



上海翌钲众创空间经营管理有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

上海翌钲众创空间经营管理有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-30

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA50086 号

上海翌钲众创空间经营管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海翌钲众创空间经营管理有限公司（以下简称“上海翌钲”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海翌钲 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海翌钲，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估上海翌钲的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海翌钲的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海翌钲持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海翌钲不能持续经营。

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

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



中国注册会计师: 庄继宁



中国注册会计师: 吴海燕



中国·上海

二〇二一年二月七日

上海翌钲众创空间经营管理有限公司
资产负债表
2020 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	720,218.81	183,735.18
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,478,232.63	
应收款项融资		
预付款项	7,397,152.78	
其他应收款	12,358,447.69	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,700,227.10	317,353.55
流动资产合计	23,654,279.01	501,088.73
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,835,866.09	
递延所得税资产	19,450.43	
其他非流动资产	6,785,532.31	
非流动资产合计	24,640,848.83	
资产总计	48,295,127.84	501,088.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海翌钲众创空间经营管理有限公司
资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	432,203.29	
预收款项	3,790,337.40	
合同负债	2,175,982.80	
应付职工薪酬	79,717.72	
应交税费	342,913.68	
其他应付款	24,101,486.48	2,638,300.47
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	30,922,641.37	2,638,300.47
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	30,922,641.37	2,638,300.47
所有者权益：		
股本	27,621,000.00	7,621,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-10,248,513.53	-9,758,211.74
所有者权益合计	17,372,486.47	-2,137,211.74
负债和所有者权益总计	48,295,127.84	501,088.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海翌钲众创空间经营管理有限公司
利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	11,393,362.84	
减: 营业成本	11,066,482.02	84.84
税金及附加	367,429.18	
销售费用	139,525.23	
管理费用	241,593.02	179,861.34
研发费用		
财务费用	10,242.25	8,789.80
其中: 利息费用		
利息收入	435.15	559.26
加: 其他收益	1,200.00	
投资收益 (损失以“-”号填列)		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-77,801.71	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-508,510.57	-188,735.98
加: 营业外收入	21,492.03	
减: 营业外支出	22,733.68	200.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-509,752.22	-188,935.98
减: 所得税费用	-19,450.43	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-490,301.79	-188,935.98
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-490,301.79	-188,935.98
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海翌征众创空间经营管理有限公司
现金流量表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,408,810.92	1,884.97
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,452,141.37	186,887.78
经营活动现金流入小计	23,860,952.29	188,772.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,692,936.73	
支付给职工以及为职工支付的现金	86,263.34	
支付的各项税费	94,199.57	
支付其他与经营活动有关的现金	22,891,848.74	189,369.46
经营活动现金流出小计	24,765,248.38	189,369.46
经营活动产生的现金流量净额	-904,296.09	-596.71
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,559,220.28	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	18,559,220.28	
投资活动产生的现金流量净额	-18,559,220.28	
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	20,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	20,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	536,483.63	-596.71
加: 期初现金及现金等价物余额	183,735.18	184,331.89
六、期末现金及现金等价物余额	720,218.81	183,735.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海翌钺众创空间经营管理有限公司
所有者权益变动表

2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库 存股	本期金额			未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	7,621,000.00									-9,758,211.74	-2,137,211.74
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	7,621,000.00										
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,000,000.00									-9,758,211.74	-2,137,211.74
(一) 综合收益总额										-490,301.79	19,509,698.21
(二) 所有者投入和减少资本	20,000,000.00									-490,301.79	-490,301.79
1. 所有者投入的普通股	20,000,000.00										20,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											20,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	27,621,000.00									-10,248,513.53	17,372,486.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海翌钺众创空间经营管理有限公司
所有者权益变动表（续）

2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	上期金额				
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	7,621,000.00									-9,569,275.76	-1,948,275.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	7,621,000.00										
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	7,621,000.00									-9,758,211.74	-2,137,211.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海翌钲众创空间经营管理有限公司

二〇二〇年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

上海翌钲众创空间经营管理有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)成立于2015年08月04日, 公司注册资本为6,000.00万元。截止2020年12月31日, 公司实收资本为2,762.10万元。

本公司取得徐汇区市场监督管理局颁发的《营业执照》, 统一社会信用代码为91310104351100222K, 公司住所为上海市徐汇区枫林路485号1号楼5层6-503室, 法定代表人张其奇。

公司经营范围为许可项目: 住宿服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 企业管理咨询; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 停车场服务; 经济信息咨询; 法律咨询; 财务咨询; 企业登记代理; 知识产权代理; 物业管理; 酒店管理; 票务代理; 组织文化艺术交流活动; 赛事活动策划; 广告制作; 广告设计、代理; 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位); 电子商务(不得从事增值电信、金融业务); 会议及展览服务; 公共关系服务; 翻译服务; 计算机网络科技、计算机信息技术科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。公司营业期限自2015年08月04日至2045年08月03日。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)。

(二) 持续经营

公司自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大怀疑。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

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

(六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以摊余成本计量的金融资产:

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;

一 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。
终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。
持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。
终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

除单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定的组合如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收账款、其他应收款等
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	租赁合同约定的租赁保证金、押金
组合 3（应收控制关系关联方款项）	应收控制关系关联方款项

对于应收账款, 无论是否包含重大融资成分, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款, 本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的, 直接减记该金融资产的账面余额。

(七) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

公司主要采用“承租运营”的经营模式, 即以租赁方式取得既有物业的经营权, 通过重新市场定位和设计、改造后对外出租, 以获得租金、物业管理等项目运营收入。公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等, 内部设施欠缺, 不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件, 需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造, 部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施, 功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新, 所形成的资产预计可以在较长时间内使用, 确认为长期待摊费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出, 在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销, 其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年, 其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

(八) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

(九) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

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

(十) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变

对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2020年1月1日前的会计政策

1、 物业出租业务

收入确认的一般原则：

(1) 公司已与客户签订租赁协议，并已按租赁协议约定履行义务，出租物业使用权上的主要风险和报酬已转移给承租方；

(2) 收入的金额能够可靠地计量；

- (3) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务人员根据租赁合同约定定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按期确认营业收入。

2、 物业管理及其他服务业务

收入确认的一般原则：

- (1) 公司已与客户在协议中就物业管理、咨询等服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；
- (2) 收入的金额能够可靠地计量；
- (3) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票，收取款项，并确认物业服务、水电、停车等物业管理营业收入。

(十一) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(十三) 租赁

经营租赁会计处理

- (1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进

行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

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

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

(十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

- (1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

- (2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会(2019)21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 本公司报告期内未发生重要会计估计变更。

四、 税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、9、6、5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	720,218.81	183,735.18

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,556,034.34	
减：坏账准备	77,801.71	
合计	1,478,232.63	

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,556,034.34	100.00	77,801.71	5.00	1,478,232.63			
其中：								
账龄组合	1,556,034.34	100.00	77,801.71	5.00	1,478,232.63			
合计	1,556,034.34	100.00	77,801.71		1,478,232.63			

组合计提中，按账龄计提			
名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,556,034.34	77,801.71	5.00

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款			77,801.71			77,801.71

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	7,397,152.78	100.00		

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	12,358,447.69	
合计	12,358,447.69	

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	12,358,447.69	
减：坏账准备		
合计	12,358,447.69	

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	12,358,447.69	100.00			12,358,447.69			
其中：								
应收控制关系关联方	12,358,447.69	100.00			12,358,447.69			
款项								
合计	12,358,447.69	100.00			12,358,447.69			

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	29,897.27	317,353.55
待认证进项税	1,670,329.83	
合计	1,700,227.10	317,353.55

(六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
功能性改造		18,559,220.28	723,354.19		17,835,866.09

(七) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	77,801.71	19,450.43		

(八) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大业主押金	6,785,532.31		6,785,532.31			

(九) 应付账款

应付账款列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	432,203.29	

(十) 预收款项

预收款项列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,790,337.40	

(十一) 合同负债

合同负债情况	
项目	期末余额
预收物业费	2,175,982.80

(十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		113,481.06	86,263.34	27,217.72
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利		52,500.00		52,500.00
合计		165,981.06	86,263.34	79,717.72

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		93,317.00	69,651.08	23,665.92
(2) 职工福利费		6,129.06	6,129.06	
(3) 社会保险费		8,199.00	6,559.20	1,639.80
其中：医疗保险费		7,515.50	5,875.70	1,639.80
工伤保险费				
生育保险费		683.50	683.50	
(4) 住房公积金		5,736.00	3,824.00	1,912.00
(5) 工会经费和职工教育经费		100.00	100.00	
合计		113,481.06	86,263.34	27,217.72

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险				
失业保险费				

(十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
个人所得税	181.78	
印花税	342,731.90	
合计	342,913.68	

(十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	24,101,486.48	2,638,300.47
合计	24,101,486.48	2,638,300.47

其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
租赁保证金	23,584,039.38	
企业往来	341,157.07	2,638,300.47
其他	176,290.03	
合计	24,101,486.48	2,638,300.47

(十五) 股本

股 东	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
翌成创意资产运营 管理(上海)股 份有限公司	7,621,000.00	100.00	20,000,000.00		27,621,000.00	100.00

(十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
年初未分配利润	-9,758,211.74	-9,569,275.76
加: 本期净利润	-490,301.79	-188,935.98
期末未分配利润	-10,248,513.53	-9,758,211.74

(十七) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况				
项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,360,497.79	11,065,511.14		84.84
其他业务	32,865.05	970.88		
合计	11,393,362.84	11,066,482.02		84.84

(十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	4,865.16	
教育费附加	2,085.07	
地方教育费附加	1,390.05	
印花税	359,088.90	
合计	367,429.18	

(十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
合 计:	139,525.23	
其中:		
咨询费	137,550.25	

(二十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
合 计:	241,593.02	179,861.34
其中:		
工资及附加	160,981.06	
办公费	77,502.54	
其他		176,871.34

(二十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	435.15	559.26
其他	10,677.40	9,349.06
合计	10,242.25	8,789.80

(二十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,200.00	

(二十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	77,801.71	

(二十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
罚款收入	21,084.90	
其他	407.13	
合计	21,492.03	

(二十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
罚款支出		200.00
其他	22,733.68	
合计	22,733.68	200.00

(二十六) 所得税费用

所得税费用表		
项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-19,450.43	
合计	-19,450.43	

(二十七) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-490,301.79	-188,935.98
加：信用减值损失	77,801.71	
资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	723,354.19	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-19,450.43	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-29,480,040.67	-357,808.10
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	28,284,340.90	546,147.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-904,296.09	-596.71
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	720,218.81	183,735.18
减：现金的期初余额	183,735.18	184,331.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	536,483.63	-596.71

现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	720,218.81	183,735.18
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	720,218.81	183,735.18
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	720,218.81	183,735.18

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司	上海	资产管理, 实业投资、项目投资, 投资咨询、商务咨询、财务咨询, 会务服务, 物业管理, 建筑材料、装潢材料、日用百货、日用化学品的销售, 餐饮企业管理(不含食品生产经营、餐饮服务)。	2,812.50 万元	100.00	100.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海尚溪物业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海尚翌企业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海溪泰物业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海翌成公寓管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海翌汇企业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海翌尚企业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海昱威物业管理有限公司	同一母公司控制下企业
上海翌汇企业管理有限公司	同一母公司控制下企业

(三) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司	9,452,953.87			
其他应收款	上海尚溪物业管理 有限公司	215,581.42			
其他应收款	上海尚翌企业管理 有限公司	1,505,606.36			
其他应收款	上海溪泰物业管理 有限公司	201,306.51			
其他应收款	上海翌成公寓管理 有限公司	293,762.75			
其他应收款	上海翌尚企业管理 有限公司	426,575.33			
其他应收款	上海昱崑物业管理 有限公司	262,661.45			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	上海翌汇企业管理有限公司	341,157.07	

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

- 钦州路项目：租赁上海工艺美术厂位于上海市钦州路 528 号主楼、1 幢第四层副楼、1 幢第三层、1 幢主楼底楼物业，租赁期限自 2016 年 4 月 1 日起至 2026 年 3 月 31 日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海工艺美术有限公司。
- 虹桥路项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市虹桥路 772 弄 2 号物业，租赁期限自 2015 年 3 月 1 日起至 2021 年 2 月 28 日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海新徐汇（集团）有限公司。

3. 乌鲁木齐路项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市乌鲁木齐南路205号物业，租赁期限自2012年9月1日起至2022年8月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海天平汽车电器有限公司。
4. 建国西路项目：租赁李少宏位于上海市建国西路285号201、202室物业，租赁期限自2013年2月16日起至2033年2月15日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为李少宏。
5. 五原I期项目：租赁上海好时光投资管理有限公司位于上海市五原路71号（沿五原路宿舍楼）物业，租赁期限自2015年1月6日起至2023年3月5日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海市基督教三自爱国运动委员会。
6. 五原II期项目：租赁上海好时光投资管理有限公司位于上海市五原路71号二楼1楼物业，租赁期限自2016年10月31日起至2022年11月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海市基督教三自爱国运动委员会。
7. 建国348项目：租赁上海尚界投资有限公司位于上海市建国西路348号物业，租赁期限自2016年5月16日起至2021年4月30日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海市徐汇区建筑材料商店。
8. 金桥园项目：租赁老凤祥股份有限公司位于上海市川桥路1279号、川桥路1295号物业，租赁期限自2013年6月1日起至2026年5月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为老凤祥股份有限公司。
9. 徐航大厦项目：租赁上海徐航物业管理有限公司位于上海市徐汇区漕溪北路45号物业，租赁期限自2014年8月1日起至2023年12月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为中国航空工业集团公司上海航空测控技术研究所。
10. 天钥桥路项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市天钥新村28号物业，租赁期限自2014年3月15日起至2024年3月14日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海新徐汇（集团）有限公司。
11. 皋兰路项目：租赁江南造船（集团）有限责任公司位于上海市皋兰路18号物业，租赁期限自2011年1月1日起至2023年12月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为江南造船（集团）有限责任公司。
12. 枫林一期项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市枫林路485号物业，租赁期限自2011年8月15日起至2022年2月24日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海新徐汇（集团）有限公司。
13. 凯旋路一期项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市徐汇区凯旋路2280弄18号、徐汇区柿子湾路21号物业，租赁期限自2011年6月1日起至2021年9月30日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海新徐汇（集团）有限公司。

14. 凯旋路二期项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市徐汇区凯旋路2086号物业，租赁期限自2016年7月1日起至2026年6月30日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海新徐汇（集团）有限公司。
15. 复兴西路项目：租赁上海新徐汇（集团）有限公司位于上海市徐汇区复兴西路201弄10号物业，租赁期限自2017年8月1日起至2025年7月31日止，前述租赁物业产权证记载的权利人为上海自力电子设备厂。

(二) 或有事项

截止2020年12月31日止，本公司无需要披露的其他或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截至本财务报告日止，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

九、 其他事项

(一) 公司承租运营的各项收入成本情况：

序号	项目名称	原承租方	现承租方	项目更换承租方日期	收入	成本
1	钦州路	翌成创意资产运营管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年10月1日	304,290.88	613,324.06
2	虹桥路	上海翌成公寓管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年10月10日	652,573.72	520,187.00
3	乌鲁木齐路	翌成创意资产运营管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	404,042.23	248,398.54
4	建国西路	翌成创意资产运营管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年10月10日	629,184.73	675,221.94
5	五原I期	上海溪泰物业管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	147,905.33	88,640.67
6	五原II期	上海尚溪物业管理有限公司	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	198,925.49	92,605.38

序号	项目名称	原承租方	现承租方	项目更换承租方日期	收入	成本
7	建国348	上海昱威物业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年10月29日	302,775.23	174,856.60
8	金桥园	翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	1,299,792.28	919,087.87
9	徐航大厦	上海翌汇企业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年10月31日	4,429,136.48	5,293,694.08
10	天钥桥路	翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年11月1日	512,549.56	352,085.40
11	皋兰路	翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年11月1日	832,715.34	846,569.69
12	枫林一期	上海翌尚企业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	737,085.68	711,947.93
13	凯旋路一期	上海尚翌企业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	188,034.01	212,610.26
14	凯旋路二期	上海尚翌企业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	665,045.47	648,726.05
15	复兴西路	上海尚翌企业管理有限公司	上海翌征众创空间经营管理有限公司	2020年12月1日	89,306.42	56,453.33
合计					11,393,362.85	11,454,408.80

(二) 公司承租运营的部分项目取得的产权证书存在瑕疵，具体情况如下：

1. 位于上海市乌鲁木齐南路205号的物业产权证的土地使用期限已过期，本期涉及收入金额为404,042.23元。
2. 位于上海市五原路71号（沿五原路宿舍楼）及上海市五原路71号二号楼1楼的物业所有权性质仅列为“宗教产”无法确认土地性质及土地用途，本期涉及收入金额为346,830.82元。
3. 位于上海市枫林路485号的物业部分租赁面积无产权证，本期涉及收入金额为737,085.68元。

4. 位于上海市徐汇区复兴西路 201 弄 10 号的物业产证不清晰,无法确认,本期涉及收入金额为 89,306.42 元。

(三) 根据 2020 年 12 月 28 日签订的收购意向书,上海锦和商业经营管理股份有限公司拟收购翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司持有的上海翌钲众创空间经营管理有限公司 100%的股权进行收购。截止本报告日,该事项尚在进行过程中,相关手续尚在办理中。

上海翌钲众创空间经营管理有限公司

(加盖公章)

二〇二一年二月七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202009170032

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



仅供出期告限用，其他无效。

成立日期 2011年01月24日
合伙期限 2011年01月24日 至 不约定期限
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

经营范围

审查企业会计报表，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具具有
关报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、
税务咨询、法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

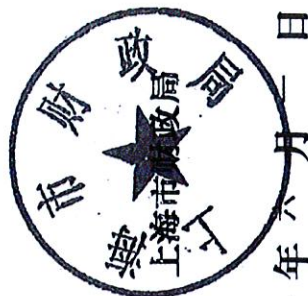
2020 年 09 月 17 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
国家市场监督管理总局监制

证书序号:0001247

说明

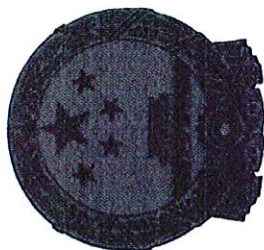
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

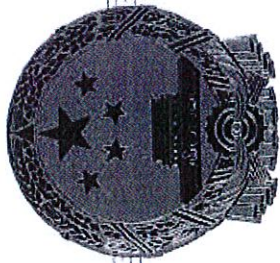
经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000396

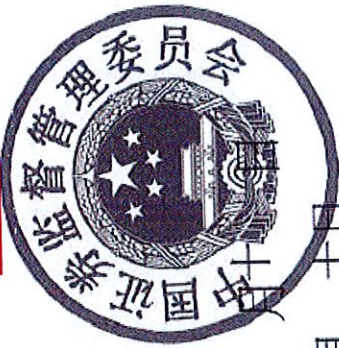
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

仅供出报告使用, 其他无效

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇一二年七月十七日

证书有效期至: 二〇一三年七月十七日



姓名
Full name 庄隽宁

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1970-04-22

工作单位
Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码
Identity card No. 310101197004221625



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 310000160614

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 1996 年 12 月 31 日



仅供报告使用, 其他无效



姓名 吴海燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-03-10
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 642123198103100520
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000032116
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 02 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

吴海燕(310000032116)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

仅供出报告使用, 其他无效