

证券简称：米宅科技

证券代码：872208

公告编号：2019-006



郑州米宅科技股份有限公司

ZHENGZHOU MIZHAI TECHNOLOGY CO.,LTD

年度报告

2018

公司年度大事记

- 1、米宅公司推出全国首个房地产知识付费产品，破竹 app，截至 2018 年底累计服务用户量已达到约 100 万人次。



- 2、米宅旅居房产销售部，在海南市场完全限购后，顺利进入云南旅居市场，业绩较去年有较大程度提高。

- 3、公司于报告期内筹划海外市场，并于 2018 年 5 月份成功进入到马来西亚市场，报告期实现收入 373.57 万元。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	21
第六节	股本变动及股东情况	23
第七节	融资及利润分配情况	25
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	26
第九节	行业信息	29
第十节	公司治理及内部控制	29
第十一节	财务报告	34

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、米宅科技、挂牌公司	指	郑州米宅科技股份有限公司
有限公司、米宅有限	指	郑州米宅科技有限公司，挂牌公司的前身，于 2016 年 10 月 24 日变更名称，同时有限公司整体变更为郑州米宅科技股份有限公司
北京米宅	指	北京米宅科技有限公司
郑州楼市	指	郑州楼市信息技术有限公司
海南米宅	指	海南米宅科技有限公司
杭州米宅	指	杭州米宅科技有限公司
深圳米宅	指	深圳米宅科技有限公司
郑州省钱省心省事儿	指	郑州省钱省心省事儿家居科技有限公司
联智汇	指	联智汇投资管理（北京）有限公司
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
三会	指	股东大会、董事会、监事会
管理层	指	董事、监事、高级管理人员的统称
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书的统称
《公司章程》	指	《郑州米宅科技股份有限公司章程》
中原证券	指	中原证券股份有限公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
O2O	指	通过线上营销推广的方式，将消费者从线上平台引入到线下，即 Online To Offline；或通过线下营销推广的方式，将消费者从线下转移到线上，即 Offline To Online
增值电信业务	指	利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务
大数据	指	是指无法在可承受的时间范围内用常规软件工具进行捕捉、管理和处理的数据集合
电子商务、电商	指	电子商务是以信息技术为手段，以商品交换为中心的商务活动；也可理解为在互联网、企业内部网和增值网上以电子交易方式进行交易活动和相关服务的活动，是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化
垂直电商	指	在某一个行业或细分市场深化运营的电子商务模式
公开转让	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人李应举、主管会计工作负责人张海燕及会计机构负责人（会计主管人员）张海燕保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
一、应收款项不能及时收回的风险	2017 年末和 2018 年末，公司应收账款账面余额分别为 124.99 万元和 103.45 万元，其他应收款账面余额分别为 711.82 万元、2,306.22 万元。2017 年末和 2018 年末，公司应收账款及其他应收款账面价值合计占总资产的比例分别为 55.62%、73.13%。公司应收账款主要为应收房地产开发商客户的服务佣金，其他应收款主要为公司为开展房产 O2O 电商服务业务向上游房地产开发商支付的房源锁定金。尽管公司主要客户及与公司合作的上游房地产开发商在行业内大多具有一定的知名度，资信较好，发生坏账的可能性较小，但如果未来其经营状况发生重大不利变化，可能造成公司应收款项不能及时收回，产生坏账，从而会对公司的财务状况和经营成果造成不利影响。
二、房地产行业宏观调控带来的风险	公司目前所服务的行业主要以房地产行业为主，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，因此公司的发展与国家房地产宏观调控政策密切相关。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，过松或过紧的调控措施，都不利于房地产电子商务服务公司的发展，因为过松的调控政策将导致房价上涨过快，投机与投资行为过度，造成供不应求，房地产开发商将减少营销推广力度；同时过紧的调控政策将导致市场低迷、房价下跌，造成供大于求，房地产开发商甚至出现资金链断裂，导致缺少资金投入市场营销。房地产电子商务服务行业主要服务于房地产行业，若房地产行业受政策导向影响波动较大，将会对公司的

	<p>经营状况产生较大影响。</p>
<p>三、房地产信息发布被侵权的风险</p>	<p>公司通过自有 PC 端及移动端平台发布房地产行业相关研究报告及市场分析，其信息的获取渠道主要有以下两种：一是通过采编人员采编并自行撰写发布的信息，该类信息约占公司发布信息的 95%，截至 2018 年年底，公司拥有的采编团队成员占公司人员总数的 29%，团队成员长期深入房地产一线市场调查，对市场有着敏锐的洞察力和深入的了解，其团队成员独立发布的信息对受众有着较强的影响力；二是通过政府、企业和各行业研究机构提供行业的公开信息及公告获取的相关信息，该类信息约占公司发布信息的 5%。公司发布信息原创度高，若知识产权保护的相关工作不到位，可能出现被他人侵犯知识产权的风险。</p>
<p>四、第三方平台依赖的风险</p>	<p>公司是从事房地产电子商务服务的公司，存在于微信平台的自媒体公众账号是公司业务的主要表现形式之一。公司通过在微信平台上发布专业化的信息积累粉丝群，形成自身的影响力从而招揽房产电商业务及推广业务，公司所拥有的微信公众号的商业价值容易受到微信用户规模和用户活跃度的影响，如果出现新的第三方平台超越并取代了微信，公司原有的存在于微信的账号价值将会大打折扣，并且面临现有商业模式是否能顺利延续至新平台的风险。此外，公司所开展的业务及其发展也易受社交媒体平台自身业务规划的约束，若上述平台运营管理规则发生较大改变，公司的业务将会受到较大的影响。</p>
<p>五、公司治理风险</p>	<p>报告期内，公司逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间短，各项管理制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p>
<p>六、实际控制人不当控制风险</p>	<p>李应举持有公司 4,590,000 股股份，占总股本的 76.50%，为公司控股股东、实际控制人。李应举足以对股东大会、董事会的决议产生重大影响，同时，李应举为公司董事长兼总经理，若未来控股股东、实际控制人利用其实际控制地位和管理职权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东利益带来不利影响，公司存在实际控制人不当控制风险。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	郑州米宅科技股份有限公司
英文名称及缩写	Zhengzhou Mizhai Technology Co., LTD
证券简称	米宅科技
证券代码	872208
法定代表人	李应举
办公地址	郑州高新技术产业开发区西三环路 289 号河南省国家大学科技园（东区）8 号楼 6 层 610 号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	禹青丽
职务	董事、董事会秘书
电话	0371-55001164
传真	0371-55001164
电子邮箱	mizhai@mizhai.com
公司网址	www.mizhai.com
联系地址及邮政编码	郑州高新技术产业开发区西三环路 289 号河南省国家大学科技园（东区）8 号楼 6 层 610 号 450001
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2011 年 07 月 29 日
挂牌时间	2017 年 10 月 9 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	16490-互联网和相关服务-其他互联网服务
主要产品与服务项目	公司以互联网及新媒体为依托，通过自有技术建立互联网及移动互联网平台，提供房地产行业资讯、市场分析研究报告、项目详细信息展示、网络推广、米宅智库、米宅装修、破竹 APP 知识平台等房地产相关线上线下电子商务服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	6,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	李应举
实际控制人及其一致行动人	李应举

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91410100580303330J	否
注册地址	郑州高新技术产业开发区西三环 路 289 号河南省国家大学科技园 (东区) 8 号楼 6 层 610 号	否
注册资本(元)	6,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	中原证券
主办券商办公地址	郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦 19 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	上会会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	史海峰、陈永生
会计师事务所办公地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	34,336,400.00	18,106,189.30	89.64%
毛利率%	67.68%	69.87%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	4,600,872.37	2,690,633.90	65.94%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,633,479.25	2,315,835.36	51.25%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	46.78%	43.47%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	36.95%	37.42%	-
基本每股收益	0.77	0.45	71.11%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	30,464,465.62	14,257,494.95	113.67%
负债总计	18,329,311.69	6,723,213.39	172.63%
归属于挂牌公司股东的净资产	12,135,153.93	7,534,281.56	61.07%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.02	1.26	60.32%
资产负债率%（母公司）	52.75%	46.62%	-
资产负债率%（合并）	60.17%	47.16%	-
流动比率	1.59	1.99	-
利息保障倍数	234.65	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	2,036,127.56	1,189,282.7	-
应收账款周转率	30.06	8.58	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	113.67%	90.40%	-
营业收入增长率%	89.64%	84.60%	-
净利润增长率%	71.00%	-3,436.11%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	6,000,000	6,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	0.00%
计入负债的优先股数量	0	0	0.00%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	1,300,000.00
除上述各项之外的其他营业收入和支出	-17,019.35
购买金融资产取得的投资收益	6,876.84
非经常性损益合计	1,289,857.49
所得税影响数	322,464.37
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	967,393.12

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
资产处置收益				-11,448.20
营业外支出			12,063.98	615.78

管理费用	5,756,597.48	4,996,359.61		
研发费用		760,237.87		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司立足于房地产电子商务服务行业，是一家集互联网、移动互联网和大数据技术应用为一体的房地产电子商务服务企业。公司一方面通过米宅 PC 端网站、微信公众号、移动端 APP 等平台为购房者提供免费的行业资讯、市场分析研究报告、产品信息搜索和查询等服务，以聚集人气和影响力，提高用户粘度、挖掘最精准的购房者；另一方面则通过向房地产开发商及购房者提供房产 O2O 电商服务、互联网品牌推广服务、互联网+装修平台收入、破竹知识服务平台、会员智库服务及其他衍生服务来获取收益。

公司拥有大数据建设、系统开发等核心技术，能够有效的为公司的电子商务平台收集、分析购房者的需求信息，为公司的电子商务平台提供数据支持；公司公众号“郑州楼市”及公众号“米宅”以及公司现有的装修平台，本年度新上线的破竹 APP 知识服务平台凭借其内容的专业性及客观性，已具备一定的市场知名度，为公司积聚了一批具有粘性的购房者资源；公司多年积累的房产电商服务经验及地域性优势为公司积累了一定的社会资源。破竹 APP 知识服务平台很好的补充了公司粉丝的地域性，成功的把米宅推向了全国，公司及其子公司的主要服务包括：房产 O2O 电商服务、互联网品牌推广服务、互联网+装修平台收入、破竹知识服务平台、会员智库服务、其他衍生服务。

报告期内，公司商业模式未重大发生变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

公司依拖智库团队作为米宅不动产配置领域研究的护城河。米宅旅居、米宅米宅、郑州楼市、米宅网等自媒体矩阵沉淀线上用户，目前拥有线上用户 200 万左右。通过米宅会员体系，去挖掘并培养自己的超级用户；以线上知识付费平台和咨询平台为线上用户提供专业的不动产资产配置知识分享服务。依托文旅地产和城市地产两条业务线，为用户提供线下的资产配置服务。同时，完善装修、互联网品牌推广业务板块，验房、室内设计等其他衍生服务，以此覆盖后市场环节。从线上到线下，从知识分享到资产配置，从前市场到后市场，完成不动产资产配置领域的生态闭环。

报告期内，公司实现营业收入 3433.64 万元，去年同期为 1810.62 万元，较上年同期增加 1623.02 万元，同比增长 89.64%；公司净利润为 460.09 万元，同比增长 71%。公司期末总资产为 3046.45 万元，较期初增长 113.67%。期末净资产为 1213.52 万元，较期初增长 61.07%。

(二) 行业情况

十九大报告提出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，意味着房地产功能将发生转变，由其过度衍生的投资投机属性回归到基本的居住属性。当前，中国正迎来第三次消费结构升级，消费者对于品质生活的强烈需求，将是新时代房地产高质量发展的最大驱动力。同时，消费结构升级也将使房地产市场绿色产品的增值效应更加明显。面对宏观经济的巨大变革，房地产行业发展即将进入新时代，房地产开发企业的发展战略也将面临开发理念、盈利模式、产业方向、产品结构等多维转型。

我国房地产电子商务服务行业虽起步较晚，但行业成长迅速。互联网推广业务作为房地产电子商务服务平台目前主要收入来源之一，自 2003 年以来保持快速增长态势。据艾瑞网监测统计，2003 年房地产网络广告收入为 0.8 亿元，2008 年上升至 9.7 亿元，2010 年迅速上升至 18.1 亿元，7 年时间上涨了 21.63 倍，复合增长率达 56.14%。随着互联网普及以及房地产企业之间的竞争愈发激烈，房地产企业将更加青睐在性价比、推广效果上更具优势的互联网平台，我国房地产电子商务服务行业未来将继续保持高速增长。房地产行业互联网+已成为趋势，移动互联网平台的陆续出现，显示出蓬勃的生命力。同时，行业竞争也日益加剧，房地产代理行业面临转型，已渗透到房地产策划、新房代理、二手房经纪服务、房产金融、异业联盟整合等多领域，通过行业上下游产业链整合，打造房地产交易生态圈，企业只有不断提高自身核心竞争力，才能在行业中立足生存发展。

房产电商行业是一个高速发展的朝阳产业，归属于国家战略新兴行业指导电子商务服务。基于房地产行业规模大、信息高度密集、信息交换频繁的行业特点，房地产具备可以被互联网深度影响的特征。近年来，房产电商盈利模式多样化，商品房交易市场空间巨大，房产电商市场前景广阔。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	6,617,249.81	21.63%	5,081,424.69	35.64%	30.22%
应收票据与应收账款	923,261.54	3.03%	1,167,682.23	8.19%	-20.93%
其他应收款	21,356,246.27	70.10%	6,762,253.16	47.43%	215.82%
存货		-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资		-		-	-
固定资产	731,270.87	2.40%	487,117.82	3.42%	50.12%
在建工程		-		-	-
短期借款		-		-	-
预收款项	5,132,743.85	16.85%	911,770.05	6.40%	462.94%
其他应付款	7,887,541.49	25.89%	2,208,788.27	15.49%	257.10%
长期借款		-		-	-
资产合计	30,464,465.62	-	14,257,494.95	-	113.67%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金本期期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：本期实现盈利 460.09 万元所致。

2、其他应收款期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：随着公司房产 O2O 电商服务业务规模的扩大需要，为锁定房源，向上游房地产开发商支付的房源锁定金增加所致。

3、固定资产期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：海南子公司因业务需要购买了一辆办公用车所致。

4、预收款项期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：随着公司房产 O2O 电商服务业务规模的扩大及预收款管理的加强效果不断显现，从而预收款项期末余额较期初明显增加。

5、其他应付款期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：随着互联网+装修服务业务规模的快速扩大，期末尚未完工项目增多，从而收取的客户缴纳的装修定金及保证金期末余额较期初明显增多。

6、资产总额期末较上年期初余额变动较大的主要原因是：本期实现净利润 460.09 万元，预收款项期末余额较期初余额增加 422.10 万元，其他应付款期末余额较期初余额增加 567.88 万元。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	34,336,400.00	-	18,106,189.30	-	89.64%
营业成本	11,095,970.86	32.32%	5,456,147.50	30.13%	103.37%
毛利率%	67.68%	-	69.87%	-	-
管理费用	8,016,449.46	23.35%	4,996,359.61	27.59%	60.45%
研发费用	3,293,586.86	9.59%	760,237.87	4.20%	333.23%
销售费用	6,074,251.36	17.69%	3,360,182.01	18.56%	80.77%
财务费用	134,655.77	0.39%	57,140.29	0.32%	135.66%
资产减值损失	1,386,999.81	4.04%	261,274.47	1.44%	430.86%
其他收益	-	-	-	-	-
投资收益	6,876.84	0.02%	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	4,159,711.00	12.11%	3,112,736.92	17.19%	33.64%
营业外收入	1,302,980.65	3.79%	500,280.00	2.76%	160.45%
营业外支出	20,000.00	0.06%	548.61	-	3,545.58%
净利润	4,600,872.37	13.40%	2,690,633.90	14.86%	71.00%

项目重大变动原因：

1、营业收入本期较上期变动较大的主要原因为：本期公司各项业务全线实现收入增长。在房产 O2O 电商服务业务收入大幅增长 874.55 万元的同时，报告期公司新增破竹 APP 知识付费平台服务业务，并在报告期内实现了营收 466.01 万元；报告期内，公司“互联网+装修平台”、线下智库服务、互联网品牌推广等业务均实现了快速增长，相较去年分别增长了：100.52%、94.10%、202.23%；米宅智库经过前期沉淀，数年来对国内外多个城市的实地考察，凭借其专业团队在房地产、财经、教育、装修等板块的

深入研究，实现最新业务破竹 APP 知识付费平台的成功上线，为粉丝提供的针对性服务、会员智库服务提供精品团购优先权及线下咨询服务，为本年度业绩和盈利能力迅速提升提供了有力支持。

2、营业成本本期较上期变动较大的主要原因是受营业收入增长较大，从而营业成本随之增加。

3、管理费用本期较上期变动较大的主要原因为：随着公司的快速发展，人员亦增加较多，工薪支出相应增加；报告期内各个子公司租赁新办公场所从而房屋租赁费用增加。

4、研发费用本期较上期变动较大的主要原因为：本期随着公司规模快速扩大，研发投入相应扩大，同时，公司本期启动了申报高新技术企业，对研发投入进行了单独立项及核算。

5、销售费用本期较上期变动较大的主要原因为：公司业务开展中增加了二级分销及老带新的奖励，从而购房费用增加较多，本期为加大业务销售推广力度，销售人员增加较多从而工薪支出增加较多。

6、营业外收入本期变化较大的主要原因为：报告期内收到三板成功挂牌奖励所致。

7、本期营业利润较上期变动较大的主要原因是受上述营业收入、营业成本、管理费用变动较大的综合影响所致。

8、本期净利润较上期变动较大的主要原因是受上述营业收入、营业成本、管理费用、营业外收入变动较大的综合影响所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	34,336,400.00	18,106,189.30	89.64%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	11,095,970.86	5,456,147.50	103.37%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
房产 O2O 电商服务	24,016,189.79	69.94%	15,270,735.69	84.34%
破竹 APP 知识付费平台	4,660,107.04	13.57%	-	-
会员智库服务	1,938,360.77	5.65%	998,642.22	5.52%
互联网品牌推广服务	1,731,132.09	5.04%	572,778.85	3.16%
互联网+装修服务费	1,221,648.25	3.56%	609,253.34	3.36%
其他衍生服务	768,962.06	2.24%	654,779.20	3.62%

注：由于上期审计报告未对营业收入按照产品分类列示，故公司 2017 年年度报告中列示的 2017 年度按产品分类的各项收入仅为公司自行分类结果，与本报告列示的经审计上期按产品分类列示的各项收入金额存在一定的差异。

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因：

本期收入构成相较上期的主要变化是根据公司经营发展战略，为了更好的为用户提供专业的不动产资产配置知识分享服务，本期新增破竹 APP 知识付费平台业务，凭借其内容的专业性及客观性，已具备一定的市场知名度，为公司积聚了一批具有粘性的购房者资源。本期该项业务实现收入 466.01 万元，是导致本期收入构成较上期发生变化的主要原因。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	AGILE TROPICANA DEVELOPMENT SDN BHD	3,735,692.82	10.88%	否
2	北京世恒广策房地产经纪有限公司	3,019,408.37	8.79%	否
3	云南紫居广告有限公司	2,580,161.72	7.51%	否
4	海南金海晟投资有限公司	1,349,056.61	3.93%	否
5	海南绿城高地投资有限公司	1,318,873.55	3.84%	否
合计		12,003,193.07	34.95%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	中国化管理协会	300,000.00	26.23%	否
2	阿里云计算有限公司	99,556.61	8.71%	否
3	河南大河锦悦酒店有限公司	93,182.32	8.15%	否
4	河南星风文化传播有限公司	66,400.00	5.81%	否
5	河南红萝卜文化传媒有限公司	66,000.00	5.77%	否
合计		625,138.93	54.67%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	2,036,127.56	1,189,282.70	71.21%
投资活动产生的现金流量净额	-477,008.19	-397,803.74	19.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-23,294.25	-	-

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额本期较上期变动较大的主要原因为：随着公司业务快速发展，本期营业收入及净利润均较上期实现显著增长，以及本期收到新三板挂牌政府补助 130 万元。

本期经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异的主要原因是本期随着公司房产 O2O 电商服务业务规模的扩大需要，为锁定房源，向上游房地产开发商支付的房源锁定金增加所致。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

截止报告期末，公司下属两家全资子公司以及四家孙子公司，分别为郑州楼市、北京米宅，海南米宅、深圳米宅、杭州米宅、郑州省钱省心省事儿具体情况如下：

1、郑州楼市成立于 2014 年 4 月 14 日，注册资本为 100 万元，报告期内以互联网信息推广及本土房产 O2O 业务为主。报告期内实现营业收入 306.58 元，净利润为 43.78 万元。

2、北京米宅成立于 2014 年 12 月 15 日，注册资本 100 万元。报告期内增加了破竹 APP 知识付费平台的业务，报告期内公司实现营业收入为 1,299.42 万元，净利润为 274.05 万元。

3、海南米宅成立于 2018 年 3 月 23 日，注册资本 100 万元，报告期内实现营业收入 15.05 万元，净利润为-5.92 万元。

4、深圳米宅成立于 2018 年 3 月 2 日，注册资本 100 万元，报告期内未实现营收。

5、杭州米宅金服成立于 2018 年 1 月 15 日，注册资本 100 万元，报告期内未实现营收。

6、郑州省钱省心省事儿成立于 2018 年 12 月 19 日，注册资本 100 万元，报告期内未实现营收。

2、委托理财及衍生品投资情况

本期 10 月至 12 月期间，公司累计利用闲置资金 60 万元购买指数型基金理财产品，实现投资收益 6,876.84 元，截至期末已全部赎回。

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

公司下属子公司北京米宅科技有限公司分别在 2018 年 1 月 3 日，2018 年 2 月 10 日，2018 年 3 月 10 日通过股东会决议新设成立全资子公司杭州米宅金服科技有限公司，深圳米宅科技有限公司，海南米宅科技有限公司。公司在 2018 年 12 月 19 日完成设立全资子公司郑州省钱省心省事儿家居科技有限公司。根据企业会计准则的有关规定，已将上述四家公司纳入 2018 年度合并财务报表范围。

(八) 企业社会责任

报告期内，公司诚信经营，积极吸纳就业保障员工合法权益。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，在取得公司稳步发展的同时，也一直怀抱感恩之心回报社会。

三、持续经营评价

报告期内，公司严格遵循了《公司法》、《证券法》以及《公司章程》等的相关要求规范运营，公司经营保持稳步上升趋势，本年度营业收入及利润较上年同期均稳步增长，公司战略规划顺利推进，在行业中知名度及品牌影响力日趋增强。公司实际控制人，高级管理人员，管理层，编辑团队以及核心技术团队稳定，不存在无法履行职务的情况。公司业务，资产，人员，财务，机构等完全独立，具有良好的独立自主经营的能力。公司持续经营能力良好，不存在对公司持续经营能力有重大不利影响的事项。

四、未来展望

是否自愿披露

是 否

(一) 行业发展趋势

2018 年全国商品房销售面积同比小幅增长 1.3%，销售金额同比增长 12.2%。

2018 年全国房屋新开工面积、房地产投资额维持较高增长，同比增速分别为 17.2%、9.5%。2018 年房屋施工面积同比增长 5.2%。房地产要坚持底线思维，稳妥实施市场长效机制，行业政策面导向由“压”转“稳”。在“房住不炒”大前提下，住房的改善升级需求以及不动产资产配置为目的的置业需求依然有着较大的市场空间。

目前国内资产配置的最主要途径就是不动产配置，而未来的不动产配置将面临更复杂的政策和金融环境，需要站在全球、全国、财经、地产的多维度之上，打通知识壁垒，用多个视角对比分析，找出最优的针对性不动产配置解决方案。

在不动产配置研究领域中，互联网有其独到的优势。它一端连着市场和行业，另一端连着客户，前端沉淀市场数据，在数据中捕捉机会，后端沉淀客户数据，在数据中摸清需求，最终通过互联网平台，两者匹配。以互联网平台和大数据平台为基础，帮助 3 亿中产提供不动产配置解决方案，属于蓝海市场中的细分市场，行业前景看好。

(二) 公司发展战略

米宅科技用“三轮驱动”的智库团队，塑造不动产资产配置的护城河。地产站位全国，深入一线城市，获取分析海量数据。

自媒体矩阵、网站、APP 等多平台布局弱化对微信端过度依赖，全方位打造线上矩阵培养庞大用户基数。

以智库团队为基础，为用户提供三大类不动产配置相关服务：（1）线上提供知识付费分享服务：米宅会员体系，不动产类的知识付费平台“破竹”。（2）线下个人资产配置服务：城市地产销售、旅居、海外地产销售、个人资产配置定制报告。（3）副业务线：米宅装修、互联网品牌推广等。同时，不断探索其他衍生服务。

在全国重点城市落地米宅城市分社，为更多米宅付费会员或用户提供更好的不动产置业服务需求。

米宅科技主营业务模式依然围绕着房地产领域的电商以及知识付费为主线，并在未来知识付费（破竹 APP）将成为米宅公司的核心产品，在此基础上对副业务线进行优化，加强在细分领域中的影响力。

(三) 经营计划或目标

在保障主营业务房产 O2O 稳步增长的基础上，侧重于知识付费领域的投入力度，避免公司核心业务过于单一，易受房地产宏观调控影响，并在此基础上根据实际情况展开以下计划：

- 1、积极运营已上线的不动产配置知识付费平台，抢占知识付费的风口；
- 2、整合现有数百万线上用户，挖掘培养米宅付费用户基数；
- 3、开拓文旅和城市地产新市场，持续扩大市场占有率；
- 4、装修等衍生业务持续保持核心区域的市场占有率，提高营收规模；
- 5、全国化布局，重点城市建立分支机构或合作城市分社，快速获取并沉淀一线数据，持续扩大品牌影响力。

(四) 不确定性因素

无。

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、应收款项不能及时收回的风险

2017 年末和 2018 年末，公司应收账款账面余额分别为 124.99 万元和 103.45 万元，其他应收款账面余额分别为 711.82 万元、2,306.22 万元。2017 年末和 2018 年末，公司应收账款及其他应收账款账面价值合计占总资产的比例分别为 55.62%、73.13%。公司应收账款主要为应收房地产开发商客户的服务佣金，其他应收款主要为公司为开展房产 O2O 电商服务业务向上游房地产开发商支付的房源锁定金。尽管公司主要客户及与公司合作的上游房地产开发商在行业内大多具有一定的知名度，资信较好，发生坏账的可能性较小，但如果未来其经营状况发生重大不利变化，可能造成公司应收款项不能及时收回，产生坏账，从而会对公司的财务状况和经营成果造成不利影响。

对策：针对应收款项回收风险，公司将采取下列防范措施：第一、公司目前对应收账款的管理方式是项目负责人跟踪，财务人员督促和协助跟进；第二、公司对每一笔应收账款实行“有人管，双重管”的方案进行管理，每月出具应收账款报表，并对应收账款报表进行分析，对已经超出合同约定付款期追查原因，内部原因的及时沟通，及时解决，客户原因的要迅速下达催款书，以及采取其他措施保证资金及时回笼。针对向房地产开发商支付的房源锁定金，公司首先从源头做起，利用公司强大专业的房地产研究团队，慎重筛选优质房地产开发商的优质房源支付房源锁定金，确保资金安全。同时，专人动态实时跟踪房地产开发商经营动态，确保公司房源锁定金不发生长期大额呆坏账。

2、房地产行业宏观调控带来的风险

公司目前所服务的行业主要以房地产行业为主，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，因此公司的发展与国家房地产宏观调控政策密切相关。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，过松或过紧的调控措施，都不利于房地产电子商务服务公司的发展，因为过松的调控政策将导致房价上涨过快，投机与投资行为过度，造成供不应求，房地产开发商将减少营销推广力度；同时过紧的调控政策将导致市场低迷、房价下跌，造成供大于求，房地产开发商甚至出现资金链断裂，导致缺少资金投入市场营销。房地产电子商务服务行业主要服务于房地产行业，若房地产行业受政策导向影响波动较大，将会对公司的经营状况产生较大影响。

对策：针对上述风险，公司开发了破竹 app、米宅装修、米宅付费会员等多元化增值服务。未来，公司将重点发展上述增值服务，并努力进军教育等其他关联领域，进行多元化的业务经营，从而减小房地产宏观调控政策波动对公司业绩造成的影响。

3、房地产信息发布被侵权的风险

公司通过自有 PC 端及移动端平台发布房地产行业相关研究报告及市场分析，其信息的获取渠道主要有以下两种：一是通过采编人员采编并自行撰写发布的信息，该类信息约占公司发布信息的 95%，截至 2018 年年底，公司拥有的采编团队成员占公司人员总数的 29%，团队成员长期深入房地产一线市场调查，对市场有着敏锐的洞察力和深入的了解，其团队成员独立发布的信息对受众有着较强的影响力；二是通过政府、企业和各行业研究机构提供行业的公开信息及公开公告获取的相关信息，该类信息约占公司发布信息的 5%。公司发布信息原创度高，若知识产权保护的相关工作不到位，可能出现被他人侵犯知识产权的风险。

对策：针对上述风险，一方面，公司将不断加强信息保护意识，通过微信公众号原创保护等方式保护公司知识产权不受到他人侵犯。必要时，公司会使用法律武器保障自身合法权益。另一方面，公司在使用信息的过程中将严格遵守法律的规定，并在相关协议中强化信息来源方对信息内容合法性的约定，同时提高信息筛选甄别能力，对于涉及或者可能涉及其他第三方权利的信息应作进一步的调查了解，以避免在信息利用过程中承担不利的法律责任。

4、第三方平台依赖的风险

公司是从事房地产电子商务服务的公司，存在于微信平台的自媒体公众账号是公司业务的主要表现

形式之一。公司通过在微信平台上发布专业化的信息积累粉丝群，形成自身的影响力从而招揽房产电商业务及推广业务，公司所拥有的微信公众号的商业价值容易受到微信用户规模和用户活跃度的影响，如果出现新的第三方平台超越并取代了微信，公司原有的存在于微信的账号价值将会大打折扣，并且面临现有商业模式是否能顺利延续至新平台的风险。此外，公司所开展的业务及其发展也易受社交媒体平台自身业务规划的约束，若上述平台运营管理规则发生较大改变，公司的业务将会受到较大的影响。

对策：针对上述风险，为更好的保障公司旗下自媒体账号合法权利，公司积极参与配合维护微信平台秩序，严格遵守《微任务自媒体账号行为规范》、《微信公众号服务协议》和《微信公众平台企业号运营规范》等平台规范。同时，公司未来将大力发展米宅网及米宅 APP，以期将存在于第三方平台上的用户流量向自有平台进行转化和导入，进而实现互联网相关产业全面布局。

5、公司治理风险

随着公司的快速发展，对企业的风险控制也提出了更高的要求。股份公司成立后，公司逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间短，各项管理制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

6、实际控制人不当控制风险

李应举持有公司 4,590,000 股股份，占总股本的 76.50%，为公司控股股东、实际控制人。李应举足以对股东大会、董事会的决议产生重大影响，同时，李应举为公司董事长兼总经理，若未来控股股东、实际控制人利用其实际控制地位和管理职权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东利益带来不利影响，公司存在实际控制人不当控制风险。

对策：针对上述风险，公司将采取下列防范措施：公司将逐步改善法人治理结构，通过《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止大股东及关联方资金占用管理制度》、《信息披露管理制度》、《承诺管理制度》和《利润分配管理制度》等制度安排，规范实际控制人行为，完善公司经营管理与重大事项的决策机制。

(二) 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
北京米筐投资管理有限公司	推广	35,000.00	已事后补充履行	2019年1月17日	2019-001

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

北京米筐投资管理有限公司为公司及公司下属子公司北京米宅科技有限公司推广发布了 1 篇和 4 篇公众号推广文章，属于公司正常经营推广所需，交易价格按照市场行情最终确认，具有必要性和持续性，对公司生产经营具有积极影响。

(三) 承诺事项的履行情况

1、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司控股股东、实际控制人李应举承诺：公司挂牌后，所持公司股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为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、挂牌期满一年和满两年。股票解除转让限制前，不转让或委托他人管理本人直接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司董事长兼总经理李应举、董事李巧（已离职）、董事肖金鹤、董事兼董事会秘书禹青丽、财务总监张海燕、监事会主席赵振兴、核心技术人员党林林承诺：在担任董事、监事、高级管理人员、核心技术人员期间，每年转让的股份不超过所持有公司股份总数的百分之二十五，离职后六个月内，不转让所持有的公司股份。

公司股东李应举、周鑫、禹青丽、付阳、李巧、赵振兴、党林林、肖金鹤、张海燕自愿承诺：自挂牌之日起两年内，不转让所持有的公司股份。

2、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及管理层全体人员避免未来发生同业竞争承诺

为避免未来发生同业竞争的可能，控股股东、持股 5%以上的股东出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺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竞争的业务及活动，将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。自承诺函签署之日起，如进一步拓展其产品和业务范围，将不与公司拓展后的产品或业务相竞争；可能与公司拓展后的产品或业务发生竞争的，将按照如下方式退出竞争：（1）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（2）将相竞争的业务纳入到公司来经营；（3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方。在持有公司股份期间全面无条件履行上述承诺。若违反上述承诺，将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

为避免未来发生同业竞争的可能，挂牌时的全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺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竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、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；或在经济实体、机构、经济组织中担任总经理、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。自本承诺函签署之日起，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竞争；可能与公司拓展后的产品或业务发生竞争的，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。本人在持有公司股份期间，或担任公司董事、监事、总经理或其他高级管理人员、核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内全面无条件履行上述承诺。若违反上述承诺，本人将对由此给公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

3、控股股东、实际控制人对规范关联方资金往来作出的承诺

控股股东、实际控制人对规范关联方资金往来做出了承诺，其承诺作为公司的控股股东、实际控制人，将严格遵守公司章程和相关管理制度的规定，杜绝控股股东、实际控制人及其关联方控制的企业直接或通过其他途径间接与公司发生违规资金往来，保证不会利用公司的控股股东、实际控制人地位对公司施加不正当影响，不会通过控股股东、实际控制人及其关联方控制的企业转移公司资金，不损害公司、中小股东、债权人等利益相关方的合法权益。控股股东、实际控制人如果违反上述承诺而给公司造成经济损失的，公司控股股东、实际控制人将赔偿由此而给公司造成的全部经济损失。

报告期内，承诺人均严格履行了其所做出的承诺。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	0	0.00%	0	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	6,000,000	100.00%	0	6,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	4,590,000	76.50%	0	4,590,000	76.50%
	董事、监事、高管	4,950,000	82.50%	0	4,950,000	82.50%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		6,000,000	-	0	6,000,000	-
普通股股东人数		10				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	李应举	4,590,000	0	4,590,000	76.50%	4,590,000	0
2	联智汇投资管理（北京）有限公司	600,000	0	600,000	10.00%	600,000	0
3	周鑫	240,000	0	240,000	4.00%	240,000	0
4	禹青丽	180,000	0	180,000	3.00%	180,000	0
5	付阳	150,000	0	150,000	2.50%	150,000	0
合计		5,760,000	0	5,760,000	96.00%	5,760,000	0
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：李应举先生与付阳先生系表兄弟关系。							

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

李应举先生，男，1978年3月7日出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于湖南大学，本科学历。2000年3月至2001年3月，就职于广东敏力科技开发有限公司，任软件开发专员；2001年3月至2003年7月，就职于郑州华粮科技股份有限公司，任技术开发专员；2003年8月至2016年9月，就职于郑州时代伟业科技有限公司，任总经理；2013年8月至2016年10月，就职于有限公司，历任技术专员、执行董事兼总经理；2016年10月至今，就职于股份公司，任董事长兼总经理。2014年12月至今，兼任北京米宅执行董事、总经理。2016年8月至今，兼任郑州楼市执行董事、总经理。报告期内，李应举为公司的控股股东、实际控制人，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
李应举	董事长、总经理	男	1978年3月	本科	2016/10/8-2019/10/7	是
禹青丽	董事、董事会秘书	女	1979年8月	本科	2016/10/8-2019/10/7	是
付阳	董事	男	1989年6月	本科	2018/11/20-2019/10/7	是
肖金鹤	董事	男	1983年1月	本科	2016/10/8-2019/10/7	是
王晚晴	董事	女	1987年3月	本科	2016/10/8-2019/10/7	否
赵振兴	监事会主席	男	1985年11月	大专	2016/10/8-2019/10/7	是
王丹丹	监事	女	1992年5月	大专	2016/10/8-2019/10/7	是
王慧涛	监事	男	1992年7月	本科	2017/4/8-2019/10/7	是
张海燕	财务总监	女	1986年1月	大专	2016/10/8-2019/10/7	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

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:

公司控股股东、实际控制人李应举先生与付阳先生系表兄弟关系。除此之外，董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人间无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
李应举	董事长、总经理	4,590,000	0	4,590,000	76.50%	0
禹青丽	董事、董事会秘书	180,000	0	180,000	3.00%	0
付阳	董事	150,000	0	150,000	2.50%	0
肖金鹤	董事	30,000	0	30,000	0.50%	0
王晚晴	董事	0	0	0	0.00%	0
赵振兴	监事会主席	60,000	0	60,000	1.00%	0
王丹丹	职工监事	0	0	0	0.00%	0
王慧涛	职工监事	0	0	0	0.00%	0
张海燕	财务总监	30,000	0	30,000	0.50%	0
合计	-	5,040,000	0	5,040,000	84.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
李巧	董事	离任	无	个人原因
付阳	出纳	新任	董事、出纳	工作需要

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

付阳，男，1989 年 06 月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。2010 年 05 月至 2013 年 10 月，就职于郑州时代伟业科技有限公司，任销售员；2013 年 10 月至 2016 年 10 月，就职于郑州米宅科技有限公司，任出纳；2016 年 10 月至 2018 年 11 月，就职于郑州米宅科技股份有限公司，任出纳；2018 年 11 月至今，就职于郑州米宅科技股份有限公司，任董事、出纳。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	8	8
财务人员	5	6
技术人员	10	10
装修人员	13	10
编辑人员	23	29
销售人员	13	29
破竹人员	8	8
员工总计	80	100

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	5
本科	45	63
专科	30	30
专科以下	3	2
员工总计	80	100

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司业务发展迅速，随着新产品的筹备以及新业务上线增加了运营、编辑及销售人员，主要人事政策如下：

1、建立合理有效的绩效考核制度，公司建立以目标管理为基础，通过组织架构设立岗位，分析和确立岗位目标职责，建立岗位专业技能矩阵，提升现有岗位人员工作效率。

2、建立核心人才培养机制，公司通过多种手段挖掘、培养管理与技术骨干，引进专业人才；通过企业文化和核心价值观教育和培养人才、稳定人才；通过人才的梯队建设，为公司培养后备队伍，保证公司人才队伍的稳定，为公司长远发展作储备。

3、建立项目激励机制，公司成立项目单位进行推动，设立成果分层激励机制。

4、目前公司不存在需公司承担费用的离退休职工等情况。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

股份公司成立后，制定了较为完备的《公司章程》，依法设立、完善了股东大会、董事会、监事会，建立健全了公司治理机制。此外，公司还通过制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》、《承诺管理制度》、《利益分配管理制度》等内部治理细则，进一步强化了公司相关治理制度的操作性。至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会等公司治理机构及相关治理制度。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及股转系统相关规则的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。报告期内，公司进一步制定了《年度报告重大差错责任追究制度》。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司已建立了规范的治理结构，股东大会、董事会、监事会和高级管理人员均严格按照《公司法》等法律法规及全国中小企业股份转让系统有限责任公司有关法律法规的相关要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照法律法规、公司章程及有关内控制度规范运行。公司依章程规定定期召开“三会”会议，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利和义务，会议程序合法、内容有效。公司章程以及股东大会议事规则等相关的公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，公司所有的股东均可按照相关制度的规定平等行使股东权利，不存在大股东利用股权优势及控制地位侵害小股东权益的情形，充分保障了全体股东的权益。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司结合自身的经营特点和风险因素，已建立较为完善的法人治理结构和健全的内部控制制度，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项上均规范操作，未出现违法违规情况。截至报告期末，公司重大决策运作情况良好。

4、 公司章程的修改情况

公司于 2018 年 2 月 2 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于变更企业经营范围并修改公司章程的议案》、《关于修改公司章程的议案》。对公司章程修改如下：

原章程规定：

第十二条：公司的经营范围：计算机软件开发（非研制）电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；房地产营销策划；房地产信息咨询服务、房地产租赁、二手房 买卖代理、销售；企业营销策划；企业信息 咨询服务；设计、制作、代理、发布国内广 告业务。

第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（一）决定公司的经营方针和投资计划；

.....

（十五）公司与关联方之间的偶发性关联交易，以及公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计日常性关联交易金额超过 年度关联交易预计总金额，超过金额为最近一期经审计净资产值 40%以上的交易；

（十六）审议股权激励计划；

（十七）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。 上述股东大会的职权不得通过授权的形式 由董事会或其他机构和个人代为行使。

修订后内容：

第十二条：公司的经营范围：计算机软件开发（非研制）电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；房地产营销策划；房地产信息咨询服务、房地产租赁、二手房 买卖代理、销售；企业营销策划；企业信息 咨询服务；设计、制作、代理、发布国内广 告业务；室内装饰设计业务。

第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（一）决定公司的经营方针和投资计划；

.....

（十五）审议公司与关联方之间发生的单笔或一年内累计超过公司最近一期经审计总资产 30%的关联交易事项；

（十六）审议股权激励计划；

（十七）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	6	审议通过《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为 公司 2017 年度审计机构的议案》；审议通过《关于变更企业经营范围并修改公司章程的议案》；审议通过《关于修改公司章程的议案》；审议通过《成立杭州子公司的议案》；审议通过《成立深圳子公司的议案》；审

		议通过《成立深圳子公司的议案》；审议通过《关于增加子公司北京米宅科技有限公司经营范围的议案》；审议通过《关于拟成立海南子公司的议案》；审议通过《2018 年半年度报告》；审议通过《关于变更公司董事的议案》。
监事会	2	审议通过了《2017 年度监事会工作报告》；审议通过《2017 年年度报告及摘要》；审议通过了《2017 年度财务决算报告》；审议通过了《2018 年度财务预算方案》；审议通过《2018 年半年度报告》
股东大会	4	审议通过《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计机构的议案》；审议《关于变更企业经营范围并修改公司章程的议案》；审议《关于修改公司章程的议案》；审议《关于变更公司董事的议案》。

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律发给的规定，决议内容及签署合法合规、真实有效。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公司监督管理办法》以及公司制定的《公司章程》、《对外担保管理制度》《关联交易管理制度》等相关法律、法规和规章制度以及公司要求，履行各自的权利和应尽的义务。结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和高级管理人员各司其职、各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。

截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

公司也将在今后的工作中进一步改进、充实和完善内部管理制度，切实维护股东权益，为公司健康稳定的发展奠定基础。

(四) 投资者关系管理情况

公司已建立了《投资者关系管理制度》，报告期内，公司严格按照投资者关系管理制度处理好与投资者的关系，公司通过电话、电子邮箱、当面沟通等途径保持与投资者及潜在投资者之间的沟通，在沟通中，对投资者给与耐心的解答，增进投资者对公司的了解和认同个，提升公司治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

适用 不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东相互独立，拥有独立完整的资产结构和业务系统，已形成自身的核心竞争力，具有独立面向市场的经营能力。

1、资产完整性

公司由有限公司整体变更设立，原有限公司的业务、资产、债权、债务均已整体进入公司。公司合法拥有其办公用房的使用权以及与生产经营相关的注册商标、域名等资产的所有权。

公司与控股股东之间的资产权属清晰，生产经营场所独立，不存在依赖控股股东的生产经营场所进行生产经营的情况。截至本公开转让说明书签署之日，公司对其所有的资产具有完整的控制支配权，不存在以公司资产或权益为控股股东提供担保以及资产被控股股东占用从而损害公司利益的情形。公司资产独立完整，各项资产产权界定清晰，权属明确。

2、人员独立性

公司独立招聘经营所需工作人员，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，按照合法程序选举或聘任公司的董事、监事、总经理及其他高级管理人员，不存在控股股东超越公司股东大会和董事会作出人事任免决定的情况。

公司劳动、人事及工资管理完全独立于控股股东，不存在控股股东以及其他任何部门、单位或人士违反公司章程规定干预公司人事任命的情况。公司总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作，并在公司领取薪酬。公司不存在公司高级管理人员在控股股东所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪的情形。

3、财务独立性

公司设立独立的财务会计部门，建立了独立、健全、规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，不存在与控股股东及其关联方共享银行账户的情况。公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东违规干预公司资金使用的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

4、机构独立性

公司已经建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的管理层等机构及相应的议事规则，形成完整的法人治理结构。公司建立了适应生产经营需要的组织结构，拥有完整的业务系统及配套部门，各部门构成一个有机整体，有效运作。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在与控股股东之间混合经营、合署办公的情况，也不存在各职能部门与控股股东之间的上下级关系或控股股东干预公司正常经营活动的现象。

5、业务独立性

公司以互联网及新媒体为依托，通过自有技术建立互联网及移动互联网平台，提供房地产行业资讯、市场分析研究报告、项目详细信息展示、网络推广、米宅智库等房地产相关线上线下电子商务服务。公司拥有独立完整的业务运营体系，拥有必要的人员、资金和技术储备，拥有按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，组织和实施生产经营活动。目前，公司依法独立开展经营范围内的业务活动，不存在因与关联方之间存在关联关系而使公司经营业务的完

整性、独立性受到不利影响的情况。此外，公司的控股股东、实际控制人出具了避免同业竞争的承诺函，承诺不从事任何与公司构成同业竞争的业务。

(三) 对重大内部管理制度的评价

1、 公司治理体系

公司通过制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》等内部治理细则，进一步强化了公司相关治理制度的操作性。

2、 财务管理体系 公司建立了独立的财务核算体系，并严格执行财务管理制度、资产管理制度、固定资产和低值易耗

品管理办法、员工出差管理规定、费用支出管理规定、合同和收据管理暂行规定、会计核算办法，在国家政策及制度的指引下，严格管理，不断完善公司财务管理体系。

3、 内控管理体系 在内部管理制度建设方面，公司已结合自身特点建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动正常、有序地进行，保护了公司资产的安全和完整。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息情况。根据公司完善法人治理的需要，2018年4月11日，公司第一届董事会第十一次会议决议审议通过了《年度报告重大差错责任追究制度》。公司信息披露事务负责人及公司管理层严格遵守上述制度，确保年度报告无重大差错、重大遗漏等情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	上会师报字（2019）第 2396 号
审计机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼
审计报告日期	2019 年 4 月 10 日
注册会计师姓名	史海峰、陈永生
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

郑州米宅科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了郑州米宅科技股份有限公司(以下简称“米宅科技”)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了米宅科技公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

米宅科技管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务

报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估米宅科技公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用）并运用持续经营假设，除非管理层计划清算米宅科技公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督米宅科技公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6、就米宅科技公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：史海峰
（项目合伙人）

中国注册会计师：陈永生

中国，上海

二〇一九年四月十日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	6,617,249.81	5,081,424.69
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据及应收账款	六、2	923,261.54	1,167,682.23
预付款项	六、3	6,218.40	126,946.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	21,356,246.27	6,762,253.16
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	254,303.83	244,624.18
流动资产合计		29,157,279.85	13,382,930.26
非流动资产：			
发放贷款及垫款			

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			
投资性房地产			
固定资产	六、6	731,270.87	487,117.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、7	121,621.57	175,675.68
递延所得税资产	六、8	454,293.33	211,771.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,307,185.77	874,564.69
资产总计		30,464,465.62	14,257,494.95
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			
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			
应付票据及应付账款	六、9	39,647.57	582,399.36
预收款项	六、10	5,132,743.85	911,770.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、11	3,788,518.38	1,456,043.73
应交税费	六、12	1,480,860.40	1,564,211.98
其他应付款	六、13	7,887,541.49	2,208,788.27
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		18,329,311.69	6,723,213.39
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		18,329,311.69	6,723,213.39
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、14	6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	888,164.62	888,164.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	318,524.06	129,260.17
一般风险准备			
未分配利润	六、17	4,928,465.25	516,856.77
归属于母公司所有者权益合计		12,135,153.93	7,534,281.56
少数股东权益			
所有者权益合计		12,135,153.93	7,534,281.56
负债和所有者权益总计		30,464,465.62	14,257,494.95

法定代表人：李应举

主管会计工作负责人：张海燕

会计机构负责人：张海燕

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,618,461.91	3,023,349.16
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			
应收票据及应收账款	十六、1	590,761.54	1,132,532.23
预付款项			126,946.00
其他应收款	十六、2	14,633,507.44	6,733,582.65
存货			

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		196,411.61	199,953.37
流动资产合计		17,039,142.50	11,216,363.41
非流动资产：			
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	十六、3	3,425,724.50	3,425,724.50
投资性房地产			
固定资产		373,381.11	400,219.37
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		121,621.57	175,675.68
递延所得税资产		360,825.47	108,670.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,281,552.65	4,110,289.77
资产总计		21,320,695.15	15,326,653.18
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款		494,647.57	1,302,399.36
预收款项		3,857,432.00	680,000.00
应付职工薪酬		2,978,796.56	1,024,029.40
应交税费		59,859.89	908,513.13
其他应付款		3,856,553.92	3,230,944.97
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		11,247,289.94	7,145,886.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		11,247,289.94	7,145,886.86
所有者权益：			
股本		6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		888,164.62	888,164.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		318,524.06	129,260.17
一般风险准备			
未分配利润		2,866,716.53	1,163,341.53
所有者权益合计		10,073,405.21	8,180,766.32
负债和所有者权益合计		21,320,695.15	15,326,653.18

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		34,336,400.00	18,106,189.30
其中：营业收入	六、18	34,336,400.00	18,106,189.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		30,183,565.84	14,993,452.38
其中：营业成本	六、18	11,095,970.86	5,456,147.50
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	六、19	181,651.72	102,110.63
销售费用	六、20	6,074,251.36	3,360,182.01

管理费用	六、21	8,016,449.46	4,996,359.61
研发费用	六、22	3,293,586.86	760,237.87
财务费用	六、23	134,655.77	57,140.29
其中：利息费用		23,294.25	
利息收入		12,403.31	14,236.61
资产减值损失	六、24	1,386,999.81	261,274.47
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、25	6,876.84	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,159,711.00	3,112,736.92
加：营业外收入	六、26	1,302,980.65	500,280.00
减：营业外支出	六、27	20,000.00	548.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,442,691.65	3,612,468.31
减：所得税费用	六、28	841,819.28	921,834.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,600,872.37	2,690,633.90
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		4,600,872.37	2,690,633.90
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			
（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			
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			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.77	0.45
（二）稀释每股收益		0.77	0.45

法定代表人：李应举

主管会计工作负责人：张海燕

会计机构负责人：张海燕

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、4	18,889,541.60	16,092,276.81
减：营业成本	十六、4	4,872,860.88	4,453,570.38
税金及附加		120,052.64	87,486.83
销售费用		4,477,464.00	3,283,416.80
管理费用		5,211,960.12	3,799,588.44
研发费用		2,565,493.64	760,237.87
财务费用		41,307.23	47,067.14
其中：利息费用			
利息收入		4,853.87	8,493.62
资产减值损失		1,016,621.01	304,455.75
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	6,876.84	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		590,658.92	3,356,453.60
加：营业外收入		1,302,979.62	500,280.00
减：营业外支出			0.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,893,638.54	3,856,733.15
减：所得税费用		999.65	992,557.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,892,638.89	2,864,175.55
（一）持续经营净利润		1,892,638.89	2,864,175.55
（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			
（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		1,892,638.89	2,864,175.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.32	0.45
（二）稀释每股收益		0.32	0.45

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		40,263,158.45	20,077,152.07
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	六、29	24,554,609.81	31,161,014.34
经营活动现金流入小计		64,817,768.26	51,238,166.41
购买商品、接受劳务支付的现金		5,853,643.69	3,262,314.77
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		12,435,165.23	6,186,458.92
支付的各项税费		3,118,938.27	1,198,741.41
支付其他与经营活动有关的现金	六、30	41,373,893.51	39,401,368.61
经营活动现金流出小计		62,781,640.70	50,048,883.71
经营活动产生的现金流量净额		2,036,127.56	1,189,282.70
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		6,876.84	
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	六、31	600,000.00	
投资活动现金流入小计		606,876.84	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		483,885.03	397,803.74
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		600,000.00	
投资活动现金流出小计		1,083,885.03	397,803.74
投资活动产生的现金流量净额		-477,008.19	-397,803.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		756,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		756,000.00	
偿还债务支付的现金		756,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,294.25	
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			
筹资活动现金流出小计		779,294.25	
筹资活动产生的现金流量净额		-23,294.25	-
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		1,535,825.12	791,478.96
加：期初现金及现金等价物余额		5,081,424.69	4,289,945.73
六、期末现金及现金等价物余额		6,617,249.81	5,081,424.69

法定代表人：李应举

主管会计工作负责人：张海燕

会计机构负责人：张海燕

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,502,567.01	18,115,558.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,811,089.87	28,593,269.23
经营活动现金流入小计		48,313,656.88	46,708,828.15

购买商品、接受劳务支付的现金		2,941,529.34	3,607,218.68
支付给职工以及为职工支付的现金		7,426,956.61	4,266,512.21
支付的各项税费		2,376,242.94	1,073,476.73
支付其他与经营活动有关的现金		36,859,441.09	37,778,995.00
经营活动现金流出小计		49,604,169.98	46,726,202.62
经营活动产生的现金流量净额		-1,290,513.10	-17,374.47
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		6,876.84	
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		600,000.00	3,000,000.00
投资活动现金流入小计		606,876.84	3,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		121,250.99	365,932.07
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		600,000.00	1,500,000.00
投资活动现金流出小计		721,250.99	1,865,932.07
投资活动产生的现金流量净额		-114,374.15	1,134,067.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-1,404,887.25	1,116,693.46
加：期初现金及现金等价物余额		3,023,349.16	1,906,655.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,618,461.91	3,023,349.16

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	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	未分配利润		
		优先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	6,000,000.00				888,164.62				129,260.17		516,856.77		7,534,281.56
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	6,000,000.00				888,164.62				129,260.17		516,856.77		7,534,281.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									189,263.89		4,411,608.48		4,600,872.37
（一）综合收益总额											4,600,872.37		4,600,872.37
（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								189,263.89	-189,263.89			
1. 提取盈余公积								189,263.89	-189,263.89			
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 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	6,000,000.00				888,164.62			318,524.06	4,928,465.25		12,135,153.93	

项目	上期											
----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	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	未分配利润		
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	6,000,000.00				888,164.62						-2,044,516.96		4,843,647.66
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	6,000,000.00				888,164.62						-2,044,516.96		4,843,647.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								129,260.17			2,561,373.73		2,690,633.90
（一）综合收益总额											2,690,633.90		2,690,633.90
（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								129,260.17			-129,260.17		

1. 提取盈余公积								129,260.17		-129,260.17		
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 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	6,000,000.00				888,164.62			129,260.17		516,856.77		7,534,281.56

法定代表人：李应举

主管会计工作负责人：张海燕

会计机构负责人：张海燕

（八） 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	6,000,000.00				888,164.62				129,260.17		1,163,341.53	8,180,766.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,000,000.00				888,164.62				129,260.17		1,163,341.53	8,180,766.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								189,263.89			1,703,375.00	1,892,638.89
（一）综合收益总额											1,892,638.89	1,892,638.89
（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								189,263.89			-189,263.89	
1. 提取盈余公积								189,263.89			-189,263.89	
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.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	6,000,000.00				888,164.62				318,524.06		2,866,716.53	10,073,405.21

项目	上期											
	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	6,000,000.00				888,164.62						-1,571,573.85	5,316,590.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,000,000.00				888,164.62						-1,571,573.85	5,316,590.77

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								129,260.17		2,734,915.38	2,864,175.55
（一）综合收益总额										2,864,175.55	2,864,175.55
（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								129,260.17		-129,260.17	
1. 提取盈余公积								129,260.17		-129,260.17	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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	6,000,000.00				888,164.62				129,260.17		1,163,341.53	8,180,766.32

2018 年度财务报表附注

(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

一、公司基本情况

郑州米宅科技有限公司(曾用名“河南易维信息科技有限公司”)系陈仁亮和齐永亮于 2011 年 7 月 29 日以人民币 100.00 万资设立, 成立时注册资本为人民币 100.00 万元, 实收资本为人民币 100.00 万元, 该出资业经河南正延会计师事务所出具豫正延内验字(2011)第 WL07-088 号验资报告书验证, 成立时的股权结构如下:

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
陈仁亮	600,000.00	60.00%
齐永亮	<u>400,000.00</u>	<u>40.00%</u>
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2011 年 12 月 21 日, 郑州米宅科技有限公司召开股东会, 会议审议并通过了变更郑州米宅科技有限公司(以下简称米宅科技)股东及股权转让事项: 股东陈仁亮将其持有的公司 60.00% 的股权全部转让给新股东王志伟, 股东齐永亮将其持有的公司 40.00% 的股权全部转让给新股东王战兵, 此次变更后公司的股权结构如下:

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
王志伟	600,000.00	60.00%
王战兵	<u>400,000.00</u>	<u>40.00%</u>
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2013 年 8 月 2 日, 郑州米宅科技有限公司召开股东会, 会议审议并通过了变更公司股东及股权转让事项: 股东王志伟将其持有的公司 60.00% 的股权全部转让给新股东付敏, 股东王战兵将其持有的公司 30.00% 的股权全部转让给新股东付敏, 股东王战兵将其持有的公司 10.00% 的股权全部转让给新股东付阳, 此次变更后公司的股权结构如下:

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
付 敏	900,000.00	90.00%
付 阳	<u>100,000.00</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2015 年 3 月 13 日, 股东付敏与新股东李应举签订股权转让协议, 协议约定股东付敏将其持有的公司 90% 的股权全部转让给新股东李应举, 此次变更后公司的股权结构如下:

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
李应举	900,000.00	90.00%
付 阳	<u>100,000.00</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2015年3月13日，公司名称由河南易维信息科技有限公司变更为郑州米宅科技有限公司。

2015年3月13日，公司经营范围有计算机软件开发及技术咨询；通讯产品技术开发（非研制）；会议会展服务；企业形象策划，企业管理咨询；文化艺术交流策划变更为计算机软件开发(非研制)电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；企业营销策划；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布国内广告业务。

2015年9月7日，经过股东会决议及章程修正案规定，公司经营地址由郑州市金水区玉凤路361号南浦国际金融中心2610号变更为郑州高新技术产业开发区科学大道与七叶路高新SOHO7号楼1层。

2016年5月9日，经过股东会决议及章程修正案规定，公司经营范围变更为计算机软件开发(非研制)电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；企业营销策划；企业信息咨询服务；设计、制作、代理、发布国内广告业务。

2016年8月10日，经过股东会决议及章程修正案规定，李应举及付阳分别将股权进行转让，此次变更后公司的股权结构如下：

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
李应举	850,000.00	85.00%
禹青丽	33,300.00	3.33%
李巧	11,100.00	1.11%
赵振兴	11,100.00	1.11%
肖金鹤	5,600.00	0.56%
张海燕	5,600.00	0.56%
党林林	11,100.00	1.11%
周鑫	44,400.00	4.44%
付阳	<u>27,800.00</u>	<u>2.78%</u>
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2016年8月20日，经过股东会决议及章程修正案规定，公司注册资本由100万元增资到111.11万元，由联智汇投资管理(北京)有限公司投资500.00万元，其中11.11万元进入实收资本，488.89万元进入资本公积，也经上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所出具豫上会验字(2016)第0006号验证；经营范围变更为计算机软件开发(非研制)电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；房地产租赁，二手房买卖代理、销售；企业营销策划；企业信息咨询服务；设计、制作、代理、发布国内广告业

务。此次变更后公司的股权结构如下：

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
李应举	850,000.00	76.50%
禹青丽	33,300.00	3.00%
李 巧	11,100.00	1.00%
赵振兴	11,100.00	1.00%
肖金鹤	5,600.00	0.50%
张海燕	5,600.00	0.50%
党林林	11,100.00	1.00%
周 鑫	44,400.00	4.00%
付 阳	27,800.00	2.50%
联智汇投资管理(北京)有限公司	<u>111,100.00</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>1,111,100.00</u>	<u>100.00%</u>

2016年9月22日，经过股东会决议及章程修正案规定，郑州米宅科技有限公司变更为郑州米宅科技股份有限公司，公司注册资本由111.11万元按照净资产折股到600.00万元，也经上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具上会师报字(2016)第4961号股改验资报告进行验证；此次变更后公司的股权结构如下：

<u>股东名称</u>	<u>出资金额</u>	<u>持股比例</u>
李应举	4,590,000.00	76.50%
周 鑫	240,000.00	4.00%
禹青丽	180,000.00	3.00%
付 阳	150,000.00	2.50%
李 巧	60,000.00	1.00%
党林林	60,000.00	1.00%
赵振兴	60,000.00	1.00%
张海燕	30,000.00	0.50%
肖金鹤	30,000.00	0.50%
联智汇投资管理(北京)有限公司	<u>600,000.00</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>6,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

郑州米宅科技股份有限公司现经郑州市工商行政管理局于2016年10月24日换发的营业执照显示：统一社会信用代码为91410100580303330J，法定代表人为李应举；住所为：郑州高新技术产业开发区西三环路289号河南省国家科技园（东区）8号楼6层610号。

经营范围：计算机软件开发(非研制)电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；房地产租赁，二手房买卖代理、销售；企业营销策划；企业信息咨询服务；设计、制作、代理、发布国内广告业务；室内装饰工程设计。

本财务报表于 2019 年 4 月 10 日业经公司董事会批准对外报出。

二、合并财务报表范围

郑州米宅科技股份有限公司下属子公司北京米宅科技有限公司分别在 2018 年 1 月 3 日,2018 年 2 月 10 日,2018 年 3 月 10 日通过股东会决议新设成立全资子公司杭州米宅金服科技有限公司,深圳米宅科技有限公司,海南米宅科技有限公司。米宅科技在 2018 年 12 月 19 日完成设立全资子公司郑州省钱省心省事儿家居科技有限公司。根据企业会计准则的有关规定,已将上述四家公司纳入 2018 年度合并财务报表范围。

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、本公司财务报表采用的重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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]》以及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司以公历年度为会计期间,即每年自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中,公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权,如以

支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、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；
- ② 经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，其差额应当计入当期损益。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指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。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对

于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，即按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

6、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、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。

7、 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 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；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 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；
- 2) 其他金融负债。

③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

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或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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

利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。

处置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。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产

持有至到期投资按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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应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。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

处置持有至到期投资时，应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。

⑤ 应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业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，应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，应当计入投资收益。资产负债表日，可

供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接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，计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除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。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为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，所保留的服务资产应当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：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

公司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，则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。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

(5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。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，计入减值损失。

(6) 本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

8、 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

应收款项坏账确认标准：

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；债务人逾期未履行偿债义务超过三年且有确凿证据表明确实无法收回的应收款项。

(1) 应收款项减值测试方法

本公司以单项金额是否重大及信用风险特征组合为标准，将应收款项(除应收票据、预付账款外)划分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项、按组合计提坏账准备的应收款项、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项三类。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

1) 单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大是指单项金额在 300 万元(含 300 万元)以上的应收款项。

2) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项(除应收票据、预付账款外)，归类为组合计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备应收款项(除应收票据、预付账款外)

确定组合的依据

账龄分析组合 除关联方外相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征

关联方往来款项组合 关联方往来款项的具有类似的较低的信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析组合 账龄分析法

关联方往来款项组合 除非有证据表明存在部分或全部无法收回，通常不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下：

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5.00%
1 至 2 年	10.00%
2 至 3 年	30.00%
3 到 4 年	50.00%
4 至 5 年	80.00%
5 年以上	100.00%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由 有客观证据表明其已发生了减值，继续按组合计提坏账准备不能真实反映该项应收款项的预计未来现金流量现值。

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) 应收票据、预付账款、应收利息、应收股利、长期应收款：

本公司单独进行减值测试，若有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

9、 长期股权投资

长期股权投资是指公司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投资。

(1) 投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资

1) 在同一控制下的企业合并中，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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 在非同一控制下的企业合并中，公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

② 除企业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：

1) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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；

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

3) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。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 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以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，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

③ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节“5、合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后

的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的

认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。当同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，予以确认固定资产。

固定资产以实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧(已提足折旧仍继续使用的固定资产除外)。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
电子设备	3 年	5.00%	31.67%
办公设备及其他	5 年	5.00%	19.00%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，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，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(4) 固定资产后续支出

① 资本化的后续支出

固定资产发生的后续支出，如符合固定资产确认条件的，本公司将该固定资产的账面价值转入在建工程并停止计提折旧。发生的后续支出通过在建工程核算，后续支出完工并达到预定可使用状态时，从在建工程转为固定资产，并重新确定使用寿命、预计净残值和折旧方法计提折旧。

如发生的后续支出可能涉及到替换原固定资产的某组成部分,应将其计入固定资产成本,同时将被替换部分的账面价值扣除。

② 费用化的后续支出

固定资产发生的修理费用，如不符合固定资产确认条件的，应当根据不同情况分别在发生时计入当期管理费用或销售费用。

11、无形资产

(1) 无形资产标准、确认条件

① 无形资产标准

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。其中：可辨认标准为符合条件之一：

- 1) 能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；
- 2) 源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离，

② 无形资产确认条件

当同时满足 1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；2) 该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

(2) 无形资产的初始计量

本公司无形资产按实际成本进行初始计量。

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，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

自行开发的无形资产，其成本包括自开发阶段至达到预定用途前所发生的支出总额。

(3) 无形资产使用寿命及摊销

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

- ① 使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内，采用直线法摊销；

② 使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 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，应当证明其有用性；
- 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。

12、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，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。商誉、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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

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。

13、长期待摊费用

(1) 长期待摊费用是指应本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

(2) 长期待摊费用在收益期内平均摊销，其中：经营租赁方式租入固定资产的装修费用在尚可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。

(3) 对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照(直线法)平均摊销，摊销年限如下：

名称	摊销年限
装修费	4 年

14、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬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) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司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。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工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。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，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中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指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给予职工的补偿。

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

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 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。

为简化相关会计处理,上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

本公司以主要风险转移及可靠计量作为收入的确认原则。具体确认条件如下:

(1) 销售商品收入,同时满足下列条件的,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地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述条款,本公司销售商品收入以发货并对对方确认无误后确认收入。

(2) 提供劳务收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司采用已完工作的测量(已经提供的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。如果特定时期内提供劳务交易的数量不能确定，则该期间的收入应当采用直线法确认，除非有证据表明采用其他方法能更好地反映完工进度。当某项作业相比其他作业都重要得多时，应当在该项重要作业完成之后确认收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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；已经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。相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。

(4) 利息收入。按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(5) 使用费收入。按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司目前的营业收入包括房产 O2O 电商服务、互联网品牌推广服务、互联网+装修平台收入、破竹知识服务平台、会员智库服务、其他衍生服务。

房产 O2O 电商服务确认收入的方法：① 公司与房地产开发商约定通过公司自建的房地产垂直门户网站、微信平台以及公司 APP 等线上平台媒介引流的购房者与房地产开发商完成购房交易后，公司按房地产成交金额(或成交数量)与合同约定代理费率(或单价)计算应收取的房产代理销售服务费，并在取得经公司与房地产开发商共同确认的结算单据时确认收入；② 公司在线上平台发布房产团购信息后，购房者通过支付公司一定的预付款，可享受房地产开发商该项房产团购的优惠，待购房者与房地产商签订买卖合同后，公司将收到的预付款确认为收入。

互联网品牌推广服务确认收入的方法：公司接受客户委托，将推广信息在公司指定平台上进行推送，相关信息出现于公众面前时依据合同约定确认收入。如合同约定了期间的需要按照合同约定的期间分期确认。

互联网+装修平台是公司具备全国供应链集中采购优势的品牌装修公司合作，依托自身积累的粉丝需求资源，与装修公司洽谈优惠价格，为选择米宅装修的客户提供相同品质下的市场最优装修价格的严选平台。在价格优势的基础上，公司还对装修施工、设计等方面进行全程把控，保证整个装修的品质化和透明化并负责工程纠纷的调节等。装修工程完工后，公司按合同约定，向装修公司收取一定比例的佣金。

破竹知识服务平台是由不动产新媒体团队孵化的一款地产财经领域的知识服务平台，解惑不动产资产配置道路上的障碍。旨在为用户提供“节时、高效、实现不动产知识升级服务”，客户购买相应的服务，并通过不同支付平台向公司支持款项，即视为相应的服务已经提供，公司相关的风险报酬已经转移，即符合收入的确认条件。根据收取方式的不同，可以划分为以下两种：客户通过 IOS 购买服务并支付款项由苹果后台收取后，次月初统一向公司结算时即确认收入，非 IOS 渠道支付时，客户购买相应的服务并付款到第三平台后确认收入。

会员智库服务公司为客户提供房地产、财经、教育、装修等板块专业讲座、精品团购优先权及线下咨询服务，在约定的受益期间分期确认收入。

其他衍生服务确认收入的方法：① 问答服务是粉丝通过线上指定主编提出问题，由指定主编进行问题解答服务，在约定的时间解答即实现服务，并收取问答费用。② 置业服务是粉丝针对个人置业需求向公司地产咨询师进行面对面咨询服务，在约定的时间内出具建议报告的一项服务，按照约定出具报告后收取一定的咨询费。③ 验房服务是根据粉丝需要线上提交需要验收房源信息，由米宅验房人员上门验房并提交验房确认的项目服务，验房结束后即可确认验房费用收入。

16、政府补助

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

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司对于综合性项目的政府补助，将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，按照收到的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，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。

17、借款费用

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(1) 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- 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状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

(2) 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(3) 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断,且时间连续超过 3 个月,则暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序,借款费用不暂停资本化。

(4) 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止其借款费用的资本化,以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额(暂时性差异),于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债,但能够控制暂时性差异转回时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的,不予确认。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间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。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

19、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营,是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分:①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区;②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分;③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

20、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018] 15 号),公司对财务报表格式进行了以下修订:

① 资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

② 利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；

将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；

将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

③ 股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2018] 15号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

21、重大会计判断和估计

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，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。

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，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

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(2) 折旧和摊销

公司对固定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。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。

(3) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

五、税(费)项

1、本公司适用的主要税(费)种和税(费)率如下：

税项	计税基础	税率
增值税	提供劳务收入	6%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税	7%
教育费附加	应缴流转税	3%
地方教育费附加	应缴流转税	2%

注释 1：北京米宅科技有限公司在 2018 年 11 月份由小规模纳税人表更成一般纳税人，增值税税率由 3%变更为 6%。

注释 2：郑州省钱省心省事家居科技有限公司、深圳米宅科技有限公司、海南米宅科技有限公司、杭州米宅金服科技有限公司为小规模纳税人，增值税税率为 3%。

2、报告期内公司享受的税收优惠情况

报告期内，郑州楼市信息技术有限公司享受小型微利企业所得税优惠政策。

六、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	365,411.30	32,719.37
银行存款	5,586,642.42	4,868,981.39
其他货币资金	<u>665,196.09</u>	<u>179,723.93</u>
合计	<u>6,617,249.81</u>	<u>5,081,424.69</u>

期末，本公司不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。其他货币资金为支付宝账户、微信账户和小鹅通的款项。

2、应收票据及应收账款

项目	期末数	期初数
应收票据	-	-
应收账款	<u>923,261.54</u>	<u>1,167,682.23</u>
合计	<u>923,261.54</u>	<u>1,167,682.23</u>

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	1,034,528.12	100.00%	111,266.58	10.76%	923,261.54
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款小计	1,034,528.12	100.00%	111,266.58	10.76%	923,261.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>1,034,528.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>111,266.58</u>	<u>10.76%</u>	<u>923,261.54</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	1,249,947.65	100.00%	82,265.42	6.58%	1,167,682.23

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款小计	1,249,947.65	100.00%	82,265.42	6.58%	1,167,682.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>1,249,947.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>82,265.42</u>	<u>6.58%</u>	<u>1,167,682.23</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	823,167.42	41,158.37	5.00%
1至2年	-	-	10.00%
2至3年	194,360.70	58,308.21	30.00%
3至4年	6,000.00	3,000.00	50.00%
4至5年	11,000.00	8,800.00	80.00%
5年以上	-	-	100.00%
合计	<u>1,034,528.12</u>	<u>111,266.58</u>	<u>10.76%</u>

(续上表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,030,586.95	51,529.35	5.00%
1 至 2 年	194,360.70	19,436.07	10.00%
2 至 3 年	6,000.00	1,800.00	30.00%
3 至 4 年	19,000.00	9,500.00	50.00%
4 至 5 年	-	-	80.00%
5 年以上	=	=	100.00%
合计	<u>1,249,947.65</u>	<u>82,265.42</u>	<u>6.58%</u>

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 29,001.16 元。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	8,000.00

应收账款核销说明：

客户河南欧凯龙家居集团有限公司郑东分公司已经注销，对于此应收款项 8,000.00 元无法收回，特予以核销。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司 关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
拓之林（北京）文化传播有限公司	非关联方	265,844.55	13,292.23	1年以内	25.70%
海南雅航旅游置业有限公司	非关联方	194,360.70	58,308.21	2-3年	18.79%
华润沿海（惠州）发展有限公司	非关联方	127,322.87	6,366.14	1年以内	12.31%
腾冲启迪永安科技城开发有限公司	非关联方	80,000.00	4,000.00	1年以内	7.73%
河南省美景之州地产开发有限公司	非关联方	<u>80,000.00</u>	<u>4,000.00</u>	1年以内	7.73%
合计		<u>747,528.12</u>	<u>85,966.58</u>		<u>72.26%</u>

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
<u>1年以内</u>	<u>6,218.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>126,946.00</u>	<u>100.00%</u>
<u>合计</u>	<u>6,218.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>126,946.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前两名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占总金额比例	预付款时间	未结算原因
北京众合天下管理咨询有限公司	非关联方	1,418.40	22.81%	1年以内	未到结算期
蜂聚投资管理有限责任公司	非关联方	<u>4,800.00</u>	<u>77.19%</u>	1年以内	未到结算期
合计		<u>6,218.40</u>	<u>100.00%</u>		

4、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	<u>21,356,246.27</u>	<u>6,762,253.16</u>
合计	<u>21,356,246.27</u>	<u>6,762,253.16</u>

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备其他应收款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	22,562,152.98	97.83%	1,455,906.71	6.45%	21,106,246.27
按信用风险特征组合计提坏账准备其他应收款小计	22,562,152.98	97.83%	1,455,906.71	6.45%	21,106,246.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收款	<u>500,000.00</u>	<u>2.17%</u>	<u>250,000.00</u>	<u>50.00%</u>	<u>250,000.00</u>
合计	<u>23,062,152.98</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,705,906.71</u>	<u>7.40%</u>	<u>21,356,246.27</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备其他应收款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
按账龄风险组合计提坏账准备的其他应收账款	7,118,161.22	100.00%	355,908.06	5.00%	6,762,253.16
按信用风险特征组合计提坏账准备其他应收款小计	7,118,161.22	100.00%	355,908.06	5.00%	6,762,253.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>7,118,161.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>355,908.06</u>	<u>5.00%</u>	<u>6,762,253.16</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	16,006,171.76	800,308.59	5.00%
1-2 年	<u>6,555,981.22</u>	<u>655,598.12</u>	<u>10.00%</u>
合计	<u>22,562,152.98</u>	<u>1,455,906.71</u>	<u>6.45%</u>

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,349,998.65 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及备用金	147,564.82	138,161.22
往来款	311,088.16	
锁房源定金	<u>22,603,500.00</u>	<u>6,980,000.00</u>
合计	<u>23,062,152.98</u>	<u>7,118,161.22</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	------	------	----	------------------	----------

腾冲启迪永安科技城开发有限公司	房源定金	6,443,500.00	1 年以内	27.94%	322,175.00
海南金海晟投资有限公司	房源定金	6,440,000.00	1-2 年	27.92%	644,000.00
海南雅恒房地产发展有限公司	房源定金	4,200,000.00	1 年以内	18.21%	210,000.00
福建泰维置业有限公司	房源定金	3,360,000.00	1 年以内	14.57%	168,000.00
珠海市佳兆业房地产开发有限公司	房源定金	<u>600,000.00</u>	1 年以内	<u>2.60%</u>	<u>30,000.00</u>
合计		<u>21,043,500.00</u>		<u>91.24%</u>	<u>1,374,175.00</u>

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	64,315.03	-
预交所得税	98,405.05	-
预交房租	12,967.41	178,302.53
预交法务费	78,616.34	62,893.08
车位费	-	<u>3,428.57</u>
合计	<u>254,303.83</u>	<u>244,624.18</u>

6、固定资产

项目	期末数	期初数
固定资产	731,270.87	487,117.82
固定资产清理	-	-
合计	<u>731,270.87</u>	<u>487,117.82</u>

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
① 账面原值				
期初余额	200,000.00	353,415.63	93,260.09	646,675.72
本期增加金额	261,381.20	170,047.08	42,431.87	473,860.15
其中：购置	261,381.20	170,047.08	42,431.87	473,860.15
本期减少金额	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-
期末余额	461,381.20	523,462.71	135,691.96	1,120,535.87
② 累计折旧				
期初余额	3,958.33	131,080.51	24,519.06	159,557.90
本期增加金额	80,608.30	126,083.85	23,014.95	229,707.10
其中：计提	80,608.30	126,083.85	23,014.95	229,707.10
本期减少金额	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-

期末余额	84,566.63	257,164.36	47,534.01	389,265.00
③ 减值准备				
期初余额	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-
④ 账面价值				
期末余额账面价值	<u>376,814.57</u>	<u>266,298.35</u>	<u>88,157.95</u>	<u>731,270.87</u>
期初余额账面价值	<u>196,041.67</u>	<u>222,335.12</u>	<u>68,741.03</u>	<u>487,117.82</u>

注：截止期末，本公司不存在抵押、担保的固定资产，无暂时闲置的固定资产情况，无通过融资租赁租入的固定资产情况，无通过经营租赁租出的固定资产，以及无未办妥产权证书的固定资产情况。

7、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额
装修费	<u>175,675.68</u>	=	<u>54,054.11</u>	=	<u>121,621.57</u>
合计	<u>175,675.68</u>	=	<u>54,054.11</u>	=	<u>121,621.57</u>

8、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,817,173.29	454,293.33	438,173.48	109,543.38
未弥补亏损	=	=	<u>408,911.24</u>	<u>102,227.81</u>
合计	<u>1,817,173.29</u>	<u>454,293.33</u>	<u>847,084.72</u>	<u>211,771.19</u>

(2) 递延所得税资产按各单位企业所得税适用税率计提，详见附注五、税(费)项。

9、应付票据及应付账款

项目	期末数	期初数
应付票据	-	-
应付账款	<u>39,647.57</u>	<u>582,399.36</u>
合计	<u>39,647.57</u>	<u>582,399.36</u>

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
服务费	<u>39,647.57</u>	<u>582,399.36</u>
合计	<u>39,647.57</u>	<u>582,399.36</u>

10、预收账款

(1) 预收账款列示

项目	期末余额	期初余额
服务费	<u>5,132,743.85</u>	<u>911,770.05</u>
合计	<u>5,132,743.85</u>	<u>911,770.05</u>

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,454,829.41	14,297,321.93	11,964,625.49	3,787,525.85
离职后福利-设定提存计划	1,214.32	482,308.63	482,530.42	992.53
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	<u>1,456,043.73</u>	<u>14,779,630.56</u>	<u>12,447,155.91</u>	<u>3,788,518.38</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,453,793.63	13,618,222.38	11,285,357.60	3,786,658.41
职工福利费	-	370,949.99	370,949.99	-
社会保险费	1,035.78	230,879.56	231,047.90	867.44
其中：基本医疗保险费	998.78	200,723.31	200,878.05	844.04
工伤保险费	37.00	8,528.39	8,541.99	23.40
生育保险费	-	21,627.86	21,627.86	-
住房公积金	-	62,018.00	62,018.00	-
工会经费和职工教育经费	=	<u>15,252.00</u>	<u>15,252.00</u>	=
合计	<u>1,454,829.41</u>	<u>14,297,321.93</u>	<u>11,964,625.49</u>	<u>3,787,525.85</u>

(3) 离职后福利设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,171.16	466,898.46	467,118.09	951.53
失业保险费	<u>43.16</u>	<u>15,410.17</u>	<u>15,412.33</u>	<u>41.00</u>
合计	<u>1,214.32</u>	<u>482,308.63</u>	<u>482,530.42</u>	<u>992.53</u>

12、应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	46,155.85	116,336.99
企业所得税	1,238,744.57	1,324,553.77
城建税	4,841.25	8,167.16
教育费附加	2,171.44	3,500.21
地方教育附加	1,447.64	2,333.49
印花税	2,208.31	2,684.48
个人所得税	<u>185,291.34</u>	<u>106,635.88</u>
合计	<u>1,480,860.40</u>	<u>1,564,211.98</u>

13、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	<u>7,887,541.49</u>	<u>2,208,788.27</u>
合计	<u>7,887,541.49</u>	<u>2,208,788.27</u>

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
备用金	36,256.15	39,044.90
往来款	1,823,199.76	571,711.75
定金及保证金	<u>6,028,085.58</u>	<u>1,598,031.62</u>
合计	<u>7,887,541.49</u>	<u>2,208,788.27</u>

② 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
郑州有住信息技术有限公司	126,000.00	保证金
合计	<u>126,000.00</u>	

14、股本

投资方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份总数	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00

15、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	888,164.62	-	-	888,164.62

16、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	129,260.17	189,263.89	-	318,524.06

注：法定盈余公积本期增加系公司根据当年实现净利润的 10%计提形成。

17、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	516,856.77	-2,044,516.96
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	516,856.77	-2,044,516.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,600,872.37	2,690,633.90
减：提取法定盈余公积	189,263.89	129,260.17
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
加：同一控制下企业合并	-	-
股改转入资本公积的金额	=	=
期末未分配利润	<u>4,928,465.25</u>	<u>516,856.77</u>

18、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产 O2O 电商服务	24,016,189.79	5,265,786.13	15,270,735.69	4,173,470.55
破竹 APP 知识付费平台	4,660,107.04	2,152,369.08	=	=
会员智库服务	1,938,360.77	788,754.31	998,642.22	363,342.11
互联网品牌推广服务	1,731,132.09	1,511,192.30	572,778.85	466,256.02
互联网+装修服务费	1,221,648.25	1,048,549.03	609,253.34	247,943.39
其他衍生服务	<u>768,962.06</u>	<u>329,320.01</u>	<u>654,779.20</u>	<u>205,135.43</u>
合计	<u>34,336,400.00</u>	<u>11,095,970.86</u>	<u>18,106,189.30</u>	<u>5,456,147.50</u>

19、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市建设附加税	101,956.83	56,976.20
教育费附加费	43,624.70	24,176.52
地方教育费附加费	29,083.16	16,117.68

印花税	5,667.03	4,840.23
车船税	<u>1,320.00</u>	=
合计	<u>181,651.72</u>	<u>102,110.63</u>

20、销售费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
购房补贴	2,714,602.91	1,625,252.48
职工薪酬	2,731,920.41	985,789.53
差旅费	526,977.98	429,787.83
营销策划费	29,736.34	36,500.00
其他	27,521.55	61,739.20
广告费	22,000.00	-
办公费	11,994.97	16,626.00
业务招待费	9,497.20	12,549.00
团购会会场费用	-	174,238.66
海南房租	-	12667
通讯费	=	<u>5,032.31</u>
合计	<u>6,074,251.36</u>	<u>3,360,182.01</u>

21、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
员工工资	3,636,636.58	1,256,500.73
房屋租赁费	1,451,763.97	956,227.30
差旅费	870,813.13	572,613.14
中介机构费	719,423.67	951,562.08
服务费	573,805.11	518,445.31
折旧费	208,798.14	84,373.53
办公费	139,690.13	211,156.23
装修费	101,062.66	40,540.54
其他	86,904.12	148,685.21
水电费	68,162.66	53,626.98
维修费	52,461.14	20,992.69
制作费	40,921.24	42,004.98
业务招待费	31,893.24	80,657.23
通讯费	23,502.36	49,668.00
商标费	<u>10,611.31</u>	<u>9,305.66</u>
合计	<u>8,016,449.46</u>	<u>4,996,359.61</u>

22、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	3,071,780.88	749,435.85
折旧费	20,908.96	6,159.70
其他费用	<u>200,897.02</u>	<u>4,642.32</u>
合计	<u>3,293,586.86</u>	<u>760,237.87</u>

23、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,294.25	-
减：利息收入	12,403.31	14,236.61
汇兑损益	-	-
金融机构手续费	<u>123,764.83</u>	<u>71,376.90</u>
合计	<u>134,655.77</u>	<u>57,140.29</u>

24、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	1,386,999.81	261,274.47

25、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	<u>6,876.84</u>	-
合计	<u>6,876.84</u>	=

26、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,300,000.00	500,000.00	1,300,000.00
其他	<u>2,980.65</u>	<u>280.00</u>	<u>2,980.65</u>
合计	<u>1,302,980.65</u>	<u>500,280.00</u>	<u>1,302,980.65</u>

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
高新区新三板挂牌补贴	<u>1,300,000.00</u>	<u>500,000.00</u>	与收益相关
合计	<u>1,300,000.00</u>	<u>500,000.00</u>	

27、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
违约金	20,000.00	-
滞纳金	-	548.16
其他	-	0.45
合计	<u>20,000.00</u>	<u>548.61</u>

28、所得税费

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	1,084,341.42	1,082,750.22
递延所得税	<u>-242,522.14</u>	<u>-160,915.81</u>
合计	<u>841,819.28</u>	<u>921,834.41</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	5,442,691.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,360,672.91
子公司适用不同税率的影响	-137,176.79
调整以前期间所得税的影响	12,046.88
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	348,889.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	117,456.96
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
研发费加计扣除的影响	-617,547.54
所得税费用	<u>1,084,341.42</u>

29、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,300,000.00	500,000.00
利息收入	12,403.31	14,236.61
房源定金	11,980,242.00	18,836,606.00
代收代付装修款	11,117,286.38	11,627,658.18
其他往来款	<u>144,678.12</u>	<u>182,513.55</u>
合计	<u>24,554,609.81</u>	<u>31,161,014.34</u>

30、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支出	3,781,469.28	3,457,653.85
销售费用支出	2,434,424.63	1,560.00
预付房租	103,277.98	-
手续费	123,764.83	71,376.90
房源定金	24,300,140.00	25,220,606.00
代收代付装修款	10,336,255.88	10,256,038.66
其他往来款	<u>294,560.91</u>	<u>394,133.20</u>
合计	<u>41,373,893.51</u>	<u>39,401,368.61</u>

31、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品	<u>600,000.00</u>	=
合计	<u>600,000.00</u>	=

32、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品	600,000.00	-
合计	<u>600,000.00</u>	=

33、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,600,872.37	2,690,633.90
加：资产减值准备	1,386,999.81	261,274.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	229,707.10	90,533.23
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	54,054.11	40,540.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-	-
财务费用(收益以“—”号填列)	23,294.25	-
投资损失(收益以“—”号填列)	-6,876.84	-
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-242,522.14	-160,915.81
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-	-

存货的减少(增加以“一”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-15,074,389.02	-6,388,736.30
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	11,064,987.92	4,655,952.67
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,036,127.56	1,189,282.70
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,617,249.81	5,081,424.69
减: 现金的年初余额	5,081,424.69	4,289,945.73
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>1,535,825.12</u>	<u>791,478.96</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	6,617,249.81	5,081,424.69
其中: 库存现金	365,411.30	32,719.37
可随时用于支付的银行存款	5,586,642.42	4,868,981.39
可随时用于支付的其他货币资金	665,196.09	179,723.93
② 现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	6,617,249.81	5,081,424.69
其中: 母公司或子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

七、合并范围的变更

本期合并范围发生变化, 其中北京米宅科技有限公司分别在 2018 年 1 月 3 日, 2018 年 2 月 10 日, 2018 年 3 月 10 日通过股东会决议新设成立全资子公司杭州米宅金服科技有限公司, 深圳米宅科技有限公司, 海南米宅科技有限公司。米宅科技在 2018 年 12 月 12 日通过股东会决议新设成立全资子公司郑州省钱省心省事家居科技有限公司。根据企业会计准则的有关规定, 已将上述四家公司纳入 2018 年度合并财务报表范围。

八、在其他主体中的权益

1、在其他主体中的权益

公司名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
------	-----	-----	------	------	------

		营地		直接	间接	
郑州楼市信息技术有限公司	郑州市	郑州市	信息技术咨询;电子产品的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让;企业管理咨询(金融类除外);企业形象策划;会议服务;承办展览展示服务;网络技术咨询。	100.00%	-	同一控制下企业合并
北京米宅科技有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;经济信息咨询;营销策划;企业管理;软件开发;设计、制作、代理、发布广告;投资咨询;销售电子计算机软硬件及辅助设备。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。	100.00%	-	同一控制下企业合并
郑州省钱省心事儿家居科技有限公司	郑州市	郑州市	家居科技技术研发;家居用品设计与制作;建筑室内外装饰装修工程设计及施工;水电设备安装工程施工;销售:建筑装饰工程材料、家居用品、家具家电、日用百货、预包装食品;企业营销策划;会议服务;展览展示服务。	100.00%	-	新设成立
深圳米宅科技有限公司	深圳市	深圳市	信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;经济信息咨询;企业营销策划;企业管理咨询;数据库管理;软件开发;从事广告业务;投资咨询;销售电子计算机软硬件及辅助设备;教育咨询;信息咨询;会务服务。	-	100.00%	新设成立
海南米宅科技有限公司	海口市	海口市	房地产信息咨询,商务信息咨询,旅游信息咨询,企业管理咨询,房地产营销策划,房地产经纪,计算机软硬件研发、销售及技术服务,装饰装修设计及施工,展台展柜,建筑材料,装饰装修材料,家居用品,家用电器,日用百货,办公用品的销售。	-	100.00%	新设成立
杭州米宅金服科技有限公司	杭州市	杭州市	软件的技术开发,技术咨询,技术服务;信息技术的技术开发、技术服务;企业信息咨询服务,教育咨询(除出国留学及留学中介),企业营销策划,电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术转让。(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)。	-	100.00%	新设成立

九、与金融工具相关的风险

公司正常服务会面临各种金融风险：信用风险、流动风险、市场风险。本公司从事风险管理目标是在风险和收益之间取得适当的平衡风险,对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本

策略是确定和分析公司所面临的各种风险，建立适当风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定范围内。

1、信用风险

公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，公司将采用以下应对措施：第一、公司目前对应收账款的管理方式是项目负责人跟踪，财务人员督促和协助跟进；第二、公司对每一笔应收账款实行“有人管，双重管”的方案进行管理，每月出具应收账款报表，并对应收账款报表进行分析，对已经超出合同约定付款期追查原因，内部原因的及时沟通，及时解决，客户原因的要迅速下达催款书，以及采取其他措施保证资金及时回笼。

2、流动风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

公司持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

3、市场风险

公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十、关联方关系及交易

1、本企业的实际控制人

公司的最终控制方是李应举

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注八项

3、关联方及其关系

(1) 关联自然人

<u>关联方</u>	<u>关联关系</u>
李应举	董事长、实际控制人、总经理
付 阳	董事、孙公司法定代表人
禹青丽	董事兼董秘
肖金鹤	董事
王晚晴	董事
赵振兴	监事、监事会主席
王丹丹	监事
王慧涛	监事
张海燕	财务总监

注释：付阳为深圳米宅科技有限公司、海南米宅科技有限公司的法定代表人。

(2) 关联法人

<u>关联方</u>	<u>关联关系</u>
联智汇投资管理(北京)有限公司	持股 10%法人股东
北京米筐投资管理有限公司	公司股东李应举间接持股 25%的企业

注：关联法人包括持股法人股东、公司子公司、参股公司、持股股东对外投资的企业、实际控制人及公司董监高人员对外投资的企业，实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业。

4、关联交易情况

(1) 本公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

本公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

(2) 关联方股权收购

无

(3) 采购商品、接受劳务的关联交易

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
北京米筐投资管理有限公司	购买服务	35,000.00	-
李应举	购买车	=	<u>200,000.00</u>
合计		<u>35,000.00</u>	<u>200,000.00</u>

5、关联应收应付款项

<u>应付项目</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
<u>项目名称</u>			

其他应付款	禹青丽	-	200.00
其他应付款	李应举	30,000.00	3,059.00
其他应付款	付阳	-	10,400.00

6、关联方承诺

详见第十一项、或有事项

十一、或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十四、非货币性交易

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无应予披露的非货币性交易事项。

十五、其他应予披露的重大事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无应予披露的重大事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	期末数	期初数
应收票据	-	-
应收账款	<u>590,761.54</u>	<u>1,132,532.23</u>
合计	<u>590,761.54</u>	<u>1,132,532.23</u>

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大并单独计提					
坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏					
账准备的应收账款	-	-	-	-	-

按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	684,528.12	100.00%	93,766.58	13.70%	590,761.54
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款小计	684,528.12	100.00%	93,766.58	13.70%	590,761.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>684,528.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>93,766.58</u>	<u>13.70%</u>	<u>590,761.54</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	1,212,947.65	100.00%	80,415.42	6.63%	1,132,532.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款小计	1,212,947.65	100.00%	80,415.42	6.63%	1,132,532.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>1,212,947.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>80,415.42</u>	<u>6.63%</u>	<u>1,132,532.23</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	473,167.42	23,658.37	5.00%
1至2年	-	-	10.00%
2至3年	194,360.70	58,308.21	30.00%
3至4年	6,000.00	3,000.00	50.00%
4至5年	11,000.00	8,800.00	80.00%
5年以上	=	=	100.00%
合计	<u>684,528.12</u>	<u>93,766.58</u>	<u>13.70%</u>

(2) 本年计提、转回（或收回）的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 13,351.16 元。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
----	------

实际核销的应收账款 8,000.00

应收账款核销说明：

客户河南欧凯龙家居集团有限公司郑东分公司已经注销，对于此应收款项 8,000.00 元无法收回，特予以核销。

(4) 按欠款方归集的期末应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
拓之林（北京）文化传播有限公司	非关联方	265,844.55	13,292.23	1 年以内	38.84%
海南雅航旅游置业有限公司	非关联方	194,360.70	58,308.21	2 至 3 年	28.39%
华润沿海（惠州）发展有限公司	非关联方	127,322.87	6,366.14	1 年以内	18.60%
腾冲启迪永安科技城开发有限公司	非关联方	80,000.00	4,000.00	1 年以内	11.69%
洛阳杜康佰亿酒业销售有限公司	非关联方	7,000.00	5,600.00	4 至 5 年	1.02%
合计		<u>674,528.12</u>	<u>87,566.58</u>		<u>98.54%</u>

2、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>14,633,507.44</u>	<u>6,733,582.65</u>
合计	<u>14,633,507.44</u>	<u>6,733,582.65</u>

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备其他应收款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏账准备的应收账款	22,145.76	0.14%	-	-	22,145.76
按账龄风险组合计提坏账准备的应收账款	15,460,896.97	96.73%	1,099,535.29	7.11%	14,361,361.68

按信用风险特征组合计提 坏账准备其他应收款小计	15,460,896.97	96.73%	1,099,535.29	7.11%	14,361,361.68
单项金额不重大但单独计 提坏账准备其他应收账款	<u>500,000.00</u>	<u>3.13%</u>	<u>250,000.00</u>	<u>50.00%</u>	<u>250,000.00</u>
合计	<u>15,983,042.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,349,535.29</u>	<u>8.44%</u>	<u>14,633,507.44</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提 坏账准备其他应收款	-	-	-	-	-
按关联方风险组合计提坏 账准备的应收账款	2,539.28	0.04%	-	-	2,539.28
按账龄风险组合计提坏账 准备的应收账款	7,085,308.81	99.96%	354,265.44	5.00%	6,731,043.37
按信用风险特征组合计提 坏账准备其他应收款小计	7,087,848.09	100.00%	354,265.44	5.00%	6,733,582.65
单项金额不重大但单独计 提坏账准备其他应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>7,087,848.09</u>	<u>100.00%</u>	<u>354,265.44</u>	<u>5.00%</u>	<u>6,733,582.65</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,931,088.16	446,554.41	5.00%
1-2 年	6,529,808.81	652,980.88	10.00%
2-3 年	-	-	30.00%
3-4 年	-	-	50.00%
4-5 年	-	-	80.00%
5 年以上	=	=	100.00%
合计	<u>15,460,896.97</u>	<u>1,099,535.29</u>	7.11%

(2) 本年计提、转回（或收回）的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 995,269.85 元；本年无转回（或收回）坏账准备。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及备用金	89,808.81	107,848.09
房源定金	15,560,000.00	6,980,000.00

往来款	333,233.92	=
合计	<u>15,983,042.73</u>	<u>7,087,848.09</u>

(4) 按欠款方归集的期末其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额	坏账准备期
				合计数的比例	末余额
海南金海晟投资有限公司	房源定金	6,440,000.00	1 至 2 年	40.29%	644,000.00
海南雅恒房地产发展有限公司	房源定金	4,200,000.00	1 年以内	26.28%	210,000.00
福建泰维置业有限公司	房源定金	3,360,000.00	1 年以内	21.02%	168,000.00
珠海市佳兆业房地产开发有限公司	房源定金	600,000.00	1 年以内	3.75%	30,000.00
海口市新埠岛开发建设总公司	房源定金	<u>500,000.00</u>	1 至 2 年	3.13%	<u>250,000.00</u>
合计		<u>15,100,000.00</u>		<u>94.48%</u>	<u>1,302,000.00</u>

3、长期股权投资

(1) 按类别

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,425,724.50	-	3,425,724.50	3,425,724.50	-	3,425,724.50
合计	3,425,724.50	-	3,425,724.50	3,425,724.50	-	3,425,724.50

(2) 对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
郑州楼市信息技术有限公司	2,450,183.71	-	-	2,450,183.71	-	-
北京米宅科技有限公司	<u>975,540.79</u>	-	-	<u>975,540.79</u>	-	-
合计	<u>3,425,724.50</u>	=	=	<u>3,425,724.50</u>	=	=

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本按科目类别列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产 020 电商服务	17,530,354.77	3,689,566.85	15,044,281.02	4,169,770.55
互联网+装修服务费	1,088,197.22	925,042.08	609,253.34	247,943.39
其他衍生业务	195,517.91	258,251.95	438,742.45	35,856.44
互联网品牌推广服务费	<u>75,471.70</u>	=	=	=
合计	<u>18,889,541.60</u>	<u>4,872,860.88</u>	<u>16,092,276.81</u>	<u>4,453,570.38</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,876.84	-
合计	<u>6,876.84</u>	=

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助(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)	1,300,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,019.35	-
购买金融资产取得的投资收益	6,876.84	-
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	-	-
非经常性损益合计	1,289,857.49	-
减: 所得税影响额	322,464.37	-
非经常性损益净额(影响净利润)	967,393.12	-
减: 少数股东权益影响额	-	-
归属于母公司普通股股东的非经常性损益	967,393.12	=
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	<u>3,633,479.25</u>	=

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	<u>46.78%</u>	<u>0.77</u>	<u>0.77</u>
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	<u>36.95%</u>	<u>0.61</u>	<u>0.61</u>

郑州米宅科技股份有限公司

二〇一九年四月十日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室