



美城股份

NEEQ : 839519

西安美城房地产顾问股份有限公司

MEI CHENG Co.,Ltd.



半年度报告

2019

公司半年度大事记



公司于2019年1月11日、1月14日分别召开了项目经理级以上人员年度述职报告会议和城胜合伙企业合伙人述职报告及战略研讨会，全面深入的分析与总结了公司2018全年工作，同时对公司2019年工作规划和年度任务目标提出了要求，对全年工作安排有重要意义。



2019年1月22日，公司组织召开2019年度年会庆典，美城全体员工欢聚一堂，会上对上年度内公司有杰出贡献的优秀个人予以了表彰，并对2019年整体工作规划和部署予以公布。



2019年公司持续完善即时激励及考核机制、岗位/职级晋升机制，健全和完善员工晋升通道，不断优化员工结构，持续强化公司人才梯队建设。



2019年公司在积极稳定业务发展的同时，进一步加大对培训工作投入力度，持续性开展自上而下，全员参与各类培训，同时加大了对先进经营模式以及全国范围内优秀同类企业考察学习，以期促进公司业务发展和模式创新。

目 录

声明与提示	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 重要事项	14
第五节 股本变动及股东情况	20
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	22
第七节 财务报告	25
第八节 财务报表附注	37

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、西安美城、美城股份	指	西安美城房地产顾问股份有限公司
有限公司、美城有限	指	西安美城房地产顾问有限公司
全资子公司、惠房帮	指	西安惠房帮网络科技有限公司
城胜、城胜合伙企业	指	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
全国股转公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
西部证券	指	西部证券股份有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司监事会
三会议事规则	指	西安美城房地产顾问股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、常务副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司管理层、管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《西安美城房地产顾问股份有限公司章程》
鄧辉房地产	指	西安鄧辉房地产开发有限公司
良行品牌	指	西安良行品牌文化传播有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期	指	2019年1月1日至2019年6月30日

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。

公司负责人汪巍、主管会计工作负责人张伟及会计机构负责人（会计主管人员）程利保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、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半年度报告的董事	<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
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【备查文件目录】

文件存放地点	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部
备查文件	1、经董事会、监事会审核通过的《2019年半年度报告》原件； 2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人等签名并盖章的财务报告原件； 3、报告期内在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露过的所有文件正本和公告原稿。

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	西安美城房地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	MEI CHENG Co.,Ltd.
证券简称	美城股份
证券代码	839519
法定代表人	汪巍
办公地址	西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元9层10902室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	张伟
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	029-86115500
传真	029-86115500
电子邮箱	meichengjigou@163.com
公司网址	www.meichengdichan.com
联系地址及邮政编码	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室 710016
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部

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	2009年2月18日
挂牌时间	2016年10月26日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-70房地产业-703房地产中介服务-7030房地产中介服务业
主要产品与服务项目	房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	20,000,000
优先股总股本（股）	0
控股股东	汪巍
实际控制人及其一致行动人	汪巍

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	91610132683860543L	否
注册地址	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室	否

注册资本（元）	20,000,000	否
—		

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
报告期内主办券商是否发生变化	否

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第二节 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	16,267,524.54	26,075,563.19	-37.61%
毛利率%	20.60%	29.13%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-999,421.44	2,350,072.37	-142.53%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,157,735.14	2,305,312.40	-150.22%
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）	-3.33%	7.44%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	-3.86%	7.29%	-
基本每股收益	-0.05	0.12	-141.67%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	30,500,922.57	40,984,461.98	-25.58%
负债总计	5,148,059.42	9,632,177.39	-46.55%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,352,863.15	31,352,284.59	-19.14%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.27	1.57	-19.11%
资产负债率%（母公司）	15.89%	22.56%	-
资产负债率%（合并）	16.88%	23.50%	-
流动比率	5.48	4.04	-
利息保障倍数	—	—	-

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	-4,076,968.18	2,659,619.68	-253.29%
应收账款周转率	2.36	2.23	-
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%	-25.58%	-7.41%	-
营业收入增长率%	-37.61%	39.38%	-
净利润增长率%	-142.53%	17.50%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	20,000,000	20,000,000	0.00%
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
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	160,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,394.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	53,479.45
非经常性损益合计	211,084.93
所得税影响数	52,771.23
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	158,313.70

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 其他原因 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

根据中国证监会2012年发布的《上市公司行业分类指引》的规定，公司所处行业属于“K7030房地产中介服务业”，公司自成立以来致力于为客户提供房地产咨询顾问和房地产营销代理服务，经过多年的稳健发展，深扎西安市场，不断扩大市场占有率，已形成较强的品牌影响力和市场竞争力，建立了与国内、本土知名房地产开发企业的良好合作，并在发展过程中积累了丰富的优质客户资源。

公司凭借自有的市场研究体系以及互联网运营能力，通过专业的市场研究和多维度的大数据分析，对行业及市场进行深入的分析判断，为客户和公司运作提供有效支持与服务的同时，在西安市场上树立了良好的市场研究和品牌号召力。

公司凭借多年的操盘和管理经验，通过对前期顾问和营销代理业务标准化的严格输出和有效管理，建立了从操盘方法论、操盘执行体系、销策渠道标准化和精细化管理、直至相关技巧运用的完善业务体系，及专业的操作团队，向房地产开发企业提供咨询顾问、营销策划、渠道拓展、代理销售、品牌推广等全程服务。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

商业模式变化情况：

适用 不适用

二、 经营情况回顾

1、公司财务状况：

报告期末，公司总资产3,050.09万元，负债总额514.81万元，净资产2,535.29万元，资产负债率16.88%；总资产较上年同期末数减少25.58%，净资产较上年同期末数减少19.14%。其主要原因是：1、报告期内公司以现金形式实施了权益分派；2、根据公司提成制度，对2018年度完成既定任务的营销代理项目发放了提成跳点对应的提成差额，以及应收账款集中回款对应的营销代理项目管理岗位人员的提成；3、汇算清缴2018年所得税；4、上半年经营亏损；导致公司报告期末的总资产、净资产较期初均有所减少。

2、公司经营成果：

报告期内，公司实现营业收入1,626.75万元，较上年同期营业收入2,607.56万元相比，减少37.61%；发生的营业成本1,291.65万元，较上年同期1,847.95万元减少30.10%，管理费用388.90万元，较上年同期271.76万元增加43.10%，实现净利润-99.94万元，较上年同期235.01万元减少142.53%。

报告期内，公司实现营业收入较上年同期减少37.61%，其主要原因是：2018年西安商品房市场购房需求旺盛，公司在售多个项目顺利实现清盘，其中不乏高点位的大包代理项目，但是2019年上半年公司集中补充多个营销代理项目，销售局面尚未全面展开或销售节点未到，导致上半年收入明显下降。

营业成本较上年同期减少30.10%，其主要原因是：1、公司营业收入减少，对应的提成减少；2、随着原有大包代理项目清盘，项目宣传推广费支出较上年同期明显下降。

管理费用较上年同期增加43.10%，其主要原因是：1、2018年公司销售业绩完成情况较好，中后台人员普调了工薪；2、公司致力于各层级人员的梯队建设及先进营销模式的学习与不断创新，上半年外训及考察学习明显增加，产生的培训费及差旅费上升；3、相比上年同期，2019年上半年公司加强了新项目拓展，集中补充多个营销项目，对应招待费支出增加。

3、公司现金流情况：

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-407.70万元，较上年同期265.96万元，减少253.29%，其主要原因是：2019年上半年营业收入同比减少37.61%，而应收账款减少仅3.67%，对应的回款减少较多。

三、 风险与价值

1、 控股股东及实际控制人不当控制的风险

公司控股股东、实际控制人汪巍，直接持有公司14,400,000股股份（占比72.00%），此外，还通过西安城胜合伙企业控制了公司24.00%的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务合伙人），合计控制了公司股份总额的96.00%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

应对措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，不断持续建立健全法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《重大事项处置权限管理办法》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理制度》等一系列内控制度。明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，并严格按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》、《公司章程》、《信息披露管理制度》的要求严格履行披露，以控制实际控制人不当控制的风险。

2、 公司治理风险

公司已建立完善了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于公司呈现股权集中度高的特点，存在实际控制人忽略公司治理的规定，导致公司出现治理风险的可能性，因此，公司现阶段仍客观存在一定的治理风险，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。

应对措施：公司将根据公司生产经营实际情况，持续完善和健全各项内部控制管理制度，并进一步加强内部人员的培训、交流，贯彻相关制度，持续强化公司标准化流程，强化员工的规范运作意识，严格规范各项工作决策流程，保障三会运作合法合规，从而强化保障公司规范治理。

3、 行业政策、市场风险

房地产行业是国家宏观调控的重点行业，行业调控力度的强弱，政策的不确定性，对于新房开发增速，市场成交量、市场价格等都会产生直接影响。如遇严厉行业调控，造成房地产投资额、开工面积、竣工面积以及库存周转等出现周期性的波动，都有可能对公司经营的稳定性及盈利能力造成不利影响，预计未来一定时期内，行业调控政策仍将持续从严。

应对措施：一方面，公司以积极的态度来应对宏观政策调整可能带来的不利影响，公司的政策研究和市场监控调研部门运用研究体系，密切关注政策及市场动态，提前调整步伐应对国家的宏观调控带来的市场波动，及时为经营策略提供依据和支持，在市场波动和政策变化中寻求机会并实现市场份额和市场竞争力的突破；另一方面，公司通过股份制改造及新三板挂牌进一步提升了服务水平和品牌影响力，与国内及本土各类型的房地产开发企业建立良好的合作关系的同时，积极开拓新的项目，逐步扩大业务范围区域，来应对市场不稳定带来的风险；除此之外，公司仍在积极探索现有业务领域上下游产业的新业务类型，以期在确保管理和经营的经验的基础上，利用新业务抵御市场波动所带来的新房销售冲击。

4、 市场竞争加剧的风险

房地产中介服务是为房地产开发企业提供土地前期咨询顾问和新房营销代理的服务行业，准入门槛较低，机构数量较多且行业集中度不高，随着激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化，对房地产中介服务企业的专业能力提出了更高的要求。一方面，全国性大型中介服务企业的力量快速扩张；另一方面，本土同类中介服务企业的互联网等手段提高产品或服务附加值，积极创新，均致使行业竞争进一步加剧。若公司不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临市场占有率及市场地位下降的风险。

应对措施：针对市场竞争不断加剧的形势，公司在继续巩固行业内已树立的良好品牌形象，提供优

质服务的基础上，持续强化培养优秀人才，强化团队专业能力，保持在营销代理和咨询顾问理念上的先进性及实际操盘的专业度，以强化自身的竞争优势；此外，公司在有效维护与国内及本土一线房地产开发企业建立良好合作关系的基础上，不断拓展业务范围，通过前期咨询顾问和营销代理的有力配合，在业务拓展和具体操盘上形成了互补，助力项目拓展和业务操作，以保证公司应对行业竞争加剧的风险能力不断增强。第三，公司积极探索营销代理行业上下游及关联业务，希望在服务领域上有所延伸并相互反哺和补充。

5、业务集中的风险

公司的业务区域主要集中在西安市，2017、2018年度西安地区的营业收入占营业收入总额的比例分别为97.55%、97.97%，报告期内，公司积极拓展咸阳、韩城、渭南等三四线城市市场，并已有项目陆续进驻，但暂未形成较大金额收入，截至报告期末，西安地区的营业收入占比仍高达**97.22%**，虽然公司近年来经营理念和专业能力不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，在营销项目PK中也屡胜联合代理对手，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安地区政策及经营环境出现不利变化时，将可能对公司经营情况和盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司除进一步提升服务水平，以保证公司主要客户的持续稳定之外，已经通过不断拓展业务范围，与国内及本土一线房地产开发企业建立良好合作关系，该类企业具有较高的知名度与信誉度，与其合作均需要通过严格的考核与筛选，有着较为严格且透明的程序及要求，注重长期合作，意外终止合作的可能性较小；同时，公司加大了对西安周边城市的营销代理项目拓展，并通过对全国范围内的房地产开发企业提供前期咨询顾问服务，逐步开拓了西安以外的业务市场，并与全国范围内的房地产开发企业逐步建立了良好联系；此外，公司将持续探索新的业务及服务领域，以望形成多元化的业务及收入来源以降低风险。

6、人力资源风险

公司属于人力资源密集型企业，人力成本占公司经营成本半数以上，如果因控制不当致使人力成本迅速增长，会对公司经营利润产生不利影响；同时，公司的服务体系输出主要依靠人员的经验、创造力和执行力，稳定的人才团队是决定公司业务发展的关键性因素。外埠人员招聘难度大，人员整体素质相对较低等问题逐渐显现，如因内控制度不合理、薪酬福利竞争力减弱、管理人员任用不当或管理手段不当等因素导致人才流失比率提升，将对公司业务正常发展产生较大不利影响，并进一步增加公司在人员招聘、能力提升培训等相关方面的成本。

应对措施：公司坚持长期人才引进战略，持续改进标准化人力资源管理体系，不断完善薪酬体系、培训体系、考核体系，强化人才梯队建设，加强管理人员选拔决策程序，优化员工结构，通过建立完善人才培养体系，制订精准的人才培养实施计划，从专业能力、管理能力、执行力等多角度全方位增强员工综合实力，确保团队成长性和战斗力；通过不断完善公司股权激励机制、绩效考核机制、激励晋升机制及其他各项规章制度，配合优质项目拓展，为优秀人才的成长空间和收入持续增长创造条件，保障员工薪酬福利具有市场竞争力；此外公司不断强化精神文明建设，打造富有凝聚力的企业文化，增强员工对企业的认同感和归属感，加大员工关怀力度，防止人员流失；此外公司积极尝试与专业人力资源服务公司合作，力求多方面提升人才管理的专业度。

7、未为全员缴纳社保的风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至2019年6月30日，公司员工共198人。公司为96人缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险；社保关系在原单位正在办理转移的25人；退休返聘的1人；另有50人为公司新录用员工尚在试用期未转正；因个人原因放弃参保的26人。

应对措施：公司未全员缴纳社保的现状存在一定的行业特殊性，针对此情形，一方面，公司加强对弃保员工的沟通疏导工作，对于社保待转移员工手续专人跟催，力求逐步完善员工社保的缴纳；另一方面，为消除未全员参保而造成对公司经营带来的潜在影响，公司为员工办理补充商业保险，且公司的控股股东、实际控制人出具了风险承担承诺，确保公司不因此发生任何经济损失。

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

报告期内，公司合法诚信经营、依法按时纳税、积极吸纳就业、积极保障员工合法权益，立足本职履行企业对社会的责任

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

第四节 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	√是 □否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	四.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励事项	√是 □否	四.二.(三)
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	√是 □否	四.二.(五)
是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项	□是 √否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	□是 √否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

二、重要事项详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
美城股份	鄧辉房地产	索要代理费、溢价分成、服务费等	3,073,278.23	12.12%	否	—
良行品牌	美城股份	索要服务费	125,475.00	0.49%	否	—
总计	-	-	3,198,753.23	12.61%	-	-

未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

上表格中披露的报告期内诉讼情况为：

一、公司起诉鄧辉房地产的事由为：公司2010年3月与鄧辉房地产签订《方新村项目全程策划销售代理委托合同书》，负责独家销售代理“方新村项目（盛龙广场）”，双方按照合同约定的代理费结算方式确认销售量并按期结算代理费，2014年初鄧辉房地产以未取得房屋预售证为由强行让本公司撤场，擅自解除合同，并拒绝结算支付代理费。

诉讼中公司要求鄧輝房地產支付其已收房款部分應付的代理費、溢價分成、服務費等4,504,675.98元，支付違約金200,000.00元，賠償損失3,697,864.30元，共計8,402,540.28元，因該部分應收未收代理費鄧輝房地產尚未結算，收入金額不確定，故未確認收入。

相關訴訟具體進展情況如下：

1、2015年4月15日，美城有限作為原告向西安市中級人民法院（以下簡稱：西安中院）提交了《民事起訴狀》，請求西安中院判令被告鄧輝房地產向原告支付代理費及溢價分成、服務費共計4,504,675.98元，支付違約金200,000.00元，賠償損失3,697,864.30元，合計8,402,540.28元；請求鄧輝房地產承擔訴訟費用。

2、2015年4月22日，美城有限向西安中院提交了訴訟保全申請。

3、2015年5月19日，美城有限通過銀行轉賬方式向西安中院繳納了840,000.00元訴訟保全保證金。

4、2015年5月19日，汪麗榮向西安中院提交了《擔保函》，自願以自己名下四套房產提供擔保。

5、2015年11月12日，鄧輝房地產提交了《答辯狀》，以美城有限對開發項目進行違法銷售，美城有限未全面履行約定義務，美城有限不適當履行受托代理銷售事項的理由請求西安中院駁回美城有限的訴訟請求。

6、2015年11月12日，美城有限分別向西安中院提交《證人出庭作證申請書》、《調取證據申請書》，申請證人劉高靜、楊州出庭作證，申請西安中院依職權調取（2015）西中立民終字第0019號、（2015）00318號案卷資料。

7、2015年11月12日，鄧輝房地產向西安中院提交了《反訴狀》，請求美城有限向鄧輝房地產返還代理佣金人民幣100萬元。

8、2015年11月17日，美城有限提交了《答辯狀》，以美城有限完全履行了合同策劃及代理義務，鄧輝房地產作為二級資質的房地產開發企業應保證項目合法性應當承擔其手續的過錯責任的理由，請求西安中院駁回鄧輝房地產反訴請求。

9、2015年11月17日，西安中院進行了第一次庭審，原、被告雙方就爭議的事實進行了陳述，法庭傳喚相關證人出庭作證。

10、2015年11月20日，美城有限向西安中院提交《調取證據申請書》，申請西安中院依職權調取鄧輝房地產與西安世聯投資諮詢有限公司的委託代理銷售合同及雙方就“盛龍廣場”項目委託代理銷售的事實。

11、2016年4月24日，西安中院進行了第二次庭審，原、被告雙方交換證據並進行了質證。

12、2016年10月24日，西安中院進行了第三次庭審，原、被告雙方交換證據並進行了質證。

13、2017年5月8日，西安中院進行了第四次庭審，原、被告雙方交換證據並進行了質證。

14、2018年4月28日，西安中院對本案出具了編號為（2015）西中民一初字第00018號《民事裁定期》判決如下：“一、被告西安鄧輝房地產開發有限公司於本判決生效之日起十五日內向西安美城房地產顧問股份有限公司支付代理費3073278.23元；如未按判決指定的期間履行給付金錢義務，按照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條之規定，應當加倍支付延遲履行期間的債務利息。二、駁回西安美城房地產顧問股份有限公司的其餘訴訟請求；三、駁回西安鄧輝房地產開發有限公司的反訴請求。案件受理費70618元（美城公司已預交），由美城負擔44789元，鄧輝公司負擔25829元（待執行時，鄧輝公司將該款一併支付美城公司）；訴訟保全費10000元，由美城公司負擔；反訴費5399元（鄧輝公司已預交），由鄧輝公司負擔。如不服本判決，可在判決書送達之日起十五日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於陝西省高級人民法院。”

15、2018年5月15日，公司向陝西省高級人民法院提出上訴，並繳納了相關訴訟費。

16、2018年11月15日，陝西省高級人民法院進行了開庭審理，原、被告雙方進行了質證。

17、2018年11月19日，陝西省高級人民法院對本案出具了編號為（2018）陝民終620號《民事裁定期》判決如下：“駁回上訴，維持原判。二審案件受理費49105元（西安美城房地產顧問股份有限公司預交），由西安美城房地產顧問股份有限公司負擔。”

18、2019年1月3日，被告西安鄧辉房地产开发有限公司已依照判决向公司全额支付了代理费3073278.23元及其应负担案件受理费25829元。

19、2019年4月2日，公司向最高人民法院第六巡回法庭递交了《再审申请书》及相关材料，申请对本案予以再审。

截至本报告披露之日，最高人民法院暂未对本案再审申请进度情况予以反馈。

本案发生于公司挂牌之前，因该部分应收未收代理费鄧辉房地产未结算，收入金额不确定，故公司未确认收入，本诉讼二审判决前，公司对本诉中所涉及的收益未做计提，此情况于公司《公开转让说明书》及公司挂牌后所披露历次定期报告中均予以说明；报告期内，鄧辉房地产已依照判决向公司支付了本诉中所涉及的收益，对公司生产经营产生积极影响。

二、良行品牌起诉公司的事由为：

2018年7月31日，公司与良行品牌签订了《广告整合推广服务合同》，其为公司所代理销售的“水岸名城—彬城壹号”项目提供广告整合推广服务，推广服务费总金额105,000.00元，由于双方对其工作成果存在较大争议，截至良行品牌向未央法院提请诉讼之日，公司暂未向其支付服务费。

相关诉讼具体进展情况如下：

1、2019年4月18日，西安市未央区人民法院（以下简称：未央法院）就良行品牌诉前保全申请出具（2019）陕0112财保235号《民事裁定书》，冻结公司存款125,475.00元，期限一年。

2、2019年5月5日，良行品牌作为原告向未央法院提交了《民事起诉状》，请求未央法院判令公司向原告支付服务费105,000.00元，支付违约金20,475.00元，请求公司承担诉讼费、财产保全费及保全保险费用。

3、2019年6月18日，公司向未央法院提交了《答辩状》，陈述原告并未按照合同约定提供服务事项，也未按照约定履行相应义务，根据约定公司有权拒绝支付其服务费，其诉请支付服务费、违约金、财产保全费及保全保险费用没有事实及法律依据，请求西安未央法院驳回良行品牌的诉讼请求。

4、2019年6月20日，未央法院进行了第一次庭审，原、被告双方就争议的事实进行了陈述，双方交换证据并进行了质证。

截至本报告披露之日，未央法院暂未对本案出具裁定。

本诉讼中所涉及金额占公司最近一期经审计净资产比例较小，不对公司生产经营产生影响。

2、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	353,476.80	176,738.40

上表中披露的报告期内日常性关联交易事项其他项目的预计金额和发生金额情况为：

本年度公司及公司的全资子公司向关联方汪丽荣支付的房租：根据公司及全资子公司与汪丽荣签订的《房屋租赁合同》，汪丽荣将位于西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元9层10901室（面积为232.90m²）、10902室（面积为116.28m²）、10904室（面积为151.41m²）的自有房屋出租给公司使用；汪丽荣将位于西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元9层10903室（面积为235.82m²）的自有房屋出租给公司的全资子公司使用，以上房屋月租金均为40元/m²/月，租赁期限为3年，自2019

年1月1日起至2021年12月31日止。

该日常性关联交易的预计情况经由公司第一届董事会第十四次会议及2018年第二次临时股东大会审议通过，具体详情可见公司2018年11月26日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2018-025）、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于预计2019年日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-027）及2018年12月14日发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-030），该日常性关联交易2019年1月1日至2019年6月30日期间的发生金额为人民币176,738.40元，已于2019年5月15日以银行转账方式一次性支付完毕。

由于公司没有自有房屋，上述关联交易为解决公司日常办公场所问题，是公司经营的正常需要，有利于公司稳健经营，具备合理性及必要性；上述房屋所在楼盘在西安市的房屋租赁价格区间均为33-65元/m²/月，该房屋租赁价格符合市场情况，价格公允；上述关联交易对公司生产经营将产生积极影响，不存在损害公司利益的情况，且上述关联交易经过公司合法审议程序审议通过，履行了相关回避程序，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（三）股权激励计划在报告期的具体实施情况

1、以股权激励为目的的员工持股平台城胜合伙企业设立于2016年3月18日，并于2016年3月23日受让汪巍及有限公司原股东汪丽荣共计240万元注册资本的有限公司股权；城胜合伙企业目前持有公司股份4,800,000股，占公司总股本的24%，截至报告期末，其出资及合伙人间接持股情况较期初未发生变化，具体情况如下表：

序号	合伙人名称	出资额（元）	份额比例（%）	合伙人性质	出资方式	间接持股数（股）	间接持股比例（%）
1	汪巍	529,300	22.06	普通合伙人	货币	1,058,600	5.29
2	李添禄	411,900	17.16	有限合伙人	货币	823,800	4.12
3	张伟	339,000	14.13	有限合伙人	货币	678,000	3.39
4	张建明	312,900	13.04	有限合伙人	货币	625,800	3.13
5	王俊	260,700	10.86	有限合伙人	货币	521,400	2.61
6	沈玮	249,200	10.38	有限合伙人	货币	498,400	2.49
7	杜龙	163,300	6.80	有限合伙人	货币	326,600	1.63
8	李墨源	128,700	5.36	有限合伙人	货币	257,400	1.29
9	肖冬梅	5,000	0.21	有限合伙人	货币	10,000	0.05
合计		2,400,000	100.00	-	-	4,800,000	24.00

2、由于公司董事张建明于2019年7月31日个人辞去董事职务及公司职务，根据城胜合伙企业《合伙协议》约定，并经由城胜合伙企业全体合伙人会议决议通过，自2019年8月1日起，张建明退出城胜合伙企业，2019年8月2日，城胜合伙企业已完成变更注册，变化后的城胜合伙企业的出资及合伙人间接持股具体情况如下表：

序号	合伙人名称	出资额（元）	份额比例（%）	合伙人性质	出资方式	间接持股数（股）	间接持股比例（%）
1	汪巍	842,200	35.10	普通合伙人	货币	1,684,400	8.42
2	李添禄	411,900	17.16	有限合伙人	货币	823,800	4.12
3	张伟	339,000	14.13	有限合伙人	货币	678,000	3.39
4	王俊	260,700	10.86	有限合伙人	货币	521,400	2.61
5	沈玮	249,200	10.38	有限合伙人	货币	498,400	2.49
6	杜龙	163,300	6.80	有限合伙人	货币	326,600	1.63

7	李墨源	128,700	5.36	有限合伙人	货币	257,400	1.29
8	肖冬梅	5,000	0.21	有限合伙人	货币	10,000	0.05
合计		2,400,000	100.00	-	-	4,800,000	24.00

除上述情况外，报告期内及期后截至本报告发布之日，公司没有新的股权激励计划及其他变动。

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	详见承诺事项详细情况《关于避免同业竞争的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	同上	正在履行中
董监高	2016/6/27		挂牌	同业竞争承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	资金占用承诺	详见承诺事项详细情况《实际控制人不占用公司资金的承诺函》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	详见承诺事项详细情况《关于规范关联交易的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
董监高	2016/6/27		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016/7/10		挂牌	未全员缴纳社保的风险承担承诺	详见承诺事项详细情况《关于社会保险、住房公积金补缴事宜的风险承担承诺函》	正在履行中

承诺事项详细情况：

在公司申请挂牌过程中，公司股东、董监高做出了如下承诺事项：

1、关于避免同业竞争承诺

为避免可能发生的同业竞争，全体股东、董监高已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不参与同美城股份主营业务相同或有竞争关系的业务，避免与美城股份出现同业竞争，若违反承诺愿意承担相应的责任及给美城股份造成的损失。

2、关于不占用公司资金承诺

公司控股股东、实际控制人出具了《实际控制人不占用公司资金的承诺函》，承诺“将严格执行西安美城房地产顾问股份有限公司的资金管理制度，不得以任何方式变相占用股份公司资金；不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害股份公司和其他股东的合法权益。”

3、关于规范关联交易的承诺

为了规范和减少关联交易，公司全体股东、董监高出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺规范和减少关联交易，如无法避免必要的关联交易，则需履行相应的内部决策程序，并保证价格公允。

4、关于未全员缴纳社保的风险承担承诺

针对公司未全员缴纳社保的情形，公司控股股东、实际控制人出具了《关于社会保险、住房公积金补缴事宜的风险承担承诺函》，承诺“若因任何原因导致公司被要求为员工补缴社会保险金、住房公积金或发生其他损失，本人将无条件承诺承担公司的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、经主管部门或司

法部门确认的补偿金或赔偿金、相关诉讼或仲裁等费用及其他相关费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

上述承诺在报告期内均能得到很好地履行。

(五) 利润分配与公积金转增股本的情况

1、报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2019 年 5 月 24 日	2.50	0	0
合计	2.50	0	0

2、报告期内的权益分派预案

适用 不适用

报告期内利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

公司经由2019年4月12日召开的第一届董事会第十六次会议、第一届监事会第六次会议及2019年5月7日召开的公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年年度利润分配预案》。决议通过以公司总股本20,000,000股为基数，向全体股东每10股派2.500000元人民币现金。相关公告内容详见公司2019年4月16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、《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届董事会第十六次会议决议公告》（公告编号为：2019-003）、《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届监事会第六次会议决议公告》（公告编号为：2019-004）、《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年年度权益分派预案公告》（公告编号为：2019-007）及2019年5月9日披露的《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年年度股东大会决议公告》（公告编号为：2019-012）。

公司委托中国结算北京分公司于2019年5月24日通过股东托管证券公司直接将本次利润分配的现金红利划入全体股东资金账户。截至报告期末，本次利润分配已实施完成，并于2019年5月13日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布了《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年年度权益分派实施公告》。

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	9,200,000	46.00%	0	9,200,000	46.00%
	其中：控股股东、实际控制人	3,600,000	18.00%	0	3,600,000	18.00%
	董事、监事、高管	3,600,000	18.00%	0	3,600,000	18.00%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	其中：控股股东、实际控制人	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	董事、监事、高管	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		20,000,000	-	0	20,000,000	-
普通股股东人数		3				

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

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	汪巍	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	10,800,000	3,600,000
2	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,800,000	0	4,800,000	24.00%	0	4,800,000
3	杨顺林	800,000	0	800,000	4.00%	0	800,000
合计		20,000,000	0	20,000,000	100.00%	10,800,000	9,200,000

前十名股东间相互关系说明：

法人股东西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）是由股东汪巍作为唯一普通合伙人，并担任执行事务合伙人，以股权激励为目的的员工持股平台。

除此之外，所有股东间之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

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

公司控股股东、实际控制人汪巍，直接持有公司14,400,000股股份（占比72.00%），此外，还通过西安城胜合伙企业控制了公司24.00%的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务

合伙人），合计控制了公司股份总额的96.00%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的形成，董事会成员及高级管理人员的任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。

汪巍，男，1969年7月出生，中国国籍，大学本科学历，无境外永久居留权。1990年7月毕业于陕西工学院（今陕西理工大学），电子系，获大学本科学历。1990年7月至1992年6月，任陕西洛南卷烟厂设备技术员；1992年7月至1992年10月，任深圳海外电子有限公司质管部主管；1992年11月至1993年7月，任深圳国际地产咨询股份有限公司交易部业务员；1993年8月至1994年2月，任深圳卷烟厂人事部培训教育主管；1994年3月至1997年7月，任深圳广厦房地产交易评估有限公司交易部业务经理；1997年8月至1998年4月，任深圳市佳业股份有限公司行政部兼开发部经理；1998年5月至2000年5月，任深圳市丰和房地产交易评估有限公司副总经理；2000年6月至2012年5月，任陕西美城地产服务有限公司总经理。2012年6月至今，历任有限公司、股份公司董事长、总经理。

报告期内公司控股股东、实际控制人无变化。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

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
汪巍	董事长、总经理	男	1969年7月	本科	2019.5.30-2022.5.29	是
张伟	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人	女	1969年10月	专科	2019.5.30-2022.5.29	是
李添禄	董事	男	1986年4月	专科	2019.5.30-2022.5.29	是
张建明	董事	男	1981年12月	高中	2019.5.30-2022.5.29	是
沈玮	董事	女	1986年4月	本科	2019.5.30-2022.5.29	是
武焱锴	监事会主席	男	1984年5月	本科	2019.5.30-2022.5.29	是
常琳	股东代表监事	女	1989年4月	本科	2019.5.30-2022.5.29	是
黄海华	职工代表监事	女	1986年6月	专科	2019.5.30-2022.5.29	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：

公司董事、监事、高级管理人员之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

公司董事长、总经理汪巍是公司控股股东、实际控制人，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员与公司控股股东、实际控制人均不存在亲属关系或其他关联关系。

(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
汪巍	董事长、总经理	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	0
合计	-	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
余银洲	监事会主席	换届	—	任期到期
常琳	—	新任	监事	换届新任选

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

报告期内新任监事：常琳，女，1989年4月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2011年7月毕业于西北大学经济管理学院工商管理-旅游管理专业；2011年4月至2012年3月历任国信证券西安友谊东路营业部综合柜员、销售部客户经理；2012年3月至2012年9月待业；2012年9月至2014年6月陕西美城地产服务有限公司营销代理中心销售秘书；2014年6月至今历任西安美城房地产顾问有限公司、股份有限公司财务运营部数据主管、运营经理。

常琳持有公司股份0股，占公司股本的0.00%；公司已就《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》中涉及的事项对常琳进行核查，经核查，常琳不属于失信联合惩戒对象，不存在《公司法》中规定的不得担任监事的情形。

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	20	18
财务人员	5	127
技术人员	60	48
销售人员	200	5
员工总计	285	198

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	78	65
专科	147	108
专科以下	60	25
员工总计	285	198

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、人员变动、人才引进、招聘情况：

由于行业特性，基层人员流转变动较快，与公司粘性不强的整体特点依然呈现，依照年度整体招聘规划，为确保公司年度经营目标的实现，公司持续加大人才招聘力度，除通过传统网络招聘、移动端招聘APP、校园招聘、内部推荐、员工关系维护（二次入职）招聘渠道外，积极开拓新媒体宣传推广、APP、校园实习基地等全方位招聘渠道，积极储备各相关岗位人才的有效补充，关键岗位实行A+B用人机制，公司核心管理团队及中坚力量相对稳定性较高。同时，在报告期内，随着公司业务向三四线城市延伸，外埠人员的招聘及管理工作难度增大，公司为此加强了与专业人力资源服务公司的合作，希望通过第三方业务外包及人力外包用工合作模式的探索进一步提高公司人力资源管理能力和水平。

2、培训计划及执行情况：

公司所属智力型轻资产企业，已建立健全“美城企业文化平台与美城业务管理平台”，高度重视人才培养和梯队建设，制定了系统的年度整体培训规划，严格筛选并成立专业的“培训讲师团队”，严把评审培训课件，除持续开展的“雏鹰训练营”、校招管培生“梧桐训练营”、支持岗“中后台集训”、主管级人员“巅峰突击队”、经理级人员“精鹰训”、高层管理人员“领袖营”系列实战培训外，尤为关注业务专业人员在岗提升，公司上半年组织开展了“销售线轮训”、“策划线夜校”等内部培训系列课程，通过与房地产行业共享经济平台“九龙辰品”建立战略合作关系，组织相关业务骨干深入进行了优质项目及行业优质企业的考察学习，拓展视野；同时职能中心财务、人力板块进行了相关外训课程的学

习，对各岗位、各层级人员进行全方位的培训和提升，以满足公司业务的持续快速发展需要。

3、薪酬政策及执行情况：

报告期内，公司依照《岗位职责及对应工薪体系表》、《提成标准及分配奖罚制度》及《岗位评定及即时激励奖罚执行细则》核发员工工薪、佣金、即时奖励，包括但不限于薪金、补贴、年功津贴、工龄工资等，公司依法为员工缴纳养老、医疗、工伤、失业、生育保险及补充商业保险，为员工代扣代缴个人所得税，同时提供带薪假期、生日礼品、节日慰问与礼品、项目考察、旅游奖励等多种福利。

4、离退休员工情况

报告期内公司没有需要承担费用的离退休员工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司董事会于2019年7月31日收到了董事张建明递交的辞职报告，辞职后将不再担任公司其它职务。

根据《公司法》及《公司章程》的规定，公司董事会由5名董事组成，由于张建明的辞职导致公司董事会成员人数低于法定最低人数。董事张建明的辞职申请将在公司股东大会选举出新任董事后生效，在此之前张建明仍将履行董事职责，其辞去公司董事职务不会对公司日常经营产生产生不利影响；具体情况公司已于2019年8月2日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布了《西安美城房地产顾问股份有限公司董事辞职公告》（公告编号2019-017）。

公司已按《公司法》和《公司章程》的有关规定，于2019年8月15日召开的第二届董事会第二次会议审议通过了《关于提名王婷担任公司第二届董事会董事的议案》，并提请于2019年9月4日召开2019年第一次临时股东大会予以审议，详见《西安美城房地产顾问股份有限公司董事会决议公告》（公告编号2019-018）、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于召开2019年第一次临时股东大会通知公告》（公告编号2019-021）、《西安美城房地产顾问股份有限公司董事任命公告》（公告编号2019-022）。

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(七) 1	6,555,687.55	26,606,677.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(七) 2	6,535,594.77	6,784,274.76
其中：应收票据			
应收账款		6,535,594.77	6,784,274.76
应收款项融资			
预付款项	(七) 3	68,726.58	72,256.90
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七) 4	5,031,550.58	5,478,350.22
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 5	10,000,000.00	
流动资产合计		28,191,559.48	38,941,559.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			

长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(七) 6	1,871,782.31	1,127,551.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(七) 7	18,545.49	35,876.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七) 8	419,035.29	879,474.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,309,363.09	2,042,902.82
资产总计		30,500,922.57	40,984,461.98
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(七) 9	213,762.00	327,169.69
其中：应付票据			
应付账款			
预收款项	(七) 10	133,333.33	100,000.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(七) 11	3,049,080.78	5,049,070.90
应交税费	(七) 12	1,493,188.39	3,622,111.83
其他应付款	(七) 13	258,694.92	533,824.97
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		5,148,059.42	9,632,177.39
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,148,059.42	9,632,177.39
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（七）14	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（七）15	1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（七）16	1,833,676.76	1,833,676.76
一般风险准备			
未分配利润	（七）17	1,733,084.50	7,732,505.94
归属于母公司所有者权益合计		25,352,863.15	31,352,284.59
少数股东权益			
所有者权益合计		25,352,863.15	31,352,284.59
负债和所有者权益总计		30,500,922.57	40,984,461.98

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		6,493,066.68	26,451,915.47
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			—
应收账款	(十四) 1	6,535,594.77	6,775,208.09
应收款项融资			
预付款项		68,726.58	72,256.90
其他应收款	(十四) 2	6,627,686.19	7,074,485.83
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十四) 3	10,000,000.00	
流动资产合计		29,725,074.22	40,373,866.29
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四) 4	500,000.00	500,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,871,782.31	1,127,551.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		11,999.90	28,279.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		419,035.29	879,474.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,802,817.50	2,535,306.21
资产总计		32,527,891.72	42,909,172.50
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		213,762.00	327,169.69
预收款项		100,000.00	100,000.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,010,517.06	5,003,164.26
应交税费		1,592,160.51	3,719,782.45
其他应付款		253,479.95	529,999.50
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,169,919.52	9,680,115.90
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,169,919.52	9,680,115.90
所有者权益：			
股本		20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,833,676.76	1,833,676.76
一般风险准备			
未分配利润		3,738,193.55	9,609,277.95

所有者权益合计		27,357,972.20	33,229,056.60
负债和所有者权益合计		32,527,891.72	42,909,172.50

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		16,267,524.54	26,075,563.19
其中：营业收入	(七) 18	16,267,524.54	26,075,563.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,042,292.88	22,792,876.84
其中：营业成本	(七) 18	12,916,471.66	18,479,475.56
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(七) 19	131,891.84	217,218.92
销售费用			
管理费用	(七) 20	3,888,998.02	2,717,614.25
研发费用			
财务费用	(七) 21	-28,393.59	-32,427.42
其中：利息费用			
利息收入		30,368.80	34,977.63
信用减值损失			
资产减值损失	(七) 22	133,324.95	1,410,995.53
加：其他收益	(七) 23	24,701.30	
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 24	53,479.45	48,394.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-696,587.59	3,331,080.87
加：营业外收入	(七) 25	160,000.00	60,000.00

减：营业外支出	(七) 26	2,394.52	320.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-538,982.11	3,390,760.83
减：所得税费用	(七) 27	460,439.33	1,040,688.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-999,421.44	2,350,072.37
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）		-999,421.44	2,350,072.37
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		—	—
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		-999,421.44	2,350,072.37
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-999,421.44	2,350,072.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		-999,421.44	2,350,072.37
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益（元/股）		-0.05	0.12
(二)稀释每股收益（元/股）		-0.05	0.12

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十四) 5	16,210,023.39	25,974,577.89
减：营业成本	(十四) 5	12,812,915.37	17,902,260.78
税金及附加		131,879.02	217,058.36
销售费用			
管理费用		3,807,039.04	2,678,110.26
研发费用			
财务费用		-28,936.68	-33,347.69
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		24,468.29	
投资收益（损失以“-”号填列）		53,479.45	48,394.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-133,324.95	-1,410,995.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-568,250.57	3,847,895.17
加：营业外收入		160,000.00	60,000.00
减：营业外支出		2,394.50	320.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-410,645.07	3,907,575.13
减：所得税费用		460,439.33	1,040,688.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-871,084.40	2,866,886.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-871,084.40	2,866,886.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			

2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-871,084.40	2,866,886.67
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,522,664.29	26,175,936.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 28	5,458,324.48	14,033,495.00
经营活动现金流入小计		22,980,988.77	40,209,431.86
购买商品、接受劳务支付的现金		4,335,388.78	5,847,229.92
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			

支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		15,830,817.97	13,740,361.31
支付的各项税费		2,811,883.73	3,165,875.57
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 28	4,079,866.47	14,796,345.38
经营活动现金流出小计		27,057,956.95	37,549,812.18
经营活动产生的现金流量净额		-4,076,968.18	2,659,619.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金		53,479.45	48,394.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,053,479.45	12,048,394.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,027,501.00	353,111.65
投资支付的现金		30,000,000.00	24,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,027,501.00	24,353,111.65
投资活动产生的现金流量净额		-10,974,021.55	-12,304,717.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,000,000.00	7,000,000.00
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			
筹资活动现金流出小计		5,000,000.00	7,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,000,000.00	-7,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-20,050,989.73	-16,645,097.45
加：期初现金及现金等价物余额		26,606,677.28	26,578,122.74
六、期末现金及现金等价物余额		6,555,687.55	9,933,025.29

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,422,238.11	26,080,359.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,458,095.07	13,209,827.64
经营活动现金流入小计		22,880,333.18	39,290,187.15
购买商品、接受劳务支付的现金		4,317,908.78	5,818,843.14
支付给职工以及为职工支付的现金		15,707,935.08	13,118,456.58
支付的各项税费		2,803,403.57	3,148,333.89
支付其他与经营活动有关的现金		4,035,912.99	14,355,679.91
经营活动现金流出小计		26,865,160.42	36,441,313.52
经营活动产生的现金流量净额		-3,984,827.24	2,848,873.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金		53,479.45	48,394.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,053,479.45	12,048,394.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,027,501.00	353,111.65
投资支付的现金		30,000,000.00	24,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,027,501.00	24,353,111.65
投资活动产生的现金流量净额		-10,974,021.55	-12,304,717.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,000,000.00	7,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,000,000.00	7,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,000,000.00	-7,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-19,958,848.79	-16,455,843.50

加：期初现金及现金等价物余额		26,451,915.47	26,304,219.10
六、期末现金及现金等价物余额		6,493,066.68	9,848,375.60

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	√是 □否	(二).1
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	□是 √否	
3. 是否存在前期差错更正	□是 √否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	√是 □否	(二).2
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	□是 √否	
6. 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人	□是 √否	
7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	□是 √否	
8. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	□是 √否	
9. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	□是 √否	
10. 重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	
11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	
12. 是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	
13. 是否存在重大的资产减值损失	□是 √否	
14. 是否存在预计负债	□是 √否	

(二) 附注事项详情

1、 会计政策变更

本公司自 2019 年 1 月 1 日起根据财政部关于印发修订《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的通知（财会【2017】7 号）、财政部关于印发修订《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》的通知（财会【2018】8 号）、财政部关于印发修订《企业会计准则第 24 号-套期会计》的通知（财会【2018】9 号）、财政部关于印发修订《企业会计准则/37 号-金融工具列报》的通知（财会【2017】14 号）的相关规定编制财务报表。

2、 企业经营季节性或者周期性特征

1、 周期性：

中国房地产发展同中国经济发展一样同样存在周期理论。1998 年“房改”后，房子作为商品被推向市场，商品房量价一路上涨，2004 年国八条出台拉开调控大幕，商品房量价趋稳，但 2006 年量价又开始上涨，2008 年受金融危机影响，全国商品房量价开始回落，在 2008 年底出台的一系列救市政策下，2009 年房地产市场开始暴涨，直到 2011 年出台限购政策，致使房地产市场连续 3 年低迷，2015 年开始，各地陆续取消限购等政策后，各大城市房地产市场陆续回暖，从 2016 年一线城市最先补涨，到二线重点城市的随后上涨，2017 年上半年传导至西安，但同时 2017 年调控开始升级，2018 年西安市场出现房荒，上半年出台摇号细则稳定了市场，2019 上半年在经历短暂市场“小阳春”后，各重点城市调控加码，限价趋严，加上 730 政治局会议对“房住不炒”的坚决态度，房地产市场尤其一二线城市将步入房价横盘或下跌期，但从销量仍供不应求。根据中指数据显示，上半年西安供应量仅 657 万方，同比下降 23%，导致销量 673 万方，也同比下降 30%。

可见随着政策方向和经济基本面的变化，会影响房地产市场的供应销售量从而影响到房企和代理商的业绩，同时会影响购房者心理预期或提高降低购房门槛，对房地产销售产生直接影响，进而造成中国房地产市场发展存在一定周期性。目前全国房地产正处于横盘期。

2、 季节性：

从历年商品房销售情况来看存在季节性。1、2 月由于天气寒冷和中国传统春节影响，销售往往是淡季，3-5 月则是所谓的“金三银四”和“红五月”，属于上半年销量高峰期，6-8 月由于天气炎热，房地产市场一般会进入到淡季，但受“金九银十”和年底冲任务的影响，市场下半年销量往往高于上半年，

导致企业经营具有的季节性。

二、 报表项目注释

财务报表附注

(2019年半年度)

(一) 公司的基本情况

西安美城房地产顾问股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2009年02月18日在西安市工商行政管理局经开分局登记成立，现总部位于西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室。

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月15日批准报出。

本公司主要从事房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理。子公司主要从事计算机技术与网络技术的技术研发、技术服务；商务信息咨询；计算机软硬件开发与销售；房地产中介服务。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

本公司股票于2016年10月26日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：美城股份，证券代码：839519，属于基础层。

(二) 合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计1家，详见本附注（八）1。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

(三) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(四) 遵循企业会计准则的声明

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

(五) 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照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账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对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。②对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差额，则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；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至期末余额止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的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，将该子公司自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。在报告期内处置子公司，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生当日的汇率作为记账汇率入账。（通常指中国人民银行公布的汇牌价的中间价，下同）

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：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前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，折算后的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；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。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

8、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指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。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或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发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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或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发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的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和其他金融负债。

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该

组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9、 应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币100万元以上（含100万元）的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
无风险组合	各类保证金、备用金、押金、与关联方及政府机构往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不予计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）		
其中：0-6个月	0%	0%
7-12个月	10%	10%

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1—2年	20%	20%
2—3年	50%	50%
3年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
无风险组合	各类保证金、备用金、押金、与关联方及政府机构等单位业务款等，公司不予计提坏账准备。

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

10、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 持有待售类别的会计处理方法

本公司对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值

减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本公司制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

11、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，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。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

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

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润

或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司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，本公司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。

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本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固

定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5	5	19.00
办公设备	3	5	31.67
电子设备	3	5	31.67

本公司在每个会计年度终了，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。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按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确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时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。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

15、无形资产的确认和计量

（1）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，包括软件、专利权及商标权等。

（2）无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当期大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

17、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- （6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未

来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

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

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或

净资产。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、收入确认方法和原则

（1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已完工作量的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（5）本公司收入类别及确认原则

营销代理收入是指新房营销代理服务所取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的销售服务达到合同约定结算条款时，按照房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费付款申请单，经开发商确认后，确认代理费收入。

咨询顾问收入是指房地产顾问、咨询策划取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的咨询策划服务达到合同约定结算条款时，确认收入。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款，每一阶段公司提供阶段工作相关报告，经客户确认后确认相关阶段收入。

21、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

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

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际

收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本公司自2019年1月1日起根据财政部关于印发修订《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》的通知（财会【2017】7号）、财政部关于印发修订《企业会计准则第23号-金融资产转移》的通知（财会【2018】8号）、财政部关于印发修订《企业会计准则第24号-套期会计》的通知（财会【2018】9号）、财政部关于印发修订《企业会计准则/37号-金融工具列报》的通知（财会【2017】14号）的相关规定编制财务报表。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（六）税项

1、主要税种及税率

（1）增值税销项税率为分别为6%，按扣除进项税后的余额缴纳。

（2）城市维护建设费为应纳流转税额的7%。

（3）教育费附加为应纳流转税额的3%。

（4）地方教育费附加为应纳流转税额的2%。

(5) 企业所得税税率为 25%。

子公司西安惠房帮网络科技有限公司增值税为为小型微利企业，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)规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元(含 100 万元)的小型微利企业，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。

2、税收优惠

无。

(七) 会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明，期末余额指 2019 年 6 月 30 日账面余额，期初余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2019 年 1-6 月发生额，上期发生额指 2018 年 1-6 月发生额，金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	3,316.03	5,808.89
银行存款	6,552,371.52	26,600,868.39
合 计	6,555,687.55	26,606,677.28

2、应收票据及应收账款

科目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	6,535,594.77	6,784,274.76
合 计	6,535,594.77	6,784,274.76

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项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	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77
其中：账龄组合	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
合 计	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项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	6,953,725.02	100.00	169,450.26	2.44	6,784,274.76
其中：账龄组合	6,953,725.02	100.00	169,450.26	2.44	6,784,274.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	6,953,725.02	100.00	169,450.26	2.44	6,784,274.76

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内	5,402,770.41		
7至12个月	384,497.00	38,449.70	10.00
1年以内小计	5,787,267.41	38,449.70	0.66
1年至2年（含2年）	948,752.57	189,750.51	20.00
2年至3年（含3年）	55,550.00	27,775.00	50.00
3年以上	46,800.00	46,800.00	100.00
合 计	6,838,369.98	302,775.21	—

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
其中：6个月以内	5,902,622.45		

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
7至12个月	948,752.57	94,875.26	10.00
1年以内小计	6,851,375.02	94,875.26	1.38
1至2年			
2至3年	55,550.00	27,775.00	50.00
3年以上	46,800.00	46,800.00	100.00
合计	6,953,725.02	169,450.26	——

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
169,450.26	133,324.95			302,775.21

（3）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	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
盛恒（西安）房地产开发有限公司	2,632,026.83	38.49	
盛兆（西安）房地产开发有限公司			
陕西长建房地产开发集团有限公司	1,478,498.00	21.62	
陕西金石房地产开发有限公司	632,838.57	9.25	126,567.71
陕西霏博实业有限公司	526,003.00	7.69	
陕西荣德置业有限公司	488,309.00	7.14	
合计	5,757,675.40	84.19	126,567.71

3、 预付账款

（1）预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	68,726.58	100.00	72,256.90	100.00
1年至2年（含2年）				
2年至3年（含3年）				
3年以上				
合计	68,726.58	100.00	72,256.90	100.00

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
北京中指讯博数据信息技术有限公司	38,409.90	55.89
员工宿舍租赁费	30,316.68	44.11
其中：刘小卫	9,600.00	
侯晋娥	7,358.34	
杭唐菊	7,358.34	
曹红娟	6,000.00	
合计	68,726.58	100.00

4、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,031,550.58	5,478,350.22
合 计	5,031,550.58	5,478,350.22

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单项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	5,031,550.58	100.00			5,031,550.58
账龄组合					
保证金押金备用金组合	5,031,550.58	100.00			5,031,550.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,031,550.58	100.00			5,031,550.58

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例(%)	
单项金额重大并单项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	5,478,350.22	100.00			5,478,350.22
账龄组合					
保证金押金备用金组合	5,478,350.22	100.00			5,478,350.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,478,350.22	100.00			5,478,350.22

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期 末 余 额		
	账 面 余 额	坏 账 准 备	计 提 比 例 (%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上			
合 计			

账 龄	期 初 余 额		
	账 面 余 额	坏 账 准 备	计 提 比 例 (%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上			
合 计			

确定该组合的依据详见附注（五）9。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	5,031,550.58		
合计	5,031,550.58		

确定上述组合的依据详见附注（五）9。

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代缴员工社保、备用金等	565,250.58	151,221.22
保证金备用金	4,466,300.00	5,327,129.00
香缤推广费		
合计	5,031,550.58	5,478,350.22

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
咸阳永嘉房地产开发有限公司	项目保证金	3,000,000.00	1年以内	59.62	
陕西佳宇实业有限公司	项目保证金	1,000,000.00	1年以内	19.87	
陕西金石房地产开发有限公司	项目保证金	266,300.00	2-3年	5.29	
陕西华弘房地产开发有限公司	项目保证金	200,000.00	1-2年	3.97	
陈晓姹	培训借款	221,377.00	1年以内	4.40	
合计		4,687,677.00		93.15	

5、其他流动资产

科目	期末余额	期初余额
购买银行理财产品	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

6、固定资产

科目	期末余额	期初余额
固定资产	1,871,782.31	1,127,551.67

科目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合 计	1,871,782.31	1,127,551.67

(1) 固定资产情况

项目	电子设备	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	125,405.55	12,479.87	1,629,472.44	1,767,357.86
2. 本期增加金额	11,700.97	59,499.00	855,407.90	926,607.87
(1) 购置	11,700.97	59,499.00	855,407.90	926,607.87
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	5,624.50			5,624.50
(1) 处置或报废	5,624.50			5,624.50
4. 期末余额	131,482.02	71,978.87	2,484,880.34	2,688,341.23
二、累计折旧				
1. 期初余额	40,604.75	1,203.20	597,998.24	639,806.19
2. 本期增加金额	18,514.94	6,667.97	154,799.82	179,982.73
(1) 计提	18,514.94	6,667.97	154,799.82	179,982.73
3. 本期减少金额	3,230.00			3,230.00
(1) 处置或报废	3,230.00			3,230.00
4. 期末余额	55,889.69	7,871.17	752,798.06	816,558.92
三、减值准备				
1. 期初余额				
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	75,592.33	64,107.70	1,732,082.28	1,871,782.31
2. 期初账面价值	84,800.80	11,276.67	1,031,474.20	1,127,551.67

7、 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		

项目	软件	合计
1. 期初余额	239,000.00	239,000.00
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	239,000.00	239,000.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	203,123.47	203,123.47
2. 本期增加金额	17,331.04	17,331.04
(1) 摊销	17,331.04	17,331.04
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	220,454.51	220,454.51
三、减值准备		
1. 期初余额		
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	18,545.49	18,545.49
2. 期初账面价值	35,876.53	35,876.53

8、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	302,775.21	75,693.80	169,450.26	42,362.56
未支付的提成	1,373,365.94	343,341.49	3,348,448.25	837,112.06
合计	1,676,141.15	419,035.29	3,517,898.51	879,474.62

(2) 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明细

项 目	期末数	期初数
惠房帮可抵扣亏损	2,005,109.05	1,876,772.01
合 计	2,005,109.05	1,876,772.01

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2021	16,650.36	16,650.36	
2022	1,031,416.15	1,031,416.15	
2023	828,705.50	828,705.50	
2024	128,337.04		
合 计	2,005,109.05	1,876,772.01	

9、应付票据及应付账款

科目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	213,762.00	327,169.69
合 计	213,762.00	327,169.69

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	213,762.00	327,169.69
1年至2年（含2年）		
2年至3年（含3年）		
3年以上		
合 计	213,762.00	327,169.69

(2) 截止期末余额公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

10、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	133,333.33	100,000.00
1-2 年		
合 计	133,333.33	100,000.00

(2) 截止期末余额公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,049,070.90	13,244,121.28	15,244,111.40	3,049,080.78
二、离职后福利—设定提存计划		586,706.57	586,706.57	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,049,070.90	13,830,827.85	15,830,817.97	3,049,080.78

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,957,049.62	12,079,221.52	14,029,182.13	3,007,089.01
2、职工福利费		657,087.79	657,087.79	
3、社会保险费		249,838.90	249,838.90	
其中：医疗保险费		226,150.22	226,150.22	
工伤保险费		7,891.62	7,891.62	
生育保险费		15,797.06	15,797.06	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费	92,021.28	257,973.07	308,002.58	41,991.77
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	5,049,070.90	13,244,121.28	15,244,111.40	3,049,080.78

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		564,530.88	564,530.88	
2、失业保险费		22,175.69	22,175.69	
3、企业年金缴费				
合计		586,706.57	586,706.57	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按西安市社保最低基数的20%、0.7%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

12、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	27,151.73	556,870.21
个人所得税	155,541.69	140,657.02
企业所得税	1,299,906.14	2,899,674.67
教育费附加	602.59	4,143.79

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	1,406.05	9,838.31
地方教育费附加	401.73	2,762.52
水利基金	1,445.00	1,555.56
残疾人保障金	6,010.86	5,807.75
印花税	722.6	802.00
合计	1,493,188.39	3,622,111.83

13、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
未发工资及佣金等	258,694.92	235,448.27
其他往来款		298,376.70
员工社保		
合计	258,694.92	533,824.97

(2) 截止期末余额公司无账龄超过 1 年的重要其他应收款。

14、股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份总数	20,000,000.00			20,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

15、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,786,101.89			1,786,101.89
合计	1,786,101.89			1,786,101.89

16、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,833,676.76			1,833,676.76
合计	1,833,676.76			1,833,676.76

17、未分配利润

项目	本年	上年
调整前期初未分配利润	7,732,505.94	8,735,534.96
加：期初未分配利润调整合计数		
调整后期初未分配利润	7,732,505.94	8,735,534.96
加：本期归属于母公司股东的净利润	-999,421.44	6,755,379.48

项 目	本年	上年
减：提取法定盈余公积		758,408.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付现金股利	5,000,000.00	7,000,000.00
转作股本的未分配利润		
期末未分配利润	1,733,084.50	7,732,505.94

18、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,267,524.54	12,916,471.66	26,075,563.19	18,479,475.56
合计	16,267,524.54	12,916,471.66	26,075,563.19	18,479,475.56

(2) 主营业务（分类型）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
中介服务费收入	16,267,524.54	12,916,471.66	26,075,563.19	18,479,475.56
合计	16,267,524.54	12,916,471.66	26,075,563.19	18,479,475.56

19、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	63,747.13	109,705.25
教育费附加	27,316.38	46,969.30
地方教育费附加	18,210.91	31,312.86
水利基金	11,315.62	17,302.90
车船使用税	5,640.00	2,440.00
印花税	5,661.80	9,488.61
合 计	131,891.84	217,218.92

20、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资社保	1,537,148.79	1,341,867.19
福利费	288,380.19	270,620.66
办公租金及水电物业	230,146.82	79,022.14
折旧、无形资产摊销	118,417.93	65,595.17

项目	本期发生额	上期发生额
车辆使用费	123,715.45	77,152.24
中介服务费	423,856.20	495,347.61
职工教育经费	129,577.36	19,138.59
办公费	72,409.67	54,806.62
招待费	432,750.23	178,680.81
差旅费交通费	44,816.56	21,449.50
会议费	189,724.14	1,285.00
通讯费	12,900.52	13,810.17
低值易耗品	31,148.30	6,086.75
维修费	25,766.00	2,793.10
工会经费	55,589.58	53,913.11
劳务费	106,054.91	
其他	66,595.37	36,045.59
合 计	3,888,998.02	2,717,614.25

21、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	1,975.21	2,550.21
利息支出		
利息收入	-30,368.80	-34,977.63
汇兑损益		
合 计	-28,393.59	-32,427.42

22、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	133,324.95	1,410,995.53
合计	133,324.95	1,410,995.53

23、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
社保局返还稳岗补贴资金	20,820.00	20,820.00		
小微企业免征增值	233.01	233.01		

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
税				
服务业进项税加计扣除10%	3,648.29	3,648.29		
合计	24,701.30	24,701.30		

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额
一、与资产相关的政府补助		
二、与收益相关的政府补助		
社保局返还稳岗补贴资金	20,820.00	
服务业进项税加计扣除10%	3,648.29	
小微企业免征增值税	233.01	
小计		
合计	24,701.30	

24、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资损益（损失“-”）		
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
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	53,479.45	48,394.52
合计	53,479.45	48,394.52

25、营业外收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
服务业综合改革试点专项资金			60,000.00	60,000.00
新三板融资奖励	160,000.00	160,000.00		
合计	160,000.00	160,000.00	60,000.00	60,000.00

26、营业外支出

项目	本期发生额		上期发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	2,394.52	2,394.52	320.04	320.04
项目违约金				
合计	2,394.52	2,394.52	320.04	320.04

27、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		1,855,975.96
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	460,439.33	-815,287.50
所得税费用	460,439.33	1,040,688.46

(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	-1,855,563.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	-463,890.93
子公司适用不同税率的影响	12,833.71
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	131,293.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	780,202.61
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
研发费用加计扣除及研发设备加速折旧的影响	
所得税费用	460,439.33

28、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	5,458,324.48	14,033,495.00
其中：		
其他往来款项现金流入	5,243,487.39	13,938,517.39
项目保证金、押金		
政府补助	184,468.29	60,000.00
利息收入	30,368.80	34,977.63

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	4,079,866.47	14,796,345.38
其中：		
其他往来款项现金支出	3,983,291.07	14,772,867.89
经营活动付现费用支出	96,575.40	23,477.49

29、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-999,421.44	2,350,072.37
加：资产减值准备	133,324.95	1,410,995.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	179,982.73	119,402.35
无形资产摊销	17,331.04	23,900.04
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,394.52	320.04
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-53,479.45	-48,394.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	460,439.33	-815,287.50
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）	699,009.95	-2,456,832.11

项目	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,516,549.81	2,075,443.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,076,968.18	2,659,619.68
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,555,687.55	9,933,025.29
减：现金的期初余额	26,606,677.28	26,578,122.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-20,050,989.73	-16,645,097.45

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	6,555,687.55	9,933,025.29
其中：库存现金	3,316.03	13,857.15
可随时用于支付的银行存款	6,552,371.52	9,919,168.14
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	6,555,687.55	9,933,025.29

(八) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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	
西安惠房帮网络科技有限公司	西安	西安	房地产中介服务	100.00		货币投资

(九) 关联方关系及其交易

1、本公司的控股股东及实际控制人情况

名称	类型	业务性质	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
----	----	------	--------------	---------------

名称	类型	业务性质	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
汪巍	自然人	自然人	72.00	72.00

2、本公司的子公司

详见附注“（八）1 在子公司中的权益”

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
卢艺	与实际控制人关系密切的家庭成员
汪丽荣	与实际控制人关系密切的家庭成员
汪钊	与实际控制人关系密切的家庭成员
西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	股东
杨顺林	股东
张伟	董事
李添禄	董事
张建明	董事
沈玮	董事
武焱锴	监事
黄海华	监事
常琳	期内新任监事
余银洲	原监事

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

本报告期内，本公司不存在关联方之间购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 关联方租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
汪丽荣	房屋租赁	171,017.37	55,814.40
汪钊	房屋租赁		15,600.90
合计		171,017.37	71,415.30

5、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	797,202.64	763,054.98

6、关联方应收应付款项余额

无。

（十）金融工具及其风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款、货币资金，各项金融工具的详细情况说明见本附注 6 相关项目。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

10.1 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

10.1.1 信用风险

2019 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。为降低信用风险，本公司进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有的销售客户均具有良好信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司应收账款前五名合计 5,269,366.40 元。

10.1.2 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

10.1.3 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A. 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司 2019 年上半年度未发生外汇交易且期末不存在以外币计量的资产及负债项目，因此截止 2019 年 6 月 30 日，本公司不存在因外汇汇率变动而发生波动的风险。

B. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司 2019 年上半年度无任何外部借款，未来现金流量不会因市场利率变动而发生波动，因此截止 2019 年 6 月 30 日，本公司不存在因市场利率变动而发生波动的风险。

（十一） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

无。

（十二） 资产负债表日后事项

截止 2019 年 8 月 15 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（十三） 其他重要事项

无。

（十四） 母公司财务报表主要项目列示

1、 应收票据及应收账款

科目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	6,535,594.77	6,775,208.09
合 计	6,535,594.77	6,775,208.09

（1） 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项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					
其中：账龄组合	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77
组合小计	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	6,838,369.98	100.00	302,775.21	4.43	6,535,594.77

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项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					
其中：账龄组合	6,944,658.35	100.00	169,450.26	2.44	6,775,208.09
组合小计	6,944,658.35	100.00	169,450.26	2.44	6,775,208.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	6,944,658.35	100.00	169,450.26	2.44	6,775,208.09

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内	5,402,770.41		
7至12个月	384,497.00	38,449.70	10.00
1年以内小计	5,787,267.41	38,449.70	0.66
1年至2年（含2年）	948,752.57	189,750.51	20.00
2年至3年（含3年）	55,550.00	27,775.00	50.00
3年以上	46,800.00	46,800.00	100.00
合 计	6,838,369.98	302,775.21	4.43

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
其中：6个月以内	5,893,555.78		
7至12个月	948,752.57	94,875.26	10.00
1年以内小计	6,842,308.35	94,875.26	1.39
1至2年			
2至3年	55,550.00	27,775.00	50.00
3年以上	46,800.00	46,800.00	100.00

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合 计	6,944,658.35	169,450.26	2.44

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
	计提	收回或转回	核销	
169,450.26	133,324.95			302,775.21

（3）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	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
盛恒（西安）房地产开发有限公司	2,632,026.83	38.49	
盛兆（西安）房地产开发有限公司			
陕西长建房地产开发集团有限公司	1,478,498.00	21.62	
陕西金石房地产开发有限公司	632,838.57	9.25	126,567.71
陕西霏博实业有限公司	526,003.00	7.69	
陕西荣德置业有限公司	488,309.00	7.14	
合 计	5,757,675.40	84.19	126,567.71

2、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,627,686.19	7,074,485.83
合 计	6,627,686.19	7,074,485.83

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项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	6,627,686.19	100.00			6,627,686.19
账龄组合					

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
保证金押金备用金组合	5,026,663.94	75.84			5,026,663.94
关联方组合	1,601,022.25	24.16			1,601,022.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,627,686.19	100.00			6,627,686.19

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项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	7,074,485.83	100.00			7,074,485.83
账龄组合					
保证金押金备用金组合	5,473,463.58	77.37			5,473,463.58
关联方组合	1,601,022.25	22.63			1,601,022.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,074,485.83	100.00			7,074,485.83

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上			

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合 计			

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）			
其中：6个月以内			
7至12个月			
1年以内小计			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上			
合 计			

确定该组合的依据详见附注（五）9。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
保证金押金备用金组合	5,026,663.94		
关联方组合	1,601,022.25		
合 计	6,627,686.19		

确定上述组合的依据详见附注（五）9。

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
代缴员工社保等	560,363.94	146,334.58
保证金备用金	4,466,300.00	5,327,129.00
香滨推广费		
关联方组合	1,601,022.25	1,601,022.25
合 计	6,627,686.19	7,074,485.83

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

咸阳永嘉房地产开发有 限公司	项目保证金	3,000,000.00	1年以内	45.26	
陕西佳宇实业有 限公司	项目保证金	1,000,000.00	1年以内	15.09	
陕西金石房地 产开发有 限公司	项目保证金	266,300.00	2-3年	4.02	
陕西华弘房地 产开发有 限公司	项目保证金	200,000.00	1-2年	3.02	
陈晓姹	培训借款	221,377.00	1年以内	3.34	
合计		4,687,677.00		70.73	

3、其他流动资产

科目	期末余额	期初余额
购买银行理财产品	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

4、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安惠房帮网络科技有限公司	500,000.00			500,000.00		
合计	500,000.00			500,000.00		

5、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,210,023.39	12,812,915.37	25,974,577.89	17,902,260.78
合计	16,210,023.39	12,812,915.37	25,974,577.89	17,902,260.78

（十五）补充资料**1、非经常性损益**

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助 除外	160,000.00	
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、交易性金融资产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	-2,394.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	53,479.45	
小 计	211,084.93	
减：非经常性损益的所得税影响数	52,771.23	

项 目	本期发生额	说明
少数股东损益的影响数		
合 计	158,313.70	

2、净资产收益率

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	-3.33	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.86	-0.06	-0.06

西安美城房地产顾问股份有限公司

2019年8月19日