



审 核 报 告

天健审〔2019〕9号

杭州环北丝绸服装城有限公司股东：

我们审核了后附的杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称杭州环北公司）管理层编制的 2019 年度盈利预测表及其说明（以下简称盈利预测）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。杭州环北公司管理层对该盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且，我们认为，该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与盈利预测信息存在差异。

本报告仅供杭州环北公司预计红楼集团有限公司与兰州民百（集团）股份有限公司签署的《业绩补偿协议》之业绩承诺条款的实现可能性使用，不得用于任何其他目的。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月七日

盈利预测表

编制单位：杭州环北丝绸服装城有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释号	2018年度已审计数	2019年度预测数
一、营业收入	1	27,515.74	25,235.94
减：营业成本	1	4,774.17	4,509.36
税金及附加	2	1,227.72	920.91
销售费用			
管理费用	3	2,588.21	3,014.38
研发费用			
财务费用	4	1,512.86	2,060.11
其中：利息费用		2,200.37	2,200.37
利息收入		691.81	149.69
资产减值损失	5	4.00	10.00
加：其他收益	6	5.68	
投资收益（损失以“-”号填列）	7	178,482.62	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	0.18	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,897.26	14,721.18
加：营业外收入	9	0.85	
减：营业外支出	10	7.59	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,890.52	14,721.18
减：所得税费用	11	40,339.96	3,730.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		155,550.56	10,990.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		155,550.56	10,990.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		155,550.56	10,990.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

杭州环北丝绸服装城有限公司

盈利预测说明

2019 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称公司或本公司）2019 年度盈利预测表是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、公司基本情况

杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称公司或本公司）系由红楼集团有限公司、自然人洪一丹出资组建，于 2006 年 8 月 25 日在杭州市工商行政管理局下城分局登记注册，现持有杭州市下城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330103790934034H 的营业执照，注册资本 40,000 万元，均由兰州民百（集团）股份有限公司出资。

本公司属租赁行业。主要经营活动为专业批发市场的经营与管理。

二、盈利预测编制基础

（一）本公司在经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 度母公司财务报表的基础上，结合公司 2018 年度的实际经营业绩，并以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，编制了本公司 2019 年度盈利预测表。

（二）根据红楼集团有限公司与兰州民百（集团）股份有限公司于 2016 年 12 月 28 日签署的《业绩承诺补偿协议之补充协议》之相关约定，红楼集团有限公司承诺本公司（不包含子公司）在重组补偿期间 2017-2019 年实现的扣除非经常性损益及投资收益后的净利润分别为 9,248.76 万元、9,433.73 万元、9,622.41 万元，因此公司编制的 2019 年度盈利预测表，未将子公司上海福都小商品市场经营管理有限公司考虑在内。

（三）本公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合企业会计准则的规定，与公司实际采用的会计政策和会计估计一致。

（四）本公司在编制本盈利预测时，未考虑公司与上海永菱房产发展有限公司、上海乾

鹏置业有限公司之间资金拆借的资金占用费。

(五) 根据公司的相关规划, 本公司 2019 年度不计划进行大规模的市场整体装修。

三、盈利预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(三) 对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化;

(四) 本公司组织结构、股权结构及治理结构无重大变化;

(五) 本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化;

(六) 本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行;

(七) 本公司经营活动、预计市场需求状况、价格在正常范围内变动;

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响;

(九) 其他具体假设详见本盈利预测说明之盈利预测表项目说明所述。

四、盈利预测采用的主要会计政策、会计估计

本公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合企业会计准则的规定, 与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短, 以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类: 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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类: 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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用,但下列情况除外:(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本计量;(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量,但下列情况除外:(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用;(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额;2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时,终止确认该金融资产;当金融负债的现时义务全部或部分解除时,相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1)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;

(2)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;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(五) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）或占应收款项账面余额 10%以上的款项
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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	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

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	不计提	不计提
1-2 年	1.00	1.00
2-3 年	5.00	5.00
3-4 年	15.00	15.00
4-5 年	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

3. 单项金额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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 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。

(六) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的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

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(七) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(八) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	0-10	2.25-20.00
通用设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
专用设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
运输工具	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75
其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，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：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 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。

(十二) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值

高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

（十三）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十四）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十五) 收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十六) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。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按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用

寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

3. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

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。

(十八) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始

直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

五、盈利预测税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、盈利预测项目说明

(一) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
主营业务收入	27,399.55	25,125.56
其他业务收入	116.19	110.38
营业收入	27,515.74	25,235.94
主营业务成本	4,706.09	4,426.49
其他业务成本	68.08	82.87
营业成本	4,774.17	4,509.36

2. 主营业务收入/主营业务成本

项目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
主营业务收入	27,399.55	25,125.56

其中：市场租赁收入	27,399.55	25,125.56
主营业务成本	4,706.09	4,426.49
其中：折旧、摊销费用	3,599.26	3,012.45
租赁费用	391.67	408.81
维修费	217.50	381.79
保安、保洁费用	268.14	327.84
其他费用	229.52	295.60

3. 其他说明

(1) 市场租赁收入主要系按照已签订的租赁合同并考虑已经出台的相关优惠政策预测，对于在预测期内原租赁合同到期的部分营业房在无确切证据表明不再续租的情况下，按继续租赁、租赁价格按以前年度租金的增长趋势并结合周边市场的租金情况进行预测。

(2) 其他业务收入主要系托管费收入。根据红楼集团有限公司与本公司签署的《资产托管协议》，红楼集团有限公司将其经营的杭州环北小商品市场委托本公司管理，本公司每年按照托管资产上一年度经审计营业收入的 1%向红楼集团有限公司收取托管费，在继续执行《资产托管协议》的基础上，按以前年度托管收入、成本的增长趋势进行预测。

(3) 主营业务成本主要系参照以往市场经营成本水平及预测期间的经营变动趋势预测，其中：折旧费主要系根据投资性房地产价值以及公司采用的折旧政策等进行预测；维修费主要系根据相关合同、以往费用水平和经营计划等进行预测。

(二) 税金及附加

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
房产税	749.56	749.56
城市维护建设税	264.75	78.57
教育费附加	113.47	33.67
地方教育附加	75.64	22.45
土地使用税	2.76	16.55
印花税	20.17	20.11

车船使用税	1.37	
合 计	1,227.72	920.91

2. 其他说明

(1) 税金及附加预测数系根据营业收入等预测数以及税法规定的相关税费率计算得出。2018 年商户承租的铺位集中到期的情况多，商户预交的租赁保证金较多，公司按照税法规定预缴的增值税及附加税费较多，而 2019 年集中到期的铺位相对较少，故相关税费有所下降。

(2) 根据相关地方法规，2018 年度公司土地使用税减免 137,920.00 元，因未来是否能够享受税收减免优惠存在不确定性，故预测时不考虑税收优惠。

(三) 管理费用

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
职工薪酬	1,578.78	1,913.36
长期资产摊销	231.42	248.00
办公费	137.59	146.35
业务招待费	145.32	217.98
中介机构费	160.57	30.00
其他	334.53	458.69
合 计	2,588.21	3,014.38

2. 其他说明

管理费用主要系参照以往管理费用情况及预测期间的经营变动趋势预测，其中：职工薪酬主要系根据公司人员编制和工资计划进行预测，其他费用主要系参照以往该类费用水平和经营计划进行预测。

(四) 财务费用

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
-----	----------------	----------------

利息支出	2,200.37	2,200.37
利息收入	691.81	149.69
手续费支出	4.30	9.43
合 计	1,512.86	2,060.11

2. 其他说明

利息支出主要系金融机构借款利息支出。根据公司向金融机构的借款本金、期限、利率以及未来的还款计划等因素确定。

(五) 资产减值损失

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
坏账损失	4.00	10.00
合 计	4.00	10.00

2. 其他说明

资产减值损失预测数主要系根据现有的应收款项，按照公司的坏账计提政策计算。

(六) 其他收益

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
政府补助	5.68	
合 计	5.68	

2. 其他说明

由于政府补助具有偶然性和不确定性，故未预测。

(七) 投资收益

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
成本法核算的长期股权投资收益	1,500.00	

处置长期股权投资产生的投资收益	162,387.28	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	14,595.34	
合 计	178,482.62	

2. 其他说明

2018 年度，公司投资收益主要为持有长期股权投资产生的投资分红及处置长期股权投资产生的投资收益，2019 年度，公司持有的长期股权投资不再具备相似的情况，故未考虑。

(八) 资产处置收益

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
固定资产处置利得	0.18	
合 计	0.18	

2. 其他说明

由于资产处置收益具有偶然性和不确定性，故未预测。

(九) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
其他	0.85	
合 计	0.85	

2. 其他说明

由于营业外收入具有偶然性和不确定性，故未预测。

(十) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	2018 年度 已审数	2019 年度 预测数
罚款、滞纳金	5.96	

其他	1.63	
合计	7.59	

2. 其他说明

由于营业外支出具有偶然性和不确定性，故未预测。

(十一) 所得税费用

1. 明细情况

项目	2018年度 已审数	2019年度 预测数
按税法及相关规定计算的当期所得税	40,340.96	3,732.99
递延所得税调整	-1.00	-2.50
合计	40,339.96	3,730.49

2. 其他说明

所得税费用预测数主要系根据预测的利润总额考虑纳税调整因素后按 25% 的税率计算，同时考虑递延所得税资产确认及转回情况而确定。

七、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

(一) 主要问题

本公司所作盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒使用者不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

1. 政策风险

对国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）调整带来的税费成本等变化，未能进行相应预测。

2. 行业风险

随着电商的发展，传统市场可能受到冲击。杭州环北市场主要经营品种为服装、百货及小商品等，经营业务相对集中，并且直面终端消费者，一旦终端客户的消费需求持续快速下降，将会使市场内商户的利润率大大减少甚至出现经营困难，从而降低市场的平均租金水平，影响出租率，给公司经营带来一定的风险。

3. 经营风险

全国与杭州环北市场近似的市场较多，且都在不断发展，具备一定竞争力。虽然公司具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

（二）拟采取的措施

针对上述问题，本公司拟相应采取如下措施予以应对：

公司将积极应对宏观经济变化给消费市场带来的影响，坚持稳中求进的总基调，掌握市场的主动权，充分发挥公司业已形成的市场优势，确保公司效益稳定持续增长。

1. 进一步明确经营定位，合理调整经营结构，发挥不同品类的协同效应，打造适应市场的强势品类。注意品牌结构调整的节奏，加大有效的市场营销，通过持续不断的商品结构调整以及品种项目的逐步丰富，提升门店的集客能力，最大限度的减少外部因素的不利影响。

2. 在完善品牌准入的监督考核机制的基础上，积极寻求高端品牌商品资源的突破。加强商品质量管理，提升服务水平，增强文化活动和整体营销的传统优势。

3. 继续强化品类营销和品牌营销，通过现有品牌经营能力的挖潜，弥补品牌引进后在培育期所带来的利润损失。通过针对性的促销手段缩短品牌培养周期，尽早带来调整收益。

4. 开源节流，加强节能降耗措施，严格控制市场各项费用开支。

杭州环北丝绸服装城有限公司

二〇一九年一月七日