

安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司

公开转让说明书



首创证券

二〇二〇年五月

声 明

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险和重大事项：

一、重大风险或事项

重要风险或事项名称	重要风险或事项简要描述
控股股东、实际控制人控制不当风险	何红星直接持有公司 90.91%的股份，为公司的控股股东及实际控制人，并担任公司董事长兼总经理。尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构，以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。
公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险	截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 24,691,119.27 元，净资产为 11,941,498.31 元，2018 年度、2019 年度，公司营业收入累计为 26,913,709.64 元，与同行业上市公司相比，公司资金及收入规模较小，存在抗风险能力较差的风险。
人才流失风险	经过多年发展，公司培养了一大批对公司发展至关重要的管理人才和营销服务人才等，建立起了经验丰富、团结合作的管理与销售团队，这是公司竞争力的重要来源。随着公司业务规模扩大及市场需求不断升级，公司对管理人才、营销服务人才的需求还将大量增加，如果公司的管理人才、营销服务人才流失与人才的及时引进聘用相脱节，则可能无法满足公司业务规模扩充的需求并对公司业务经营与服务质量产生不利影响。
公司内部控制制度尚未运作成熟的风险	有限公司阶段，公司已经制定了与日常生产经营管理相关的内部控制制度，并且得到良好的执行，但未按照股份公司的标准设立“三会”议事规则、对外担保管理制度、关联交易管理制度及对外投资管理制度等规章制度。2019 年 7 月，有限公司整体变更为股份公司后，相应的内部控制制度得以健全，但由于股份公司设立时间距今较短，公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。
受下游行业景气度影响业绩波动的风险	公司主要从事集成房屋的租赁与销售，用于国内外大型工程项目的临建设施，因此集成房屋行业的景气度与建筑工程行业高度相关，受固定资产投资规模影响较大。如货币房地产等宏观政策大幅波动，房地产销售大幅下行，房地产企业资金大幅收紧，造成房地产新开工项目减少，从而造成公司业绩面临大幅下滑的风险。
应付租赁押金集中到期公司货币资金不足以支付的挤兑风险	截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付租赁押金余额为 6,305,560.16 元，因用户工期不确定结束时间，故公司与客户签署的租赁合同大多未约定终止日，如客户集中挤兑租赁押金，则公司货币资金面临不足以支付的挤兑风险。

应收账款风险	截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值为 2,180,814.94 元，占总资产额比例分别为 8.83%，应收账款余额较大。总体来看，应收账款变动主要与公司销售规模的变动趋势相适用，随着公司销售收入的增长，应收账款可能继续保持在较高水平，影响公司的资金周转速度和经营活动的现金流量。如果公司对应收账款催收不力，或者公司客户资信状况、经营状况出现恶化，导致应收账款不能按合同规定及时收回，将可能给公司带来坏账风险，影响公司利润情况。
现金及个人卡收付的风险	报告期内，公司存在较大金额的现金及个人卡的收付情况。股份公司成立后，公司制定《财务管理制度》对现金收款的内控制度作出了明确规定，报告期后，公司已完全杜绝个人卡收付情况，现金比例亦大幅度降低。现金及个人卡的收付得到了有效控制，但由于股份公司成立时间短，短期内仍存在相关内控制度不能执行的风险。

二、挂牌时承诺的事项

适用 不适用

承诺主体名称	何红星、何江华、金礼东、曹壬、刘学为、刘华、周长涛、黄兴海、梁莉
承诺主体类型	<input type="checkbox"/> 申请挂牌公司 <input checked="" type="checkbox"/> 实际控制人、控股股东 <input checked="" type="checkbox"/> 其他股东 <input checked="" type="checkbox"/> 董监高 <input type="checkbox"/> 收购人 <input type="checkbox"/> 其他
承诺类别	<input checked="" type="checkbox"/> 同业竞争的承诺 <input checked="" type="checkbox"/> 关联交易的承诺 <input type="checkbox"/> 资金占用的承诺 <input type="checkbox"/> 业绩承诺及补偿安排 <input type="checkbox"/> 股份增减持承诺 <input type="checkbox"/> 其他承诺
承诺开始日期	2019 年 10 月 15 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	<p>一、公司股东/董事/监事/高级管理人员关于避免同业竞争的承诺</p> <p>1、本人及与本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成同业竞争的业务或活动；将不直接或间接开展对公司有同业竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。</p> <p>2、自本承诺签署之日起，如公司进一步拓展其产品和业务范围，本人及其本人关系密切的家庭成员将不与公司拓展后的产物或业务相直接竞争；可能与公司拓展后的产物或业务发生同业竞争的，本人及本人关系密切的家庭成员按照如下方式退出竞争：</p>

- (1) 停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品;
- (2) 停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务;
- (3) 将相竞争的业务纳入到公司来经营;
- (4) 将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

3、本人在持有公司股份期间，或担任公司董事/监事/高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺。

4、若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

二、公司股东/董事/监事/高级管理人员关于减少及避免关联交易的承诺

1、本人将尽可能避免与公司之间的关联交易；

2、对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，本人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；

3、本人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；

4、本人有关关联交易的承诺将同样适用于与本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，本人将在合法权限内促成上述人员履行关联交易承诺。

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	8
第一节 基本情况.....	9
一、 基本信息	9
二、 股份挂牌情况	9
三、 公司股权结构	12
四、 公司股本形成概况	14
五、 公司董事、监事、高级管理人员	18
六、 重大资产重组情况	21
七、 最近两年的主要会计数据和财务指标简表	24
八、 公司债券发行及偿还情况	26
九、 与本次挂牌有关的机构	26
第二节 公司业务	28
一、 主要业务及产品	28
二、 内部组织结构及业务流程	28
三、 与业务相关的关键资源要素	41
四、 公司主营业务相关的情况	46
五、 经营合规情况	52
六、 商业模式	55
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征	56
八、 公司持续经营能力	65
第三节 公司治理.....	66
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	66
二、 表决权差异安排	66
三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	66
四、 公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况	67
五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况	68
六、 公司同业竞争情况	69
七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况	73
八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	73
九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况	76
十、 财务合法合规性	76
第四节 公司财务	78
一、 财务报表	78
二、 审计意见	97
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计	97

四、	报告期内的主要财务指标分析	130
五、	报告期利润形成的有关情况	134
六、	报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析	142
七、	报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析	155
八、	报告期内各期末股东权益情况	160
九、	关联方、关联关系及关联交易	160
十、	重要事项	165
十一、	报告期内资产评估情况	165
十二、	股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策	166
十三、	公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	167
十四、	经营风险因素及管理措施	175
十五、	公司经营目标和计划	177
第五节	挂牌同时定向发行	177
第六节	申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明	178
	申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	178
	主办券商声明	179
	审计机构声明	180
	律师事务所声明	181
	评估机构声明	182
第七节	附件	183

释义

除非另有说明，以下简称在本说明书中之含义如下：

一般性释义		
公司、股份公司、得莱斯	指	安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司
有限公司、得莱斯有限	指	公司前身“望江雷池移动板房有限公司”
郑州得莱斯	指	郑州得莱斯移动板房有限公司
杭州得莱斯	指	杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司
合肥中昊	指	合肥中昊移动板房有限公司
控股集团	指	安徽得莱斯控股集团有限公司
“三会”	指	公司股东大会、董事会、监事会的统称
公司章程	指	安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司章程
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
主办券商、首创证券	指	首创证券有限责任公司
会计师事务所	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师事务所	指	合肥安智资产评估事务所（普通合伙）
律师事务所	指	上海天衍禾律师事务所
报告期	指	2018 年度、2019 年度
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
全国人大常委会	指	全国人民代表大会常务委员会
集中连片特困地区	指	集中连片特困地区指的是特别贫穷的地区。中国 14 个集中连片特困地区中农民人均纯收入 2676 元，仅相当于全国平均水平的一半；在全国综合排名最低的 600 个县中，有 521 个在片区内，占 86.8%。
专业释义		
集成房屋	指	一种专业化的设计，标准化、模块化、通用化生产，易于拆迁、安装便捷、运输便捷、仓储，可多次重复使用、周转的临时或具有永久性质的房屋。
吊装	指	吊车或者起升机构对设备的安装、就位的统称，在检修或维修过程中利用各种吊装机具将设备、工件、器具、材料等吊起，使其发生位置变化。

注：本公开转让说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 基本情况

一、 基本信息

公司名称	安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司			
统一社会信用代码	91340827078722329L			
注册资本	11,000,000			
法定代表人	何红星			
有限公司设立日期	2013年9月23日			
股份公司设立日期	2019年7月25日			
住所	安徽省安庆市望江县经济开发区高士路8号			
电话	0556-5791110			
传真	0556-5791110			
邮编	246200			
电子信箱	dls13635517833@163.com			
董事会秘书或者信息披露事务负责人	金礼东			
按照证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》的所属行业	L 租赁和商务服务业		71 租赁业	
按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2017)》的所属行业	L 租赁和商务服务业	71 租赁业	711 机械设备经营租赁	7119 其他机械与设备经营租赁
按照《挂牌公司投资型行业分类指引》的所属行业	不适用	-	-	-
按照《挂牌公司管理型行业分类指引》的所属行业	L 租赁和商务服务业	71 租赁业	711 机械设备经营租赁	7119 其他机械与设备经营租赁
经营范围	模块房屋、集成房屋、移动住房、移动别墅的设计、销售、租赁、运营、安装维护及售后服务。(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)			
主营业务	公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务。			

二、 股份挂牌情况

(一) 基本情况

股票代码	-
股票简称	得莱斯
股票种类	人民币普通股
股份总量	11,000,000
每股面值	1.00
挂牌日期	-

股票转让方式	集合竞价转让
是否有可流通股	否

（二）做市商信息

适用 不适用

（三）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、相关法律法规及公司章程对股东所持股份转让的限制性规定

据《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定”。

《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

股份公司于 2019 年 7 月 25 日成立，由望江雷池移动板房有限公司以经审计的净资产折股的方式整体变更为安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司。在股份公司设立满一年（即 2020 年 7 月 24 日）之前，公司无可转让的股份。同时，公司股东中有 2 名为董事、监事或高级管理人员，应当执行《公司法》第一百四十一条：“公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五”的规定。

2、股东所持股份的限售安排

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否为董事、监事及高管持股	是否为控股股东、实际控制人、一致行动人	是否为做市商	挂牌前12个月内受让自控股股东、实际控制人的股份数量	因司法裁决、继承等原因而获得有限售条件股票的数量	质押股份数量	司法冻结股份数量	本次可公开转让股份数量(股)
1	何红星	10,000,000	90.91	是	是	否	0	0	0	0	0
2	何江华	1,000,000	9.09	是	否	否	0	0	0	0	0
合计	-	11,000,000	100.00	-	-	-	0	0	0	0	0

3、股东对所持股份自愿锁定承诺

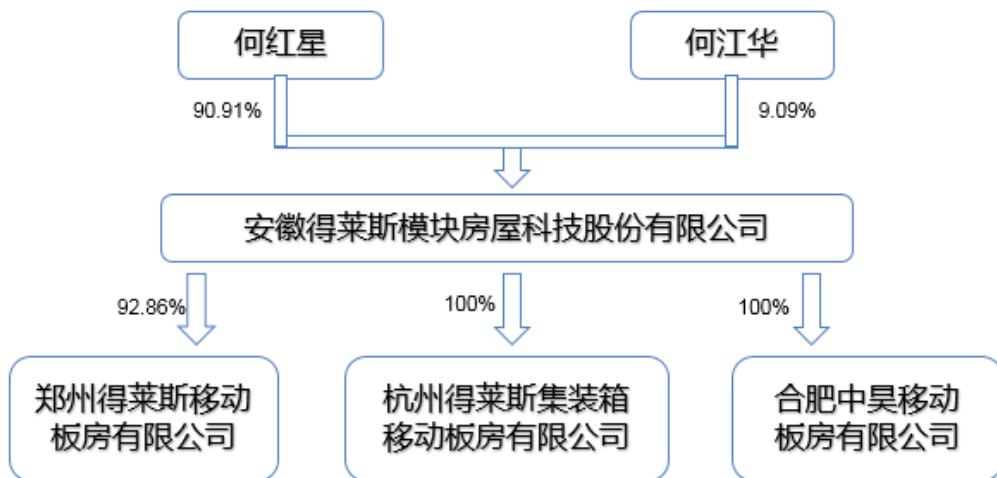
适用 不适用

(四) 分层情况

挂牌同时进入层级	基础层
----------	-----

三、公司股权结构

(一) 股权结构图



(二) 控股股东和实际控制人

1、控股股东

截至本公开转让说明书出具日，何红星为公司第一大股东，持股比例为90.91%，足以对股东大会的决议产生重大影响。同时，何红星还担任公司董事长、总经理、法定代表人，参与并决定公司重大战略和发展规划。因此，何红星为公司控股股东。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

适用 不适用

控股股东为合伙企业的，请披露以下表格：

适用 不适用

控股股东为自然人的，请披露以下表格：

适用 不适用

姓名	何红星	
国家或地区	中国	
性别	男	
出生日期	1976年6月13日	
是否拥有境外居留权	否	无境外永久居留权
学历	专科	
任职情况	董事长、总经理	
职业经历	1995年8月至2010年6月，自主创业；2009年5月至今，任望江县聚红服装有限公司监事；2009年6月至2019年6月，任深圳市天柱投资管理有限公司执行董事兼总经理；2010年7月至2019年6月，任安徽得莱斯控股集团有限公司执行董事兼总经理；2013年2月至今，任望江移动板房行业协会会长；2013年9月至2018年12月，任有限公司监事；2016年1月至今，任深圳安庆商会副会长	

	长；2017年6月至2019年6月，任深圳市雅莱斯性质科技有限公司执行董事兼总经理；2019年1月至2019年6月，任有限公司执行董事；2019年4月至今，任杭州安庆商会执行会长；2019年7月至今，任公司董事长、总经理，任深圳市天柱投资管理有限公司执行董事，任安徽得莱斯控股集团有限公司执行董事，任深圳市雅莱斯性质科技有限公司执行董事。
是否属于失信联合惩戒对象	否

控股股东为其他主体的，请披露以下表格：

适用 不适用

2、实际控制人

截至本公开转让说明书出具日，何红星为公司第一大股东，持股比例为90.91%，足以对股东大会的决议产生重大影响。同时，何红星还担任公司董事长、总经理、法定代表人，参与并决定公司重大战略和发展规划。因此，何红星为公司实际控制人。

控股股东与实际控制人不相同

适用 不适用

多个一致行动人认定为共同实际控制人的，除了披露上述基本情况外，还应披露以下情况：

适用 不适用

3、实际控制人发生变动的情况

适用 不适用

(三) 前十名股东及持股5%以上股份股东情况

1、基本情况

序号	股东名称	持股数量	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	何红星	10,000,000	90.91	境内自然人	否
2	何江华	1,000,000	9.09	境内自然人	否

适用 不适用

2、股东之间关联关系

适用 不适用

3、机构股东情况

适用 不适用

(四) 股东适格性核查

序号	股东名称	是否适格	是否为私募股东	是否为三类股东	具体情况
1	何红星	是	否	否	不适用
2	何江华	是	否	否	不适用

(五) 其他情况

事项	是或否
----	-----

公司及子公司是否存在对赌	否
公司及子公司是否存在 VIE 协议安排	否
是否存在控股股东为境内外上市公司	否
公司及子公司是否存在股东超过 200 人	否
公司及子公司是否存在工会或职工持股会持股	否

其他情况说明：

适用 不适用

四、公司股本形成概况

(一) 历史沿革

1、2013年9月，有限公司设立

2013年9月22日，何红中、何红星、华慧娟、虞成召开股东会，会议一致决定“设立望江雷池移动板房有限公司”，四名股东合计出资1,000万元，其中何红中出资400万元、何红星出资400万元、华慧娟出资100万元、虞成出资100万元；华慧娟担任执行董事、虞成担任经理、何红星担任监事；通过有限公司的公司章程。

2013年9月23日，望江鑫苑会计师事务所（普通合伙）出具望鑫会验字[2013]207号《验资报告》。经审验，截至2013年9月23日，有限公司已收到全体股东实缴资本200万元，其中何红中出资80万元、何红星出资80万元、华慧娟出资20万元、虞成出资20万元，出资形式均为货币。

2013年9月23日，有限公司完成工商设立登记，领取注册号为340827000024922的《企业法人营业执照》。

有限公司设立时，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红中	400.00	80.00	40.00	货币
2	何红星	400.00	80.00	40.00	货币
3	华慧娟	100.00	20.00	10.00	货币
4	虞成	100.00	20.00	10.00	货币
合计		1,000.00	200.00	100.00	—

2、2013年12月，有限公司实缴注册资本

2013年12月16日，有限公司召开股东会，会议一致决定将有限公司的实收资本由200万元增加至500万元，新增300万实收资本中，何红中、何红星各缴纳120万元，华慧娟、虞成各缴纳30万元。

2013年12月16日，望江鑫苑会计师事务所（普通合伙）出具望鑫会验字[2013]273号《验资报告》。经审验，截至2013年12月16日15时57分08秒止，有限公司已收到股东何红中、

何红星、华慧娟、虞成投入的第 2 期出资，即本期实收注册资本 300 万元，其中何红中出资 120 万元、何红星出资 120 万元、华慧娟出资 30 万元、虞成出资 30 万元，出资形式均为货币。

2013 年 12 月 17 日，有限公司就本次实缴注册资本完成工商变更登记手续，并换领新的《企业法人营业执照》。

本次实缴注册资本完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红中	400.00	200.00	40.00	货币
2	何红星	400.00	200.00	40.00	货币
3	华慧娟	100.00	50.00	10.00	货币
4	虞成	100.00	50.00	10.00	货币
合计		1,000.00	500.00	100.00	—

3、2015 年 11 月，有限公司第一次股权转让

2015 年 8 月 31 日，华慧娟、虞成与何红星签订股权转让协议，分别将其持有的有限公司 10% 的股权以 50.00 万元的价格转让给何红星。

2015 年 10 月 31 日，何红中与何泰安签订股权转让协议，将其持有的有限公司 40% 的股权以 200.00 万元的价格转让给何泰安。

2015 年 10 月 31 日，有限公司召开股东会，会议同意上述转让，并修订公司章程。

2015 年 11 月 9 日，有限公司就本次股权转让完成工商变更登记，并换领了新的《营业执照》，统一社会信用代码为 91340827078722329L。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红星	600.00	300.00	60.00	货币
2	何泰安	400.00	200.00	40.00	货币
合计		1,000.00	500.00	100.00	—

4、2019 年 1 月，有限公司第二次股权转让、第一次增资

2019 年 1 月 2 日，何泰安与何红星签订股权转让协议，将其持有的有限公司 40% 股权转让给何红星。

2019 年 1 月 2 日，有限公司召开股东会，会议决议通过：1、何泰安将持有的 40% 有限公司股权转让给何红星；2、注册资本由 1,000 万元增至 1,100 万元，其中由何江华认缴出资 100 万元。同日，有限公司股东签署《章程修正案》，修改公司章程的相应内容。

2019 年 1 月 18 日，有限公司就本次增资完成工商变更登记，并换领了新的《营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红星	1,000.00	500.00	90.91	货币
2	何江华	100.00	0.00	9.09	货币
合计		1,100.00	500.00	100.00	—

5、2019年6月，有限公司实缴注册资本

2019年6月18日至21日，何红星通过徽商银行股份有限公司合肥高新区支行向有限公司合计缴纳投资款500万元。

2019年6月20日，何江华通过中国建设银行股份有限公司芜湖新时代分理处向有限公司缴纳投资款100万元。

本次实缴注册资本完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红星	1,000.00	1,000.00	90.91	货币
2	何江华	100.00	100.00	9.09	货币
合计		1,100.00	1,100.00	100.00	—

6、2019年7月，有限整体变更为股份有限公司

2019年6月30日，有限公司股东会通过决议，同意以2019年6月30日为基准日对公司净资产进行审计，并以经审计净资产折股依法整体变更为股份公司；同意聘请具有审计和评估资格的会计师事务所和评估师事务所对公司资产进行审计和评估。公司股东为股份公司发起人，以其各自在公司的出资额所对应的净资产折成股份公司股份，各发起人按原有限公司各自持股比例持有股份。

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年7月16日出具的苏公W【2019】A1169号《审计报告》，有限公司截至2019年6月30日的净资产值为11,358,359.13元。根据合肥安智资产评估事务所（普通合伙）于2019年7月17日出具的安智评报字（2019）第044号《资产评估报告》，有限公司截至2019年6月30日的净资产评估值为1,602.54万元。

2019年7月19日，何红星、何江华作为发起人共同签署了《发起人协议》，对有限公司的净资产折股方式、公司设立后的股本总额、各股东的股份比例、股份的面值、发起人的权利义务以及争议解决方式、违约责任等事项作出了明确的约定。

2019年7月19日，得莱斯召开创立大会。公司以2019年6月30日经审计的净资产11,358,359.13元，折合股本11,000,000股，每股面值1.00元，净资产大于股本的部分计入股份公司资本公积。公司创立大会选举产生了公司第一届董事会。第一届董事会成员由何红星、何江华、金礼东、曹壬和刘学为组成。选举刘华、黄兴海为公司第一届监事会非职工代表监事，与职工代表大会选举的职工代表监事周长涛一起组成公司第一届监事会。创立大会对公司筹办情况报告、

公司章程等议案进行了审议。

2019年7月19日，公司第一届董事会第一次会议选举何红星为公司董事长，聘任何红星担任公司总经理，聘任金礼东担任公司副总经理兼董事会秘书，聘任梁莉担任公司财务负责人。

2019年7月19日，公司召开第一届监事会第一次会议选举刘华为公司第一届监事会主席。

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏公W【2019】B053号《验资报告》，载明“截至2019年7月19日止，贵公司（筹）已将截止2019年6月30日经审计的净资产11,358,359.13元折合股份11,000,000股，每股面值一元，其中11,000,000元作为注册资本，358,359.13元作为资本公积（股本溢价）。

2019年7月25日，公司取得安庆市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91340827078722329L的《营业执照》。

整体变更完成后，全体股东的持股数量及比例如下：

序号	股东姓名	持股数量(股)	持股比例(%)	出资方式
1	何红星	10,000,000	90.91	净资产折股
2	何江华	1,000,000	9.09	净资产折股
合计		11,000,000	100.00	——

(二) 批复文件

适用 不适用

(三) 股权激励情况:

适用 不适用

(四) 区域股权市场挂牌情况

适用 不适用

(五) 非货币资产出资情况

适用 不适用

(六) 其他情况

事项	是或否
公司历史沿革中是否存在出资瑕疵	否
公司历史沿革中是否存在代持	否
公司是否存在最近36个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券	否
公司是否存在分立、合并事项	否

具体情况说明：

适用 不适用

五、公司董事、监事、高级管理人员

序号	姓名	职务	任期开始时间	任期结束时间	国家或地区	境外居留权	性别	出生年月	学历	职称
1	何红星	董事长、总经理	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1976-6-13	专科	无
2	何江华	董事	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1980-11-5	本科	无
3	金礼东	董事、副总经理、董事会秘书	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1975-12-11	大专	无
4	曹壬	董事	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1966-6-8	本科	政工师
5	刘学为	董事	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1973-4-6	高中	无
6	刘华	监事会主席	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1967-11-11	本科	物业管理师
7	周长涛	监事	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1965-4-7	高中	无
8	黄兴海	监事	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	男	1980-10-18	大专	无
9	梁莉	财务负责人	2019年7月19日	2022年7月18日	中国	无境外永久居留权	女	1979-11-23	本科	无

续:

序号	姓名	职业经历
1	何红星	1995年8月至2010年6月，自主创业；2009年5月至今，任望江县聚红服装有限公司监事；2009年6月至2019年6月，任深圳市天柱投资管理有限公司执行董事兼总经理；2010年7月至2019年6月，任安徽得莱斯控股集团有限公司执行董事兼总经理；2013年2月至今，任望江移动板房行业协会会长；2013年9月至2018年12月，任有限公司监事；2016年1月至今，任深圳安庆商会副会长；2017年6月至2019年6月，任深圳市雅莱斯性质科技有限公司监事；

		司执行董事兼总经理；2019年1月至2019年6月，任有限公司执行董事；2019年4月至今，任杭州安庆商会执行会长；2019年7月至今，任公司董事长、总经理，任深圳市天柱投资管理有限公司执行董事，任安徽得莱斯控股集团有限公司执行董事，任深圳市雅莱斯性质科技有限公司执行董事。
2	何江华	1999年8月至2008年8月，自主创业；2008年9月至今，任安徽鲁班建设投资集团有限公司项目总监；2019年7月至今，任公司董事。
3	金礼东	1999年11月至2001年12月，任东莞怡联贸易有限公司销售人员；2002年1月至2010年6月，先后任江苏恒瑞医药有限公司业务员、深圳分公司主管、经理；2010年7月至2019年6月，先后任安徽得莱斯控股集团有限公司经理、副总经理；2019年7月至今，任合肥中昊执行董事兼总经理；2019年7月至今，任公司董事、副总经理、董事会秘书。
4	曹壬	1983年7月至1986年8月，先后任安徽省望江县农业机械三厂技术员，车间主管；1986年9月至1994年7月，任安徽省望江县农资公司政工干事；1994年8月至1996年4月，先后任安徽省望江县供联复合肥厂副厂长、厂长；1996年5月至2002年3月，任安徽省望江县农资公司副经理；2002年4月至2011年2月，任安庆市鑫联华超市有限公司望江店总经理；2011年3月至2012年5月，任安徽青园集团工贸事业部常务副总经理；2012年6月至2013年4月，任安徽省望江县九源商贸有限公司总经理；2013年5月至2019年7月，任杭州得莱斯副总经理；2019年7月至今，任公司董事；2019年8月至今，任杭州得莱斯执行董事兼总经理。
5	刘学为	1994年1月至2010年9月，先后任深圳江苏华建邦建集团从事施工人员、文员、特别助理；2010年10月至2019年8月任郑州得莱斯副总经理；2019年7月至今，任公司董事；2019年9月至今任郑州得莱斯执行董事。
6	刘华	1989年9月至1992年3月，任望江县轧花修配厂财务人员；1992年4月至1995年7月，先后任望江县棉麻印刷厂车间主任、业务主管；1995年8月至2000年2月，任望江县液化气公司副总经理；2000年3月至2003年11月，任望江县交电公司公司总经理；2003年12月至2007年9月，自主创业；2007年10月至2009年9月，任安徽长江融资担保集团有限公司副总裁；2009年10月至2013年8月，任安徽汇荣投资担保有限公司执行董事；2013年9月

		至 2016 年 12 月，任安徽华元融资担保有限公司监事；2017 年 1 月至今，先后任合肥市望江经济文化促进会执行秘书长、秘书长；2019 年 7 月至今，任公司监事会主席。
7	周长涛	1984 年 8 月至 1987 年 7 月，任安徽望江县供销社棉麻公司吉水分公司会计；1987 年 8 月至 2006 年 7 年，先后任安徽望江县供销社棉麻公司长岭分公司出纳会计、会计助理、主办会计、财务负责人；2006 年 8 月至 2011 年 12 月，任安徽省望江县棉麻公司长岭分公司杨林分部负责人；2012 年 2 月至 2016 年 12 月，任安徽得莱斯控股集团有限公司财务经理；2017 年 1 月至 2019 年 6 月，任有限公司财务经理；2019 年 7 月至今，任公司监事；2019 年 8 月至今，任杭州得莱斯监事；2019 年 9 月至今，任郑州得莱斯监事。
8	黄兴海	1999 年 12 月至 2007 年 12 月，任安庆市消防支队消防员；2008 年 1 月至 2009 年 3 月，任上海晨光文具股份有限公司市场部专员；2009 年 4 月至 2012 年 2 月，任浙江中财招商投资集团有限公司市场管理部经理；2012 年 3 月至 2019 年 6 月，任安徽得莱斯控股集团有限公司业务经理；2019 年 7 月至今，任合肥中昊监事、业务部经理；2019 年 7 月至今，任公司监事。
9	梁莉	2002 年 7 月至 2003 年 1 月，任合肥万振房地产开发公司销售总监助理；2003 年 2 月至 2004 年 3 月，任南京雷业科技有限公司经理；2004 年 4 月至 2006 年 4 月，任安徽中澳雷业科技有限公司总经理；2006 年 5 月至 2007 年 12 月，任安徽省文联摄影家协会出纳；2008 年 1 月至 2012 年 12 月，任合肥华代科有限公司主办会计；2013 年 1 月至 2014 年 11 月，任安徽龙大园艺有限公司财务经理；2014 年 12 月至 2019 年 5 月，任安徽安浓园艺股份有限公司财务负责人；2017 年 6 月至 2019 年 4 月，任安徽安浓园艺股份有限公司董事、董事会秘书；2019 年 5 月至 2019 年 6 月，任有限公司财务经理；2019 年 7 月至今，任公司财务负责人。

六、重大资产重组情况

适用 不适用

序号	交易时间	类型	标的	交易对手	交易价格	履行的程序及对公司生产经营的影响
1	2017 年 12 月 18 日	购买资产	1,531 个二 手集装箱移动房	虞江	8,243,465.34	详见下文
2	2017 年 12 月 10 日	购买资产	953 个二 手集装箱 移动房	范皖亮	4,332,590.86	详见下文

其他事项披露

适用 不适用

得莱斯（或得莱斯有限）参照《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条的规定，“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

- 1、购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；
- 2、购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

得莱斯 2016 年末总资产为 7,847,649.36 元，净资产为 4,474,975.91 元，因此交易 1 和交易 2 均构成重大资产重组。

（一）重大资产重组的必要性

公司考虑自身主要从事集成房屋的租赁和销售业务，致力于集成房屋行业的规范及整合，因此，为了提升得莱斯综合竞争和可持续发展能力，对上述资产进行收购。公司进行重大资产重组能够在短期内迅速实现经营规模化；有利于减少同一产品的行业内过度竞争，提高产业组织效率；有利于调整产业结构，加强支柱产业形成；能够实现公司结构的优化，能够实现集成房屋资产的战略性重组，使公司集成房屋租赁地域分布更为合理。

（二）重大资产重组的内部审议程序

因有限公司阶段公司治理不规范，上述 2 次交易发生时未经公司执行董事、股东会审议。股份公司成立后，公司对上述重要资产收购进行了补充审议及确认。2019 年 10 月 3 日，股份公司第一届董事会第五次会议审议通过了《关于补充确认公司购买重要资产的议案》。2019 年 10 月 20 日，股份公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于补充确认公司购买重要资产的议案》。

（三）重大资产重组的作价依据

根据北京中勤永励资产评估有限责任公司出具的中勤永励评字【2019】第 206793 号《资产评估报告书》，评估结果为：“采用重置成本法，截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，评估后的存货—移动板房金额为 8,490,769.31 元。”本次与虞江交易价格为 8,243,465.34 元（含增值税），

交易价格公允。

根据北京中勤永励资产评估有限责任公司出具的中勤永励评字【2019】第321504号《资产评估报告书》，评估结果为：“采用重置成本法，截止评估基准日2017年12月31日，评估后的存货—移动板房金额为4,462,568.58元。”本次与范皖亮交易价格为4,332,590.86元（含增值税），交易价格公允。

（四）重大资产重组的款项收取情况

公司向虞江、范皖亮采购移动房屋，其中部分为在租移动房屋，资产移交时该部分移动房屋部分在租状态，因此，交易对方存在对客户剩余押金的问题，股份公司承接交易对方对客户的押金债务金额合计5,134,191.67元，同时用来冲抵部分购置款。剩余购置款由于交易对方与实际控制人存在债权债务关系，2018年1月1日，何红星、公司、交易对方分别签署三方债权债务转移协议，协议约定三方一致同意，交易对方将对公司享有的债权共计7,441,864.53元全部转让给何红星。至此，重大资产重组的款项支付已完成。2019年10月，公司取得税务局相关代开的增值税发票。2019年10月8日，国家税务总局望江县税务局经济开发区税务分局出具的《证明》，证明公司2017年1月1日以来按时在该局申报、纳税，所执行税种、税率符合国家规定，未发生违反税收法律、行政法规、规章而被实施行政处罚的情形。

1、以三方债权债务转移协议方式支付款项的原因

何红星与虞江、范皖亮过往均从事移动厢房租赁业务且相识已久，三人此前因业务开展均相互发生过资金周转。截至2017年末，虞江、范皖亮因经营需要，对何红星负有较大个人债务。2017年末，因行业竞争激烈、个人精力有限等原因，虞江、范皖亮拟不再从事移动厢房租赁业务；而得莱斯此时为扩大经营规模存在收购移动厢房的需求。经沟通协商，虞江、范皖亮同意将所拥有的移动厢房转让给得莱斯；为了便于偿还对何红星所负个人债务，虞江、范皖亮在转让完成后，分别与得莱斯、何红星签订了三方《债权转让协议》，以向何红星转让债权的方式抵销了二人对何红星所负的个人债务。

2、三方债权债务转移协议的具体内容

2018年1月1日，何红星（甲方）、范皖亮（乙方）、望江雷池移动板房有限公司（丙方）签订《债权转让协议》，具体内容如下：

“第一条 乙、丙双方已签订《移动箱房购买协议》，截至2018年1月1日，丙方仍有购箱款1,977,152.46元未支付给乙方。

第二条 甲乙丙三方一致同意，乙方将对丙方享有的债权共计1,977,152.46元全部转让给甲方行使。

第三条 甲方承诺并保证：其有权受让本协议项下的债权并能独立承担民事责任。

第四条 乙方承诺并保证：

1、其有权实施本协议项下的债权转让并能够独立承担民事责任；

2、其转让的债权系合法、有效的债权。

第五条 丙方承诺并保证：其依法设立并有效存续，自愿并有能力按照本协议约定向甲方清偿上述债务。

第六条 本协议生效后，乙方不得再以任何理由向丙方主张债权。

第七条 各方同意，如果一方违反其在本协议中所作的陈述、保证、承诺或任何其他义务，致使其他方遭受或发生损害、损失、索赔、处罚、诉讼仲裁、费用、义务和责任，违约方须向受害方作出赔偿。

第八条 对本协议所作的任何修改及补充必须采用书面形式并由各方合法授权代表签署。

第九条 在本协议履行过程中发生的纠纷，各方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 本协议经甲乙丙三方签字盖章后生效。”

2018年1月1日，何红星（甲方）、虞江（乙方）、望江雷池移动板房有限公司（丙方）签订《债权转让协议》，具体内容如下：

“第一条 乙、丙双方已签订《移动箱房购买协议》，截至2018年1月1日，丙方仍有购箱款5,464,712.07元未支付给乙方。

第二条 甲乙丙三方一致同意，乙方将对丙方享有的债权共计5,464,712.07元全部转让给甲方行使。

第三条 甲方承诺并保证：其有权受让本协议项下的债权并能独立承担民事责任。

第四条 乙方承诺并保证：

- 1、其有权实施本协议项下的债权转让并能够独立承担民事责任；
- 2、其转让的债权系合法、有效的债权。

第五条 丙方承诺并保证：其依法设立并有效存续，自愿并有能力按照本协议约定向甲方清偿上述债务。

第六条 本协议生效后，乙方不得再以任何理由向丙方主张债权。

第七条 各方同意，如果一方违反其在本协议中所作的陈述、保证、承诺或任何其他义务，致使其他方遭受或发生损害、损失、索赔、处罚、诉讼仲裁、费用、义务和责任，违约方须向受害方作出赔偿。

第八条 对本协议所作的任何修改及补充必须采用书面形式并由各方合法授权代表签署。

第九条 在本协议履行过程中发生的纠纷，各方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 本协议经甲乙丙三方签字盖章后生效。”

3、协议主体间是否存在关联关系

何红星系得莱斯的控股股东、实际控制人；何红星、虞江、范皖亮三人彼此均不存在关联关系，得莱斯与虞江、范皖亮亦不存在关联关系。

因此，除何红星系公司的控股股东、实际控制人外，《债权转让协议》的协议主体间不存在关

联系关系。

4、是否存在利益输送或其他损害公司权益的行为

(1) 虞江、范皖亮向得莱斯转让移动板房的价格公允，不存在利益输送或其他损害公司权益的情形

2019年6月10日，北京中勤永励资产评估有限公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解虞江自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》(中勤永励评字【2019】第206793号)，截至评估基准日2017年12月31日，评估后的移动板房金额为8,490,769.31元。虞江向公司转让移动板房的价格(8,243,465.34元)与评估结果相近，定价公允。

2019年6月10日，北京中勤永励资产评估有限公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解范皖亮自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》(中勤永励评字【2019】第321504号)，截至评估基准日2017年12月31日，评估后的移动板房金额为4,462,568.58元。范皖亮向公司转让移动板房的价格(4,332,590.86元)与评估结果相近，定价公允。

因此，虞江、范皖亮向公司转让移动板房的价格公允，不存在利益输送或其他损害公司权益的情形。

(2) 得莱斯已偿还因受让移动厢房所产生的负债，不存在利益输送或其他损害公司权益的情形

截至2019年9月30日，公司已向何红星偿还了全部因收购厢房产生的债务7,441,864.53元。

得莱斯重大资产重组及三方债权债务转移过程中，不存在利益输送或其他损害公司权益的行为。

综上，公司以三方债权债务转移协议方式支付款项合法合规，三方债权债务转移协议的签订与内容合法合规，除何红星系公司的控股股东、实际控制人外，协议主体间不存在关联关系；得莱斯的重大资产重组及三方债权债务转移过程中不存在利益输送或其他损害公司权益的行为。

(五) 重大资产重组对企业资产总额、营业收入、净利润的影响

报告期内公司集成房屋平均出租率较高，所购入的二手集装箱移动房基本都用于租赁或销售，通过重大的资产重组公司的资产、收入、净利润都有所增加。符合公司的战略，促进了企业的市场开拓和发展。

七、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总计(万元)	2,469.11	2,197.19
股东权益合计(万元)	1,194.15	547.10
归属于申请挂牌公司的股东权益合计(万元)	1,184.96	536.97
每股净资产(元)	1.09	1.09
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	1.08	1.07

资产负债率(母公司)(%)	35.44	67.53
流动比率(倍)	0.49	0.21
速动比率(倍)	0.49	0.20
项目	2019年度	2018年度
营业收入(万元)	1,587.40	1,103.97
净利润(万元)	65.55	77.41
归属于申请挂牌公司股东的净利润(万元)	66.04	89.60
扣除非经常性损益后的净利润(万元)	-1.78	75.69
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(万元)	1.29	75.69
毛利率(%)	32.11	32.31
加权净资产收益率(%)	7.59	18.20
加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益)(%)	0.15	19.64
基本每股收益(元/股)	0.08	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.18
应收账款周转率(次)	11.92	43.73
存货周转率(次)	92.06	93.16
经营活动产生的现金流量净额(万元)	429.69	967.84
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.54	1.94

注：计算公式

上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、每股净资产=当期净资产/期末注册资本
- 7、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- 8、净资产收益率的计算公式及计算过程如下：

加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期内发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期内回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

- 9、每股收益的计算公式及计算过程如下：

基本每股收益= $P_0 \div S; S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中: P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S_0 为期初股份总数; S_1 为报告期内因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S_i 为报告期内因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期内因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M_0 报告期月份数; M_i 为增加股份下一个月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少股份下一个月份起至报告期期末的月份数。

八、 公司债券发行及偿还情况

适用 不适用

九、 与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商

机构名称	首创证券
法定代表人	毕劲松
住所	北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座
联系电话	010-56511893
传真	010-56511769
项目负责人	刘飞
项目组成员	张婉、张雷

(二) 律师事务所

机构名称	上海天衍禾律师事务所
律师事务所负责人	汪大联
住所	中国上海市陕西北路 1438 号财富时代大厦 2401 室
联系电话	021-52830657
传真	021-52895562
经办律师	姜利、张文苑

(三) 会计师事务所

机构名称	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人	张彩斌
住所	无锡市太湖新城嘉业财富中心 5-1001
联系电话	0510-68567799
传真	0510-68567788
经办注册会计师	范成山、朱修发

(四) 资产评估机构

适用 不适用

机构名称	合肥安智资产评估事务所(普通合伙)
法定代表人	樊满生
住所	合肥市政务区潜山路与休宁路交口中侨中心 C 座 1016 室
联系电话	0551-63715645
传真	0551-63715645

经办注册评估师	聂志国、汪道林
---------	---------

(五) 证券登记结算机构

机构名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
法定代表人	戴文桂
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

(六) 证券交易场所

机构名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	谢庚
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889514

(七) 做市商

适用 不适用

第二节 公司业务

一、 主要业务及产品

(一) 主营业务

主营业务-租赁集成房屋	公司通过租赁集成房屋获取收入。
主营业务-销售集成房屋	公司通过销售集成房屋获取收入。

公司经工商局核准的经营范围为模块房屋、集成房屋、移动住房、移动别墅的设计、销售、租赁、运营、安装维护及售后服务。(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)。
 报告期内,公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务。
 报告期内,公司主营业务明确,没有发生重大变化。

(二) 主要产品或服务

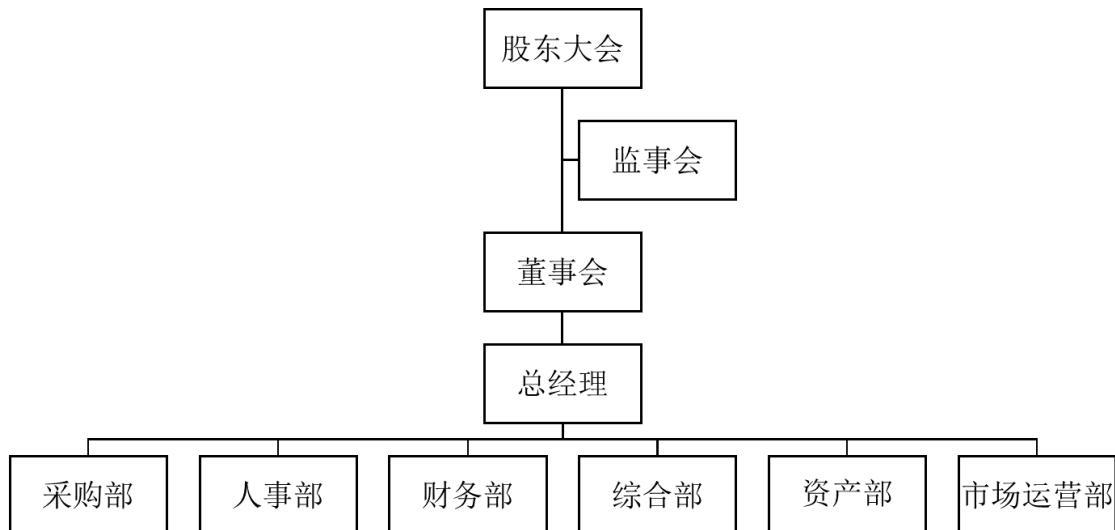
公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务,主要为整体箱式组合房屋的租赁与销售。 该类房屋特点: (1) 模块化:长、宽、高都是固定的尺寸,可以设计固定的功能间布局,根据不同的使用要求,各功能的房屋之间可以进行灵活的组合,使之成为定型化的产品; (2) 高度集成化:现场无需二次装修,吊装落位即可入住; (3) 整体移动:现场不需拆装就可以整体挪动,大大降低现场二次利用成本。



目前,公司集成房屋的租赁与销售主要集中应用于房地产、基础建设项目(包括地铁、铁路、公路等)建设工地的临时建筑。公司主营业务为集成房屋的租赁和销售业务,其中包含了安装与维护,公司出租及销售的集成房屋均为设施齐全、可直接使用的集装箱房屋,业务合同中约定的安装主要指房屋内部使用设施的安装,房屋的维护指集成房屋的各种配套设施(如门把手、简易楼梯、空调等)的修理、更换,技术难度与危险性均较低。

二、 内部组织结构及业务流程

(一) 内部组织结构



序号	部门中心	工作职责
1	人事部	<p>通过对公司资源的合理安排、调配，实现资源价值最大化，提高组织效能。</p> <ol style="list-style-type: none"> 根据公司战略和年度经营计划，确定公司组织机构、公司各部门使命及其权责划分；组织对公司职位说明书体系进行动态维护；编制公司年度岗位定编计划，审核各部门年度岗位定编计划。 根据公司的战略和年度经营计划，组织制定公司年度人力资源规划，并确保实施。 组织各部门提报招聘计划，负责审核用人需求，经公司总经理批准后组织实施。 负责公司员工的招聘、选拔、晋升、内部调动；人力资源需求的分析与招聘计划的制订；招聘渠道的管理；招聘人才信息的收集与人才信息库及招聘考核试题库的建立；新入职员工的试用期管理；对员工招聘与配置中出现的问题与不足进行分析改进。 组织建立健全公司员工培训管理体系（培训需求识别、培训实施、培训效果评估、培训结果跟踪、培训讲师队伍建设）；负责公司培训计划的审核；组织进行年度员工培训费用预算和各项员工培训费用支出审核。 组织建立员工职位发展体系及员工职业发展规划；组织建立

		<p>核心员工及关键岗位员工梯队建设。</p> <p>7、根据公司年度经营计划，负责编制公司年度经营目标并组织各部门进行目标分解，编制部门绩效考核表；负责年度薪酬总额预算、年度员工调薪计划、员工薪酬表的审核。</p> <p>8、负责建立好员工信息档案库，员工保险的办理、审核、归档，负责各部门员工的考核、考勤制度的制订与监管，</p> <p>9、负责本部门目标与实施计划的分解落实；负责对部门员工的甄选、调配、培训、培养、绩效考核工作；负责部门内部的岗位设置、职责划分以及部门内人员安排草案的提出；负责本部门岗位说明书体系的动态维护；负责协调、处理部门内部及本部门与其它部门之间的关系；负责宣导公司的企业文化，做好本部门内部文化建设，提高部门员工的凝聚力和活力。</p> <p>10、负责公司管理制度、文件及上级指示的宣贯与监督执行；负责监督、指导、抽查下属的工作，并提出建议；负责本部门资产的购置、维护和管理；负责本部门归口各项费用的控制与管理。</p> <p>11、接受总经理的工作监督与指导，主动向总经理汇报工作、并提出合理化建议，完成领导交办的各项临时性工作。</p>
2	财务部	<p>建立科学有效的财务管理体，为公司决策、经营活动提供科学的财务数据分析，实现财务资源和财务状况的最优化；提升公司租赁、销售、采购与资产价值链管理水平，进行严格的采购规范化与成本的控制管理，全面促进规范化执行流程、全面提升公司经营效益。</p> <p>1、组织建立科学有效的财务管理体，协调各部门各项制度的正常运作和执行，履行监督检查与内部审计的职责；负责公司日常财务核算与监督，参与公司的经营管理。</p> <p>2、组织各部门编制收支计划并进行审核，汇编公司的年、季、月度财务计划，报总经理审批，并负责控制年度计划的执行情况；定期对各运营子公司执行情况进行检查、内审与分析。</p> <p>3、组织制订企业的会计制度，并履行监督检查的职责；监控管理K3软件在部门内的正常运行；负责公司的税务筹划，并履行监督检查的职责；负责公司及子公司财务规范、稽核、审计、</p>

		<p>会计工作的监督执行。</p> <p>4、组织制定年度资金需求计划；依据公司年度资金需求计划，合理进行资金的调度、协调、使用与监管；确保公司资金的安全。</p> <p>5、组织制定公司仓储相关管理体系的流程规范、监督与实施；组织建立吊装与运输箱房业务费用管理标准，并监督实施。</p> <p>6、组织制定资产管理规范流程、并监督实施，定期对公司固定资产的实地盘查与清点，对已销产品及时核销入账。</p> <p>7、参与公司及各部门对外经济合同的签订工作，做好经济合同的归档管理。严格执行公司制定的运营和财务管理流程规范操作，实行收支两条线管理运作，杜绝坐支行为的发生。</p> <p>8、组织建立供应商管理体系；监督供应商管理体系的实施；组织实施对供应商的评估、考核与谈判；监督、检查供应商对采购计划的执行情况；负责供应商关系维护与管理；组织实施供应渠道的选择、开发工作；</p> <p>9、负责组织制订年度采购策略；组织指导采购计划的评审和实施；负责采购合同和订单的审批签订并监督执行；制定公司采购付款策略，严格执行审核审批流程支付货款。</p> <p>10、负责本部门工作计划的制定、工作总结和分析；参与本部门员工的招聘、选拔；负责本部门员工队伍建设以及员工的培养、培训及评估；负责本部门员工工作业绩的考核和绩效薪酬的分配；负责宣导公司的企业文化，提高部门员工的凝聚力；做好部门办公区域工作环境的清洁卫生，为员工创造一个优质的工作环境。</p>
3	采购部	<p>为实现公司经营战略目标与中长期发展计划，建立健全采购管理体系，全面负责采购资产、维修材料等按计划安排采购，并确保产品质量与价格标准的管理、监督与实施，确保行业内市场产品需求。</p> <p>1、负责各市场运营部提报的产品采购计划，按时、按质、按量完成。</p> <p>2、负责参与对供应商的选评及对合格供应商的技术指导和监督；会同主管领导对产品进行评价、议价、定价，根据市场行情变化，及时调整产品的价格。</p> <p>3、了解产品市场供货渠道各价格信息，根据所选产品的质量标</p>

		<p>准优选供应商，进行价格、质量、服务等方面评价。进行比选时至少选择三家有资质、性价比较高高的材料供应商，按程序签订采购合同，尽可能降低采购成本。</p> <p>4、保证采购合同、票据、及资料的规范与完整并符合财务要求。及时报账且票据齐全、手续完备，主动配合财务管理的各项要求及规定。</p> <p>5、及时办理资产、周转材料采购入库流程手续和各类明细台账的登记造册，每月做好采购月报、成本分析。</p> <p>6、及时对采购货款、发票等相关票据进行整理与统计，做到物资与票据相符一致，及时核销供应商往来账款与对账工作。</p> <p>7、负责督促供应商对须办理交易凭证的采购产品提供有效、真实、规范的交易凭证。</p> <p>8、完善部门支持流程；组织培训、监督及指导工作，不断提高员工的业务技能，对下属进行激励考核；不断改进部门绩效；</p> <p>9、总经理安排的其他工作；公司各部门需要配合的工作；</p>
4	资产部	<p>根据公司发展战略，组织制定公司资产管理体系流程与办法，监督、检查、实地盘点与核实，确保公司资产安全。</p> <p>1、负责制定资产管理内控规范化流程并监督实施。</p> <p>2、负责公司在库资产现场管理与维护、维修；组织开展安全教育培训、场地环境卫生清洁、资产摆放整齐有序等方面的考核工作；做好各项防患工作，确保公司资产的安全。</p> <p>3、建立健全在租资产明细台账及客户服务与维护，定期或不定期对在租资产的盘查与核实，并留存盘存记录，每月与财务部门核对数据，发现问题及时上报主管领导处理，确保账、卡、物三者一致。</p> <p>4、负责资产编号的统一管理，已销产品及时核销，同时取得在租产品的具体位置信息，以便对资产的跟踪、管理与核盘。所有资产出入库必须办理出库单与入库单，及时登记入账。</p> <p>5、负责仓储的日常收、发、存管理工作，按产品的类别、规格、型号分类存放管理。合理安排、排除隐患，确保吊装方便，安全作业。</p> <p>6、组织制定、优化审核本部门的管理制度和流程；负责制度的推进、监督、执行，不断完善部门管理；</p>

		<p>7、负责资产购置的入库、质量、规格、型号的审核与监督；负责审批控制本部门相关费用预算；负责部门工作计划的制定、工作总结和分析；参与本部门员工的招聘、选拔；负责本部门员工工作业绩的考核和参与绩效薪酬的分配；负责本部门员工队伍建设以及员工的培养、培训。</p> <p>8、负责宣贯公司的企业文化，提高部门员工的凝聚力和活力；负责部门员工的安全意识防范、教育、培训与应急处理等工作。</p>
5	市场运营部	<p>建设符合公司发展的品牌产品、网络营销体系，搭建市场支持平台，负责营销团队建设与维护，有力保障公司年度战略目标的实现。</p> <p>1、负责公司营销策略的制订和年度目标计划，根据公司年度目标计划分解落实到各区域及各区域经理的年度/季度/月度营销目标任务。负责对本部及各区域目标考核方案的制定，报总经理审核后实施。同时负责对年/季/月度目标考核的执行情况进行分析、评比、督导与实施。</p> <p>2、组织制定公司合理的营销宣传方式、产品宣传渠道；组织制定公司品牌管理规划并监督实施；组织建立健全公司品牌策划等管理体系；根据公司战略规划，组织编制公司品牌宣传计划，并监督实施；组织相关人员对品牌宣传效果的评价；组织、审核公司各种宣传单、折页、宣传纪念品的设计与制作；</p> <p>3、负责发展、建设符合公司市场战略要求的营销网络平台、深入了解各地市场状况，采取科学的营销策略并加以分析指导。定期向主管领导提交各区域营销分析报告。</p> <p>4、根据市场调研，负责公司产品租、售策略的制定和审核。负责衔接好相关部门的工作对接；组织建立公司市场调研、信息收集管理机制；负责市场供求分析，对未来市场供需状况做出预测；负责对竞争对手状况及策略进行分析，了解其深层次原因；负责对客户需求进行分析，为产品开发与改进提供建议；根据平台及本部市场调研提供的市场信息，负责定期编制市场分析报告供领导决策。</p> <p>5、通过各种网络推广方式，提高品牌公信力；网络招商及网络客服；扩大品牌知名度；负责网络广告图片的主题策划，与美工</p>

		<p>协同完成广告图片的设计和投放；支撑公司品牌推广和营销目标的实现。</p> <p>6、负责定期或不定期地对各运营子公司营销计划的执行情况进行检查，发现问题，及时整改。</p> <p>7、负责与客户进行商务谈判，明确租售产品类型、价格、押金与日租金、交货方式和售后服务等，并签订租售合同。</p> <p>8、负责了解客户需求动态，维护好老客户，不断挖掘潜在客户，并对客户开发情况进行跟踪。定期或不定期拜访客户，建立良好的沟通网络，保证客户资源的稳定，以实现公司市场占有率不断增长的目标。</p> <p>9、根据公司业务发展需要，组织安排区域客户群客户到公司考察、参观交流等方式建立顺畅的客户沟通渠道。</p> <p>10、组织制订公司规范化运营流程体系，编制运营流程图，负责对各区域运营流程的执行、监督、与指导，确保公司运营流程规范化。</p> <p>11、根据公司回款制度，组织租、售业务货款的催收和结算，确保公司业务回款率达 85%/月。同时配合财务对客户往来款对账与结算工作。</p> <p>12、负责本部门目标与实施计划的分解落实；对直属人员进行培训和培养，不断提高下属人员的工作技能；负责对直属人员进行绩效考核、绩效沟通和绩效工资的分配；负责部门内部的岗位设置、职责划分以及部门内人员安排草案的提出；负责本部门岗位说明书体系的动态维护；协调、处理部门内部及本部门与其它部门之间的关系，并负责处理对本部门的投诉。</p> <p>13、负责宣导公司的企业文化，做好本部门内部文化建设；负责本部门归口相关体系文件的修订与完善；负责公司管理制度、文件及上级指示的宣贯与监督执行；负责监督、指导、抽查下属的工作，并提出建议。</p> <p>14、负责本部门资产的购置、维护和管理；负责本部门归口各项费用的控制与管理；负责与公司签订安全管理责任书，并保证安全管理达标。</p>
6	综合部	<p>1、负责公司行政管理和日常事务，对各部门之间进行综合协调、督促和检查，建立并完善各项规章制度，促进公司各项工作的</p>

	<p>规范化管理。</p> <p>2、 公司制度文件的管理，制订公司文档的统一版本格式编号等，负责公司各类文件、制度的发行与存档管理。</p> <p>3、 负责公司印章的管理，制订公司各类印章管理制度并监督执行，负责公司公章等重要印章的保管与规范使用。</p> <p>4、 主导企业文化建设，组织编制公司年度企业文化建设计划并监督实施情况。公司理念的确立与导入，形象策划（包括VI设计）、企宣（包括内部期刊）、公司网站、品牌推广以及媒体对接等。</p> <p>5、 组织公司知识管理体系的建设；负责公司商标、专利等知识产权的申请、办理及保护，公司营业执照注册、变更、保管与规范使用。</p> <p>6、 负责公司各类合同文本、商业合同（或计划书）的拟定、修改、审核、签发和归档管理。</p> <p>7、 组织公司员工活动，包括团建、文体、旅游、年会等。负责公司员工后勤保障，员工培训培养、绩效管理、薪酬福利管理，员工关系管理。</p> <p>8、 负责员工保险、商业安全险的办理与监管。</p> <p>9、 负责公司车辆制度的制订与管理并监督执行，负责车辆的调度、维修、参保、车险、油卡及其费用的审核与监督和办理。</p> <p>10、 组织公司重要客人的接待；负责公司对外公共形象的建立与维护；负责员工的服装、举止、形象等检查；负责办公场所现场的劳动纪律检查；提升与完善公司各方面管理的建议。</p> <p>11、 负责公司重要会议的记录与事后落实的监督，组织制定、优化本部门的管理制度和流程并监督执行。</p> <p>12、 负责与公司各部门签订安全管理责任书，组织消防安全培训、监督消防器材的配置、检查和日常管理，并保证安全管理达标。</p>
--	--

（二） 主要业务流程

1、 流程图



公司的主要是线下直销模式。主要包括租赁和销售业务。通过投标竞标或商业谈判取得订单，充分了解客户的需求，制定个性化方案并提供报价，签订合同，合同签订后客户支付款项。租赁业务收取的押金，公司按月确认收入冲抵押金。

公司根据每月收入确认及发票的开具情况，按照开票收入和不开票收入申报并缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等相关税费，每季度按照季度的应纳所得额预缴所得税，每年进行年度所得税的汇算清缴，汇算清缴时对少量的未能取得发票或者发票不合规的支付做纳税调增处理。

公司的采购由资产管理人员根据市场需求及资产状态制定采购计划，根据大客户的需求调整采购计划。采购人员在市场上广泛询价，根据质量、价格、路程等综合确定最优供应商并签订采购合同支付预付款。箱体送到指定地点后，公司指派专人进行验收。验收合格后支付尾款。公司与合作期限较长、采购金额较大的供应商均签订框架协议或订单，通过银行转账的方式与供应商进行结算，同时要求个人供应商提供在税务局代开的发票，所有采购均取得了正规票据。

股份公司成立后，公司已逐步建立采购与付款的内部控制制度如下：

①资产管理部于每月 25 日前把经公司总经理批准的下月《月度采购申请单》发送到采购部门。各部门因临时需要请购的,由需求部门拟呈签,经总经理批准后,发送到采购部门。

②对于长期(6 个月及以上)合作的供应商或单批采购金额超过 5000 元以上的或支付预付款金额在 1000 元以上的,都须签订采购合同。采购合同的签订,原则上采用公司标准的采购合同,经采购人员、财务部、副总经理审核、总经理批准后实施。

③采购经办人根据经批准的《月度采购申请单》或其它批准单据,编制《采购订单》,经采购经理批准后实施采购。

④对于检验合格的货品,采购经办人员须及时索取票据以便报销或付款;对于不合格的货品,根据现场经理反馈并拒收货品,同时与供应商进行沟通协商并反馈给上级领导,经同意后实施后续采购。

⑤采购经办人根据经现场经理签字的签收单及客户的验收单,填写《付款审批单》,同时准备相关的票据,经采购部、财务部、副总经理审核,总经理批准后,交由出纳定时支付。所有付款事项必须为真实发生业务,不得虚构虚增业务;所有付款事项均需要相关部门验收确认。采购的资产须指定专人(现场人员)验收签字,并确保文件、凭证完备,签字手续真实、齐全,验收数量真实、准确。

⑥财务部负责对付款业务文件单据完备性、合规性及金额准确性进行审核把关。同时财务审核人员有权对付款业务涉及的所有真实性、准确性、合理性、合规性问题提出质询及整改意见。

公司的主营业务为集成房屋的租赁及销售,不进行集成房屋的生产。

公司的销售首先由业务员获取市场信息,根据客户需求,沟通确认销售方案以及租赁或销售合同的主要条款,租赁或销售合同的签订需经过销售负责人的确认。签订合同及付款后,企业发货。销售员与客户签订交接单,交接单涵盖所需集成房屋的数量、类型、编号等信息,并将该售后交接单交由财务部门进行查验。财务部分出纳查询款项,收取货币资金、款项收妥后,由会计人员检查后编制收款凭证,并附相关单证,如银行结汇水单、银行到款通知单等。根据收款凭证及时登记银行存款日记账。财务部门建立适当的程序以检查资产负债表日前、后发出的货物,确保记录于适当期间。财务部门以风险报酬实际转移的时间,即签收的日期确认收入入账的期间。资产负债表日前未开票已签收的销售做暂估收入。资产管理部门根据财务部门确认的资产情况定期进行检查和符合资产的实际存在情况,并配合财务部门进行定期盘点。

2、外协或外包情况

适用 不适用

序号	外协(或外包)厂商名称	外协(或外包)厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协(或外包)定价机制	外协(或外包)成本及其占同类业务环节成本比重				对外协(或外包)的质量控制措施	是否对外协(或外包)厂商存在依赖
				2019年度(万元)	占当年同类业务成本比重(%)	2018年度(万元)	占当年同类业务成本比重(%)		
1	徐美俊	无	市场定价协商确定	21.65	43.01	25.00	38.46	见3、其他披露事项	否
2	张洋生	无	市场定价协商确定	35.52	30.77	30.00	46.15	同上	否
3	席京成	无 c	市场定价协商确定	25.41	26.22	10.00	15.38	同上	否
合计	-	-	-	82.58	-	65.00	-	-	-

3、其他披露事项

适用 不适用

(1) 外协商是否需要并已经取得相应的业务资质

根据《中华人民共和国道路运输条例》第二十四条规定：“申请从事货运经营的，应当依法向工商行政管理机关办理有关登记手续后，按照下列规定提出申请并分别提交符合本条例第二十一条、第二十三条规定条件的相关材料：

(一) 从事危险货物运输经营以外的货运经营的，向县级道路运输管理机构提出申请；

(二) 从事危险货物运输经营的，向设区的市级道路运输管理机构提出申请。

依照前款规定收到申请的道路运输管理机构，应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕，作出许可或者不予许可的决定。予以许可的，向申请人颁发道路运输经营许可证，并向申请人投入运输的车辆配发车辆营运证；不予许可的，应当书面通知申请人并说明理由。”

根据上述规定，从事道路运输的主体应取得道路运输管理机构颁发的道路运输经营许可证。公司报告期内的外协商取得道路运输经营许可证的情况如下：

序号	业主名称	许可证号	经营范围	有效期
1	徐美俊	浙交运管许可杭字 330109192674	货运，普通货运	2017 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日
2	席京成	豫交运管许可郑字 410102008003	道路普通货物运输	2018 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 15 日

针对外协商张洋生缺乏必要业务资质的情形，公司决定不再与其合作，并与新的外协商签订了业务合同。截至本反馈回复出具之日，公司正在履行的外协合同如下：

序号	签订日期	外协方姓名/名称	合同标的	履行期限	价款	履行情况
1	2020 年 2 月 28 日	席京成	集成房屋运输	——	以实际发生金额为准	正在履行
2	2020 年 1 月 1 日	徐美俊	集成房屋运输	2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日	以双方签署的报价单为准	正在履行
3	2020 年 1 月 1 日	合肥新永运输有限公司	运输	2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日	以货物托运单为准	正在履行

公司新的外协商合肥新永运输有限公司的取得道路运输经营许可证的情况如下：

序号	业主名称	许可证号	经营范围	有效期
1	合肥新永运输有限公司	皖交运管许可合字 340101222646	普通货运，货物专用运输（冷藏保鲜），货物专用运输（集装箱）	至 2021 年 3 月 24 日

因此，截至本公开转让说明书出具之日，公司外协商已经取得相应的业务资质。

(2) 与外协厂商的定价机制

公司与外协厂商的定价机制为市场定价、协商确定，并根据实际工作量进行调整。该种定价机制为市场通用的定价机制，不存在外协厂商为公司分摊成本、承担费用的情形。

(3) 外协成本的占比情况

报告期内公司外协产品（服务）采购金额占各期营业成本总额的比例分别为：

年度	外协采购金额 (元)	营业成本 (元)	外协采购占营业 成本比例 (%)
2018 年	650,000.00	7,473,167.44	8.70
2019 年	825,831.11	10,776,427.94	7.66

(4) 外协服务的质量控制措施

公司对外协运输环节采取严格的服务质量控制。托运前，公司对托运的集成房屋进行严格检查，要求外协运输商对移动厢房进行妥善固定，确保运输时不会受损。运输过程中，公司对运输的实时情况通过多种方式进行监督。运输的集成房屋到达指定地点后，由公司人员对集成房屋进行检验，如存在厢房损坏的，由外协商进行赔偿。

(5) 公司外协均采用个人外协商是否符合相关规定及行业情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司的个人外协商徐美俊、席京成、合肥新永运输有限公司均已取得主管部门颁发的道路运输经营许可证。

因此，公司外协采用个人外协商符合相关规定及行业情况。

三、与业务相关的关键资源要素

(一) 主要技术

适用 不适用

其他事项披露

适用 不适用

公司主要从事集成房屋的租赁与销售业务，主要向客户提供服务，不存在与之相关的专有技术。公司服务的主要资源优势来源于：

1、优秀的经营管理团队

公司董事长兼总经理何红星先生拥有多年的集成房屋从业经验，是望江移动板房行业协会会长。董事、副总经理兼董事会秘书金礼东先生担任望江移动板房行业协会副会长、合肥市望江经济文化促进会副会长。监事长刘华先生担任合肥市望江经济文化促进会秘书长。

2、丰富的销售服务经验

公司自 2013 年成立以来，就将重视客户拓展及维护作为公司立足行业根本方向。多年来公司在良好的服务质量基础上，赢得了客户的认可。通过不断的努力，公司积累了忠诚的客户群体，优质的综合服务使公司与主要客户建立了较为稳定的合作关系。

(二) 主要无形资产

1、专利

公司正在申请的专利情况：

适用 不适用

公司已取得的专利情况：

适用 不适用

2、著作权

适用 不适用

3、商标权

适用 不适用

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1	DELEX	DELEX	32163898	国际分类：43	2019年5月14日至2029年5月13日	继受取得	正常使用	-

2019 年 10 月 10 日，得莱斯与杭州中锐联创集成房屋有限公司签订《商标转让合同》，约定将 DELEX（申请/注册号：32163898，国际分类：43）以 0.2 万元的价格转让给得莱斯，目前正在办理商标转让手续。

2020 年 4 月 28 日，杭州中锐联创集成房屋有限公司出具《说明》，具体如下：

“1、注册号为 32163898 的 DELEX 商标为本公司享有专用权的注册商标；截至本声明出具之日，该商标不存在质押及其他权利负担的情形，正在履行向安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司转让的变更登记程序。

2、本公司对安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司过往使用上述注册商标的行为予以认可；安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司无需就过往使用上述注册商标的行为支付任何费用、承担任何法律责任。

3、本公司确认，在上述商标完成转让登记前，安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司有权继续无偿使用上述注册商标，直至转让登记完成。”

2020 年 5 月 18 日，杭州中锐联创集成房屋有限公司已向国家知识产权局商标局提交了转让申请，商标转让正在办理之中。

综上，公司使用的商标不存在权属争议，公司继续使用上述商标不存在法律风险。

4、域名

适用 不适用

5、土地使用权

适用 不适用

序号	土地权证	性质	使用权人	面积(平米)	位置	取得时间-终止日期	取得方式	是否抵押	用途	备注
1	望国用 (2013)第 1704140166	工业用地	有限公司	16,567.40	望江县雷池乡莲花洲村	2063年9月9日	出让	否	办公、仓储	-
2	望国用 (2013)第 1704140167	工业用地	有限公司	34,226.80	望江县雷池乡莲花洲村	2063年9月9日	出让	否	办公、仓储	-

公司所有土地使用权的类型为出让，不属于划拨用地；土地用途为工业用地。

公司现有的望江县雷池乡莲洲村两宗土地的使用权及相应房屋，原系雷池乡莲洲初级中学校址。2011 年 7 月 10 日，望江县教育局出具望教[2011]159 号《关于莲洲初级中学并入雷池初级中学的通知》，雷池乡莲洲初级中学并入雷池初级中学，该校址变为闲置状态。为了有效利用闲置资源，望江县国土资源局将雷池乡莲洲初级中学进行国有土地收储并将土地性质转为工业用地。

2013 年 11 月 25 日，望江雷池与望江县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同约定望江县国土资源局作为出让人将位于望江县雷池乡莲洲村总面积为 50794.2 平方米的工业用地出让给望江雷池，出让期限为 50 年。根据该合同，该国有建设用地为非净地出让，即国有建设用地涵盖闲置状态的雷池乡莲洲初级中学校舍，价款涵盖校舍房屋及建筑物，在望江雷池支付价款后，房屋所有权人过户至望江雷池名下。目前，该房屋及土地处于闲置状态。

2020 年 2 月 26 日，望江县房地产管理局出具《证明》，内容如下：

“安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司及其前身望江雷池移动板房有限公司自设立至今，严格遵守房地产管理的法律、法规，不存在因违反房地产法律、法规和规范性文件的要求而受到行政处罚的情形。

安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司及其前身望江雷池移动板房有限公司所拥有的房屋所有权的取得过程与使用情况符合房地产管理相关法律、法规及其他规范性文件的规定，不存在违反房地产管理法律法规、规范性文件的情形。”

2020年2月26日，望江县自然资源和规划局出具《证明》，内容如下：

“安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司及其前身望江雷池移动板房有限公司自设立至今，在生产经营过程中遵守土地管理相关法律、法规及其他规范性文件的规定，无因违反土地管理法律法规、规范性文件而受到行政处罚的情形。

安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司及其前身望江雷池移动板房有限公司所使用的土地使用权系出让取得的工业用地，不属于划拨用地；该土地使用权的取得过程与使用情况符合土地管理相关法律、法规及其他规范性文件的规定，无违反土地管理法律法规、规范性文件的情形。”

综上，公司取得该土地使用权的过程及使用情况合法合规。

6、软件产品

适用 不适用

7、账面无形资产情况

适用 不适用

序号	无形资产类别	原始金额（元）	账面价值（元）	使用情况	取得方式
1	土地使用权	3,047,652.00	2,676,854.34	正在使用	购入
2	软件	16,000.00	12,909.91	正在使用	购入
合计		3,063,652.00	2,689,764.25	-	-

8、报告期内研发投入情况

(1) 基本情况

适用 不适用

(2) 合作研发及外包研发情况

适用 不适用

9、其他事项披露

适用 不适用

(三) 公司及其子公司取得的业务许可资格或资质

适用 不适用

(四) 特许经营权情况

适用 不适用

(五) 主要固定资产

1、固定资产总体情况

固定资产类别	账面原值(元)	累计折旧(元)	账面净值(元)	成新率(%)
房屋及建筑物	3,536,970.75	1,022,037.22	2,514,933.53	71.10
运输工具	676,724.59	417,898.05	258,826.54	38.25
办公及电子设备	311,594.70	267,816.18	43,778.52	14.05
集成房屋	21,585,075.53	7,824,037.08	13,761,038.45	63.75
合计	26,110,365.57	9,531,788.53	16,578,577.04	63.49

2、主要生产设备情况

适用 不适用

3、房屋建筑物情况

适用 不适用

序号	产权编号	地理位置	建筑面积(平米)	产权证取得日期	用途
1	雷池乡字第 2013009 号	莲洲乡莲州村路目队望江县莲洲中学幢多幢幢	2,967.13	2013 年 11 月 7 日	教育用房
2	雷池乡字第 2013010 号	莲洲乡莲州村路目队望江县莲洲中学幢多幢幢	2,724.43	2013 年 11 月 7 日	教育用房

4、租赁

适用 不适用

承租方	出租方	地理位置	建筑面积(平米)	租赁期限	租赁用途
郑州得莱斯有限公司	中牟县郑庵镇前杨村村民委员会	郑民高速与万三路东北角	3,000	2019 年 11 月 5 日至 2024 年 11 月 4 日	办公/仓储
杭州得莱斯	郑德求	华阳镇雷池大道棉花大市场 B9 楼(AC66)	114.27	2017 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日	办公
合肥中昊	杭州萧山华龙工艺品有限公司	萧山区红山农场创业路 650 号	336.5	2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 31 日	办公/仓储
	合肥中旭电气有限责任公司	合肥市肥西县桃花镇玉兰大道 32 号办公楼	569	2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	办公

5、其他情况披露

适用 不适用

(六) 公司员工及核心技术人员情况

1、员工情况

(1) 按照年龄划分

年龄	人数	占比
50 岁以上	7	23.33%
41-50 岁	9	30.00%
31-40 岁	7	23.33%
21-30 岁	7	23.34%
21 岁以下	0	0.00%
合计	30	100.00%

(2) 按照学历划分

学历	人数	占比 (%)
博士	0	0
硕士	0	0
本科	5	16.67
专科及以下	25	83.33
合计	30	100

(3) 按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比 (%)
管理及行政人事	6	20
采购及资产管理	4	13.33
市场运营及服务	10	33.33
财务管理	10	33.34
合计	30	100

公司 31 岁以上员工共计 23 人，占公司员工比例为 76.67%，员工均拥有较为丰富的职业经验。公司不存在硕士以上学位员工，全部员工均为本科及本科以下学历。公司主要从事集成房屋的租赁与销售业务，不存在研发活动，因此公司目前的发展规模暂不需要较高学历的员工，未来随着公司发展规模的及研发工作的开展，公司会招聘与其业务相匹配的学历背景的人才。

公司采购及资产管理人员数为 4 人，各公司配置 1 人，负责资产管理及核查，出入库记录。公司市场运营及服务人员 10 人，各公司配置 1-3 人，负责市场开拓及箱体运营及维修。

公司通过市场推广、渠道合作伙伴、销售人员等途径获取项目需求，由公司市场运营部对客户进行销售跟进，由综合部根据客户的实际需要提供符合用户需求的应用方案，并向客户进行报价，由市场运营部商务谈判及合同签订，合同签订后由其组织合同执行到合同结束，并负责公司客户的售后服务。公司业务模式简单，人员配置足以支持相关业务的开展。

公司所处行业细分领域为集成房屋行业，且公司从事集成房屋的租赁与销售业务，未从事生产活动，因此公司非劳动密集型的企业，公司在职员工人数与目前发展规模相适应，与行业内其他众多“小、散、乱”等集成房屋运营企业的竞争优势主要体现在客户优势及营运网络优势。

综上，公司目前拥有的相关资源足以支持其相关业务的开展。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司（含子公司）共有员工 30 人，其中公司已为 15 人缴纳了社会保险，未缴纳的 15 人中，其中 3 人为退休返聘，12 人为缴纳新农合或新农保。

2020 年 4 月 20 日，望江县人力资源和社会保障局出具《证明》，公司报告期内劳动用工制度和劳动用工情况均符合国家法律、行政法规、规章的要求，没有因违反《劳动保障监察条例》等有关劳动用工的法律、行政法规、规章的要求而受到行政处罚；报告期内公司按照国家有关规定按时缴纳相关社会保险费，无欠缴行为亦不存在因违反社会保险缴纳有关法律、行政法规、规章而受到行政处罚的情形。

2020 年 5 月 12 日，河南省中牟县人力资源和社会保障局出具《证明》，公司郑州得莱斯报告

期内能够严格遵守国家和地方有关劳动及社会保障方面的法律、法规，落实劳动保护措施，在生产经营中不存在劳动纠纷的行为，不存在因违反国家和地方有关劳动及社会保障的法律、法规而遭受处罚的情况，不存在重大违法行为。

2020年5月8日，杭州市萧山区人力资源和社会保障局出具《征信意见书》，公司杭州得莱斯报告期内未发现存在严重违反劳动保障法律法规行为。

2020年5月8日，合肥市社会保险征缴中心出具《清理欠缴社会保险费通知单》，合肥中昊因欠费需清缴社会保险费用0元。

公司实际控制人出具《承诺》：“本人作为安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司（以下称“得莱斯”）的控股股东及实际控制人，现就为公司承担社会保险及住房公积金补缴和被追偿损失（若有）的有关事项承诺如下：得莱斯已按国家有关法律法规的规定缴纳社会保险金（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）和住房公积金，如将来因社会保险或住房公积金管理机构要求等任何原因出现需公司补缴社会保险或住房公积金以及滞纳金之情形或被相关部门处罚，本人将支付所有需补缴的社会保险或住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项，避免给公司带来任何损失或不利影响。”

2、核心技术人员情况

适用 不适用

（七）劳务分包、劳务外包、劳务派遣情况劳动用工

事项	是或否	是否合法合规/不适用
是否存在劳务分包	否	不适用
是否存在劳务外包	否	不适用
是否存在劳务派遣	否	不适用

其他情况披露：

适用 不适用

（八）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

适用 不适用

四、公司主营业务相关的情况

（一）收入构成情况

1、按业务类型或产品种类划分

单位：元

产品或业务	2019年度		2018年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
销售移动房屋	8,237,598.87	51.89	3,765,670.27	34.11
租赁移动房屋	7,636,435.11	48.11	7,274,005.39	65.89
合计	15,874,033.98	100.00	11,039,675.66	100.00

公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务，集成房屋市场发展相对缓慢，另外受制于公司自有资金以及资产规模的限制，因此公司自成立以来，收入规模较小。

2、其他情况

适用 不适用

(二) 产品或服务的主要消费群体

报告期内，公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务。主要集中应用于房地产、基础建设项目建设工地的临时建筑。

1、报告期内前五名客户情况

2019 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		集成房屋的租赁和销售业务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例 (%)
1	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	否	租赁和销售集成房屋	1,785,348.11	11.25
2	郑州市正岩建设集团有限公司	否	销售集成房屋	1,572,277.87	9.90
3	德清易凯集装箱移动板房有限公司	否	销售集成房屋	588,318.58	3.71
4	杭州中锐集装箱移动板房有限公司	否	销售集成房屋	486,725.66	3.07
5	安徽嘉玺新材料科技有限公司	否	销售集成房屋	412,389.38	2.60
合计		-	-	4,845,059.60	30.53

2018 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		集成房屋的租赁和销售业务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例 (%)
1	河南省第一建筑工程集团责任有限公司	否	租赁和销售集成房屋	828,012.09	7.50
2	郑州一建集团有限公司	否	租赁集成房屋	173,378.02	1.57
3	陈建生	否	租赁集成房屋	171,578.45	1.55
4	刘海旺	否	销售集成房屋	120,908.74	1.10
5	朱力群	否	租赁集成房屋	119,502.84	1.08
合计		-	-	1,413,380.14	12.80

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要客户中占有权益情况：

适用 不适用

2、客户集中度较高

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(三) 供应商情况

1、报告期内前五名供应商情况：

报告期内，公司采购主要为集成房屋箱体以及部分用于集成房屋箱体的材料。

2019 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		采购箱体			
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例(%)
1	安徽得莱斯控股集团有限公司	是	采购箱体	1,790,000.00	16.96
2	何成俊	否	采购箱体	1,650,000.00	15.64
3	湖州中雅移动房屋科技有限公司	否	采购箱体	1,634,038.83	15.49
4	何国正	否	采购箱体	1,480,000.00	14.03
5	安徽中雅集成房屋科技有限公司	否	采购箱体	1,060,000.00	10.05
合计		-	-	7,614,038.83	72.17

2018 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		采购材料			
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例(%)
1	河南亿建联跨境电商有限公司	否	采购材料	587,364.83	26.41
2	河南同福彩钢制品有限公司	否	采购材料	370,689.66	16.66
3	山东华悦新型材料有限公司	否	采购材料	199,444.43	8.97
4	广德天瑞竹制品有限公司	否	采购材料	157,176.72	7.07
5	浙江太戈尔有机硅科技有限公司	否	采购材料	105,820.69	4.76
合计		-	-	1,420,496.33	63.87

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要供应商中占有权益情况：

适用 不适用

序号	姓名	与公司关系	占有权益供应商	权益内容
1	何红星	公司董事长、总经理	安徽得莱斯控股集团有限公司	何红星系安徽得莱斯控股集团有限公司执行董事

2、 供应商集中度较高

适用 不适用

报告期 2018 年度和 2019 年度，公司向前五名客户总计采购比例分别 63.87% 和 72.17%，供应商集中度较高。2018 年度和 2019 年度公司向前五名供应商采购比重较高，主要原因因为公司考虑自身主要从事集成房屋的租赁和销售业务，致力于集成房屋行业的规范及整合，为了提升得莱斯综合竞争和可持续发展能力，对行业内的箱体资产进行了部分采购，并购置了一批材料，因此报告期内前五名客户供应商集中度相对较高，上述箱体定价均经过了评估。未来公司仍将根据实际情况通过多种渠道对行业内的箱体继续进行收购整合，因此公司对供应商不存在依赖性，由于公司主要从事集成房屋的租赁业务，因此采购行业内的箱体将对公司持续经营能力将产生积极影响。

3、 其他情况披露

适用 不适用

(四) 主要供应商与主要客户重合的情况

适用 不适用

(五) 收付款方式

1. 现金或个人卡收款

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
现金收款	1,351,855.97	6.81	3,538,028.49	21.19
个人卡收款	3,894,160.70	19.62	8,822,474.76	52.83
公司银行账户收款	14,606,718.10	73.57	4,339,420.48	25.98
合计	19,852,734.77	100.00	16,699,923.73	100.00

具体情况披露：

股份公司成立以前，公司股东规范意识不强，通过微信、支付宝、个人卡混同收款。公司主要客户为工程建筑承包商，部分工程承包商为个体承包商，使用微信、支付宝更加便捷。

报告期内，公司现金收款比例存在波动，主要系公司业务整合的原因。2018 年度公司现金收款比例较高，主要原因是公司 2017 年底通过收购资产方式扩大规模，购买的标的资产对应的业务客户性质均为自然人，存在普遍的现金收款现象。公司购入该部分资产后，进行了规范，逐步采取微信、支付宝、银行转账等收款方式，公司现金收款比例逐步降低。尤其是 2019 年 7 月底股份公司成立后，公司现金收款情况得到了规范。

截至报告期末，公司仍存在现金收款行为，但比例较低，符合行业特点。对此，公司《财务管理制度》中对现金收款的内控制度作出了明确规定。根据公司财务管理制度规定：不论何种来源收入的现金，原则上应于当日送存开户银行，不得坐支现金；公司的资金管理采用收支两条线，收入的现金就近存于公司开设的大帐户内；出纳人员在收取现金后必须开具相应正式的发票或收据，交由财务会计入账。

综上，公司报告期末现金收款情况得到规范。

报告期内，公司存在通过个人微信、支付宝收付情况，但申报前均已规范。

报告期后，公司已规范个人卡收付的情况。截至本《公开转让说明书》签署之日，公司报告期内使用的个人卡均已销卡。

截至本《公开转让说明书》签署之日，公司使用的微信、支付宝进行收付均以公司名义开设账户。

2. 现金付款或个人卡付款

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
现金付款	556,238.24	8.74	523,157.17	13.31
个人卡付款	1,625,372.60	25.55	3,295,803.63	83.86

公司银行付款	4,180,939.86	65.71	110,992.60	2.83
合计	6,362,550.70	100.00	3,929,953.40	100.00

具体情况披露：

报告期内，公司现金付款比例存在波动，主要系业务整合的原因，2018年度公司现金付款比例较高，主要是公司2017年底通过收购资产方式扩大规模，购买的标的资产对应的业务客户性质大多为自然人，因此租赁期结束，押金退款通过现金方式较多。公司逐步采取微信、支付宝、银行转账等退款方式，公司现金退款比例逐步降低。尤其是2019年7月份股份公司成立后，公司现金退款情况得到了规范。

截至报告期末，公司仍存在现金付款行为，但比例较低，符合行业特点。对此，公司《财务管理制度》中对现金付款的内控制度作出了明确规定。根据公司财务管理制度规定：销售人员须让客户填写并签字确认的《退订房申请单》，交由销售部经理签字认可，报财务部审核，然后报总经理批准。财务人员凭已审批后的《退订房申请单》支付客户退款金额，并收回已开出的相关票据，同时将退房申请单连同客户收条等相关资料编号存档（若以支票形式支付房款后要退款的，一律使用支票退款）；对于在支票结算起点500元以下的办公用品及其他物品的采购必须由行政部门经办人填写《采购申请单》，部门经理签字，财务部必须审核其是否在预算范围内、商品入库单及商品验收单是否齐备，然后报公司总经理审批，财务部凭审批后的申请单支付款项。

财务部建立、健全现金帐目，逐笔登记现金支付情况，账目日清日结，账证相符，账款相符。

综上，公司报告期末现金付款情况得到规范。

(六) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、销售合同

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同内容	合同金额(万元)	履行情况	签订时间
1	移动板房购销合同	郑州市正岩建设集团有限公司	无	销售移动板房	136.25	履行完毕	2019.4.1
2	移动板房采购合同	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	无	销售移动板房	217	正在履行	2018.11.29
3	销售合同	杭州中锐集装箱移动板房有限公司	无	销售集装箱移动板房	55	履行完毕	2019.9.15
4	销售合同	德清易凯集装箱移动板房有限公司	无	销售移动	66.48	履行完毕	2019.9.20

				板房			
5	租赁合同	中铁二局集团新运工程有限公司	无	租赁箱房	押金11.65	正在履行	2019.4.4
6	租赁合同	浙江银泰百货有限公司	无	租赁箱房	押金34	正在履行	2018.10.21/2018.11.1
7	租赁合同	浙江银泰百货有限公司	无	租赁箱房	押金27.5	履行完毕	2017.10.20
8	租赁合同	潮峰钢构集团有限公司	无	租赁箱房	押金20	正在履行	2019.8.14
9	租赁合同	浙江亿江建设有限公司	无	租赁箱房	押金31.2	正在履行	2019.2.28
10	租赁合同	浙江宝盛建设集团有限公司	无	租赁箱房	押金12	履行完毕	2017.2.25
11	租赁合同	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	无	租赁箱房	押金43.4	正在履行	2016.2.5
12	租赁合同	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	无	租赁箱房	押金34.9	履行完毕	2017.1.16
13	租赁合同	郑州一建集团有限公司	无	租赁箱房	押金41.52	正在履行	2018.4.20
14	租赁合同	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	无	租赁箱房	押金19.5	正在履行	2018.7.7
15	租赁合同	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	无	租赁箱房	押金60.9	正在履行	2017.4.7

报告期内，重大销售合同标准为销售集成房屋合同金额在 50 万元以上的销售合同；重大租赁合同双方未在合同中明确合同金额，客户退箱时双方进行结算，因此选取租赁押金在 10 万元以上的租赁合同为重大租赁合同。

2、采购合同

序号	合同名称	供应商名称	关联关系	合同内容	合同金额(万元)	履行情况	签订时间
1	销售协议	安徽神舟飞船胶业有限公司	无	采购密封胶	21.052	履行完毕	2019.4.15
2	购销合同	安徽鼎元新材料有限公司上海分公司	无	采购岩棉板	30	履行完毕	2019.7.28
3	销售合同	湖州中雅移动房屋科技有限公司	无	采购箱体	16.838	履行完毕	2019.5.26
4	销售合同	山东华信新型材料科技有限公司	无	采购材料	15.427	履行完毕	2019.5.27
5	产品销售合同	河南亿建联跨境电商有限公司	无	采购材料	19.58	履行完毕	2019.5.15
6	集装箱移动房买卖合同	安徽得莱斯控股集团有限公司	是	采购集装箱移动房	179（不含税）	履行完毕	2019.6.15
7	集装箱移动房买卖合同	何国正	无	采购集装箱移动房	148（不含税）	履行完毕	2019.6.10
8	集装箱移动房买卖合同	何成俊	无	采购集装箱移动房	165（不含税）	履行完毕	2019.6.10
9	集装箱移动房买卖合同	虞江	无	采购集装箱移动房	824.3465	履行完毕	2017.12.18
10	集装箱移动房买卖合同	范皖亮	无	采购集装箱移动房	433.259	履行完毕	2017.12.10

11	移动箱房采购合同	湖州中雅移动房屋科技有限公司	无	采购标箱	90	履行完毕	2018.12.16
12	移动箱房采购合同	安徽中雅集成房屋科技有限公司	无	采购移动箱房	54	未履行	2019.7.10
13	移动箱房采购合同	安徽中雅集成房屋科技有限公司	无	采购移动箱房	106(不含税)	履行完毕	2019.5.28
14	销售合同	湖州中雅移动房屋科技有限公司	无	销售集装箱移动房	16.1784	履行完毕	2019.3.20
15	销售合同	湖州中雅移动房屋科技有限公司	无	集装箱移动房	25.0394	履行完毕	2019.9.15

报告期内，重大采购合同标准为单笔 15 万元以上的采购合同。

3、借款合同

适用 不适用

4、担保合同

适用 不适用

5、抵押/质押合同

适用 不适用

6、其他情况

适用 不适用

五、经营合规情况

(一) 环保情况

事项	是或否或无需取得
是否属于重污染行业	否
是否取得环评批复与验收	无需取得
是否取得排污许可	无需取得
日常环保是否合法合规	无需取得
是否存在环保违规事项	否

具体情况披露：

公司主营业务为集成房屋的租赁与销售。依据环境保护部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发<企业环境信用评价办法（试行）的通知>》（环发【2013】150号）中所列举的重污染行业范围，公司所处行业不属于重污染行业。

报告期内，公司目前只负责集成房屋的租赁与销售，公司经营业务不涉及生产环节，无需办理相关环评手续。

报告期内，公司亦不存在因违反法律法规规范性文件而被环保部门行政处罚的情形。

(二) 安全生产情况

事项	是或否或无需取得
是否需要取得安全生产许可	无需取得
是否存在安全生产违规事项	否

具体情况披露：

《安全生产许可证条例》第二条规定，“国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆

爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。企业未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动”。

《中华人民共和国安全生产法》第三十一条规定，“矿山、金属冶炼建设项目和用于生产、储存危险物品的建设项目竣工投入生产或者使用前，应当由建设单位负责组织对安全设施进行验收；验收合格后，方可投入生产和使用。安全生产监督管理部门应当加强对建设单位验收活动和验收结果的监督核查”。

根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为“L71 租赁业”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L71 租赁业”，所属细分行业为“L7119 其他机械与设备租赁”；因此，公司及子公司不需要依法办理安全生产许可证。综上所述，公司不需要另行取得相关部门的安全生产许可。

（三）质量监督情况

事项	是或否或无需取得
是否通过质量体系认证	否
是否存在质量监督违规事项	否

具体情况披露：

1、质量控制标准

公司服务采取的质量标准按照客户要求所定，公司严格管理服务质量，相关服务均获得了客户的确认。公司相关服务满足行业标准，公司所从事的集成房屋租赁及销售业务符合法律法规规定。

2、质量控制措施

公司为防范服务质量风险制定了一系列的服务质量控制措施，最大程度地降低公司服务质量的风险，确保公司服务的质量符合相关法律法规和行业标准的要求。

3、质量纠纷

公司自设立以来，未发生因服务质量问题而导致重大纠纷、诉讼或仲裁的情形。对于将来可能发生的质量纠纷，公司规定了严格的责任制。公司各部门的销售及售后活动要严格按照经公司确定的投放方式和售后服务质量要求，对各自环节的工作和售后服务质量负责，责任人须承担赔偿经济损失等责任。

（四）其他经营合规情况

适用 不适用

公司日常经营场所的租赁、消防验收/备案及消防设备情况具体如下：

承租人	出租人	地理位置	面积(平方米)	租赁用途	消防验收/备案情况	消防设施配备情况
有限公司	郑德求	华阳镇雷池大道棉花大	114.27	办公	望江县公安消防大队出具《专业	灭火器、消防栓、应急警报

		市场 B9 楼 (AC66)			管理部门验收意见》，符合要求。	等消防设施、器材和消防安全标志。
杭州得莱斯	杭州萧山华龙工艺品有限公司	萧山区红山农场创业路 650 号	336.5	办公/仓储	出租人未向杭州得莱斯提供消防验收/备案材料。	灭火器、消防栓、应急警报等消防设施、器材和消防安全标志。
合肥中昊	合肥中旭电气有限责任公司	合肥市肥西县桃花镇玉兰大道 32 号办公楼	569	办公	2013 年 5 月 31 日，肥西县公安局消防大队出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》（编号：20130043），综合楼竣工验收消防备案抽查意见为合格。	灭火器、消防栓、应急警报等消防设施、器材和消防安全标志。
郑州得莱斯	中牟县郑庵镇前杨村村民委员会	郑民高速与万三路东北角	3,000	办公/仓储	不涉及建设工程，依法无须办理消防验收/备案	灭火器

根据《消防法（2008 年修订）》第十条规定、《建设工程消防监督管理规定》第十三条规定、《消防监督检查规定》第六条规定，公司及子公司的日常经营场所均系租赁取得，无需由公司及子公司进行消防设计审核申请、消防验收申请或备案；公司租赁的场所均不属于《中华人民共和国消防法》《建设工程消防监督管理规定》规定的必须申请消防设计审核与消防验收的大型的人员密集场所和其他特殊建设工程，不属于《消防监督检查规定》规定的需在投入使用、营业前申请消防检查的公众聚集场所，因此无需申请消防设计审核、消防验收审核或消防检查，仅需进行消防备案。

根据《中华人民共和国消防法》第五十八条规定、《建设工程消防监督管理规定》第八条规定，杭州得莱斯经营场所的出租人应提供而未消防验收/备案文件，但该处场所均不存在停止使用或暂停对外经营活动的情形；杭州得莱斯的日常经营场所配备了灭火器等消防设施设备，设置了相应的消防通道、安全疏散通道。杭州得莱斯并非申请消防设计审核、验收或备案的义务主体，且能够遵守消防安全各项规定，积极参加消防演习和培训，因此不存在被消防处罚的风险。杭州得莱斯作为非生产型企业，若上述地址不能使用，均能够及时寻找其他经营地址进行搬迁，搬迁时仅需支付少量的搬迁费用，据测算不超过 30,000 元，对公司财务状况及持续经营能力的影响较小。

同时，控股股东/实际控制人何红星已出具承诺：“若因杭州得莱斯租赁的经营场所未进行消防备案导致公司及子公司需变更经营场所进行搬迁的，由其承担相应的搬迁费用。”杭州得莱斯日常经营场所停止使用对公司财务状况及持续经营能力影响较小。

公司主营业务为集成房屋的租赁和销售，生产经营不涉及易燃易爆、高危生化等生产工艺；公司日常经营场所配备了消防栓、灭火器等消防栓、应急疏散标志、火灾警报器等消防设施设备，消防通道及安全出口保持通畅，不存在重大的消防安全隐患。公司具备相关风险的应对措施，相关措施行之有效。

六、商业模式

（一）订单获取模式

主要是线下直销模式。公司通过市场推广、渠道合作伙伴、销售人员等途径获取项目需求，由公司市场运营部对客户进行销售跟进，根据客户的实际需要提供符合用户需求的应用方案，并向客户进行报价，由市场运营部商务谈判及合同签订，合同签订后由其组织合同执行到合同结束，并负责公司客户的售后服务。

（二）采购模式

在供应链管理方面，公司采取密切跟踪、比价采购等多方面措施不断优化供应商结构，在保证质量的前提下，积极谋求降低成本。公司人员根据市场需求及资产状态制定采购计划，根据大客户的需求调整采购计划。公司采购产品包括成品箱体，部分槽钢及板材等原材料。原材料主要用于运营维修，部分根据客户的需求在其场地进行简要组装使用。采购后，公司指派专人进行验收。由于行业上游供应商市场竞争较为充分，公司转换成本较低，因此公司在供应链管理方面经营风险较小。

（三）结算模式

收到客户退箱通知后，公司安排现场验收人员验收箱体及附属物进行验收，箱体损坏收取损坏款。验收合格开具验收单，安排调运车辆下一个需求客户地点或送返基地，由公司人员对退租货物进行二次验收并签字确认。客户带退箱验收单及起租时的合同，押金收据到公司财务部结算，并由财务开具结算单据，客户签字确认后，财务在7个工作日内将剩余押金退回转押账户。公司每月对在租客户押金进行监控，对即将押不抵租客户提醒并催缴。

（四）盈利模式

报告期内，公司的收入分为销售和租赁收入，主要由客户根据使用期间和使用成本等因素综合考虑选择买入还是租入的形式，业务部门直接面对终端客户，不存在经销商或者代理商。公司租赁业务主要分布于安徽、河南及浙江等三个省级区域。公司自成立以来即将租赁业务确定为发展方向，租赁业务的开展，既需要大量的资金，也需要较强的市场营销能力。与国外相比，租赁业务更为接近国外发达国家的集成房屋业务的现状，代表了集成房屋的未来发展趋势，公司租赁集成房屋业务发展良好。

对于租赁业务，公司以相关的租金收入扣除相应的折旧及维修成本，作为盈利来源。对于销售业务，公司以相关的销售收入扣除相应的折后余值作为盈利来源。公司的盈利模式相对清晰稳定。主要由客户根据使用期间和使用成本等因素综合考虑选择买入还是租入的形式。

（五）公司目前拥有的相关资源是否足以支持其相关业务的开展

公司根据业务发展的特点设立了不同的部门以保障公司的正常发展运营。

公司采购及资产管理员工人数为4人，各公司配置1人，负责资产管理及核查，出入库记录。公司市场运营及服务人员10人，各公司配置1-3人，负责市场开拓及箱体运营及维修。

公司通过市场推广、渠道合作伙伴、销售人员等途径获取项目需求，由公司市场运营部对客户进行销售跟进，由综合部根据客户的实际需要提供符合用户需求的应用方案，并向客户进行报价，由市场运营部商务谈判及合同签订，合同签订后由其组织合同执行到合同结束，并负责公司客户的售后服务。公司业务模式简单，人员配置足以支持相关业务的开展。

综上，公司目前拥有的相关资源足以支持其相关业务的开展。

七、 所处行业、市场规模及基本风险特征

（一）公司所处行业的基本情况

1、 行业主管单位和监管体制

序号	行业主管单位	监管内容
1	中华人民共和国住房和城乡建设部	监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为；研究拟订城市建设的政策、规划并指导实施；承担推进建筑节能、城镇减排的责任等。
2	中国建筑金属结构协会	研究探讨我国建筑金属结构行业的改革和发展方向；根据国家建设事业的发展，提出本行业发展规划及相关技术政策的建议；协助政府部门制订、修订产品与工程技术标准；接受政府部门委托做好生产许可证、企业资质审查和产品质量认证的工作等

2、 主要法规和政策

序号	文件名	文号	颁布单位	颁布时间	主要涉及内容
1	《中华人民共和国节约能源法（2018年修正）》	中华人民共和国主席令第十六号	全国人大常委会	2018-10-26	对工业节能、建筑节能等工作的领导，部署协调、监督检查推动等进行了明确规定。

2	《中华人民共和国建筑法(2019年修正)》	中华人民共和国主席令第二十九号	全国人大常委会	2019-4-23	国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。
3	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	建科[2017]53号	住房和城乡建设部	2017-3-1	加快提高建筑节能标准及执行质量，全面推动绿色建筑发展量质齐升，稳步提升既有建筑节能水平，深入推进可再生能源建筑应用，积极推进农村建筑节能。
4	《建筑业发展“十三五”规划》	建市〔2017〕98号	住房和城乡建设部	2017-04-26	推进建筑节能与绿色建筑发展，提高建筑节能水平，大力开展绿色建筑，从使用材料、工艺等方面促进建筑的绿色建造、品质升级。
5	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	第十二届全国人民代表大会第四次会议	全国人民代表大会	2016-03-16	推进能源消费革命，实施全民节能行动计划，全面推进工业、建筑、交通运输、公共机构等领域节能，实施建筑能效提升和绿色建筑全产业链发展计划

3、行业发展概况和趋势

公司主要业务为集成房屋的租赁与销售业务。上述业务在 2018 年度和 2019 年度的收入分别占公司业务收入均为 100%，依据挂牌公司某项业务的营业收入占比大于或等于 50%，将其归入该项业务所属行业类别的要求，根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业为“L71 租赁业”；根据《国民经济行业分类》国家标准（GB/T4754-2017），公司所处行业属于“L71 租赁业”，所属细分行业为“L7119 其他机械与设备租赁”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L71 租赁业”，所属细分行业为“L7119 其他机械与设备租赁”；经核对《挂牌公司投资型行业分类指引》，没有发现与公司上述业务匹配的行业分类。

(1) 行业发展概况

集成房屋（又称可移动或可多次拆装房屋）诞生于上个世纪 50 年代末。其主要概念是通过在工厂预制墙体、屋面等，按照设计要求加工以钢结构为代表的承重结构，能够迅速组装成成套房屋的一种建房模式。

经过 50 年的发展，欧美与日本市场发展规模以及行业集中度都已达到较高水平，租赁业务

庞大，且集中度高，高舒适的箱式组合房占主导地位。国外集成房屋的发展正朝两个方向转变，一是随着房屋制造的工业化、集成房屋已由临时性建筑向永久性建筑发展；二是由于集成房屋主要生产国的城市化已经结束，大规模建设高潮期已过，集成房屋的应用范围由临建市场向商务、商业、旅游别墅等领域扩展。欧美代表厂商有 ALGECO、德国 ALHO、土耳其 DORCE 等，日本代表厂商有大和株式会社、日本东海租赁株式会社等。

1) 我国集成房屋发展经历以下三个阶段：

1965 年至 1990 年，开始出现集成房屋的雏形，主导产品为单层木制活动房屋。附属产品有混凝土盒子房屋、金属盒子房屋、菱镁土活动房屋、帆布帐篷等。

1991 年至 2000 年，活动房屋应用开始比较广泛，主导产品为水泥石活动房屋、菱镁板活动房屋、附属产品有木制活动房屋、彩钢夹芯板活动房屋等。

2001 年至今，彩钢活动房屋的应用快速增加，主导产品为拆装式的彩钢夹芯板活动房屋。其余产品呈多元化附属发展格局，集成住宅开始得到应用，不过其市场发展相对缓慢。

2) 集成房屋应用领域：

①城市建设、房地产项目的临时用房：主要包括用作工地办公室临建、工地工人临时宿舍、售楼部等。

②交通、水利、石油、天然气等项目的临时用房：主要包括野外作业的临建设施及办公室、工人临时宿舍等。

③旅游用房：包括旅游景点野营房、休息设施及相应服务功能用房，特别适合季节性的旅游服务设施。

④过渡安置房：主要用于拆迁过渡房和配套服务设施；用于灾区临时安置房和配套服务设施。

⑤临时商业设施：包括小型商铺、售报亭等。

⑥医疗服务临时用房和配套服务设施：包括临时病房、挂号、门诊、仓库等设施。

⑦市政公用领域：包括治安岗亭、交通岗亭、公交调度亭、邮政报刊亭、工厂小区门口岗亭（门卫室）和配电房等。

⑧军事领域：主要用于军事演习临时指挥所；战地医院，阅兵村等

⑨展览会、现场会、运动会等临时用房：主要用于会务设施，临时商业服务设施等。

3) 集成房屋特点：

①环保节能。集成房屋是一种环保型绿色建筑，主要原材料为钢材，避免了拆解后对环境破坏；集成房屋在施工中不产生建筑垃圾，经济环保。

②标准化程度高，构件互换性强。集成房屋通过按统一的长、宽、高的模数进行空间组合，轻钢结构件之间采用螺栓连接，实现了高互换性，可灵活地进行拆卸、移动，可多次周转使用，因而体现了较高的生产效率和使用效率。

标准化、模块化、通用化的生产制作方式对降低成本、提高生产率、快拆快装十分重要。由于产品互换性强的特点，大型的企业多以租赁的形式经营集成房屋，租赁的方式使供应商能提供

专业化的服务、实现临建产品制造、搭建、仓储环节的规模效应，加快物料的周转，提高构建的使用率，较好地体现了循环经济以及低碳经济的要求。

③工业化程度高。集成房屋采用装配式设计，所有轻钢构件以螺栓连接，易于拆解、移设、仓储，拆装损耗较小。集成房屋所有构建标准通用，能够通过工厂化生产的方式进行预制，较易实现规模化生产，生产效率较高。

④自重轻。集成房屋主体结构采用冷弯薄壁型钢等轻质材料，其围护结构采用彩钢夹芯板，因而房屋整体重量较轻。房屋单位自重量约为 $15-30\text{kg}/\text{m}^2$ ，远低于砖石、砖混、钢筋混凝土等其他建筑结构，运输便利。

⑤便于装运、组装简便快捷。集成房屋运输十分便捷，一台7.5米货车可以装运180平方米左右集成房屋的全部构件，一个40英尺的集装箱可以装运300平方米以上的房屋构件。集成房屋的基本构件都由工厂预制，在现场完成组装。一般情况下，4个安装工人在一天之内即可完成一栋100平方米的房屋的组装。

⑥造型美观、布局灵活。集成房屋以彩色钢板制作屋面和外墙面，色彩十分丰富。房屋高度、宽度有多重规格可供选择；长度可根据客户的意愿，在规定模数范围内可任意增减，灵活地组合。对地基基础要求低，环境适应能力强，因而在各类临时设施大量应用。

（2）行业发展趋势

1) 集成房屋向标准化方向发展

目前，我国经济高速发展，大规模的城市化建设持续进行，造成了对房屋建筑物的需求大幅度增加。在大量的永久性建筑物、构筑物及水、电、路、桥设施等的建设及使用过程中，都需要大量的临时性建筑与其配套。为了降低临建的使用成本，很多企业开始考虑临时租赁集成房屋产品满足其施工临建需要，不少企业考虑采购的临建设施重复周转使用。这些趋势要求集成房屋产品生产企业将其产品尽可能设计成标准化、模块化、可拆装重复利用的形式，这会推动集成房屋产品向标准化方向发展，市场向租赁模式的主流营销模式发展，这将更加符合国家可持续发展绿色循环经济政策。

2) 集成房屋向舒适化、个性化方向发展

随着设计、制造水平的提高，集成房屋的安全性、舒适性逐步得到改善，集成房屋的使用理念逐步得到社会的认可。目前发达国家集成房屋产品得到广泛应用，其产品性能与永久建筑性能日益趋同，综合性能甚至超过传统的固定建筑，在北美地区集成住宅是目前主要的住宅形式。我国集成房屋产品应用于临建用房占80%-90%，在其他行业与民用方面有较大缺口，这与集成房屋在发达国家主要应用于民用领域形成鲜明对比。集成房屋产品具有独特的灵活性和环保性，未来随着社会对集成房屋产品的进一步认同，其产品在民用领域将会得到广泛应用，舒适性良好的高品质的集成房屋产品的市场需求将会逐步增加，占据集成房屋市场的重要地位。

4、行业竞争格局

国内集成房屋行业存在“小、散、乱”的问题，目前参与企业大小上千家，其中包括了大量设施简陋、设备简单、施工粗糙的“作坊式”工厂。各种品牌产品外观相似、结构雷同、同质性高，品牌优势不明显。

由于部分中低端客户对产品价格较为敏感，许多中小型企业以次充好，引发价格战，加剧了行业的“粗放”、无序竞争，压缩了行业利润空间，行业整体盈利水平呈现下降趋势。

未来，随着国家及各地的行业规范和限制性政策的出台，行业将逐步趋于规范，市场集中度将趋于提高，整个行业的利润率水平会保持一个良好的水平。

5、 行业壁垒

集成房屋行业属于资金和劳动力密集型行业，但进入门槛较低，基本不存在行业壁垒。目前我国对于临时建筑用的集成房屋没有强制性行业准入制度，也没有专门的标准、规定和参考图集，这成为行业进入门槛较低的重要因素之一。未来，国家及地方政府部门有可能对临时建筑或集成房屋出台相关的强制性规范政策。一旦相关政策出台，一些小型企业将由于安全、质量等问题而被逐步淘汰。

（二） 市场规模

集成房屋技术成熟，行业门槛低，目前全国有数千家公司从事相关业务。据国家统计局公布的的相关数据，2018 年我国国内生产总值中第二产业建筑业生产总值为 61,808 亿元，同比增长 11.74%。2017 年我国城市建成区面积为 56,225.38 平方公里，同比增长 3.49%。由于集成房屋本身具有的比较优势，这对于扩大产品应用市场具有较强的推动作用。



(三) 行业基本风险特征

1、国家宏观调控及产业政策风险

集成房屋行业兼有制造业和建筑业的属性，是国家扶持和鼓励发展的产业，受宏观调控及产业政策直接影响并不大，但是相关调控会通过影响集成房屋行业的上、下游产业进而对集成房屋行业产生一定的间接影响；集成房屋与固定资产投资规模较为密切，固定资产投资可能因宏观调控趋紧、市场需求减少等出现波动，固定资产投资规模的下降将会影响到集成房屋的市场需求，经济周期性变化可能会影响到行业的发展机会和经营成本等方面，从而影响整个集成房屋行业的经济效益。

2、市场竞争风险

近年来有些国内厂商进入了集成房屋行业领域，由于新进入者的产品竞争力较弱，多数采取了低价竞争的手段，而随着新进入者的进步，原有企业如果不能保证其产品在技术、营销、规模上的优势，那么随着市场竞争加剧，企业的盈利水平将会下降。

3、上游原材料价格波动的风险

集成房屋行业所需的原材料主要为建筑用钢材（彩钢卷、带钢、型钢等各类钢材），原材料成本占到生产成本的近 80%。由于原材料价格上涨带来的成本上升或者转由客户承担，或者挤压行业企业的利润空间。因此，主要原材料价格波动会给集成房屋行业经营业绩带来一定的影响。

（四）公司面临的主要竞争状况

1、行业主要竞争对手

公司名称	企业简介
深圳市新南山控股(集团)股份有限公司（股票代码：002314）	公司其他业务中包含集成房屋租赁与销售业务，曾是我国最大的集成房屋制造企业之一。
北新集成房屋有限公司	中国建材集团成员企业，由北新集团全资控股，承载集团“三新”战略之新型房屋战略，系专门从事新型房屋事业的中央企业。
深圳中集模块化房屋有限公司	深圳中集投资控股有限公司（隶属于中集集团）全资子公司。于 2010 年成立，专门从事集装箱房屋项目运作；集装箱房屋是中集集团集装箱产业的延伸业务，致力于为全球客户提供安全、环保、可持续的居住空间。
北京诚栋国际营地集成房屋股份有限公司（证券代码：832789）	2015 年 7 月 15 日在全国中小企业股份转让系统挂牌，自成立以来诚栋营地专注于集成房屋领域，不断通过市场开拓，逐渐形成以中国海外工程承包企业为主要客户群的市场定位，诚栋营地集成房屋海外营地业务位于同行业前列。

2、竞争优势

（1）客户优势

公司注重客户维护，在优良的产品质量的基础上，做好售前、售中和售后服务，赢得了客户的认可，通过不断的努力，公司积累了忠诚的客户群体，优质的综合服务使公司与主要客户建立了较为稳定的合作关系，为公司长期发展提供了充分的资金保证。

（2）营运网络优势

公司总部位于安徽省望江县，子公司位于杭州、郑州、合肥等国内一二线城市，相较于国内其他众多“小、散、乱”等集成房屋运营企业，公司在营运网络方面具有较大优势，与公司专业的服务一起进一步强化了公司的综合竞争优势，逐步形成良性循环。

3、竞争劣势及应对措施

（1）融资渠道单一

公司所处的行业属资金密集型行业，然而公司目前的融资渠道比较单一，公司自创建以来只

能依靠自身利润的滚存、银行贷款筹集业务发展所需资金。随着公司业务规模的不断扩大，对资金需求较大，但受制于单一的融资渠道，公司现有融资能力有限，在一定程度上制约了公司业务的发展。公司将通过本次挂牌逐步开拓新的融资渠道，如股权融资、债权融资，并积极使用并购重组手段，争取尽快做大做强。

(2) 人才储备不足

目前公司的管理、销售人员虽然能够基本满足公司发展的需求，但随着公司业务规模不断扩大，产品线和业务线的不断丰富，公司在人才储备会表现出相对不足。针对此情况，公司一方面需要不断完善内部人才培养机制，通过内部培养来满足对人才的需求，另一方面逐步加大外部人才的引进力度，以快速充实人才储备。

(五) 其他情况

1、行业上下游情况分析

1) 上游行业

集成房屋的上游行业是钢铁行业。钢材价格对集成房屋成本的影响较大。从目前来看，国内市场钢铁产品处于供过于求的状态。从供给看，近几年钢铁工业的快速发展，使其产能大大提高，2018 年全年钢材综合价格指数平均为 114.75 点，同比 2017 年上涨了 7.01 点，涨幅为 6.51%；2015 年以来，钢材价格持续上行；上游钢材价格的波动，将对本行业成本造成一定影响。



数据来源：中钢协

2) 下游行业

集成房屋主要应用于房地产、基础建设项目建设工地的临时建筑，其下游行业主要是建筑业，集成房屋的发展与建筑业的发展密切相关，建筑业作为国民经济的支柱产业，伴随着国家经济的快速发展而迅速壮大。在宏观环境的有力支撑下，近年来我国建筑业取得了令人瞩目的成绩。根据《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，“十三五”时期是适应把握引领经济发展新常态，推进供给侧结构性改革，推动国家重大战略实施，支撑全面建成小康社会的客观要求。到 2020 年，我国铁路运营里程将达到 15 万公里、公路通车里程 500 万公里、民用运输机场 260 个、城

市轨道交通营运里程达到 6,000 公里。我国交通基础设施市场在未来一段时间内仍将有较大建设规模，公路、机场、铁路、轨道交通建设仍将保持快速增长。建筑业和固定资产投资的快速发展对集成房屋提出了更大的市场需求，将加快集成房屋行业的发展。

2、影响行业的有利及不利因素

1) 有利因素

①国内城镇化建设和基础设施投资带动需求稳步快速发展

2018 年我国城镇化率达 59.58%，按照全面建设小康社会的总体目标，到 2020 年我国城镇化率将达到 60%。随着城市人口逐渐增加，商品房住宅、基础设施、公共设施将稳步持续发展，建筑业带来的临建房屋需求将持续增长。

②国家正在实施的环保、节能政策有利于行业发展

根据国家颁布的国家“十三五”规划纲要，我国正推进能源消费革命，实施全民节能行动计划，全面推进工业、建筑、交通运输、公共机构等领域节能，实施建筑能效提升和绿色建筑全产业链发展计划。集成房屋作为节能环保产品，适应了时代的潮流，符合国家绿色环保建材政策要求，正逐渐成为施工临建领域的主产品。

③集成房屋在市场上暂无替代品

就目前来看，轻钢结构集成房屋是临建市场上最为经济实用的产品，理想的替代品尚未出现。轻钢结构集成房屋尚处于市场增长期。同时，集成房屋对其他活动房具有很好的替代性。目前国内建设工地使用的活动房屋大致可分为水泥挂板房，板式组合房和集成房屋。相对水泥挂板房、板式组合房，集成房屋在结构安全性、抗风性能、抗震性、拆装损耗、重复使用性、环保性和安装速度方面都占据明显的优势。因此，集成房屋在活动房屋市场中逐步取得主导地位，有逐步取代水泥挂板房和板式组合房的趋势。

2) 不利因素

①国内各区域对集成房屋的认识和使用处于不同阶段

集成房屋行业在国内起步较晚，目前 90% 左右的产品都是应用于房地产、基础建设项目（包括地铁、铁路、公路等）建设工地的临时建筑，其他市场尚待开拓。受经济发展水平及用户使用习惯的影响，国内各区域对活动房屋的认识和使用处于不同的发展阶段。经济相对发达的东南沿海及京津地区集成房屋使用较为广泛，而内陆区域除各省会中心城市外，二、三线城市的占有率较低。随着对集成房屋认识的逐步提高，集成房屋在经济不发达地区的利用率将逐步提高。

②集成房屋行业的无序竞争

国内集成房屋这一新兴产业前期由于没有统一的行业标准，全国几千家活动房企业各自为战，产品质量良莠不齐，行业主管单位不明确，阻碍了该市场的良性发展。行业主管单位的不明确和产品标准的缺失，不利于对生产企业的管理和产品质量的监督检查，导致这一新兴产业存在“小、散、乱”的问题，造成了市场短期内的无序竞争，蚕食企业的利润空间，无法获得足够的利

润来投入研发，制约了集成房屋行业的健康发展。随着监管部门监管要求和行业标准的出台，行业内恶性竞争的局面将会逐步好转。

八、 公司持续经营能力

事项	是或否
公司是否在每一个会计期间内都存在与同期业务相关的持续营运记录	是
公司最近两个完整会计年度的营业收入是否累计不低于1000万元	是
公司是否存在因研发周期较长，最近两个完整会计年度的营业收入累计低于1000万元，但最近一期末净资产不少于3000万	否
公司期末股本是否不少于500万元	是
公司期末每股净资产是否不低于1元/股	是

公司主要从事集成房屋的租赁和销售业务。报告期内，公司在每一个会计期间内均形成与同期业务相关的持续营运记录。公司最近两个完整会计年度（2018 年、2019 年）的营业收入累计 2,691.37 万元，不低于 1,000 万元。报告期末，公司股本 1,100 万元，不少于 500 万元。报告期末，公司每股净资产 1.09 元/股，不低于 1 元/股。公司不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。公司业务在报告期内有持续的营运记录，并按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的《审计报告》。综上，公司业务遵守法律、行政法规和规章的规定，符合国家产业政策以及相关要求，具有持续经营能力。

第三节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

股东（大）会、董事会、监事会健全	是/否
股东（大）会依照《公司法》、《公司章程》运行	是
董事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
监事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
职工代表监事依照《公司法》、《公司章程》履行责任	是

具体情况：

股东大会是公司的权力机构，由 2 名股东组成。公司股东根据《公司法》及《公司章程》的规定，行使权利、承担义务。股份公司设立以来共计召开了 7 次股东大会（含创立大会），股东大会的召开程序、决议内容均按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。

公司设董事会，是运营决策机构，对股东大会负责。董事会现由 5 名董事组成，董事由股东大会选举或更换。董事任期 3 年，董事任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，董事长由全体董事的过半数选举产生，董事长为公司的法定代表人。股份公司设立以来共计召开了 7 次董事会，历次董事会会议的召开程序、决议内容均按照《公司法》、《公司章程》及《董事大会议事规则》的要求规范运行。

公司设有监事会，由 3 名监事组成。其中，2 名监事，由公司股东大会选举产生；1 名职工代表监事，由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，可以连选连任。监事会设主席 1 人，监事会主席由全体监事过半数选举产生。董事、高级管理人员未兼任监事。股份公司设立以来共计召开了 3 次监事会会议，监事会会议的召开程序、决议内容均按照《公司法》、《公司章程》及《监事大会议事规则》的要求规范运行。

监事会中有 1 名职工代表监事，由公司职工代表大会选举产生。股份公司设立以来共计召开了 1 次职工代表大会，职工代表大会的召开程序、决议内容均按照《公司法》、《公司章程》及《监事大会议事规则》的要求规范运行。

二、表决权差异安排

适用 不适用

三、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

项目	是/否	规范文件
治理机制给所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》
投资者关系管理	是	《公司章程》、《投资者关系管理制度》
纠纷解决机制	是	《公司章程》
累计投票制	是	《公司章程》
独立董事制度	否	-

关联股东和董事回避制度	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《财务管理制度》
董事会对现有公司治理机制的评估意见		<p>有限公司时期，公司组织机构和规章制度相对简单，公司能依照章程的规定召开股东会，重要决策的制定一般都经过股东会决议通过。</p> <p>股份公司成立后，公司建立了相对完善的公司治理制度，制订了股东大会、董事会、监事会的相关制度，以确保公司有效的决策、执行和监督。同时制定了投资者关系管理制度、纠纷解决机制、财务管理制度等。公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护且能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。</p> <p>公司不存在其他资产被控股股东、实际控制人占用情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其他企业提供担保的情况。</p> <p>股份公司设立后运行时间较短，公司正逐步建立了相对完善的公司治理制度，但随着公司经营规模的不断扩大，在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。</p>

四、公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况

(一) 最近两年公司及控股股东、实际控制人、下属子公司存在的违法违规及受处罚的情况

适用 不适用

(二) 失信情况

事项	是或否
公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
公司法定代表人是否被纳入失信联合惩戒对象	否
下属子公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
控股股东是否被纳入失信联合惩戒对象	否
实际控制人是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

适用 不适用

(三) 其他情况

适用 不适用

五、公司与控股股东、实际控制人的分开情况

具体方面	是否分开	具体情况
业务	是	公司拥有独立完整的财务系统，拥有与经营相适应的工作人员、组织机构及经营场所，具有独立自主的经营能力。公司业务不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在严重影响公司独立性或者显失公平的关联交易。公司拥有独立的经营决策权和实施权，业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。
资产	是	公司资产独立完整、权属清晰，拥有与经营有关的资产，拥有开展业务所需要的技术、场所和必要的设备设施。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。
人员	是	公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在公司控股股东及实际控制人控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的人事和工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，公司的劳动、人事及工资管理独立。
财务	是	公司设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》等相关规定独立进行财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合纳税现象。
机构	是	公司机构设置完整。公司按照建立规范法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会和监事会、经营管理层等经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立

		了规范、有效的法人治理机构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形。
--	--	---

有限公司阶段，公司存在与控股股东资金混用混同的情形，股份公司成立后，公司已建立财务管理制度，对资金混用、混同的情况进行规范，截至公开转让说明书签署之日，公司资金、独立，公司资金不存在与大股东混用、混同的情形。

报告期内，为支持公司的生产经营活动，缓解公司短期流动资金的不足。公司大股东曾向公司提供财务资助，目前公司资产规模已相对稳定，不存在较大规模的资金需求，随着公司租赁业务的良性循环，公司现金流已明显改善，公司拟拓宽银行借款等融资渠道，减少向大股东借款，因此，公司对大股东资金、资产不存在重大依赖风险。

六、公司同业竞争情况

(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相似业务的

适用 不适用

序号	公司名称	公司业务	是否构成同业竞争	规范措施/不构成同业竞争判定理由
1	安徽得莱斯控股集团有限公司	投资管理	否	公司控股股东、实际控制人何红星持有控股集团90%股权，报告期内，控股集团的业务包括集成房屋的租赁和销售，与公司存在同业竞争情况，为解决同业竞争，公司及何红星采取了如下措施：1、2019年5月31日，公司与控股集团签订《资产转让协议》，根据北京中勤永励资产评估有限责任公司出具的《望江雷池移动板房有限公司拟了解安徽得莱斯控股集团有限公司自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》（中勤永励评字【2019】第12610号），将得莱斯控股持有的移动板房资产出售给得莱斯；2、2019年10月，控股集团变更经营范围并换领了新的《营业执照》，现有的经营范围为“企业营销策划；商务管理咨询；广告策划；国内外广告设计、制作、代理、发布；人才信息咨询；物业管理咨询；酒店管理咨询；物流信息咨询；建筑装饰材料销售；自营和代理

				各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；乡村旅游开发。”3、公司控股股东、实际控制人何红星出具了避免同业竞争的承诺。 因此，截止本说明书签署日，控股集团与公司存在的同业竞争情况已消除。
--	--	--	--	---

（二）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似业务的

适用 不适用

序号	公司名称	经营范围	公司业务	控股股东、实际控制人的持股比例（%）
1	深圳市天柱投资管理有限公司	投资管理;物业管理、物业租赁;房地产经纪;清洁服务;企业管理咨询;从事广告业务;国内贸易;互联网软件、计算机软硬件领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、设计;软件及辅助设备的销售(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。	投资管理	100
2	望江聚红物流科技有限公司	物流信息技术开发和服务;物流信息咨询;搬运装卸、包装;道路普通货运;货运代理服务;仓储服务(除危险化学品);农作物种植、销售;畜禽、水产品养殖、销售;提供休闲观光、垂钓服务。(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)***	物流服务	80
3	深圳市雅莱斯性质科技有限公司	电子产品的技术开发及销售;手机通讯产品、数码产品、机械设备、塑胶制品、建筑材料的销售;国内贸易,货物及技术进出口。	电子产品的技术开发及销售	99

（三）避免同业竞争采取的措施

截止本说明书签署之日，公司持股 5%以上股东、董事、监事和高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

1、本人及与本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成同业竞争的业务或活动；将不直接或间接开展对公司有同业竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经

理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

2、自本承诺签署之日起，如公司进一步拓展其产品和业务范围，本人及其本人关系亲密的家庭成员将不与公司拓展后的产品或业务相直接竞争；可能与公司拓展后的产品或业务发生同业竞争的，本人及本人关系亲密的家庭成员按照如下方式退出竞争：

- (1) 停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；
- (2) 停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；
- (3) 将相竞争的业务纳入到公司来经营；
- (4) 将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

3、本人在持有公司股份期间，或担任公司董事/监事/高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺。

4、若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

(四) 其他情况

适用 不适用

1、公司与控股股东、实际控制人的近亲属何红中控制的企业的同业竞争情况

何红中为公司控股股东、实际控制人何红星的胞兄，从事集成房屋行业多年，2015年以来经济下行，客户纷纷退箱，要求返还押金，导致其控制的公司资金链断裂，处于停业状态。何红中也因欠缺偿还能力，被列为失信被执行人，目前待业在家。截止本公开转让说明书签署之日，何红中直接、间接控制 5 家公司，具体情况如下：

序号	公司名称	经营范围	何红中持股比例 (%)
1	安徽曙辉投资管理有限公司	项目投资;投资咨询;企业管理咨询;自营和代理各类商品和技术的进出口业务(但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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。)	90%
2	安徽曙辉移动板房有限公司	集装箱式板房安装、维修、租赁及销售(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)	安徽曙辉投资管理有限公司 持股 100%
3	上海曙红活动房有限公司	活动房生产、加工、销售及租赁; 钢结构工程; 金属制品、建材、电子产品、五金交电、灯具灯饰、装饰材料(除危险品)、机电设备销售。(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)	90%
4	南京曙辉移动板房有限公司	一般经营项目: 集装箱式板房安装、维修、租赁、销售。	80%
5	南京曙辉移动板房安装有限公司	许可经营项目: 无一般经营项目: 集装箱式板房安装、维修、租赁、销售。	南京曙辉移动板房有限公司 持股 80%

(1) 安徽曙辉投资管理有限公司

安徽曙辉投资管理有限公司主营业务为项目投资，因此与公司不存在同业竞争关系，截止本公开转让说明书签署日，安徽曙辉投资管理有限公司处于吊销状态，正在办理注销手续。

(2) 安徽曙辉移动板房有限公司

主办券商及律师于 2019 年 10 月 27 日对何红中进行了访谈，根据何红中签署的《访谈记录》，安徽曙辉移动板房有限公司因市场情况变动、资金链断裂等原因，已于 2016 年停止营业。主办券商及律师对安徽曙辉移动板房有限公司登记的注册地址进行实地走访，未发现该公司。经查询国家企业信用公示系统，安徽曙辉移动板房有限公司于 2017 年 3 月因通过登记的住所或者经营场所无法联系、2018 年 7 月及 2019 年 7 月因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告等原因被合肥市经济开发区市场监督管理局列入经营异常名录。经查询安徽曙辉移动板房有限公司纳税情况，该公司自 2018 年起未申报纳税。

因此安徽曙辉移动板房有限公司与公司不存在同业竞争关系。

(3) 上海曙红活动房有限公司

主办券商及律师于 2019 年 10 月 27 日对何红中进行了访谈，根据何红中签署的《访谈记录》，上海曙红活动房有限公司因市场情况变动、资金链断裂等原因，已于 2015 年停止营业。主办券商及律师对上海曙红活动房有限公司登记的注册地址进行实地走访，未发现该公司。经查询国家企业信用公示系统，上海曙红活动房有限公司分别于 2017 年 7 月、2018 年 7 月及 2019 年 7 月因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告被上海市松江区市场监督管理局列入经营异常名录。经查询上海曙红活动房有限公司纳税情况，该公司已于 2016 年 11 月 17 日被认定非正常户。

因此上海曙红活动房有限公司与公司不存在同业竞争关系。

(4) 南京曙辉移动板房有限公司

主办券商及律师于 2019 年 10 月 27 日对何红中进行了访谈，根据何红中签署的《访谈记录》，南京曙辉移动板房有限公司因市场情况变动、资金链断裂等原因，已于 2017 年停止营业。主办券商及律师对南京曙辉移动板房有限公司登记的注册地址进行实地走访，未发现该公司。经查询国家企业信用公示系统，南京曙辉移动板房有限公司分别于 2017 年 7 月、2018 年 7 月及 2019 年 7 月因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告被南京市江宁区市场监督管理局列入经营异常名录。

因此南京曙辉移动板房有限公司与公司不存在同业竞争关系。

(5) 南京曙辉移动板房安装有限公司

主办券商及律师于 2019 年 10 月 27 日对何红中进行了访谈，根据何红中签署的《访谈记录》，南京曙辉移动板房安装有限公司因市场情况变动、资金链断裂等原因，已于 2017 年停止营业。主办券商及律师对南京曙辉移动板房安装有限公司登记的注册地址进行实地走访，未发现该公司。经查询国家企业信用公示系统，南京曙辉移动板房安装有限公司分别于 2018 年 7 月及 2019 年 7 月因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告被南京市江北新区管理委员会市场监督管理局列入经营异常名录。

因此南京曙辉移动板房安装有限公司与公司不存在同业竞争关系。

七、最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况

(一) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产或其他资源的情况

适用 不适用

(二) 为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

适用 不适用

(三) 为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排

股份公司成立后，公司先后制定了相应的制度和规程。

《公司章程》规定了：1、公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。

违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。2、股东大会关联股东或其授权代表的回避制度。

《董事会议事规则》规定了关联董事的回避制度。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司还制定了《关联交易管理制度》和《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》，完善并细化了关联交易的决策权限、审议程序。

公司控股股东及持有公司 5%以上的股东、董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及避免关联交易的承诺》，承诺如下：1、本人将尽可能避免与公司之间的关联交易；2、对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，本人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；3、本人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、本人有关关联交易的承诺将同样适用于与本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，本人将在合法权限内促成上述人员履行关联交易承诺。

(四) 其他情况

适用 不适用

八、公司董事、监事、高级管理人员的具体情况

(一) 董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况

适用 不适用

序号	姓名	职务	与公司的关联关系	持股数量(股)	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)
1	何红星	董事长、总经理	公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	10,000,000	90.91	0
2	何江华	董事	公司董事	1,000,000	9.09	0

(二) 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

适用 不适用

截至本说明书签署日止，公司董事、副总经理兼董事会秘书金礼东为公司控股股东、实际控制人、董事长、总经理何红星的妹夫，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在配偶关系及三代以内直系或旁系亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺:

适用 不适用

公司与全体高级管理人员以及在公司任职的董事、监事签订了《劳动合同》或《聘任书》。公司董事、监事、高级管理人员还根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具了相应的声明、承诺。

(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

适用 不适用

姓名	职务	兼职公司	兼任职务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
何红星	董事长、总经理	安徽得莱斯控股集团有限公司	执行董事	否	否
何红星	董事长、总经理	深圳市天柱投资管理有限公司	执行董事	否	否
何红星	董事长、总经理	望江县聚红服装有限公司	监事	否	否
何红星	董事长、总经理	深圳市雅莱斯性质科技有限公司	执行董事	否	否
何江华	董事	安徽鲁班建设投资集团有限公司	项目总监	否	否
金礼东	董事、副总经理、董事会秘书	合肥中昊	执行董事兼总经理	否	否
曹壬	董事	杭州得莱斯	执行董事兼总经理	否	否
刘学为	董事	郑州得莱斯	执行董事	否	否
周长涛	职工代表监事	杭州得莱斯	监事	否	否
周长涛	职工代表监事	郑州得莱斯	监事	否	否
黄兴海	监事	合肥中昊	监事	否	否

(五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

适用 不适用

姓名	职务	对外投资单位	持股比例 (%)	主营业务	是否存在与公司利	是否对公司持
----	----	--------	----------	------	----------	--------

					益冲突	生不利影响
何红星	董事长、总经理	安徽得莱斯控股集团有限公司	90	投资管理	否	否
何红星	董事长、总经理	深圳市天柱投资管理有限公司	100	投资管理	否	否
何红星	董事长、总经理	望江县聚红服装有限公司	49	服装制造、销售	否	否
何红星	董事长、总经理	望江聚红物流科技有限公司	80	物流服务	否	否
何红星	董事长、总经理	深圳市雅莱斯性质科技有限公司	99	电子产品的技术开发及销售	否	否
金礼东	董事、副总经理、董事会秘书	安徽得莱斯控股集团有限公司	7	投资管理	否	否
梁莉	财务负责人	合肥龙大股权投资中心(有限合伙)	3.42	股权投资	否	否

(六) 董事、监事、高级管理人员的适格性

事项	是或否
董事、监事、高级管理人员是否具备《公司法》规定的任职资格、履行《公司法》和公司章程规定的义务	是
董事、监事、高级管理人员最近24个月是否存在受到中国证监会行政处罚的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否被采取证券市场禁入措施且期限尚未届满	否
董事、监事、高级管理人员是否存在全国股份转让系统认定不适合担任挂牌公司董监高的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见	否

具体情况：

适用 不适用

(七) 董事、监事、高级管理人员的失信情况:

事项	是或否
董事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
监事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
高级管理人员是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

适用 不适用

(八) 其他情况

适用 不适用

九、近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	是
	总经理是否发生变动	是
	董事会秘书是否发生变动	是
	财务总监是否发生变动	是

适用 不适用

姓名	变动前职务	变动类型	变动后职务	变动原因
谢远库	执行董事、总经理	离任	-	2019年1月2日，有限公司股东会决议免除谢远库执行董事、总经理职务。
何红星	监事	新任	执行董事、总经理	2019年1月2日，有限公司股东会决议免除何红星监事职务，任其为执行董事、总经理职务。
刘华	-	新任	监事	2019年1月2日，有限公司股东会决议任刘华为监事职务。
刘华	监事	离任	-	有限公司股改。
何红星	执行董事、总经理	新任	董事长、总经理	有限公司未设立董事会，何红星担任有限公司执行董事一职。股份公司成立后，通过选举，何红星担任董事长职务；股份公司第一届董事会第一次会议聘任其为总经理。
何江华	-	新任	董事	股份公司成立后，通过选举，何江华担任董事职务。
金礼东	-	新任	董事、副总经理、董事会秘书	股份公司成立后，通过选举，金礼东担任董事职务；股份公司第一届董事会第一次会议聘任其为副总经理、董事会秘书。
曹壬	-	新任	董事	股份公司成立后，通过选举，曹壬担任董事职务。
刘学为	-	新任	董事	股份公司成立后，通过选举，刘学为担任董事职务。
刘华	-	新任	监事会主席	2019年7月19日，创立大会选举刘华为股东代表监事。股份公司第一届监事会第一次会议选举其为监事会主席。
周长涛	-	新任	职工代表监事	2019年7月12日，通过职工大会选举，周长涛担任职工代表监事；
黄兴海	-	新任	监事	2019年7月19日，创立大会选举黄兴海为股东代表监事。
梁莉	-	新任	财务负责人	股份公司第一届董事会第一次会议聘任其梁莉为财务负责人。

十、财务合法合规性

事项	是或否
公司及下属子公司是否设有独立的财务部门，能够独立开展会计核算、作出财务	是

决策	
公司及下属子公司的财务会计制度及内控制度是否健全且得到有效执行，会计基础工作是否规范，是否符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求	是
公司是否按照《企业会计准则》和相关会计制度的规定 编制并披露报告期内的财务报表，是否在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量，财务报表及附注是否存在虚假记载、重大遗漏以及误导性陈述	是
公司是否存在申报财务报表未按照《企业会计准则》的要求进行会计处理，导致重要会计政策适用不当或财务报表列报错误且影响重大，需要修改申报财务报表（包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表）	否
公司是否存在因财务核算不规范情形被税务机关采取核定征收企业所得税且未规范	否
公司是否存在其他财务信息披露不规范情形	否
公司是否存在个人卡收付款的情形	否
公司是否存在坐支情形	否

具体情况说明

适用 不适用

公司全资子公司杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司历年来收入体量较小，且历年来基本处于亏损状态。因为核定征收财务计算税费缴纳更为方便，在 2016 年与杭州地方税务机关沟通确定杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司按照核定征收企业所得税。自 2016 年开始按照核定征收申报缴纳所得税。

杭州得莱斯自 2015 年一季度起采用核定征收方式缴纳所得税；经杭州得莱斯申请，其所得税征收方式已变更为“查账征收”，变更事项的核定日期为 2020 年 2 月 24 日。

针对杭州得莱斯所得税核定征收的相关事宜，国家税务总局萧山区税务局于 2020 年 2 月 16 日出具《关于杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司核定征收方式的确认函》，确认如下：“（1）根据《中华人民共和国税收征收管理法》及《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》等关于征收方式的规定，由于杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司经营规模较小，经我局核定对其 2017 至 2019 年度企业所得税实行核定征收方式，现就此事项予以确认。（2）2017 至 2019 年度对该企业采用核定征收方式征缴企业所得税，在审批权限和审批程序方面符合《中华人民共和国税收征收管理法》及其他法律、法规的规定。（3）该企业自 2017 年 1 月 1 日至本确认函出具之日起无欠税记录、未申报记录，无重大税收违法失信行为。”

杭州得莱斯的所得税征缴方式变化已经主管税务机关审批通过，主管税务机关已确认杭州得莱斯适用所得税核定征收不属于违法行为，因此杭州得莱斯不存在因所得税征收方式变化导致补缴或处罚款、滞纳金等潜在风险。

得莱斯的控股股东/实际控制人何红星出具《承诺函》：“如杭州得莱斯因所得税征收方式变化产生补缴或处罚款、滞纳金，本人将无条件承担杭州得莱斯因此而遭受的全部损失。”

第四节 公司财务

一、 财务报表

(一) 合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,893,397.89	884,122.15
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,180,814.94	348,851.18
应收款项融资		
预付款项	186,992.94	88,456.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	351,908.73	904,046.94
买入返售金融资产		
存货	52,347.17	181,765.98
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	50,827.15	389,367.60
流动资产合计	4,716,288.82	2,796,610.27
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
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	16,578,577.04	15,507,798.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产		2,689,764.25	2,737,807.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	33,334.13	29,693.26	
其他非流动资产	673,155.03	900,000.00	
非流动资产合计	19,974,830.45	19,175,299.00	
资产总计	24,691,119.27	21,971,909.27	
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,059,884.50	337,677.05	
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	377,599.14	73,987.00	
应交税费	529,163.01	1,069,129.42	
其他应付款	7,625,196.74	11,790,712.08	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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	9,591,843.39	13,271,505.55	
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益	3,157,777.57	3,229,409.53	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,157,777.57	3,229,409.53	
负债合计	12,749,620.96	16,500,915.08	
所有者权益(或股东权益)：			
股本	11,000,000.00	5,000,000.00	

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	177,883.85	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	54,522.76	502.17
一般风险准备		
未分配利润	617,185.05	369,205.95
归属于母公司所有者权益合计	11,849,591.66	5,369,708.12
少数股东权益	91,906.65	101,286.07
所有者权益合计	11,941,498.31	5,470,994.19
负债和所有者权益总计	24,691,119.27	21,971,909.27

2. 合并利润表

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	15,874,033.98	11,039,675.66
其中：营业收入	15,874,033.98	11,039,675.66
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,334,885.98	10,193,143.88
其中：营业成本	10,776,427.94	7,473,167.44
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	124,394.83	97,489.62
销售费用	1,662,220.59	1,319,362.31
管理费用	2,757,279.54	1,301,920.26
研发费用	-	-
财务费用	14,563.08	1,204.25
其中：利息收入	2,054.71	1,276.75
利息费用		
加：其他收益	71,631.96	71,631.96
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（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填		

列)		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失	-14,563.47	
资产减值损失		-5,272.44
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	596,216.49	912,891.30
加：营业外收入	166,259.56	225,145.92
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	762,476.05	1,138,037.22
减：所得税费用	106,971.93	363,925.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	655,504.12	774,111.54
其中：被合并方在合并前实现的净利润	446,129.85	-205,349.08
(一) 按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润	655,504.12	774,111.54
2. 终止经营净利润		
(二) 按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益	-4,854.70	-121,870.19
2. 归属于母公司所有者的净利润	660,358.82	895,981.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	655,504.12	774,111.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	660,358.82	895,981.73
归属于少数股东的综合收益总额	-4,854.70	-121,870.19
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0825	0.1792
(二) 稀释每股收益	0.0825	0.1792

3. 合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	19,852,734.77	16,699,923.73
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	493,851.04	1,440,522.02
经营活动现金流入小计	20,346,585.81	18,140,445.75
购买商品、接受劳务支付的现金	8,570,648.68	1,713,257.19
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,534,040.37	1,422,591.33
支付的各项税费	1,332,564.07	67,411.87
支付其他与经营活动有关的现金	4,612,441.63	5,258,764.02
经营活动现金流出小计	16,049,694.75	8,462,024.41
经营活动产生的现金流量净额	4,296,891.06	9,678,421.34
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	7,504,037.78	8,750,596.87
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,504,037.78	8,750,596.87
投资活动产生的现金流量净额	-7,504,037.78	-8,750,596.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,899,998.80	2,061,341.89
筹资活动现金流入小计	7,899,998.80	2,061,341.89
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,683,576.34	2,535,157.71
筹资活动现金流出小计	3,683,576.34	2,535,157.71
筹资活动产生的现金流量净额	4,216,422.46	-473,815.82
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	1,009,275.74	454,008.65
加：期初现金及现金等价物余额	884,122.15	430,113.50
六、期末现金及现金等价物余额	1,893,397.89	884,122.15

4. 合并所有者权益变动表

2019 年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益		
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备			
		优先股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00								502.17		369,205.95	101,286.07	5,470,994.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合 并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00								502.17		369,205.95	101,286.07	5,470,994.19
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6,000,000.00				177,883.85				54,020.59		247,979.10	-9,379.42	6,470,504.12
(一) 综合收益总额											660,358.82	-4,854.70	655,504.12
(二) 所有者投入和减 少资本	6,000,000.00				180,475.28						-	-4,524.72	5,815,000.00
1. 股东投入的普通股	6,000,000.00											185,000.00	5,815,000.00
2. 其他权益工具持有者 投入资本													
3. 股份支付计入所有者 权益的金额													
4. 其他					180,475.28							180,475.28	
(三) 利润分配									54,522.76		-54,522.76		
1. 提取盈余公积									54,522.76		-54,522.76		
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					358,359.13				-502.17		357,856.96		
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. 设定收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					358,359.13				-502.17		357,856.96		
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	11,000,000.00				177,883.85				54,522.76		617,185.05	91,906.65	11,941,498.31

2018 年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00										-526,273.61	223,156.26	4,696,882.65	
加：会计政策变更														

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00								-526,273.61	223,156.26	4,696,882.65	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						502.17			895,479.56	-121,870.19	774,111.54	
(一) 综合收益总额									895,981.73	-121,870.19	774,111.54	
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配						502.17			-502.17			
1. 提取盈余公积						502.17			-502.17			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	5,000,000.00						502.17		369,205.95		101,286.07		5,470,994.19

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	958,963.27	2,630.90
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	395,775.79	
应收账款融资		
预付款项	50,000.00	
其他应收款	309,738.37	904,046.94
存货	2,035.40	
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		
流动资产合计	1,716,512.83	906,677.84
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	817,474.43	
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	12,626,530.84	10,845,169.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,689,764.25	2,737,807.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,499.82	25,103.11
其他非流动资产	673,155.03	900,000.00
非流动资产合计	16,813,424.37	14,508,079.71
资产总计	18,529,937.20	15,414,757.55
流动负债:		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	14,300.00	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	79,900.00	61,587.00
应交税费	248,214.84	769,747.28
其他应付款	3,067,021.09	6,348,992.05
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	3,409,435.93	7,180,326.33
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益	3,157,777.57	3,229,409.53
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,157,777.57	3,229,409.53
负债合计	6,567,213.50	10,409,735.86
所有者权益:		
股本	11,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	770,833.56	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	54,522.76	502.17
一般风险准备		
未分配利润	137,367.38	4,519.52
所有者权益合计	11,962,723.70	5,005,021.69
负债和所有者权益合计	18,529,937.20	15,414,757.55

2. 母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	8,520,797.74	7,286,602.35

减：营业成本	5,543,845.89	4,475,326.67
税金及附加	103,750.07	87,904.46
销售费用	805,726.42	907,467.00
管理费用	1,710,818.07	801,718.16
研发费用		
财务费用	7,182.59	-1.53
其中：利息收入	521.71	1.53
利息费用		
加：其他收益	71,631.96	71,631.96
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（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失	74,413.17	
资产减值损失		-5,017.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	495,519.83	1,080,801.58
加：营业外收入	123,099.20	225,145.92
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	618,619.03	1,305,947.50
减：所得税费用	73,391.45	326,486.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	545,227.58	979,460.62
(一)持续经营净利润	545,227.58	979,460.62
(二)终止经营净利润		
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	545,227.58	979,460.62
七、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.05	
(二)稀释每股收益	0.05	

3. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	9,663,410.96	10,856,155.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,519,253.58	225,147.45
经营活动现金流入小计	11,182,664.54	11,081,302.50
购买商品、接受劳务支付的现金	3,408,632.28	2,103,176.04
支付给职工以及为职工支付的现金	731,398.73	764,639.00
支付的各项税费	1,223,832.26	
支付其他与经营活动有关的现金	1,842,337.89	780,784.00
经营活动现金流出小计	7,206,201.16	3,648,599.04
经营活动产生的现金流量净额	3,976,463.38	7,432,703.46
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	7,016,553.47	7,441,864.53
投资支付的现金	405,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,421,553.47	7,441,864.53
投资活动产生的现金流量净额	-7,421,553.47	-7,441,864.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,899,998.80	
筹资活动现金流入小计	7,899,998.80	
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	3,498,576.34	
筹资活动现金流出小计	3,498,576.34	
筹资活动产生的现金流量净额	4,401,422.46	
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	956,332.37	-9,161.07
加：期初现金及现金等价物余额	2,630.90	11,791.97
六、期末现金及现金等价物余额	958,963.27	2,630.90

4. 母公司所有者权益变动表

2019年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00								502.17		4,519.52	5,005,021.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00								502.17		4,519.52	5,005,021.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6,000,000.00				770,833.56				54,020.59		132,847.86	6,957,702.01
(一) 综合收益总额											545,227.58	545,227.58
(二) 所有者投入和减少资本	6,000,000.00				412,474.43							6,412,474.43
1. 股东投入的普通股	6,000,000.00											6,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					412,474.43							412,474.43
(三) 利润分配									54,522.76		-54,522.76	
1. 提取盈余公积									54,522.76		-54,522.76	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转					358,359.13				-502.17		-	357,856.96

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. 设定收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					358,359.13				-502.17		357,856.96	
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	11,000,000.00				770,833.56				54,522.76		137,367.38	11,962,723.70

2018年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000.00										-974,438.93	4,025,561.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00										-974,438.93	4,025,561.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									502.17		978,958.45	979,460.62
(一) 综合收益总额											979,460.62	979,460.62
(二) 所有者投入和减少资												

本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								502.17		-502.17		
1. 提取盈余公积								502.17		-502.17		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	5,000,000.00							502.17		4,519.52	5,005,021.69	

(三) 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

1. 财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

2、持续经营

本公司对自报告年末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

2. 合并财务报表范围及变化情况

(1) 合并财务报表范围

适用 不适用

序号	名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	至最近一期期末实际投资额 (万元)	纳入合并范围的期间	合并类型	取得方式
1	杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司	100.00	100.00	210,000.00	2018 年度、2019 年度	同一实际控制下	
2	郑州得莱斯移动板房有限公司	92.86	92.86	195,000.00	2018 年度、2019 年度	同一实际控制下	
3	合肥中昊移动板房有限公司	100.00	100.00		2019 年度	同一实际控制下	新设

报告期内，公司无持有半数及半数以上表决权比例但未纳入合并范围，或者持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的情况。

(1) 合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响；

1) 收购的必要性和原因

通过此次收购，有利于为消除关联方之间存在的同业竞争，同时增强实际控制人对集成房屋资产的管理能力和经营效率，提高资金及资产的适用效率，抵御财务及经营风险。

2) 审议程序

2019年8月8日，杭州得莱斯召开股东会，决议同意控股集团、何胜良、何印红、何泰安、虞印民将所持全部杭州得莱斯股权转让给得莱斯；同意通过新的公司章程。2019年9月15日，控股集团、何红星、刘学为与得莱斯分别签订《郑州得莱斯移动板房有限公司股权转让协议》，转让所持有的郑州得莱斯股权予得莱斯。其中控股集团持有的公司股权为认缴出资，约定得莱斯零价款受让后承担实缴义务。同日，郑州得莱斯召开股东会，会议决议同意上述转让，并修改公司章程中的有关内容。

3) 作价依据

按照实际出资额定价转让。

4) 合并期间

2018年度和2019年度。

5) 收购后对公司经营和业务业务和财务的影响

公司收购后母公司主要对公司资产进行管理，行业受到地域及经营成本的影响子公司主要负责运营母公司移动箱房。公司收购后资产规模扩大，资金及资产使用效率提高，有利于更好的实现管理及资金效益。对公司业务的后续发展具有积极的影响。

(2) 合并后母子公司分公司安排：

1) 业务分工模式、未来发展定位及发展规划：母公司作为资产持有者和管理者，负责运营资产的采购和管理，子公司作为运营方，负责开拓市场，与客户签订业务合同，对外租赁和销售移动房屋。

2) 母公司获取收益及分配能力的实现方式：①母公司与运营公司签订委托箱体运营合同，将持有的资产出租或出售给子公司，获取租赁或销售收益。②通过分红，获取投资收益。

(3) 相关会计处理情况及准则依据：

杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司、郑州得莱斯移动板房有限公司的实际控制人均自然人何红星，本次合并为同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，按照同一控制下企业合并进行会计处理。

(4) 《企业会计准则》中的相关列报要求。

根据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。

(2) 民办非企业法人

适用 不适用

(3) 合并范围发生变更的原因说明

适用 不适用

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司	100.00	同一实际控制人	2019-8-19	控制被合并方的财务和经营政策
郑州得莱斯移动板房有限公司	92.86	同一实际控制人	2019-9-15	控制被合并方的财务和经营政策

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润
杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司	994,139.01	103,302.47
郑州得莱斯移动板房有限公司	4,808,919.25	342,827.38

(2) 合并成本

合并成本	杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司	郑州得莱斯移动板房有限公司
一现金	210,000.00	195,000.00
一非现金资产的账面价值		
一发行或承担的债务的账面价值		
一发行的权益性证券的面值		
合并成本合计	210,000.00	195,000.00

2、其他原因的合并范围变动

新设子公司：

本公司于 2019 年 7 月 9 日投资设立合肥中昊移动板房有限公司，该公司注册资本 50 万元，本公司持股比例 100%，该公司自成立日起纳入合并范围。

二、 审计意见

事项	是或否
公司财务报告是否被出具标准无保留的审计意见	是

公司 2018 年度及 2019 年度的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏公 W[2020]A 号）。

三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数，首先对取得的被购买方各项资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(五) 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1. 合并报表范围的确定原则

(1) 合并范围的确定

母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表，合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

2. 合并报表编制的方法

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整后合并。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。

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

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧

失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（八）金融工具（新金融工具准则）

适用 不适用

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇

兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收融资本款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

a 应收账款

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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征进行组合，除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

b 其他的应收款项：

除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、其他应收款及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、其他应收款及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
其他应收账款账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息

B 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30

天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，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。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（九）金融工具（原金融工具准则）

适用 不适用

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度及以前

（1）金融资产的分类

①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和直接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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允

价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2) 金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或持有至到期投资重分类为可供出售金融资产后持有期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。成本或摊余成本为重分类日该金融资产的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失仍保留在所有者权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

(4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对

此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 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可供出售金融资产的情形）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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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：

A. 终止确认部分的账面价值；

B. 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可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(6) 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，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，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，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的合同条款作出实质性修改的，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的，将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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，

以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类

似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

B. 可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见（八）金融工具（新金融工具准则）

（十）应收款项预期信用损失的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

1. 新金融工具准则下预期信用损失的确认标准、计提方法

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，

处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收融贷款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

a 应收账款

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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征进行组合，除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

b 其他的应收款项：

除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、其他应收款及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、其他应收款及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
其他应收账款账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息

2. 原金融工具准则下坏账准备的计提方法

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 50 万元以上（含）的款项，包括应收账款和其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险组合根据账龄分析法计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	款项性质及风险特征	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明该应收款项不能收回的，或收回的可能性不大的（如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付债务的），以及其他足以证明应收款项可能发生损失的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

(十一) 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

①在途物资、②原材料、③半成品、④产成品、⑤周转材料、⑥发出商品。

2. 发出存货的计价方法

原材料发出时采用先进先出法，产成品发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(2) 包装物

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十二) 持有待售资产

适用 不适用

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量

的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

(3) 列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

(十三) 投资性房地产

适用 不适用

(十四) 长期股权投资

适用 不适用

1. 本部分所指长期股权投资的范围

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

共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2. 投资成本的确定

初始投资成本确定

①同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

3. 后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同

时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

(十五) 固定资产

适用 不适用

1. 固定资产确认条件

本公司的固定资产指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值较高的有形资产。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按取得时的实际成本入账。

3. 各类固定资产的折旧方法

(1) 固定资产折旧计提方法

以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用寿命和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率。在考虑减值准备的情况下，按单项固定资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。

(2) 固定资产折旧年限

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75

机器设备			
电子设备			
运输设备	4	5	23.75
其他设备			
出租移动板房	7	0	14.29
办公及其他设备	3-5	5	19.00-31.67
融资租入固定资产：	-	-	-
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于固定资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十六) 在建工程

适用 不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十七) 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

①当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：a 资产支出已经发生；b 借款费用已经发生；c 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十八) 生物资产

适用 不适用

(十九) 无形资产与开发支出

适用 不适用

1. 无形资产的计价方法

(1) 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- ①符合无形资产的定义。
- ②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- ③该资产的成本能够可靠计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

- ①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途

所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 16 号—政府补助》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》的有关规定确定。

(3) 研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(4) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	权属证书
软件	3 年	合同规定

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

4. 无形资产减值测试方法及减值准备计提方法

对于使用寿命有限的无形资产本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

5. 开发阶段研发支出资本化的条件

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

6. 内部研究开发项目支出的核算

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，满足资本化条件的，才能予以资本化。

(二十) 长期待摊费用

适用 不适用

1. 长期待摊费用的确认标准

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等,长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内平均摊销。

2. 长期待摊费用摊销年限

按照项目收益期来确定。

(二十一) 职工薪酬

适用 不适用

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其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,其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外;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。职工福利费为非货币性福利的,按照公允价值计量;企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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,在职工为其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,并确认相应负债,计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划,是指企业与职工就离职后福利达成的协议,或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利,该等补充退休福利属于设定受益计划,资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利

得或损失)和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

(二十二) 预计负债

适用 不适用

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务。
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 股份支付

适用 不适用

(二十四) 收入(新收入准则适用)

适用 不适用

(二十五) 收入(原收入准则适用)

(1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

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

本公司销售商品收入确认的具体判断标准：根据合同要求，如需安装的，在安装完毕并取得客户验收后确认销售收入；无需安装的，在集成房屋交付对方并经对方签收后确认销售收入。

(2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳

务收入。本公司按照已完工作的计量确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：
a 与交易相关的经济利益能够流入公司；b 收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法：a 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；b 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十六) 合同资产与合同负债（新收入准则适用）

适用 不适用

(二十七) 政府补助

适用 不适用

本公司政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

适用 不适用

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产

或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十九) 经营租赁、融资租赁

适用 不适用

(1) 经营租赁的会计处理方法

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。

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(三十) 所得税

适用 不适用

公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十一) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

适用 不适用

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移（2017年修订）》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对

2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

单位：元

期间/时点	会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称	原政策下的账面价值	影响金额	新政策下的账面价值
无					

2. 会计估计变更

适用 不适用

(三十二) 前期会计差错更正

适用 不适用

(三十三) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

适用 不适用

重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，自2019年1月1日起使用预期信用损失的确定方法，以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事

项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、 报告期内的主要财务指标分析

(一) 盈利能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入(元)	15,874,033.98	11,039,675.66
净利润(元)	655,504.12	774,111.54
毛利率(%)	32.11	32.31
期间费用率(%)	27.93	23.75
净利率(%)	4.13	7.01
加权平均净资产收益率(%)	7.59	18.20
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率(%)	0.15	19.64
基本每股收益(元/股)	0.08	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.18

2. 波动原因分析

1、公司营业收入报告期内快速增长，原因详见本节“五、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入分析”。

2、公司净利润报告期内有所下降，主要是因为公司2019年度管理人员薪酬增加以及支付的挂牌中介机构相关费用导致管理费用增长的影响。

3、公司毛利率报告期内基本稳定，略有下降。原因详见本节“五、报告期利润形成的有关情况”之“（三）毛利率分析”。

4、公司期间费用率报告期内整体下降。原因详见本节“五、报告期利润形成的有关情况”之“（四）主要费用、占营业收入的比重和变化情况”。

5、公司净利率报告期内有所下降。主要是因为公司2019年度管理人员薪酬增加以及支付的

挂牌中介机构相关费用导致管理费用增长的影响。

6、公司加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率、基本每股收益、稀释每股收益的报告期内有所下降，同公司净利润变化趋势一致。

(二) 偿债能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率(%)	51.64	75.10
母公司的资产负债率(%)	35.44	67.53
流动比率(倍)	0.49	0.21
速动比率(倍)	0.49	0.20

2. 波动原因分析

1、公司资产负债率报告期内明显下降，主要原因是公司2019年6月，公司增资600.00万元导致。

2、母公司的资产负债率报告期内明显下降，主要原因是公司2019年6月，公司增资600.00万元导致。其低于合并口径的资产负债率，主要原因是子公司为运营公司，不持有移动房屋或者少量持有移动房屋，维持轻资产运营，因此子公司资产负债率普遍高于母公司。

3、公司流动比率小于1，报告期内上升，主要原因：公司的主营业务为移动房屋的租赁及销售。公司的流动资产主要为应收账款和货币资金，流动负债主要为应付账款和其他应付款或其他应付款押金。公司的主要资产为移动房屋，鉴于其使用年限以及资产性质，将租赁的资产列入固定资产（长期资产）核算，而由于租赁业务产生的其他应付款押金，因未约定退租期，客户随时有退租的权利，故列入流动负债（短期负债）核算。为保证租赁资产的安全性，公司租赁业务收取的押金金额基本覆盖移动房屋的销售价值，租赁押金的收取，导致流动负债的增加，而流动资产并未相应增加，因此，公司流动比率、速动比率较低，主要系租赁业务的影响。

4、公司速动比率小于1，报告期内上升，主要原因同上。

5、公司流动比率和速动比率均在较低水平，与行业类似公司对比如下：

项目	公司2019年底	南山控股2019年底	诚栋营地2019年6月末
流动比率	0.49	1.40	1.56
速动比率	0.49	0.57	1.37

通过上表列示情况，我们能够看出公司的流动比率与速动比率较同行业公司较差，其原因是公司受经营租赁的单一模式影响较大，而两个同行业公司基本是以房地产或生产移动集装箱房屋为主，经营租赁中，采取预收押金的方式，公司其他应付款押金余额较高，流动负债金额较大，导致流动比率和速动比率均低于房地产或集成房屋生产企业。

(三) 营运能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率(次/年)	11.92	43.73
存货周转率(次/年)	92.06	93.16
总资产周转率(次/年)	0.64	0.45

2. 波动原因分析

1、公司应收账款周转率整体较高，报告期内大幅下降，主要原因是：1) 公司租赁业务采取收取押金的方式开展，同时约定租赁期间的租金直接从押金中扣除；2) 公司销售除重要客户外，一般不给予对方信用期，2019 年度销售增加，同时重要客户数量增加，针对客户性质及规模的情况，给予对方一定的信用期，导致 2019 年度应收账款周转率偏低。综上，公司期末应收账款平均金额较小，导致应收账款周转率较高，且受客户构成的影响大幅波动。

2、公司存货周转率较大，报告期内维持较高水平。主要是因为公司存货主要为维修用耗材，采购方便，仅按照临时需求少量备货，维持在较为稳定状态，存货周转率的变化主要是受收入规模的影响。

3、公司总资产周转次数报告期内小于 1，且快速上升，主要原因是报告期内公司租赁业务占比较高，租赁业务总资产周转次数较低，符合行业特点，随着销售业务比例的上升，公司总资产周转率越来越好。

(四) 现金流量分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额(元)	4,296,891.06	9,678,421.34
投资活动产生的现金流量净额(元)	-7,504,037.78	-8,750,596.87
筹资活动产生的现金流量净额(元)	4,216,422.46	-473,815.82
现金及现金等价物净增加额(元)	1,009,275.74	454,008.65

2. 现金流量分析

1、公司经营活动产生的现金流量净额报告期内均为正数，主要原因是公司租赁业务采取事先收取押金的方式，销售业务大多不给予对方账期导致。公司报告期内经营活动产生的现金流量净额与公司业务规模和业务模式相一致，不存在大的波动。

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金变动分析

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
①销售商品、提供劳务收到的现金	19,852,734.77	16,699,923.73
②营业收入	15,874,033.98	11,039,675.66
占比(①/②)	125.06%	151.27%

根据上表，公司 2019 年度、2018 年度销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比

例分别为 125.06%、151.27%，公司销售商品、提供劳务收到的现金高于营业收入，主要原因是公司租赁业务收取押金形成的影响，当年收入金额按照租赁期间计算确认。

(2) 购买商品、接受劳务支付的现金变动分析

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
①购买商品、接受劳务支付的现金	8,570,648.68	1,713,257.19
②营业成本	10,776,427.94	7,473,167.44
占比（①/②）	79.53%	22.93%

根据上表，公司 2019 年度、2018 年购买商品、接受劳务支付的现金占同期营业成本的比例分别为 79.53%、22.93%，主要原因是公司成本构成主要为固定资产折旧以及折后余值，购买商品、接受劳务支付的现金构成主要系采购组装材料及维修材料形成。

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	2,054.71	1,276.75
单位往来款	325,536.77	1,214,099.35
罚款、违约金收入	166,259.56	225,145.92
合 计	493,851.04	1,440,522.02

(4) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
各类付现的期间费用	2,304,971.12	904,571.57
保证金等	1,830,727.94	3,929,953.40
银行手续费	16,617.79	2,481.00
往来款项	460,124.78	421,758.05
滞纳金、罚款等	-	-
合 计	4,612,441.63	5,258,764.02

公司收到和支付的其他与经营活动有关的现金主要由往来款项及保证金构成。

补充资料	2019 年度	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	655,504.12	774,111.54
加：信用减值损失	14,563.47	-
资产减值损失	-	5,272.44
固定资产折旧、投资性房地产折旧及摊销	3,933,144.69	3,864,493.84
无形资产摊销	64,043.13	60,953.04
长期待摊费用摊销		
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、投资性房地产报废损失		

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）	-3,640.87	-2,193.11
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）	129,418.81	-126,539.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,054,385.09	212,037.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	629,874.76	4,961,917.55
其他	-71,631.96	-71,631.96
经营活动产生的现金流量净额	4,296,891.06	9,678,421.34
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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增加情况：		
现金的期末余额	1,893,397.89	884,122.15
减：现金的期初余额	884,122.15	430,113.50
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	1,009,275.74	454,008.65

2、报告期内投资活动产生的现金流量均为负数，且金额较大。公司报告期内投资活动主要为购买移动房屋，公司根据战略规划，在行业内进行横向扩张，不断新购移动房屋，导致投资活动产生的现金流量流出较大。

3、2019年度筹资活动产生的现金流量净额为4,216,422.46元，主要系公司2019年6月份增资600.00万元以及关联方资金拆借共同影响。2018年度筹资活动现金流量金额规模不大，筹资活动的现金流入流出主要受关联方资金拆借的影响。

（五） 其他分析

适用 不适用

五、 报告期利润形成的有关情况

（一） 营业收入分析

1. 各类收入的具体确认方法

1、本公司销售移动板房收入确认的具体判断标准：商品已交付并经对方验收后确认销售收入。
2、本公司租赁移动板房收入确认的具体判断标准：按照有关合同或协议约定的收费时间和金额计算确定。

2. 营业收入的主要构成

(1) 按产品(服务)类别分类

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
销售移动房屋	8,237,598.87	51.89	3,765,670.27	34.11
租赁移动房屋	7,636,435.11	48.11	7,274,005.39	65.89
合计	15,874,033.98	100.00	11,039,675.66	100.00
波动分析	<p>公司 2019 年度营业收入与 2018 年度相比有所增长，主要受房地产行业景气度上升的影响。</p> <p>公司销售移动板房收入比例报告期内上升，主要是因为 2019 年公司机构客户增加，多为工程建筑公司，由于产品的可移动性，工程建筑公司大多采取一次性买断的方式以循环使用，从而节约总成本。2018 年销售比例较低，主要是因为公司本年度自然人客户仍有较大规模，该类自然人客户多为建筑施工队，相应施工周期较短，多采取租赁方式。</p>			

(2) 按地区分类

适用 不适用

(3) 按生产方式分类

适用 不适用

(4) 按销售方式分类

适用 不适用

(5) 其他分类

适用 不适用

3. 公司收入冲回情况

适用 不适用

4. 其他事项

适用 不适用

(二) 营业成本分析

1. 成本归集、分配、结转方法

1 成本归集：公司成本分为销售成本、折旧成本、维修成本三类。公司不进行移动房屋的生产，故公司的销售成本为新购移动房屋的购置成本以及旧移动板房的折后余值，按照销售批次归集。折旧成本按月折旧进入当期租赁业务成本；低值易耗品成本由市场部提出需求，由相关部门审批后方可领用，按照领用金额归集至租赁业务成本。

成本分配：公司的折旧成本按照当月折旧金额入账，维修成本按照发生额入账，领用的低值易耗品，按照直接耗用的材料金额入账。箱体余值按照销售箱体的折后余值入账。

成本结转方法：公司销售主要以公司收到客户确认的签收单或结算单据，确认已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给了购买方为时点，公司确认收入。公司销售成本主要是箱体账面价值，在结转前在固定资产中核算，待收入确认时一次性结转成本。公司租赁成本按月折旧，月末

转入当月租赁成本。维修成本在领用时结转至当期租赁成本。

公司上述成本归集、分配、结转方法符合公司业务模式和行业特点。

根据《企业会计准则第4号-固定资产》的相关规定，以及参考同行业可比公司的会计处理，公司将采购的移动板房全部计入固定资产核算，将折旧费用计入租赁成本核算，符合公司目前经营的方式与需求，也符合行业惯例及《企业会计准则》规定。

2. 成本构成分析

(1) 按照产品（服务）分类构成：

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
销售移动房屋	6,601,204.52	61.26	3,021,389.76	40.43
租赁移动房屋	4,175,223.42	38.74	4,451,777.68	59.57
合计	10,776,427.94	100.00	7,473,167.44	100.00
原因分析	公司销售移动房屋业务成本占总成本比例报告期内上升，主要原因是公司销售收入占总收入的比例上升。公司租赁业务成本比例波动下降，主要是公司租赁业务收入与占总收入的比例波动下降，租赁业务成本规模的变化与固定资产规模的变化趋势相一致。			

(2) 按成本性质分类构成：

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
销售成本	6,601,204.52	61.26	3,021,389.76	40.43
折旧成本	3,629,709.74	33.68	3,639,744.21	48.70
维修成本	545,513.68	5.06	812,033.47	10.87
合计	10,776,427.94	100.00	7,473,167.44	100.00
原因分析	公司的营业成本逐年上升，与公司收入相适应。公司销售成本主要系移动房屋的折旧余值，与销售移动房屋业务收入相匹配，折旧成本、维修成本与公司固定资产规模相适应。			

(3) 其他分类

适用 不适用

3. 其他事项

适用 不适用

(三) 毛利率分析

1. 按产品（服务）类别分类

单位：元

2019 年度			
项目	收入	成本	毛利率 (%)
销售移动房屋	8,237,598.87	6,369,403.61	22.68
租赁移动房屋	7,636,435.11	4,407,024.33	42.29
合计	15,874,033.98	10,776,427.94	32.11
原因分析	(1) 2019 年度销售移动房屋毛利率和租赁移动房屋毛利率均较 2018 年度整体提高，主要原因是 2019 年度房地产景气指数上升，市场上新开工项目增多，市场供求关系的变化导致 2019 年度销售毛利率总体上升。		
	(2) 公司 2019 年度整体毛利率略低于 2018 年，主要是受销售业务收入比例提高的影响，2019 年度机构客户增多，机构客户多为工程施工企业，鉴于其长期需求，多采取采购的方式以降低综合使用成本。		
	(3) 公司销售业务毛利率低于租赁业务毛利率，主要原因是采取销售方式，客户一次性支付货款，公司无需承担相应的维修及运营成本。		
	2018 年度		
项目	收入	成本	毛利率 (%)
销售移动房屋	3,765,670.27	3,021,389.76	19.76
租赁移动房屋	7,274,005.39	4,451,777.68	38.80
合计	11,039,675.66	7,473,167.44	32.31
原因分析	2018 年度销售和租赁移动房屋毛利率较 2019 年度降低，其中销售移动板房毛利率下降明显，主要原因是：(1) 2018 年度房地产行业受经济环境以及融资环境的影响，新开工项目不多，市场需求降低，为维持成本，在销售价格上公司议价能力减弱，导致销售毛利率、租赁毛利率及整体毛利率下滑。(2) 由于泡沫板材质移动房屋不符合未来行业趋势，面临更新换代，公司以较低的价格处理该批次产品，导致销售毛利率较低。		

2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2019 年度	2018 年度
申请挂牌公司	32.11	32.31
诚栋营地	-	33.88
南山控股	32.88	42.89
原因分析	除诚栋营地和南山控股外，市场上暂无与公司经营模式类似的上市公司或挂牌公司。	
	诚栋营地公司业务主要集中在大型工程施工企业的国内和海外营地建设需求，其主要收入来源于海外，且诚栋营地的产品主要为轻钢结构房屋，客户群体和产品的不同，导致诚栋营地与公司的毛利率没有可比性，但整体相差不大。	

	南山控股主要业务为房地产开发业务，少量集成房屋销售业务，无具体公开的毛利率数据。
--	--

3. 其他分类

适用 不适用

4. 其他事项

适用 不适用

(四) 主要费用、占营业收入的比重和变化情况

1. 期间费用分析

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入(元)	15,874,033.98	11,039,675.66
销售费用(元)	1,662,220.59	1,319,362.31
管理费用(元)	2,757,279.54	1,301,920.26
研发费用(元)	-	-
财务费用(元)	14,563.08	1,204.25
期间费用总计(元)	4,434,063.21	2,622,486.82
销售费用占营业收入的比重(%)	10.47	11.95
管理费用占营业收入的比重(%)	17.37	11.79
研发费用占营业收入的比重(%)	-	-
财务费用占营业收入的比重(%)	0.09	0.01
期间费用占营业收入的比重总计(%)	27.93	23.75
原因分析	公司 2019 年度销售费用增加，但占营业收入的比重略有下降，主要原因是公司收入增加，相应的销售费用增加，报告期销售移动房屋的比例上升，销售业务因运费率低于租赁业务，导致销售费用占营业收入的比重略有下降。2019 年度管理费用占营业收入的比重较 2018 年度略有上升，主要原因是管理人员薪酬增加以及支付中介机构费用导致。2019 年度财务费用较 2018 年度略有上升，主要为银行手续费，金额较小，不具有重要性。	

2. 期间费用主要明细项目

(1) 销售费用

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
运输费	787,750.00	665,505.00

职工薪酬	804,929.22	642,761.00
差旅费	580.00	11,096.31
办公费	32,735.72	
维修费	36,225.65	
合计	1,662,220.59	1,319,362.31
原因分析	公司销售费用报告期内与销售收入增长趋势保持一致。	

(2) 管理费用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	1,128,537.12	783,007.33
业务招待费	120,680.20	1,250.00
折旧费	213,369.83	224,749.63
中介支出	683,164.18	-
无形资产摊销	63,577.11	60,953.04
办公费	135,957.78	31,956.73
差旅费	22,579.23	5,226.41
交通费	93,977.21	3,175.00
保险费	29,497.12	14,656.02
租赁费	233,785.83	176,000.00
其他	32,153.93	946.10
合计	2,757,279.54	1,301,920.26
原因分析	公司报告期内管理费用增长较快，主要原因是：1) 管理人员的薪酬在增长；2) 支付了中介机构的费用。	

(3) 研发费用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
无		
合计		-
原因分析	公司主营业务为移动房屋的租赁和销售，不进行研发，故报告期内无相应的研发费用。	

(4) 财务费用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度

利息支出		
减：利息收入	2,054.71	1,276.75
银行手续费	16,617.79	2,481.00
汇兑损益		
合计	14,563.08	1,204.25
原因分析	公司 2019 年度银行手续费增长的原因是公司通过微信、支付宝方式收款，提现产生的手续费。	

3. 其他事项

适用 不适用

(五) 其他收益

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
基础设施建设补贴	71,631.96	71,631.96
合计	71,631.96	71,631.96

具体情况披露

2014 年 1 月 22 日、2014 年 1 月 24 日，公司分别收到基础设施建设补贴 3,047,600.00 元以及 534,000.00 元。公司在土地使用期限 50 年受益期内摊销。

(六) 重大投资收益情况

适用 不适用

(七) 公允价值变动损益情况

适用 不适用

(八) 其他利润表科目

适用 不适用

单位：元

营业外收入		
项目	2019 年度	2018 年度
损坏赔偿收入	166,259.56	225,145.92
合计	166,259.56	225,145.92

具体情况披露

公司的损坏赔偿收入，主要是租赁过程中，客户对移动板房的非陈旧性损坏，从而扣除相应押金产生的收入。

(九) 非经常性损益情况

1、 非经常性损益明细表：

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	71,631.96	71,631.96
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	446,129.85	-205,349.08
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	166,259.56	225,145.92
非经常性损益总额	684,021.37	91,428.80
减：非经常性损益的所得税影响数	10,745.78	74,194.47
少数股东权益影响额（税后）	25,846.98	
非经常性损益净额	647,428.61	17,234.33

公司的非经常性损益包括基础设施建设补贴和相关的移动板房扣损收入。详见本节“七、报告期

内各期末主要负债情况及重大变动分析”之“（九）其他主要负债”。以及“五、报告期利润形成的有关情况”之“（八）其他利润表科目”。

2、报告期内政府补助明细表

适用 不适用

单位：元

补助项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关	是否为与企 业日常活动 相关的政府 补助	备注
基础设施建设补贴	71,631.96	71,631.96	与资产相关	是	无

（十）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、主要税种及税率

主要税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售或租赁收入	3.00、17.00、16.00、13.00
企业所得税	应纳税所得额	核定征收、25.00
城建税	实际缴纳流转税额	5.00、7.00
教育费附加	实际缴纳流转税额	3.00
地方教育费	实际缴纳流转税额	2.00

2、税收优惠政策

公司子公司杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司于 2019 年 4 月申请增值税进项税加计抵减政策，按照当期可抵扣进项税额的 10%计提当期加计抵减额，执行时间自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；另外杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司所得税采用核定应纳税所得额的方式予以征收；除此之外，本公司报告期内无其他税收优惠。杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司成立时收入体量较小，与杭州地方税务机关沟通确定杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司按照核定征收企业所得税。自 2016 年开始按照核定征收申报缴纳所得税。

3、其他事项

适用 不适用

六、报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

（一）货币资金

1、期末货币资金情况

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	345,775.08	96,689.79
银行存款	1,547,622.81	787,432.36
其他货币资金		

合计	1,893,397.89	884,122.15
其中：存放在境外的款项总额	0	0

2、其他货币资金

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

注：2019年末货币资金不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 交易性金融资产

适用 不适用

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

(四) 应收票据

适用 不适用

(五) 应收账款

适用 不适用

1、应收账款按种类披露

适用 不适用

单位：元

种类	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	2,295,594.67	100.00	114,779.73	5.00	2,180,814.94
合计	2,295,594.67	100.00	114,779.73	5.00	2,180,814.94

续：

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	367,211.77	100.00	18,360.59	5.00	348,851.18
合计	367,211.77	100.00	18,360.59	5.00	348,851.18

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款（新金融工具准则下按单项计提坏账准备的应收账款）：

适用 不适用适用 不适用

B、按照组合计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

组合名称					
账龄	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	2,295,594.67	100.00	114,779.73	5.00	2,180,814.94
合计	2,295,594.67	100.00	114,779.73	5.00	2,180,814.94

续：

组合名称					
账龄	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
1 年以内	367,211.77	100.00	18,360.59	5.00	348,851.18
合计	367,211.77	100.00	18,360.59	5.00	348,851.18

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

2、本报告期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

3、应收账款金额前五名单位情况

适用 不适用

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额 (元)	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
河南省第一建筑工程集团有限责任公司	非关联方	1,428,213.98	1 年以内	62.22
郑州市正岩建设集团有限公司	非关联方	242,150.00	1 年以内	10.55
芜湖市鑫洋荣盛建筑工程有限公司	非关联方	90,000.00	1 年以内	3.92
鲁杰	非关联方	53,218.00	1 年以内	2.32
安徽嘉玺新材料科技有限公司	非关联方	50,000.00	1 年以内	2.18
合计	-	1,863,581.98	-	81.19

续：

单位名称	2018 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额 (元)	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
河南省第一建筑工程集团有限责任公司	非关联方	367,211.77	1 年以内	100.00
合计	-	367,211.77	-	100.00

4、各期应收账款余额分析

① 应收账款余额波动分析

报告期内，公司应收账款余额不断增长，主要原因是公司客户性质和信用政策的共同影响。公司针对零散及个人客户销售的销售收款政策是实现销售的同时收取货款，零散客户具有流动性大、信用度高等特点，因此，公司不给予上述客户信用期，公司报告期内各期末应收账款中，无零散客户。

公司针对机构等重要客户的销售收款政策采取一事一议，给予一定的信用期。公司的重要客户大型工程建筑公司，具有信用度高、稳定可靠等特点，因此，公司为取得一定的竞争优势，在资金实力允许的情况下，给予对方一定的信用期以稳定客户。2019年12月31日应收账款余额较大，主要是公司的销售销售对象中，机构等重要客户销售占比增大。

② 公司期末余额合理性分析

公司除2019年末应收账款期末余额较大外，2018年末应收账款余额较小。公司应收账款期末余额主要受大客户影响，符合公司业务特点和行业特点，具有合理性。

5、公司坏账准备计提政策谨慎性分析

公司按照账龄分析法计提坏账准备，账龄分析法是同行业公司普遍采用的方法。公司终端客户主要为工程施工单位，大部分属于规模以上企业，信用较好，发生应收账款无法收回的风险较小，公司坏账准备计提政策较为谨慎。

6、应收关联方账款情况

适用 不适用

报告期不存在应收关联方账款的情况。

7、其他事项

适用 不适用

(1) 报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况：2019年本期计提坏账准备金额96,419.14元；本期转回坏账准备金额为0.00元；2018年转回坏账准备金额11,271.84元；
(2) 截至2019年12月31日，应收账款期末余额中无持有公司5.00%（含5.00%）以上表决权股份的股东单位款项。

(六) 预付款项

适用 不适用

1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1 年以内	186,992.94	100.00	86,982.53	98.33
1-2 年			1,473.89	1.67
合计	186,992.94	100.00	88,456.42	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

适用 不适用

2019 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占期末余额的比例(%)	账龄	款项性质
合肥橙科图文制作有限公司	非关联方	50,000.00	26.74	1 年以内	设计款
张洋生	非关联方	40,000.00	21.39	1 年以内	运输费
孙建	非关联方	29,980.00	16.03	1 年以内	材料款
马永胜	非关联方	25,375.00	13.57	1 年以内	房租
中国石油化工销售股份有限公司浙江杭州分公司	非关联方	24,750.34	13.24	1 年以内	油费
合计	-	170,105.34	90.97	-	-

续:

2018 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占期末余额的比例(%)	账龄	款项性质
浙江太戈尔有机硅科技有限公司	非关联方	85,248.00	96.37	1 年以内	材料款
杭州萧山华龙工艺品有限公司	非关联方	3,208.42	3.63	0-2 年	房租
合计	-	88,456.42	100.00	-	-

3、最近一期末账龄超过一年的大额预付款项情况

适用 不适用

4、其他事项

适用 不适用

(七) 其他应收款

适用 不适用

单位: 元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	351,908.73	904,046.94
应收利息		
应收股利		
合计	351,908.73	904,046.94

1、其他应收款情况

(1) 其他应收款按种类披露

适用 不适用

单位：元

坏账准备	2019年12月31日							
	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计	
	未来12个月预期信用损失		整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	370,465.50	18,556.77				370,465.50	18,556.77	
合计	370,465.50	18,556.77				370,465.50	18,556.77	

续:

坏账准备	2018年12月31日							
	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计	
	未来12个月预期信用损失		整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,004,459.38	100,412.44				1,004,459.38	100,412.44	
合计	1,004,459.38	100,412.44				1,004,459.38	100,412.44	

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款(新金融工具准则下按单项计提坏账准备的其他应收款)：

适用 不适用
适用 不适用

B、按照组合计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	账龄组合				
	账龄	2019年12月31日			
账面余额		比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	369,795.50	99.82	18,489.77	5.00	351,305.73
1-2年	670.00	0.18	67.00	10.00	603.00
合计	370,465.50	100.00	18,556.77	5.01	351,908.73

续:

组合名称	账龄组合				
账龄	2018年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	670.00	0.07	33.50	5.00	636.50
1-2年	1,003,789.38	99.93	100,378.94	10.00	903,410.44
合计	1,004,459.38	100.00	100,412.44	10.00	904,046.94

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 按款项性质列示的其他应收款

单位: 元

项目	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	369,795.50	18,489.77	351,305.73
其他	670.00	67.00	603.00
合计	370,465.50	18,556.77	351,908.73

续:

项目	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	1,003,789.38	100,378.94	903,410.44
其他	670.00	33.50	636.50
合计	1,004,459.38	100,412.44	904,046.94

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

适用 不适用

单位名称	2019年12月31日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
林立生	非关联方	110,000.00	1年以内	29.69
陈友明	非关联方	46,000.00	1年以内	12.42
严小朝	非关联方	34,000.00	1年以内	9.18
虞江	非关联方	31,074.04	1年以内	8.39
湖州中锐集装箱移动板房有限公司	非关联方	30,000.00	1年以内	8.10
合计	-	251,074.04	-	67.78

续:

单位名称	2018年12月31日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)

				额的比例 (%)
何泰安	非关联方	673,789.38	1-2 年	67.08
周灿	非关联方	180,000.00	1-2 年	17.92
占结松	非关联方	150,000.00	1-2 年	14.94
李永生	非关联方	422.00	1 年以内	0.04
彭戈园	非关联方	248.00	1 年以内	0.02
合计	-	1,004,459.38	-	100.00

(5) 其他应收关联方账款情况

适用 不适用

无。

(6) 其他事项

适用 不适用

- 1) 报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况：2019 年度转回坏账准备金额 81,855.67 元；
2018 年转回坏账准备金额 5,999.40 元。
- 2) 截至 2019 年 12 月 31 日，其他应收款期末余额中无持有公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东单位款项。

2、应收利息情况

适用 不适用

3、应收股利情况

适用 不适用

(八) 存货

适用 不适用

1、存货分类

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	52,347.17		52,347.17
在产品			
库存商品			
周转材料			
消耗性生物资产			
合计	52,347.17		52,347.17

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	181,765.98		181,765.98
在产品			
库存商品			

周转材料			
消耗性生物资产			
合计	181,765.98		181,765.98

2、存货项目分析

公司主营业务为移动房屋的租赁和销售。公司存货为移动房屋维修使用的耗材，仅少量备货，一般根据需要就地采购，故公司期末存货余额较小，年末波动较大。

3、建造合同形成的已完工未结算资产

适用 不适用

(九) 合同资产

适用 不适用

(十) 持有待售资产

适用 不适用

(十一) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

(十二) 其他流动资产

适用 不适用

1、其他流动资产余额表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣进项税	50,827.15	389,367.60
合计	50,827.15	389,367.60

2、其他情况

适用 不适用

(十三) 债权投资

适用 不适用

(十四) 可供出售金融资产

适用 不适用

(十五) 其他债权投资

适用 不适用

(十六) 长期股权投资

适用 不适用

(十七) 其他权益工具投资

适用 不适用

(十八) 其他非流动金融资产

适用 不适用

(十九) 固定资产

适用 不适用

1、固定资产变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、账面原值合计:	22,381,556.13	8,711,686.52	4,982,877.08	26,110,365.57
房屋及建筑物	3,536,970.75			3,536,970.75
办公及电子设备	308,497.35	3,097.35		311,594.70
运输工具	360,948.72	315,775.87		676,724.59
移动房屋	18,175,139.31	8,392,813.30	4,982,877.08	21,585,075.53
二、累计折旧合计:	6,873,757.77	3,933,144.69	1,275,113.93	9,531,788.53
房屋及建筑物	854,031.12	168,006.10		1,022,037.22
办公及电子设备	207,384.10	60,432.08		267,816.18
运输工具	342,901.28	74,996.77		417,898.05
移动房屋	5,469,441.27	3,629,709.74	1,275,113.93	7,824,037.08
三、固定资产账面净值合计	15,507,798.36	8,711,686.52	7,640,907.84	16,578,577.04
房屋及建筑物	2,682,939.63		168,006.10	2,514,933.53
办公及电子设备	101,113.25	3,097.35	60,432.08	43,778.52
运输工具	18,047.44	315,775.87	74,996.77	258,826.54
移动房屋	12,705,698.04	8,392,813.30	7,337,472.89	13,761,038.45
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
办公及电子设备				
运输工具				
移动房屋				
五、固定资产账面价值合计	15,507,798.36	8,711,686.52	7,640,907.84	16,578,577.04
房屋及建筑物	2,682,939.63		168,006.10	2,514,933.53
办公及电子设备	101,113.25	3,097.35	60,432.08	43,778.52
运输工具	18,047.44	315,775.87	74,996.77	258,826.54
移动房屋	12,705,698.04	8,392,813.30	7,337,472.89	13,761,038.45

续:

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、账面原值合计:	24,576,992.07	1,123,375.40	3,318,811.34	22,381,556.13
房屋及建筑物	3,536,970.75			3,536,970.75
办公及电子设备	297,623.56	10,873.79		308,497.35
运输工具	360,948.72			360,948.72
移动房屋	20,381,449.04	1,112,501.61	3,318,811.34	18,175,139.31
二、累计折旧合计:	3,524,469.16	3,864,493.84	515,205.23	6,873,757.77
房屋及建筑物	686,025.00	168,006.12		854,031.12
办公及电子设备	150,640.59	56,743.51		207,384.10
运输工具	342,901.28			342,901.28
移动房屋	2,344,902.29	3,639,744.21	515,205.23	5,469,441.27
三、固定资产账面净值合计	21,052,522.91	1,123,375.40	6,668,099.95	15,507,798.36
房屋及建筑物	2,850,945.75		168,006.12	2,682,939.63
办公及电子设备	146,982.97	10,873.79	56,743.51	101,113.25
运输工具	18,047.44			18,047.44
移动房屋	18,036,546.75	1,112,501.61	6,443,350.32	12,705,698.04

四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
办公及电子设备				
运输工具				
移动房屋				
五、固定资产账面价值合计	21,052,522.91	1,123,375.40	6,668,099.95	15,507,798.36
房屋及建筑物	2,850,945.75		168,006.12	2,682,939.63
办公及电子设备	146,982.97	10,873.79	56,743.51	101,113.25
运输工具	18,047.44			18,047.44
移动房屋	18,036,546.75	1,112,501.61	6,443,350.32	12,705,698.04

2、变动明细情况

适用 不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额(元)	变动原因
移动房屋	2018 年度	1,123,375.40	购置
办公及电子设备	2018 年度	10,873.79	购置
移动房屋	2019 年度	8,392,813.30	购置
运输工具	2019 年度	315,775.87	购置
办公及电子设备	2019 年度	3,097.35	购置

3、其他情况

适用 不适用

- (1) 2019年末固定资产不存在抵押、质押等对资产所有权有限制的情形。
- (2) 报告期内固定资产未发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。

(二十) 在建工程

适用 不适用

(二十一) 无形资产

适用 不适用

1、无形资产变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、账面原值合计	3,047,652.00	16,000.00		3,063,652.00
土地使用权	3,047,652.00			3,047,652.00
软件		16,000.00		16,000.00
二、累计摊销合计	309,844.62	64,043.13		373,887.75
土地使用权	309,844.62	60,953.04		370,797.66
软件		3,090.09		3,090.09
三、无形资产账面净值合计	2,737,807.38	16,000.00	64,043.13	2,689,764.25

土地使用权	2,737,807.38		60,953.04	2,676,854.34
软件		16,000.00	3,090.09	12,909.91
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	2,737,807.38	16,000.00	64,043.13	2,689,764.25
土地使用权	2,737,807.38		60,953.04	2,676,854.34
软件		16,000.00	3,090.09	12,909.91

续:

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、账面原值合计	3,047,652.00			3,047,652.00
土地使用权	3,047,652.00			3,047,652.00
软件				
二、累计摊销合计	248,891.58	60,953.04		309,844.62
土地使用权	248,891.58	60,953.04		309,844.62
软件				
三、无形资产账面净值合计	2,798,760.42		60,953.04	2,737,807.38
土地使用权	2,798,760.42		60,953.04	2,737,807.38
软件				
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	2,798,760.42		60,953.04	2,737,807.38
土地使用权	2,798,760.42		60,953.04	2,737,807.38
软件				

2、变动明细情况

适用 不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额(元)	变动原因
财务软件	2019年度	15,533.98	购置

3、其他情况

适用 不适用

(二十二) 生产性生物资产

适用 不适用

(二十三) 资产减值准备

适用 不适用

1、资产减值准备变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少			2019年12月31日
			转回	转销	其他减少	
应收账款	18,360.59	96,419.14				114,779.73
其他应收款	100,412.44		81,855.67			18,556.77
合计	118,773.08	96,419.14	81,855.67			133,336.50

续:

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少			2018年12月31日
			转回	转销	其他减少	
应收账款	7,088.75	11,271.84				18,360.59
其他应收款	106,411.84		5,999.40			100,412.44
合计	113,500.59	11,271.84	5,999.40			118,773.08

2、 其他情况

适用 不适用

截至报告期末，公司无形资产不存在抵押、质押等对资产所有权有限制的情形。

(二十四) 长期待摊费用

适用 不适用

(二十五) 递延所得税资产

适用 不适用

10、递延所得税资产余额

适用 不适用

单位：元

项目	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	133,336.50	33,334.13
合计		

续:

项目	2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	118,773.03	29,693.26
合计	118,773.03	29,693.26

11、其他情况

适用 不适用

(二十六) 其他主要资产

适用 不适用

1、 其他主要资产余额表

单位：元

其他非流动资产		
项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预付移动房屋采购款	673,155.03	900,000.00
合计	673,155.03	900,000.00

2、 其他情况

适用 不适用

建筑工地临时居住和办公用移动房屋行业随着众多中小竞争者不断涌现，行业竞争对手增多，公司针对这一趋势，利用资金优势，大量购入移动房屋，从而导致报告期期末出现较大金额的预付移动房屋采购款。

七、 报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

(一) 短期借款

适用 不适用

(二) 应付票据

1、 应付票据余额表

适用 不适用

2、 无真实交易背景的票据融资

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(三) 应付账款

适用 不适用

1、 应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,059,884.50	100.00	337,677.05	100.00
合计	1,059,884.50	100.00	337,677.05	100.00

2、 应付账款金额前五名单位情况

适用 不适用

2019年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
安徽神舟飞船胶业有限公司	非关联方	材料款	465,680.00	1年以内	43.94
安徽鼎元新材料有限公司上海分公司	非关联方	材料款	300,000.00	1年以内	28.30
安徽明月集装箱有限公司	非关联方	材料款	82,084.50	1年以内	7.74
河南拓永钢结构工程有限公司	非关联方	材料款	80,500.00	1年以内	7.60

郑州吉雅磊移动板房有限公司	非关联方	设备款	75,320.00	1 年以内	7.11
合计	-	-	1,003,584.50	-	94.69

续:

2018 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
河南同福彩钢制品有限公司	非关联方	材料款	150,000.00	1 年以内	44.42
广德天瑞竹制品有限公司	非关联方	材料款	48,250.00	1 年以内	14.29
河南亿建联跨境电商有限公司	非关联方	材料款	41,000.00	1 年以内	12.14
郑州田林物资有限公司	非关联方	材料款	35,335.15	2-3 年	10.46
郑州日金门窗科技有限公司	非关联方	材料款	15,785.00	1 年以内	4.67
合计	-	-	290,370.15	-	85.98

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 预收款项

适用 不适用

(五) 合同负债

适用 不适用

(六) 其他应付款

适用 不适用

1、 其他应付款情况

(1) 其他应付款账龄情况

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,748,606.44	75.39	8,779,981.05	72.40
1-2 年	1,806,590.30	23.69	1,551,829.69	12.80
2-3 年	70,000.00	0.92	1,794,700.57	14.80
3 年以上				
合计	7,625,196.74	100.00	12,126,511.31	100.00

(2) 按款项性质分类情况:

单位: 元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
往来款	1,074,636.58	14.09	2,455,148.09	20.82

租赁押金	6,305,560.16	82.69	8,573,041.57	72.71
运输费及其他	245,000.00	3.22	762,522.42	6.47
合计	7,625,196.74	100.00	11,790,712.08	100.00

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

适用 不适用

2019年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
中铁十六局集团有限公司	非关联方	租赁押金	826,514.09	0-2年	10.84
望江县财政局	非关联方	往来款	600,000.00	1年内	7.87
朱力群	非关联方	租赁押金	324,664.00	1年内	4.26
潮峰钢构集团有限公司	非关联方	租赁押金	225,830.55	1年内	2.96
刘学为	关联方	往来款	212,471.79	0-3年	2.79
合计	-	-	2,189,480.43	-	28.72

续:

2018年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
何红星	关联方	往来款	1,779,843.74	0-3年	15.10
河南建科百合管桩有限公司	非关联方	租赁押金	392,940.00	1年内	3.33
张洋生	非关联方	运输费	300,000.00	1年内	2.54
郑州一建集团有限公司	非关联方	租赁押金	221,685.94	1年内	1.88
上海宝冶集团有限公司	非关联方	租赁押金	210,685.00	1-2年	1.79
合计	-	-	2,905,154.68	-	24.64

2、应付利息情况

适用 不适用

3、应付股利情况

适用 不适用

4、其他情况

适用 不适用

公司在客户退租时收回资产，同时进行押金余额的结算和退还，截至2019年12月31日，公司不存在已退租但未退还押金的情况，公司不存在到期应付未付余额。公司根据客户业务需求签订的合同，因客户工期不确定结束时间，公司与客户签署的合同大多未约定终止日，且客户需求规模亦各不相同，故公司租赁的数量和到期时间均不同，公司移动房屋租赁滚动发生，公司客

户较为分散，因此集中到期退租的风险较小，公司货币资金余额为 1,893,397.89 元，货币资金不足以支付押金余额的风险较低，公司报告期后不存在偿还风险。

公司未单独开立银行账户进行押金管理。有限公司阶段，公司也未就押金制定相应的管理制度，股份公司成立后，公司完善了《财务管理制度》，建立相应的资金管理制度并开始执行。在出租业务开始时，收取的方式一般通过公司微信和支付宝直接转入公司银行账户，业务人员将合同及收款收据底联交于资产管理部门登记，并报送财务部门核对并做相关入账处理；退租业务发生时，要求客户提供租赁合同及收据提交资产管理部审核，以确定已发生的租金及应退还的押金数字，手续审批后传递至公司财务部门退款。

(七) 应付职工薪酬项目

适用 不适用

1、应付职工薪酬变动表

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、短期薪酬	73,987.00	1,792,594.74	1,491,957.15	374,624.59
二、离职后福利-设定提存计划		45,057.77	42,083.22	2,974.55
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	73,987.00	1,837,652.51	1,534,040.37	377,599.14

续：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、短期薪酬	65,570.00	1,419,279.43	1,410,862.43	73,987.00
二、离职后福利-设定提存计划		11,728.90	11,728.90	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	65,570.00	1,431,008.33	1,422,591.33	73,987.00

2、短期薪酬

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	73,987.00	1,750,688.68	1,451,862.89	372,812.79
2、职工福利费		21,562.80	21,562.80	
3、社会保险费		18,917.97	17,106.17	1,811.80
其中：医疗保险费		16,567.64	14,981.93	1,585.71
工伤保险费		666.23	600.79	65.44

生育保险费		1,684.10	1,523.45	160.65
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费		1,425.29	1,425.29	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	73,987.00	1,792,594.74	1,491,957.15	374,624.59

续:

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	65,570.00	1,411,664.00	1,403,247.00	73,987.00
2、职工福利费		560.00	560.00	
3、社会保险费		6,790.47	6,790.47	
其中：医疗保险费		6,125.67	6,125.67	
工伤保险费		94.97	94.97	
生育保险费		569.83	569.83	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费		264.96	264.96	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	65,570.00	1,419,279.43	1,410,862.43	73,987.00

(八) 应交税费

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	208,220.25	517,828.60
消费税		
企业所得税	165,377.05	412,329.85
个人所得税		
城市维护建设税	5,033.61	15,151.21
教育费附加	3,106.88	9,090.72
地方教育费附加	5,986.30	6,060.48
房产税	81,704.02	59,421.11
土地使用税	58,667.30	42,667.11
印花税	447.81	2,208.38
其他税费	619.79	4,371.96
合计	529,163.01	1,069,129.42

(九) 其他主要负债

√适用 □不适用

1、 其他主要负债余额表

单位：元

递延收益		
项目	2019年12月31日	2018年12月31日
政府补助	3,157,777.57	3,229,409.53
合计	3,157,777.57	3,229,409.53

2、 其他情况

适用 不适用

八、 报告期内各期末股东权益情况

1、 所有者权益余额表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
股本/实收资本	11,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	177,883.85	
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	54,522.76	502.17
未分配利润	617,185.05	369,205.95
专项储备		
归属于母公司所有者权益合计	11,849,591.66	5,369,708.12
少数股东权益	91,906.65	101,286.07
所有者权益合计	11,941,498.31	5,470,994.19

2、 其他情况

适用 不适用

报告期内公司股本变动系 2019 年度公司增资股本及转让股权变动所致。

九、 关联方、关联关系及关联交易

(一) 关联方认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为公司的关联方。

(二) 关联方信息

1. 存在控制关系的关联方的基本信息

关联方姓名	与公司关系	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
何红星	控股股东、实际控制人	90.91	0

2. 关联法人及其他机构

适用 不适用

关联方名称	与公司关系
安徽得莱斯控股集团有限公司	何红星持股 90%
深圳市雅莱斯性质科技有限公司	何红星持股 99%
深圳市天柱投资管理有限公司	何红星持股 90%并担任执行董事
望江聚红物流科技有限公司	何红星持股 80%
望江县聚红房地产开发有限公司	何红星妻子于淑娟持股 60%
安徽曙辉移动板房有限公司	安徽曙辉投资管理有限公司持股 100%
安徽曙辉投资管理有限公司	何红中持股 90%
上海曙红活动房有限公司	何红中持股 90%
南京曙辉移动板房有限公司	何红中持股 80%
南京曙辉移动板房安装有限公司	南京曙辉移动板房有限公司持股 80%

3. 其他关联方

适用 不适用

关联方名称	与公司关系
何江华	持股 9.09%的主要股东、董事
金礼东	董事、副总经理、董事会秘书
曹壬	董事
刘学为	董事
刘华	监事会主席
周长涛	职工代表监事
黄兴海	监事
梁莉	财务总监
李丙华	何红星兄弟姐妹的配偶
于淑娟	何红星之妻
何红中	何红星之胞兄

(三) 关联交易及其对财务状况和经营成果的影响

1. 经常性关联交易

适用 不适用

2. 偶发性关联交易

适用 不适用

(1) 采购商品/服务

适用 不适用

关联方名称	2019 年度		2018 年度	
	金额(元)	占同类交易金额比例(%)	金额(元)	占同类交易金额比例(%)
安徽得莱斯控股集团有限公司	1,790,000.00	100.00		
小计	1,790,000.00	100.00		
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	上述关联交易内容为公司采购安徽得莱斯控股集团有限公司的移动房屋。公司采购上述移动房屋的主要原因是解决同业竞争的问题。			

	上述交易资产价值经评估，2019年6月10日北京中勤永励资产评估有限责任公司出具的评估报告（中勤永励评字【2019】第12610号）显示，截至评估基准日2019年5月31日，评估后的移动板房金额为2,035,648.59元，高于公司采购金额，价格公允。
--	--

(2) 销售商品/服务

适用 不适用

(3) 关联方租赁情况

适用 不适用

(4) 关联担保

适用 不适用

(5) 其他事项

适用 不适用

3. 关联方往来情况及余额

(1) 关联方资金拆借

适用 不适用

A. 报告期内向关联方拆出资金

适用 不适用

B. 报告期内向关联方拆入资金

适用 不适用

单位：元

关联方名称	2019年度			
	期初余额	增加额	减少额	期末余额
安徽得莱斯控股集团有限公司	158,000.00	489,600.00	447,600.00	200,000.00
何红星	1,779,843.74	816,238.22	2,559,173.23	36,908.73
刘学为	192,000.00	601,595.90	581,124.11	212,471.79
曹壬		165,898.00	165,898.00	
合计	2,129,843.74	2,073,332.12	3,753,795.34	449,380.52

续：

关联方名称	2018年度			
	期初余额	增加额	减少额	期末余额
刘学为	654,284.45	594,733.92	1,057,018.37	192,000.00
安徽得莱斯控股集团有限公司	158,000.00	900,000.00	900,000.00	158,000.00
何红星	1,791,375.11	8,008,472.50	8,020,003.87	1,779,843.74
合计	2,603,659.56	9,503,206.42	9,977,022.24	2,129,843.74

(2) 应收关联方款项

适用 不适用

(3) 应付关联方款项

适用 不适用

单位: 元

单位名称	2019年12月31日	2018年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-
小计			-
(2) 其他应付款	-	-	-
安徽得莱斯控股集团有限公司	200,000.00	158,000.00	往来款
何红星	36,908.73	1,779,843.74	往来款
刘学为	212,471.79	192,000.00	往来款
小计	449,380.52	2,129,843.74	-
(3) 预收款项	-	-	-
小计			-

(4) 其他事项

适用 不适用

4. 其他关联交易

适用 不适用

其他关联交易系实际控制人进行业务整合，购买股权形成，具体如下：

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2019年度	2018年度
安徽得莱斯控股集团有限公司	购买	股权	0.00	
何红星	购买	股权	65,000.00	
李丙华	购买	股权	20,000.00	
刘学为	购买	股权	20,000.00	

1、股权转让具体内容如下：

(1) 2019年9月15日，得莱斯控股、何红星、刘学为与得莱斯分别签订《郑州得莱斯移动板房有限公司股权转让协议》，转让所持有的郑州得莱斯股权。具体内容如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格
得莱斯控股	得莱斯	11万元	0元/股
何红星		6.5万元	1元/股
刘学为		2万元	1元/股

(2) 2019年8月19日，得莱斯控股、何胜良、何印红、何泰安、虞印民分别与得莱斯签订关于杭州得莱斯《股权转让协议》，具体内容如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格
得莱斯控股	得莱斯	11万元	0元
何胜良		2万元	1元/股
何印红		2万元	1元/股
何泰安		2万元	1元/股
虞印民		2万元	1元/股

(3) 2019年9月29日，李丙华与得莱斯签订《股权转让协议》，约定李丙华将其所持杭州得莱斯2万元出资额全部转让给得莱斯。

2、公允性说明：

公司购买子公司股权财务基准日为 2019 年 6 月 30 日，上述交易按照实际出资额定价转让。

(1) 郑州得莱斯

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的郑州得莱斯移动板房有限公司审计报告 2018 年度-2019 年 1-6 月（报告文号：苏公 F[2019]A023 号），郑州得莱斯 2019 年 6 月 30 日的审计净资产值为 1,185,098.97 元。

(2) 杭州得莱斯

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司审计报告 2018 年度-2019 年 1-6 月（报告文号：苏公 F[2019]A022 号），杭州得莱斯 2019 年 6 月 30 日的审计净资产值为 -468,028.12 元。

公司购买郑州得莱斯股权价格低于审计净资产，主要系双方协商的结果，公司发展过程中，长期受何红星个人资金资助及管理输出，公司主要资产，即集成房屋系何红星资金资助购买，公司经营长期受得莱斯控股管理，此外，郑州公司地区租赁业务出租率下滑，市场整体环境未来前景不够明朗，因此，考虑到公司的历史形成和前景发展，上述中小股东自愿以原始出资价格出让公司股权，价格公允，不存在损害拟申请挂牌公司利益的情况，不存在尚未披露的重要事项，不存在股权承诺或股份代持的情况。

公司购买杭州得莱斯股权价格高于审计净资产。杭州得莱斯主要资产为集成房屋，**大多为 2013 年-2016 年期间购入，其成新率仅为 39.92%。公司移动房屋维护程序简单，一般仅需对金属框架进行刷漆和对破损板材进行清洗和更换，维修成本较低，基于现有资产状况、未来市场前景、客户开发成本考虑，合理估计移动房屋的处置价格或租赁收益将远高于账面价值。**按照目前已成交价格来匡算，普遍高于账面净值，因此，转让双方基于现有资产状况以及未来市场前景的考虑，按照实际出资额定价转让，故杭州得莱斯股权交易价格公允，不存在损害拟申请挂牌公司利益的情况，不存在尚未披露的重要事项，不存在股权承诺或股份代持的情况。

(四) 关联交易决策程序及执行情况

事项	是或否
公司关联交易是否依据法律法规、公司章程、关联交易管理制度的规定履行审议程序，保证交易公平、公允，维护公司的合法权益。	是

报告期内，有限公司阶段公司向关联方拆入款项时，因公司的规范治理情况还不完善，尚未建立与关联交易等事项有关的规章制度，因此相关借款事项未履行相应的内部决策程序，但公司相关借款协议经公司管理层讨论，总经理审批；股份公司成立之初，由于公司股份公司设立较短，相关关联交易决策制度未彻底执行，关联方资金借入事项未履行相应的内部决策程序，仍系经公司管理层讨论，总经理审批后签署借款协议并借入资金。

2019 年 10 月 3 日，股份公司第一届董事会第五次会议审议通过了《关于审核确认公司近两

年一期的关联交易事项的议案》，对公司报告期内的关联交易事项予以补充确认。

2019年10月20日，股份公司2019年度第四次临时股东大会审议通过了《关于审核确认公司近两年一期的关联交易事项的议案》，对公司报告期内的关联交易事项予以补充确认。

（五）减少和规范关联交易的具体安排

为了完善公司治理，规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易公允、合理，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等议事规则、内部制度中对关联方及关联交易、关联方回避做了严格规定。

同时，为规范关联方与公司之间的潜在关联交易，公司的实际控制人、主要股东、董事、监事、高级管理人员分别已向公司出具了《关于减少及避免关联交易的承诺》。

十、重要事项

（一）提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项

无。

（二）提请投资者关注的或有事项

1、诉讼、仲裁情况

类型（诉讼或仲裁）	涉案金额	进展情况	对公司业务的影响
无。			

2、其他或有事项

无。

（三）提请投资者关注的承诺事项

无。

（四）提请投资者关注的其他重要事项

无。

十一、报告期内资产评估情况

1、2019年6月10日，北京中勤永励资产评估有限责任公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解虞江自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》（中勤永励评字第【2019】第206793号），采用重置成本法，得出如下评估结论：截至评估基准日2017年12月31日，评估后的存货-移动板房金额为8,490,769.31元。

2、2019年6月10日，北京中勤永励资产评估有限责任公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解范皖亮自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》（中勤永励评字第【2019】第321504

号），采用重置成本法，得出如下评估结论：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，评估后的存货-移动板房金额为 4,462,568.58 元。

3、2019 年 6 月 10 日，北京中勤永励资产评估有限责任公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解安徽得莱斯控股集团有限公司自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》（中勤永励评字第【2019】第 12610 号），采用重置成本法，得出如下评估结论：截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，评估后的存货-移动板房金额为 2,035,648.59 元。

4、2019 年 6 月 10 日，北京中勤永励资产评估有限责任公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解何国正自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》（中勤永励评字第【2019】第 12612 号），采用重置成本法，得出如下评估结论：截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，评估后的存货-移动板房金额为 1,546,321.92 元。

5、.2019 年 6 月 10 日，北京中勤永励资产评估有限责任公司出具《望江雷池移动板房有限公司拟了解何成俊自持移动板房资产入账价值资产评估报告书》(中勤永励评字第【2019】第 12611 号)，采用重置成本法，得出如下评估结论：截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，评估后的存货-移动板房金额为 1,765,554.56 元。

6、2019 年 7 月 17 日，合肥安智资产评估事务所（特殊普通合伙）出具《望江雷池移动板房有限公司拟整体变更为股份有限公司所涉及的公司净资产市场价值评估项目评估报告书》（安智评报字（2019）第 044 号），采用资产基础法，得出如下评估结论：经评估，望江雷池移动板房有限公司符合《公司法》规定的出资条件的总资产评估价值为 2,405.99 万元，评估增值 466.70 万元，增值率 24.07%，总负债评估价值 803.45 万元，符合《公司法》规定的出资条件的净资产评估价值 1602.54 万元，（人民币大写壹仟陆佰零贰万伍仟肆佰元整），评估增值额为 466.70 万元，增值率为 41.09%。

十二、股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期内股利分配政策

公司利润分配按照《公司法》及法律、法规、国务院财政主管部门的规定执行。

（二）报告期内实际股利分配情况

分配时点	股利所属期间	金额（元）	是否发放	是否符合《公司法》等有关规定	是否超额分配股利
不适用	不适用	-	否	是	否

（三）公开转让后的股利分配政策

《公司章程》规定的股利分配政策如下：

第一百三十七条公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当

先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百三十八条公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司利润分配政策为：

(一) 公司的利润分配应兼顾对投资者的合理投资回报以及公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(二) 公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利。公司可以进行中期现金分红。

(三) 公司由于外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整本章程规定的利润分配政策的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规。

(四) 其他情况

无。

十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

适用 不适用

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接持股(%)	间接持股(%)	
1	杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司	杭州市萧山区	移动房屋的租赁、销售	100.00	0	同一控制下企业合并
2	郑州得莱斯移动板房有限公司	郑州市中牟县	移动房屋的租赁、销售	92.86	0	同一控制下企业合并
3	合肥中昊移动板房有限公司	合肥市蜀山区	移动房屋的租赁、销售	100.00	0	新设

(一) 杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司

1、基本情况

成立日期	2011年5月26日
注册资本	210,000.00
实收资本	210,000.00

法定代表人	曹玉
住所	萧山区红山农场二分场
经营范围	生产、租赁、销售：集装箱移动板房；集装箱移动板房的安装及上门维修服务；工程围挡、工程围栏的销售与租赁；其他无需报经审批的合法项目**（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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司	21.00	21.00	100.00	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

(1) 2011年5月，杭州得莱斯设立

2011年3月17日，杭州市工商行政管理局出具（杭）名称准[2011]第660221号《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称“杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司”。

2011年5月20日，杭州得莱斯股东签署《杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司章程》，章程规定杭州得莱斯由5名股东出资设立，注册资本10万元，其中何红星出资2万元、李丙华出资2万元、虞印民出资2万元、何印红出资2万元、何胜良出资2万元。

2011年5月24日，浙江中孜会计师事务所有限公司出具浙中孜验字（2011）第371号《验资报告》。经审验，截至2011年5月24日，杭州得莱斯已收到全体股东货币出资10万元。

2011年5月26日，杭州得莱斯完成工商设立登记。

杭州得莱斯设立时，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	何红星	2.00	2.00	20.00	货币
2	李丙华	2.00	2.00	20.00	货币
3	虞印民	2.00	2.00	20.00	货币
4	何印红	2.00	2.00	20.00	货币
5	何胜良	2.00	2.00	20.00	货币
合计		10.00	10.00	100.00	—

(2) 2015年7月，增资至21万元

2015年7月8日，杭州得莱斯召开股东会，会议决议将杭州得莱斯注册资本增至21万元，新增11万元注册资本由得莱斯控股认缴。

2015年7月15日，杭州得莱斯就本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后，杭州得莱斯股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	得莱斯控股	11.00	0.00	52.38	货币
2	何红星	2.00	2.00	9.52	货币
3	李丙华	2.00	2.00	9.52	货币
4	虞印民	2.00	2.00	9.52	货币

5	何印红	2.00	2.00	9.52	货币
6	何胜良	2.00	2.00	9.52	货币
合计		21.00	10.00	100.00	——

(3) 2016年1月，第一次股权转让

2016年1月12日，何红星与何泰安签订《股权转让协议书》，约定何红星将其所持杭州得莱斯2万元出资额全部转让给何泰安。

2016年1月12日，杭州得莱斯召开股东会，会议决议同意何红星将其持有杭州得莱斯的2万元出资额转让给何泰安，并修改杭州得莱斯公司章程。

2016年1月12日，杭州得莱斯就股权转让完成工商变更登记，换领了新的《营业执照》。

本次股权转让完成后，杭州得莱斯股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	得莱斯控股	11.00	0.00	52.38	货币
1	何泰安	2.00	2.00	9.52	货币
2	李丙华	2.00	2.00	9.52	货币
3	虞印民	2.00	2.00	9.52	货币
4	何印红	2.00	2.00	9.52	货币
5	何胜良	2.00	2.00	9.52	货币
合计		21.00	10.00	100.00	——

(4) 2019年8月，第二次股权转让

2019年8月8日，杭州得莱斯召开股东会，决议同意得莱斯控股、何胜良、何印红、何泰安、虞印民将所持全部杭州得莱斯股权转让给得莱斯；同意通过新的公司章程。

2019年8月19日，得莱斯控股、何胜良、何印红、何泰安、虞印民分别与得莱斯签订《股权转让协议》，具体内容如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格
得莱斯控股	得莱斯	11万元	0元
何胜良		2万元	1元/股
何印红		2万元	1元/股
何泰安		2万元	1元/股
虞印民		2万元	1元/股

2019年8月，杭州得莱斯就本次股权转让完成工商变更登记，换领了新的《营业执照》。

本次股权转让完成后，杭州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	得莱斯	19.00	8.00	90.48	货币
2	李丙华	2.00	2.00	9.52	货币
合计		21.00	10.00	100.00	——

(5) 2019年8月，实缴注册资本

2019年8月27日，公司通过中国建设银行安庆望江支行向杭州得莱斯缴纳注册资本11万元。

本次实缴注册资本完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
----	---------	-----------	-----------	---------	------

1	得莱斯	19.00	19.00	90.48	货币
2	李丙华	2.00	2.00	9.52	货币
合计		21.00	21.00	100.00	——

(6) 2019 年 9 月，第三次股权转让

2019 年 9 月 29 日，李丙华与得莱斯签订《股权转让协议》，约定李丙华将其所持杭州得莱斯 2 万元出资额全部转让给得莱斯。

2019 年 9 月 29 日，杭州得莱斯召开股东会，决议同意李丙华将所持全部杭州得莱斯股权转让给得莱斯；同意通过新的公司章程。

2019 年 9 月 30 日，杭州得莱斯就本次股权转让完成工商变更登记，换领了新的《营业执照》。本次股权转让完成后，杭州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	得莱斯	21.00	21.00	100.00	货币
合计		21.00	21.00	100.00	——

4、最近两年的主要财务数据

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	4,286,887.94	2,290,981.20
净资产	-136,859.14	-362,137.89
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,386,522.41	1,078,341.15
净利润	20,725.51	-283,161.87

5、子公司业务、与公司业务关系

杭州得莱斯集装箱移动板房有限公司的主营业务与母公司一致，为移动房屋的租赁和销售。其中母公司部分资产各子公司代运营。

6. 子公司业务的合规性

子公司的业务开展合规，未受到任何处罚事项。

7、其他情况

适用 不适用

(二) 郑州得莱斯移动板房有限公司

1、基本情况

成立日期	2019 年 11 月 3 日
注册资本	210,000.00
实收资本	210,000.00
法定代表人	刘学为
住所	中牟县郑庵镇郑民高速出口与 G107 交叉口向北 999 米路东
经营范围	移动板房的组装(凭相关有效许可证经营)、销售及租赁。

2、股权结构

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司	19.50	19.50	92.86	货币
余孝松	1.00	1.00	4.76	货币
杨年勇	0.50	0.50	2.38	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

(1) 2010年10月，郑州得莱斯设立

2010年10月21日，刘世中、赵志国、刘惠云、何红星签署郑州得莱斯公司章程并召开股东会，决定共同投资10万元设立郑州得莱斯，其中刘惠云出资3万元、何红星出资3万元、赵志国出资2.5万元、刘世中出资1.5万元。

2010年10月21日，河南金毅联合会计师事务所（普通合伙）出具豫金验字（2010）第51号《验资报告》。经审验，截至2010年10月21日，郑州得莱斯已经收到股东缴纳的出资10万元，均为货币出资。

2010年11月3日，郑州得莱斯完成工商设立登记，并领取了注册号为410122000008026的《企业法人营业执照》。

郑州得莱斯设立时，股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	何红星	3.00	3.00	30.00	货币
2	刘惠云	3.00	3.00	30.00	货币
3	赵志国	2.50	2.50	25.00	货币
4	刘世中	1.50	1.50	15.00	货币
合计		10.00	10.00	100.00	—

(2) 2011年7月，第一次股权转让

2011年7月10日，刘惠云与刘玄金、刘世中签订《股权转让协议》，约定刘惠云向刘玄金、刘世中分别转让其所持有的郑州得莱斯出资额1.5万元，转让价格均为1元/股。

2011年7月10日，赵志国与余明签订《股权转让协议》，约定赵志国向余明转让其所持有郑州得莱斯出资额2.5万元，转让价格为1元/股。

2011年7月10日，郑州得莱斯召开股东会，会议同意上述转让，并修改公司章程中的相关内容。本次股权转让完成后，郑州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	何红星	3.00	3.00	30.00	货币
2	刘世中	3.00	3.00	30.00	货币
3	余明	2.50	2.50	25.00	货币
4	刘玄金	1.50	1.50	15.00	货币
合计		10.00	10.00	100.00	—

(3) 2011年9月，第二次股权转让

2011年9月22日，刘玄金与余孝松、刘玄金与刘超云、刘世中与刘学为、刘世中与杨年勇分别签订《股权转让协议》，转让郑州得莱斯出资额，具体如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格

刘玄金	余孝松	0.5 万元	1 元/股
	刘超云	1 万元	1 元/股
刘世中	刘学为	1 万元	1 元/股
	杨年勇	1 万元	1 元/股

2011 年 9 月 22 日，郑州得莱斯召开股东会，会议决议同意上述转让，并修改公司章程中的有关内容。

本次股权转让完成后，郑州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	何红星	3.00	3.00	30.00	货币
2	余明	2.50	2.50	25.00	货币
3	刘超云	1.00	1.00	10.00	货币
4	刘世中	1.00	1.00	10.00	货币
5	刘学为	1.00	1.00	10.00	货币
6	杨年勇	1.00	1.00	10.00	货币
7	余孝松	0.50	0.50	5.00	货币
合计		10.00	10.00	100.00	—

(4) 2012 年 2 月，第三次股权转让

2012 年 2 月 10 日，余明、刘超云与何红星，刘世中与刘学为分别签订《股权转让协议》，转让所持有的郑州得莱斯股权。具体内容如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格
余明	何红星	2.5 万元	1 元/股
刘超云		1 万元	1 元/股
刘世中	刘学为	1 万元	1 元/股

2012 年 2 月 10 日，郑州得莱斯召开股东会，会议决议同意上述转让，并修改公司章程中的有关内容。

本次股权转让后，郑州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	何红星	6.50	6.50	65.00	货币
2	刘学为	2.00	2.00	20.00	货币
3	杨年勇	1.00	1.00	10.00	货币
4	余孝松	0.50	0.50	5.00	货币
合计		10.00	10.00	100.00	—

(5) 2015 年 7 月，增资至 21 万元

2015 年 6 月 30 日，郑州得莱斯召开股东会，会议决议将注册资本增至 21 万元，新增 11 万元注册资本由得莱斯控股认缴；并通过新的公司章程。

2015 年 7 月 27 日，郑州得莱斯就本次增资完成工商变更登记，换领了新的《营业执照》。

本次增资完成后，郑州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
----	---------	-----------	-----------	---------	------

1	得莱斯控股	11.00	0.00	52.38	货币
2	何红星	6.50	6.50	30.95	货币
3	刘学为	2.00	2.00	9.52	货币
4	杨年勇	1.00	1.00	4.76	货币
5	余孝松	0.50	0.50	2.38	货币
合计		21.00	10.00	100.00	—

(6) 2019 年 9 月，实缴注册资本和第四次股权转让

2019 年 9 月 15 日，得莱斯控股、何红星、刘学为与得莱斯分别签订《郑州得莱斯移动板房有限公司股权转让协议》，转让所持有的郑州得莱斯股权。具体内容如下：

转让方	受让方	转让出资额	转让价格
得莱斯控股	得莱斯	11 万元	0 元/股
何红星		6.5 万元	1 元/股
刘学为		2 万元	1 元/股

同日，郑州得莱斯召开股东会，会议决议同意上述转让，并修改公司章程中的有关内容。

2019 年 9 月 16 日，郑州得莱斯就本次股权转让完成工商变更登记，换领了新的《营业执照》。

2019 年 9 月 19 日，公司向郑州得莱斯缴纳注册资本 11 万元。

本次实缴资本及股权转让后，郑州得莱斯的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	得莱斯	19.50	19.50	92.86	货币
2	杨年勇	1.00	1.00	4.76	货币
3	余孝松	0.50	0.50	2.38	货币
合计		21.00	21.00	100.00	—

4、最近两年的主要财务数据

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	3,913,426.86	4,266,170.52
净资产	1,286,693.11	828,110.39
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	5,393,508.96	2,674,732.16
净利润	348,582.72	77,812.79

5、子公司业务、与公司业务关系

郑州得莱斯移动板房有限公司的主营业务与母公司一致，为移动房屋的租赁和销售。其中母公司部分资产各子公司代运营。

6. 子公司业务的合规性

子公司的业务开展合规，未受到任何处罚事项。

7、其他情况

适用 不适用

(三) 合肥中昊移动板房有限公司

1、基本情况

成立日期	2019年7月9日
注册资本	500,000.00
实收资本	0.00
法定代表人	金礼东
住所	安徽省合肥市蜀山区肥西路国轩苑5幢502室
经营范围	移动板房、集成房屋、移动住房、移动别墅、现代农业景观公寓安装维护、租赁销售；建筑装饰材料销售。（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）

2、股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司	50.00	0	100.00	-

3、子公司历史沿革及合法合规性

(1) 2019年7月，合肥中昊设立

2019年7月5日，望江雷池签署合肥中昊移动板房有限公司章程，决定投资设立合肥中昊；合肥中昊注册资本50万元，全部由望江雷池认缴。

2019年7月19日，合肥中昊在长丰县市场监督管理局完成工商设立登记，领取了统一社会信用代码为91340121MA2TWPKN5E的《营业执照》。

合肥中昊设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	得莱斯	50.00	0.00	100.00	货币
合计		50.00	0.00	100.00	——

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
总资产		386,172.28		
净资产		-353,584.93		
项目	2019年度	2018年度	营业收入	营业收入
营业收入		692,617.71		
净利润		-353,584.93		

5、子公司业务、与公司业务关系

合肥中昊移动板房有限公司的主营业务与母公司一致，为移动房屋的租赁和销售。其中母公司部分资产各子公司代运营。

6. 子公司业务的合规性

子公司的业务开展合规，未受到任何处罚事项。

7、其他情况

适用 不适用

十四、 经营风险因素及管理措施

1、控股股东、实际控制人控制不当风险

何红星直接持有公司 90.91% 的股份，为公司的控股股东及实际控制人，并担任公司董事长兼总经理。尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构，以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。

应对措施：未来，公司进一步完善公司的内控制度，加强监督，以降低控股股东、实际控制人不当控制风险。

2、公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 24,691,119.27 元，净资产为 11,941,498.31 元， 2018 年度至 2019 年度，公司营业收入累计为 26,913,709.64 元，与同行业上市公司相比，公司资金及收入规模较小，存在抗风险能力较差的风险。

应对措施：未来，公司将加大租赁销售网络建设，结合多种租赁销售方式，扩大公司收入规模；后期公司还可通过定向增发充实企业资本金，增加公司抗风险能力。

3、人才流失风险

经过多年发展，公司培养了一大批对公司发展至关重要的管理人才和营销服务人才等，建立了经验丰富、团结合作的管理与销售团队，这是公司竞争力的重要来源。随着公司业务规模扩大及市场需求不断升级，公司对管理人才、营销服务人才的需求还将大量增加，如果公司的管理人才、营销服务人才流失与人才的及时引进聘用相脱节，则可能无法满足公司业务规模扩充的需求并对公司业务经营与服务质量产生不利影响。

应对措施：公司将进一步加大对核心技术人才的激励机制和培训机制，完善公司的晋升机制；同时，公司注重企业文化的建设和创造良好的工作环境，重视员工团建，使员工对公司具有归属感。

4、公司内部控制制度尚未运作成熟的风险

有限公司阶段，公司已经制定了与日常生产经营管理相关的内部控制制度，并且得到良好的执行，但未按照股份公司的标准设立“三会”议事规则、对外担保管理制度、关联交易管理制度及对外投资管理制度等规章制度。2019 年 7 月，有限公司整体变更为股份公司后，相应的内部控制

制度得以健全，但由于股份公司设立时间距今较短，公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

应对措施：针对上述风险，公司将加强管理层和员工在公司治理和内部控制方面的培训，加强现代企业制度治理，提高董事、监事和高级管理人员对《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关规定的认识，强化规范运作的意识，严格履行职责，切实执行《公司法》、《公司章程》及各项制度等的规定，使公司规范治理更趋完善。

5、受下游行业景气度影响业绩波动的风险

公司主要从事集成房屋的租赁与销售，用于国内外大型工程项目的临建设施，因此集成房屋行业的景气度与工程建筑行业高度相关，受固定资产投资规模影响较大。如货币房地产等宏观政策大幅波动，房地产销售大幅下行，房地产企业资金大幅收紧，造成房地产新开工项目减少，从而造成公司业绩面临大幅下滑的风险。

应对措施：（1）通过横向资产收购，扩大公司规模，利用资金优势进行行业整合，以降低综合成本。（2）向市场进行正面宣传，打造得莱斯品牌，提高公司的议价能力。

6、应付租赁押金集中到期公司货币资金不足以支付的挤兑风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付租赁押金余额为 6,305,560.16 元，因用户工期不确定结束时间，故公司与客户签署的租赁合同大多未约定终止日，如客户集中挤兑租赁押金，则公司货币资金面临不足以支付的挤兑风险。

应对措施：（1）公司加大市场拓展力度，降低集成房屋的闲置率，利用新增的租赁押金来支付租赁到期用户的退租结算款，改善公司的经营活动现金流。

（2）针对公司未来可能存在的租赁押金集中到期后公司货币资金不足以支付的挤兑风险，特此承诺如下：如果公司未来发生租赁押金集中到期后公司货币资金不足以支付的情形，本人将无偿以自有资金及财产对公司进行财务资助，上述资金不向公司收取利息，以防止上述情形对公司造成不利影响。

7、应收账款风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值分别为 2,180,814.94 元，占总资产额比例分别为 8.83%，应收账款余额较大。总体来看，应收账款变动主要与公司销售规模的变动趋势相适用，随着公司销售收入的增长，应收账款可能继续保持在较高水平，影响公司的资金周转速度和经营活动的现金流量。如果公司对应收账款催收不力，或者公司客户资信状况、经营状况出现恶化，导致应收账款不能按合同规定及时收回，将可能给公司带来坏账风险，影响公司利润情况。

应对措施：（1）从销售源头开始，在合同签订前，谨慎评估客户的资信情况，确定适当信用标准，此外，还要密切关注客户的运营状态，确定客户方是否盈利。

（2）合理调节应收账款的规模，在发挥赊销促进增长的同时，对应收账款进行总额控制，避免公司承担过高的财务风险。

8、现金及个人卡收付的风险

报告期内，公司存在较大金额的现金及个人卡的收付情况。股份公司成立后，公司制定《财务管理制度》对现金收款的内控制度作出了明确规定，报告期后，公司已完全杜绝个人卡收付情况，现金比例亦大幅度降低。现金及个人卡的收付得到了有效控制，但由于股份公司成立时间短，短期内仍存在相关内控制度不能执行的风险。

应对措施：1、加大对财务人员的宣传力度，增强业务素质和自律意识。2、鼓励客户采取转账支付的方式。3、健全和落实内部现金管理制度。明确办理现金业务的相关权限和相应责任，形成现金管理有章可循，财务人员、业务人员各司其职，相互制约的工作机制。

十五、公司经营目标和计划

公司整体未来业务发展目标为：

公司位于安徽省望江县，地处我国 14 个集中连片特困地区之一大别山连片贫困区。作为贫困地区的企业，公司将充分发挥企业扶贫的优势，以望江移动板房行业协会为依托，逐步规范行业内“小、散、乱”的现象，促进当地人员就业，规范经营并缴纳相关税款，为实现 2020 年我国全面进入小康社会作出自己应有的一份贡献。

未来三年，公司仍将专注于集成房屋的租赁与销售业务，并适时与合肥工业大学建筑学院进行合作，加强集成房屋新材料的研究与合作。公司还将向上游生产厂商方向拓展，逐步打造集研发、生产、租赁、销售为一体的综合集成房屋提供商。

公司成功挂牌后，公司将充分借助资本市场的力量，对行业内的企业进行上下游纵向整合，对同行业内的其他企业进行横向并购整合。公司远景是成为国内百强知名的集成房屋企业。

第五节 挂牌同时定向发行

适用 不适用

第六节 申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明

一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

何红星

何江华

金礼东

曹 壬

刘学为

全体监事签字：

刘 华

周长涛

黄兴海

全体高管签字：

何红星

金礼东

梁 莉



安徽得莱斯模块房屋科技股份有限公司

二、主办券商声明

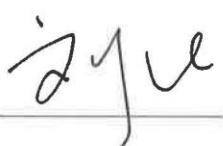
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



毕劲松

项目负责人：



刘 飞

项目小组成员：



张 婉



张 雷



三、会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

机构负责人：

张彩琳

签字注册会计师：

朱小发

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

2020年5月28日

四、律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

机构负责人：

汪大联

汪大联

经办律师：

姜利

姜利

张文苑

张文苑



2020年5月28日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

机构负责人：

樊满生

樊满生

中国注册资产评估师：

聂志国
聂志国
34000053

聂志国

汪道林
汪道林
34160024

汪道林

合肥安智资产评估事务所（普通合伙）

（盖章）

2020年 5月 28日

第七节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件
- 六、其他与公开转让有关的重要文件