



楼市通网  
NEEQ : 831383

西安楼市通网络科技股份有限公司  
(Xian Housitone Network Technology Co.,Ltd)



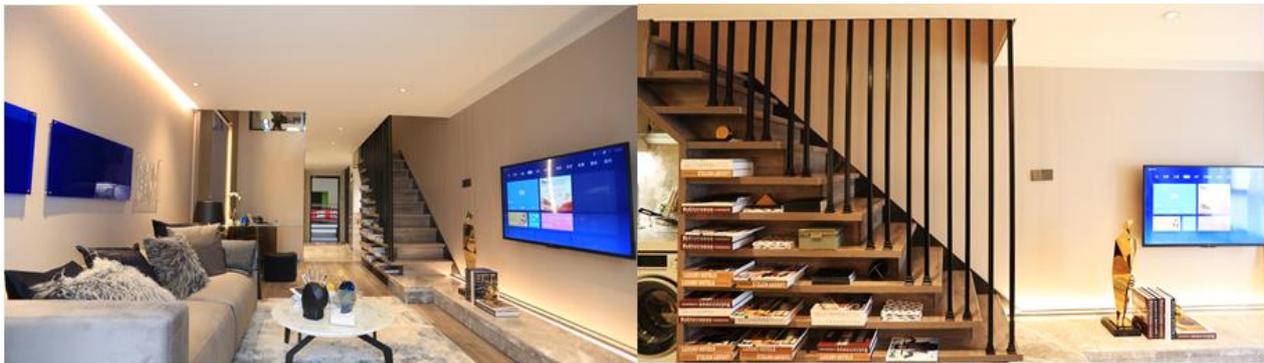
年度报告

2018

## 公司年度大事记



2018 年 1 月 25 日，公司与方元资产(证券代码：833565)签署战略合作协议，共同发起设立首期规模达 10 亿元人民币的方元楼市通长租公寓产业基金。该基金作为西部首发的长租公寓专项产业基金，设立后将加速推动楼市通 E 客公寓的业务发展。



2018 年 2 月 28 日公司与深圳市维业装饰集团股份有限公司(证券代码：300621)签署战略合作协议，双方将在长租公寓建设运营、项目投资开发方面建立长期的战略合作伙伴关系，共同利用彼此之资源和优势，通过资源共享、优势互补与业务创新，推动双方业务发展，并在合适时机探讨双方在资本层面的整合。



2018年6月，E客公寓在西安的第三个集中式长租公寓[E客公寓·万象汇]项目样板间实力呈现。该项目的落地实施，使公司管理房源进一步增加，扩大了业务规模和行业内的影响力，是公司战略目标稳步推进的举措。该项目预计2019年11月投入运营。



2018年10月，E客公寓西安金辉悦府LOFT社区正式投入运营。该社区是西安市首家拥有内庭景观室外花园的全LOFT空间长租公寓，拥有的ego space公共社交区域，为每一个都市青年打造专有的社交共享空间。该项目的实施运营，是对E客公寓的品牌理念完美的传承和升级，将为公司创造新的收入增长点。



2018 年 12 月 20 日，由陕西省委网信办指导，浐灞生态区管委会、腾讯·大秦网等联合主办的“城市力量 创响中国”2018 腾讯城市力量影响力盛典隆重举行。E 客公寓凭借在长租公寓领域“温暖、宜居、智慧、分享”的运营理念和优秀的运营能力，荣膺 2018 腾讯“城市力量 创响中国”城市发展推动奖。

## 目 录

第一节	声明与提示 .....	7
第二节	公司概况 .....	8
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	10
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 .....	30
第十一节	财务报告 .....	33

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、楼市通网	指	西安楼市通网络科技股份有限公司
重庆子公司、重庆楼市通	指	重庆楼市通信息科技有限公司
成都智迅、成都楼市通	指	成都智迅楼市通信息科技有限公司
成都壹客、壹客网络	指	成都壹客住房租赁有限公司
楼市通过家家	指	西安楼市通过家家互联网科技有限公司
西安壹客	指	西安壹客公寓管理有限公司
重庆壹客壹家	指	重庆壹客壹家公寓管理有限公司
优客街、优客街置业	指	西安优客街置业运营管理有限公司
楼金所、广州楼金所	指	广州楼金所网络金融信息服务有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

## 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。

公司负责人李涛、主管会计工作负责人李涛及会计机构负责人（会计主管人员）白晓彦保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

希格玛会计师事务所（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
行业政策风险	公司致力于打造温暖、宜居、智慧、分享的青年居住社区，通过长租公寓运营及相关服务提供以互联网为基础的不动产增值运营服务，而房地产行业具有一定经济周期，易受到国家政策宏观调控影响，这些政策通过影响房地产行业进而对公司的经营业务带来一定的影响。
市场竞争风险	互联网时代竞争加剧，行业的快速变化与发展将带来行业内外以及技术层面的激烈竞争，其都会对公司未来发展造成影响。随着竞争者的不断涌入，市场竞争日趋激烈，公司成本相对加大，一定程度上影响公司效益。
新业务拓展风险	为应对传统房产营销服务模式单一、电商服务市场竞争激烈、盈利能力有限，公司积极开拓定位于都市青年居住新领地的“E客公寓”，开展公寓运营及增值服务业务，长租公寓的发展需要达到一定的规模，才能形成利润空间。公司目前尚未形成规模经济，投资回报率偏低，短期内将会对公司的盈利能力产生一定的影响。
行业人才流失风险	运营能力是长租公寓核心竞争力之一，站在长期发展角度看，长租公寓行业最稀缺的是运营能力，这是长租公寓能否盈利的关键。而运营能力的提升需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司运营模式的革新、服务品质造成不利影响。管理模式的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司的持续发展。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	西安楼市通网络科技股份有限公司
英文名称及缩写	Xian Housitone Network Technology Co.,Ltd
证券简称	楼市通网
证券代码	831383
法定代表人	李涛
办公地址	西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	白晓彦
职务	董事会秘书
电话	029-85229299
传真	029-88312226-8000
电子邮箱	baixiaoyan@95191.com
公司网址	www.95191.com
联系地址及邮政编码	西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房 710075
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	董事会办公室

### 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	2010 年 7 月 27 日
挂牌时间	2014 年 12 月 2 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	信息传输、软件和信息技术服务业-互联网和相关服务-互联网信息服务-互联网信息服务（I6420）
主要产品与服务项目	长租公寓运营及中国长租公寓网络平台建设
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	30,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	2
控股股东	李涛
实际控制人及其一致行动人	李涛

### 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	91610131556983508A	否
注册地址	西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房	否
注册资本（元）	30,000,000	否

--

## 五、 中介机构

主办券商	长江证券
主办券商办公地址	武汉市新华路特 8 号长江证券大厦
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	邱程红、于浩
会计师事务所办公地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

## 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	86,170,219.18	85,562,036.48	0.71%
毛利率%	49.00%	47.33%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	3,761,019.53	5,713,536.20	-34.17%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,589,266.98	5,661,293.91	-36.60%
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）	3.14%	4.98%	-
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）	3.00%	4.93%	-
基本每股收益	0.13	0.19	-31.58%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	156,576,006.39	171,139,143.95	-8.51%
负债总计	38,105,739.65	53,363,661.33	-28.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	119,376,607.12	117,718,233.77	1.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.98	3.92	1.53%
资产负债率%（母公司）	15.99%	13.28%	-
资产负债率%（合并）	24.34%	31.18%	-
流动比率	2.94	2.73	-
利息保障倍数	6.68	4.20	-

#### 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	27,036,655.72	-8,482,840.28	418.72%
应收账款周转率	552%	692%	-
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%	-8.51%	16.28%	-

营业收入增长率%	0.71%	-9.76%	-
净利润增长率%	-34.17%	-41.97%	-

## 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	30,000,000	30,000,000	-
计入权益的优先股数量			-
计入负债的优先股数量			-

## 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	13,266.65
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,040.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	314,799.89
<b>非经常性损益合计</b>	<b>330,106.81</b>
所得税影响数	-2,314.24
少数股东权益影响额（税后）	160,668.50
<b>非经常性损益净额</b>	<b>171,752.55</b>

## 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

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

公司专注于长租公寓运营及中国长租公寓网平台建设，凭借在地产行业深耕多年的丰富经验，顺应政府推进“租购并举”的住房体系建设，支持长期租赁市场发展的政策红利，创立“E 客公寓”长租公寓品牌，快速发展长租公寓运营及不动产增值服务业务，为客户提供前期公寓产品定位咨询，中期销售、后期装修运营管理多环节服务，打造完整的青年长租公寓运营产业链。以公寓为核心，深度整合资源，延伸业务至车位、商业、精装、社区运营、软件开发等多个环节的不动产增值服务已经成为公司战略规划及效益增长的重要板块，目前已布局西安、成都、重庆等多个国内高成长性城市。

经过前期市场培育，公寓运营初具规模，托管房源数量稳步增长，运营能力不断提高，在业界获得了良好的口碑和影响力。更以亮眼的成绩跻身《2018 年度集中式长租公寓品牌影响力》排名 TOP30，品牌影响力进一步提升。

为引领长租公寓产业发展，传递产品运营思想，搭建长租公寓互联网平台——中国长租公寓网，该平台自 2018 年 4 月运营以来，以行业发展、公寓产品运营建设为特色，发布文章千余篇，深度报道行业新闻，展现业内先进企业，致力于成为国内长租公寓行业领先的资讯网站。

报告期内，公司长租公寓业务稳步推进，公寓业务收入增幅较大。业务模式的创新，业务链条延伸，增强了公司的市场竞争力。

#### 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

#### 具体变化情况说明：

公司从 15 年底开始布局长租公寓业务，18 年确立了以长租公寓业务为主营业务发展方向的战略目标并发布了主营业务变更公告，变更前的主营业务为房产电商服务、互联网广告服务、其他推广服务，变更后主营业务为长租公寓运营及中国长租公寓网络平台建设。经过几年的培育，公寓业务稳步推进，公寓业务收入在报告期取得稳步增长。

随着公司战略目标的改变，提供的服务由原来向房地产商提供房产电商及广告等服务，改变为向房地产业主及租户通过公寓运营及产业链多环节资源整合，提供不动产增值运营综合服务。

## 二、 经营情况回顾

### (一) 经营计划

2018 年，公司实现营业收入 8,617.02 万元，较上年增长 0.71%；归属于公司股东的净利润为 376.10 万元，较上年下降 34.17%；截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 15,657.60 万元，归属于公司股东的净资产为 11,937.66 万元。

2018 年，公司营业收入较上年略有增加、归属于公司股东的净利润较上年有所下降。主要原因是：一、公司处于业务转型期，新业务开展虽然取得较大增长，但收入规模有限，又由于传统业务收入减少，使整体收入增长较少；二、新的长租公寓业务，投资大，回收期较长，而因为业务开展的时间还较短，规模较小，折旧、摊销、运营费用较高，使公司整体利润下降。

### (二) 行业情况

#### 1、政策支持

2015 年以来，住房租赁作为调控国家房地产市场运行的一种长效机制应运而生。在供给侧，中央定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，提出要建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动各种住房租赁市场蓬勃发展。在需求侧，长租公寓市场容量可期，需求的逐步释放对长租公寓市场形成支撑。人口向核心一二线城市流动趋势不减，高房价刺激购房需求转向租房需求、首置年龄抬升、高校毕业生租房需求增加等因素将刺激长租公寓需求进一步释放。住房租赁市场容量逾万亿且具备区域性特征。基于这两大方面的压力，中央层面越来越多关于住房租赁的利好政策不断出台，地方政府也相继出台配套政策推动住房租赁市场规范和发展。在政策红利的推动下，长租公寓成为房地产行业转型发展的突破口，迎来飞速发展的阶段，给中国的房地产领域带来革命性的创新。

#### 2、市场需求

根据前瞻产业研究院的预测，中国租赁人口数量将从目前的 1.6 亿增长至 2020 年的 2.0 亿，同期年租金收入将达 2020 年的 1.6 万亿元。根据目前全国年租金收入约 1.0 万亿元估算，意味着中国住房租赁市场收入规模的复合年增长率将于 2018-2020 年达 16%，而专业租赁公司经营管理的品牌公寓产品所占的市场份额将从目前的 2%增长至 2020 年的 5%，2025-2030 年的 10%，并最终达到 50%，实现住房租赁市场专业机构化运营主导地位。

#### 3、运营优势

相较于个人房东在资金、集合资源能力方面存在的短板，长租公寓的运营机构在管理资产时的优势是全方位的。在前期投入层面，运营机构可以利用规模优势，严格筛选服务优良，价格低廉且可以长期合作的第三方供应商提供房屋的装修、设备的供应等，以降低前期成本投入；在获客层面，运营机构可以通过自己的信息平台，设定好租客的标准，筛选素质较高的租客；在后续服务层面，运营机构通过及时的专业服务提高租客的满意度，提升租户粘性，降低空置率。同时运营机构有能力更及时的收取租金、物业费、水电费，并在续租，退租时完成租约条款的更新签订等。机构全过程的服务使得房东的房屋在出租过程中始终维持了良好的性态，稳定收益，避免了可能与租客产生的一系列纠纷，彻底解决传统租赁市场的痛点及难点。

面对巨大的市场需求空间，基于当前的时代背景，公司大力发展“E 客公寓”长租公寓品牌，努力发展形成以精装房源，统一运营，精细管理，增值配套等优势，形成以房源品质化，运营专业化，服务标准化的专业统一的运营机构。促进营业收入的新一轮增长，保持公司业态的可持续发展。

### (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	15,762,812.16	10.07%	23,622,273.87	13.80%	-33.27%
应收票据与应收账款	18,013,969.54	11.50%	13,230,446.19	7.73%	36.16%
存货	306,285.34	0.20%	1,309,389.71	0.77%	-76.61%
投资性房地产	6,591,411.58	4.21%	6,528,986.40	3.82%	0.96%
长期股权投资	699,419.73	0.45%	1,300,747.19	0.76%	-46.23%
固定资产	8,257,257.52	5.27%	5,171,063.51	3.02%	59.68%
在建工程					
短期借款			5,000,000.00	2.92%	-100.00%
长期借款					
资产总计	156,576,006.39		171,139,143.95		-8.51%

#### 资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金减少，是公司为进行长租公寓运营，需投入资金进行公寓装修，购置家具、家电等运营资产，导致货币资金减少。
- 2、应收票据与应收账款增加，是本期实现的收入中，部分款项尚未收回导致。
- 3、存货减少，为上年列入存货的样板间装修成本在本年进行了结转。
- 4、长期股权投资减少，为公司报告期内收回了参股公司部分投资。
- 5、固定资产增加，为报告期内配置公寓运营所需家具、家电等资产，导致固定资产增加。
- 6、短期借款减少，为公司上年流动资金借款到期后已归还。

#### 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	86,170,219.18	-	85,562,036.48	-	0.71%
营业成本	43,946,607.49	51.00%	45,063,206.49	52.67%	-2.48%
毛利率%	49.00%	-	47.33%	-	-
管理费用	12,237,169.54	14.20%	12,137,347.44	14.19%	0.82%
研发费用					
销售费用	25,869,023.27	30.02%	19,551,716.70	22.85%	32.31%
财务费用	393,250.90	0.46%	1,639,579.33	1.92%	-76.02%
资产减值损失	1,439,755.36	1.67%	1,021,966.92	1.19%	40.88%

其他收益	2,040.27	0.00%	100,000.00	0.12%	-97.96%
投资收益	8,478.73	0.01%	-23,263.36	-0.03%	136.45%
公允价值变动收益					
资产处置收益	13,266.65	0.02%			
汇兑收益					
营业利润	1,914,447.66	2.22%	5,774,676.84	6.75%	-66.85%
营业外收入	409,727.89	0.48%	7,546.74	0.01%	5,329.20%
营业外支出	94,928.00	0.11%	3,191.82	0.00%	2,874.10%
净利润	628,210.37	0.73%	3,960,976.87	4.63%	-84.14%

**项目重大变动原因：**

- 1、销售费用增加，主要为公寓资产折旧、摊销、运营费用增加。
- 2、财务费用减少，为本期利息费用减少导致。
- 3、资产减值损失增加，为部分应收账款账龄增加，计提的坏账准备增加。
- 4、其他收益减少，主要为上期确认的政府补贴，本年未取得。
- 5、投资收益增加，为确认的权益法核算的被投资公司收益增加。
- 6、营业外收入增加，主要为本期确认的合同违约金收入。
- 7、营业外支出增加，主要为合同违约金支出。
- 8、营业利润及净利润减少，主要为销售费用增加、同时营业成本及财务费用下降导致。

**(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	86,155,978.28	85,562,036.48	0.69%
其他业务收入	14,240.90		
主营业务成本	43,610,386.33	45,061,692.89	-3.22%
其他业务成本	336,221.16	1,513.60	22,113.34%

其他业务成本：为计提的投资性房地产折旧。

**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%
电商业务	32,823,575.72	38.09%	68,358,287.69	79.89%
网络广告	1,776,109.44	2.06%	6,898,017.21	8.06%
其他推广业务	11,753,795.23	13.64%	8,876,677.66	10.37%
咨询业务			581,931.35	0.68%
公寓业务	39,802,497.89	46.19%	847,122.57	0.99%
收入合计	86,155,978.28	99.98%	85,562,036.48	100.00%

**按区域分类分析：**

√适用 □不适用

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%
西北	46,715,076.06	54.21%	30,723,007.24	35.91%
西南	39,455,143.12	45.79%	54,257,097.89	63.41%

华南			581,931.35	0.68%
合计	86,170,219.18	100.00%	85,562,036.48	100.00%

**收入构成变动的原因：**

- 1、西北地区收入较上年增加，为实施业务转型后，西安上年承接的项目收益于本期实现，且投入运营的房源数量增加，使收入较上年增加。
- 2、西南地区收入较上年减少，为重庆地区传统业务因合作项目减少，导致收入减少。
- 3、华南地区本年无收入，原因为上年转让了控股子公司广州楼金所部分股权，本年未在合并范围。

**(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	重庆天江坤宸置业有限公司	13,713,070.53	15.91%	否
2	成都茂林达商贸有限公司	4,357,296.22	5.06%	否
3	重庆新盛世房地产经纪有限公司	4,198,900.00	4.87%	否
4	重庆南方集团有限公司	3,642,329.19	4.23%	否
5	重庆联隆房地产开发有限公司	3,606,151.82	4.18%	否
合计		29,517,747.76	34.25%	-

**(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	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	2,497,858.26	5.68%	否
2	重庆中原地产代理有限公司	1,853,360.00	4.22%	否
3	西安通虹广告文件传播有限公司	1,844,660.20	4.20%	否
4	重庆莲昇房地产营销策划有限公司	1,321,051.00	3.01%	否
5	平安付科技服务有限公司	987,222.96	2.25%	否
合计		8,504,152.42	19.36%	-

**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	27,036,655.72	-8,482,840.28	418.72%
投资活动产生的现金流量净额	-29,347,171.57	-11,876,097.67	-147.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,548,945.86	1,974,852.51	-380.98%

**现金流量分析：**

- 1、经营活动现金净流入较上年增加，原因为公司上年承接项目支付的保证金或预付款使上年经营现金净流出较大，该项目于本年开始销售回款，带来本年经营现金流增加。
- 2、投资活动现金净流出较上年增加，原因为公司新开设的长租公寓项目前期需要进行装修改造、配置家具家电等运营投入，该投入需要通过未来公寓运营产生的收入进行回收，在当期引起投资活动现金净流出增加。

3、筹资活动现金净流出较上年增加，原因为本年偿还了到期借款。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、主要控股子公司、参股公司情况

1、重庆楼市通信息科技有限公司，成立于 2013 年 12 月，注册资本 1300 万元，本公司投资比例 100%，报告期实现营业收入 3490.65 万元，实现归属于母公司的净利润 331.05 万元；

2、成都智迅楼市通信息科技有限公司，成立于 2013 年 12 月，注册资本 150.5 万元，本公司投资比例 100%；

3、成都壹客住房租赁有限公司，成立于 2016 年 2 月，注册资本 1000 万元，本公司投资比例 51%；

4、西安楼市通过家家互联网科技有限公司，成立于 2017 年 5 月，注册资本 500 万元，本公司投资比例 51%；报告期实现营业收入 284.19 万元，实现归属于母公司的净利润 49.07 万元；

5、西安优客街置业运营管理有限公司，成立于 2017 年 5 月，注册资本 100 万元，本公司投资比例 51%；

6、重庆壹客壹家公寓管理有限公司，成立于 2018 年 5 月，注册资本 2000 万元，本公司投资比例 100%；

##### 2、委托理财及衍生品投资情况

报告期未发生委托理财及衍生品投资。

#### (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

财政部 2018 年 6 月发布《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)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“在建工程”及“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”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

#### (七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

1、重庆壹客公寓管理有限公司：成立日期 2018 年 2 月 12 日，注册资本 500 万元，由本公司控股子公司成都壹客住房租赁有限公司与本公司控股子公司重庆楼市通思汇商业管理有限公司共同投资设立，本公司控股权比例 100%。

2、西安壹车位企业管理有限公司：成立日期 2018 年 3 月 27 日，注册资本 1000 万元，本公司投资

比例 100%。

3、重庆壹客壹家公寓管理有限公司：成立日期 2018 年 5 月 30 日，注册资本 2000 万元，本公司投资比例 100%。

4、重庆时代楼市通房地产顾问有限公司：成立日期 2018 年 11 月 20 日，注册资本 100 万元，由本公司全资子公司重庆楼市通信息科技有限公司与自然人薛松共同投资设立，本公司投资比例 55%。

5、西安易车位网络科技有限公司：本公司年初投资比例 51%。于 2018 年 5 月 9 日召开的总经理办公会决定转让持有的该公司全部股权，转让后持股比例为 0%。

6、成都楼市通思汇房地产营销策划有限公司：成立日期 2018 年 4 月 27 日，注册资本 500 万元，由本公司与三名自然人共同投资设立，本公司投资比例 60%。公司于 2018 年 9 月 5 日召开的总经理办公会决定转让持有的该公司全部股权，转让后持股比例为 0%。

7、西安壹客壹家公寓管理有限公司：成立日期 2018 年 1 月 4 日，注册资本 2000 万元，本公司投资比例 100%。公司于 2018 年 9 月 19 日召开的总经理办公会决定予以注销并于 2018 年 12 月 3 日办结注销登记。

## （八） 企业社会责任

报告期内公司积极保护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者合法权益,努力实现西安高新创业咖啡街区双创人才配套功能，为更多创业者提供居住供应。

## 三、 持续经营评价

公司专注于成为专业的不动产增值运营综合服务商，凭借在房地产领域多年积累的丰富经验及资源优势，以及敏锐的市场洞察力，不断创新业务模式，在为客户实现精准房产销售的同时，发力品牌公寓运营及相关增值服务等新型业态，为客户提供前期公寓产品定位咨询，中期销售、后期装修、运营管理多环节服务，打造完整的青年长租公寓运营产业链。满足不动产业主端和客户端的双重需求，既为业主提供资产增值服务，又为租赁客户提供专业运营管理服务，从而进一步完成社交流量转化。提升公司的持续盈利能力。

报告期内公司未发生对持续经营能力产生重大影响的事项。

## 四、 未来展望

是否自愿披露

√是 □否

### （一） 行业发展趋势

2015 年以来，中央和地方从不同角度为住房租赁市场制定多项政策，住房租赁市场发展作为住房制度改革的核心内容，强化鼓励住房租赁市场发展基调。2019 年，将是各类政策进一步落地落实之年，在政策支持下，市场各方参与主体将被充分调动起来，共同推动市场发展。此外，在市场供应规模不足情况下，扶持租赁企业发展和引导，增加租赁住房供给等相关政策仍会进一步出台。地方政府也将大力支持专业化、机构化住房租赁企业发展。公司主要布局中西部地区房产区域市场，伴随着“一带一路”建设和全国最优惠的“人才新政”、“户籍新政”等新举措，城市人才引进力度加大、落户门槛降低，人口吸引力进一步增强，人口流入导致租房需求增加；在此背景下，公司积极发展长租公寓运营，在运营方面，

进行公寓产品专业化运作，提升客户满意度。在资源方面，利用自身渠道优势，搭建专属长租公寓品牌，促进长租公寓的品牌化运营。

## （二） 公司发展战略

公司将继续围绕“不动产增值运营综合服务商”的战略定位，致力将“E 客公寓”发展成为中国最佳体验的长租公寓品牌，在专注打造青年美好生活社区公司的同时，实现房地产增值运营服务。未来两年，公司在完成成都、西安、重庆、长沙等核心城市战略布局的同时，会深度整合产业上下游链条，将地产服务延伸至产品设计、精装服务、社区运营、金融服务、商业联动、软件开发等领域。

## （三） 经营计划或目标

2019 年，公司将按照战略发展目标，继续将长租公寓运营及中国长租公寓网络平台建设作为公司业务发展方向，同时围绕公寓业务不断开拓新的增值服务项目，结合公司在房地产行业多年积累的丰富经验和资源优势，完成新的区域城市的布局，增强市场竞争力。

## （四） 不确定性因素

公司“E 客公寓”品牌在区域市场上已经形成一定的知名度，近年来收入稳步增长，公司的规模也是逐年扩大。但从市场竞争情况看，公司整体规模还是较小，品牌影响力有待进一步提升，抗风险能力相对较弱。

# 五、 风险因素

## （一） 持续到本年度的风险因素

1、行业政策风险：公司致力于打造温暖、宜居、智慧、分享的青年居住社区，通过长租公寓运营及相关服务提供以互联网为基础的不动产增值运营服务，而房地产行业具有一定经济周期，易受到国家政策宏观调控影响，这些政策通过影响房地产行业进而对公司的经营业务带来一定的影响。

应对措施：公司将充分把握国家鼓励租赁市场发展的政策利好，整合丰富的上下游资源，针对不同需求层级，合理开发长租公寓产品系列，促进公司不动产运营业务的平稳发展。

2、市场竞争风险：互联网时代竞争加剧，行业的快速变化与发展将带来行业内外以及技术层面的激烈竞争，其都会对公司未来发展造成影响。随着竞争者的不断涌入，市场竞争日趋激烈，公司成本相对加大，一定程度上影响公司效益。

应对措施：为避免市场同质化产品竞争，公司致力于打造中国最具品质的长租公寓，“E 客公寓”以极具设计感，高品质配置、个性化服务的集中运营管理的租住空间满足青年居住需求，同时，每个社区均构建多功能社交空间 ego spAce，传达建筑空间与人的情感交互，打造“温暖，宜居，智慧，分享”的青年美好生活社区，提升用户体验与服务，提高用户粘性。

3、新业务拓展风险：为应对传统房产营销服务模式单一、电商服务市场竞争激烈、盈利能力有限，公司积极开拓定位于都市青年居住新领地的“E 客公寓”，开展公寓运营及增值服务业务，长租公寓的发

展需要达到一定的规模，才能形成利润空间。公司目前尚未形成规模经济，投资回报率偏低，短期内将会对公司的盈利能力产生一定的影响。

应对措施：面对不断扩充的增量市场，公司进一步优化内部机构，提升服务和运营水平。开发规范化的内部管理工具，在优化平台提升运营效率的同时降低运营成本。保持公司业务稳健增长。

4、行业人才流失风险：运营能力是长租公寓核心竞争力之一，站在长期发展角度看，长租公寓行业最稀缺的是运营能力，这是长租公寓能否盈利的关键。而运营能力的提升需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司运营模式的革新、服务品质造成不利影响。管理模式的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司的持续发展。

应对措施：公司将完善人力资源外部引入与内部管理储备双效机制，做好团队激励，加强企业文化建设，职业培训，增加员工企业归属感。形成一支专业能力过硬的管理运营团队，提升公司运营效率。

## （二） 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素。

## 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
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日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	-	
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	
6. 其他	323,683.80	323,683.80

公司重庆子公司租赁的办公用房房屋产权为公司董事王洪政先生之配偶向洋女士所有，此项交易构

成了公司的关联交易，已经公司 2018 年 5 月 8 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，具体内容详见公司 2018 年 4 月 18 日披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《西安楼市通网络科技股份有限公司关于预计 2018 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-018）。2018 年预计金额 323,683.80 元，实际发生金额 323,683.80 元。

### （三） 承诺事项的履行情况

1、公司控股股东、实际控制人李涛签署了《避免同业竞争承诺函》：承诺本人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股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

2、公司董事、监事及高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》：承诺本人及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；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

3、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于锁定股份的承诺函》：承诺在本人担任西安楼市通网络科技股份有限公司的董事/监事/高级管理人员期间，向公司申报本人所持有的西安楼市通网络科技股份有限公司的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人所持有股份总数的百分之二十五，离职后半年内不转让所持有的西安楼市通网络科技股份有限公司股份。

4、公司出具《关于避免关联交易承诺函》承诺：本公司将按照法律、法规及其他规范性文件规定的要求避免和减少与关联方发生关联交易，除非该关联交易实属必需并且依照公允及有利于公司之原则实施，且在可能发生的关联交易中，关联方将依照公司章程及有关制度回避表决，并避免通过不当方式干涉公司有权决策机构的独立判断。

公司、股东、董事、监事、管理层在报告期间均严格履行了已披露的承诺，未有任何违背。

### （四） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
房屋	抵押	1,099,689.80	0.70%	为公司银行贷款提供抵押担保
房屋	抵押	889,680.12	0.57%	为公司银行贷款提供抵押担保
总计	-	1,989,369.92	1.27%	-

## 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%
无限售股份总数	14,962,500	49.88%	-112,500	14,850,000	49.50%
其中：控股股东、实际控制人	1,650,000	5.50%	37,500	1,687,500	5.63%
董事、监事、高管	4,500	0.02%		4,500	0.02%
核心员工		-			-
有限售股份总数	15,037,500	50.13%	112,500	15,150,000	50.50%
其中：控股股东、实际控制人	4,950,000	16.50%	112,500	5,062,500	16.88%
董事、监事、高管	1,537,500	5.13%		1,537,500	5.13%
核心员工					
<b>总股本</b>	<b>30,000,000</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>30,000,000</b>	<b>-</b>
<b>普通股股东人数</b>	<b>49</b>				

#### (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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	李涛	6,600,000	150,000	6,750,000	22.50%	5,062,500	1,687,500
2	西安里享信息科技有限公司	4,560,000		4,560,000	15.20%	4,560,000	
3	长江证券股份有限公司做市专用证券账户	2,336,400	791,800	3,128,200	10.43%		3,128,200
4	蒋卫	2,730,000		2,730,000	9.10%	2,730,000	
5	郭俊	1,422,000		1,422,000	4.74%	1,417,500	4,500
	<b>合计</b>	<b>17,648,400</b>	<b>941,800</b>	<b>18,590,200</b>	<b>61.97%</b>	<b>13,770,000</b>	<b>4,820,200</b>

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：李涛是西安里享信息科技有限公司的执行事务合伙人。除此之外，公司前五名股东之间不存在关联关系。

### 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

李涛，男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1988 年毕业于西安理工大学，学士学位。1988 年 8 月至 1990 年 8 月在广东塑机集团凯德模具厂任技术员，1990 年 9 月至 1996 年 6 月在广东深圳南山区南建电器厂任销售部经理，1996 年 7 月至 1997 年 6 月在美国芝加哥利德资讯公司任副总经理，1997 年 7 月至 2000 年 12 月在四川艾维商务管理有限公司任总经理，2000 年 12 月至 2007 年 8 月在陕西艾维商务管理有限公司任总经理，2007 年 9 月至 2011 年 2 月任西安楼市通信息科技有限公司任董事长，2010 年 7 月至 2012 年 5 月在西安智迅楼市通信息科技有限公司任副董事长兼经理，2012 年 6 月至 2013 年 9 月在在西安智迅楼市通信息科技有限公司任执行董事，2013 年 10 月至 2014 年 5 月在西安智迅楼市通信息科技有限公司任董事长，2014 年 5 月 8 日公司第一届一次董事会选举为董事长，任期三年。2017 年 5 月 8 日，公司第二届董事会第一次会议聘任为公司第二届董事会董事长，任期三年。

报告期内控股股东、实际控制人未发生变动。

## 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

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
流动资金周转借款	西安银行股份有限公司高新科技支行	5,000,000	5.655%	2017/12/27-2018/12/26	否
合计	-	5,000,000	-	-	-

#### 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
李涛	董事长	男	1967年6月	本科	2017-5-8--2020-5-7	是
王洪政	董事、总经理	男	1973年8月	硕士	2017-5-8--2020-5-7	是
陈雷	董事	男	1981年8月	大专	2017-5-8--2020-5-7	是
杨大勇	董事	男	1975年9月	博士	2017-5-8--2020-5-7	否
郭俊	董事	男	1969年2月	硕士	2017-5-8--2020-5-7	否
黄龙	监事会主席	男	1980年5月	本科	2017-5-8--2020-5-7	是
马鹏晖	监事	男	1984年5月	本科	2017-5-8--2020-5-7	是
李淑慧	职工监事	女	1984年2月	大专	2018-5-7--2020-5-5	是
白晓彦	董事会秘书、财务负责人	女	1973年3月	大专	2017-5-8--2020-5-7	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						2

#### 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：

董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

#### (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
李涛	董事长	6,600,000	150,000	6,750,000	22.50%	
王洪政	董事、总经理					
陈雷	董事	120,000		120,000	0.40%	
杨大勇	董事					
郭俊	董事	1,422,000		1,422,000	4.74%	
黄龙	监事会主席					
马鹏晖	监事					
李淑慧	职工代表监事			-		
白晓彦	董事会秘书、财务负责人					
合计	-	8,142,000	150,000	8,292,000	27.64%	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
刘楠	职工代表监事	离任		离任
李淑慧		新任	职工代表监事	新任

**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

李淑慧，女，1984年生，大学专科学历，2005年毕业于西北农林科技大学经济贸易专业。2006年3月-2009年3月就职于耕芯电子（昆山）有限公司任HR助理；2009年3月-2011年8月就职于上海方立数码有限公司任大客户销售经理；2011年9月-2013年5月就职于西安添佛商贸有限公司任总经理助理；2014年11月-2018年1月就职于西安海数多媒体技术有限公司任职行政人力中心总监；2018年2月至今在公司任行政人事部总监一职。2018年5月7日，公司2018年第一次职工代表大会选举为公司第二届监事会职工代表监事。任期自职工代表大会通过之日起至第二届监事会任期届满之日止。

## 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	57	38
销售人员	170	146
技术人员	15	4
财务人员	17	14
员工总计	259	202

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		
硕士	1	2
本科	102	66
专科	106	114
专科以下	50	20
员工总计	259	202

**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：**

1、薪酬政策：报告期内，公司向员工支付的薪酬包括基础工资、绩效工资、奖金、社保和其他福利，基础工资是根据员工的工作经验和业务水平、岗位职责以及其他企业相关岗位的薪酬水平制定；绩效工资和奖金是根据员工绩效考核结果确定；社保及其他福利是依据当地社会保障相关规定制定。

2、培训计划：公司注重人才的培养，为员工提供可持续发展的机会与实现自我价值的平台，鼓励内部竞聘上岗；结合公司资源情况，采取内部培训和外部培训方式进行培训工作，包括新员工入职培训、在职人员业务培训、一线员工的操作技能培训、专题讲座交流等。

3、公司不存在承担离退休人员薪酬的情况。

**(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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，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。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序等符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的职责和义务，公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 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

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求，平等对待所有股东，确保全体股东能充分行使自己的合法权利。首先，公司严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。其次，公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。因此，公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均按照《公司章程》及有关制度规定的程序和规则进行。公司决策机构依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司章程修改一次：2018年5月8日召开的2017年年度股东大会，审议通过了《关于变更经营范围并修改公司章程的议案》。详见2018年4月18日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neep.com.cn）上披露的《西安楼市通网络科技有限公司关于拟变更经营范围并修改公司章程的公告》，公告编号：2018-0019。

**(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	4	审议公司定期报告、主营业务变更、修改章程等
监事会	3	审议公司定期报告等
股东大会	3	审议公司定期报告、主营业务变更、修改章程等

**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、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

**(三) 公司治理改进情况**

报告期内，公司完善了治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规的要求，履行各自的职责和义务，公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。公司依据相关法律、法规的要求及规范经营的要求，对公司章程及部分内部制度进行了修订，完善了相关内控制度。未来公司将继续加强公司董事、监事及高级管理人员在法律、法规方面的学习，提高其规范治理公司的意识，促使其严格按照《公司法》、《公司章程》及公司内部制度的规定，勤勉尽职的履行义务，切实维护股东权益。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。

**(四) 投资者关系管理情况**

公司通过全国股转系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）及时按照相关法律、法规的要求充分进行信息披露，保护投资者权益。同时，公司通过电话、邮件、网站等途径与投资者保持沟通联系，答复有关问题，沟通渠道畅通。

**(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**

公司监事会认为：报告期内，公司依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。公司监事会对本年度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

**1、业务独立：**公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

**2、人员独立：**公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

**3、资产独立：**公司合法拥有与目前业务有关的房屋、设备等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东或其他关联方占用的情形。

**4、机构独立：**公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

**5、财务独立：**公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

## (三) 对重大内部管理制度的评价

公司董事会认为：公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制建设是一项长期而持续地系统工程，仍需要公司在运作过程中根据所处行业、经营现状和发展情况，在今后不断调整、完善。

### 1、关于会计核算体系：

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

### 2、关于财务管理体系：

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

### 3、关于风险控制体系：

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

## (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司制定了《年度报告差错责任追究制度》，健全了内部约束和责任追究机制，促进公司管理层恪尽职守，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度。公司信息披露事务负责人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

## 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"/> 其他事项段 <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 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	希会审字(2019)1457 号
审计机构名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
审计报告日期	2019-04-16
注册会计师姓名	邱程红、于浩
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

希会审字(2019)1457 号

### 审 计 报 告

西安楼市通网络科技有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了西安楼市通网络科技有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了贵公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2018年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。基于我们已经执行的工作，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

贵公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就贵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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 西安市

中国注册会计师：邱程红

（项目合伙人）

中国注册会计师：于浩

二〇一九年四月十六日

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	15,762,812.16	23,622,273.87
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	五、（二）	18,013,969.54	13,230,446.19
预付款项	五、（三）	21,351,044.54	24,193,711.23
其他应收款	五、（四）	54,663,372.32	82,818,070.29
存货	五、（五）	306,285.34	1,309,389.71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	2,033,257.14	709,251.12
<b>流动资产合计</b>		<b>112,130,741.04</b>	<b>145,883,142.41</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五、（七）	5,764,898.92	5,729,898.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）	699,419.73	1,300,747.19
投资性房地产	五、（九）	6,591,411.58	6,528,986.40
固定资产	五、（十）	8,257,257.52	5,171,063.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十一）	119,737.25	155,916.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十二）	22,175,949.24	5,940,791.97
递延所得税资产	五、（十三）	836,591.11	428,596.75
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>44,445,265.35</b>	<b>25,256,001.54</b>
<b>资产总计</b>		<b>156,576,006.39</b>	<b>171,139,143.95</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、（十四）		5,000,000.00
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	五、（十五）	4,968,939.92	5,427,897.72
预收款项	五、（十六）	5,579,339.47	5,668,249.38

应付职工薪酬	五、(十七)	2,487,095.90	2,880,720.62
应交税费	五、(十八)	1,856,841.54	2,367,986.98
其他应付款	五、(十九)	23,213,522.82	32,018,806.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>38,105,739.65</b>	<b>53,363,661.33</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>38,105,739.65</b>	<b>53,363,661.33</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、(二十)	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十一)	56,040,769.97	58,143,416.15
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十二)	1,763,455.17	1,715,271.12
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十三)	31,572,381.98	27,859,546.50
归属于母公司所有者权益合计		119,376,607.12	117,718,233.77
少数股东权益		-906,340.38	57,248.85
<b>所有者权益合计</b>		<b>118,470,266.74</b>	<b>117,775,482.62</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>156,576,006.39</b>	<b>171,139,143.95</b>

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：白晓彦

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,558,566.90	12,699,208.58
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	十四、（一）	2,217,397.60	1,989,994.33
预付款项		2,578,392.79	3,745,221.88
其他应收款	十四、（二）	62,929,352.15	65,126,339.31
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>69,283,709.44</b>	<b>83,560,764.10</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		5,729,898.92	5,729,898.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	31,114,419.73	21,415,747.19
投资性房地产		6,591,411.58	6,528,986.40
固定资产		2,473,117.93	2,965,020.93
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			2,346.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,015,583.12	605,405.50
递延所得税资产		316,494.14	244,724.26
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>56,240,925.42</b>	<b>37,492,130.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>125,524,634.86</b>	<b>121,052,894.13</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			5,000,000.00
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		2,040,949.00	730,226.51
预收款项		10,000.00	2,186,706.19
应付职工薪酬		358,012.31	408,012.31

应交税费		704,456.68	1,352,108.72
其他应付款		16,953,536.00	6,400,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>20,066,953.99</b>	<b>16,077,053.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>20,066,953.99</b>	<b>16,077,053.73</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		58,054,249.22	58,054,249.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,763,455.17	1,715,271.12
一般风险准备			-
未分配利润		15,639,976.48	15,206,320.06
<b>所有者权益合计</b>		<b>105,457,680.87</b>	<b>104,975,840.40</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>125,524,634.86</b>	<b>121,052,894.13</b>

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		86,170,219.18	85,562,036.48
其中：营业收入	五、(二十四)	86,170,219.18	85,562,036.48
利息收入			
<b>二、营业总成本</b>		84,279,557.17	79,864,096.28
其中：营业成本	五、(二十四)	43,946,607.49	45,063,206.49
利息支出			
税金及附加	五、(二十五)	393,750.61	450,279.40
销售费用	五、(二十六)	25,869,023.27	19,551,716.70
管理费用	五、(二十七)	12,237,169.54	12,137,347.44
研发费用		-	-
财务费用	五、(二十八)	393,250.90	1,639,579.33
其中：利息费用		392,345.86	1,807,983.32
利息收入		64,456.18	295,609.67
资产减值损失	五、(二十九)	1,439,755.36	1,021,966.92
加：其他收益	五、(三十)	2,040.27	100,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十一)	8,478.73	-23,263.36
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）	五、(三十二)	13,266.65	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,914,447.66	5,774,676.84
加：营业外收入	五、(三十三)	409,727.89	7,546.74
减：营业外支出	五、(三十四)	94,928.00	3,191.82
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		2,229,247.55	5,779,031.76
减：所得税费用	五、(三十五)	1,601,037.18	1,818,054.89
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		628,210.37	3,960,976.87
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）		628,210.37	3,960,976.87
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		-3,132,809.16	-1,752,559.33
2.归属于母公司所有者的净利润		3,761,019.53	5,713,536.20
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
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			
<b>七、综合收益总额</b>		628,210.37	3,960,976.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,761,019.53	5,713,536.20
归属于少数股东的综合收益总额		-3,132,809.16	-1,752,559.33
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益		0.13	0.19
(二) 稀释每股收益		0.13	0.19

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：白晓彦

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十四、(四)	22,006,526.94	26,812,478.93
减：营业成本	十四、(四)	9,556,126.24	10,906,581.88
税金及附加		81,225.52	176,898.47
销售费用		7,428,962.80	5,964,744.84
管理费用		3,690,568.58	4,443,695.54
研发费用		-	-
财务费用		104,147.66	1,140,713.21
其中：利息费用		127,720.86	1,139,137.50
利息收入		27,067.93	244,254.89
资产减值损失		478,465.93	372,948.70
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、(五)	-81,216.97	-1,045,184.59
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）		13,266.65	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		599,079.89	2,761,711.70
加：营业外收入		37.45	250.30
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		599,117.34	2,761,962.00

减：所得税费用		117,276.87	667,622.94
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		481,840.47	2,094,339.06
（一）持续经营净利润		481,840.47	2,094,339.06
（二）终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		481,840.47	2,094,339.06
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

**（五） 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		81,638,568.51	79,006,679.67
收到的税费返还		6,063.42	
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十六)	146,186,711.58	86,175,192.08
<b>经营活动现金流入小计</b>		227,831,343.51	165,181,871.75
购买商品、接受劳务支付的现金		47,638,571.34	57,572,071.86
支付给职工以及为职工支付的现金		18,549,486.50	16,258,594.45
支付的各项税费		5,530,438.95	6,129,518.08
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十六)	129,076,191.00	93,704,527.64
<b>经营活动现金流出小计</b>		200,794,687.79	173,664,712.03
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		27,036,655.72	-8,482,840.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,000.00	2,943,278.39
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00	

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	五、(三十六)		
<b>投资活动现金流入小计</b>		620,000.00	2,943,278.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,932,171.57	13,644,630.18
投资支付的现金		35,000.00	225,000.00
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			300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	五、(三十六)		649,745.88
<b>投资活动现金流出小计</b>		29,967,171.57	14,819,376.06
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-29,347,171.57	-11,876,097.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			735,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			15,000,000.00
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(三十六)	7,500,000.00	19,100,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		7,500,000.00	34,835,000.00
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	19,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		548,945.86	1,155,885.00
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	五、(三十六)	7,500,000.00	12,704,262.49
<b>筹资活动现金流出小计</b>		13,048,945.86	32,860,147.49
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-5,548,945.86	1,974,852.51
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-7,859,461.71	-18,384,085.44
加：期初现金及现金等价物余额		23,622,273.87	42,006,359.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		15,762,812.16	23,622,273.87

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：白晓彦

**(六) 母公司现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,857,313.35	33,339,499.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		93,723,574.05	39,906,052.72
<b>经营活动现金流入小计</b>		113,580,887.40	73,245,552.14
购买商品、接受劳务支付的现金		9,078,627.95	3,111,419.38
支付给职工以及为职工支付的现金		3,785,977.32	3,392,211.59

支付的各项税费		1,208,065.25	1,706,747.56
支付其他与经营活动有关的现金		74,202,306.58	68,206,315.16
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>88,274,977.10</b>	<b>76,416,693.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>25,305,910.30</b>	<b>-3,171,141.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,000.00	2,943,278.39
取得投资收益收到的现金		10,164.93	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>630,164.93</b>	<b>2,943,278.39</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,432,341.61	6,578,919.59
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		25,360,054.44	2,570,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>31,792,396.05</b>	<b>9,148,919.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-31,162,231.12</b>	<b>-6,205,641.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			15,000,000.00
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金			-
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>15,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	19,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		284,320.86	1,155,885.00
支付其他与筹资活动有关的现金			200,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,284,320.86</b>	<b>20,355,885.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,284,320.86</b>	<b>-5,355,885.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-11,140,641.68</b>	<b>-14,732,667.75</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,699,208.58	27,431,876.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,558,566.90</b>	<b>12,699,208.58</b>

## (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	30,000,000				58,143,416.15				1,715,271.12		27,859,546.50	57,248.85	117,775,482.62
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	30,000,000				58,143,416.15				1,715,271.12		27,859,546.50	57,248.85	117,775,482.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,102,646.18				48,184.05		3,712,835.48	-963,589.23	694,784.12
（一）综合收益总额											3,761,019.53	-3,132,809.16	628,210.37
（二）所有者投入和减少资本												2,169,219.93	2,169,219.93
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											2,169,219.93	2,169,219.93
(三) 利润分配							48,184.05	-48,184.05				
1. 提取盈余公积							48,184.05	-48,184.05				
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				-2,102,646.18								-2,102,646.18
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				-2,102,646.18								-2,102,646.18
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	30,000,000			56,040,769.97			1,763,455.17	31,572,381.98	-906,340.38			118,470,266.74

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	30,000,000				58,054,249.22				1,505,837.21	-	22,355,444.21	4,265,952.74	116,181,483.38
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	30,000,000				58,054,249.22				1,505,837.21	-	22,355,444.21	4,265,952.74	116,181,483.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					89,166.93				209,433.91		5,504,102.29	-4,208,703.89	1,593,999.24
（一）综合收益总额											5,713,536.20	-1,752,559.33	3,960,976.87
（二）所有者投入和减少资本												-2,456,144.56	-2,456,144.56
1. 股东投入的普通股												735,000	735,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-3,191,144.56	-3,191,144.56

(三) 利润分配								209,433.91		-209,433.91		
1. 提取盈余公积								209,433.91		-209,433.91		
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				89,166.93								89,166.93
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				89,166.93								89,166.93
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>30,000,000</b>			<b>58,143,416.15</b>				<b>1,715,271.12</b>		<b>27,859,546.50</b>	<b>57,248.85</b>	<b>117,775,482.62</b>

法定代表人：李涛

主管会计工作负责人：李涛

会计机构负责人：白晓彦

## (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	30,000,000.00				58,054,249.22				1,715,271.12		15,206,320.06	104,975,840.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	30,000,000.00				58,054,249.22				1,715,271.12		15,206,320.06	104,975,840.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									48,184.05		433,656.42	481,840.47
（一）综合收益总额											481,840.47	481,840.47
（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									48,184.05		-48,184.05	
1. 提取盈余公积									48,184.05		-48,184.05	

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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>30,000,000</b>				<b>58,054,249.22</b>				<b>1,763,455.17</b>		<b>15,639,976.48</b>	<b>105,457,680.87</b>

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	30,000,000.00				58,054,249.22				1,505,837.21		13,321,414.91	102,881,501.34
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	30,000,000.00				58,054,249.22				1,505,837.21		13,321,414.91	102,881,501.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								209,433.91			1,884,905.15	2,094,339.06
（一）综合收益总额											2,094,339.06	2,094,339.06
（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								209,433.91			-209,433.91	
1. 提取盈余公积								209,433.91			-209,433.91	
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>30,000,000.00</b>				<b>58,054,249.22</b>				<b>1,715,271.12</b>		<b>15,206,320.06</b>	<b>104,975,840.40</b>

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

西安楼市通网络科技股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2010 年 7 月 27 日，在西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局取得注册号为 610131100045817 的企业法人营业执照，公司成立时注册资本 100.00 万元。公司以 2014 年 4 月 30 日为基准日，整体变更为股份有限公司，于 2014 年 5 月 19 日在西安市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 610131100045817 的《企业法人营业执照》。2015 年 9 月 30 日，公司在西安市工商行政管理局换发了统一社会信用代码为 91610131556983508A 的营业执照，经营期限为长期。经历次变更后，公司现有注册资本为 3,000.00 万元，股份总数为 3,000 万股（每股面值 1 元）。其他工商登记信息如下：

公司住所：西安市高新区高新四路高科广场 A 幢 5 层 509-1 号房

公司法定代表人：李涛

注册资本：人民币叁仟万元

实收资本：人民币叁仟万元

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务）；房地产信息咨询、信息中介服务、销售代理；网站开发设计；市场调研；数据库管理技术服务；广告的设计、制作、代理、发布（不含医疗、药品、医疗器械、保健食品广告）；房屋托管、租赁；物业管理；室内外装饰装修工程的设计与施工；房屋销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

财务报告经公司董事会批准于 2019 年 4 月 16 日报出。

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1. 成都智迅楼市通信息科技有限公司
2. 重庆楼市通信息科技有限公司
3. 成都壹客住房租赁有限公司
4. 西安楼市通过家家互联网科技有限公司
5. 西安优客街置业运营管理有限公司
6. 重庆金德思商业管理有限公司
7. 西安壹客公寓管理有限公司
8. 重庆楼市通思汇商业管理有限公司
9. 重庆合力星耀广告有限公司
10. 重庆壹客家网络科技有限公司
11. 重庆壹客家美装饰设计工程有限公司

12. 西安壹客壹家公寓管理有限公司
13. 重庆壹客壹家公寓管理有限公司
14. 重庆壹客公寓管理有限公司
15. 西安壹车位企业管理有限公司
16. 重庆时代楼市通房地产顾问有限公司
17. 成都楼市通思汇房地产营销策划有限公司
18. 西安易车位网络科技有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上根据本附注三列示的重要会计政策、会计估计编制而成。

### （二）持续经营

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。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

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

### （二）会计期间

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### （三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

公司采用人民币作为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并

同一控制下企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账

面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，不足冲减的则调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2. 非同一控制下企业合并

非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，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，也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并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。合并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，首先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，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，其差额计入当期损益。

### （六）合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并财务报表范围的确定原则：

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上（不含 50%），或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

#### 2. 合并财务报表编制的方法：

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流

量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

已宣告被清理整顿的原子公司、已宣告破产的原子公司、母公司不能控制的其他被投资单位，不纳入母公司的合并财务报表的合并范围。

#### **（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

#### **（八）现金及现金等价物的确定标准**

现金及现金等价物指库存现金、可以随时用于支付的存款及企业持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### **（九）外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务和外币报表折算**

##### **（1）外币交易的折算方法**

公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

##### **（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法**

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企

业会计准则》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

### （3）外币财务报表的折算方法

公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## （十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

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；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值进行计量，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的交易费用计入当期损益，其他金融资产的初始交易费用计入初始确认成本。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产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。

初始确认后，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利或利息收入均计入当期损益。

#### （2）持有至到期投资

持有至到期投资为到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

初始确认后，采用实际利率法计算的摊余成本减去减值准备进行后续计量。当持有至到期投资终止确认、发生减值或在摊销时所产生的利得或损失，计入当期损益。

### （3）贷款和应收款项

贷款和应收款项为在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，采用实际利率法计算的摊余成本减去减值准备进行后续计量。当终止确认、发生减值或在摊销时所产生的利得或损失，计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，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，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入其他综合收益，待该金融资产终止确认时，原计入其他综合收益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于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，按成本计量。

## 2. 终止确认

终止确认，为将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。

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。

判断是否已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方时，比较转移前后该金融资产未来现金流量净现值及时间分布的波动使其面临的风险。企业面临的风险因金融资产转移发生实质性改变的，表明该企业已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方。企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续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. 金融资产的减值

公司在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资

产已由于一项或多项事项的发生而出现减值，减值事项为在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且本公司能对该影响做出可靠计量的事项。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明贷款及应收款项或以摊余成本计量持有至到期投资发生减值，则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时，采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值通过减值准备减计至其预计可收回金额，减计的金额计入当期损益。

公司对单项金额重大的金融资产进行单项评价，以确定其是否存在减值的客观证据，并对其他单项金额不重大的资产，以单项或组合评价的方式进行检查，以确定是否存在减值的客观证据。已进行单独评价，但没有客观证据表明已出现减值的单项金融资产，无论重大与否，该资产仍应与其他具有类似信用风险特征的金融资产构成的一个组合再进行组合减值评价。已经进行单独评价并确认或继以确认减值损失的金融资产将不列入组合评价的范围内。

对于以组合评价方式来检查减值情况的金融资产组合，未来现金流量的估算参考与该资产组合信用风险特征类似的金融资产的历史损失经验确定。

(2) 以成本计量的金融资产

如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值而未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值，减值损失的金额按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

(3) 可供出售金融资产

当可供出售金融资产发生减值，原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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升计入其他综合收益。

#### 4. 金融负债

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债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，该类金融负债公允价值的变动计入当期损益。

(2) 其他金融负债以摊余成本计量。

**(十一) 应收款项**

## 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款是指期末余额 100 万元及以上的应收账款，单项金额重大的其他应收款指期末余额 100 万元及以上的其他应收款。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，以账龄分析法计提坏账准备。
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，按预计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	
账龄分析法组合	账龄分析法

## (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 1 年)	1	1
1—2 年 (含 2 年)	10	10
2—3 年 (含 3 年)	30	30
3—4 年 (含 4 年)	40	40
4—5 年 (含 5 年)	60	60
5 年以上	100	100

## 3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项坏账

单项计提坏账准备的理由	单项金额虽不重大，但存在明显减值迹象，单独进行减值测试后其未来现金流量现值低于其账面价值。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按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。

## 4. 应收票据、预付款项等其他往来款项单独进行减值测试。

**(十二) 存货**

## 1. 存货的分类

公司存货主要包括原材料、库存商品、周转材料等。

## 2. 存货取得和发出的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货的采购成本，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于

存货采购成本的费用。

存货的加工成本，包括直接人工以及按照一定方法分配的制造费用；制造费用，为企业为生产产品和提供劳务而发生的各项间接费用。

存货的其他成本，为除采购成本、加工成本以外的，使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

发出存货时按照加权平均法核算。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值为在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末存货按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，企业确定存货的可变现净值。以前已减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 4. 存货的盘存制度

公司存货采用永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品的摊销采用一次摊销法；包装物在领用时一次摊销。

## （十三）长期股权投资

### 1. 长期股权投资的分类

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

## 2. 初始投资成本确定

### (1) 通过企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，公司按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为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；购买方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。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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，包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但所支付价款中包含的被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润确认为应收项目，不构成取得长期股权投资的成本。

②以发行权益性证券方式取得的长期股权投资，其成本为所发行权益性证券的公允价值，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。

③投资者投入的长期股权投资，按照合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

④以债务重组、非货币性交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本按照相关会计准则规定确定。

⑤企业进行公司制改建，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资以评估价值作为改制时的认定成本。

### (3) 后续计量及损益确认方法

①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。

采用成本法核算的长期股权投资，初始投资或追加投资时，按照初始投资或追加投资的成

本增加长期股权投资的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润中，公司按应享有的部分确认为当期投资收益。

②公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。投资方取得长期股权投资后，应当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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。投资方确认被投资单位发生的净亏损，应当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，投资方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，投资方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。投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益；被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，应当按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等；对于被投资单位除净损益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。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指本公司作为合营方按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在确定是否构成共同控制时，一般以以下情况作为确定基础：

①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。

②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。

③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响指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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明该种

情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

### 3. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因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可供出售金融资产核算，剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易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，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。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

公司期末按照长期股权投资的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不提转回。

## （十四）投资性房地产

### 1. 投资性房地产分类

投资性房地产为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售，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；已出租的建筑物。

### 2. 投资性房地产计价

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。

公司对投资性房地产成本减累计减值准备、预计残值后按直线法计提折旧或摊销。

投资性房地产处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 3. 投资性房地产减值准备

公司期末按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不提转回。

## （十五）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。同时满足以下条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2. 固定资产的计价

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则 第 17 号——借款费用》处理。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关规定确定。

固定资产的后续支出为固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

### 3. 各类固定资产的折旧方法

公司对所有固定资产计提折旧，但已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土

地除外。固定资产均采用平均年限法计提折旧。计提方法一经确定，不得随意变更。

公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

固定资产预计净残值为资产原值的 3%，预计使用年限和年折旧率如下：

固定资产分类	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	3	4.85--2.77
机器设备	3-12	3	32.33--8.08
电子设备	3-5	3	32.33--19.40
运输设备	4-8	3	24.25--12.13
办公设备及其他	3-5	3	32.33--19.40

#### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司期末按固定资产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不提转回。

#### 5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

满足下列标准之一的租赁，本公司即认定为融资租赁：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。这里的“大部分”掌握在租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）。
- （4）本公司租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%以上）。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

对于融资租入资产，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策计提折旧。

公司在分摊未确认的融资费用时采用实际利率法。

### （十六）在建工程

在建工程为在建中的房屋、建筑物、待安装或正在安装机器设备及其他固定资产。

#### 1. 在建工程的计价

按实际发生的支出计价，其中：自营工程按直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转所发生的支出等确定工程成本；更新改造工程按更新改造前该固定资产的账面价值、更新改造直接费用、工程试运转支出以及所分摊的工程管理等确定工程成本。

#### 2. 在建工程结转固定资产的时点

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

#### 3. 在建工程减值准备

公司期末按在建工程的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备。

### （十七）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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。

符合资本化条件的资产为需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，同时满足以下条件的，才能开始资本化：

- 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状态所必要的购建活动已经开始。

#### 2. 借款费用资本化的期间

资本化期间为从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化

的期间不包括在内。购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 3. 借款费用资本化金额的计量

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，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

## （十八）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，

按公允价值确定实际成本。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-10	直线法	

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （十九）长期待摊费用

长期待摊费用指本公司已经支出，但摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，包括租入固定资产的改良支出等受益期限超过 1 年的费用。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

公司期末对长期待摊费用进行检查，如果费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十）应付职工薪酬

##### 1. 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## 2. 离职后福利的会计处理方法

### 设定提存计划

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

## 3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

## (二十一) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,则公司将其确认为预计负债:该义务是企业承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

预计负债的入账金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如所需支出存在一个金额范围,则最佳估计数应按该范围的上、下限金额的平均数确定;如果所需支出不存在一个金额范围,则最佳估计数应按如下方法确定:

或有事项涉及单个项目时,最佳估计数按最可能发生金额确定;

或有事项涉及多个项目时,最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿,则补偿金额只能在基本确定能收到时,作为资产单独确认。确认的补偿金额不应超过所确认的预计负债的账面价值。

## (二十二) 股份支付

股份支付,是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。按结算方式的不同,股份支付可以分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1. 以权益结算的股份支付

#### (1) 初始确认与计量

可立即行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,应当在授予日,即股份支付协议获

得批准的日期，按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。等待行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

#### (2) 后续计量

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

### 2. 以现金结算的股份支付

#### (1) 初始确认与计量

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

#### (2) 后续计量

在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (二十三) 收入

收入是公司在日常经营活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足收入的其他确认条件时，予以确认：

1. 公司的营业收入主要包括网站广告收入、电商业务收入、公寓业务收入及其他推广服务收入等。

#### (1) 网站广告收入的确认原则

以广告业务见诸于媒体、劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工

百分比按已完工作的测量确认。

#### （2）电商业务收入的确认原则

根据合同约定，公司通过自身的网络或移动终端平台发布房屋出售信息，房屋购买者可以通过公司网站或公司和移动终端平台获取优惠券或直接到相关的楼盘参加购房的优惠活动。购房者在参加优惠活动时会向公司缴纳一定的预付款，根据公司与开发商事前商定的促销政策，在合同约定的期间内，凡与开发商签订的购房合同并享受促销优惠的购房者，其享受优惠活动缴纳的预付款则全额归公司所有，凡在约定的期限内购买者未与开发商签订购房合同，要求退回预付款的，公司全额退回。公司对该类收入的确认原则为：相关促销劳务已提供，其成本能够可靠计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，购房者已与开发商签订的购房协议，则公司收取的促销活动预付款确认为公司收入。

#### （3）公寓业务收入的确认原则

根据合同约定，为客户提供公寓相关服务，以约定相关服务已提供完毕，其成本能够可靠计量，与交易相关的经济利益能够流入公司确认为收入

#### （4）其他推广服务收入的确认原则：

- ①公司已经按照合同约定完成相关的推广业务；
- ②收入的金额能够可靠地计量；
- ③相关的经济利益很可能流入企业；
- ④相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### （二十四）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，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，计入营业外收入。

### （二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

1. 递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有以下特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司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。

2. 递延所得税负债产生于应纳税暂时性差异。公司应将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债。除以下交易中产生的递延所得税负债以外，公司应确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足以下条件的除外：投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

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

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

4. 资产负债表日，企业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，减记递延所得税资产的账面价值。

公司企业所得税采用按季计算年终汇算清缴的缴纳方法。

## （二十六）租赁

### 1. 租赁业务的分类

承租人和出租人在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁为除融资租赁以外的其他租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，认定为融资租赁：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### 2. 作为承租人对融资租赁业务的会计处理

融资租入固定资产按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值，并将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认融资费用。

承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有应折旧资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时确认为当期费用。

### （二十七）利润分配政策

按照公司法的规定，公司对税后利润按以下顺序进行分配：

1. 弥补公司亏损；
2. 提取法定盈余公积金；
3. 提取任意公积金；
4. 分配股东利润。

### （二十八）重要会计政策和会计估计的变更

#### 1. 重要会计政策变更

财政部 2018 年 6 月发布《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），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“在建工程”及“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”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

#### 2 本公司不涉及追溯调整事项

#### 3. 重要会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更。

## 四、税项

### （一）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	3%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额之和	7%
教育费附加	应纳流转税额之和	3%
地方教育费附加	应纳流转税额之和	2%

企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
-------	--------	-------------

增值税：

本公司的以下子公司为小规模纳税人：

成都壹客住房租赁有限公司、重庆金德思商业管理有限公司、西安优客街置业运营管理有限公司、重庆壹客家美装饰设计工程有限公司、重庆时代楼市通房地产顾问有限公司。

## （二）税收优惠

1. 本公司按应纳税所得额和当期适用税率计缴企业所得税，根据 2014 年 3 月 31 日西安市发展和改革委员会文件市发改产发（2014）182 号文件《西安市发展和改革委员会关于西安市水利规划勘测设计院等 154 户符合国家鼓励类目录企业通过 2013 年年审的通知》，公司经西安市地方税务局高新技术产业开发区分局审批同意 2014 年度享受企业所得税优惠税率 15%，本公司 2018 年在主管税局备案企业所得税优惠事项 2018 年全年仍减按 15% 计缴企业所得税。

2. 公司的以下子公司：根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77 号）的规定，本公司本年度应纳税所得额少于 100 万元，属于小型微利企业，可以享受“其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

单位名称	享受所得税优惠政策
成都智迅楼市信息科技有限公司	小微企业优惠政策
重庆合力星耀广告有限公司	小微企业优惠政策
成都壹客住房租赁有限公司	小微企业优惠政策
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	小微企业优惠政策
重庆壹客家网络科技有限公司	小微企业优惠政策
重庆壹客家美装饰设计工程有限公司	小微企业优惠政策
西安优客街置业运营管理有限公司	小微企业优惠政策
重庆金思得商业管理有限公司	小微企业优惠政策
重庆时代楼市通房地产顾问有限公司	小微企业优惠政策

3. 成都壹客住房租赁有限公司：根据《财政部、国家税务总局关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知》（财税[2013]52 号）的规定，本公司作为增值税小规模纳税人，属于小型微利企业，可享受“月销售额不超过 3 万元，暂免征收增值税”的税收优惠。

## 五、财务报表项目注释

以下注释中“期末余额”系指 2018 年 12 月 31 日余额，“年初余额”系指 2017 年 12 月 31 日余额，“本期金额”系指 2018 年度发生额，“上期金额”系指 2017 年度发生额。若无特别注明，以下币种为人民币，货币单位为元。

### （一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	15,729.01	332,567.77
银行存款	15,557,331.43	23,262,045.10
其他货币资金	189,751.72	27,661.00
合计	15,762,812.16	23,622,273.87

注：1. 本公司货币资金不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 本公司其他货币资金为支付宝、微信资金。

### （二）应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	18,013,969.54	13,230,446.19
合计	18,013,969.54	13,230,446.19

#### 1. 应收账款

##### （1）应收账款分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	2,608,320.00	13.24	521,664.00	20.00	2,086,656.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,093,480.47	86.76	1,166,166.93	6.82	15,927,313.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	19,701,800.47	100.00	1,687,830.93	8.57	18,013,969.54

(续上表)

类别	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	2,601,165.00	17.85	520,233.00	20.00	2,080,932.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,973,714.46	82.15	824,200.27	6.88	11,149,514.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	14,574,879.46	100.00	1,344,433.27	9.22	13,230,446.19

## (2) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
重庆观恒房地产开发有限公司	2,608,320.00	521,664.00	20.00	未决诉讼（详见本附注十三中描述）
合计	2,608,320.00	521,664.00	20.00	

## (3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,391,623.47	143,916.23	1.00	9,368,992.66	93,689.93	1.00
1 至 2 年	236,955.00	23,695.50	10.00	371,356.00	37,135.60	10.00
2 至 3 年	341,356.00	102,406.80	30.00	1,999,715.80	599,914.74	30.00
3 至 4 年	1,889,896.00	755,958.40	40.00	233,650.00	93,460.00	40.00
4 至 5 年	233,650.00	140,190.00	60.00			
5 年以上						
合计	17,093,480.47	1,166,166.93	6.82	11,973,714.46	824,200.27	6.88

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额为 343,397.66 元。

## (5) 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	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
重庆天江坤宸置业有限公司	非关联方	8,597,113.00	1 年以内	43.64	85,971.13

重庆观恒房地产开发有限公司	非关联方	2,608,320.00	单项计提	13.24	521,664.00
重庆南方集团有限公司	非关联方	1,876,916.99	1年以内	9.53	18,769.17
西安华采投资管理合伙企业 (有限合伙)	非关联方	1,600,000.00	1年以内	8.12	16,000.00
唐政	非关联方	1,000,000.00	1年以内	5.08	10,000.00
合计		15,682,349.99		79.60	652,404.30

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	21,341,044.54	99.95	24,193,711.23	100.00
1至2年	10,000.00	0.05		
2至3年				
3年以上				
合计	21,351,044.54	100.00	24,193,711.23	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占预付账款总额的比例(%)	未结算原因
西安华采投资管理合伙企业(有限合伙)	非关联方	8,000,000.00	1年以内	37.47	合同未履行完毕
重庆美的家装饰工程有限公司	非关联方	2,751,354.00	1年以内	12.89	合同未履行完毕
重庆锦派建筑工程有限公司	非关联方	1,941,747.60	1年以内	9.09	合同未履行完毕
重庆市一品空间装饰设计有限责任公司	非关联方	1,910,000.00	1年以内	8.95	合同未履行完毕
四川仁大丰行建筑设计咨询有限公司	非关联方	1,638,445.00	1年以内	7.67	合同未履行完毕
合计		16,241,546.60		76.07	

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	54,663,372.32	82,818,070.29

合计	54,663,372.32	82,818,070.29
----	---------------	---------------

## 1. 其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	56,829,900.60	99.38	2,166,528.28	3.81	54,663,372.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	352,800.00	0.62	352,800.00	100.00	
合计	57,182,700.60	100.00	2,519,328.28	4.41	54,663,372.32

## (续上表)

类别	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	84,241,040.87	100.00	1,422,970.58	1.69	82,818,070.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	84,241,040.87	100.00	1,422,970.58	1.69	82,818,070.29

## (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	39,900,336.21	399,003.36	1.00	80,130,132.42	801,301.33	1.00
1 至 2 年	16,590,921.94	1,659,092.19	10.00	3,069,616.45	306,961.65	10.00
2 至 3 年	315,842.45	94,752.73	30.00	1,018,692.00	305,607.60	30.00
3 至 4 年	200.00	80.00	40.00	22,500.00	9,000.00	40.00
4 至 5 年	22,500.00	13,500.00	60.00			

5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合计	56,829,900.60	2,166,528.28	3.81	84,241,040.87	1,422,970.58	1.69

## (3) 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
重庆锦双房地产开发有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00	无法收回
房屋押金	2,800.00	2,800.00	100.00	无法收回
合计	352,800.00	352,800.00		

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额为 1,096,357.70 元。

## (5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	56,419,083.83	82,173,150.01
押金	300,506.74	289,200.00
借款		1,189,642.45
备用金	463,110.03	449,048.41
代付款项		140,000.00
合计	57,182,700.60	84,241,040.87

## (6) 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	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
西安惠大实业有限公司	保证金	18,316,247.38	1 年以内	32.03	183,162.47
西安金辉居业房地产开发有 限公司	保证金	16,491,600.00	1 年以内、1-2 年	28.84	920,160.00
西安华采投资管理合伙企业 (有限合伙)	保证金	10,000,000.00	1 年以内	17.49	100,000.00
重庆融聚利智房地产开发有 限公司	保证金	3,889,107.00	1 年以内、1-2 年	6.80	118,910.70
重庆中农国信置业有限公司	保证金	3,000,000.00	1-2 年	5.25	300,000.00
合计		51,696,954.38		90.41	1,622,233.17

## (7) 涉及政府补助的其他应收款

本公司子公司成都智迅楼市通信息科技有限公司 2018 年向四川省成都高新技术产业开发

区地方税务局申请 2015-2017 年的个人所得税三代手续费返还款 2,162.69 元，并向四川省成都高新技术产业开发区地方税务局开具增值税普票，截止 2018 年 12 月 31 日，该款项尚未收回。

### （五）存货

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品						
周转材料						
工程施工	306,285.34		306,285.34	1,309,389.71		1,309,389.71
合计	306,285.34		306,285.34	1,309,389.71		1,309,389.71

### （六）其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
增值税留抵税额	1,975,883.16	646,478.84
预缴企业所得税	57,373.98	62,772.28
合计	2,033,257.14	709,251.12

### （七）可供出售金融资产

#### 1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额	年初余额
可供出售债务工具		
可供出售权益工具	5,764,898.92	5,729,898.92
按公允价值计量		
按成本计量	5,764,898.92	5,729,898.92
其他		
合计	5,764,898.92	5,729,898.92

#### 2. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额		

广州楼金所网 络金融信息服 务有限公司	5,729,898.92		5,729,898.92					18.89	
重庆壹装无忧 建筑工程管理 有限公司		35,000.00	35,000.00						
合计	5,729,898.92	35,000.00	5,764,898.92						

## (八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
成都信诺微科技有限公司	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46						699,419.73	
小计	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46						699,419.73	
合计	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46						699,419.73	

**(九) 投资性房地产**

按照成本法计量的投资性房地产情况

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	6,530,500.00		6,530,500.00
2. 本期增加金额	401,895.00		401,895.00
(1) 购置			
(2) 固定资产转入	401,895.00		401,895.00
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	6,932,395.00		6,932,395.00
二、累计折旧			
1. 年初余额	1,513.60		1,513.60
2. 本期增加金额	339,469.82		339,469.82
(1) 计提	339,469.82		339,469.82
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	340,983.42		340,983.42
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	6,591,411.58		6,591,411.58

2. 年初账面价值	6,528,986.40	6,528,986.40
-----------	--------------	--------------

**(十) 固定资产**

项目	期末余额	年初余额
固定资产	8,257,257.52	5,171,063.51
固定资产清理		
合计	8,257,257.52	5,171,063.51

## 1. 固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	3,372,758.00	1,644,532.83	552,400.00	1,047,517.08	6,617,207.91
2. 本期增加金额		2,556,424.64	746.55	1,988,648.00	4,545,819.19
(1) 购置		2,556,424.64	746.55	1,988,648.00	4,545,819.19
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	401,895.00		211,500.00		613,395.00
(1) 处置或报废			211,500.00		211,500.00
(2) 转出	401,895.00				401,895.00
4. 期末余额	2,970,863.00	4,200,957.47	341,646.55	3,036,165.08	10,549,632.10
二、累计折旧					
1. 年初余额	531,556.42	345,466.61	531,553.94	37,567.43	1,446,144.40
2. 本期增加金额	144,083.46	596,385.14	4,274.06	309,891.18	1,054,633.84
(1) 计提	144,083.46	596,385.14	4,274.06	309,891.18	1,054,633.84
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	3,248.66		205,155.00		208,403.66
(1) 处置或报废			205,155.00		205,155.00
(2) 转出	3,248.66				3,248.66
4. 期末余额	672,391.22	941,851.75	330,673.00	347,458.61	2,292,374.58
三、减值准备					
1. 年初余额					

2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,298,471.78	3,259,105.72	10,973.55	2,688,706.47	8,257,257.52
2. 年初账面价值	2,841,201.58	1,299,066.22	20,846.06	1,009,949.65	5,171,063.51

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

本公司报告期末无暂时闲置的固定资产。

## (3) 抵押的固定资产情况

本公司与西安银行股份有限公司高新科技支行 2017 年 12 月 25 日签订合同编号为西行高科流借字（2017）第 041 号借款合同，借款金额为 500.00 万元，同日西安创新融资担保有限公司与西安银行股份有限公司高新科技支行签订合同编号为西行高科保字（2017）第 046 号的保证合同，保证责任为连带责任保证，本公司将自有两处房产抵押给西安创新融资担保有限公司作为反担保，截止 2018 年 12 月 31 日，500 万元借款已归还，反担保事项尚未解除。

房产证编号	坐落地点	建筑面积	账面原值
西安市房权证高新区字第 1075106011-20-1-A0508-3 号	西安市高新区高科广场 1 幢 1 单元 A508 室	197.18 平方米	1,421,400.00
西安市房权证高新区字第 1075106011-20-1-A0509-3 号	西安市高新区高科广场 1 幢 1 单元 A509 室	159.08 平方米	1,149,953.00

## (十一) 无形资产

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	182,963.11	182,963.11
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		

(2) 合并范围子公司丧失控制权		
4. 期末余额	182,963.11	182,963.11
二、累计摊销		
1. 年初余额	27,046.31	27,046.31
2. 本期增加金额	36,179.55	36,179.55
(1) 计提	36,179.55	36,179.55
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围子公司丧失控制权		
4. 期末余额	63,225.86	63,225.86
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	119,737.25	119,737.25
2. 年初账面价值	155,916.80	155,916.80

**(十二) 长期待摊费用**

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
地下室停车位	605,405.50		25,225.20		580,180.30
装修费	5,335,386.47	18,226,736.83	1,966,354.36		21,595,768.94
合计	5,940,791.97	18,226,736.83	1,991,579.56		22,175,949.24

**(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债**

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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	4,207,159.21	836,591.11	2,767,403.85	427,724.94

职工教育经费			4,359.05	871.81
合计	4,207,159.21	836,591.11	2,771,762.90	428,596.75

**(十四) 短期借款**

项目	期末余额	年初余额
保证借款		5,000,000.00
合计		5,000,000.00

**(十五) 应付票据及应付账款**

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	4,968,939.92	5,427,897.72
合计	4,968,939.92	5,427,897.72

## 1. 应付账款

## (1) 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	4,662,479.69	5,334,150.17
1-2 年	244,922.68	93,747.55
2-3 年	61,537.55	
3 年以上		
合计	4,968,939.92	5,427,897.72

## (2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项目	期末余额	账龄	款项内容	未偿还或结转的原因
武汉合富锦绣地产顾问有限公司重庆分公司	97,166.64	1-2 年	佣金	结算手续尚未办理
成都薪发建筑工程有限公司	61,537.55	2-3 年	装修款	结算手续尚未办理
石柱土家族自治县鑫益广告经营部	39,000.00	1-2 年	广告	结算手续尚未办理
重庆渝广联广告传媒有限公司	33,256.04	1-2 年	佣金	结算手续尚未办理
重庆盛传房地产经纪有限公司	22,000.00	1-2 年	佣金	结算手续尚未办理
重庆晨报传媒有限公司	20,000.00	1-2 年	广告	结算手续尚未办理
合计	272,960.23			

**(十六) 预收款项**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	5,579,339.47	5,647,249.38
1-2 年		21,000.00
2-3 年		
3 年以上		
合计	5,579,339.47	5,668,249.38

### (十七) 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,874,296.38	17,664,938.18	18,052,138.66	2,487,095.90
二、离职后福利-设定提存计划	6,424.24	1,080,718.63	1,087,142.87	
三、辞退福利		184,440.00	184,440.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,880,720.62	18,930,096.81	19,323,721.53	2,487,095.90

#### 2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,462,726.42	16,312,586.56	16,689,973.86	2,085,339.12
2、职工福利费		502,080.26	502,080.26	
3、社会保险费	1,812.78	609,625.3	611,438.08	
其中：医疗保险费	1,587.08	558,190.63	559,777.71	
工伤保险费	170.37	41,165.11	41,335.48	
生育保险费	55.33	10,269.56	10,324.89	
4、住房公积金		51,564.00	51,564.00	
5、工会经费和职工教育经费	409,757.18	189,082.06	197,082.46	401,756.78
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,874,296.38	17,664,938.18	18,052,138.66	2,487,095.90

#### 3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、基本养老保险	6,269.40	1,052,189.71	1,058,459.11
2、失业保险费	154.84	28,528.92	28,683.76
3、企业年金缴费			
合计	6,424.24	1,080,718.63	1,087,142.87

**(十八) 应交税费**

项目	期末余额	年初余额
增值税	852,983.35	1,147,997.19
企业所得税	885,393.49	1,026,966.50
个人所得税	48,911.27	46,091.77
印花税	5,268.69	8,186.66
城市维护建设税	23,895.53	68,270.85
教育费附加	10,166.36	29,548.73
地方教育费附加	6,777.60	19,699.16
水利建设基金	1,603.06	13,605.58
其他税费	21,842.19	7,620.54
合计	1,856,841.54	2,367,986.98

**(十九) 其他应付款**

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	23,213,522.82	32,018,806.63
合计	23,213,522.82	32,018,806.63

## 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	年初余额
借款	1,144,187.36	7,500,000.00
押金、保证金	1,076,507.24	880,880.91
往来款	20,879,391.02	22,131,135.75
代扣款项	96,174.00	3,026.24
代收代付款	17,263.20	1,503,763.73

合计	23,213,522.82	32,018,806.63
----	---------------	---------------

## (2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项目	期末余额	账龄	款项内容	未偿还或结转的原因
王净	10,000.00	2-3 年	车位返款	结算手续尚未办理
魏冰泉	10,000.00	2-3 年	车位返款	结算手续尚未办理
张练兵	5,000.00	2-3 年	车位返款	结算手续尚未办理
合计	25,000.00			

## (二十) 股本

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	30,000,000.00						30,000,000.00

## (二十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	57,826,249.22		2,102,646.18	55,723,603.04
其他	317,166.93			317,166.93
合计	58,143,416.15		2,102,646.18	56,040,769.97

注：西安楼市通购买子公司成都壹客少数股东拥有的子公司股权 34%，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可辨认净资产份额之间的差额，调整资本公积。

## (二十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,715,271.12	48,184.05		1,763,455.17
合计	1,715,271.12	48,184.05		1,763,455.17

## (二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
调整前上期末未分配利润	27,859,546.50	22,355,444.21
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	27,859,546.50	22,355,444.21

加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,761,019.53	5,713,536.20
减：提取法定盈余公积	48,184.05	209,433.91
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	31,572,381.98	27,859,546.50

**(二十四) 营业收入、营业成本**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,155,978.28	43,610,386.33	85,562,036.48	45,061,692.89
其他业务	14,240.90	336,221.16		1,513.60
合计	86,170,219.18	43,946,607.49	85,562,036.48	45,063,206.49

	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	86,155,978.28	43,610,386.33	85,562,036.48	45,061,692.89
其中：电商业务	32,823,575.72	13,757,786.77	68,358,287.69	37,067,255.89
广告业务	1,776,109.44	532,072.98	6,898,017.21	4,823,787.33
其他推广业务	11,753,795.23	4,385,070.49	8,876,677.66	2,539,244.23
咨询业务			581,931.35	100,000.00
公寓业务	39,802,497.89	24,935,456.09	847,122.57	531,405.44
其他业务	14,240.90	336,221.16		1,513.60
合计	86,170,219.18	43,946,607.49	85,562,036.48	45,063,206.49

**(二十五) 税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	120,922.77	225,518.35
教育费附加	51,595.58	96,631.08
地方教育费附加	34,397.08	64,703.52
印花税	35,272.96	32,966.47
房产税	146,649.36	25,649.53
文化事业建设费	3,350.00	4,810.45
其他	1,562.86	
合计	393,750.61	450,279.40

**(二十六) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	11,624,362.57	10,395,880.39
福利费	161,530.41	136,782.52
社会保险及住房公积金	1,231,431.64	805,556.16
业务招待费	574,792.20	499,817.34
差旅费	281,437.21	255,426.02
交通费	119,780.81	97,385.16
折旧费	783,339.20	80,856.80
租赁费	755,897.11	441,272.54
物业管理费	1,016,307.88	451,498.08
长期待摊费用	1,709,460.12	126,414.74
劳务费	115,026.21	4,630.50
广告宣传费	4,369,735.21	3,111,133.61
办公费	823,269.63	414,612.41
通讯费	139,022.40	46,986.83
会务费	40,502.00	33,988.00
车辆费	66,284.87	150,210.57
业务开展费	1,885,456.19	2,127,645.16
其他	171,387.61	371,619.87
合计	25,869,023.27	19,551,716.70

**(二十七) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	4,803,365.18	4,320,302.91
福利费	338,493.28	469,509.63
社会保险及住房公积金	489,644.37	491,453.40
技术研发费	241,239.89	1,062,699.08
工会经费、职工教育经费	184,998.08	678,536.33
办公费	376,349.04	359,712.29

交通费	71,974.39	156,967.55
招待费	540,568.40	639,792.26
折旧费	243,898.55	348,482.48
差旅费	580,318.12	466,871.43
中介咨询费	1,419,788.87	1,078,806.28
物业管理费	458,230.23	276,353.48
租赁费	1,216,450.30	665,933.30
税费	205,193.82	66,768.76
车辆使用费	315,858.86	384,489.88
通讯费	73,158.06	109,342.93
无形资产摊销	36,179.55	15,175.91
会务费	149,871.09	117,306.13
低值易耗品摊销	27,617.93	83,299.89
长期待摊费用	282,119.44	226,549.07
其他	181,852.09	118,994.45
合计	12,237,169.54	12,137,347.44

**(二十八) 财务费用**

项目	本期金额	上期金额
利息支出	392,345.86	1,807,983.32
减：利息收入	64,456.18	295,609.67
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出及其他	65,361.22	127,205.68
合计	393,250.90	1,639,579.33

**(二十九) 资产减值损失**

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,439,755.36	1,021,966.92
合计	1,439,755.36	1,021,966.92

**(三十) 其他收益**

项目	本期金额	上期金额
中小企业项目资金		100,000.00
个税手续费返还	2,040.27	
合计	2,040.27	100,000.00

**(三十一) 投资收益**

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,327.46	-1,270,184.59
处置长期股权投资产生的投资收益	9,806.19	1,246,921.23
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		
合计	8,478.73	-23,263.36

**(三十二) 资产处置收益**

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置收益	13,266.65	
合计	13,266.65	

**(三十三) 营业外收入**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	409,727.89	7,546.74	409,727.89

合计	409,727.89	7,546.74	409,727.89
----	------------	----------	------------

**(三十四) 营业外支出**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	94,928.00	3,191.82	94,928.00
合计	94,928.00	3,191.82	94,928.00

**(三十五) 所得税费用**

## 1. 明细情况

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,009,031.54	1,964,674.19
递延所得税费用	-407,994.36	-146,619.30
合计	1,601,037.18	1,818,054.89

## 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	2,229,247.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	334,387.13
子公司适用不同税率的影响	800,951.86
调整以前期间所得税的影响	2,927.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	74,954.68
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	387,816.39
所得税费用	1,601,037.18

**(三十六) 现金流量表项目注释**

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

利息收入	64,456.18	295,609.67
与收益相关的政府补助		100,000.00
保证金	77,768,388.47	56,741,117.72
押金	1,469,048.54	27,300.00
备用金	4,074,617.61	1,516,643.08
往来款	62,810,200.78	27,494,521.61
合计	146,186,711.58	86,175,192.08

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
费用支出	16,894,242.47	12,384,496.03
金融机构手续费	65,361.22	127,205.68
保证金	52,336,348.99	76,307,636.94
付押金	724,132.25	513,447.50
付备用金	3,977,736.70	1,438,372.96
付借款	8,142,493.02	
付往来款	46,935,876.35	2,933,368.53
合计	129,076,191.00	93,704,527.64

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金：无

## 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
理财产品		
股权投资		
转让子公司股权丧失控制权货币资金减少		649,745.88
合计		649,745.88

## 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到非金融机构借款	7,500,000.00	19,100,000.00
合计	7,500,000.00	19,100,000.00

## 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
非金融机构借款本金及利息	7,500,000.00	12,704,262.49
贷款担保费用		
合计	7,500,000.00	12,704,262.49

### （三十七）现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	628,210.37	3,960,976.87
加：资产减值准备	1,439,755.36	1,021,966.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,394,103.66	442,362.98
无形资产摊销	36,179.55	15,175.91
长期待摊费用摊销	1,991,579.56	352,963.81
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）	-13,266.65	
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）	392,345.86	1,807,983.32
投资损失（收益以“－”号填列）	-8,478.73	23,263.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-407,994.36	-121,215.22
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,003,104.37	-1,307,472.54
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	45,151,644.98	-24,202,104.22
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-24,570,528.25	9,523,258.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	27,036,655.72	-8,482,840.28
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	15,762,812.16	23,622,273.87
减：现金的年初余额	23,622,273.87	42,006,359.31
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	-7,859,461.71	-18,384,085.44

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	15,762,812.16	23,622,273.87
其中：库存现金	15,729.01	332,567.77
可随时用于支付的银行存款	15,557,331.43	23,262,045.10
可随时用于支付的其他货币资金	189,751.72	27,661.00
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,762,812.16	23,622,273.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 六、合并范围的变更

### （一）处置子公司

公司名称	股权处置方式	股权处置时间	股权处置价款（元）	股权处置损益（元）	股权处置比例（%）	剩余股权比例（%）
西安易车位网络科技有限公司	转让	2018年5月	0.00	0.00	51.00	0.00
成都楼市通思汇房地产营销策划有限公司	转让	2018年10月	0.00	-101,504.44	60.00	0.00
西安壹客壹家公寓管理有限公司	注销	2018年12月		21,614.93	100.00	0.00

### （二）其他原因变动

#### 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本（万元）	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
西安壹客壹家公寓管理有限公司	设立	2018年1月4日	2,000.00	2,000.00	1,495.855	100.00
西安壹车位企业管理有限公司	设立	2018年3月27日	1,000.00	1,000.00		100.00
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	设立	2018年5月30日	2,000.00	2,000.00	1,030.00	100.00
重庆壹客公寓管理有限公司	设立	2018年2月12日	500.00	255.00		51.00
重庆时代楼市通房地产顾问有限公司	设立	2018年11月20日	100.00	55.00		55.00

## 七、在其他主体中的权益

## (一) 在子公司中的权益

## 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
成都智迅楼宇通信息科技有限公司	成都市	成都高新区天府大道北段1700号3栋2单元6层611号、613号	房地产信息咨询、房地产中介服务；网页设计；设计、制作、代理、发布广告	100.00		直接设立
重庆楼市通信息科技有限公司	重庆市	重庆市江北区杨河一村78号5楼07号	设计、制作、代理、发布国内外广告；房地产信息咨询；房屋中介；楼盘销售代理	100.00		直接设立
重庆合力星耀广告有限公司	重庆市	重庆市江北区杨河一村78号5楼05号	设计、制作、发布、代理国内广告		100.00	非同一控制下合并
成都壹客住房租赁有限公司	成都市	四川省成都市天府新区兴隆街道场镇社区正街57号1幢1单元8号	住房租赁经营	85.00		直接设立
重庆金德思商业管理有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚太路9号7幢11-8号	品牌管理；商业项目策划；商务信息咨询；企业营销策划；企业形象设计；企业项目咨询		100.00	间接设立
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	西安市	西安市高新区锦业路69号创业研发园瞪羚谷裙楼70102号房047室	室内装饰装修工程设计、施工；环境艺术设计	51.00		直接设立
西安壹客公寓管理有限公司	西安市	西安市高新区锦业路69号创业研发园瞪羚谷裙楼70102号房049室	房屋租赁；商业运营管理		100.00	间接设立
西安优客街置业运营管理有限公司	西安市	西安市高新区高新四路1号高科广场A座5层510室	房地产营销策划；房地产中介服务；商务信息咨询	51.00		直接设立

重庆楼市通思汇商业管理有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚太路9号7幢11-2号	房地产经纪；楼盘销售代理		60.00	间接设立
重庆壹客家网络科技有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚太路9号7幢14-13号	设计、制作、代理、发布国内广告；展览展示服务		51.00	间接设立
重庆壹客家美装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚太路9号7幢14-9号	装饰工程设计、施工；工艺品设计；电脑图文设计；信息咨询		100.00	间接设立
西安壹客位企业管理有限公司	西安市	陕西省西安市高新区高科广场1幢A510室	停车场管理；商业运营管理	100.00		直接设立
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	重庆市	重庆市江北区北城天街40号2幢31-13	房屋租赁；商业运营管理	100.00		直接设立
重庆壹客公寓管理有限公司	重庆市	重庆市南岸区亚太路9号7幢11-3号	房屋租赁；商业运营管理		100.00	间接设立
重庆时代楼市通房地产顾问有限公司	重庆市	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋4楼B1037	房地产中介、经纪、咨询服务		55.00	间接设立

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都壹客住房租赁有限公司	15.00	-2,518,139.51		-459,603.98
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	49.00	240,425.37		241,949.03

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都壹客住房租赁有限公司	7,482,043.53	16,331,227.42	23,813,270.95	23,307,377.73		23,307,377.73
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	1,151,059.30	26,418.47	1,177,477.77	683,704.24		683,704.24

(续上表)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都壹客住房租赁有限公司	6,342,922.07	7,078,697.45	13,421,619.52	9,941,641.27		9,941,641.27
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	2,302,201.72	33,606.70	2,335,808.42	2,332,698.92		2,332,698.92

## (2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
成都壹客住房租赁有限公司	9,497,238.33	-2,974,085.03	-2,974,085.03	12,522,808.83
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	2,841,948.66	490,664.03	490,664.03	-68,506.60

(续上表)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金净流量
成都壹客住房租赁有限公司	4,620,707.48	-1,421,665.57	-1,421,665.57	9,092,774.19
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	113,207.55	-996,890.50	-996,890.50	-296,550.21

## (二) 在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额 / 本期金额	年初余额 / 上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	699,419.73	1,300,747.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,327.46	-228,735.04

—其他综合收益		
—综合收益总额	-1,327.46	-228,735.04

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

### （一）信用风险

本公司的信用风险主要来自应收账款、其他应收款。公司已制定适当的信用政策，并且不断检查和评估这些信用风险，必要时采取有效的措施规避风险。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司应收前五大客户的账款占本公司应收账款总额的 79.60%。

### （二）流动性风险

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应付账款以及其他支付义务的风险。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
货币资金	15,762,812.16	15,762,812.16				
应收账款	18,013,969.54	19,701,800.47	14,391,623.47	236,955.00	341,356.00	4,731,866.00
预付账款	21,351,044.54	21,351,044.54	21,341,044.54	10,000.00		
其他应收款	54,663,372.32	57,182,700.60	39,900,336.21	16,590,921.94	315,842.45	375,600.00
小计	109,791,198.56	113,998,357.77	75,633,004.22	16,837,876.94	657,198.45	5,107,466.00
应付账款	4,968,939.92	4,968,939.92	4,662,479.69	244,922.68	61,537.55	
预收账款	5,579,339.47	5,579,339.47	5,579,339.47			
其他应付款	23,213,522.82	23,213,522.82	23,188,522.82		25,000.00	
小计	33,761,802.21	33,761,802.21	33,430,341.98	244,922.68	86,537.55	

### 市场风险：

市场风险主要为利率风险，本公司的利率风险主要产生于银行借款，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。目前利率处于下降趋势，利率变动对公司不利影响风险较小。

## 九、关联方及关联交易

**（一）本公司的母公司（实际控制人）情况**

自然人姓名	关联关系	住所	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
李涛	控股股东和实际控制人	陕西省西安市	22.50	22.50

**（二）本公司的其他关联方**

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
北京安家世行融资担保有限公司	公司董事杨大勇是该公司的关键管理人员
重庆合力星投资有限公司	公司董事王洪政对该公司投资 70%及其配偶向洋对该公司投资比例为 30%
广州楼金所网络金融信息服务有限公司	本公司的联营企业
郭俊	股东、董事
陈雷	股东、董事、副总经理
王洪政	董事、总经理
杨大勇	董事
白晓彦	董事会秘书、财务负责人
黄龙	监事会主席
马鹏晖	监事
李淑慧	职工代表监事
潘华	实际控制人的配偶

**（三）关联交易情况**

## 1. 关联租赁

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
向洋	房屋	323,683.80	323,683.80

注：向洋是公司董事王洪政的配偶。

## 3. 关联担保情况：无

**（四）关联方应收应付款项**

无

**十、股份支付**

本公司在报告期内未发生股份支付事项。

## 十一、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

本公司报告期无需要披露的承诺事项。

### （二）或有事项

报告期内无需要披露的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

本公司报告期内无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### （一）子公司重庆楼市通信息科技有限公司未决诉讼事项

重庆楼市通信息科技有限公司诉重庆观恒房地产开发有限公司商品房委托代理销售合同纠纷一案于 2018 年 1 月 19 日在重庆市渝北区人民法院立案。重庆市渝北区人民法院经过开庭审理，于 2018 年 11 月 5 日作出(2018)渝 0112 民初 2963 号民事判决书，判决：一、被告重庆观恒房地产开发有限公司在本判决生效后十日内向原告重庆楼市通信息科技有限公司支付销售佣金 3196399 元、招商佣金 214480 元；二、被告重庆观恒房地产开发有限公司在本判决生效后十日内向原告重庆楼市通信息科技有限公司支付逾期付款违约金，以销售佣金 1937756 元为基数，从 2018 年 2 月 20 日起，每日按销售佣金 1937756 元万分之五的标准计算至款项付清时止；以招商佣金 207325 元为基数，从 2018 年 1 月 25 日起，每日按招商佣金 207325 元万分之五的标准计算至款项付清时止。一审判决后，被告重庆观恒房地产开发有限公司不服一审判决，已向重庆市第一中级人民法院上诉，目前尚未收到二审法院开庭通知。

（二）本公司报告期内未发生需披露的非货币性资产交换、债务重组、企业合并事项。

（三）本公司期末无发行在外的、可转换为股份的金融工具，无以公允价值计量的资产和负债及外币金融资产和外币金融负债。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	2,217,397.60	1,989,994.33
合计	2,217,397.60	1,989,994.33

#### 1. 应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,123,546.00	100.00	906,148.40	29.01	2,217,397.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	3,123,546.00	100.00	906,148.40	29.01	2,217,397.60

(续上表)

类别	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,658,621.63	100.00	668,627.30	25.15	1,989,994.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,658,621.63	100.00	668,627.30	25.15	1,989,994.33

## (2) 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			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,000,000.00	10,000.00	1.00	525,255.83	5,252.56	1.00
1 至 2 年			10.00			
2 至 3 年			30.00	1,899,715.80	569,914.74	30.00
3 至 4 年	1,889,896.00	755,958.40	40.00	233,650.00	93,460.00	40.00
4 至 5 年	233,650.00	140,190.00	60.00			
5 年以上						
合计	3,123,546.00	906,148.40	29.01	2,658,621.63	668,627.30	25.15

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额为 237,521.10 元，无收回或转回坏账准备。

(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	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
唐政	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	32.01	10,000.00
西安金旅旅游文化传播有限公司	非关联方	814,650.00	3-4 年	26.08	325,860.00
陕西明珠龙安居置业有限公司	非关联方	505,171.00	3-4 年	16.17	202,068.40
西安高科示范产业投资有限公司	非关联方	441,400.00	3-4 年	14.13	176,560.00
西安市百花村城中村建设发展有限公司	非关联方	150,000.00	4-5 年	4.80	90,000.00
合计		2,911,221.00		93.20	804,488.40

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	62,929,352.15	65,126,339.31
合计	62,929,352.15	65,126,339.31

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,133,164.68	100.00	1,203,812.53	1.88	62,929,352.15
其中：账龄组合	44,839,153.45	69.92	1,203,812.53	2.68	43,635,340.92
信用风险低组合	19,294,011.23	30.08			19,294,011.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	64,133,164.68	100.00	1,203,812.53	1.88	62,929,352.15

(续上表)

类别	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	66,089,207.01	100.00	962,867.70	1.46	65,126,339.31
其中：账龄组合	47,182,302.51	71.39	962,867.70	2.04	46,219,434.81
信用风险低组合	18,906,904.50	28.61			18,906,904.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	66,089,207.01	100.00	962,867.70	1.46	65,126,339.31

## (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	36,447,253.45	364,472.53	1.00	43,991,010.51	439,910.10	1.00
1至2年	8,391,600.00	839,160.00	10.00	2,172,500.00	217,250.00	10.00
2至3年			30.00	1,018,692.00	305,607.60	30.00
3至4年	200.00	80.00	40.00			
4至5年						
5年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合计	44,839,153.45	1,203,812.53	2.68	47,182,302.51	962,867.70	2.04

## (3) 组合中关联方组合不计提坏账的其他应收款

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
重庆楼市通信息科技有限公司	母子关系	8,382.00	1年以内	0.01
西安壹客公寓管理有限公司	母子关系	16,803,603.50	1年以内、1-2年	26.20
西安优客街置业运营管理有限公司	母子关系	109,215.00	1-2年	0.17
成都壹客住房租赁有限公司	母子关系	981,192.73	1年以内	1.53
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	母子关系	1,391,618.00	1年以内	2.17
合计		19,294,011.23		30.08

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额为 240,944.83 元，无收回或转回坏账准备。

## (5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	44,808,547.38	47,175,302.51
借款	19,294,011.23	18,906,904.50
备用金	30,606.07	7,000.00
合计	64,133,164.68	66,089,207.01

## (6) 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	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
西安惠大实业有限公司	保证金	18,316,247.38	1 年以内	28.56	183,162.47
西安壹客公寓管理有限公司	借款	16,803,603.50	1 年以内、1-2 年	26.20	
西安金辉居业房地产开发有限公司	保证金	16,491,600.00	1 年以内、1-2 年	25.71	920,160.00
西安华采投资管理合伙企业（有限合伙）	保证金	10,000,000.00	1 年以内	15.59	100,000.00
重庆壹客壹家公寓管理有限公司	借款	1,391,618.00	1 年以内	2.17	
合计		63,003,068.88		98.24	1,203,322.47

## (7) 涉及政府补助的其他应收款

期末无涉及政府补助的其他应收款。

**(三) 长期股权投资**

项目	期末数			年初数		
	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	30,415,000.00		30,415,000.00	20,115,000.00		20,115,000.00
对联营、合营企业投资	699,419.73		699,419.73	1,300,747.19		1,300,747.19
合计	31,114,419.73		31,114,419.73	21,415,747.19		21,415,747.19

**1. 对子公司投资**

被投资单位	年初余额	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
重庆楼市通信息科技有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
成都智迅楼市通信息科技有限公司	1,505,000.00			1,505,000.00		
西安楼市通过家家互联网科技有限公司	510,000.00			510,000.00		
成都壹客网络科技有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
西安壹客壹家公寓管理有限公司		14,958,550.00	14,958,550.00			
重庆壹客壹家公寓管理有限公司		10,300,000.00		10,300,000.00		
成都楼市通思汇房地产营销策划有限公司		101,504.44	101,504.44			
合计	20,115,000.00	25,360,054.44	15,060,054.44	30,415,000.00		

**2. 对联营、合营企业投资**

被投资单位	年初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备

		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
成都信诺微科技有限公司	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46							699,419.73
小计	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46							699,419.73
合计	1,300,747.19		600,000.00	-1,327.46							699,419.73

**(四) 营业收入/营业成本**

## 1. 营业收入、营业成本列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,992,286.04	9,219,905.08	26,812,478.93	10,905,068.28
其他业务	14,240.90	336,221.16		1,513.60
合计	22,006,526.94	9,556,126.24	26,812,478.93	10,906,581.88

**(五) 投资收益**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,327.46	-1,045,184.59
处置长期股权投资产生的投资收益	-79,889.51	
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		
合计	-81,216.97	-1,045,184.59

**(六) 现金流量表补充资料**

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	481,840.47	2,094,339.06
加: 资产减值准备	478,465.93	372,948.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	537,135.81	317,582.95
无形资产摊销	2,346.83	2,559.96
长期待摊费用摊销	154,245.02	25,225.20
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)	-13,266.65	

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）	127,720.86	1,139,137.50
投资损失（收益以“-”号填列）	81,216.97	1,045,184.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-71,769.88	-36,287.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	52,717.49	-5,694,549.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,475,257.45	-2,437,282.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	25,305,910.30	-3,171,141.55
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,558,566.90	12,699,208.58
减：现金的年初余额	12,699,208.58	27,431,876.33
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	-11,140,641.68	-14,732,667.75

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	1,558,566.90	12,699,208.58
其中：库存现金	6,704.89	133,582.75
可随时用于支付的银行存款	1,551,862.01	12,565,625.83
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,558,566.90	12,699,208.58

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

## 十五、补充资料

### (一) 非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	13,266.65	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,040.27	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	314,799.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益影响利润总额合计数	330,106.81	
所得税影响额	-2,314.24	
少数股东损益影响额	160,668.50	
合计	171,752.55	

### (二) 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	3.14	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.00	0.12	0.12

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:

公司董事会办公室

西安楼市通网络科技股份有限公司

二〇一九年四月十八日