
備用金	36,100.00	151,635.42
合計	<u>99,922,823.58</u>	<u>79,722,556.90</u>

3. 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用 損失	整個存續期 預期信用損 失(未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損 失(已發生 信用減值)	
期初餘額	772,537.30	-	-	772,537.30
期初餘額在本期	-	-	-	-
- 轉入第二階段	-	-	-	-
- 轉入第三階段	-	-	-	-
- 轉回第二階段	-	-	-	-
- 轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	-	-	-	-
本期轉回	645,751.14	-	-	645,751.14
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	126,786.16	-	-	126,786.16

4. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額			期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷 其他變動	
押金、保證金	201,268.66	-	88,587.50	-	112,681.16
賬齡組合	571,268.64	-	557,163.64	-	14,105.00
合計	772,537.30	-	645,751.14	-	126,786.16

5. 本報告期無實際核銷的其他應收款

6. 其他應收款期末餘額前五名單位情況

單位名稱	款項的性質	期末餘額	賬齡	佔總金額 比例	壞賬準備 期末餘額
上海快沁企業管理有限公司	往來款	43,404,472.88	1年以內	43.44%	-
上海快卓公寓管理有限公司	往來款	20,499,170.94	1年以內	20.52%	-
上海快喆企業管理有限公司	往來款	12,240,986.00	1年以內	12.25%	-
上海快頤企業管理有限公司	往來款	11,333,741.59	1年以內	11.34%	-
上海快銘企業管理有限公司	往來款	6,830,081.23	1年以內	6.84%	-
合計		<u>94,308,452.64</u>		<u>94.38%</u>	<u>-</u>

3. 長期股權投資

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	37,628,000.00	-	37,628,000.00	40,350,000.00	-	40,350,000.00
對聯營企業的投資	<u>5,018,424.63</u>	<u>-</u>	<u>5,018,424.63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>42,646,424.63</u>	<u>-</u>	<u>42,646,424.63</u>	<u>40,350,000.00</u>	<u>-</u>	<u>40,350,000.00</u>

(1) 對子公司投資

被投資單位	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	本期計提 減值準備	減值準備 期末餘額
上海瑋沃投資管理 有限公司	600,000.00	-	-	600,000.00	-	-
上海達潤工匠投資管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海快長創客空間管理有限公司	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-
上海快銘企業管理有限公司	1,530,000.00	-	-	1,530,000.00	-	-
北京快易天地企業管理有限公司(註1)	35,700,000.00	-	12,750,000.00	22,950,000.00	-	-
上海快卓公寓管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
上海快沁企業管理有限公司(註2)	-	10,028,000.00	-	10,028,000.00	-	-
合計	<u>40,350,000.00</u>	<u>10,028,000.00</u>	<u>12,750,000.00</u>	<u>37,628,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

註1：北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)為本公司與本公司股東北京大苑天地房地產經紀有限責任公司共同出資設立的合資公司，註冊資本金為1億元，其中本公司持有51%股權，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司持有49%股權。2020年9月2日，本公司召開2020年第五次臨時股東大會，審議通過了《關於對公司控股子公司減資暨關聯交易的議案》，本公司與北京大苑天地房地產經紀有限責任公司按同比例對快易天地進行減資，快易天地註冊資本金由1億元減至7,500萬元，減資後持股比例不變。本公司按51%比例收回減資款1,275萬元。

註2：2018年5月25日，上海快沁企業管理有限公司(以下簡稱「快沁公司」)由本公司出資設立。

2019年11月28日，本公司將持有的快沁公司80%股權轉讓予本公司控股子公司北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)，轉讓後本公司直接持有快沁公司20%股權，快易天地持有快沁公司80%股權。

截至2019年12月31日，本公司直接持有快沁公司20%股權，本公司通過快易天地間接持有快沁公司40.8%股權(本公司直接持股快易天地51%股權)，合計持股60.8%。2019年度，本公司將快沁公司納入本公司合併財務報表範圍。

2020年6月12日，本公司與快易天地簽訂股權轉讓合同，快易天地將其持有快沁公司80%股權轉讓予本公司。沃克森(北京)國際資產評估有限公司以2019年12月31日為基準日對快沁公司進行評估並出具沃克森評報字[2020]第0857號評估報告，確認截至2019年12月31日快沁公司淨資產賬面價值-36.08萬元，評估價格3.50萬元。2020年6月18日，本公司向快易天地支付2.80萬元股權轉讓款，並於2020年8月14日快沁公司完成工商變更登記。自2020年7月1日起，快沁公司作為本公司全資子公司納入合併財務報表範圍。

截至2020年6月30日，快沁公司註冊資本金為1,000萬元，實收資本為零元，賬面淨資產-927,539.69元。本公司對快沁公司長期股權投資賬面價值2.80萬元，因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有快沁公司自合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額-391,595.56元，調整合並資產負債表資本公積中的股本溢價。

截至2020年12月31日，本公司已向快沁公司履行出資義務，快沁公司註冊資本金為1,000萬元，實收資本為1,000萬元。

(2) 對聯營企業的投資

被投資單位	期初餘額		本期增減變動		
	追加投資	減少投資	權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動
聯營企業					
上海銘苑企業發展 有限公司(註3)	-	122,500.00	-	-14,901.48	-
上海新銀洲投資管理 有限公司	-	4,600,000.00	-	310,826.11	-
合計	-	4,722,500.00	-	295,924.63	-

(續上表)

被投資單位	本期增減變動				減值準備 期末餘額
	宣告發放 現金股利 或利潤	計提 減值準備	其他	期末餘額	
聯營企業					
上海銘苑企業發展有限公司	-	-	-	107,598.52	-
上海新銀洲投資管理有限公司	-	-	-	4,910,826.11	-
合計	-	-	-	5,018,424.63	-

註3：2019年11月6日，上海銘苑企業發展有限公司(以下簡稱「銘苑公司」)由本公司、本公司控股子公司北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)、上海達安嘉銘投資管理有限公司(以下簡稱「達安嘉銘」)共同出資設立的合資公司。本公司及達安嘉銘分別持有銘苑公司24.5%股權，快易天地持有銘苑公司51%股權。由於本公司直接持有快易天地51%股權，故本公司通過快易天地間接持有銘苑公司26.01%股權，合計持有銘苑公司50.51%股權，銘苑公司納入本公司合併財務報表範圍。本公司個別財務報表中，對銘苑公司仍按權益法核算。

4、營業收入和營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	44,352,560.38	24,768,992.36	38,262,591.32	32,882,218.97
其他業務	-	-	-	-
合計	<u>44,352,560.38</u>	<u>24,768,992.36</u>	<u>38,262,591.32</u>	<u>32,882,218.97</u>

5、投資收益

項目	本期發生額	上期發生額
成本法核算的長期股權投資收益(註)	510,000.00	-
權益法核算的長期股權投資收益	295,924.63	-
資金佔用利息收入	214,784.17	-
合計	<u>1,020,708.80</u>	<u>-</u>

註：2020年1月6日，上海快長創客空間管理有限公司召開股東會，審議通過了《公司2019年度利潤分配方案》，以現金方式向本公司及上海長江資產經營有限公司分配現金股利100萬元，其中本公司分配51萬元現金股利、上海長江資產經營有限公司分配49萬元現金股利。

十五、補充資料

1、 當期非經常性損益明細表

項目	金額
非流動資產處置損益	-
越權審批或無正式批准文件的稅收返還、減免	-
計入當期損益的政府補助(與企業業務密切相關,按照國家統一標準定額或定量享受的政府補助除外)	1,363,089.00
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	214,784.17
企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值產生的收益	-
非貨幣性資產交換損益	-
委託他人投資或管理資產的損益	-
因不可抗力因素,如遭受自然災害而計提的各項資產減值準備	-
債務重組損益	-
企業重組費用,如安置職工的支出、整合費用等	-
交易價格顯失公允的交易產生的超過公允價值部分的損益	-
同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益	-
與公司正常經營業務無關的或有事項產生的損益	-
除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外,持有交易性金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、衍生金融負債產生的公允價值變動損益,以及處置交易性金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、衍生金融負債和其他債權投資取得的投資收益	-
單獨進行減值測試的應收款項、合同資產減值準備轉回	-
對外委託貸款取得的損益	-
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益	-
根據稅收、會計等法律、法規的要求對當期損益進行一次性調整對當期損益的影響	-
受托經營取得的托管費收入	-
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-296,840.01
其他符合非經常性損益定義的損益項目	3,655.70
非經常性損益合計	1,284,688.86
減:所得稅影響額	396,152.89
扣除所得稅影響後的非經常性損益	888,535.97
其中:歸屬於母公司所有者的非經常性損益	887,342.83
歸屬於少數股東的非經常性損益	1,193.14

2、淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均	每股收益	
	淨資產收益率 (%)	基本每股收益 (元/股)	稀釋每股收益 (元/股)
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	28.87	1.02	1.02
扣除非經常性損益後歸屬於公司 普通股股東的淨利潤	27.23	0.96	0.96

上海快易名商雲科技股份有限公司

2021年4月26日

4. 上海快易名商截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表

二、審計報告

是否審計 否

三、財務報表

(九) 合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金	六、1	31,918,965.33	24,118,893.28
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產	六、2	700,000.00	
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	六、3	8,160,544.75	4,108,379.81
應收款項融資			
預付款項	六、4	16,593,321.10	5,237,748.23
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
其他應收款	六、5	49,165,672.25	17,920,687.24
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨			
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產	六、6	5,952,684.70	5,136,771.06
流動資產合計		112,491,188.13	56,522,479.62

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
非流動資產：			
發放貸款及墊款			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款	六、7	200,000.00	300,000.00
長期股權投資	六、8	5,892,521.71	4,910,826.11
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產	六、9	1,398,140.69	1,647,318.12
在建工程	六、10	22,632,037.05	55,259,293.33
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產	六、11	538,885,455.40	
無形資產	六、12	609,244.73	559,150.97
開發支出	六、13	2,166,132.52	2,039,647.37
商譽			
長期待攤費用	六、14	197,213,294.02	162,742,551.33
遞延所得稅資產	六、15	712,152.28	1,088,657.69
其他非流動資產	六、16	5,079,622.00	8,839,604.02
非流動資產合計		<u>774,788,600.40</u>	<u>237,387,048.94</u>
資產總計		<u>887,279,788.53</u>	<u>293,909,528.56</u>

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
流動負債：			
短期借款	六、17	30,239,632.12	19,239,632.12
向中央銀行借款			
拆入資金			
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款	六、18	24,846,328.15	26,428,656.43
預收款項	六、19	2,938,800.04	3,212,512.47
合同負債			
賣出回購金融資產款			
吸收存款及同業存放			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
應付職工薪酬	六、20		
應交稅費	六、21	5,873,533.35	6,969,534.49
其他應付款	六、22	61,455,208.52	56,490,519.04
其中：應付利息			
應付股利			
應付手續費及佣金			
應付分保賬款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債	六、23	30,995,000.02	38,548,480.00
其他流動負債	六、24	155,604.17	155,604.17
流動負債合計		156,504,106.37	151,044,938.72

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
非流動負債：			
保險合同準備金			
長期借款	六、25	35,500,000.00	24,500,000.00
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債	六、26	619,235,110.70	
長期應付款	六、27	6,666.56	608,386.62
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		<u>654,741,777.26</u>	<u>25,108,386.62</u>
負債合計		<u>811,245,883.63</u>	<u>176,153,325.34</u>

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
所有者權益(或股東權益)：			
股本	六、28	51,959,527.00	18,475,609.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積	六、29	42,445,385.54	60,551,992.47
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積	六、30	1,079,709.73	1,079,709.73
一般風險準備			
未分配利潤	六、31	-29,358,184.00	13,259,433.08
歸屬於母公司所有者權益合計		66,126,438.27	93,366,744.28
少數股東權益		9,907,466.63	24,389,458.94
所有者權益(或股東權益)合計		<u>76,033,904.90</u>	<u>117,756,203.22</u>
負債和所有者權益(或股東權益)			
總計		<u>887,279,788.53</u>	<u>293,909,528.56</u>
法定代表人：	主管會計工作負責人：	會計機構負責人：	
施豔	王輔晗	王輔晗	

(十) 母公司資產負債表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金		25,920,280.24	10,289,452.28
交易性金融資產		200,000.00	
衍生金融資產			
應收票據			
應收賬款	十四、1	4,255,748.58	3,345,005.51
應收款項融資			
預付款項		2,021,451.63	2,164,400.78
其他應收款	十四、2	109,166,451.52	99,796,037.42
其中：應收利息			
應收股利			
買入返售金融資產			
存貨			
合同資產			
持有待售資產			
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		<u>141,563,931.97</u>	<u>115,594,895.99</u>

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
非流動資產：			
債權投資			
其他債權投資			
長期應收款		200,000.00	200,000.00
長期股權投資	十四、3	43,128,076.13	42,646,424.63
其他權益工具投資			
其他非流動金融資產			
投資性房地產			
固定資產		970,160.26	1,131,981.65
在建工程		72,000.00	3,547,033.36
生產性生物資產			
油氣資產			
使用權資產		73,572,428.02	
無形資產		602,160.78	551,121.18
開發支出		2,166,132.52	2,039,647.37
商譽			
長期待攤費用		22,600,267.85	21,809,520.20
遞延所得稅資產		31,959.04	31,959.04
其他非流動資產			
非流動資產合計		143,343,184.60	71,957,687.43
資產總計		284,907,116.57	187,552,583.42

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
流動負債：			
短期借款		20,239,632.12	19,239,632.12
交易性金融負債			
衍生金融負債			
應付票據			
應付賬款		3,413,428.90	5,914,690.67
預收款項		991,471.94	929,001.23
合同負債			
賣出回購金融資產款			
應付職工薪酬			
應交稅費		857,319.17	3,667,319.06
其他應付款		35,806,936.13	31,627,794.66
其中：應付利息			
應付股利			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債		30,495,000.02	37,350,000.04
其他流動負債		93,500.00	93,500.00
流動負債合計		91,897,288.28	98,821,937.78

項目	附註	2021年 6月30日	2020年 12月31日
非流動負債：			
長期借款		11,000,000.00	
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
租賃負債		101,051,361.15	
長期應付款		6,666.56	6,666.56
長期應付職工薪酬			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		<u>112,058,027.71</u>	<u>6,666.56</u>
負債合計		<u>203,955,315.99</u>	<u>98,828,604.34</u>
所有者權益(或股東權益)：			
股本		51,959,527.00	18,475,609.00
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		42,871,138.45	60,977,745.38
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		1,079,709.73	1,079,709.73
一般風險準備			
未分配利潤		-14,958,574.60	8,190,914.97
所有者權益(或股東權益)合計		<u>80,951,800.58</u>	<u>88,723,979.08</u>
負債和所有者權益(或股東權益)			
總計		<u>284,907,116.57</u>	<u>187,552,583.42</u>

(十一) 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
一、營業總收入		76,423,123.37	60,101,057.08
其中：營業收入	六、32	76,423,123.37	60,101,057.08
利息收入			
已賺保費			
手續費及佣金收入			
二、營業總成本		70,987,981.45	39,709,442.97
其中：營業成本	六、32	53,273,357.52	36,934,807.02
利息支出			
手續費及佣金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險責任準備金			
淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加	六、33	134,134.01	124,181.21
銷售費用	六、34	9,353.62	
管理費用	六、35	1,206,604.14	2,142,534.94
研發費用	六、36		186,316.56
財務費用	六、37	16,364,532.16	321,603.24
其中：利息費用			
利息收入			
加：其他收益	六、38	227,000.00	12,024.70
投資收益			
(損失以「-」號填列)	六、39	4,868,730.92	

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
其中：對聯營企業和合營			
企業的投資收益			
以攤餘成本計量的金融			
資產終止確認收益			
(損失以「-」號填列)			
匯兌收益			
(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益			
(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益			
(損失以「-」號填列)			
信用減值損失			
(損失以「-」號填列)	六、40	-164,041.44	-173,820.41
資產減值損失			
(損失以「-」號填列)			
資產處置收益			
(損失以「-」號填列)			
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		10,366,831.40	20,229,818.40
加：營業外收入	六、41	674,299.23	54,103.39
減：營業外支出	六、42	48,816.01	1,092,641.25
四、利潤總額			
(虧損總額以「-」號填列)		10,992,314.62	19,191,280.54
減：所得稅費用	六、43	651,224.79	4,096,210.50

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		10,341,089.83	15,095,070.04
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤			
(一)按經營持續性分類：		-	-
1.持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		10,341,089.83	15,095,070.04
2.終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)			
(二)按所有權歸屬分類：		-	-
1.少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		-343,267.85	3,711,848.04
2.歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		10,684,357.68	11,383,222.00

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
六、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額			
1.不能重分類進損益的其他綜合收益			
(1)重新計量設定受益計劃變動額			
(2)權益法下不能轉損益的其他綜合收益			
(3)其他權益工具投資公允價值變動			
(4)企業自身信用風險公允價值變動			
(5)其他			
2.將重分類進損益的其他綜合收益			
(1)權益法下可轉損益的其他綜合收益			
(2)其他債權投資公允價值變動			
(3)金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
(4)其他債權投資信用減值準備			

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
(5)現金流量套期儲備			
(6)外幣財務報表折算 差額			
(7)其他			
(二)歸屬於少數股東的其他綜 合收益的稅後淨額			
七、綜合收益總額		10,341,089.83	15,095,070.04
(一)歸屬於母公司所有者的 綜合收益總額		10,684,357.68	11,383,222.00
(二)歸屬於少數股東的綜合 收益總額		-343,267.85	3,711,848.04
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.22	0.76
(二)稀釋每股收益(元/股)		0.22	0.76

法定代表人：

施豔

主管會計工作負責人：

王輔晗

會計機構負責人：

王輔晗

(十二) 母公司利潤表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
一、營業收入	十四、4	19,727,277.79	20,618,025.68
減：營業成本	十四、4	16,806,481.74	11,276,104.45
稅金及附加		68,374.38	68,418.14
銷售費用			
管理費用		611,938.59	434,937.88
研發費用			
財務費用		4,819,939.21	236,234.02
其中：利息費用			
利息收入			
加：其他收益		227,000.00	
投資收益			
(損失以「-」號填列)		2,481,651.50	510,000.00
其中：對聯營企業和合營			
企業的投資收益			
以攤餘成本計量的金			
融資產終止確認收益			
(損失以「-」號填列)			
匯兌收益			
(損失以「-」號填列)			
淨敞口套期收益			
(損失以「-」號填列)			
公允價值變動收益			
(損失以「-」號填列)			
信用減值損失			
(損失以「-」號填列)		-47,933.85	264,307.32
資產減值損失			
(損失以「-」號填列)			
資產處置收益			
(損失以「-」號填列)			

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		81,261.52	9,376,638.51
加：營業外收入		6,069.37	53,647.42
減：營業外支出		44,572.87	780,000.00
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		42,758.02	8,650,285.93
減：所得稅費用		10,700.53	2,192,443.08
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		32,057.49	6,457,842.85
(一)持續經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)		32,057.49	6,457,842.85
(二)終止經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)			
五、其他綜合收益的稅後淨額			
(一)不能重分類進損益的 其他綜合收益			
1.重新計量設定受益計劃 變動額			
2.權益法下不能轉損益的 其他綜合收益			
3.其他權益工具投資公允 價值變動			
4.企業自身信用風險公允 價值變動			
5.其他			

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益			
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益			
2. 其他債權投資公允價值變動			
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額			
4. 其他債權投資信用減值準備			
5. 現金流量套期儲備			
6. 外幣財務報表折算差額			
7. 其他			
六、綜合收益總額		32,057.49	6,457,842.85
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀釋每股收益(元/股)			

(十三) 合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		89,931,504.59	55,260,056.00
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
收取利息、手續費及佣金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
代理買賣證券收到的現金淨額			
收到的稅費返還		19.80	
收到其他與經營活動有關的現金	六、44、1	13,502,963.55	14,589,049.37
經營活動現金流入小計		103,434,487.94	69,849,105.37
購買商品、接受勞務支付的現金		42,474,483.07	42,304,767.17
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
為交易目的而持有的金融資產淨增加額			

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
拆出資金淨增加額			
支付利息、手續費及佣金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		4,960,287.92	4,620,568.96
支付的各項稅費		4,478,625.64	2,037,569.75
支付其他與經營活動有關的現金	六、44、2	23,169,239.58	2,677,523.39
經營活動現金流出小計		75,082,636.21	51,640,429.27
經營活動產生的現金流量淨額		28,351,851.73	18,208,676.10
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			2,340.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計			2,340.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		32,311,368.12	27,018,483.51
投資支付的現金		700,000.00	
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金	六、44、3	138,230.12	-
投資活動現金流出小計		33,149,598.24	27,018,483.51
投資活動產生的現金流量淨額		-33,149,598.24	-27,016,143.51

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		15,534,858.24	
其中：子公司吸收少數股東 投資收到的現金			
取得借款收到的現金		37,000,000.00	10,000,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的 現金	六、44、4		388,439.99
籌資活動現金流入小計		52,534,858.24	10,388,439.99
償還債務支付的現金		36,080,000.00	500,000.00
分配股利、利潤或償付利息支 付的現金		3,795,219.68	3,420,177.52
其中：子公司支付給少數股東 的股利、利潤 支付其他與籌資活動有 關的現金	六、44、5	61,820.00	
籌資活動現金流出小計		39,937,039.68	3,920,177.52
籌資活動產生的現金流量 淨額		12,597,818.56	6,468,262.47

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		-	-
五、現金及現金等價物淨增加額		7,800,072.05	-2,339,204.94
加：期初現金及現金等價物餘額		24,118,893.28	11,760,892.66
六、期末現金及現金等價物餘額		31,918,965.33	9,421,687.72

法定代表人：

施豔

主管會計工作負責人：

王輔晗

會計機構負責人：

王輔晗

(十四) 母公司現金流量表

單位：人民幣元

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		24,837,933.37	20,262,809.39
收到的稅費返還		-	
收到其他與經營活動有關的現金		44,515,198.44	971,843.53
經營活動現金流入小計		69,353,131.81	21,234,652.92
購買商品、接受勞務支付的現金		10,598,161.79	15,050,412.94
支付給職工以及為職工支付的現金		1,787,447.36	1,696,932.90
支付的各項稅費		3,747,790.25	1,128,425.93
支付其他與經營活動有關的現金		46,456,990.98	596,690.54
經營活動現金流出小計		62,590,390.38	18,472,462.31
經營活動產生的現金流量淨額		6,762,741.43	2,762,190.61
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			510,000.00
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			1,260.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計			511,260.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		99,609.00	2,615,302.25
投資支付的現金		200,000.00	122,500.00
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			

項目	附註	2021年1-6月	2020年1-6月
支付其他與投資活動有關的現金			10,880,718.54
投資活動現金流出小計		299,609.00	13,618,520.79
投資活動產生的現金流量淨額		-299,609.00	-13,107,260.79
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		15,534,858.24	
取得借款收到的現金		24,000,000.00	10,000,000.00
發行債券收到的現金		-	
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		39,534,858.24	10,000,000.00
償還債務支付的現金		27,980,000.00	500,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		2,325,462.71	229,541.93
支付其他與籌資活動有關的現金		61,700.00	
籌資活動現金流出小計		30,367,162.71	729,541.93
籌資活動產生的現金流量淨額		9,167,695.53	9,270,458.07
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額		15,630,827.96	-1,074,612.11
加：期初現金及現金等價物餘額		10,289,452.28	1,565,725.77
六、期末現金及現金等價物餘額		25,920,280.24	491,113.66

四、財務報表附註

(一) 附註事項索引

事項	是或否	索引
1.半「年報」所採用的會計政策與上年度財務報表是否變化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	財務報表附註、四、29
2.半「年報」所採用的會計估計與上年度財務報表是否變化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不適用
3.是否存在前期差錯更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不適用
4.企業經營是否存在季節性或者週期性特徵	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不適用
5.存在控制關係的關聯方是否發生變化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	財務報表附註、七
6.合併財務報表的合併範圍是否發生變化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	財務報表附註、七
7.是否存在證券發行、回購和償還情況	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五節、三
8.是否存在向所有者分配利潤的情況	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	不適用

- | | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| 9.是否根據會計準則的相關規定披露分部報告 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 10.是否存在半年度資產負債表日至半年度財務報告批准報出日之間的非調整事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 財務報表附註、十二 |
| 11.是否存在上年度資產負債表日以後所發生的或有負債和或有資產變化情況 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 12.是否存在企業結構變化情況 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 13.重大的長期資產是否轉讓或者出售 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 14.重大的固定資產和無形資產是否發生變化 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 15.是否存在重大的研究和開發支出 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 16.是否存在重大的資產減值損失 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |
| 17.是否存在預計負債 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 不適用 |

附註事項索引說明：

詳見上表中索引說明。

(二) 財務報表項目附註

上海快易名商雲科技股份有限公司
2021上半年財務報告附註

一、 公司基本情況

1、 基本情況

上海快易名商雲科技股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「公司」)是一家在上海市註冊的股份有限公司，經上海市市場監督管理局核准登記，統一社會信用代碼：913100007721258903。公司註冊地址為上海市嘉定工業區嘉唐公路552號5幢118室。公司法定代表人為施豔。

本公司主要的經營範圍：從事信息技術領域內的技術諮詢、技術開發、技術轉讓、技術服務、軟件開發、企業管理、物業管理、信息系統集成服務、辦公服務、自有設備租賃(不得從事金融租賃)、會務服務及展覽展示服務。(除依法批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

2、 歷史沿革

(1) 2005年2月25日公司成立

公司於2005年2月25日由王輔晗、周海出資設立，成立時名稱為上海泰和嘉投資管理有限公司，註冊資本為1,000.00萬元，均以現金出資，本次出資業經上海佳瑞會計師事務所有限公司驗證，並出具佳瑞驗字(2005)第21260號驗資報告。

公司於2005年2月在上海市工商行政管理局嘉定分局登記註冊，並領取了註冊號為3101142098281的《企業法人營業執照》。

設立時，公司股權結構如下：

股東	認繳出資額 (元)	認繳出資比例
王輔晗	9,500,000.00	95.00%
周海	500,000.00	5.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2005年11月股權轉讓

2005年11月8日，王輔哈與應文簽訂股權轉讓協議，王輔哈將其持有的公司95%股權作價950萬元轉讓予應文。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王輔哈	9,500,000.00	95.00%	-	-
周海	500,000.00	5.00%	500,000.00	5.00%
應文	-	-	9,500,000.00	95.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(3) 2006年9月股權轉讓

2006年9月18日，周海與應文簽訂股權轉讓協議，周海將其持有的公司5%股權作價50萬元轉讓予應文。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
周海	500,000.00	5.00%	-	-
應文	9,500,000.00	95.00%	10,000,000.00	100.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(4) 2007年7月，公司變更名稱

2007年7月，經上海市工商行政管理局嘉定分局核准，公司名稱由上海泰和嘉投資管理有限公司變更為上海達潤投資管理有限公司。

(5) 2009年6月股權轉讓

2009年6月29日，應文與沈海簽訂股權轉讓協議，應文將其持有的公司40%股權作價400萬元轉讓予沈海、將其持有的公司30%股權作價300萬元轉讓予王建鋒。

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
應文	10,000,000.00	100.00%	3,000,000.00	30.00%
沈海	-	-	4,000,000.00	40.00%
王建鋒	-	-	3,000,000.00	30.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(6) 2010年12月股權轉讓

2010年12月7日，根據財產分割協議，自然人股東沈海死亡後，其名下持有公司40%股權轉讓予其妻子施豔、其名下持有公司10%股權轉讓予沈洋。

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
應文	3,000,000.00	30.00%	3,000,000.00	30.00%
沈海	4,000,000.00	40.00%	-	-
王建鋒	3,000,000.00	30.00%	3,000,000.00	30.00%
施豔	-	-	3,000,000.00	30.00%
沈洋	-	-	1,000,000.00	10.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(7) 2014年4月股權轉讓

2014年4月，根據股權轉讓協議，應文將其持有的公司27%股權轉讓予王輔晗，應文將其持有的公司3%股權、施豔將其持有的公司3%股權、王建鋒將其持有的公司3%的股權、沈洋將其1.00%的股權轉讓給上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
應文	3,000,000.00	30.00%	-	-
王建鋒	3,000,000.00	30.00%	2,700,000.00	27.00%
施豔	3,000,000.00	30.00%	2,700,000.00	27.00%
沈洋	1,000,000.00	10.00%	900,000.00	9.00%
王輔晗	-	-	2,700,000.00	27.00%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	-	-	1,000,000.00	10.00%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(8) 2014年4月22日增資

2014年4月22日，本公司股東同比例增資，增加出資780萬元，本次增資款全額計入資本公積，未增加股本。

(9) 2014年6月，公司變更名稱

2014年6月，經上海市工商行政管理局核准，公司名稱由上海達潤投資管理有限公司變更為上海快易名商企業發展股份有限公司。

(10) 2018年6月股權轉讓

2018年6月，施豔將其持有的公司4.96%股權轉讓予上海當現商務信息諮詢有限公司。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王建鋒	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	27.00%
施豔	2,700,000.00	27.00%	2,204,000.00	22.04%
沈洋	900,000.00	9.00%	900,000.00	9.00%
王輔晗	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	27.00%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	10.00%	1,000,000.00	10.00%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	-	-	496,000.00	4.96%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(11) 2019年1月2日增資

2018年12月23日，公司2018年第九次臨時股東大會審議通過了《關於公司股票發行方案》議案，同意北京大苑天地房地產經紀有限責任公司、上海惠番企業管理中心(有限合夥)、自然人施偉以債轉股方式認購本公司股發行的股份。

本次債權認購股份後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王建鋒	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	18.00%
施豔	2,204,000.00	22.04%	2,204,000.00	14.69%
沈洋	900,000.00	9.00%	900,000.00	6.00%
王輔晗	2,700,000.00	27.00%	2,700,000.00	18.00%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	10.00%	1,000,000.00	6.67%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	496,000.00	4.96%	496,000.00	3.31%
北京大苑天地 房地產經紀 有限責任公司	-	-	1,428,571.00	9.52%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	-	-	1,571,428.00	10.48%
施偉	-	-	2,000,000.00	13.33%
合計	<u>10,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>

(12) 2019年6月股權轉讓

2019年6月，施偉將其持有的全部股份轉讓給其配偶劉璇控制的上海札遠企業管理合夥企業(有限合夥)。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王建鋒	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	18.00%
施豔	2,204,000.00	14.69%	2,204,000.00	14.69%
沈洋	900,000.00	6.00%	900,000.00	6.00%
王輔晗	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	18.00%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	6.67%	1,000,000.00	6.67%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	496,000.00	3.31%	496,000.00	3.31%
北京大苑天地房地產 經紀有限責任公司	1,428,571.00	9.52%	1,428,571.00	9.52%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	1,571,428.00	10.48%	1,571,428.00	10.48%
施偉	2,000,000.00	13.33%	-	-
上海札遠企業 管理合夥企業 (有限合夥)	-	-	2,000,000.00	13.33%
合計	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>

(13) 2020年9月住所變更

2020年9月29日，公司住所變更，由原來的上海市嘉定工業區葉城路1630號5幢2299室變更為上海市閔行區萬源路2161弄150號1幢206室。

(14) 2020年9月增資

2020年9月11日，公司召開2020年度第六次臨時股東大會，審議通過《關於公司股票定向發行說明書》議案，本次定向發行情況如下：

認購人名稱	認購股數	認購價格 (元/股)	認購金額	認購方式
上海起尋企業 管理合夥企業 (有限合夥)上海 達安嘉銘投資 管理有限公司	1,489,572.00	10.07	14,999,990.04	債權
上海達安嘉銘投資 管理有限公司	993,000.00	10.07	9,999,510.00	債權
王建鋒	496,524.00	10.07	4,999,996.68	債權
王建鋒	297,914.00	10.07	2,999,993.98	現金
牟善勃	198,600.00	10.07	1,999,902.00	現金
合計	<u>3,475,610.00</u>		<u>34,999,392.70</u>	

2020年11月17日，公司取得了認購對象上海起尋企業管理合夥企業(有限合夥)和王建鋒用於認購本次發行股份的債權資產轉移給公司的確認文件，本公司完成了會計處理並通知認購對象認購成功。

截至2020年11月19日，認購對象上海達安嘉銘投資管理有限公司、王建鋒、牟善勃認購資金已存入本公司指定賬戶，並公司確認並通知認購對象認購成功。

2020年12月28日，經上海市市場監督管理局批准，公司註冊資本金由1499.9999萬元變更為1847.5609萬元。

本次債權認購股份後，公司股權結構變動如下：

股東	認購前 出資額 (元)	認購前 出資比例	認購後 出資額 (元)	認購後 出資比例
王建鋒	2,700,000.00	18.00%	3,494,438.00	18.91%
施豔	2,204,000.00	14.69%	2,204,000.00	11.93%
沈洋	900,000.00	6.00%	900,000.00	4.87%
王輔晗	2,700,000.00	18.00%	2,700,000.00	14.61%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	6.67%	1,000,000.00	5.41%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	496,000.00	3.31%	496,000.00	2.68%
北京大苑天地房 地產經紀有限 責任公司	1,428,571.00	9.52%	1,428,571.00	7.73%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	1,571,428.00	10.48%	1,571,428.00	8.51%
上海札遠企業管理合 夥企業(有限合夥)	2,000,000.00	13.33%	2,000,000.00	10.83%
上海起尋企業管理合 夥企業(有限合夥)	-	-	1,489,572.00	8.06%
上海達安嘉銘投資 管理有限公司	-	-	993,000.00	5.37%
牟善勃	-	-	198,600.00	1.07%
合計	<u>14,999,999.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,475,609.00</u>	<u>100.00%</u>

(15) 2020年12月公司名稱變更

2020年12月28日，經上海市市場監督管理局批准，公司名稱由上海快易名商企業發展股份有限公司變更為上海快易名商雲科技股份有限公司。

(16) 2021年1月資本公積轉增股本

2020年12月26日，公司召開2020年第九次臨時股東大會，審議通過《關於公司2020年半年度權益分派預案的議案》，權益分派權益登記日2021年1月14日，以公司現有總股本18,475,609股為基數，向全體股東每10股轉增16股(以股票發行溢價形成的資本公積金每10股轉增16股)，轉增後總股本增至48,036,583股。

2021年2月9日，經上海市市場監督管理局批准，公司註冊資本由1847.5609萬人民幣變更為4803.6583萬元人民幣。

本次增資後，公司股權結構變動如下：

股東	轉增前 出資額 (元)	轉增前 出資比例	轉增後 出資額 (元)	轉增後 出資比例
王建鋒	3,494,438.00	18.91%	9,085,538.00	18.91%
施豔	2,204,000.00	11.93%	5,730,400.00	11.93%
沈洋	900,000.00	4.87%	2,340,000.00	4.87%
王輔哈	2,700,000.00	14.61%	7,020,000.00	14.61%
上海謙高投資 管理合夥企業 (有限合夥)	1,000,000.00	5.41%	2,600,000.00	5.41%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	496,000.00	2.68%	1,289,600.00	2.68%
北京大苑天地房 地產經紀有限 責任公司	1,428,571.00	7.73%	3,714,285.00	7.73%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	1,571,428.00	8.51%	4,085,713.00	8.51%
上海札遠企業管理合 夥企業(有限合夥)	2,000,000.00	10.83%	5,200,000.00	10.83%
上海起尋企業管理合 夥企業(有限合夥)	1,489,572.00	8.06%	3,872,887.00	8.06%
上海達安嘉銘投資 管理有限公司	993,000.00	5.37%	2,581,800.00	5.37%
牟善勃	198,600.00	1.07%	516,360.00	1.07%
合計	<u>18,475,609.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,036,583.00</u>	<u>100.00%</u>

(17) 2021年3月股權轉讓

2021年3月9日，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司通過大宗交易方式轉讓掛牌公司3,714,285股給北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司持股比例從7.73%變為0.00%，北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司持股比例從0.00%變為7.73%。

本次股權轉讓後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王建鋒	9,085,538.00	18.91%	9,085,538.00	18.91%
王輔哈	7,020,000.00	14.61%	7,020,000.00	14.61%
施豔	5,730,400.00	11.93%	5,730,400.00	11.93%
上海札遠企業 管理合夥企業 (有限合夥)	5,199,900.00	10.83%	5,200,000.00	10.83%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	4,085,713.00	8.51%	4,085,713.00	8.51%
上海起尋企業管理合 夥企業(有限合夥)	3,872,887.00	8.06%	3,872,887.00	8.06%
北京大苑天地房 地產經紀有限 責任公司	3,714,285.00	7.73%	-	-
上海謙高投資管理合 夥企業(有限合夥)	2,600,000.00	5.41%	2,600,000.00	5.41%
上海達安嘉銘投資 管理有限公司	2,581,800.00	5.37%	2,581,800.00	5.37%
沈洋	2,340,000.00	4.87%	2,340,000.00	4.87%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	1,289,600.00	2.68%	1,289,600.00	2.68%
牟善勃	516,360.00	1.07%	516,360.00	1.07%
北京瑞苑辰星企業 管理發展有限公司	-	-	3,714,285.00	7.73%
劉璇	100.00	0.0002%	100.00	0.0002%
合計	<u>48,036,583.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,036,583.00</u>	<u>100.00%</u>

(18) 2021年4月住所變更

2021年4月26日，公司召開第三屆董事會第十次會議，審議通過《關於擬變更註冊地址》議案。同日，經上海市市場監督管理局批准，公司住所變更，由原來的上海市閔行區萬源路2161弄150號1幢206室變更為上海市嘉定工業區嘉唐公路552號5幢118室。

(19) 2021年5月增資

2021年5月25日，公司召開2021年第三次臨時股東大會，審議通過《關於公司股票定向發行說明書的議案》。本次定向發行情況如下：

認購人名稱	認購股數	認購價格 (元/股)	認購金額	認購方式
珠海富銀雲聯投資 管理有限公司	<u>3,922,944</u>	3.96	<u>15,534,858.24</u>	現金
合計	<u><u>3,922,944</u></u>		<u><u>15,534,858.24</u></u>	

截至2021年6月24日，認購對象珠海富銀雲聯投資管理有限公司認購資金已存入本公司指定賬戶，公司確認並通知認購對象認購成功。

2021年7月19日，經上海市市場監督管理局批准，公司註冊資本金由4803.6583萬元變更為5195.9527萬元。

本次認購股份後，公司股權結構變動如下：

股東	轉讓前 出資額 (元)	轉讓前 出資比例	轉讓後 出資額 (元)	轉讓後 出資比例
王建鋒	9,085,538.00	18.91%	9,085,538.00	17.49%
王輔哈	7,020,000.00	14.61%	7,020,000.00	13.51%
施豔	5,730,400.00	11.93%	5,730,400.00	11.03%
上海札遠企業 管理合夥企業 (有限合夥)	5,199,900.00	10.83%	5,200,000.00	10.01%
翌峰(上海)投資 管理有限公司— 上海惠番企業管理 中心(有限合夥)	4,085,713.00	8.51%	4,085,713.00	7.86%
珠海富銀雲聯投資 管理有限公司	-	-	3,922,944.00	7.55%
上海起尋企業管理合 夥企業(有限合夥)	3,872,887.00	8.06%	3,872,887.00	7.45%
北京瑞苑辰星企業 管理發展有限公司	3,714,285.00	7.73%	3,714,285.00	7.15%
上海謙高投資管理合 夥企業(有限合夥)	2,600,000.00	5.41%	2,600,000.00	5.00%
上海達安嘉銘投資 管理有限公司	2,581,800.00	5.37%	2,581,800.00	4.97%
沈洋	2,340,000.00	4.87%	2,340,000.00	4.50%
上海當現商務信息 諮詢有限公司	1,289,600.00	2.68%	1,289,600.00	2.48%
牟善勃	516,360.00	1.07%	516,360.00	0.99%
劉璇	100.00	0.0002%	100.00	0.0002%
合計	<u>48,036,583.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>51,959,527.00</u>	<u>100.00%</u>

3、 本財務報告業經本公司董事會於2021年8月27日決議批准報出。

二、本年度合併財務報表範圍

截至2021年6月30日止，本公司合併財務報表範圍內子公司如下：

子公司名稱	持股比例(%)	
	直接	間接
上海達潤工匠企業管理有限公司	100.00	-
上海瑋沃企業管理有限公司	100.00	-
上海快長創客空間管理有限公司	51.00	-
上海快頡企業管理有限公司	-	51.00
上海快銘企業管理有限公司	51.00	-
北京快易天地企業管理有限公司	51.00	-
上海快也企業管理有限公司	100.00	-
上海嵐孜網絡科技有限公司	100.00	-
上海快沁企業管理有限公司	100.00	-
上海快徵裝飾設計有限公司	51.00	-
上海銘苑企業發展有限公司	24.50	26.01
上海快菱企業管理有限公司	100.00	-
上海快喆企業管理有限公司	100.00	-
上海快豐辦公科技有限公司	100.00	-
上海快惠商業管理有限公司	100.00	-
上海快珩企業管理有限公司	100.00	-
上海快璟企業管理有限公司	100.00	-
上海快笠企業管理有限公司	100.00	-
上海快蓬企業管理有限公司	100.00	-
上海快睿企業管理有限公司	100.00	-
上海快芯企業管理有限公司	100.00	-
上海快喻企業管理有限公司	100.00	-

全資子公司上海快卓公寓管理有限公司已於2021年3月31日全部轉讓給陳利，報告期末該公司不屬於合併範圍。

三、財務報表的編製基礎

1、編製基礎

公司以持續經營為財務報表的編製基礎，以權責發生制為記賬基礎。公司一般採用歷史成本對會計要素進行計量，在保證所確定的會計要素金額能夠取得並可靠計量的前提下採用重置成本、可變現淨值、現值及公允價值進行計量。

2、持續經營

截至2021年6月30日，合併資產負債表中流動資產為11,249.23萬元(其中：貨幣資金3,191.90萬元)、流動負債為15,650.52萬元(其中：短期借款3,023.96萬元、一年內到期的非流動負債3,099.50萬元)，本公司對自報告期末12個月的持續經營能力進行了評估，本報告期末尚未歸還的金融機構融資款項主要用於新建項目的前期開拓使用，根據本公司多年的實際業務經驗以及良好的信貸記錄，本公司預計在債務到期前辦理展期申請。同時，本公司在2021年5月定向發行新股取得股權融資款項。

鑒於上述的承諾，公司財務報表仍以持續經營假設為基礎。

四、重要會計政策及會計估計

1、遵循企業會計準則的聲明

公司財務報表及附註是按財政部頒佈的《企業會計準則》、應用指南、企業會計準則解釋、中國證券監督管理委員會發佈的《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定[2014年修訂]》以及相關補充規定的要求編製，真實、完整地反映了公司的財務狀況、經營成果、股東權益變動和現金流量等有關信息。

2、會計期間

會計年度自公曆1月1日起至12月31日止。

3、營業週期

營業週期為12個月。

4、記賬本位幣

人民幣元。

5、 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

- (1) 在同一控制下的企業合併中，公司作為購買方取得對其他參與合併企業的控制權，如以支付現金、轉讓非現金資產或承擔債務方式作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本，長期股權投資初始投資成本與支付的現金、轉讓的非現金資產以及所承擔債務賬面價值之間的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益；如以發行權益性證券作為合併對價的，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本，按照發行股份的面值總額作為股本，長期股權投資初始投資成本與所發行股份面值總額之間的差額，調整資本公積，資本公積不足沖減的，調整留存收益。為進行企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他相關管理費用，於發生時計入當期損益。為企業合併發行的債券或承擔其他債務支付的手續費、佣金等，應當計入所發行債券及其他債務的初始計量金額。企業合併中發行權益性證券發生的手續費、佣金等費用，應當抵減權益性證券溢價收入，溢價收入不足沖減的，沖減留存收益。
- (2) 公司對外合並如屬非同一控制下的企業合併，按下列情況確定長期股權投資的初始投資成本：
 1. 一次交換交易實現的企業合併，長期股權投資的初始投資成本為購買方在購買日為取得對被購買方的控制權而付出的資產、發生或承擔的負債以及發行的權益性證券的公允價值；
 2. 通過多次交換交易分步實現的企業合併，長期股權投資的初始投資成本為每一單項交易成本之和；
 3. 為進行企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他相關管理費用，於發生時計入當期損益；作為合併對價發行的權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額；
 4. 在合併合同或協議中對可能影響合併成本的未來事項作出約定的，在購買日如果估計未來事項很可能發生並且對合併成本的影響金額能夠可靠計量的，將其計入長期股權投資的初始投資成本。

- (3) 公司對外合並如屬非同一控制下的企業合併，對長期股權投資的初始投資成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽。

對長期股權投資的初始投資成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，按照下列方法處理：

1. 對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核；
2. 經覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額應當計入當期損益。

6、 合併財務報表的編製方法

合併財務報表的合併範圍以控制為基礎予以確定。控制，是指投資方擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

母公司應當將其全部子公司納入合併財務報表的合併範圍。子公司，是指被公司控制的主體(含企業、被投資單位中可分割的部分，以及企業所控制的結構化主體等)。

如果母公司是投資性主體，則母公司應當僅將為其投資活動提供相關服務的子公司(如有)納入合併範圍並編製合併財務報表；其他子公司不應當予以合併，母公司對其他子公司的投資應當按照公允價值計量且其變動計入當期損益。當母公司同時滿足下列條件時，該母公司屬於投資性主體：

- (1) 該母公司是以向投資者提供投資管理服務為目的，從一個或多個投資者處獲取資金；
- (2) 該母公司的唯一經營目的，是通過資本增值、投資收益或兩者兼有而讓投資者獲得回報；
- (3) 該母公司按照公允價值對幾乎所有投資的業績進行考量和評價。

編製合併報表時，公司與被合併子公司採用的統一的會計政策和期間。合併財務報表以公司和子公司的財務報表為基礎，在抵銷公司與子公司、子公司相互之間發生的內部交易對合併財務報表的影響後，由公司合併編製。公司在報告期內因同一控制下企業合併增加的子公司，編製合併資產負債表時，調整合並資產負債表的年初數。因非同一控制下企業合併增加的子公司，編製合併資產負債表時，不調整合並資產負債表的年初數。公司在報告期內因同一控制下企業合併增加的子公司，將該子公司合併當期年初至報告期末的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。因非同一控制下企業合併增加的子公司，將該子公司購買日至報告期末的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。公司在報告期內處置子公司，將該子公司年初至處置日的收入、費用、利潤及現金流量納入合併利潤表及現金流量表。

母公司購買子公司少數股東擁有的子公司股權，在合併財務報表中，因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，應當調整資本公積（資本溢價或股本溢價），資本公積不足沖減的，調整留存收益。

母公司在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中，處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，應當調整資本公積（資本溢價或股本溢價），資本公積不足沖減的，調整留存收益。

企業因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資方的控制權的，在編製合併財務報表時，對於剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益，同時沖減商譽。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益等，應當在喪失控制權時轉為當期投資收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。

7、 現金及現金等價物的確定標準

現金是指庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。現金等價物，是指公司持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

8、 金融工具

(自2019年1月1日起適用)

金融工具，是指形成一方的金融資產並形成其他方的金融負債或權益工具的合同。當公司成為金融工具合同的一方時，確認相關的金融資產或金融負債。

(1) 金融資產

1. 分類和初始計量

公司根據管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產劃分為：

以攤餘成本計量的金融資產；

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產；

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產，相關交易費用計入初始確認金額。因銷售產品或提供勞務而產生的、未包含或不考慮重大融資成份的應收賬款或應收票據，公司按照預期有權收取的對價金額作為初始確認金額。

1) 債務工具

公司持有的債務工具是指從發行方角度分析符合金融負債定義的工具，分別採用以下三種方式進行計量：

<1> 以攤餘成本計量：

公司管理此類金融資產的業務模式為以收取合同現金流量為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致，即在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。公司對於此類金融資產按照實際利率法確認利息收入。此類金融資產主要包括貨幣資金、應收票據及應收賬款、合同資產、其他應收款、債權投資、租賃應收款和長期應收款等。公司將自資產負債表日起一年內(含一年)到期的債權投資和長期應收款，列示為一年內到期的非流動資產；取得時期限在一年內(含一年)的債權投資列示為其他流動資產。

<2> 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：

公司管理此類金融資產的業務模式為既以收取合同現金流量為目標又以出售為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致。此類金融資產按照公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，但減值損失或利得、匯兌損益和按照實際利率法計算的利息收入計入當期損益。此類金融資產列示為其他債權投資，自資產負債表日起一年內(含一年)到期的其他債權投資，列示為一年內到期的非流動資產；取得時期限在一年內(含一年)的其他債權投資列示為其他流動資產。

<3> 以公允價值計量且其變動計入當期損益：

公司將持有的未劃分為以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，以公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產。在初始確認時，公司為了消除或顯著減少會計錯配，將部分金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。自資產負債表日起超過一年到期且預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

2) 權益工具

公司將對其沒有控制、共同控制和重大影響的權益工具投資按照公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產；自資產負債表日起預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

此外，公司將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，列示為其他權益工具投資。該類金融資產的相關股利收入計入當期損益。該指定一經做出，不得撤銷。本公司在非同一控制下的企業合併中確認的或有對價構成金融資產的，該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

對於非交易性權益工具投資，公司可在初始確認時將其不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。該指定在單項投資的基礎上作出，且相關投資從發行者的角度符合權益工具的定義。

2. 減值

公司對於以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資、租賃應收款、合同資產和財務擔保合同等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。公司考慮有關過去事項、當前狀況以及對未來經濟狀況的預測等合理且有依據的信息，以發生違約的風險為權重，計算合同應收的現金流量與預期能收到的現金流量之間差額的現值的概率加權金額，確認預期信用損失。

於每個資產負債表日，公司對於處於不同階段的金融工具的預期信用損失分別進行計量。金融工具自初始確認後信用風險未顯著增加的，處於第一階段，公司按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，公司按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後已經發生信用減值的，處於第三階段，公司按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

對於在資產負債表日具有較低信用風險的金融工具，公司假設其信用風險自初始確認後並未顯著增加，按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備。

公司對於處於第一階段和第二階段、以及較低信用風險的金融工具，按照其未扣除減值準備的賬面餘額和實際利率計算利息收入。對於處於第三階段的金融工具，按照其賬面餘額減已計提減值準備後的攤餘成本和實際利率計算利息收入。

對於應收票據及應收賬款、租賃應收款和合同資產，無論是否存在重大融資成份，公司均可以按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

1) 信用風險顯著增加判斷標準

公司在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。

在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，公司考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於公司歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。公司以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量或定性標準時，公司認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

- <1> 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例。
- <2> 定性標準主要為債務人經營或財務情況出現重大不利變化、預警客戶清單等。
- <3> 上限指標為債務人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超過30天，最長不超過90天。

2) 已發生信用減值資產的定義

為確定是否發生信用減值，公司所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。公司評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

- <1> 發行方或債務人發生重大財務困難；
- <2> 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- <3> 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- <4> 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- <5> 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- <6> 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實。

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

3) 預期信用損失計量的參數

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，公司對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括違約概率、違約損失率和違約風險敞口。公司考慮歷史統計數據(如交易對手評級、擔保方式及抵質押物類別、還款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立違約概率、違約損失率及違約風險敞口模型。

相關定義如下：

- <1> 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。公司的違約概率以歷史信用損失模型結果為基礎進行調整，加入前瞻性信息，以反映當前宏觀經濟環境下債務人違約概率；
- <2> 違約損失率是指公司對違約風險暴露發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保品的不同，違約損失率也有所不同。違約損失率為違約發生時風險敞口損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；
- <3> 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，公司應被償付的金額。

4) 前瞻性信息

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及前瞻性信息。公司通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

當單項金融資產無法以合理成本評估預期信用損失的信息時，公司依據信用風險特徵將應收款項劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失，確定組合的依據如下：

<1> 應收賬款組合：

1> 具體組合及計量預期信用損失的方法

項目	確定組合的依據	計量預期信用損失的方法
應收賬款—賬齡組合	賬齡	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，編製應收賬款賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表，計算預期信用損失
應收賬款—合併範圍內關聯往來組合	按公司納入合併範圍的關聯方劃分組合	合併報表範圍內關聯方往來款項，預期信用損失率為零

2> 應收賬款—賬齡組合的賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

賬齡	應收賬款預期信用損失率
1年以內(含1年)	5%
1至2年	10%
2至3年	50%
3年以上	100%

<2> 其他應收款組合：

項目	確定組合的依據	計量預期信用損失的方法
其他應收款—賬齡組合	賬齡	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。
其他應收款—押金、保證金	押金保證金組合	
其他應收款—合併範圍內關聯往來組合	按公司納入合併範圍的關聯方劃分組合	合併報表範圍內關聯方往來款項，預期信用損失率為零

為反映金融工具的信用風險自初始確認後的變化，公司及其子公司在每個資產負債表日重新計量預期信用損失，由此形成的損失準備的增加或轉回金額，應當作為減值損失或利得計入當期損益。對於以攤餘成本計量的金融資產，損失準備抵減該金融資產在資產負債表中列示的賬面價值；對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債權投資，公司及其子公司在其他綜合收益中確認其損失準備，不抵減該金融資產的賬面價值。

3. 終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：

- 1) 收取該金融資產現金流量的合同權利終止；
- 2) 該金融資產已轉移，且公司將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；
- 3) 該金融資產已轉移，雖然公司既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

其他權益工具投資終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入留存收益；其餘金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

4. 核銷

如果公司及其子公司不再合理預期金融資產合同現金流量能夠全部或部分收回，則直接減記該金融資產的賬面餘額。這種減記構成相關金融資產的終止確認。這種情況通常發生在公司及其子公司確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還將被減記的金額。但是，按照公司及其子公司收到到期款項的程序，被減記的金融資產仍可能受到執行活動的影響。

已減記的金融資產以後又收回的，作為減值損失的轉回計入收回當期的損益。

(2) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以攤餘成本計量的金融負債和以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

除下列各項外，公司將金融負債分類為以攤餘成本計量的金融負債：

1. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，包括交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。
2. 金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債。
3. 不屬於本條第1項或第2項情形的財務擔保合同，以及不屬於本條第1項情形的以低於市場利率貸款的貸款承諾。在非同一控制下的企業合併中，公司作為購買方確認的或有對價形成金融負債的，該金融負債按照以公允價值計量且其變動計入當期損益進行會計處理。

在初始確認時，為了提供更相關的會計信息，公司可以將金融負債指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，該指定滿足下列條件之一：

- 1) 能夠消除或顯著減少會計錯配。
- 2) 根據正式書面文件載明的企業風險管理或投資策略，以公允價值為基礎對金融負債組合或金融資產和金融負債組合進行管理和業績評價，並在公司內部以此為基礎向關鍵管理人員報告。該指定一經做出，不得撤銷。

公司的金融負債主要為以攤餘成本計量的金融負債，包括應付票據及應付賬款、其他應付款、借款及應付債券等。該類金融負債按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法進行後續計量。期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，公司終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

金融負債(或其一部分)的現時義務已經解除的，公司終止確認該金融負債(或該部分金融負債)。

(3) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，公司採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，使用不可觀察輸入值。

(4) 後續計量

初始確認後，公司對不同類別的金融資產，分別以攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或以公允價值計量且其變動計入當期損益進行後續計量。

初始確認後，公司對不同類別的金融負債，分別以攤餘成本、以公允價值計量且其變動計入當期損益或以其他適當方法進行後續計量。

金融資產或金融負債的攤餘成本，以該金融資產或金融負債的初始確認金額經下列調整後的結果確定：

1. 扣除已償還的本金。
2. 加上或減去採用實際利率法將該初始確認金額與到期日金額之間的差額進行攤銷形成的累計攤銷額。
3. 扣除累計計提的損失準備(僅適用於金融資產)。

公司按照實際利率法確認利息收入。利息收入根據金融資產賬面餘額乘以實際利率計算確定，但下列情況除外：

- 1) 對於購入或源生的已發生信用減值的金融資產，公司自初始確認起，按照該金融資產的攤餘成本和經信用調整的實際利率計算確定其利息收入。
- 2) 對於購入或源生的未發生信用減值、但在後續期間成為已發生信用減值的金融資產，公司在後續期間，按照該金融資產的攤餘成本和實際利率計算確定其利息收入。公司按照上述政策對金融資產的攤餘成本運用實際利率法計算利息收入的，若該金融工具在後續期間因其信用風險有所改善而不再存在信用減值，並且這一改善在客觀上可與應用上述政策之後發生的某一事件相聯繫(如債務人的信用評級被上調)，公司轉按實際利率乘以該金融資產賬面餘額來計算確定利息收入。

9、 應收賬款

應收賬款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本財務報表附註四／8、金融工具。

10、 其他應收款

其他應收款預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本財務報表附註四／8、金融工具。

11、 存貨

(1) 存貨的分類

存貨包括原材料、在產品、庫存商品、發出商品等。

(2) 發出存貨的計價方法

發出存貨時按加權平均法計價。

(3) 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

於資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，存貨成本高於其可變現淨值的，應當計提存貨跌價準備，計入當期損益。可變現淨值，是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。

各類存貨可變現淨值的確定依據如下：

1. 產成品、商品和用於出售的材料等直接用於出售的商品存貨，在正常生產經營過程中，以該存貨的估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值。
2. 需要經過加工的材料存貨，在正常生產經營過程中，以所生產的產成品的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值。
3. 資產負債表日，同一項存貨中一部分有合同價格約定、其他部分不存在合同價格的，應當分別確定其可變現淨值，並與其相對應的成本進行比較，分別確定存貨跌價準備的計提或轉回的金額。

存貨跌價準備按單個存貨項目(或存貨類別)計提，與在同一地區生產和銷售的產品系列相關、具有相同或類似最終用途或目的，且難以與其他項目分開計量的存貨，合併計提存貨跌價準備。

(4) 存貨的盤存制度

存貨的盤存制度採用永續盤存制。

(5) 低值易耗品和包裝物的攤銷方法

對低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

對包裝物採用一次轉銷法進行攤銷。

12、長期股權投資

長期股權投資是指公司對被投資單位實施控制、重大影響的權益性投資，以及對其合營企業的投資。

(1) 投資成本確定

除對外合並形成的長期股權投資以外，其他方式取得的長期股權投資，按照下列規定確定其初始投資成本：

1. 以支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本。初始投資成本包括與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出；
2. 以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本；
3. 通過非貨幣性資產交換取得的長期股權投資，其初始投資成本應當按照《企業會計準則第7號—非貨幣性資產交換》確定；
4. 通過債務重組取得的長期股權投資，其初始投資成本應當按照《企業會計準則第12號—債務重組》確定。

(2) 後續計量及損益確認方法

1. 下列長期股權投資採用成本法核算：

公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資。

採用成本法核算的長期股權投資按照初始投資成本計價。追加或收回投資應當調整長期股權投資的成本。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益。

2. 對被投資單位具有共同控制(指合營企業)或重大影響的長期股權投資，按照採用權益法核算。

長期股權投資採用權益法核算時，對長期股權投資的投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，不調整長期股權投資的投資成本；對長期股權投資的投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，對長期股權投資的賬面價值進行調整，差額計入投資當期的損益。

在權益法核算時，當取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益和其他綜合收益的份額，分別確認投資損益和其他綜合收益，並調整長期股權投資的賬面價值。投資企業按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。投資方對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，應當調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，公司對被投資企業負有承擔額外損失義務的除外。被投資單位以後實現淨利潤的，投資企業在其收益分享額彌補未確認的虧損分擔額後，恢復確認收益分享額。

對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

長期股權投資按照權益法核算在確認投資損益時，先對被投資單位的淨利潤進行取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值、會計政策和會計期間方面的調整，再按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。

與聯營企業及合營企業之間發生的未實現內部交易損益按照持股比例計算歸屬於公司的部分，在抵銷基礎上確認投資損益。

(3) 確定對被投資單位具有共同控制、重大影響的依據

共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。在判斷是否存在共同控制時，首先判斷所有參與方或參與方組合是否集體控制該安排，如果所有參與方或一組參與方必須一致行動才能決定某項安排的相關活動，則認為所有參與方或一組參與方集體控制該安排。其次再判斷該安排相關活動的決策是否必須經過這些集體控制該安排的參與方一致同意。如果存在兩個或兩個以上的參與方組合能夠集體控制某項安排的，不構成共同控制。判斷是否存在共同控制時，不考慮享有的保護性權利。

重大影響，是指對一個企業的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。在確定能否對被投資單位施加重大影響時，考慮投資方直接或間接持有被投資單位的表決權股份以及投資方及其他方持有的當期可執行潛在表決權在假定轉換為對被投資方單位的股權後產生的影響，包括被投資單位發行的當期可轉換的認股權證、股份期權及可轉換公司債券等的影響。

13、 固定資產

(1) 固定資產確認條件

固定資產指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有，並且使用壽命超過一個會計年度的有形資產。固定資產同時滿足下列條件的，才能予以確認：

1. 與該固定資產有關的經濟利益很可能流入企業；
2. 該固定資產的成本能夠可靠地計量。

(2) 各類固定資產折舊方法

各類固定資產採用直線法並按下列使用壽命、預計淨殘值率及折舊率計提折舊：

類別	折舊方法	使用年限	預計淨 殘值率	年折舊率
辦公設備	年限平均法	5年	5.00%	19.00%
電子設備	年限平均法	3年	5.00%	31.67%

(3) 融資租入固定資產的認定依據、計價方法。

融資租入固定資產的認定依據：實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃。具體認定依據為符合下列一項或數項條件的：

1. 在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人；
2. 承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公允價值，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人會行使這種選擇權；
3. 即使資產的所有權不轉移，但租賃期佔租賃資產使用壽命的大部分；

4. 承租人在租賃開始日的最低租賃付款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值；
5. 租賃資產性質特殊，如不作較大改造只有承租人才能使用。

融資租入固定資產的計價方法：融資租入固定資產初始計價為租賃期開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額現值較低者作為入賬價值。

融資租入固定資產後續計價採用與自有固定資產相一致的折舊政策計提折舊及減值準備。

14、 在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等發生的支出，該項支出包含工程物資；
- (2) 在建工程達到預定可使用狀態時轉入固定資產。
- (3) 資產負債表日，有跡象表明在建工程發生減值的，按照賬面價值與可收回金額的差額計提相應的減值準備。

15、 借款費用

(1) 借款費用資本化的確認原則

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時確認為費用，計入當期損益。

(2) 借款費用資本化期間

1. 當借款費用同時滿足下列條件時，開始資本化：1)資產支出已經發生；2)借款費用已經發生；3)為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。
2. 若符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化；中斷期間發生的借款費用確認為當期費用，直至資產的購建或者生產活動重新開始。
3. 當所購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

(3) 借款費用資本化金額

為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入專門借款的，以專門借款當期實際發生的利息費用(包括按照實際利率法確定的折價或溢價的攤銷)，減去將尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額，確定應予資本化的利息金額；為購建或者生產符合資本化條件的資產佔用了一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款的資產支出加權平均數乘以佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。

16、 使用權資產

(自2021年1月1日起適用)

本公司對使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括：

1. 租賃負債的初始計量金額；
2. 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，存在租賃激勵的，扣除已享受的租賃激勵相關金額；
3. 本公司發生的初始直接費用；
4. 本公司為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本(不包括為生產存貨而發生的成本)。

在租賃期開始日後，本公司採用成本模式對使用權資產進行後續計量。

能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，本公司在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊。無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，本公司在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。對計提了減值準備的使用權資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值參照上述原則計提折舊。

17、 無形資產

- (1) 無形資產，是指企業擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產。無形資產按照成本進行初始計量。於取得無形資產時分析判斷其使用壽命。
- (2) 公司確定無形資產使用壽命通常考慮的因素：
 1. 運用該資產生產的產品通常的壽命週期、可獲得的類似資產使用壽命的信息；
 2. 技術、工藝等方面的現階段情況及對未來發展趨勢的估計；
 3. 以該資產生產的產品或提供服務的市場需求情況；

4. 現在或潛在的競爭者預期採取的行動；
5. 為維持該資產帶來經濟利益能力的預期維護支出，以及公司預計支付有關支出的能力；
6. 對該資產控制期限的相關法律規定或類似限制，如特許使用期、租賃期等；
7. 與企業持有其他資產使用壽命的關聯性等。

無法預見無形資產為公司帶來經濟利益期限的，視為使用壽命不確定的無形資產。

- (3) 對於使用壽命有限的無形資產，在使用壽命內系統合理(或者直線法)攤銷。公司於每年年度終了，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命及攤銷方法進行覆核。無形資產的使用壽命及攤銷方法與以前估計不同的，將改變攤銷期限和攤銷方法。

對於使用壽命有限的無形資產，在採用直線法計算攤銷額時，各項無形資產的使用壽命、預計淨殘值率如下：

名稱	使用年限	預計淨殘值率
軟件	10年	-

18、開發支出

內部研究開發項目研究階段的支出，於發生時計入當期損益。內部研究開發項目開發階段的支出，同時滿足下列條件的，確認為無形資產：(1)完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；(2)具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；(3)無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能證明其有用性；(4)有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；(5)歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

19、商譽

商譽為非同一控制下企業合併其初始合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額。公司對商譽不攤銷，以成本減累計減值準備後的金額計量，在合併資產負債表上單獨列示。

20、長期資產減值

對於固定資產、在建工程、使用壽命有限的無形資產、以成本模式計量的投資性房地產及對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等非流動非金融資產，公司於資產負債表日判斷是否存在減值跡象。如存在減值跡象的，則估計其可收回金額，進行減值測試。商譽、使用壽命不確定的無形資產和尚未達到可使用狀態的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年均進行減值測試。

減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產的公允價值根據公平交易中銷售協議價格確定；不存在銷售協議但存在資產活躍市場的，公允價值按照該資產的買方出價確定；不存在銷售協議和資產活躍市場的，則以可獲取的最佳信息為基礎估計資產的公允價值。處置費用包括與資產處置有關的法律費用、相關稅費、搬運費以及為使資產達到可銷售狀態所發生的直接費用。資產預計未來現金流量的現值，按照資產在持續使用過程中和最終處置時所產生的預計未來現金流量，選擇恰當的折現率對其進行折現後的金額加以確定。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

就商譽的減值測試而言，對於因企業合併形成的商譽的賬面價值，自購買日起按照合理的方法分攤至相關的資產組；難以分攤至相關的資產組的，將其分攤至相關的資產組組合。相關的資產組或資產組組合，是能夠從企業合併的協同效應中受益的資產組或者資產組組合，且不大於本公司確定的報告分部。

對包含商譽的相關資產組或者資產組組合進行減值測試時，如與商譽相關的資產組或者資產組組合存在減值跡象的，首先對不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，計算可收回金額，確認相應的減值損失。然後對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，比較其賬面價值與可收回金額，如可收回金額低於賬面價值的，減值損失金額首先抵減分攤至資產組或資產組組合中商譽的賬面價值，再根據資產組或資產組組合中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值，但抵減後的各資產的賬面價值不得低於該資產的公允價值減去處置費用後的淨額(如可確定的)和該資產預計未來現金流量的現值(如可確定的)兩者之間較高者，同時也不低於零。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

21、長期待攤費用

長期待攤費用是公司已經發生但應由本期和以後各期負擔的分攤期限在1年以上(不含1年)的各項費用。長期待攤費用在受益期內平均攤銷，如果長期待攤費用項目不能使以後會計期間受益的，則將其尚未攤銷的攤餘價值全部轉入當期損益。

22、遞延所得稅資產

所得稅採用資產負債表債務法進行核算。於資產負債表日，分析比較資產、負債的賬面價值與其計稅基礎，兩者之間存在差異的，確認遞延所得稅資產、遞延所得稅負債及相應的遞延所得稅費用(或收益)。在計算確定當期所得稅(即當期應交所得稅)以及遞延所得稅費用(或收益)的基礎上，將兩者之和確認為利潤表中的所得稅費用(或收益)，但不包括直接計入所有者權益的交易或事項的所得稅影響。

資產負債表日，對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核。如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，應當減記遞延所得稅資產的賬面價值。

23、職工薪酬

(1) 職工薪酬的範圍

職工薪酬，是指公司為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。公司提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利，也屬於職工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在職工提供相關服務的「年報」期間結束後十二個月內需要全部予以支付的職工薪酬。

短期薪酬包括職工工資、獎金、津貼和補貼，職工福利費、醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費，住房公積金、工會經費和職工教育經費，短期帶薪缺勤、短期利潤分享計劃，非貨幣性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在職工為公司提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(3) 離職後福利是指公司為獲得員工提供的服務而在職工退休或與公司解除勞動關係後，提供的各種形式的報酬和福利，短期薪酬和辭退福利除外。

離職後福利計劃包括設定提存計劃和設定受益計劃。其中，設定提存計劃，是指向獨立的基金繳存固定費用後，公司不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃，是指除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。

設定提存計劃包括基本養老保險、失業保險等。在職工提供服務的會計期間，根據設定提存計劃計算的應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

於報告期末，將設定受益計劃產生的職工薪酬成本確認為下列組成部分：

1. 服務成本，包括當期服務成本、過去服務成本和結算利得或損失。
2. 設定受益計劃淨負債或淨資產的利息淨額，包括計劃資產的利息收益、設定受益計劃義務的利息費用以及資產上限影響的利息。
3. 重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產所產生的變動。

除非其他會計準則要求或允許職工福利成本計入資產成本，上述第1項和第2項應計入當期損益；第3項應計入其他綜合收益，並且在後續會計期間不允許轉回至損益，但可以在權益範圍內轉移這些在其他綜合收益中確認的金額。

在設定受益計劃下，在下列日期孰早日將過去服務成本確認為當期費用：

- 1) 修改設定受益計劃時。
- 2) 企業確認相關重組費用或辭退福利時。

在設定受益計劃結算時，確認一項結算利得或損失。

(4) 辭退福利

是指公司在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償。

公司向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：公司不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；公司確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

(5) 其他長期職工福利

是指除短期薪酬、離職後福利、辭退福利之外所有的職工薪酬，包括長期帶薪缺勤、長期殘疾福利、長期利潤分享計劃等。

企業向職工提供的其他長期職工福利，符合設定提存計劃條件的，適用於上述設定提存計劃的有關規定進行處理。

除符合設定提存計劃條件的情形外，按照設定受益計劃的有關規定，確認和計量其他長期職工福利淨負債或淨資產。在報告期末，企業應當將其他長期職工福利產生的職工薪酬成本確認為下列組成部分：

1. 服務成本。
2. 其他長期職工福利淨負債或淨資產的利息淨額。
3. 重新計量其他長期職工福利淨負債或淨資產所產生的變動。

為簡化相關會計處理，上述項目的總淨額計入當期損益或相關資產成本。

24、合同負債

(自2020年1月1日起適用)

合同負債反映已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務。在向客戶轉讓商品之前，客戶已經支付了合同對價或已經取得了無條件收取合同對價權利的，在客戶實際支付款項與到期應付款項孰早時點，按照已收或應收的金額確認合同負債。同一合同下的合同資產和合同負債以淨額列示，不同合同下的合同資產和合同負債不予抵銷。

25、租賃負債

(自2021年1月1日起適用)

本公司對租賃負債按照租賃期開始日尚未支付的租賃付款額的現值進行初始計量。在計算租賃付款額的現值時，本公司採用租賃內含利率作為折現率；無法確定租賃內含利率的，採用本公司增量借款利率作為折現率。租賃付款額包括：

1. 扣除租賃激勵相關金額後的固定付款額及實質固定付款額；
2. 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
3. 在本公司合理確定將行使該選擇權的情況下，租賃付款額包括購買選擇權的行權價格；
4. 在租賃期反映出本公司將行使終止租賃選擇權的情況下，租賃付款額包括行使終止租賃選擇權需支付的款項；
5. 根據本公司提供的擔保餘值預計應支付的款項。

本公司按照固定的折現率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益或相關資產成本。

未納入租賃負債計量的可變租賃付款額應當在實際發生時計入當期損益或相關資產成本。

26、收入

(自2020年1月1日起適用)

(1) 收入確認原則

與客戶之間的合同同時滿足下列條件時，在客戶取得相關商品控制權時確認收入：

1. 合同各方已批准該合同並承諾將履行各自義務；
2. 合同明確了合同各方與所轉讓商品或提供勞務相關的權利和義務；
3. 合同有明確的與所轉讓商品相關的支付條款；
4. 合同具有商業實質，即履行該合同將改變本集團未來現金流量的風險、時間分佈或金額；
5. 因向客戶轉讓商品而有權取得的對價很可能收回。

在合同開始日對合同進行評估，識別該合同所包含的各單項履約義務，並將交易價格按照各單項履約義務所承諾商品的單獨售價的相對比例分攤至各單項履約義務。在確定交易價格時考慮了可變對價、合同中存在的重大融資成份、非現金對價、應付客戶對價等因素的影響。然後確定各單項履約義務是在某一時段內履行，還是在某一時點履行，並且在履行了各單項履約義務時分別確認收入。

滿足下列條件之一的，屬於在某一時段內履行履約義務；否則，屬於在某一時點履行履約義務：

- 1) 客戶在企業履約的同時即取得並消耗企業履約所帶來的經濟利益；
- 2) 客戶能夠控制企業履約過程中在建的商品；
- 3) 企業履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且該企業在整個合同期間有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

對於在某一時段內履行的履約義務，在該時段內按照履約進度確認收入。履約進度根據所轉讓商品的性質採用投入法或產出法確定，當履約進度不能合理確定時，已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

如果不滿足上述條件之一，則在客戶取得相關商品控制權的時點將分攤至該單項履約義務的交易價格確認收入。在判斷客戶是否已取得商品控制權時，應考慮下列跡象：

- <1> 企業就該商品享有現時收款權利，即客戶就該商品負有現時付款義務；
- <2> 企業已將該商品的法定所有權轉移給客戶，即客戶已擁有該商品的法定所有權；
- <3> 企業已將該商品實物轉移到客戶，即客戶已實物佔有該商品；
- <4> 企業已將該商品所有權上的主要風險和報酬轉移給客戶，即客戶已取得該商品所有權上的主要風險和報酬；
- <5> 客戶已接受該商品；
- <6> 其他表明客戶已取得商品控制權的跡象。

(2) 收入確認的具體原則

公司的主要業務收入包括租賃收入和增值服務收入，具體收入確認原則如下：

1. 租賃收入的確認和成本結轉：根據公司與客戶所簽署合同的租金標準和租賃期限，按月確認收入，並同時結轉成本。
2. 增值服務收入的確認和成本結轉：增值服務主要包括會議室超時收費、打印機服務收費等，該項收入根據權責發生制在實際發生時確認收入，並同時結轉成本。

(公司2019年度收入的確認原則和計量方法如下：)

營業收入包括銷售商品收入、提供勞務收入以及讓渡資產使用權收入。

銷售商品收入的確認

銷售商品收入同時滿足下列條件的，予以確認：

企業已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購貨方；

企業既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制；

收入的金額能夠可靠地計量；

相關的經濟利益很可能流入企業；

相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量。

提供勞務收入的確認

在資產負債表日提供勞務交易的結果能夠可靠估計的，採用完工百分比法確認提供勞務收入。

提供勞務交易的結果能夠可靠估計，是指同時滿足下列條件：

收入的金額能夠可靠地計量；

相關的經濟利益很可能流入企業；

交易的完工進度能夠可靠地確定；

交易中已發生和將發生的成本能夠可靠地計量。

確定提供勞務交易的完工進度，選用下列方法：

已完工作的測量；

已經提供的勞務佔應提供勞務總量的比例；

已經發生的成本佔估計總成本的比例。

在資產負債表日按照提供勞務收入總額乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認提供勞務收入後的金額，確認當期提供勞務收入；同時，按照提供勞務估計總成本乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認勞務成本後的金額，結轉當期勞務成本。

在資產負債表日提供勞務交易結果不能夠可靠估計的，分別下列情況處理：

已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本；

已經發生的勞務成本預計不能夠得到補償的，應當將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

提供勞務收入確認條件的具體應用：

安裝費，在資產負債表日根據安裝的完工進度確認收入。安裝工作是商品銷售附帶條件的，安裝費在確認商品銷售實現時確認收入。

宣傳媒介的收費，在相關的廣告或商業行為開始出現於公眾面前時確認收入。廣告的製作費，在資產負債表日根據製作廣告的完工進度確認收入。

為特定客戶開發軟件的收費，在資產負債表日根據開發的完工進度確認收入。

包括在商品售價內可區分的服務費，在提供服務的期間內分期確認收入。

藝術表演、招待宴會和其他特殊活動的收費，在相關活動發生時確認收入。收費涉及幾項活動的，預收的款項應合理分配給每項活動，分別確認收入。

申請入會費和會員費只允許取得會籍，所有其他服務或商品都要另行收費的，在款項收回不存在重大不確定性時確認收入。申請入會費和會員費能使會員在會員期內得到各種服務或商品，或者以低於非會員的價格銷售商品或提供服務的，在整個受益期內分期確認收入。

屬於提供設備和其他有形資產的特許權費，在交付資產或轉移資產所有權時確認收入；屬於提供初始及後續服務的特許權費，在提供服務時確認收入。

長期為客戶提供重複的勞務收取的勞務費，在相關勞務活動發生時確認收入。

讓渡資產使用權收入的確認

讓渡資產使用權收入包括利息收入、使用費收入等。讓渡資產使用權收入同時滿足下列條件的，才能予以確認：

相關的經濟利益很可能流入企業；

收入的金額能夠可靠地計量。

公司分別下列情況確定讓渡資產使用權收入金額：

利息收入金額，按照他人使用本企業貨幣資金的時間和實際利率計算確定。

使用費收入金額，按照有關合同或協議約定的收費時間和方法計算確定。

27、合同成本

(1) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

與合同成本有關的資產包括合同履約成本和合同取得成本。

合同履約成本，即為履行合同發生的成本，不屬於《企業會計準則第14號—收入(2017年修訂)》之外的其他企業會計準則規範範圍且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：

1. 該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；
2. 該成本增加了企業未來用於履行履約義務的資源；
3. 該成本預期能夠收回。

合同取得成本，即為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產。增量成本，是指不取得合同就不會發生的成本(例如：銷售佣金等)。該資產攤銷期限不超過一年的，可以在發生時計入當期損益。

企業為取得合同發生的、除預期能夠收回的增量成本之外的其他支出(例如：無論是否取得合同均會發生的差旅費、投標費、為準備投標資料發生的相關費用等)，應當在發生時計入當期損益，除非這些支出明確由客戶承擔。

(2) 與合同成本有關的資產金額的確定方法

與合同成本有關的資產採用與該資產相關的商品收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

(3) 與合同成本有關的資產的減值

在確定與合同成本有關的資產的減值時，首先對按照其他相關企業會計準則確認的、與合同有關的其他資產確定減值損失；然後根據其賬面價值高於下列第1項減去第2項的差額的，超出部分應當計提減值準備，並確認為資產減值損失：

1. 因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得的剩餘對價；
2. 為轉讓該相關商品估計將要發生的成本。

以前期間減值的因素之後發生變化，使得企業上述第1項減去第2項後的差額高於該資產賬面價值的，轉回原已計提的資產減值準備，並計入當期損益，但轉回後的資產賬面價值不應超過假定不計提減值準備情況下該資產在轉回日的賬面價值。

28、政府補助

政府補助，是公司從政府無償取得的貨幣性資產與非貨幣性資產。分為與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。

(1) 與資產相關的政府補助判斷依據及會計處理方法

與資產相關的政府補助，是指企業取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。

與資產相關的政府補助，應當確認為遞延收益。與資產相關的政府補助確認為遞延收益的，應當在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，應當將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

與公司日常活動相關的政府補助，應當按照經濟業務實質，計入其他收益。與公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。

(2) 與收益相關的政府補助判斷依據及會計處理方法

與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

企業對於綜合性項目的政府補助，需要將其分解為與資產相關的部分和與收益相關的部分，分別進行會計處理；難以區分的，應當整體歸類為與收益相關的政府補助。

與收益相關的政府補助，用於補償企業以後期間的相關費用或損失的，取得時確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益；用於補償企業已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。

與公司日常活動相關的政府補助，應當按照經濟業務實質，計入其他收益。與公司日常活動無關的政府補助，應當計入營業外收支。

(3) 政府補助的確認時點

政府補助為貨幣性資產的，應當按照收到的金額計量。按照應收金額計量的政府補助，在期末有確鑿證據表明能夠符合財政扶持政策規定的相關條件且預計能夠收到財政扶持資金時予以確認；政府補助為非貨幣性資產的，應當按照取得非貨幣性資產所有權風險和報酬轉移時確認政府補助實現。其中非貨幣性資產按公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

已確認的政府補助需要返還時，存在相關遞延收益餘額的，沖減相關遞延收益賬面餘額，超出部分計入當期損益；不存在相關遞延收益的，直接計入當期損益。

29、重要會計政策和會計估計的變更

(1) 重要會計政策變更

本公司自2021年1月1日起執行財政部2018年修訂的《企業會計準則第21號—租賃》。公司自2021年1月1日起執行前述準則，並根據前述準則關於銜接的規定，於2021年1月1日對財務報表進行了相應的調整。根據新舊準則銜接規定，公司對所有租賃(短期租賃和低價值資產租賃除外)確認使用權資產和租賃負債，根據首次執行新租賃準則的累積影響數，調整2021年年初留存收益及財務報表其他相關項目金額，不調整可比期間信息。對執行新租賃準則對2021年1月1日合併資產負債表各項目的影響匯總如下：

一、合併資產負債表

報表科目	2020年12月31日	2021年1月1日	調整數
流動資產：			
貨幣資金	24,118,893.28	24,118,893.28	-
應收賬款	4,108,379.81	4,108,379.81	-
預付款項	5,237,748.23	3,978,166.20	-1,259,582.03
其他應收款	17,920,687.24	17,920,687.24	-
其他流動資產	5,136,771.06	5,136,771.06	-
流動資產合計	<u>56,522,479.62</u>	<u>55,262,897.59</u>	<u>-1,259,582.03</u>
非流動資產：			
長期應收款	300,000.00	300,000.00	-
長期股權投資	4,910,826.11	4,910,826.11	-
固定資產	1,647,318.12	1,647,318.12	-
在建工程	55,259,293.33	54,474,226.70	-785,066.63
使用權資產	不適用	567,260,315.57	567,260,315.57
無形資產	559,150.97	559,150.97	-
開發支出	2,039,647.37	2,039,647.37	-
長期待攤費用	162,742,551.33	156,279,048.17	-6,463,503.16
遞延所得稅資產	1,088,657.69	1,088,657.69	-
其他非流動資產	8,839,604.02	8,839,604.02	-
非流動資產合計	<u>237,387,048.94</u>	<u>797,398,794.72</u>	<u>560,011,745.78</u>
資產總計	<u>293,909,528.56</u>	<u>852,661,692.31</u>	<u>558,752,163.75</u>

報表科目	2020年12月31日	2021年1月1日	調整數
流動負債：			
短期借款	19,239,632.12	19,239,632.12	-
應付賬款	26,428,656.43	11,331,536.32	-15,097,120.11
預收款項	3,212,512.47	3,212,512.47	-
應交稅費	6,969,534.49	6,969,534.49	-
其他應付款	56,490,519.04	56,490,519.04	-
一年內到期的非流動負債	38,548,480.00	38,548,480.00	-
其他流動負債	155,604.17	155,604.17	-
流動負債合計	<u>151,044,938.72</u>	<u>135,947,818.61</u>	<u>-15,097,120.11</u>
非流動負債：			
長期借款	24,500,000.00	24,500,000.00	-
租賃負債	-	638,399,526.66	638,399,526.66
長期應付款	608,386.62	608,386.62	-
非流動負債合計	<u>25,108,386.62</u>	<u>663,507,913.28</u>	<u>638,399,526.66</u>
負債合計	<u>176,153,325.34</u>	<u>799,455,731.89</u>	<u>623,302,406.55</u>
所有者權益(或股東權益)：			
實收資本(股本)	18,475,609.00	18,475,609.00	-
資本公積	60,551,992.47	60,551,992.47	-
盈餘公積	1,079,709.73	1,079,709.73	-
未分配利潤	13,259,433.08	-51,290,809.72	-64,550,242.80
歸屬於母公司所有者權益 (或股東權益)合計	<u>93,366,744.28</u>	<u>28,816,501.48</u>	<u>-64,550,242.80</u>
少數股東權益	24,389,458.94	24,389,458.94	-
所有者權益(股東權益)合計	<u>117,756,203.22</u>	<u>53,205,960.42</u>	<u>-64,550,242.80</u>
負債及所有者權益合計	<u>293,909,528.56</u>	<u>852,661,692.31</u>	<u>558,752,163.75</u>

二、母公司資產負債表

報表科目	2020年12月31日	2021年1月1日	調整數
流動資產：			
貨幣資金	10,289,452.28	10,289,452.28	-
應收賬款	3,345,005.51	3,345,005.51	-
預付款項	2,164,400.78	2,164,400.78	-
其他應收款	99,796,037.42	99,796,037.42	-
流動資產合計	<u>115,594,895.99</u>	<u>115,594,895.99</u>	<u>-</u>
非流動資產：			
長期應收款	200,000.00	200,000.00	-
長期股權投資	42,646,424.63	42,646,424.63	-
固定資產	1,131,981.65	1,131,981.65	-
在建工程	3,547,033.36	3,182,033.36	-365,000.00
使用權資產	-	80,536,248.58	80,536,248.58
無形資產	551,121.18	551,121.18	-
開發支出	2,039,647.37	2,039,647.37	-
長期待攤費用	21,809,520.20	21,720,102.81	-89,417.39
遞延所得稅資產	31,959.04	31,959.04	-
非流動資產合計	<u>71,957,687.43</u>	<u>152,039,518.62</u>	<u>80,081,831.19</u>
資產總計	<u>187,552,583.42</u>	<u>267,634,414.61</u>	<u>80,081,831.19</u>

報表科目	2020年12月31日	2021年1月1日	調整數
流動負債：			
短期借款	19,239,632.12	19,239,632.12	-
應付賬款	5,914,690.67	457,602.62	-5,457,088.05
預收款項	929,001.23	929,001.23	-
應交稅費	3,667,319.06	3,667,319.06	-
其他應付款	31,627,794.66	31,627,794.66	-
一年內到期的非流動負債	37,350,000.04	37,350,000.04	-
其他流動負債	93,500.00	93,500.00	-
流動負債合計	<u>98,821,937.78</u>	<u>93,364,849.73</u>	<u>-5,457,088.05</u>
非流動負債：			
租賃負債	-	108,720,466.30	108,720,466.30
長期應付款	6,666.56	6,666.56	-
非流動負債合計	<u>6,666.56</u>	<u>108,727,132.86</u>	<u>108,720,466.30</u>
負債合計	<u>98,828,604.34</u>	<u>202,091,982.59</u>	<u>103,263,378.25</u>
所有者權益(或股東權益)：			
實收資本(股本)	18,475,609.00	18,475,609.00	-
資本公積	60,977,745.38	60,977,745.38	-
盈餘公積	1,079,709.73	1,079,709.73	-
未分配利潤	8,190,914.97	-14,990,632.09	-23,181,547.06
所有者權益(股東權益)合計	<u>88,723,979.08</u>	<u>65,542,432.02</u>	<u>-23,181,547.06</u>
負債及所有者權益合計	<u>187,552,583.42</u>	<u>267,634,414.61</u>	<u>80,081,831.19</u>

(2) 重要會計估計變更

本公司報告期內無重大會計估計變更事項。

30、重大會計判斷和估計

公司在運用會計政策過程中，由於經營活動內在的不確定性，公司需要對無法準確計量的報表項目的賬面價值進行判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設是基於公司管理層過去的歷史經驗，並在考慮其他相關因素的基礎上做出的。這些判斷、估計和假設會影響收入、費用、資產和負債的報告金額以及資產負債表日或有負債的披露。然而，這些估計的不確定性所導致的實際結果可能與公司管理層當前的估計存在差異，進而造成對未來受影響的資產或負債的賬面金額進行重大調整。

公司對前述判斷、估計和假設在持續經營的基礎上進行定期覆核，會計估計的變更僅影響變更當期的，其影響數在變更當期予以確認；既影響變更當期又影響未來期間的，其影響數在變更當期和未來期間予以確認。

於資產負債表日，公司需對財務報表項目金額進行判斷、估計和假設的重要領域如下：

(1) 金融工具減值

公司採用預期信用損失模型對金融工具的減值進行評估，應用預期信用損失模型需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出該等判斷和估計時，公司根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。

(2) 長期資產減值準備

公司於資產負債表日對除金融資產之外的非流動資產判斷是否存在可能發生減值的跡象。對使用壽命不確定的無形資產，除每年進行的減值測試外，當其存在減值跡象時，也進行減值測試。其他除金融資產之外的非流動資產，當存在跡象表明其賬面金額不可收回時，進行減值測試。

當資產或資產組的賬面價值高於可收回金額，即公允價值減去處置費用後的淨額和預計未來現金流量的現值中的較高者，表明發生了減值。

公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。

在預計未來現金流量現值時，需要對該資產(或資產組)的產量、售價、相關經營成本以及計算現值時使用的折現率等作出重大判斷。公司在估計可收回金額時會採用所有能夠獲得的相關資料，包括根據合理和可支持的假設所作出有關產量、售價和相關經營成本的預測。

(3) 折舊和攤銷

公司對投資性房地產、固定資產和無形資產在考慮其殘值後，在使用壽命內按直線法計提折舊和攤銷。公司定期覆核使用壽命，以決定將計入每個報告期的折舊和攤銷費用數額。使用壽命是公司根據對同類資產的以往經驗並結合預期的技術更新而確定的。如果以前的估計發生重大變化，則會在未來期間對折舊和攤銷費用進行調整。

(4) 遞延所得稅資產

在很有可能足夠的應納稅利潤來抵扣虧損的限度內，公司就所有未利用的稅務虧損確認遞延所得稅資產。這需要公司管理層運用大量的判斷來估計未來應納稅利潤發生的時間和金額，結合納稅籌劃策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

(5) 所得稅

公司在正常的經營活動中，有部分交易其最終的稅務處理和計算存在一定的不確定性。部分項目是否能夠在稅前列支需要稅收主管機關的審批。如果這些稅務事項的最終認定結果同最初估計的金額存在差異，則該差異將對其最終認定期間的當期所得稅和遞延所得稅產生影響。

五、稅項

1、主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	銷售貨物或提供應稅勞務	3%、5%、6%、9%、13%
城市維護建設稅	應繳流轉稅稅額	5%、7%
教育費附加	應繳流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	應繳流轉稅稅額	2%
企業所得稅	應納稅所得額	詳見下表

納稅主體名稱	所得稅稅率
上海快易名商雲科技股份有限公司	25%
上海達潤工匠企業管理有限公司	20%
上海瑋沃企業管理有限公司	20%
上海快長創客空間管理有限公司	20%
上海快頤企業管理有限公司	25%
上海快銘企業管理有限公司	25%
北京快易天地企業管理有限公司	25%
上海快也企業管理有限公司	20%
上海嵐孜網絡科技有限公司	20%
上海快沁企業管理有限公司	25%
上海銘苑企業發展有限公司	20%
上海快菱企業管理有限公司	20%
上海快喆企業管理有限公司	25%
上海快豐辦公科技有限公司	20%
上海快徵裝飾設計有限公司	20%
上海快惠商業管理有限公司	20%
上海快珩企業管理有限公司	20%
上海快璟企業管理有限公司	20%
上海快笠企業管理有限公司	20%
上海快蓬企業管理有限公司	20%
上海快睿企業管理有限公司	20%
上海快芯企業管理有限公司	20%
上海快喻企業管理有限公司	20%

2、 稅收優惠及批文

- (1) 根據《財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅〔2019〕13號)，自2019年1月1日至2021年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。本公司的部分子公司屬於符合條件的小微企業，享受該所得稅稅收優惠。
- (2) 根據[政部稅務總局公告2021年第12號]，自2021年1月1日至2022年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的部分，在《財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅〔2019〕13號)第二條規定的優惠政策基礎上，再減半徵收企業所得稅。本公司的部分子公司屬於符合條件的小微企業，享受該所得稅稅收優惠。

六、 合併財務報表主要項目附註

1、 貨幣資金

項目	期末餘額	期初餘額
庫存現金	52,981.00	29,000.70
銀行存款	31,865,984.33	24,089,892.58
其他貨幣資金	—	—
合計	<u>31,918,965.33</u>	<u>24,118,893.28</u>
其中：存放在境外的款項總額	—	—
因抵押、質押或凍結等對使用		
有限制的款項總額	<u>—</u>	<u>—</u>

2、 交易性金融資產

項目	期末餘額	期初餘額
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		
其中：權益工具投資	—	—
其他	<u>700,000.00</u>	—
合計	<u>700,000.00</u>	—
其他主要是本公司及子公司購買的浮動 收益理財產品等。	<u>—</u>	<u>—</u>

3、應收賬款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內	8,540,816.71
減：壞賬準備	<u>380,271.96</u>
合計	<u><u>8,160,544.75</u></u>

(2) 按壞賬計提方法分類披露

類別	期末餘額				
	賬面餘額	比例	壞賬準備	計提比例	賬面價值
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>8,540,816.71</u>	100.00%	<u>380,271.96</u>	5.00%	<u>8,160,544.75</u>
合計	<u><u>8,540,816.71</u></u>		<u><u>380,271.96</u></u>		<u><u>8,160,544.75</u></u>

(續上表)

類別	期初餘額				
	賬面餘額	比例	壞賬準備	計提比例	賬面價值
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>4,324,610.33</u>	100.00%	<u>215,161.19</u>	5.00%	<u>4,108,379.81</u>
合計	<u><u>4,324,610.33</u></u>		<u><u>215,161.19</u></u>		<u><u>4,108,379.81</u></u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：應收賬款—賬齡組合

賬齡	期末餘額		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例
1年以內	<u>8,540,816.71</u>	<u>380,271.96</u>	5.00%

(3) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
應收賬款	216,230.52	164,041.44	-	-	-	380,271.96

(4) 本報告期無實際核銷的應收賬款

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	與本公司關係	賬面餘額	壞賬準備	年限	佔總金額比例
成都漲沃企業管理有限責任公司	非關聯方	3,270,000.00	183,500.00	1年以內	38.29%
上海快卓公寓管理有限公司	非關聯方	1,337,401.88	40,000.00	1年以內	15.66%
北京恆盛融誠商貿有限公司	非關聯方	631,045.16	31,552.26	1年以內	7.39%
上海諾基亞貝爾軟件有限公司	非關聯方	494,023.40	24,701.17	1年以內	5.78%
北京佳輝榮雅裝飾工程有限公司	非關聯方	351,240.25	17,562.01	1年以內	4.11%
合計		6,083,710.69	297,315.44		71.23%

4、預付款項

(1) 預付款項按賬齡列示

賬齡	期末餘額		期初餘額	
	金額	比例	金額	比例
1年以內	15,559,360.10	93.77%	5,237,748.23	100.00%
1至2年	1,033,961.00	6.23%	-	-
	16,593,321.10	100.00%	5,237,748.23	100.00%

(2) 按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況

單位名稱	與本公司關係	期末餘額	佔總金額比例	預付款時間	未結算原因
天萊建設(上海)有限公司	非關聯方	4,512,000.00	27.19%	1年以內	預付工程款
上海首領裝飾工程有限公司	非關聯方	4,431,600.00	26.71%	1年以內	預付工程款
中國圖書進出口上海公司浦東分公司	非關聯方	2,059,811.40	12.41%	0-2年	預付租金
上海潤則實業有限公司	非關聯方	2,330,000.00	14.04%	1年以內	預付工程款
上海潤瞳家具有限公司	非關聯方	791,015.45	4.77%	1年以內	預付貨款
合計		<u>14,124,426.85</u>	<u>85.12%</u>		

5、其他應收款

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	-	-
應收股利	-	-
其他應收款	<u>49,165,672.25</u>	<u>17,920,687.24</u>
合計	<u>49,165,672.25</u>	<u>17,920,687.24</u>

(1) 其他應收款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末餘額
1年以內	37,099,039.05
1至2年	1,255,584.00
2至3年	9,714,433.13
3年以上	2,130,273.10
小計	<u>50,199,329.28</u>
減：壞賬準備	1,033,657.03
合計	<u>49,165,672.25</u>

2. 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	25,843,091.69	18,655,512.64
往來款	22,073,181.59	153,350.92
備用金	283,056.00	143,500.00
其他	2,000,000.00	1,980.71
合計	<u>50,199,329.28</u>	<u>18,954,344.27</u>

3. 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
期初餘額	1,033,657.03	-	-	1,033,657.03
期初餘額在本期	-	-	-	-
-轉入第二階段	-	-	-	-
-轉入第三階段	-	-	-	-
-轉回第二階段	-	-	-	-
-轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	-	-	-	-
本期轉回	-	-	-	-
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	1,033,657.03	-	-	1,033,657.03

4. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
押金、保證金	932,775.63	-	-	-	-	932,775.63
賬齡組合	100,881.40	-	-	-	-	100,881.40
合計	<u>1,033,657.03</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,033,657.03</u>

5. 本報告期無實際核銷的其他應收款

6. 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項的性質	期末餘額	佔其他應收款		壞賬準備 期末餘額
			賬齡	期末餘額 合計數的比例	
上海快卓公寓管理有限公司	往來款	22,859,170.94	1年以內、1-2年	45.54%	-
上海萬通新地置業有限公司	房屋押金及保證金	15,760,667.44	1年以內、2-3年	31.40%	449,241.96
上海諾基亞貝爾軟件有限公司	房屋押金及保證金	4,251,807.26	1年以內	8.47%	212,590.36
陳利	股權轉讓款	2,000,000.00	1年以內	3.98%	-
上海達安企業股份有限公司	房屋押金及保證金	1,754,262.00	1年以內、 1-2年、2-3年	3.49%	84,339.45
合計		<u>46,625,907.64</u>		<u>92.88%</u>	<u>746,171.77</u>

6、其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
待抵扣進項稅額	5,952,684.70	5,136,771.06
預繳所得稅	-	-
合計	<u>5,952,684.70</u>	<u>5,136,771.06</u>

7、長期應收款

類別	期末餘額				
	賬面餘額	比例	壞賬準備	折現率	賬面價值
零陵路、武定路項目履約保證金	<u>200,000.00</u>	100.00%	<u>-</u>	-	<u>200,000.00</u>
類別	期初餘額				
賬面餘額	比例	壞賬準備	折現率	賬面價值	
零陵路、武定路項目履約保證金	200,000.00	66.67%	-	-	200,000.00
匯站街項目履約保證金	100,000.00	33.33%	-	-	100,000.00
合計	<u>300,000.00</u>	100.00%	<u>-</u>		<u>300,000.00</u>

8、長期股權投資

被投資單位	期初餘額	追加投資	減少投資	本期增減變動		
				權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動
聯營企業 上海新銀洲投資管理 有限公司	4,910,826.11	-	-	981,695.60	-	-

(續上表)

被投資單位	本期增減變動					減值準備 期末餘額
	宣告發放 現金股利或 利潤	計提 減值準備	其他	期末餘額	其他	
聯營企業 上海新銀洲投資管理有限公司	-	-	-	5,892,521.71	-	-

註：2020年7月22日，本公司與自然人錢建鋼先生簽署《上海快易名商企業發展股份有限公司與錢建鋼先生關於上海新銀洲投資管理有限公司之股權轉讓協議》，本公司以460萬元取得上海新銀洲投資管理有限公司46%股權。同日，本公司與錢建鋼先生簽署《股權質押合同》，本公司將取得的上海新銀洲投資管理有限公司46%的股權出質給錢建鋼先生，出質的權利暫作價2,000萬元。2020年7月28日，辦理完畢工商變更登記。

9、固定資產

項目	期末餘額	期初餘額
固定資產	1,398,140.69	1,647,318.12
固定資產清理	-	-
合計	1,398,140.69	1,647,318.12

(1) 固定資產情況

項目	電子設備	辦公設備	合計
1. 賬面原值			
期初餘額	2,281,781.27	3,233,005.22	5,514,786.49
本期增加金額	67,667.78	31,486.58	99,154.36
其中：購置	67,667.78	31,486.58	99,154.36
本期減少金額	13,969.68	32,367.26	46,336.94
其中：處置或報廢	13,969.68	32,367.26	46,336.94
期末餘額	2,335,479.37	3,232,124.54	5,567,603.91
2. 累計折舊			
期初餘額	1,404,541.60	2,462,926.77	3,867,468.37
本期增加金額	91,721.67	218,976.49	310,698.16
其中：計提	91,721.67	218,976.49	310,698.16
本期減少金額	3,970.16	4,733.15	8,703.31
其中：處置或報廢	3,970.16	4,733.15	8,703.31
期末餘額	1,492,293.11	2,677,170.11	4,169,463.22
3. 減值準備			
期初餘額	-	-	-
本期增加金額	-	-	-
本期減少金額	-	-	-
期末餘額	-	-	-
4. 賬面價值			
期末賬面價值	843,186.26	554,954.43	1,398,140.69
期初賬面價值	877,239.67	770,078.45	1,647,318.12

10、 在建工程

項目	期末餘額	期初餘額
在建工程	22,632,037.05	55,259,293.33
工程物資	-	-
合計	22,632,037.05	55,259,293.33

(1) 在建工程情況

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面淨值	賬面餘額	減值準備	賬面淨值
弱電工程	72,000.00	-	72,000.00			
西藏北路項目	-	-	-	42,528,848.72	-	42,528,848.72
峨山路項目	22,560,037.05	-	22,560,037.05	9,183,411.25	-	9,183,411.25
成都後花園項目	-	-	-	3,547,033.36	-	3,547,033.36
合計	<u>22,632,037.05</u>	<u>-</u>	<u>22,632,037.05</u>	<u>55,259,293.33</u>	<u>-</u>	<u>55,259,293.33</u>

1. 重要在建工程項目本期變動情況

項目名稱	預算數	期初餘額	本期 增加金額	本期轉入		工程累計 投入佔預 算比例
				長期待攤 費用金額	本期其他 減少金額	
弱電工程	-	-	72,000.00	-	-	-
西藏北路項目	90,000,000.00	42,528,848.72	11,515,096.57	53,572,247.29	471,698.00	100.00%
峨山路項目	50,000,000.00	9,183,411.25	30,900,225.01	15,593,247.32	1,930,351.89	100.00%
成都後花園項目	3,600,000.00	3,547,033.36	-	3,230,569.21	316,464.15	100.00%
合計		<u>55,259,293.33</u>	<u>42,487,321.58</u>	<u>89,431,687.12</u>	<u>2,718,514.04</u>	

(續上表)

項目名稱	工程進度	其中：			資金來源	期末餘額
		利息資本化 累計金額	本期利息 資本化金額	本期利息 資本化率		
弱電工程	-	-	-	-	-	72,000.00
西藏北路項目	100.00%	379,811.23	-	-	貸款	-
峨山路項目	70.00%	72,000.00	-	-	貸款	22,560,037.05
成都後花園項目	100.00%	-	-	-	-	-
合計		<u>451,811.23</u>	<u>-</u>			<u>22,632,037.05</u>

11、使用權資產

項目	房屋及建築物
1.賬面原值	
期初餘額	-
本期增加金額	731,272,664.40
本期減少金額	-
期末餘額	731,272,664.40
2.累計攤銷	
期初餘額	-
本期增加金額	192,387,209.00
其中：計提	22,765,514.75
其他增加	169,621,694.25
本期減少金額	-
其中：處置	-
期末餘額	192,387,209.00
3.減值準備	
期初餘額	-
本期增加金額	-
本期減少金額	-
期末餘額	-
4.賬面價值	
期末賬面價值	538,885,455.40
期初賬面價值	-

12、無形資產

(1) 無形資產情況

項目	軟件
1.賬面原值	
期初餘額	567,055.14
本期增加金額	51,039.60
其中：購置	51,039.60
本期減少金額	-
其中：處置	-
重分類	-
期末餘額	618,094.74
2.累計攤銷	
期初餘額	7,904.17
本期增加金額	945.84
其中：計提	945.84
本期減少金額	-
其中：處置	-
重分類	-
期末餘額	8,850.01
3.減值準備	
期初餘額	-
本期增加金額	-
本期減少金額	-
期末餘額	-
4.賬面價值	
期末賬面價值	609,244.73
期初賬面價值	559,150.97

13、開發支出

項目	期初餘額	本期增加金額	
		內部開發支出	其他
辦公智能化系統研發項目	2,039,647.37	126,485.15	-

(續上表)

項目	本期減少金額			期末餘額
	確認為無形資產	轉入當期損益	合併範圍內減少	
辦公智能化系統研發項目	-	-	-	2,166,132.52

14、長期待攤費用

項目名稱	期初餘額	本期增加額	本期攤銷金額	其他減少金額	期末餘額
武定路、零陵路項目	21,809,520.20	3,230,569.21	2,102,334.96	337,486.60	22,600,267.85
寧波路裝修項目	2,873,992.46	-	359,249.07	-	2,514,743.39
虹橋萬通項目	62,644,744.89	-	2,334,586.78	-	60,310,158.11
安遠路項目	15,194,705.90	-	949,669.14	-	14,245,036.76
匯站街項目	22,877,005.71	-	0.00	22,877,005.71	-
西藏北路項目	37,342,582.17	53,572,247.29	2,417,581.00	6,374,085.77	82,123,162.69
峨山路項目	-	15,593,247.32	173,322.10	-	15,419,925.22
合計	<u>162,742,551.33</u>	<u>72,396,063.82</u>	<u>8,336,743.05</u>	<u>29,588,578.08</u>	<u>197,213,294.02</u>

15、遞延所得稅資產

(1) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	期末餘額		期初餘額	
	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產
信用減值準備	1,082,211.30	233,245.45	1,095,795.63	236,641.53
可抵扣虧損	<u>1,915,627.33</u>	<u>478,906.83</u>	<u>3,408,064.63</u>	<u>852,016.16</u>
合計	<u>2,997,838.63</u>	<u>712,152.28</u>	<u>4,503,860.26</u>	<u>1,088,657.69</u>

(2) 未確認遞延所得稅資產明細

項目	期末餘額	期初餘額
信用減值準備	318,133.36	154,091.92
可抵扣虧損	<u>2,888,837.87</u>	<u>2,888,837.87</u>
合計	<u><u>3,206,971.23</u></u>	<u><u>3,042,929.79</u></u>

(3) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期

年份	期末金額	期初金額
2021	43,396.33	43,396.33
2022	1,161.40	1,161.40
2023	307,237.97	307,237.97
2024	936,361.04	936,361.04
2025	<u>1,600,681.13</u>	<u>1,600,681.13</u>
合計	<u><u>2,888,837.87</u></u>	<u><u>2,888,837.87</u></u>

16、其他非流動資產

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
裝修工程款	<u>5,079,622.00</u>	<u>-</u>	<u>5,079,622.00</u>	<u>8,839,604.02</u>	<u>-</u>	<u>8,839,604.02</u>

17、短期借款

(1) 短期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
信用借款	-	-
保證借款	30,200,000.00	19,200,000.00
未到期應付利息	<u>39,632.12</u>	<u>39,632.12</u>
合計	<u><u>30,239,632.12</u></u>	<u><u>19,239,632.12</u></u>

註：

- (1) 本公司於2020年1月19日與上海銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為212200004的小企業流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率5.22%，期限12個月，自2020年1月22日起至2021年1月22日止。2020年1月20日，本公司與上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心簽訂《委託擔保承諾書》，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保，擔保金額為425萬元。同時，根據DB21220000401號、DB21220000402號的普惠及小企業借款保證合同，王輔晗、應文及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司對該筆借款提供保證擔保，擔保範圍包括借款本金、利息、罰息、違約金、賠償金和實現債權的費用。

2020年1月20日，基於上述上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保事項，王輔晗、應文向上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心提供反擔保。

截止2021年6月30日，該筆借款已全部歸還。

- (2) 本公司於2020年5月20日與上海寶山揚子村鎮銀行簽訂了編號為8531231220200049號的流動資金借款合同，借款金額為人民幣300萬元，年利率5.5%，期限12個月，自2020年5月20日起至2021年5月20日止。根據340215853212020000094、34021585312020000095、34021585312020000096、34021585312020000097號最高額保證合同，施豔、王輔晗、張博偉、王建鋒為該筆借款提供連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金額為450萬元。截止2021年6月30日，該筆借款已全部歸還。
- (3) 本公司於2020年10月13日與浙江泰隆商業銀行股份有限公司上海閘北支行簽訂了編號為[310101721201013]浙泰商銀(流借)字第[0103090382]號的流動資金借款合同，借款金額為人民幣220萬元，年利率9.18%，期限12個月，自2020年10月13日起至2021年10月13日止。根據[310101721201013]浙泰商銀(高保)字第[0103090446]號的最高額保證合同，施豔、王建鋒、張博偉、王輔晗對該筆借款承擔連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金額為430萬元。
- (4) 本公司於2020年12月17日與上海銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為212200251號的小企業流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率4.85%，期限12個月，自2020年12月17日起至2021年12月17日止。2020年12月18日，本公司與上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心簽訂《委託擔保承諾書》，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保，擔保金額為425萬元。同時，根據DB21220025101號、DB21220025102號的普惠及小企業借款保證合同，王輔晗、應文及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司對該筆借款提供保證擔保，擔保範圍包括借款本金、利息、罰息、違約金、賠償金和實現債權的費用。

- (5) 本公司於2020年8月11日與寧波銀行上海分行簽訂了線上流動資金貸款協議，借款金額為人民幣200萬元，年利率5%，期限12個月，自2020年8月11日起至2021年8月11日止。根據編號為07001KB209NDMHK的最高額保證合同，上海創業接力融資擔保有限公司就該筆借款為本公司向寧波銀行上海分行提供保證擔保。

基於上述上海創業接力融資擔保有限公司為本公司該筆借款提供保證擔保事項，王建鋒、夏薇、王輔晗、應文、張博偉、徐麗虹、施豔及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司向上海創業接力融資擔保有限公司提供反擔保。

- (6) 本公司於2021年3月3日與上海銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為21210036號的小企業流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率4.85%，期限12個月，自2021年3月3日起至2022年3月3日止。本公司與上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心簽訂《委託擔保承諾書》，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心為本公司該筆借款提供保證擔保，擔保金額為425萬元。同時，根據DB2121003601號、DB2121003601號的普惠及小企業借款保證合同，王輔晗、應文及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司對該筆借款提供保證擔保，擔保範圍包括借款本金、利息、罰息、違約金、賠償金和實現債權的費用。
- (7) 2021年3月11日，本公司與上海閔行創業接力小額貸款股份有限公司簽訂了編號為A2021023號的借款合同，借款期限自2021年3月16日至2021年6月13日止，年利率為9%。

根據D2021023-1號和D2021023-2號最高額保證合同，王建鋒、夏薇、王輔晗、應文、張博偉、徐麗虹、施豔及本公司控股子公司上海快頤企業管理有限公司為該上述借款承擔連帶共同保證責任，所擔保債權之最高本金餘額為400萬元。截止2021年6月30日，該筆借款已全部歸還。

- (8) 2021年6月1日，本公司與上海閔行創業接力小額貸款股份有限公司簽訂了編號為A2021077號的借款合同，借款期限自2021年6月1日至2021年8月29日止，借款金額為300萬元，年利率為9%。擔保沿用2021.3.11簽訂的擔保合同。
- (9) 2021年5月17日，本公司與上海寶山揚子村鎮銀行簽訂了借款合同，借款金額300萬，借款期限自2021年5月17日至2022年5月13日止，年利率為5.5%。由施豔、王輔晗、王建鋒、張博偉提供保證擔保。

- (10) 2020年12月29日，子公司上海快沁企業管理有限公司與上海農商銀行靜安支行簽訂路編號為31381204010050號的借款合同，借款金額500萬元，借款期限自2021年1月4日至2022年1月3日止，年利率為4%。2020年12月29日簽訂了編號為31381204290050號的最高額保證合同，王輔哈夫婦、施豔、王建鋒、張博偉對該筆借款提供保證擔保。
- (11) 2021年3月26日，子公司上海快銘企業管理有限公司與上海農商銀行靜安支行簽訂路編號為31377214019011號的借款合同，借款金額為500萬元，借款期限自2021年3月26日至2022年3月25日止，年利率為3.65%。2020年12月29日簽訂了編號為31377214299011號的最高額保證合同，王輔哈夫婦、施豔、王建鋒、張博偉夫婦對該筆借款提供保證擔保，上海市中小微企業政策性融資擔保基金管理中心提供連帶保證擔保，保證合同編號為NSYH008202103120220131靜安。

18、應付賬款

項目	期末餘額	期初餘額
1年以內	23,862,021.07	25,513,005.68
1-2年	969,978.08	901,321.75
2-3年	14,329.00	14,329.00
合計	<u>24,846,328.15</u>	<u>26,428,656.43</u>

19、預收款項

項目	期末餘額	期初餘額
預收租金	<u>2,938,800.04</u>	<u>3,212,512.47</u>

20、應付職工薪酬

(1) 應付職工薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
短期薪酬	-	4,489,412.96	4,489,412.96	-
離職後福利— 設定提存計劃	-	406,499.26	406,499.26	-
辭退福利	-	50,000.00	50,000.00	-
一年內到期的 其他福利	-	-	-	-
合計	<u>-</u>	<u>4,945,912.22</u>	<u>4,945,912.22</u>	<u>-</u>

(2) 短期薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
工資、獎金、 津貼和補貼	-	4,015,036.00	4,015,036.00	-
職工福利費	-	18,970.50	18,970.50	-
社會保險費	-	454,306.46	454,306.46	-
其中：醫療保險費	-	259,115.96	259,115.96	-
工傷保險費	-	28,877.50	28,877.50	-
住房公積金	-	166,313.00	166,313.00	-
工會經費和 職工教育經費	-	1,100.00	1,100.00	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合計	-	4,489,412.96	4,489,412.96	-

(3) 設定提存計劃列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
基本養老保險	-	395,148.70	395,148.70	-
失業保險費	-	11,350.56	11,350.56	-
合計	-	406,499.26	406,499.26	-

21、應交稅費

項目	期末餘額	期初餘額
企業所得稅	3,244,955.94	5,439,674.50
增值稅	2,574,307.54	1,416,696.02
城市維護建設稅	9,007.45	21,317.28
教育費附加	4,734.00	12,277.60
地方教育附加	3,156.00	8,185.07
個人所得稅	3,109.40	1,460.00
印花稅	34,263.02	69,924.02
合計	5,873,533.35	6,969,534.49

22、其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付利息	-	-
應付股利	-	-
其他應付款	61,455,208.52	56,490,519.04
合計	<u>61,455,208.52</u>	<u>56,490,519.04</u>

(1) 應付利息

項目	期末餘額	期初餘額
分期付息到期還本的長期借款利息	-	-
短期借款應付利息	-	-
合計	<u>-</u>	<u>-</u>

(2) 其他應付款

1. 按款項性質列示其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
押金及保證金	43,755,723.10	28,892,368.83
資金拆借	11,491,504.58	25,491,504.58
個人借款	6,000,000.00	2,000,000.00
其他	11,491,504.58	106,645.63
合計	<u>61,455,208.52</u>	<u>56,490,519.04</u>

2. 本報告期末無重要的賬齡超過1年的其他應付款

23、一年內到期的非流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
一年內到期的長期借款	36,500,000.00	36,500,000.00
一年內到期的長期應付款	495,000.02	2,048,480.00
合計	<u>30,995,000.02</u>	<u>38,548,480.00</u>

24、其他流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
長期借款應付利息	155,604.17	155,604.17

25、長期借款

長期借款分類

項目	期末餘額	期初餘額
保證借款	66,000,000.00	61,000,000.00
減：一年內到期的長期借款	30,500,000.00	36,500,000.00
合計	35,500,000.00	24,500,000.00

註：

- (1) 本公司於2019年5月15日與上海銀行浦東分行簽訂編號為201190535的上海銀行單位委託貸款借款合同，本項貸款委託人為上海市再擔保有限公司，貸款人為上海銀行浦東分行，借款金額為人民幣4,000萬元，年利率8.5%，期限2年，自2019年8月15日起至2021年8月15日止。

本筆借款，以下多方向上海市再擔保有限公司提供反擔保，具體情況如下：

- 根據編號為TZ[2019]005-DY的房地產抵押(擔保)合同，應文以其擁有所有權的、坐落於上海市芳甸路333弄21號1201室的不動產向上海市再擔保有限公司進行抵押，抵押物作價人民幣2,000萬元。
- 根據編號為TZ[2019]001-BZ、TZ[2019]002-BZ、TZ[2019]003-BZ、TZ[2019]004-BZ的保證擔保合同，施豔、王輔晗、應文、王建鋒、張博偉、徐麗虹為該筆借款向上海市再擔保有限公司提供反擔保。
- 根據編號為TZ[2019]006-ZY的質押擔保合同，公司股東上海當現商務信息諮詢有限公司將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。上海當現商務信息諮詢有限公司質押495,000股，佔公司總股3.30%。在本次質押的股份中，0股為有限售條件股份，495,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月11日起至2021年8月15日止。
- 根據編號為TZ[2019]007-ZY的質押擔保合同，公司股東施豔將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。施豔質押2,204,000股，佔公司總股本14.69%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，179,000股為無限售條件股份。質押期限2019年9月17日起至2021年8月15日止。

5. 根據編號為TZ[2019]008-ZY的質押擔保合同，公司股東王輔晗將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。王輔晗質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。
 6. 根據編號為TZ[2019]009-ZY的質押擔保合同，公司股東王建鋒將其持有的本公司股份向上海市再擔保有限公司進行質押。王建鋒質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。
- (2) 子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年9月27日與上海農村商業銀行股份有限公司靜安支行簽訂了編號為31381204010035的流動資金借款合同，借款金額為人民幣500萬元，年利率4.65%，期限3年，自2020年10月9日起至2023年10月8日止。借款合同約定，該筆長期借款本金分三期償還，分別於2021年10月8日償還50萬元、2022年10月8日償還50萬元、2023年10月8日償還400萬元。
- 根據編號為31381204290035的個人保證擔保函，王輔晗、應文、施豔、張博偉、王建鋒為該筆借款提供連帶責任保證。
- 根據編號為31381204070035的保證合同，本公司為該筆借款提供連帶責任保證。
- (3) 子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年7月22日與上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行簽訂編號為98142020280411的單位委託貸款合同，本項借款委託人為上海達安嘉銘投資管理有限公司，貸款人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行，借款金額為人民幣1,000萬元，年利率9%，期限2年，自2020年7月23日起至2022年7月22日止。
- 根據編號為YB9814202028041101、YB9814202028041102、YB9814202028041103的保證合同，本公司及王輔晗、張博偉為該筆借款承擔連帶責任保證。
- 根據編號為YZ9814202028041101的權利質押合同，本公司將持有的控股子公司上海快銘企業管理有限公司51%股權向上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行進行質押。
- (4) 子公司上海快沁企業管理有限公司於2020年9月7日與上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行簽訂編號為98142020280478的單位委託貸款合同，本項借款委託人為上海達安嘉銘投資管理有限公司，貸款人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行，借款金額為人民幣1,000萬元，年利率9%，期限2年，自2020年9月7日起至2022年9月6日止。

根據編號為YB9814202028047801、YB9814202028047802、YB9814202028047803的保證合同，本公司及王輔哈、張博偉為該筆借款承擔連帶責任保證。

根據編號為YZ9814202028047801的權利質押合同，本公司將持有的全資子公司上海快沁企業管理有限公司100%股權向上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行進行質押。

- (5) 本公司於2021年1月27日與浙江泰隆商業銀行閘北支行簽訂編號為310101700210127的借款合同，本項借款由施豔、王輔哈、王建鋒、張博偉個人連帶責任擔保，簽訂擔保合同。借款金額100萬，借款期限2021年1月27日至2022年10月13日止，年利率9.252%。
- (6) 本公司於2021年6月29日和上海農商銀行靜安支行簽訂了編號為31377214019031號的借款合同，借款金額1,000萬，借款期限2021年6月29日至2026年6月28日止，年利率5.65%，按照約定等額還本付息，月度還本季度付息，每月歸還本金166,666元。

26、租賃負債

項目	期初餘額	新增租賃	本期增加		本期減少	期末餘額
			本年利息	其他		
房屋及建築物	-	619,235,110.70	-	-	-	619,235,110.70
減：一年內到期的租賃負債	-	-	-	-	-	-
合計	-	619,235,110.70	-	-	-	619,235,110.70

(續上表)

項目	到期期限
房屋及建築物	1至13年
減：一年內到期的租賃負債	
合計	

27、長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
長期應付款	501,666.58	2,656,866.62
減：一年內到期的長期應付款項	<u>495,000.02</u>	<u>2,048,480.00</u>
合計	<u><u>6,666.56</u></u>	<u><u>608,386.62</u></u>

(12) 長期應付款

按款項性質列示長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付融資租賃款	501,666.58	2,656,866.62
減：一年內到期的長期應付款	<u>495,000.02</u>	<u>2,048,480.00</u>
合計	<u><u>6,666.56</u></u>	<u><u>608,386.62</u></u>

28、股本

項目	期初餘額	發行新股	本次變動增減(+、-)			小計	期末餘額
			送股	公積金轉股			
(1)有限售條件股份							
其他內資持股	7,570,829.00	-	-	12,113,326.00	12,113,326.00	19,684,155.00	
其中：境內自然人持股	7,570,829.00	-	-	12,113,326.00	12,113,326.00	19,684,155.00	
(2)無限售條件流通股份							
人民幣普通股	<u>10,904,780.00</u>	<u>3,922,944.00</u>	-	<u>17,447,648.00</u>	<u>21,370,592.00</u>	<u>32,275,372.00</u>	
(3)股份總數	<u><u>18,475,609.00</u></u>	<u><u>3,922,944.00</u></u>	-	<u><u>29,560,974.00</u></u>	<u><u>33,483,918.00</u></u>	<u><u>51,959,527.00</u></u>	

註：

- (1) 本期股本變動情況詳見本財務報表附註一/2、歷史沿革/(16)、(19)、2021年1月及5月增資之說明。

29、資本公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
股本溢價	<u>60,551,992.47</u>	<u>11,611,914.24</u>	<u>29,718,521.17</u>	<u>42,445,385.54</u>

本期增加原因是：

1. 本期定向發行股份增加股本溢價11,611,914.24元；
2. 本期定向發行股份產生的發行費用沖減股本溢價157,547.17元；
3. 本期以資本公積轉增股本減少資本溢價29,560,974.00元。

30、盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	1,079,709.73	-	-	1,079,709.73

31、未分配利潤

項目	本期	上期
調整前上期末未分配利潤	13,259,433.08	-1,413,259.45
調整期初未分配利潤合計數(調增+, 調減-)	-53,301,974.76	-
調整後期初未分配利潤	-40,042,541.68	-1,413,259.45
加: 本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	10,684,357.68	15,582,794.19
減: 提取法定盈餘公積	-	910,101.66
期末未分配利潤	<u>-29,358,184.00</u>	<u>13,259,433.08</u>

32、營業收入和營業成本

(14) 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	76,423,123.37	53,273,357.52	60,101,057.08	36,905,879.04
其他業務	—	—	—	—
合計	<u>76,423,123.37</u>	<u>53,273,357.52</u>	<u>60,101,057.08</u>	<u>36,905,879.04</u>

(15) 主營業務(分業務類型)

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	58,343,047.44	47,694,231.97	49,886,754.30	32,272,596.13
服務費收入	<u>18,080,075.93</u>	<u>5,579,125.55</u>	<u>10,214,302.78</u>	<u>4,633,282.91</u>
合計	<u>76,423,123.37</u>	<u>53,273,357.52</u>	<u>60,101,057.08</u>	<u>36,905,879.04</u>

33、稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額
城市維護建設稅	68,534.75	47,829.96
印花稅	7,098.20	32,413.00
教育費附加	58,501.06	43,938.25
地方教育附加	—	—
合計	<u>134,134.01</u>	<u>124,181.21</u>

34、銷售費用

項目	本期發生額	上期發生額
廣告宣傳費	9,353.62	—
業務招待費	—	—
合計	<u>9,353.62</u>	<u>—</u>

35、管理費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	939,321.01	990,565.70
諮詢及專業服務費	12,395.40	596,393.56
辦公費用	11,563.99	76,999.97
保險費	-	32,750.81
業務招待費	101,392.44	179,866.89
差旅交通費	72,505.22	65,310.56
折舊與攤銷	36,912.67	48,464.64
通訊費	5,010.48	19,645.48
快遞費	-	7,645.02
低值易耗品	21,093.17	74,000.71
審計費	-	7,547.17
勞保費	-	11,961.81
其他	6,409.76	31,382.62
合計	<u>1,206,604.14</u>	<u>2,142,534.94</u>

36、研發費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	-	40,049.60
租賃費用	-	2,256.51
外協費用	-	85,738.96
技術服務費	-	34,489.62
其他	-	23,781.87
合計	<u>-</u>	<u>186,316.56</u>

37、財務費用

項目	本期發生額	上期發生額
利息支出	17,365,595.69	3,186,249.20
利息收入	-1,050,344.59	-2,898,336.60
手續費	49,281.06	33,690.64
合計	<u>16,364,532.16</u>	<u>321,603.24</u>

38、其他收益

項目	本期發生額	上期發生額
退稅扶持款	227,000.00	-
個稅手續費返還	-	1,555.70
穩崗補貼	-	10,469.00
合計	<u>227,000.00</u>	<u>12,024.70</u>

39、投資收益

項目	本期發生額	上期發生額
權益法核算的長期股權投資收益	<u>4,868,730.92</u>	<u>-</u>

40、信用減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
權益法核算的長期股權投資收益	<u>4,868,730.92</u>	<u>-</u>

41、營業外收入

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
賠償收入	-	2,052.50	-
其他	674,299.23	52,050.89	674,299.23
合計	<u>674,299.23</u>	<u>54,103.39</u>	<u>674,299.23</u>

42、營業外支出

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期 非經常性 損益的金額
罰款及滯納金	5,000.00	1,092,641.25	5,000.00
賠償支出	-	-	-
非流動資產毀損報廢損失	-	-	-
對外捐贈	-	-	-
其他	43,816.01	-	43,816.01
合計	<u>48,816.01</u>	<u>1,092,641.25</u>	<u>48,816.01</u>

43、所得稅費用

1. 所得稅費用表

項目	本期發生額	上期發生額
當期所得稅費用	651,224.79	3,974,999.60
遞延所得稅費用	-	25,128.67
合計	<u>651,224.79</u>	<u>4,000,128.27</u>

2. 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額
利潤總額	10,992,314.62
按法定/適用稅率計算的所得稅費用	2,748,078.66
子公司適用不同稅率的影響	-2,137,864.23
調整以前期間所得稅的影響	-
非應稅收入的影響	-
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	-
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損的影響	-
本期未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異或可抵扣虧損的影響	41,010.36
所得稅費用	<u>651,224.79</u>

44、現金流量表項目註釋

1. 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到的政府補貼	227,907.40	66,128.09
收到的利息收入	582,066.68	2,898,336.60
收到往來款	12,692,989.47	11,624,584.68
合計	<u>13,502,963.55</u>	<u>14,589,049.37</u>

2. 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
付現的往來款	17,268,745.55	2,340.00
付現的費用	5,855,921.16	2,362,542.14
罰款支出	44,572.87	312,641.25
合計	<u>23,169,239.58</u>	<u>2,677,523.39</u>

3. 支付的其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
關聯方資金拆借款	138,230.12	-

4. 收到的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
融資租賃款	-	388,439.99
非金融機構借款	-	-
合計	<u>-</u>	<u>388,439.99</u>

5. 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
減資支付少數股東款項	-	-
支付融資租賃款	-	-
歸還非金融機構借款	<u>61,820.00</u>	<u>-</u>
合計	<u>61,820.00</u>	<u>-</u>

45、現金流量表補充資料

1. 現金流量表補充資料

補充資料	本期發生額	上期發生額
一、將淨利潤調節為經營活動現金流量		
淨利潤	10,341,089.83	15,095,070.04
加：資產減值準備	164,041.44	173,820.41
固定資產折舊、油氣資產折耗、 生產性生物資產折舊	273,785.49	197,182.35
使用權資產折舊	23,747,390.51	
無形資產攤銷		
長期待攤費用攤銷	8,336,743.05	
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產的損失 (收益以「-」號填列)		
固定資產報廢損失 (收益以「-」號填列)		
公允價值變動損失 (收益以「-」號填列)		
財務費用(收益以「-」號填列)	15,981,326.89	3,186,249.20
投資損失(收益以「-」號填列)	-4,868,730.92	
遞延所得稅資產減少 (增加以「-」號填列)	25,128.68	
遞延所得稅負債增加 (減少以「-」號填列)		
存貨的減少(增加以「-」號填列)		
經營性應收項目的減少 (增加以「-」號填列)	-11,012,351.60	-5,249,838.52
經營性應付項目的增加 (減少以「-」號填列)	-14,611,442.96	4,781,063.94
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	<u>28,351,851.73</u>	<u>18,208,676.10</u>

補充資料	本期發生額	上期發生額
二、不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
債務轉為資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
三、現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	31,918,965.33	9,421,687.72
減：現金的期初餘額	24,118,893.28	11,760,892.66
加：現金等價物的期末餘額		
減：現金等價物的期初餘額		
現金及現金等價物淨增加額	<u>7,800,072.05</u>	<u>-2,339,204.94</u>

2. 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
一、現金	31,918,965.33	24,118,893.28
其中：庫存現金	52,981.00	29,000.70
可隨時用於支付的銀行存款	31,865,984.33	24,089,892.58
可隨時用於支付的其他貨幣資金		
二、現金等價物		
其中：三個月內到期的債券投資		
三、期末現金及現金等價物餘額	31,918,965.33	24,118,893.286
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的現金和現金等價物		

46、政府補助

1. 政府補助基本情況

種類	金額	列報項目	計入當期損益的金額
收退稅扶持款	227,000.00	其他收益	227,000.00

七、 合併範圍的變更

1、 非同一控制下企業合併

本期未發生非同一控制下的企業合併。

2、 同一控制下企業合併

本期未發生同一控制下的企業合併。

3、 處置子公司

單次處置子公司投資至喪失控制權的情況：

子公司名稱	股權處置 價款	股權處置 比例 (%)	股權處置 方式	喪失控制權 的時點	喪失控制權 時點的確定 依據	處置價款與 處置投資對應 的合併財務報 表層面享有該 子公司淨資產 份額的差額			喪失控制權之 日剩餘股權的 比例	喪失控制權之 日剩餘股權的 賬面價值	喪失控制權之 日剩餘股權的 公允價值	按照公允價值 重新計量剩餘 股權產生的 利得或損失	喪失控制權之 日剩餘股權 公允價值的 確定方法及 主要假設	與原子公司 股權投資相關 的其他綜合 收益轉入投資 損益的金額
						喪失控制權 之 日剩餘股權 的 比例	喪失控制權之 日剩餘股權 的 賬面價值	喪失控制權之 日剩餘股權 的 公允價值						
上海快車公寓管理 有限公司	2,000,000	100	轉讓	2021年4月1日		3,887,079.42	-	-	-	-	-	-	-	-

4、 其他原因的合併範圍變動

(1) 本期新增子公司

子公司名稱	持股比例		取得方式
	直接	間接	
上海快珩企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快環企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快笠企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快蓬企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快睿企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快芯企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立
上海快喻企業管理有限公司	100.00%	-	投資設立

八、 在其他主體中的權益

1、 在子公司中的權益

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
				直接	間接	
上海達潤工匠投資管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海瑋沃投資管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快長創客空間管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
上海快韻企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	-	51.00%	投資設立
上海快銘企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
北京快易天地企業管理有限公司	北京市	北京	投資管理	51.00%		投資設立
上海快也企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海嵐孜網絡科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		外部購買
上海快沁企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%	-	投資設立
上海快徵裝飾設計有限公司	上海市	上海	投資管理	51.00%		投資設立
上海銘苑企業發展有限公司	上海市	上海	投資管理	24.50%	26.01%	投資設立
上海快菱企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快喆企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
				直接	間接	
上海快豐辦公科技有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快惠商業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快珩企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快喻企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快環企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快睿企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快蓬企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快笠企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立
上海快芯企業管理有限公司	上海市	上海	投資管理	100.00%		投資設立

2、 在合營安排或聯營企業中的權益

(1) 重要的合營企業或聯營企業

聯營企業名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		表決權比例	對聯營企業 投資會計 處理方法
				直接	間接		
上海新銀洲投資管理有限公司	上海	上海	租賃	46%		46%	權益法

(2) 重要聯營企業的主要財務信息

項目	期末餘額/ 本期發生額 上海新銀洲投資 管理有限公司
流動資產	11,442,817.96
非流動資產	466.44
資產合計	<u>11,443,284.40</u>
流動負債	2,682,765.57
非流動負債	—
負債合計	<u>2,682,765.57</u>
少數股東權益	—
歸屬於母公司股東權益	8,760,518.83
按持股比例計算的淨資產份額	4,029,838.66
調整事項	1,862,683.05
其中：商譽	1,862,683.05
內部交易未實現利潤	—
其他	—
對聯營企業權益投資的賬面價值	5,892,521.71
存在公開報價的聯營企業權益投資的公允價值	—
營業收入	6,652,087.38
淨利潤	2,353,128.88
終止經營的淨利潤	—
其他綜合收益	—
綜合收益總額	<u>2,353,128.88</u>
本年度收到的來自聯營企業的股利	<u>—</u>

九、與金融工具相關的風險

公司在經營過程中面臨各種金融風險：信用風險、市場風險和流動性風險。公司董事會全面負責風險管理目標和政策的確定，並對風險管理目標和政策承擔最終責任，但是董事會已授權公司相關部門設計和實施能確保風險管理目標和政策得以有效執行的程序。公司的內部審計也會審計風險管理的政策和程序，並且將有關發現匯報給審計委員會。

公司風險管理的總體目標是在不過度影響公司競爭力和應變力的情況下，制定盡可能降低風險的風險管理政策。

1、信用風險

信用風險是指金融工具的一方不履行義務，造成另一方發生財務損失的風險。公司主要面臨除銷導致的客戶信用風險及流動資金信用風險。

公司在接受新客戶之前，充分瞭解和考慮客戶的信譽、財務狀況、銷售資質等有關情況，報信用管理小組審核並評定信用等級，通報公司銷售業務部門，並報總經理審批。公司對每一客戶均設置了除銷限額，並且信用管理小組對客戶實行動態跟蹤管理，情況變更時及時調整客戶信用等級及除銷額度。公司通過對應收賬款賬齡分析的月度審核及定期與客戶對賬措施來確保公司的整體信用風險在可控的範圍內。

公司流動資金存放於信用評級較高的銀行，不存在因對方單位違約而導致的流動資金損失，故相關流動資金信用風險較低。

2、市場風險

金融工具的市場風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場價格變動而發生波動的風險，包括匯率風險、利率風險和其他價格風險。

(1) 利率風險

利率風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而發生波動的風險。

公司的利率風險主要產生於銀行借款。浮動利率的金融負債使本公司面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本公司面臨公允價值利率風險。本公司根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例，並通過定期審閱與監察維持適當的固定和浮動利率工具組合。

(2) 匯率風險

匯率風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因外匯匯率變動而發生波動的風險。匯率風險可源於以記賬本位幣之外的外幣進行計價的金融工具。

本公司的經營位於中國境內，業務基本均以人民幣結算，但本公司未來可能發生的外幣交易依然存在外匯風險。

本公司密切關注匯率變動對公司匯率風險的影響，管理層負責監控匯率風險，並將於需要時考慮對沖重大匯率風險。

3、流動性風險

流動風險，是指企業在履行以交付現金或其他金融資產的方式結算的義務時發生資金短缺的風險。本公司的政策是確保擁有充足的現金以償還到期債務，本公司的管理層認為公司擁有充分的現金及現金等價物，並對其進行監控，以保持並維護信用。本公司與銀行保持良好的合作關係，以滿足本公司經營需求，確保公司在所有合理可預測的情況下擁有充足的資金償還債務。

十、關聯方及關聯交易

1、本企業的母公司情況

施豔、王輔晗、王建鋒分別持有本公司11.03%、13.51%、17.49%的股份，三人為一致行動人。

施豔、王輔晗、王建鋒為本公司實際控制人。

2、本企業的子公司情況

本企業子公司的情況詳見本財務報表附註八/1、在子公司中的權益。

3、其他關聯方情況

其他關聯方名稱

施豔
王輔晗
張博偉
羊澄
黃敬軒
金曉鋒
王建鋒
趙翔暉
張佳林
沈劍
劉璇
錢子妍
沈洋
應文
徐麗虹
夏薇
錢建鋼
高長輝

其他關聯方與本企業關係

公司董事長
公司董事、總經理、公司財務總監
公司董事會秘書、公司董事
公司董事、副總經理
公司監事會主席
公司董事
公司董事
公司董事
公司董事
公司董事
公司董事
公司監事
公司股東、聯營企業股東
公司股東、實際控制人直系親屬
公司股東直系親屬
公司董事直系親屬
公司董事直系親屬
聯營企業股東
聯營企業股東

其他關聯方名稱	其他關聯方與本企業關係
北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司	公司股東
上海惠番企業管理中心(有限合夥)	公司股東
上海札遠企業管理合夥企業(有限合夥)	公司股東
上海起尋企業管理合夥企業(有限合夥)	公司股東
上海達安嘉銘投資管理有限公司	公司股東
珠海富銀雲聯投資管理有限公司	公司股東
牟善勃	公司股東
劉璇	公司股東
上海新銀洲投資管理有限公司	聯營企業
上海星茂建築裝飾工程有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
天萊建設(上海)有限公司	共同控制人王建鋒對外投資並控股的公司
上海當現商務信息諮詢有限公司	公司董事張博偉對外投資並控股的公司

4、關聯交易情況

(1) 購銷商品、接受勞務的關聯交易

關聯方	關聯交易內容	本期發生額	上期發生額
天萊建設(上海)有限公司	接受勞務	4,753,201.00	4,705,600.00

(2) 出售商品、提供勞務的關聯交易

無。

(3) 關聯方租賃情況

1. 本公司作為承租方：

出租方名稱	租賃資產種類	本期確認的租賃收入	上期確認的租賃收入
上海達安企業股份有限公司	不動產	3,583,403.94	-

2. 本公司作為出租方：

出租方名稱	租賃資產種類	本期確認的租賃收入	上期確認的租賃收入
上海達安房地產經紀有限公司	不動產	1,666,666.67	-

(4) 關聯擔保情況

1. 本公司作為被擔保方

擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否已經履行完畢
施豔、王建鋒、張博偉、王輔晗	4,300,000.00	2020-10-13	2022-10-13	否
王輔晗、應文	5,000,000.00	2021-1-22	2024-1-22	是
王輔晗、應文	5,000,000.00	2021-12-17	2024-12-17	否
王建鋒、夏薇、張博偉、徐麗虹、王輔晗、應文、施豔	3,000,000.00	2020-3-25	2023-3-25	否
施豔、王建鋒、王輔晗、張博偉	4,500,000.00	2021-5-20	2023-5-20	是
張博偉、徐麗虹、施豔、王建鋒、王輔晗、應文、夏薇	2,500,000.00	2020-8-11	2021-8-11	否
施豔、王建鋒、張博偉、王輔晗、應文	5,000,000.00	2023-10-8	2025-10-8	否
張博偉、王輔晗	10,000,000.00	2022-7-22	2024-7-22	否

擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否
				已經履行完畢
張博偉、王輔晗	10,000,000.00	2022-9-6	2024-9-6	否
王輔晗、應文	5,000,000.00	2022-3-3	2025-3-3	否
王建鋒、夏薇、王輔晗、 應文、張博偉、 徐麗虹、施豔	4,000,000.00	2021-3-16	2023-3-15	否
施豔、王輔晗、王建鋒、 張博偉	3,000,000.00	2021-5-17	2024-5-17	否
王輔晗夫婦、施豔、 王建鋒、張博偉夫婦	5,000,000.00	2022-3-26	2024-3-25	否
施豔、王輔晗、王建鋒、 張博偉	4,300,000.00	2021-1-27	2023-1-27	否

註： 上述事項中擔保已履行完畢的均為提前終止擔保事項。

(5) 關聯方資金拆借

關聯方	拆借金額	起始日	到期日	說明
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-4-24	2021-4-23	已續期
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-6-24	2021-6-23	已續期
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2019-7-25	2021-7-24	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,500,000.00	2019-4-10	2021-4-9	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,960,000.00	2020-8-25	2022-8-24	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2011-4-24	2023-4-23	
上海達安嘉銘投資管理有限公司	1,000,000.00	2021-6-24	2023-6-23	

(6) 關聯方應收應付款項

1. 應收項目

項目名稱	關聯方	期末餘額		期初餘額	
		賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款	黃敬軒	18,500.00	7,250.00	18,500.00	7,250.00
其他應收款	上海謙高投資管理 合夥企業(有限合夥)	100.00	5.00	100.00	5.00
預付款項	天萊建設(上海)有限公司	4,512,000.00	-	-	-

2. 應付項目

項目名稱	關聯方	期末餘額	期初餘額
應付賬款	天萊建設(上海)有限公司	200,080.90	151,080.90
其他應付款	上海達安嘉銘投資管理有限公司	6,460,000.00	6,460,000.00

十一、承諾及或有事項

1、重要承諾事項

2020年8月6日，本公司與上海達安嘉銘投資管理有限公司(以下簡稱「達安嘉銘」)簽訂《股份認購協議》，本公司向達安嘉銘發行不超過99.30萬股人民幣普通股，每股面值1元，發行價格10.07元/股。同日，自然人張博偉、王輔晗與達安嘉銘簽訂《合作協議》，王輔晗、張博偉向達安嘉銘承諾，本公司在2020年和2021年實現合併財務報表中的歸母淨利潤分別不低於1,600萬元和2,000萬元。若快易名商2020年、2021年任一年度實際利潤低於上述業績承諾，則王輔晗、張博偉應對達安嘉銘進行現金補償。

2、或有事項

本年度公司無需要說明的重大或有事項。

十二、資產負債表日後事項

1、其他資產負債表日後事項說明

- (1) 公司於2021年7月19日召開第三屆董事會第十六次會議，審議通過《關於公司出售資產》議案，將公5月31日，新銀洲未經審計的資產總額為12,993,643.73元，淨資產為8,541,510.81元。本次股權轉讓後，公司持有新銀州0.00%的股權。交易對手方錢建綱是公司監事錢子妍的父親，本次交易構成關聯交易，但不涉及關聯董事迴避表決。
- (2) 2021年5月25日，公司召開2021年度第三次臨時股東大會審議通過《關於公司股票定向發行說明書》的議案，公司以每股人民幣3.96元的價格向認購對象珠海富銀雲聯投資管理有限公司發行3,922,944股人民幣普通股股票。公司本次定向發行募集資金總額為15,534,858.24元。2021年7月12日，公司完成了本次定向發行新增股份登記事宜，公司總股本由48,036,583股增加到51,959,527股。公司本次定向發行體現了公司原股東及認購對象對公司未來的信心，有利於優化公司現有的股東結構，為公司進一步發展奠定了更加穩固的基礎。

十三、其他重要事項

1、主要股東股權質押情況

- 1) 公司股東施豔質押2,204,000股，佔公司總股本14.69%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，179,000股為無限售條件股份。質押期限2019年9月17日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。
- 2) 公司股東王輔哈質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。
- 3) 公司股東王建鋒質押2,700,000股，佔公司總股本18.00%。在本次質押的股份中，2,025,000股為有限售條件股份，675,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月19日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。
- 4) 公司股東上海當現商務信息諮詢有限公司質押495,000股，佔公司總股3.30%。在本次質押的股份中，0股為有限售條件股份，495,000股為無限售條件股份。質押期限為2019年9月11日起至2021年8月15日止。質押股份用於為關於公司接受上海市再擔保有限公司委託貸款融資事項提供擔保，質押權人為上海市再擔保有限公司。

- 5) 應文以其擁有的芳甸路333弄21號1201室房產向上海市再擔保有限公司進行抵押，作為上海快易名商企業發展有限公司向上海市再擔保有限公司提供的抵押擔保。經評估，該抵押物作價2,000萬元。

2、 子公司提供擔保

公司通過售後回租業務獲得仲利國際租賃有限公司授信借款400萬元，王輔哈、施豔、張博偉、公司控股子公司上海快頡企業管理有限公司以及全資控股子公司上海快也企業管理有限公司為本次融資提供無限連帶責任擔保，授信期間36個月。

十四、 母公司財務報表主要項目附註

1、 應收賬款

(1) 按賬齡披露

賬齡	期末賬面餘額
1年以內	4,304,732.43
減：壞賬準備	<u>48,983.85</u>
合計	<u><u>4,255,748.58</u></u>

(2) 按壞賬計提方法分類披露

類別	賬面餘額	比例	期末餘額		賬面價值
			壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>4,304,732.43</u>	100.00%	<u>48,983.85</u>	1.14%	<u>4,255,748.58</u>
合計	<u><u>4,304,732.43</u></u>		<u><u>48,983.85</u></u>		<u><u>4,255,748.58</u></u>

(續上表)

類別	賬面餘額	比例	期初餘額		賬面價值
			壞賬準備	計提比例	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	<u>3,346,055.51</u>	100.00%	<u>1,050.00</u>	0.03%	<u>3,345,005.51</u>
合計	<u><u>3,346,055.51</u></u>		<u><u>1,050.00</u></u>		<u><u>3,345,005.51</u></u>

按組合計提壞賬準備：

組合計提項目：應收賬款—賬齡組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額 壞賬準備	計提比例
1年以內	979,676.92	48,983.85	5.00%

(3) 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
應收賬款壞賬準備	1,050.00	47,933.85	-	-	-	48,983.85

(4) 本報告期無實際核銷的應收賬款

(5) 按欠款方歸集的期末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	賬面餘額	壞賬準備	佔總金額比例
上海快韻企業管理有限公司	2,305,439.87	-	54.17%
上海快卓公寓管理有限公司	800,000.00	40,000.00	17.86%
北京快易天地企業管理 有限公司	659,189.60	-	15.49%
上海快銘企業管理有限公司	360,426.04	-	8.47%
陳亮	113,776.26	5,688.81	2.54%
合計	<u>4,238,831.77</u>	<u>45,688.81</u>	<u>98.53%</u>

2、其他應收款

項目	期末餘額	期初餘額
應收利息	-	-
應收股利	-	-
其他應收款	<u>109,166,451.52</u>	<u>99,796,037.42</u>
合計	<u>109,166,451.52</u>	<u>99,796,037.42</u>

(1) 其他應收款

1. 按賬齡披露

賬齡	期末賬面餘額
1年以內	86,595,693.64
1至2年	20,515,170.94
2至3年	52,100.00
3年以上	2,130,273.10
小計	109,293,237.68
減：壞賬準備	126,786.16
合計	109,166,451.52

2. 其他應收款按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
房屋押金及保證金	9,191,228.23	2,253,623.10
往來款	98,066,009.45	97,633,100.48
備用金	36,000.00	36,100.00
其他	2,000,000.00	-
合計	109,293,237.68	99,922,823.58

3. 壞賬準備計提情況

壞賬準備	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段	第三階段	合計
		整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
期初餘額	126,786.16	-	-	126,786.16
期初餘額在本期	-	-	-	-
-轉入第二階段	-	-	-	-
-轉入第三階段	-	-	-	-
-轉回第二階段	-	-	-	-
-轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	-	-	-	-
本期轉回	-	-	-	-
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	126,786.16	-	-	126,786.16

4. 壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	轉銷或核銷	其他變動	
押金、保證金	112,681.16	-	-	-	-	112,681.16
賬齡組合	14,105.00	-	-	-	-	14,105.00
合計	126,786.16	-	-	-	-	126,786.16

5. 本報告期無實際核銷的其他應收款

6. 其他應收款期末餘額前五名單位情況

單位名稱	款項的性質	期末餘額	賬齡	佔總金額比例	壞賬準備 期末餘額
上海快沁企業管理 有限公司	往來款	35,156,780.63	1年以內	32.17%	-
上海快喆企業管理 有限公司	往來款	31,922,863.44	1年以內	29.21%	-
上海快卓公寓管理 有限公司	往來款	20,029,170.94	1年以內、1-2年	18.33%	-
上海萬通新地置 有限公司	房屋押金及保證金	6,775,828.23	1年以內	6.20%	-
上海快銘企業管理 有限公司	往來款	5,172,581.23	1年以內	4.73%	-
合計		99,057,224.47		90.63%	-

3、長期股權投資

項目	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	37,128,000.00	-	37,128,000.00	37,628,000.00	-	37,628,000.00
對聯營企業的投資	6,000,076.13	-	6,000,076.13	5,018,424.63	-	5,018,424.63
合計	43,128,076.13	-	43,128,076.13	42,646,424.63	-	42,646,424.63

(1) 對子公司投資

被投資單位	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	本期計提 減值準備	減值準備 期末餘額
上海瑋沃投資管理有限公司	600,000.00	-	-	600,000.00	-	-
上海達潤工匠投資管理 有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海快長創客空間管理 有限公司	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00	-	-
上海快銘企業管理有限公司	1,530,000.00	-	-	1,530,000.00	-	-
北京快易天地企業管理 有限公司(註1)	22,950,000.00	-	-	22,950,000.00	-	-
上海快沁企業管理 有限公司(註2)	10,028,000.00	-	10,028,000.00	-	-	-
上海快卓公寓管理 有限公司(註3)	500,000.00	-	500,000.00	-	-	-
合計	<u>37,628,000.00</u>	<u>-</u>	<u>500,000.00</u>	<u>37,128,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

註1：北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)為本公司與本公司股東北京大苑天地產經紀有限責任公司共同出資設立的合資公司，註冊資本金為1億元，其中本公司持有51%股權，北京大苑天地產經紀有限責任公司持有49%股權。2020年9月2日，本公司召開2020年第五次臨時股東大會，審議通過了《關於對公司控股子公司減資暨關聯交易的議案》，本公司與北京大苑天地產經紀有限責任公司按同比例對快易天地進行減資，快易天地註冊資本金由1億元減至7,500萬元，減資後持股比例不變。本公司按51%比例收回減資款1,275萬元。2021年4月29日，北京大苑天地產經紀有限責任公司將其所持全部快易天地股權轉讓給北京瑞苑辰星企業管理發展有限公司。

註2：2018年5月25日，上海快沁企業管理有限公司(以下簡稱「快沁公司」)由本公司出資立。2019年11月28日，本公司將持有的快沁公司80%股權轉讓予本公司控股子公司北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)，轉讓後本公司直接持有快沁公司20%股權，快易天地持有快沁公司80%股權。截至2019年12月31日，本公司直接持有快沁公司20%股權，本公司通過快易天地間接持有快沁公司40.8%股權(本公司直接持股快易天地51%股權)，合計持股60.8%。2019年度，本公司將快沁公司納入本公司合併財務報表範圍。2020年6月12日，本公司與快易天地簽訂股權轉讓合同，快易天地將其持有快沁公司80%股權轉讓予本公司。沃克森(北京)國際資產評估有限公司以2019年12月31日為基準日對快沁公司進行評估並出具沃克森評報字(2020)第0857號評估報告，確認截至2019年12月31日快沁公司淨資產賬面價值-36.08萬元，評估價格3.50萬元。2020年6月18日，本公司向快易天地支付2.80萬元股權轉讓款，並於2020年8月14日快沁公司完成工商變更登記。自2020年7月1日起，快沁公司作為本公司全資子公司納入合併財務報表範圍。截至2020年6月30日，快沁公司註冊資本金為1,000萬元，實收資本為零元，賬面淨資產-927,539.69元。本公司對快沁公司長期股權投資賬面價值2.80萬元，因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有快沁公司自合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額-391,595.56元，調整合併資產負債表資本公積中的股本溢價。截至2021年6月30日，本公司已向快沁公司履行出資義務，快沁公司註冊資本金為1,000萬元，實收資本為1,000萬元。

註3：2018年11月28日，上海快卓公寓管理有限公司(以下簡稱「快卓公司」)由本公司出資設立。2021年3月31日，本公司將持有的快卓公司100%股權轉讓予陳利，轉讓後本公司不再持有快卓公司股權。

(2) 對聯營企業的投資

被投資單位	期初餘額	追加投資	減少投資	本期增減變動		
				權益法下 確認的 投資損益	其他綜合 收益調整	其他權益 變動
聯營企業						
上海銘苑企業發展 有限公司(註4)	107,598.52	-	-	-44.10	-	-
上海新銀洲投資管理 有限公司	4,910,826.11	-	-	981,695.60	-	-
合計	5,018,424.63	-	-	981,651.50	-	-

(續上表)

被投資單位	本期增減變動				賬面減值準備 期末餘額價值
	宣告發放 現金股利 或利潤	計提減值 準備	其他	期末餘額	
聯營企業					
上海銘苑企業發展 有限公司	-	-	-	107,554.42	-
上海新銀洲投資管理 有限公司	-	-	-	5,892,521.71	-
合計	-	-	-	6,000,076.13	-

註4：2019年11月6日，上海銘苑企業發展有限公司(以下簡稱「銘苑公司」)由本公司、本公司控股子公司北京快易天地企業管理有限公司(以下簡稱「快易天地」)、上海達安嘉銘投資管理有限公司(以下簡稱「達安嘉銘」)共同出資設立的合資公司。本公司及達安嘉銘分別持有銘苑公司24.5%股權，快易天地持有銘苑公司51%股權。由於本公司直接持有快易天地51%股權，故本公司通過快易天地間接持有銘苑公司26.01%股權，合計持有銘苑公司50.51%股權，銘苑公司納入本公司合併財務報表範圍。本公司個別財務報表中，對銘苑公司仍按權益法核算。

4、營業收入和營業成本

(1) 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	19,727,277.79	16,806,481.74	20,618,025.68	11,276,104.45
其他業務	-	-	-	-
合計	<u>19,727,277.79</u>	<u>16,806,481.74</u>	<u>20,618,025.68</u>	<u>11,276,104.45</u>

十五、補充資料

1、當期非經常性損益明細表

項目	金額
非流動資產處置損益	-
越權審批或無正式批准文件的稅收返還、減免	-
計入當期損益的政府補助(與企業業務密切相關， 按照國家統一標準定額或定量享受的政府補助除外)	227,000.00
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	-
企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本 小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產 公允價值產生的收益	-
非貨幣性資產交換損益	-
委託他人投資或管理資產的損益	-
因不可抗力因素，如遭受自然災害而計提的各項資產減值準備	-
債務重組損益	-
企業重組費用，如安置職工的支出、整合費用等	-
交易價格顯失公允的交易產生的超過公允價值部分的損益	-
同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益	-
與公司正常經營業務無關的或有事項產生的損益	-
除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外， 持有交易性金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、 衍生金融負債產生的公允價值變動損益，以及處置交易性 金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、衍生金融負債 和其他債權投資取得的投資收益	-

項目	金額
單獨進行減值測試的應收款項、合同資產減值準備轉回	-
對外委託貸款取得的損益	-
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益	-
根據稅收、會計等法律、法規的要求對當期損益進行一次性調整對當期損益的影響	-
受托經營取得的托管費收入	-
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	625,483.22
其他符合非經常性損益定義的損益項目	-
非經常性損益合計	852,483.22
減：所得稅影響額	214,370.81
扣除所得稅影響後的非經常性損益	638,112.41
其中：歸屬於母公司所有者的非經常性損益	453,849.11
歸屬於少數股東的非經常性損益	184,263.30

2、淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀釋每股收益 (元/股)
歸屬於公司普通股股東 的淨利潤	10.82	0.22	0.22
扣除非經常性損益後 歸屬於公司普通股 股東的淨利潤	10.36	0.21	0.21

5. 本公司所採用會計政策(香港財務報告準則)與上海快易名商所採用會計政策(企業會計準則)之差異

誠如本通函「董事會函件」一節所載述，本公司已向聯交所申請批准豁免根據GEM上市規則第19.67(6)(a)(i)條及第七章於本通函中納入上海快易名商及其附屬公司(統稱「上海快易名商集團」)之會計師報告之要求。

本通函改為載入：

載於本通函附錄二上海快易名商截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的財務報表(根據企業會計準則編製並經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計)、截至2020年12月31日止財政年度的財務報表(根據企業會計準則編製並經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計)及截至2021年6月30日止六個月的財務報表(根據企業會計準則編製及未經審計)(統稱為「上海快易名商歷史往績記錄賬目」)(「上海快易名商的財務資料」)。

上海快易名商歷史往績記錄賬目涵蓋上海快易名商集團於2018年、2019年、2020年12月31日及截至2021年6月30日止六個月的財務狀況，以及上海快易名商集團於截至2018年、2019年、2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年6月30日止六個月(「有關期間」)的業績。

其中特別就下列各項作出披露：

- a) 摘自根據企業會計準則編製的上海快易名商財務資料的上海快易名商綜合損益表，與假設根據本公司現行會計政策(符合香港財務報告準則)編製重列的該等綜合損益及其他全面收益表的比較。有關重列的製備程序載於下文；
- b) 摘自根據企業會計準則編製的上海快易名商財務資料的上海快易名商綜合財務狀況表，與假設根據本公司現行會計政策(符合香港財務報告準則)編製重列的該等綜合財務狀況表的比較。有關重列的製備程序載於下文；及

- c) 對在上文(a)及(b)重列中出現的重大財務報表項目差異的討論。

(上海快易名商歷史往績記錄賬目的對賬稱為「對賬資料」)

編製基礎

有關期間的對賬資料重列上海快易名商「根據企業會計準則編製的未經調整財務資料」，猶如遵照本公司現行會計政策(符合香港財務報告準則)編製。

對賬程序

對賬資料乃由本公司董事編製，方法為比較上海快易名商於有關期間所採納之會計政策(根據企業會計準則編製)與本公司現時所採納符合香港財務報告準則之會計政策，並對有關差異之相關重大財務影響(如有)進行量化。

敬請閣下注意，對賬資料並無進行獨立審核。因此，核數師并未就對賬資料是否根據本公司現時所採納之會計政策真實公平地反映上海快易名商於2018年、2019年及2020年12月31日以及截至2021年6月30日止六個月之財務狀況及其截至該等日期止各有關期間之業績發表意見。閣下亦請注意未經審核財務資料並不構成上海快易名商集團首份根據香港財務報告準則編製之財務報表。

本公司委聘先機會計師行有限公司(「先機會計師行」)根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」(「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)」)就對賬資料開展工作。有關工作主要包括：

- (i) 比較上海快易名商集團之未經調整財務資料(載於對賬資料「根據企業會計準則編製的未經調整財務資料」一欄)與根據企業會計準則編製之上海快易名商歷史往績記錄賬目(載於本通函附錄二所載的上海快易名商歷史往績記錄賬目)；

- (ii) 考慮於達致「根據本公司政策編製的經調整財務資料」(亦載於對賬資料)時作出的調整及用以支持調整的憑證，其中包括檢查上海快易名商集團會計政策與本公司會計政策之差異；及
- (iii) 核對計算對賬資料「根據本公司政策編製的經調整財務資料」一欄所載經重列金額在算術上之準確性。

先機會計師行之工作不涉及對任何相關財務資料作出獨立評核。根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)展開的工作範圍與根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則或香港審閱委聘準則進行的審核或審閱範圍有所不同，因此，先機會計師行並未就對賬資料出具審核意見或審閱結論。先機會計師行之委聘純粹旨在供本公司董事就本通函使用，除此以外並無其他用途。先機會計師行根據其所進行之工作得出結論：

- (i) 載於對賬資料之「根據企業會計準則編製的未經調整財務資料」已妥為摘錄自上海快易名商歷史往績記錄賬目；
- (ii) 調整在所有重大方面均反映出上海快易名商集團會計政策與本公司會計政策之差異；及
- (iii) 計算「根據本公司政策編製的經調整財務資料」在算術上準確。

本公司政策項下之未經審核經調整綜合損益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月				
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經調整 財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經調整 財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經調整 財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經調整 財務資料 (未經審核) 人民幣元
收入	54,942,827	54,942,827	68,391,339	68,391,339	124,353,583	76,423,123	76,423,123	
銷售成本	(43,637,163)	(43,637,163)	(58,565,745)	(58,565,549)	(93,913,167)	(53,273,358)	(55,557,334)	
毛利	11,305,664	11,305,664	9,825,594	9,632,770	30,440,416	23,149,765	20,865,589	
其他收入及收益	341,973	127,944	1,492,539	1,576,724	1,364,645	227,000	5,443,879	
稅金及附加	(293,855)	—	(220,653)	—	(299,543)	(134,134)	—	
銷售費用	(26,488)	(26,488)	(21,931)	(21,931)	(20,330)	(9,354)	(9,354)	
管理費用	(7,303,618)	(7,632,195)	(6,910,688)	(7,180,301)	(4,452,160)	(1,206,604)	(1,390,019)	
信託減值損失(本公司政策項下之「應收票款及 其他應收款項(減值損失)/減值損失撥回])	(893,167)	(893,167)	(510,083)	(510,083)	330,114	(164,041)	(164,041)	
財務費用	(1,229,285)	(1,279,188)	(1,114,956)	(1,953,579)	(8,178,274)	(16,364,532)	(8,265,857)	
投資收益	—	—	—	—	525,610	4,868,731	—	
營業外收入	32,620	—	178,719	—	15,801	674,299	—	
營業外支出	(331,273)	—	(511,345)	—	(312,641)	(48,816)	—	
分估一間聯營公司之溢利	—	—	—	—	—	—	2,481,652	
除稅前溢利	1,602,571	1,602,570	2,207,196	(16,042,400)	19,413,638	10,992,314	2,597,317	
所得稅(開支)抵免	(836,312)	(836,312)	(420,636)	4,141,763	(4,587,258)	(651,224)	11,069,781	
年/期內溢利(虧損)	766,258	766,258	1,786,560	(11,900,637)	14,826,380	10,341,090	13,667,098	

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2021年
企業會計準則				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
本公司政策				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
企業會計準則				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
本公司政策				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
企業會計準則				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
本公司政策				
項下之未經				
調整財務資料				
(未經審核)				
人民幣元				
調整				
年/期內其他綜合收益的稅後淨額				
其後可能重新分類至損益之項目：				
可供出售金融資產之公允價值變動				
換算海外業務產生之匯兌差額				
年/期內綜合收益總額				
以下人士應佔年/期內溢利(虧損)：				
本公司擁有人				
非控股權益				
以下人士應佔年/期內綜合收益總額：				
本公司擁有人				
非控股權益				

年/期內其他綜合收益的稅後淨額
其後可能重新分類至損益之項目：
可供出售金融資產之公允價值變動
換算海外業務產生之匯兌差額

年/期內綜合收益總額

以下人士應佔年/期內溢利(虧損)：
本公司擁有人
非控股權益

以下人士應佔年/期內綜合收益總額：
本公司擁有人
非控股權益

本公司政策項下之未經審核經調整綜合資產負債表

	於12月31日				於6月30日			
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	企業會計準則	本公司政策	企業會計準則	本公司政策	企業會計準則	本公司政策	企業會計準則	本公司政策
	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料	項下之未經調整財務資料
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
附註								
非流動資產								
物業、廠房及設備	e	1,422,279	73,728,456	1,471,430	161,733,820	229,271,998	1,398,141	233,544,928
無形資產	f	11,775	(11,775)	373,684	-	(559,151)	609,244	(609,244)
於一間聯營公司之權益	j	-	-	-	-	4,910,826	-	5,892,522
開發支出	j	-	-	-	-	(2,039,647)	2,166,133	(2,166,133)
使用權資產	e	-	-	-	508,786,149	599,280,512	538,885,455	(107,386,621)
購買物業、廠房及設備之按金	j	-	4,863,775	-	1,456,215	8,839,604	-	4,879,622
在建工程	e	44,395,846	(44,395,846)	55,514,654	-	(55,259,293)	22,632,037	(22,632,037)
遞延稅項資產	e	489,530	489,530	463,565	3,247,813	4,979,093	712,152	15,511,285
預付款項及按金	j	-	-	-	20,000	300,000	-	200,000
長期應收款	j	-	-	200,000	-	(300,000)	200,000	-
長期待攤費用	e	29,320,835	(29,320,835)	92,716,397	-	(162,742,551)	197,213,294	(197,213,294)
長期股權投資	j	-	-	-	-	(4,910,826)	5,892,522	(5,892,522)
其他非流動資產	j	4,863,775	(4,863,775)	1,456,215	-	(8,839,604)	5,079,622	(5,079,622)
		80,534,140	80,534,040	152,195,945	675,423,997	850,318,009	774,788,600	789,265,484

	於12月31日						於6月30日					
	2016年		2019年		2020年		2021年		2021年		2021年	
	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	人民幣元
流動資產												
應收賬款	116,874	116,874	723,913	1,456,103	4,108,380	4,108,380	8,160,545	8,160,545	8,160,545	8,160,545	8,160,545	8,160,545
預付款項	3,357,238	3,357,238	(3,284,459)	1,066,058	5,237,748	703,078	16,593,321	13,782,522	(2,810,799)	13,782,522	13,782,522	13,782,522
待作買賣的金融資產(本公司政策項下之 (本公司政策項下之「以公允價值計量且其變動計 入損益的金融資產」)	-	-	-	-	-	-	700,000	700,000	-	700,000	700,000	700,000
其他流動資產	2,086,333	2,086,333	(3,994,238)	-	5,136,771	-	(5,136,771)	(5,136,771)	(5,932,685)	(5,932,685)	(5,932,685)	(5,932,685)
應收關聯方款項	-	498,126	11,225,118	11,225,118	-	1,613,795	-	1,613,795	1,681,268	1,681,268	1,681,268	1,681,268
其他應收款	19,904,335	1,588,207	(7,230,880)	21,536,116	17,920,688	21,443,663	49,165,672	6,154,980	6,154,980	55,320,652	55,320,652	55,320,652
現金及現金等價物	14,491,376	14,491,376	11,760,893	11,760,893	24,118,893	24,118,893	31,918,965	31,918,965	31,918,965	31,918,965	31,918,965	31,918,965
	39,956,156	39,956,156	49,604,634	47,044,288	56,522,480	51,987,809	112,491,188	111,563,952	111,563,952	111,563,952	111,563,952	111,563,952

附註

	於12月31日						於6月30日					
	2018年		2019年		2020年		2021年		2021年		2021年	
	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動負債												
應付款項	9,478,426	6,733,305	9,898,953	45,186	26,428,656	2,600	24,846,228	829,155	(24,017,173)	829,155		
預收款項	1,601,277	-	6,876,939	-	3,212,513	-	2,938,800	-	(2,938,800)	-		
應交所得稅	532,559	-	766,920	394,671	6,969,534	5,439,675	5,873,533	3,383,966	(2,489,567)	3,383,966		
短期借款(本公司政策 項下之計息銀行及 其他借款)	7,160,000	53,300,000	4,160,000	25,130,000	19,239,632	76,967,550	30,239,632	64,396,903	34,137,271	64,396,903		
其他應付款項	67,118,367	15,083,613	55,884,049	24,612,129	56,490,519	32,305,892	61,455,209	62,306,537	851,328	62,306,537		
合同負債	-	1,601,277	-	6,876,939	-	3,212,512	-	2,938,800	2,938,800	2,938,800		
租賃負債	-	1,812,234	-	9,473,505	-	5,279,382	-	50,422,260	50,422,260	50,422,260		
應付關聯方款項	-	1,812,234	-	5,327,631	-	6,618,752	-	6,524,152	6,524,152	6,524,152		
一年內到期的非流動負債	-	-	5,970,000	-	38,548,480	-	30,995,000	-	(30,995,000)	-		
其他流動負債	-	-	-	-	155,604	-	155,604	-	(155,604)	-		
	85,890,629	85,890,629	83,556,861	71,860,061	151,044,938	177,345,363	156,504,106	190,801,773		190,801,773		
流動負債(資產重估)	(45,934,473)	(45,934,473)	(33,952,027)	(24,815,773)	(94,522,458)	(125,357,354)	44,012,918	(79,237,821)		(79,237,821)		
資產總值減流動負債	34,569,567	34,569,567	118,243,918	650,608,224	142,864,590	724,960,455	730,775,682	710,027,663		710,027,663		

附註

短期借款(本公司政策

項下之計息銀行及

其他借款)

其他應付款項

合同負債

租賃負債

應付關聯方款項

一年內到期的非流動負債

其他流動負債

流動負債(資產重估)

資產總值減流動負債

	於12月31日				於6月30日			
	2016年		2019年		2020年		2021年	
	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (經審核) 人民幣元	本公司政策 項下之經 調整財務資料 (未經審核) 人民幣元
非流動負債	-	-	-	526,717,049	-	592,269,787	619,235,111	542,037,680
租賃負債	-	-	1,356,667	(1,356,667)	(608,387)	-	6,666	-
長期應付款	-	-	36,000,000	15,356,667	24,500,000	27,108,387	35,500,000	35,500,000
長期借款(本公司政策項下之 [計息銀行及其他借款])	-	-	-	-	-	690,839	-	55,022
遞延所得稅負債	-	-	37,356,667	-	25,108,387	620,069,013	654,741,777	577,592,702
資產淨值	34,569,567	34,569,567	80,887,251	72,534,508	117,756,203	104,891,442	76,033,905	132,494,961

	於12月31日				於6月30日			
	2018年		2019年		2020年		2021年	
	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	企業會計準則 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)	本公司政策 項下之未經 調整財務資料 (未經審核)
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
權益								
股本	10,000,000	10,000,000	14,999,999	14,999,999	18,475,609	18,475,609	51,999,527	51,999,527
資本儲備	-	-	29,731,126	-	60,551,992	-	42,445,385	-
盈餘公積	169,608	-	169,608	-	1,079,710	-	1,079,710	-
儲備	-	169,608	-	29,900,734	-	61,631,702	-	43,445,962
未分配利潤	(2,738,805)	(2,738,805)	(1,413,259)	(9,271,935)	13,259,433	1,751,077	(29,358,184)	26,777,052
歸屬於本公司權益擁有人之 權益總額	7,430,803	7,430,803	43,487,474	35,628,798	93,366,744	81,858,388	66,126,438	122,182,541
非控股權益	27,138,764	27,138,764	37,399,777	36,905,710	24,389,459	23,033,054	9,907,467	10,252,420
權益總額	34,569,567	34,569,567	80,887,251	72,534,508	117,756,203	104,891,442	76,033,905	132,434,961

附註：賬目重新分類

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已呈列多個項目，該等項目根據本公司的香港財務報告準則會計政策的呈列或分類存在差異。詳情如下：

a) 應佔一間聯營公司溢利

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於「投資收益」內呈列應佔一間聯營公司溢利。根據香港財務報告準則第1號：82(c)，實體應於綜合損益及其他全面收益表內將應佔一間聯營公司溢利呈列為獨立項目。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，則對截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月之損益進行調整的影響如下：

	截至12月31日止年度			人民幣元
	2018年	2019年	2020年	截至2021年
	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	6月30日 止六個月 未經審核 (借)/貸
投資收益	-	-	(525,610)	(2,481,652)
應佔一間聯營公司溢利	-	-	525,610	2,481,652

b) 財務費用及其他財務支出

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於「財務費用」內呈列銀行費用及匯兌收益(虧損)淨額以及銀行利息收入。根據香港會計準則第18號：35(b)(iii)，實體應於重大收益類別中呈列銀行存款利息收入。根據香港財務報告準則第7號：20，銀行費用及匯兌收益(虧損)淨額不屬於財務費用定義的範圍內，並應呈列為開支而非「財務費用」。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，則對截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月之損益進行調整的影響如下：

	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸
其他收入及收益	(84,624)	(416,811)	(38,632)	(1,050,345)
管理費用	34,722	48,959	66,827	49,281
財務費用	49,902	367,852	(28,195)	1,001,064

c) 營業外收入/支出

上海快易名商於其綜合損益及其他全面收益表內將「營業外收入」及「營業外支出」呈列為獨立項目。本公司將其呈列為「其他收入及收益」成分。因此，「營業外收入」及「營業外支出」合併及呈列為「其他收入及收益」。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，則對截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月之損益進行調整的影響如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸	未經審核 (借)/貸
營業外收入	32,620	178,719	15,801	674,299
營業外支出	(331,273)	(511,345)	(312,641)	(48,816)
其他收入及收益	298,653	332,626	296,840	625,483

d) 營業稅及附加

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商將營業稅及附加作為單獨項目於綜合損益及其他全面收益表中呈列。根據香港會計準則第18.8條，實體須自收入中撇除代表第三方收取的金額，如銷售稅、商品及服務稅以及增值稅。根據香港會計準則第12.2條，實體須於「所得稅費用」中列出所有基於應納稅利潤的國內及國外稅金。不屬於所得稅定義範疇的其他稅金及附加，應作為「所得稅費用」以外的費用呈列。

倘上海快易名商採納符合香港財務報告準則的會計政策，該等調整對截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年6月30日止六個月損益的影響如下：

人民幣元

	於12月31日		於6月30日	
	2018年 未經審核 (借)/貸	2019年 未經審核 (借)/貸	2020年 未經審核 (借)/貸	2021年 未經審核 (借)/貸
稅金及附加	(293,855)	(220,633)	(299,543)	(134,134)
管理費用	293,855	220,633	299,543	134,134

e) 承租人對經營租賃之會計處理

根據企業會計準則，上海快易名商採納舊企業會計準則第21號「租賃」，經營租賃付款於相關租賃期內按直線法確認為費用。而根據本公司政策，本集團於截至2019年12月31日止年度採納並自此持續應用國際財務報告準則第16號。根據國際財務報告準則第16號，承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。使用權資產初步按成本計量，隨後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並因應租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債初步按當日未付的租賃付款現值計量，隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響進行調整。

倘上海快易名商採納了本公司的會計政策，該等調整對截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021年6月30日止六個月損益；對於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日資產賬面值的影響如下：

人民幣元

	於12月31日			於6月30日
	2018年 未經審核 (借)/貸	2019年 未經審核 (借)/貸	2020年 未經審核 (借)/貸	2021年 未經審核 (借)/貸
在建工程	-	5,912,973	(690,352)	(604,020)
長期待攤費用	-	5,744,682	9,361,707	10,528,240
使用權資產	-	508,786,149	599,280,512	(10,758,621)
預付款項	-	(3,284,459)	(4,534,670)	(3,352,097)
應付賬款	-	7,894,218	24,497,957	16,811,569
租賃負債—流動	-	(9,473,505)	(52,798,381)	(50,422,260)
租賃負債—非流動	-	(526,717,048)	(592,269,787)	77,197,431
未分配利潤	-	(4,671,967)	8,846,808	(50,174,091)
銷售成本	-	192,824	(21,196,387)	2,284,176
財務費用	-	18,056,771	27,212,411	7,264,793
其他收益	-	-	-	(1,153,972)
遞延稅項資產	-	3,556,398	4,979,092	15,511,284
遞延稅項負債	-	(772,150)	(690,838)	(55,022)
所得稅費用	-	(4,562,399)	(1,504,006)	(11,721,005)
少數股東權益	-	(662,488)	(494,066)	(1,356,405)

f) 應交所得稅

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於「應交所得稅」內呈列當期應交稅費及其他應交國稅或徵費。根據香港會計準則第12:5條，當期稅項為就某一期間應課稅溢利應交的所得稅金額。根據香港會計準則第1:54(n)條，實體應於綜合財務狀況表內呈列香港會計準則第12號所得稅所定義的當期稅項負債。由於其他應交國稅或徵費並非由應課稅溢利產生，故該等負債不得於「應交所得稅」內呈列。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，該等調整對於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的資產賬面值的影響如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 未經審核 (借)/貸	2019年 未經審核 (借)/貸	2020年 未經審核 (借)/貸	6月30日 未經審核 (借)/貸
應計費用及其他應付款	(532,559)	(372,249)	(1,529,859)	(2,489,567)
應交所得稅	532,559	372,249	1,529,859	2,489,567

人民幣元

g) 銀行借款

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於「其他應付款」、「一年內到期的非流動負債」、「其他流動負債」及「長期應付款」內呈列銀行借款。根據香港會計準則第1:54(m)條，實體應於綜合財務狀況表內呈列金融負債。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，該等調整對於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的負債賬面值的影響如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 未經審核 (借)/貸	2019年 未經審核 (借)/貸	2020年 未經審核 (借)/貸	6月30日 未經審核 (借)/貸
銀行借款—流動	(53,500,000)	(20,970,000)	(57,727,918)	(34,157,271)
銀行借款—非流動	—	(15,356,667)	(2,608,387)	—
其他應付款	53,500,000	29,000,000	21,023,833	3,000,000
一年內到期的非流動負債	—	5,970,000	38,548,480	30,995,000
其他流動負債	—	—	155,604	155,604
長期應付款	—	1,356,667	608,387	6,667

人民幣元

e) 關聯公司應收應付款項

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於「應付項目」、「其他應付款」及「其他應收款」內呈列關聯方應收應付款項。根據香港會計準則第24:18(b)條，實體應披露與關聯方交易有關的未償還結餘。根據香港會計準則第1:55條，當有關呈列方式與了解實體的財務狀況有關時，實體應於綜合財務狀況表內呈列額外項目。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，該等調整對於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的資產/負債賬面值的影響如下：

	人民幣元			
	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸
關聯方應收款項	498,126	11,225,118	1,613,795	1,681,268
關聯方應付款項	(1,812,234)	(5,327,631)	(6,618,752)	(6,524,152)
應付項目	1,809,334	824,581	151,081	53,431
其他應付款	2,900	4,503,050	6,467,671	6,470,721
其他應收款	(498,126)	(11,225,118)	(1,613,795)	(1,681,268)

i) 合同負債

根據上海快易名商的企業會計準則會計政策，上海快易名商已於收到客戶的有關預付款項後將將予提供的貨品/服務的預付款項(包括增值稅)於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目「預收款項」。本公司將該等款項呈列為單獨項目「合同負債」，因此並未將該等項目重新分類。

倘上海快易名商採用本公司的會計政策，該等調整對於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的負債賬面值的影響如下：

	人民幣元			
	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸
預收款項	1,601,277	6,876,939	3,212,513	2,938,800
合同負債	(1,601,277)	(6,876,939)	(3,212,513)	(2,938,800)

j) 重新分類

下述調整指為符合根據香港財務報告準則編製上海快易名商截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日止年度的綜合財務報表(於附錄二—A披露)的呈列方式而作出的若干重新分類。

綜合財務狀況表：

	人民幣元			
	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸	(借)/貸
無形資產	(11,775)	(373,684)	(559,151)	(609,244)
開發費用	-	-	(2,039,647)	(2,166,133)
物業、廠房及設備	11,775	373,684	2,598,798	2,775,377
於聯營公司的權益	-	-	4,910,826	5,892,522
長期股權投資	-	-	(4,910,826)	(5,892,522)
收購物業、廠房及設備按金	4,863,775	1,456,215	8,839,604	4,879,622
其他非流動資產	(4,863,775)	(1,456,215)	(8,839,604)	(4,879,622)
預付款項及按金	-	20,000	300,000	200,000
長期應收款	-	(20,000)	(300,000)	(200,000)
其他應收款	2,086,333	3,994,238	5,136,771	5,952,685
其他流動資產	(2,086,333)	(3,994,238)	(5,136,771)	(5,952,685)
資本公積	-	(29,731,126)	(60,551,992)	(42,445,385)
盈餘公積	(169,608)	(169,608)	(1,079,710)	(1,079,710)
公積	169,608	29,900,734	61,631,702	43,525,095

上海快易名商之管理層討論與分析

以下載列截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月上海快易名商之管理層討論與分析。以下財務資料與本通函附錄二所載上海快易名商之財務資料有關。

一、業務回顧

上海快易名商為一間於二零零五年二月二十五日於中國成立的有限公司，主要從事服務式辦公室租賃和提供配套增值服務。上海快易名商的股份自二零一四年十二月八日起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：831423)。

上海快易名商通過對老、舊存量物業或者低效全新物業的重新定位與改造，致力於打造具有獨立生態的智能化靈活辦公空間。上海快易名商的主要客戶類型是10人到100人的中小企業。他們多數處於具有旺盛生命力的高速成長期，追求優質的服務、對地理位置敏感，但是自身由於規模限制，並沒有大企業完備的建制。從客戶行業類別來看，主要類型為國內外文化創意、金融、TMT、餐飲、教育、商貿等現代服務業企業類客戶。上海快易名生項目地理位置優越。主要處於上海、北京等交通便利的市中心區域，少數處於次中心核心地段。

項目拓展方面，上海快易名商積極與大型國有企業集團、一線房地產開發商、以及國內外資產管理基金建立戰略合作夥伴關係，並不斷開拓新的合作渠道，在協助業主方實現資產管理保值增值的同時促進公司業務的快速穩健發展，不斷提升公司品牌影響力。

運營管理方面，一方面上海快易名商在辦公智能化領域積極佈局，不斷升級配置現有配套設施，引進智能人臉識別系統、智能會議系統、遠程授權系統等打造智慧樓宇空間，另一方面通過快易名商KYMS APP管理平台的開發實現客戶社群化，服務生態化的管理提升。同時，秉持精細化運營的原則和初心，想客戶所想，想客戶所未想，不斷提升服務品質和客戶體驗。

雲平台建設方面，上海快易名商自主研發的KYMS雲管理平台系統已經覆蓋了我們100%的租戶、近萬餘名會員，每日重複登陸比率超過80%。隨著項目的不斷拓展，會員年增長率超過50%。KYMS雲管理平台完美解決了辦公空間內人與物的聯結，使得用戶隨時隨地掌握、控制物業內設備、能耗、人員等信息，結合智能門禁、雲辦公平台等應用，使得我們的會員在空間更加便利、高效的辦公。

根據董事會公開可得資料及上海快易名商提供的資料，於最後實際可行日期，上海快易名商由：

- (i) 認購人擁有7.55%；
- (ii) 王輔晗、王建鋒及施豔分別擁有13.51%、13.11%及11.03%^(附註)；
- (iii) 上海冠菌生物科技有限公司(由王輔晗全資擁有)擁有6.99%；及
- (iv) 上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)(王輔晗持有該合夥企業40%股權且為其執行合夥人)持有5%。

附註：

於二零一七年七月十八日，王建鋒、王輔晗及施豔訂立股東協議(「一致行動人士協議」)以規管於上海快易名商買賣事宜的決策以及彼等於上海快易名商股權的各方面股東權利。直至彼等於二零二一年十一月五日訂立一份終止一致行動人士協議的協議前，彼等一直為一致行動人士。

於二零二一年十一月五日，王建鋒及施豔與王輔晗訂立一份協議(「協議」)，據此，王建鋒及施豔同意向王輔晗授予彼等持有的上海快易名商股份所附帶的全部權利。

由於王輔晗通過上述於上海謙高投資管理合夥企業(有限合夥)的股權、安排及執行合夥人的角色，控制上海快易名商49.65%投票權，其為上海快易名商的控股股東。

二、財務回顧

1、 收入

上海上海快易名商的主要業務收入包括物業租賃收入和增值服務收入，增值服務主要包括會議室超時收費、印表機服務收費等。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的收入分別為人民幣54,942,827元、人民幣68,391,339元、人民幣124,353,583元及人民幣76,423,123元。於報告期內，上海上海快易名商的收入保持上升趨勢主要由於物業租賃業務拓展。

上海上海快易名商截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利率分別為20.58%、14.37%、24.48%及30.29%。

2、 淨利潤

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的淨利潤分別為人民幣766,259元、人民幣1,786,559元、人民幣14,826,380元及人民幣10,341,090元。於報告期內，上海上海快易名商的淨利潤保持上升趨勢主要由於物業租賃業務拓展，收入上升。

3、 營業成本

上海快易名商的營業成本主要包括：專案房租支出、專案長期待攤費用攤銷額、專案物業管理費支出、專案能耗費支出、專案人員工資薪酬及其他和專案支出有關費用。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的營業成本分別為人民幣43,637,163元、人民幣58,565,745元、人民幣93,913,167元及人民幣53,273,358元。於報告期內，上海上海快易名商的營業成本呈上升趨勢主要由於物業租賃業務拓展，項目有關支出增加。

4、 銷售費用

上海快易名商銷售費用包含：(1)百度搜索關鍵字服務費支出(2)零星銷售部發生的業務招待費支出。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的銷售費用分別為人民幣26,488元、人民幣21,931元、人民幣20,330元及人民幣9,354元。上海快易名商銷售費用每年的支出較為平穩，主要是上海快易名商的銷售費用主要是百度搜索關鍵字的費用，每年變動不大。

5、 管理費用

上海快易名商的管理費用包含管理人員的工資薪酬、差旅及通訊等支出、各項機構費用支出(如審計費、評估費、律師費、證券督導費等)、業務招待費支出、行業協會會費及其他管理支出。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的管理費用分別為人民幣7,303,618元、人民幣6,910,688元、人民幣4,452,160元及人民幣1,206,604元。

2019年管理費用較2018年減少約0.4百萬元，變動較小，主要是因為業務招待費用減少。

2020年管理費用較2019年減少2.4百萬元，主要是因為以下幾個方面：

- (1) 上海快易名商研發的各項軟體著作權專利獲取了專利證書，所以將開發階段的費用從管理費用中轉入了開發支出；
- (2) 因疫情影響，上海快易名商精簡人員結構，優化組織結構；

6、 財務費用

上海快易名商的財務費用包含：(1)利息及相關支出(2)手續費支出(3)銀行存款利息收入；截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的財務費用分別為人民幣1,229,285元、人民幣1,114,956元、人民幣8,178,274元及人民幣16,364,532元。

2019年財務費用較2018年減少約0.12百萬元，變動較小，主要是因為每年的公司融資情況的變動，導致財務費用中的利息支出有一定的變動；2018年和2019年的財務費用金額相對較小，是因為2018年、2019年有3個新項目屬於在建期和招商期，而公司融資的主要用途是用於新項目的前期投入，所以形成的財務費用中利息支出大部分進行了資本化處理。

2020年財務費用較2019年增加了約7.06百萬元，主要由於項目進入成熟穩定期，財務費用中，原資本化的費用在後一年度一次性費用化，所以變動較大。

7、 所得稅費用

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間的所得稅費用分別為人民幣836,312、人民幣420,636、人民幣4,587,257及人民幣651,225。

2019年所得稅費用較2018年減少約0.42百萬元，主要是因為公司前期各項目的在建期形成了遞延所得稅資產影響了後續年度的所得稅費用。

2020年所得稅費用較2019年增加約4.17百萬元，主要是因為新項目進入成熟運營期，收入增加及因疫情減免了各項目的部分租金，利潤增加，導致所得稅費用上升。

8、 流動資金及資本資源

	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
貨幣資金	14,491,375.68	11,760,892.66	24,118,893.28	31,918,965.33
經營活動所得現金淨額	29,500,044.61	62,086,843.90	61,565,484.90	28,351,851.73
投資活動所用現金淨額	-41,001,907.32	-86,015,905.39	-87,663,506.14	-33,149,598.24
籌資活動所得現金淨額	14,788,296.14	21,198,578.47	38,456,021.86	12,597,818.56
流動資產總計	<u>39,956,156.05</u>	<u>49,604,834.01</u>	<u>56,522,479.62</u>	<u>112,491,188.13</u>
資產負債率	<u>71.30%</u>	<u>59.92%</u>	<u>59.93%</u>	<u>91.43%</u>

經營活動所得現金淨額主要包括：(1)銷售商品、提供勞務收到的現金；(2)收到的稅費返還；(3)收到／支付其他與經營活動有關的現金；(4)購買商品、接受勞務支付的現金；(5)支付給職工以及為職工支付的現金；(6)支付的各項稅費。

投資活動所用現金淨額主要包括：(1)收回投資收到的現金；(2)取得投資收益收到的現金；(3)處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額；(4)處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額；(5)收到／支付其他與投資活動有關的現金；(6)購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金；(7)投資支付的現金；(8)取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額。

籌資活動所得現金淨額主要包括：(1)吸收投資收到的現金；(2)取得借款收到的現金；(3)收到／支付其他與籌資活動有關的現金；(4)償還債務支付的現金；(5)分配股利、利潤或償付利息支付的現金。

流動資產主要包括：(1)貨幣資金；(2)交易性金融資產；(3)應收賬款；(4)預付款項；(5)其他應收款；(6)其他流動資產(註：待抵扣進項稅額)。於報告期內，上海快易名商的流動資產呈上升趨勢，主要由於貨幣資金、應收賬款、預付款項及其他應收款的增加。

註：2021年1-6月的資產負債率為91.43%，主要是因為上海快易名商自2021年1月1日起執行財政部2018年修訂的《企業會計準則第21號—租賃》。根據前述準則關於銜接的規定，公司於2021年1月1日對財務報表進行了相應的調整。根據新舊準則銜接規定，公司對所有租賃(短期租賃和低價值資產租賃除外)確認使用權資產和租賃負債，根據首次執行新租賃準則的累積影響數，調整2021年年初留存收益及財務報表其他相關專案金額。受到新租賃準則的會計準則調整，在非流動資產中新增所有者權益科目金額為53,888.55萬元，同時在非流動負債中新增租賃負債科目金額為61,923.51萬元導致，如去除該項調整影響，資產負債率為55.11%。

9、 抵押資產

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商並無任何抵押資產。

10、 資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商並無任何資本承擔。

11、 重大投資、重大收購或出售

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商並無任何重大收購、出售或重大投資。上海快易名商於交易後一年並無重大投資或資本資產的未來計劃。

12、 或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商並無任何或然負債。

13、 僱員及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，上海快易名商分別有84名、92名、94名及105名僱員。上海快易名商根據僱員的資歷、經驗、技能、表現及貢獻招聘、僱用、晉升僱員及給予薪酬。薪酬亦參考市場趨勢、僱員經驗及資歷而釐定。上海快易名商提供的其他福利包括但不限於社會保險及住房公積金。上海快易名商亦實施多項員工培訓及發展計劃。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商的員工成本分別為人民幣7.16百萬元、人民幣7.88百萬元、人民幣7.42百萬元及人民幣5.52百萬元，主要包括薪金、工資及其他福利以及定額供款養老金計劃。

14、外匯風險

上海快易名商的功能貨幣為人民幣，其中全部交易都以人民幣計值。上海快易名商目前並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，上海快易名商並無持有重大外幣金融資產及負債，且上海快易名商並無重大外幣風險。

15、銀行借款及其他借款

於二零一八年十二月三十一日止年度，上海快易名商銀行借款及其他借款情況如下：

單位：人民幣元

融資方式	融資方	貸款金額	存續時間		利息率%
			起始日期	終止日期	
擔保抵押	上海農商銀行虹口支行	12,000,000	2018年7月20日	2018年11月8日	4.785%
擔保保證	上海浦發銀行松江支行	3,000,000	2018年12月12日	2019年12月11日	5.09%
擔保保證	浙江泰隆商業銀行 閘北支行	2,200,000	2018年10月24日	2019年10月18日	10.34%
信用借款	上海浦發銀行普陀支行	1,960,000	2018年8月24日	2019年8月23日	7.125%
商業保理	杉杉富銀商業保理有限公司	5,000,000	2018年12月25日	2019年12月24日	13.00%
合計		<u>24,160,000</u>			

於二零一九年十二月三十一日止年度，上海快易名商銀行借款及其他借款情況如下：

單位：人民幣元

貸款方式	貸款提供方	貸款規模	存續期間		利息率%
			起始日期	終止日期	
擔保	浙江泰隆商業銀行 上海市閘北支行	2,200,000.00	2019年10月21日	2020年10月15日	9.852%
擔保	中國銀行上海市 閔行支行	15,000,000.00	2019年1月30日	2019年10月25日	6.20%
委託貸款	上海銀行浦東分行	40,000,000.00	2019年8月15日	2021年8月15日	8.50%
擔保、質押	東莞市展生實業 投資有限公司	5,000,000.00	2019年4月25日	2019年8月22日	0%
擔保、質押	杉杉富銀商業保理 有限公司	10,000,000.00	2019年10月25日	2021年10月30日	13.00%
擔保、質押	杉杉富銀商業保理 有限公司	15,000,000.00	2019年11月20日	2021年9月30日	13.00%
擔保、質押	重慶長江金融保理 有限公司	2,000,000.00	2019年8月20日	2020年1月23日	12.00%
擔保	仲利國際租賃 有限公司	4,000,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	6.25%
		<u>93,200,000.00</u>			

於二零二零年十二月三十一日止年度，上海快易名商銀行借款及其他借款情況如下：

單位：人民幣元

貸款方式	貸款提供方	貸款規模	存續期間		利息率%
			起始日期	終止日期	
信用貸款	上海銀行靜安支行	5,000,000.00	2020年1月22日	2021年1月22日	5.22%
信用貸款	上海銀行靜安支行	5,000,000.00	2020年12月17日	2021年12月17日	4.85%
信用貸款	泰隆銀行閘北支行	2,200,000.00	2020年10月13日	2021年10月13日	9.18%
信用貸款	上海閔行創業接力 小額貸款股份 有限公司	2,000,000.00	2020年12月17日	2021年3月16日	14.40%
信用貸款	上海寶山楊子村鎮 銀行	3,000,000.00	2020年5月20日	2021年5月20日	5.50%
信用貸款	寧波銀行上海分行	2,000,000.00	2020年8月26日	2021年8月18日	5.00%
信用貸款	仲利國際租賃有限 公司	1,500,000.00	2020年6月15日	2023年6月15日	6.13%
信用貸款	農商銀行保德路支行	5,000,000.00	2020年10月9日	2023年10月8日	4.65%
信用貸款	浦發銀行普陀支行	10,000,000.00	2020年7月23日	2022年7月22日	9.00%
信用貸款	浦發銀行普陀支行	10,000,000.00	2020年9月7日	2022年9月6日	9.00%
		45,700,000.00			

於二零二一年六月三十日止六個月，上海快易名商銀行借款及其他借款情況如下：

貸款方式	貸款提供方	貸款提供方		存續期間		利息率
		類型	貸款規模	起始日期	終止日期	
信用貸款	上海銀行靜安支行	銀行	5,000,000.00	2021年3月3日	2022年3月3日	4.85%
信用貸款	上海銀行靜安支行	銀行	5,000,000.00	2020年12月17日	2021年12月17日	4.85%
信用貸款	泰隆銀行閘北支行	銀行	2,200,000.00	2020年10月13日	2021年10月13日	9.18%
信用貸款	上海閔行創業接小額 貸款股份有限公司	非銀行金融 機構	2,000,000.00	2021年6月1日	2021年8月29日	9%
信用貸款	上海寶山楊子村鎮銀行	銀行	3,000,000.00	2021年5月14日	2022年5月14日	5.50%
信用貸款	寧波銀行上海分行	銀行	2,000,000.00	2020年8月26日	2021年8月18日	5.00%
信用貸款	仲利國際租賃有限公司	非銀行金融 機構	1,500,000.00	2020年6月15日	2023年6月15日	6.13%
信用貸款	農商銀行靜安支行	銀行	5,000,000.00	2020年10月9日	2023年10月8日	4.65%
信用貸款	浦發銀行普陀支行	銀行	10,000,000.00	2020年7月23日	2022年7月22日	9.00%
信用貸款	浦發銀行普陀支行	銀行	10,000,000.00	2020年9月7日	2022年9月6日	9.00%
信用貸款	農商銀行靜安支行	銀行	10,000,000.00	2021年6月29日	2026年6月28日	5.65%
信用貸款	農商銀行靜安支行	銀行	5,000,000.00	2021年1月4日	2022年1月3日	4.00%
信用貸款	農商銀行靜安支行	銀行	5,000,000.00	2021年3月26日	2022年3月25日	3.65%
			<u>65,700,000.00</u>			

16、主要控股、參股公司分析

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

截至2017年12月31日止，上海快易名商共有4家控股子公司，2018年度，上海快易名商新增7家控股子公司，無處置子公司情形，截至2018年12月31日止，上海快易名商共有11家控股子公司，0家參股子公司，其中控股子公司淨利潤影響佔到合併淨利潤10%以上的有上海達潤工匠投資管理有限公司、上海快長創客空間管理有限公司、上海快銘企業管理有限公司、上海快頤企業管理有限公司。上海快易名商控股子公司具體情況如下：

- (1) 上海達潤工匠投資管理有限公司，成立日期：2009年12月2日；註冊地址：上海市靜安區武定路555號306室，法人代表：施豔，註冊資本：100.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：投資管理，企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，物業管理，預包裝食品(不含熟食滷味、冷凍冷藏)的零售。

截至2018年12月31日，總資產為105.47萬元，淨資產為0.82萬元，2018年度，營業收入128.82萬元，營業利潤-11.44萬元，淨利潤-11.40萬元，營業收入來源為項目公司支付的物業服務費，保留原因將為業務延伸預期做戰略準備。

- (2) 上海瑋沃投資管理有限公司，成立日期：2009年9月28日；註冊地址：上海市黃浦區順昌路622號B01室，法人代表：王輔晗，註冊資本：60.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：投資管理(除股權投資和股權投資管理)，企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，展覽展示服務。

截至2018年12月31日，總資產為4.56萬元，淨資產為4.05萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-0.07萬元，淨利潤1.93萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (3) 上海快長創客空間管理有限公司，成立日期：2015年12月23日；註冊地址：上海市黃浦區寧波路276號101室；註冊資本為人民幣200.00萬元，其中本公司出資人民幣102.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海長江資產經營有限公司認繳出資人民幣98.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快長創客空間管理有限公司負責寧波路276號項目的運營管理。

截至2018年12月31日，總資產為630.54萬元，淨資產為313.05萬元，2018年度，公司營業收入638.56萬元，營業利潤105.85萬元，淨利潤79.13萬元；該控股合資公司處於正常經營過程中，經營位於黃浦區寧波路276號項目的運營管理，出租率保持在98%。

- (4) 上海快銘企業管理有限公司，成立日期：2018年4月17日；註冊地址：上海市靜安區安遠路1號101室；註冊資本為人民幣300.00萬元，其中本公司出資人民幣153.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海達安嘉銘投資管理有限公司認繳出資人民幣147.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快銘企業管理有限公司負責安遠路1號項目的運營管理。

截至2018年12月31日，總資產為917.30萬元，淨資產為226.64萬元，2018年度，公司營業收入59.22萬元，營業利潤-73.36萬元，淨利潤-73.36萬元；該項目處於前期分層裝修改造，局部招商經營過程中，項目共分4層，於2018年5月開始進行4層和1層部分以及大樓整體外立面的改造工程，並於2018年9月基本完工開始進入4層的

招商階段，截止報告期期末，4層招商工作順利開展中，出租率完成近80%；截止本報告發出前，1-3層改造工程已經開展，並預租了1層和3層的部分的面積，達到整體出租率的42.03%。

- (5) 上海快卓公寓管理有限公司，成立日期：2018年11月28日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號209室；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；上海快卓企業管理有限公司負責匯站街83號項目的運營管理。

截至2018年12月31日，總資產為220.62萬元，淨資產為50.00萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤0萬元，淨利潤0萬元；該項目處於前期裝修改造，於2018年12月交房開始前期測繪及排管改造工作。

- (6) 北京快易天地企業管理有限公司，成立日期：2018年4月19日；註冊地址：北京市海澱區暢茜園馥霞裡17號樓1層101-7號；註冊資本為人民幣5000.00萬元，其中本公司出資人民幣2550.00萬元，佔註冊資本的51.00%，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司認繳出資人民幣2450.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。

截至2018年12月31日，總資產為4,998.83萬元，淨資產為4,998.83萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-1.17萬元，淨利潤-1.17萬元；目前該控股合資公司全資控股上海快頡企業管理有限公司，並由上海快頡企業管理有限公司負責上海蘇虹路333號虹橋萬通項目的運營管理。

- (7) 上海快韻企業管理有限公司，成立日期：2017年11月1日；註冊地址：上海市閔行區蘇虹路333號218室；註冊資本為人民幣2,000.00萬元，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司全資控股。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快韻企業管理有限公司負責蘇虹路333號虹橋萬通項目的運營管理。

截至2018年12月31日，總資產為6,060.65萬元，淨資產為52.23萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-47.77萬元，淨利潤-47.77萬元；該項目處於前期裝修改造過程中。

- (8) 上海快也企業管理有限公司，成立日期：2018年5月15日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3038室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。

截至2018年12月31日，總資產為74.96萬元，淨資產為0萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤0萬元，淨利潤0萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (9) 上海嵐孜網絡科技有限公司，成立日期：2017年3月15日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號208室；註冊資本為人民幣500.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：從事網絡技術、信息技術領域內的技術開發，技術轉讓，技術諮詢，物業管理等。

截至2018年12月31日，總資產為0萬元，淨資產為-0.11萬元，2018年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-0.11萬元，淨利潤-0.11萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (10) 上海快沁企業管理有限公司，成立日期：2018年5月25日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3085室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (11) 上海快徵裝飾設計有限公司，成立日期：2018年6月22日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3086室；註冊資本為人民幣500.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣255.00萬元，佔註冊資本的51.00%，李思琪認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：室內外裝飾設計，城市規劃設計，建築裝飾裝修建設工程設計施工一體化。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

截至2018年12月31日止，上海快易名商共有11家控股子公司，2019年度，上海快易名商新增1家控股子公司，無處置子公司情形，截至2019年12月31日止，上海快易名商共有12家控股子公司，0家參股子公司，其中控股子公司淨利潤影響佔到合併淨利潤10%以上的有上海快長創客空間管理有限公司、上海快銘企業管理有限公司、上海快韻企業管理有限公司、上海快卓公寓管理有限公司、北京快易天地企業管理有限公司、上海快沁企業管理有限公司。上海快易名商控股子公司具體情況如下：

- (1) 上海達潤工匠企業管理有限公司，成立日期：2009年12月2日；註冊地址：上海市靜安區武定路555號306室，法人代表：施豔，註冊資本：100.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：投資管理，企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，物業管理，預包裝食品(不含熟食滷味、冷凍冷藏)的零售。

截至2019年12月31日，總資產為231.36萬元，淨資產為-0.89萬元，2019年度，營業收入122.46萬元，營業利潤-1.78萬元，淨利潤-1.70萬元，營業收入來源為項目公司支付的物業服務費，保留原因將為業務延伸預期做戰略準備。

- (2) 上海瑋沃投資管理有限公司，成立日期：2009年9月28日；註冊地址：上海市黃浦區順昌路622號B01室，法人代表：王輔晗，註冊資本：60.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：投資管理(除股權投資和股權投資管理)，企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，展覽展示服務。

截至2019年12月31日，總資產為4.47萬元，淨資產為3.96萬元，2019年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-0.09萬元，淨利潤-0.09萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (3) 上海快長創客空間管理有限公司，成立日期：2015年12月23日；註冊地址：上海市黃浦區寧波路276號101室；註冊資本為人民幣200.00萬元，其中本公司出資人民幣102.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海長江資產經營有限公司出資人民幣98.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快長創客空間管理有限公司負責寧波路276號項目的運營管理。

截至2019年12月31日，總資產為629.90萬元，淨資產為366.29萬元，2019年度，公司營業收入578.99萬元，營業利潤58.93萬元，淨利潤53.24萬元；該控股合資公司處於正常經營過程中，經營位於黃浦區寧波路276號項目的運營管理，出租率保持在90%以上。

- (4) 上海快銘企業管理有限公司，成立日期：2018年4月17日；註冊地址：上海市靜安區安遠路1號101室；註冊資本為人民幣300.00萬元，其中本公司出資人民幣153.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海達安嘉銘投資管理有限公司出資人民幣147.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快銘企業管理有限公司負責安遠路1號項目的運營管理。

截至2019年12月31日，總資產為2,171.02萬元，淨資產為313.27萬元，2019年度，公司營業收入620.79萬元，營業利潤133.28萬元，淨利潤86.63萬元；該控股合資公司處於招商經營過程中，經營位於安遠路1號項目的運營管理；該項目本期處於招商階段，項目共分4層，於2018年5月開始進行4層和1層部分以及大樓整體外立面的改造工程，於2019年1月開始進行1-3層改造工程，截止本期末，達到整體出租率的88.05%。

- (5) 上海快卓公寓管理有限公司，成立日期：2018年11月28日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號209室；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；上海快卓企業管理有限公司負責匯站街83號項目的運營管理。

截至2019年12月31日，總資產為2,374.21萬元，淨資產為9.59萬元，2019年度，公司營業收入17.55萬元，營業利潤-40.61萬元，淨利潤-40.41萬元；該項目於2019年10月進入招商階段，截止本期末出租率為30.88%。

- (6) 北京快易天地企業管理有限公司，成立日期：2018年4月19日；註冊地址：北京市海澱區暢茜園馥霞裡17號樓1層101-7號；註冊資本為人民幣10,000.00萬元，其中本公司出資人民幣3,570.00萬元，佔註冊資本的51.00%，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司出資人民幣3,430.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。

截至2019年12月31日，總資產為7,046.91萬元，淨資產為6,981.91萬元，2019年度，公司營業收入59.65萬元，營業利潤-16.92萬元，淨利潤-16.92萬元；目前該控股合資公司負責經營位於北京市金寶街項目的運營管理，並全資控股上海快頤企業管理有限公司，並由上海快頤企業管理有限公司負責上海蘇虹路333號虹橋萬通項目的運營管理。

- (7) 上海快頡企業管理有限公司，成立日期：2017年11月1日；註冊地址：上海市閔行區蘇虹路333號218室；註冊資本為人民幣2000.00萬元，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司全資控股。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快頡企業管理有限公司負責蘇虹路333號虹橋萬通項目的運營管理。

截至2019年12月31日，總資產為11,676.04萬元，淨資產為50.05萬元，2019年度，公司營業收入1,967.14萬元，營業利潤118.90萬元，淨利潤97.82萬元；該項目本期內處於招商階段，至本期末出租率已達94.17%。

- (8) 上海快也企業管理有限公司，成立日期：2018年5月15日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3083室；註冊資本為人民幣1000.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。

截至2019年12月31日，總資產為2.00萬元，淨資產為0萬元，2019年度，公司營業收入0萬元，營業利潤0萬元，淨利潤0萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (9) 上海嵐孜網絡科技有限公司，成立日期：2017年3月15日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號208室；註冊資本為人民幣500.00萬元，上海快易名商企業發展股份有限公司持股100.00%；經營範圍：從事網絡技術、信息技術領域內的技術開發，技術轉讓，技術諮詢，物業管理等。

截至2019年12月31日，總資產為3.83萬元，淨資產為-0.22萬元，2019年度，公司營業收入0萬元，營業利潤-0.12萬元，淨利潤-0.12萬元；目前情況處於未開拓業務狀態，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (10) 上海快沁企業管理有限公司，成立日期：2018年5月25日；註冊地址：上海市靜安區安遠路1號4樓409室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中：本公司認繳出資人民幣200.00萬元，佔註冊資本的20.00%，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司認繳出資800.00萬元，佔註冊資本的80%。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快沁企業管理有限公司負責西藏北路525號貝爾項目的運營管理。

截至2019年12月31日，總資產為3,500.72萬元，淨資產為-36.08萬元，2019年度，公司營業收入6.46萬元，營業利潤-27.15萬元，淨利潤-36.08萬元；該項目本期內處於項目改建階段。

- (11) 上海快徵裝飾設計有限公司，成立日期：2018年6月22日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3086室；註冊資本為人民幣500.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣255.00萬元，佔註冊資本的51.00%，李思琪認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：室內外裝飾設計，城市規劃設計，建築裝飾裝修建設工程設計施工一體化。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (12) 上海銘苑企業發展有限公司，成立日期：2019年11月6日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，上海達安嘉銘投資管理有限公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司認繳出資510.00萬元，佔註冊資本的51.00%。經營範圍：企業管理、商務信息諮詢、企業管理諮詢等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

截至2019年12月31日止，上海快易名商共有12家控股子公司，2020年度，上海快易名商新增4家控股子公司，新增1家參股子公司，無處置子公司情形，截至2020年12月31日止，上海快易名商共有16家控股子公司，1家參股子公司，其中控股子公司淨利潤影響佔到合併淨利潤10%以上的有上海快長創客空間管理有限公司、上海快銘企業管理有限公司、上海快韻企業管理有限公司、上海快卓公寓管理有限公司、北京快易天地企業管理有限公司、上海快沁企業管理有限公司。上海快易名商控股及參股子公司具體情況如下：

- (1) 上海達潤工匠企業管理有限公司，成立日期：2009年12月2日；註冊地址：上海市靜安區武定路555號306室，法人代表：施豔，註冊資本：4,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，物業管理，食品銷售，餐飲管理。

- (2) 上海瑋沃企業管理有限公司，成立日期：2009年9月28日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2號樓123室，法人代表：王輔晗，註冊資本：60.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理，辦公設備租賃，物業管理，會展會務服務，展覽展示服務。
- (3) 上海快長創客空間管理有限公司，成立日期：2015年12月23日；註冊地址：上海市黃浦區寧波路276號101室；註冊資本為人民幣200.00萬元，其中本公司出資人民幣102.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海長江資產經營有限公司出資人民幣98.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快長創客空間管理有限公司負責寧波路276號項目的運營管理。
- (4) 上海快銘企業管理有限公司，成立日期：2018年4月17日；註冊地址：上海市靜安區安遠路1號101室；註冊資本為人民幣300.00萬元，其中本公司出資人民幣153.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海達安嘉銘投資管理有限公司出資人民幣147.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快銘企業管理有限公司負責安遠路1號項目的運營管理。
- (5) 上海快卓公寓管理有限公司，成立日期：2018年11月28日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號209室；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；上海快卓企業管理有限公司負責匯站街83號項目的運營管理。

- (6) 北京快易天地企業管理有限公司，成立日期：2018年4月19日；註冊地址：北京市海澱區暢茜園馥霞裡17號樓1層101-7號；註冊資本為人民幣7,500.00萬元，其中本公司出資人民幣3,825.00萬元，佔註冊資本的51.00%，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司出資人民幣3,675.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。
- (7) 上海快韻企業管理有限公司，成立日期：2017年11月1日；註冊地址：上海市閔行區蘇虹路333號218室；註冊資本為人民幣2,000.00萬元，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司全資控股。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快韻企業管理有限公司負責蘇虹路333號虹橋萬通項目的運營管理。
- (8) 上海快也企業管理有限公司，成立日期：2018年5月15日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢109室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。
- (9) 上海嵐孜網絡科技有限公司，成立日期：2017年3月15日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號208室；註冊資本為人民幣500.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：從事網絡技術、信息技術領域內的技術開發，技術轉讓，技術諮詢，物業管理等。

- (10) 上海快沁企業管理有限公司，成立日期：2018年5月25日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢110室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快沁企業管理有限公司負責西藏北路525號貝爾項目的運營管理。
- (11) 上海快徵裝飾設計有限公司，成立日期：2018年6月22日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3086室；註冊資本為人民幣500.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣255.00萬元，佔註冊資本的51.00%，李思琪認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：室內外裝飾設計，城市規劃設計，建築裝飾裝修建設工程設計施工一體化。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (12) 上海銘苑企業發展有限公司，成立日期：2019年11月6日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，上海達安嘉銘投資管理有限公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司認繳出資510.00萬元，佔註冊資本的51.00%。經營範圍：企業管理、商務信息諮詢、企業管理諮詢等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (13) 上海快喆企業管理有限公司，成立日期：2020年8月18日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號(上海城橋經濟開發區)；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、會務服務、技術服務等。上海快喆企業管理有限公司負責峨山路101號峨山路項目的運營管理。
- (14) 上海快菱企業管理有限公司，成立日期：2020年8月18日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號(上海城橋經濟開發區)；註冊資本為人民幣2,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、商務信息諮詢、網絡科技領域內的技術開發等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (15) 上海快豐辦公科技有限公司，成立日期：2020年8月25日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢125室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：物業管理、技術服務、信息諮詢服務、辦公設備租賃服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (16) 上海快惠商業管理有限公司，成立日期：2020年10月22日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2號樓101室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、信息諮詢服務、物業管理等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (17) 上海新銀洲投資管理有限公司，成立日期：2008年7月11日；註冊地址：上海市閔行區程家橋路258號第10幢第1層103B室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣460.00萬元，佔註冊資本的46.00%，錢子妍認繳出資人民幣250.00萬元，佔註冊資本的25.00%，錢建鋼認繳出資人民幣190.00萬元，佔註冊資本的19.00%，高長輝認繳出資人民幣100.00萬元，佔註冊資本的10.00%。經營範圍：企業管理、商務信息諮詢、會務諮詢等。

截至二零二一年六月三十日止六個月：

截至2020年12月31日止，上海快易名商共有16家控股子公司，1家參股子公司，截至2021年6月30日止六個月，公司新增7家控股子公司，處置1家子公司，截至2021年6月30日，上海快易名商共有22家控股子公司，1家參股子公司。上海快易名商控股及參股子公司具體情況如下：

- (1) 上海達潤工匠企業管理有限公司，成立日期：2009年12月2日；註冊地址：上海市靜安區武定路555號306室，法人代表：施豔，註冊資本：4,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理，辦公設備租賃，會展會務服務，物業管理，食品銷售，餐飲管理。
- (2) 上海瑋沃企業管理有限公司，成立日期：2009年9月28日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2號樓123室，法人代表：王輔晗，註冊資本：60.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理，辦公設備租賃，物業管理，會展會務服務，展覽展示服務。

- (3) 上海快長創客空間管理有限公司，成立日期：2015年12月23日；註冊地址：上海市黃浦區寧波路276號101室；註冊資本為人民幣200.00萬元，其中本公司出資人民幣102.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海長江資產經營有限公司出資人民幣98.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快長創客空間管理有限公司負責寧波路276號專案的運營管理。
- (4) 上海快銘企業管理有限公司，成立日期：2018年4月17日；註冊地址：上海市靜安區安遠路1號101室；註冊資本為人民幣300.00萬元，其中本公司出資人民幣153.00萬元，佔註冊資本的51.00%，上海達安嘉銘投資管理有限公司出資人民幣147.00萬元，佔註冊資本的49.00%。上海快銘企業管理有限公司負責安遠路1號專案的運營管理。
- (5) 北京快易天地企業管理有限公司，成立日期：2018年4月19日；註冊地址：北京市海澱區暢茜園馥霞裡17號樓1層101-7號；註冊資本為人民幣7,500.00萬元，其中本公司出資人民幣3,825.00萬元，佔註冊資本的51.00%，北京大苑天地房地產經紀有限責任公司出資人民幣3,675.00萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。
- (6) 上海快韻企業管理有限公司，成立日期：2017年11月1日；註冊地址：上海市閔行區蘇虹路333號218室；註冊資本為人民幣2000.00萬元，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司全資控股。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快韻企業管理有限公司負責蘇虹路333號虹橋萬通專案的運營管理。

- (7) 上海快也企業管理有限公司，成立日期：2018年5月15日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢109室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。
- (8) 上海嵐孜網路科技有限公司，成立日期：2017年3月15日；註冊地址：上海市徐匯區零陵路599號208室；註冊資本為人民幣500.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%；經營範圍：從事網路技術、資訊技術領域內的技術開發，技術轉讓，技術諮詢，物業管理等。
- (9) 上海快沁企業管理有限公司，成立日期：2018年5月25日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢110室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、物業管理、辦公設備租賃等。上海快沁企業管理有限公司負責西藏北路525號貝爾專案的運營管理。
- (10) 上海快徵裝飾設計有限公司，成立日期：2018年6月22日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路925號B區4幢J3086室；註冊資本為人民幣500.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣255.00萬元，佔註冊資本的51.00%，李思琪認繳出資人民幣245.000萬元，佔註冊資本的49.00%。經營範圍：室內外裝飾設計，城市規劃設計，建築裝飾裝修建設工程設計施工一體化。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (11) 上海銘苑企業發展有限公司，成立日期：2019年11月6日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中本公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，上海達安嘉銘投資管理有限公司認繳出資人民幣245.00萬元，佔註冊資本的24.50%，由控股合資公司北京快易天地企業管理有限公司認繳出資510.00萬元，佔註冊資本的51.00%。經營範圍：企業管理、商務資訊諮詢、企業管理諮詢等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (12) 上海快喆企業管理有限公司，成立日期：2020年8月18日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號(上海城橋經濟開發區)；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、會務服務、技術服務等。上海快喆企業管理有限公司負責峨山路101號峨山路專案的運營管理。
- (13) 上海快菱企業管理有限公司，成立日期：2020年8月18日；註冊地址：上海市崇明區城橋鎮喬松路492號(上海城橋經濟開發區)；註冊資本為人民幣2,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、商務資訊諮詢、網路科技領域內的技術開發等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (14) 上海快豐辦公科技有限公司，成立日期：2020年8月25日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2幢125室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：物業管理、技術服務、資訊諮詢服務、辦公設備租賃服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (15) 上海快惠商業管理有限公司，成立日期：2020年10月22日；註冊地址：上海市靜安區西藏北路525號2號樓101室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍：企業管理、資訊諮詢服務、物業管理等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (16) 上海快蓬企業管理有限公司，成立日期：2021年5月28日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (17) 上海快珩企業管理有限公司，成立日期：2021年6月1日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (18) 上海快笠企業管理有限公司，成立日期：2021年6月2日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣50.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、企業管理諮詢、物業管理等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (19) 上海快環企業管理有限公司，成立日期：2021年6月8日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣2000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、物業管理、資訊系統集成服務、辦公服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (20) 上海快喻企業管理有限公司，成立日期：2021年6月8日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣100.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、物業管理、資訊系統集成服務、辦公服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (21) 上海快睿企業管理有限公司，成立日期：2021年6月16日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣1000.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、物業管理、資訊系統集成服務、辦公服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。

- (22) 上海快芯企業管理有限公司，成立日期：2021年6月18日；註冊地址：上海市嘉定工業區葉城路912號J；註冊資本為人民幣100.00萬元，上海快易名商雲科技股份有限公司持股100.00%。經營範圍包含：企業管理、物業管理、資訊系統集成服務、辦公服務等。目前尚未有實際經營業務，保留原因將為上海快易名商業務延伸預期做戰略準備。
- (23) 上海新銀洲投資管理有限公司，成立日期：2008年7月11日；註冊地址：上海市閔行區程家橋路258號第10幢第1層103B室；註冊資本為人民幣1,000.00萬元，其中上海快易名商認繳出資人民幣460.00萬元，佔註冊資本的46.00%，錢子妍認繳出資人民幣250.00萬元，佔註冊資本的25.00%，錢建鋼認繳出資人民幣190.00萬元，佔註冊資本的19.00%，高長輝認繳出資人民幣100.00萬元，佔註冊資本的10.00%。經營範圍：企業管理、商務資訊諮詢、會務諮詢等。

處置子公司及參股公司的情況

公司名稱	報告期內處置子公司及參股公司方式	對整體生產經營和業績的影響
上海快卓公寓管理有限公司	2020年上海快易名商持有上海快卓公寓管理有限公司100%股權，在合併報表範圍內。 2021年3月上海快易名商將持有的快卓100%股權轉讓予陳利，轉讓後上海快易名商不再持有快卓公司股權。	由於上海快易名商不再持有快卓股權，快卓不再納入上海快易名商合併報表範圍內；期末，該轉讓對合併報表產生的影響確認為投資收益。

17、未來發展

交易完成後，上海快易名商將繼續從事服務式辦公室租賃和提供配套增值服務，進一步拓展業務範圍，將業務拓展至北京、深圳、杭州、成都等一二線城市。在運營方面，將建立上海快易名商產品標準化體系，包括設計、工程、招商、運營等方面；進一步完善產品智慧化、資訊化，並打造有上海快易名商特色的智慧樓宇。

本未經審核備考財務資料乃為向本公司股東提供有關收購上海快易名商之14.35%股權可能如何影響本集團於二零二一年六月三十日之財務狀況(倘第二次認購事項已於二零二一年六月三十日完成)的資料而編製。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，並僅為說明用途提供。因此，未經審核備考財務資料不擬說明富銀融資租賃(深圳)股份有限公司在倘第二次認購事項已於二零二一年六月三十日完成應可達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測富銀融資租賃(深圳)股份有限公司之未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途編製，且因性質使然，其未必能真實反映於第二次認購事項完成後經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃經作出(i)第二次認購事項直接應佔；及(ii)事實上可支持的若干備考調整後，根據本集團於二零二一年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中報)而編製，進一步詳情載於隨附附註。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整		經擴大集團之
	於二零二一年 六月三十日 人民幣元 附註(1)	人民幣元 附註(2)	人民幣元 附註(3)	未經審核備考 人民幣元
非流動資產				
物業、廠房及設備	720,761			720,761
無形資產	2,262,812			2,262,812
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產	5,000,000			5,000,000
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面 收益」)的金融資產	-	15,534,858	(15,534,858)	-
使用權資產	1,457,100			1,457,100
於聯營公司的投資	-	-	49,999,997	49,999,997
遞延稅項資產	13,032,600			13,032,600
應收賬款	119,744,654			119,744,654
非流動資產總值	<u>142,217,927</u>			<u>192,217,924</u>
流動資產				
應收賬款	325,364,176			325,364,176
應收票據	-			-
預付款項、按金及其他應收款項	20,401,393			20,401,393
受限制銀行存款	-			-
現金及現金等價物	109,192,843	(15,534,858)	(34,465,139)	59,192,846
流動資產總額	<u>454,958,412</u>			<u>404,958,415</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	46,384,237			46,384,237
計息銀行及其他借款	21,054,297			21,054,297
預收款項	481,997			481,997
租賃負債	963,586			963,586
應付稅項	7,602,911			7,602,911
流動負債總值	<u>76,487,028</u>			<u>76,487,028</u>
流動資產淨值	<u>378,471,384</u>			<u>328,471,387</u>
資產總值減流動負債	<u>520,689,311</u>			<u>520,689,311</u>

	本集團	備考調整		經擴大集團之
	於二零二一年 六月三十日 人民幣元 附註(1)	人民幣元 附註(2)	人民幣元 附註(3)	未經審核備考 人民幣元
非流動負債				
計息銀行借款及其他借款	954,507			954,507
預收款項	1,089,427			1,089,427
來自融資租賃客戶及供應商的 按金	48,511,991			48,511,991
租賃負債	522,174			522,174
非流動資產總值	<u>51,078,099</u>			<u>51,078,099</u>
資產淨值	<u>469,611,212</u>			<u>469,611,212</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	359,340,000			359,340,000
儲備	110,271,212			110,271,212
權益總額	<u>469,611,212</u>			<u>469,611,212</u>

附註：

- (1) 本集團於二零二一年六月三十日之綜合財務狀況表乃摘錄自本集團已刊發截至二零二一年六月三十日止六個月之中報。
 - (2) 由於第一次認購事項已於二零二一年七月完成，該等調整指財務影響。根據香港財務報告準則第9號金融工具，上海快易名商的7.55%股權將於本集團綜合財務報表入賬列為按公平值計入其他全面收益。
- 就未經審核備考財務資料而言，董事經參考獨立估值評估該投資於二零二一年六月三十日的成本與公平值相若。
- (3) 根據第二次股權轉讓協議，本公司將收購上海快易名商之14.35%股權。本集團於二零二一年七月擁有上海快易名商之7.55%股權。於第二次認購事項完成後，本公司將持有上海快易名商之20.81%股權，而本公司藉此具備條件對上海快易名商行使重大影響力。

誠如本通函董事會函件所載，第二次認購事項的代價人民幣34,465,139元將以現金支付。

上海快易名商將根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資，使用權益會計法於本集團的綜合財務報表中入賬。根據香港會計準則第28號，於收購聯營公司的投資時，總代價與本集團應佔上海快易名商可識別資產及負債的公允淨值之間的差額按如下方式入賬：(a)有關聯營公司的商譽乃計入於上海快易名商投資的賬面值；或(b)本集團應佔上海快易名商可識別資產及負債的公允淨值超出總代價的部分，乃於釐定本集團於收購投資期間應佔上海快易名商溢利或虧損時作為收入入賬，如下表所述：

	人民幣元
本集團應佔上海快易名商可識別資產及負債的公允淨值	15,822,655
先前持有權益之公允價值	(15,534,858)
商譽	<u>34,177,342</u>
總代價	<u><u>34,465,139</u></u>

就本未經審核備考財務資料而言，董事假設，本集團應佔上海快易名商可識別資產及負債的公允淨值約為上海快易名商20.81%股權的賬面值，即人民幣15,822,655元，乃基於上海快易名商於二零二一年六月三十日的淨資產釐定。由於上海快易名商於收購日期的可識別淨資產的公允價值可能與用於編製未經審核備考財務資料用途的公允價值存在重大差異，因此於完成日期確認的商譽可能與上文呈列的金額有所不同。

一旦有跡象顯示投資可能出現減值，於上海快易名商的投資成本須根據香港會計準則第36號資產減值通過比較可收回金額與賬面值進行減值測試。

董事認為，由於上海快易名商的資產及負債按完成日期的公平值列報，因此並無減值跡象表明對上海快易名商的投資或會出現減值。

- (4) 第二次認購事項的交易成本並不重大，於編製未經審核備考財務資料時並不考慮。
- (5) 除附註2外，概無作出調整以調整本集團及上海快易名商於二零二一年六月三十日後之任何交易結果或訂立的其他交易。

以下為本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致富銀融資租賃(深圳)股份有限公司之董事

吾等已完成核證工作，以就致富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)、上海快易名商雲科技股份有限公司(統稱「目標」)(貴集團及目標以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料之編製作出報告，該未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，並僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括經擴大集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(如貴公司於二零二一年十二月二十二日刊發內容有關收購目標14.35%股權之第二次認購事項(「第二次認購事項」)之通函(「通函」)第558至561頁所載)。貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載述於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明第二次認購事項對貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況之影響，猶如第二次認購事項已於二零二一年六月三十日發生。在此過程中，有關貴集團之財務狀況資料乃由貴公司董事摘錄自貴集團截至二零二一年六月三十日止年度之財務報表，而有關財務報表載有審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號「事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他核證及相關服務委聘的質素控制」，並相應設有全面的質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據GEM上市規則第7.31(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入供股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執执行程序，以合理確定董事是否根據GEM上市規則第7.31段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中，亦未就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明第二次認購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如第二次認購事項於供說明用途所選定之較早日期已進行。因此，吾等不會就第二次認購事項之實際結果會如呈列所述作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理準則以呈列直接歸因於第二次認購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之第二次認購事項，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據GEM上市規則第7.31(1)段披露之有關調整乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

謹啟

香港

二零二一年十二月二十二日

1. 責任聲明

本通函載有GEM上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函中任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權中擁有任何權益或淡倉，而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例之相關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入該條例所述的本公司登記冊；或(c)須根據GEM上市規則第5.46至5.67條通知本公司及聯交所。

(b) 本公司主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名/名稱	股份類別	權益性質	於相關類別股份 持有的股份		於本公司股本總額 持有的股份	
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
北京市大苑天地房地產開發有限公司(「大苑天地」) ⁽²⁾	內資股	實益擁有人	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
趙得驊先生 ⁽²⁾	內資股	受控法團的權益	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
貢亮先生 ⁽²⁾	內資股	受控法團的權益	80,000,000 (L)	66.67%	80,000,000 (L)	22.26%
深圳眾聯金控投資發展有限公司(「深圳眾聯」) ⁽³⁾	非上市外資股	實益擁有人	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	實益擁有人	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%
鄭斌先生 ⁽³⁾	非上市外資股	受控法團的權益	70,445,200 (L)	47.12%	70,445,200 (L)	19.60%
	內資股	受控法團的權益	5,000,000 (L)	4.17%	5,000,000 (L)	1.39%

股東姓名／名稱	股份類別	權益性質	於相關類別股份持有的股份		於本公司股本總額持有的股份	
			數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)
北京優科玉科技發展有限公司(「優科玉」) ⁽⁴⁾	非上市外資股	實益擁有人	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
北京鑫茂立成商貿有限公司(「鑫茂立成」) ⁽⁴⁾	非上市外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
郭立冬先生 ⁽⁴⁾	非上市外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
晏文革先生 ⁽⁴⁾	非上市外資股	受控法團的權益	46,714,200 (L)	31.25%	46,714,200 (L)	13.00%
北京恆盛融誠商貿有限公司(「北京恆盛」) ⁽⁵⁾	非上市外資股	實益擁有人	32,340,600 (L)	21.63%	32,340,600 (L)	9.00%
武悅女士 ⁽⁵⁾	非上市外資股	受控法團的權益	32,340,600 (L)	21.63%	32,340,600 (L)	9.00%
KKC Capital SPC – KKC Capital High Growth Fund Segregated Portfolio	H股	實益擁有人	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
KKC Capital Limited	H股	投資經理	9,408,000 (L)	10.47%	9,408,000 (L)	2.62%
Tiger Capital Fund SPC – Tiger Global SP	H股	實益擁有人	9,318,000 (L)	10.37%	9,318,000 (L)	2.59%
A Plus Capital Management Limited	H股	投資經理	9,318,000 (L)	10.37%	9,318,000 (L)	2.59%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份及相關股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司總共發行了359,340,000股股份，包括120,000,000股內資股、89,840,000股H股及149,500,000股非上市外資股。
- (2) 大苑天地由趙得驊先生與貢亮先生分別擁有55%及45%。貢亮先生為執行董事貢曉婷女士的父親。根據證券及期貨條例，趙得驊先生與貢亮先生被視為於大苑天地持有的股份中擁有權益。
- (3) 深圳眾聯由鄭斌先生擁有90%。根據證券及期貨條例，鄭斌先生被視為於深圳眾聯持有的股份中擁有權益。
- (4) 優科玉由郭立冬先生與鑫茂立成分別擁有20%及80%。而鑫茂立成由郭立冬先生與晏文革先生分別擁有50%及50%。根據證券及期貨條例，鑫茂立成、郭立冬先生及晏文革先生被視為於優科玉持有的股份中擁有權益。
- (5) 北京恆盛由武悅女士全資擁有。根據證券及期貨條例，武悅女士被視為於北京恆盛持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何其他人士於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，彭期磊先生為大苑天地的副總經理；劉敬女士為大苑天地的副總經理及朱曉東先生為大苑天地的首席財務官。除上文所披露者外，概無董事為一間於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(c) 董事及監事服務合約

於最後實際可行日期，董事及監事概無與本集團任何成員公司訂有或獲提議訂立任何於一年內屆滿或相關僱主可免付補償金(法定補償金除外)予以終止的服務合約。

(d) 董事或監事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事(i)於任何自本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期以來由本集團任何成員公司已收購或出售或承租或計劃收購或出售或承租的資產中，擁有任何直接或間接權益；或(ii)於仍然存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(e) 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

3. 專家及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	香港執業會計師
先機會計師行有限公司	香港執業會計師
天職國際會計師事務所(特殊普通合伙)	中國執業會計師
上會會計師事務所(特殊普通合伙)	中國執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意，同意就本通函所載形式及文義載列其函件及提述其名稱及標誌，且迄今概無撤回其書面同意；
- (b) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (c) 概無於任何自本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期以來由本集團任何成員公司已收購或出售或承租或計劃收購或出售或承租的資產中，擁有任何直接或間接權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，及據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事(即馮志偉先生(主席)、韓亮先生及劉升文先生)組成。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本公司的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見，監督審核程序，制定及檢討本公司的政策，以及執行董事會指派的其他職務及職責。

於最後實際可行日期，本公司審核委員會成員的履歷詳情載列如下：

馮志偉先生

馮先生在會計及公司融資方面有豐富經驗。彼於一九九二年八月至一九九九年九月在德勤•關黃陳方會計師行先後擔任會計工作人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審計計劃及控制。從一九九九年十月至二零零七年八月，馮先生在弘陞投資顧問有限公司(一家財務顧問公司)擔任董事，負責就企業融資及投資者關係相關事宜為客戶提供意見。自二零零八年一月至二零一零年八月期間，馮先生於金界控股有限公司(一家於聯交所主板上市的持牌俱樂部(股份代號：3918))擔任副總裁，負責為該公司制定投資者關係程序、政策及策略及與現有及潛在投資者以及分析師聯絡。自二零一一年一月至二零一四年七月期間，馮先生於卓爾發展(開曼)控股有限公司(現稱為卓爾智聯集團有限公司，一家於聯交所主板上市的物業開發商(股份代號：2098))擔任首席財務官兼公司秘書，負責財務及合規事宜。自二零一四年七月至二零一七年四月，馮先生為江山控股有限公司(一家於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及運營商(股份代號：0295))的首席財務官兼公司秘書，負責整體財務運營、公司秘書事宜及投資者關係。自二零一七年五月起，馮先生為北控城市資源集團有限公司(一家從事提供環境衛生服務及危廢棄處置棄物處理等的公司(股份代號：3718))的財務總監。自二零一七年六月至二零二一年十月，馮先生為椰豐集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1695))的獨立非執行董事。自二零二零年十月起，馮先生為合景悠活集團控股有限公司(一家中國綜合物業管理服務提供商(股份代號：3913))的獨立非執行董事。自二零二一年十一月起，馮先生為眾安集團有限公司(一家中國房地產開發商(股份代號：672))的獨立非執行董事。

馮先生於二零零一年十月及二零零五年九月分別成為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會(「香港會計師公會」)的資深會員。馮先生於一九九二年十月在香港理工大學獲得會計學學士學位。

韓亮先生

韓先生在會計方面有豐富經驗。韓先生於二零零八年十月加入畢馬威會計師事務所，負責提供審核服務。彼於二零一四年五月辭任畢馬威會計師事務所審計經理一職。自二零一四年五月至二零一五年二月，彼於金杜律師事務所擔任財務經理，負責財務管理。自二零一五年三月至二零一八年六月，彼在金杜律師事務所兼職工作。在二零一五年二月，韓先生創辦了一家會計公司韓亮會計師事務所，一直負責綜合管理。自二零一五年十一月起，韓先生在中國投融資集團有限公司(一家於聯交所主板上市的投資控股公司(股份代號：1226))擔任獨立非執行董事，彼亦為此公司的審核委員會主席。韓先生於二零一二年十一月獲香港會計師公會認可為執業會計師。韓先生在二零零七年十一月在香港大學取得會計及金融學士學位。

劉升文先生

劉先生在會計方面有豐富經驗。於一九九八年二月至二零一零年六月，彼於多家會計師事務所任職，負責審計及審計風險控制。從二零一零年六月到二零一四年十月，劉先生在天職國際會計師事務所深圳分所擔任副所長，負責審計風險控制。自二零一四年十一月至二零一八年七月，劉先生擔任北京天圓全會計師事務所深圳分所副所長，負責審計風險控制。自二零一八年七月起，劉先生已成為大華會計師事務所深圳分所之成員及自二零二一年三月起成為合夥人。自二零一五年九月至二零二一年二月，劉先生為深圳市鐵漢生態環境股份有限公司(一家主要從事生態環保及生態旅遊的公司，其於深圳證券交易所上市(股份代號：300197))的獨立董事。於二零零零年五月及二零零零年二月，劉先生分別獲中國資產評估協會及中國註冊會計師協會認可為註冊資產評估師及會計師。劉先生於二零一二年六月取得中國雲南大學軟件工程碩士學位。

6. 重大合約

以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立：

- (a) 珠海匯合信業科技產業投資企業(有限合夥)(作為普通合夥人及執行合夥人)、珠海境成私募基金管理有限公司(作為普通合夥人及經理人)、認購人及九名其他訂約方(作為有限合夥人)就(其中包括)成立名為珠海匯合廣境創業投資基金(有限合夥)的基金而訂立之日期為二零二一年六月二十二日之有限合夥協議(「合夥協議」)。根據合夥協議，認購人將向合夥出資人民幣30,000,000元；
- (b) 首次認購協議，據此，認購人將以代價人民幣15,534,858.24元認購3,922,944股上海快易名商股份；及
- (c) 第二次認購協議。

7. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處的地址為中國廣東省深圳市前海深港合作區前灣一路1號A棟201室，及本公司香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (b) 本公司香港H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 吳詠珊女士及謝瑛女士為本公司的聯席公司秘書。吳詠珊女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (d) 李鵬先生(「李先生」)為本公司的合規主任。李先生取得中國北京大學法律學士學位，擁有豐富法律知識。有關李先生之履歷詳情，請參閱本公司於二零二一年三月二十六日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之「年報」第15頁。

(e) 就說明用途而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

8. 展示文件

下列文件之副本由本通函刊發日期計起的十四天內在GEM網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.fyleasing.com)展示：

- (a) 上海快易名商截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報及上海快易名商二零二一年中期報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料出具的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之各項重大合約。

股東特別大會通告

FY FINANCIAL (SHENZHEN) CO., LTD. 富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8452)

股東特別大會通告

茲通告富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年一月二十一日(星期五)上午十時三十分假座中國深圳市福田區新洲十一街128號祥祺大廈1603室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司珠海富銀雲聯投資管理有限公司(「認購人」)與上海快易名商雲科技股份有限公司(「上海快易名商」)就根據第二次認購協議將配發及發行予認購人之8,703,318股上海快易名商的新股份而於二零二一年九月三十日訂立之認購協議(「第二次認購協議」)及其項下擬進行之交易；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出彼等可能全權酌情認為就落實、釐定、修訂、補充或完成與第二次認購協議及其項下擬進行之交易有關的任何事項屬必要、合適或適宜的所有有關行動、契據及事宜並簽署、簽立及交付所有有關文件。」

承董事會命

富銀融資租賃(深圳)股份有限公司

主席

李鵬

香港，二零二一年十二月二十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年一月一日(星期六)至二零二二年一月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記及股東登記，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時三十分送呈至本公司香港H股證券登記處(「H股證券登記處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(就本公司H股股東而言)或本公司於中華人民共和國(「中國」)之總部(地址為中國深圳市福田区新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就本公司內資股及／或非上市外資股持有人而言)，以供登記。

於二零二一年十二月三十一日(星期五)營業時間結束後名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

2. 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
3. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名聯名持有人可親身或委派委任代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位的聯名登記持有人方獲接納，其他登記持有人的投票一律不獲接納。
4. 委任代表的文據必須由委任人或其以書面正式授權的人士親筆簽署，或如委任人為法人，則須加蓋法人印鑑或由其董事或獲書面正式授權的人士親筆簽署。
5. 代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經簽署或由公證人證明該等授權文件的認證副本必須最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前存置於H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(就本公司H股持有人而言)或本公司中國總部(地址為中國深圳市福田区新洲十一街128號祥祺大廈1603室)(就本公司內資股及／或非上市外資股持有人而言)，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
6. 預計股東特別大會(或其任何續會)需時一天。出席股東特別大會(或其任何續會)的股東或其代表的交通及食宿費用自理。
7. 為保障股東的健康與安全及防止冠狀病毒病(COVID-19)疫情的傳播，將於股東特別大會上採取以下措施：
 - 強制體溫檢測；
 - 遵守中國政府最新的防疫政策規定及出示相關健康證明；
 - 強制佩戴外科口罩；及
 - 不會為與會人士供應茶點。

本公司會保留權利拒絕下述人士進入或要求彼離開股東特別大會會場：(i)拒絕遵守上述任何預防措施；(ii)體溫高於攝氏37.4度；及／或(iii)有任何類似流感症狀。

為了股東的健康與安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之委任代表，以於股東特別大會就所提呈決議案投票表決，而毋須親自出席股東特別大會。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為李鵬先生、翁建興先生及貢曉婷女士；本公司非執行董事為彭期磊先生、劉敬女士及仝芳妍女士；及本公司獨立非執行董事為馮志偉先生、韓亮先生及劉升文先生。

本通告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。本公司各董事願就本通告共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通告所載資料在所有重大方面均準確完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通告任何陳述或本通告有所誤導。

本通告將於刊登日期起至少七天在GEM網站www.hkgem.com的「最新公司公告」網頁上登載。本通告亦將於本公司網站www.fyleasing.com登載。