

百事乐居

NEEQ : 837583

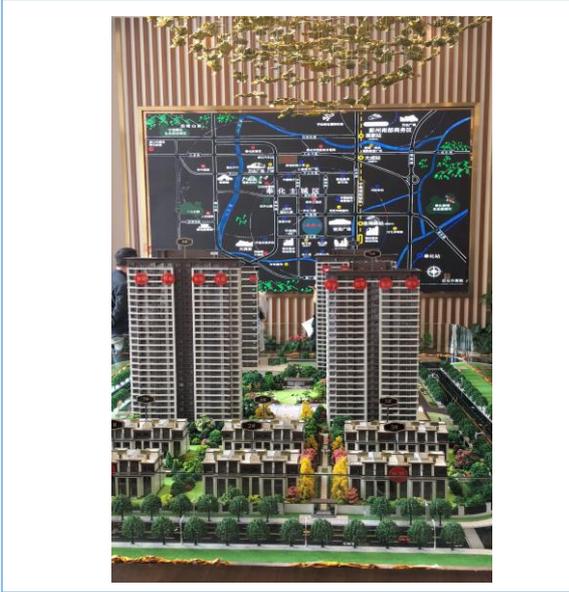
宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司



半年度报告

— 2019 —

公司半年度大事记



2019年1月，公司签订华鸿国樾府项目商品房销售合同，该项目上半年热销清盘。



2019年4月，公司签订象山大目湾石榴十里春风项目代理合同，短期内推动项目热销。



2019年4月，公司签订宁波意创国际港商铺全案总代理合同，印象城项目再度热销。



2019年1月，公司顺利完成董监高换届。

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 | 13 |
| 第五节 股本变动及股东情况 | 16 |
| 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 | 18 |
| 第七节 财务报告 | 22 |
| 第八节 财务报表附注 | 33 |

释义

| 释义项目 | | 释义 |
|-----------------|---|----------------------------------|
| 公司、股份公司、百事乐居 | 指 | 宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司 |
| 有限公司、乐居有限 | 指 | 宁波百事通乐居房地产经纪有限公司 |
| 房乐公司 | 指 | 宁波房乐房地产营销策划有限公司 |
| 金玺公司 | 指 | 宁波金玺商业管理有限公司 |
| 江西百事通 | 指 | 江西省百事通房地产营销策划有限公司 |
| 台州百事通 | 指 | 台州百事通乐居房地产经纪有限公司 |
| 商业合伙 | 指 | 宁波百事乐居商业管理合伙企业（有限合伙） |
| 百事通建业 | 指 | 宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙） |
| 董事会 | 指 | 宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司董事会 |
| 股东大会 | 指 | 宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司股东大会 |
| 高级管理人员 | 指 | 公司总经理、财务负责人、董事会秘书、项目总监、行政总监、销售总监 |
| 主办券商、申万宏源 | 指 | 申万宏源证券有限公司 |
| 全国股份转让系统公司、股转公司 | 指 | 全国中小企业股份转让系统有限责任公司 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 经公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程 |
| 三会 | 指 | 股东大会、董事会、监事会 |

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。

公司负责人黄建纲、主管会计工作负责人徐伟及会计机构负责人（会计主管人员）林云雷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 | 公司董事会秘书办公室 |
| 备查文件 | 1. 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。 2. 报告期内在指定信息披露平台上披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿 |

第一节 公司概况

一、 基本信息

| | |
|---------|--|
| 公司中文全称 | 宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司 |
| 英文名称及缩写 | Ningbo Baishitong Leju Real Estate Brokerage Co., LTD. |
| 证券简称 | 百事乐居 |
| 证券代码 | 837583 |
| 法定代表人 | 黄建纲 |
| 办公地址 | 宁波市天童北路 933 号和邦大厦 C 座 9 楼 |

二、 联系方式

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| 董事会秘书或信息披露负责人 | 徐伟 |
| 是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格 | 是 |
| 电话 | 0574-28888159 |
| 传真 | - |
| 电子邮箱 | 1787789185@qq.com |
| 公司网址 | www.bstlj.com |
| 联系地址及邮政编码 | 宁波市天童北路 933 号和邦大厦 C 座 905 室 315192 |
| 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 | 公司董事会办公室 |

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 | 2011 年 6 月 23 日 |
| 挂牌时间 | 2016 年 5 月 30 日 |
| 分层情况 | 基础层 |
| 行业（挂牌公司管理型行业分类） | 房地产业-房地产业-房地产中介服务-房地产中介服务 |
| 主要产品与服务项目 | 房地产代理销售以及房地产咨询策划 |
| 普通股股票转让方式 | 集合竞价转让 |
| 普通股总股本（股） | 28,000,000 |
| 优先股总股本（股） | - |
| 控股股东 | 黄建纲、刘舜叶 |
| 实际控制人及其一致行动人 | 黄建纲、刘舜叶、宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙） |

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 | 91330201577512940R | 否 |

| | | |
|---------|-------------------|---|
| 注册地址 | 宁波保税区兴农大厦 6-098 室 | 否 |
| 注册资本（元） | 28,000,000 | 是 |
| | | |

五、 中介机构

| | | |
|----------------|--------------|--|
| 主办券商 | 申万宏源 | |
| 主办券商办公地址 | 上海市常熟路 239 号 | |
| 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

2019 年 4 月 24 日董事会通过权益分派预案，每 10 股派发现金红利 3.50 元，每 10 股送红股 3.50 股。2019 年 5 月 20 日召开的股东大会审议通过权益分派方案。权益分派已于 7 月 11 日实施，权益分派实施后公司总股本由 2800 万股调整为 3780 万股。

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 | 94,610,244.70 | 71,990,556.76 | 31.42% |
| 毛利率% | 31.32% | 32.12% | - |
| 归属于挂牌公司股东的净利润 | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 | 74.84% |
| 归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 18,669,621.16 | 13,017,962.30 | 43.41% |
| 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） | 30.62% | 26.99% | - |
| 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） | 24.19% | 25.99% | - |
| 基本每股收益 | 0.8441 | 0.4828 | 74.84% |

二、 偿债能力

单位：元

| | 本期期末 | 本期期初 | 增减比例 |
|-----------------|----------------|----------------|--------|
| 资产总计 | 144,961,551.30 | 126,916,869.74 | 14.22% |
| 负债总计 | 67,389,990.13 | 63,179,005.37 | 6.67% |
| 归属于挂牌公司股东的净资产 | 77,571,561.17 | 63,737,864.37 | 21.70% |
| 归属于挂牌公司股东的每股净资产 | 2.7704 | 2.2764 | 21.70% |
| 资产负债率%（母公司） | 47.16% | 51.25% | - |
| 资产负债率%（合并） | 46.49% | 49.78% | - |
| 流动比率 | 1.99 | 1.91 | - |
| 利息保障倍数 | 309 | 402 | - |

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 | 33,928,995.07 | 2,951,190.27 | 1,049.67% |
| 应收账款周转率 | 2.21 | 3.51 | - |
| 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% | 14.22% | 34.89% | - |
| 营业收入增长率% | 31.42% | 43.77% | - |
| 净利润增长率% | 74.84% | 42.90% | - |

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 | 28,000,000 | 28,000,000 | 0% |
| 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 | 6,650,000.00 |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 154,644.53 |
| 其他营业外收入 | 257,840.24 |
| 其他营业外支出 | -349,287.94 |
| 非经常性损益合计 | 6,713,196.83 |
| 所得税影响数 | 1,749,121.19 |
| 少数股东权益影响额（税后） | |
| 非经常性损益净额 | 4,964,075.64 |

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

公司所处行业为房地产业-房地产中介服务，系一家以从事商业地产销售代理、房地产项目咨询策划为主的服务机构。在房地产二级市场，以新房营销代理为核心业务，公司定位于以商业地产销售服务为主，依托多年的商业地产销售的丰富经验以及相关数据的积累，在宁波地区有较高的市场占有率。

公司的核心竞争力来自于对项目卖点的提炼、行之有效的促销方案、专业敬业的销售团队、全面的培训体系、严格管理的公司制度等，公司积累了大量的上下游合作客户，较大提升了楼盘成交率，提升了客户满意度。

在发展过程中，公司持续深耕宁波本土市场，报告期内公司在宁波营销代理项目 20 多个，在商业地产细分行业中代理项目、销售规模位居前列。公司在省内衢州、台州等地，省外远涉宁夏、新疆等地，公司将进一步加强在全国业务的拓展。

公司以客户需求为中心，为房地产交易两端客户，即房地产开发商和购房客户提供定制化、专业化、高品质的服务体验，促使双方的购房交易达成。公司收入和利润主要来源于房产开发商的销售佣金、购房客户服务费等。

报告期内，公司的商业模式未发生重大变化。

商业模式变化情况：

适用 不适用

二、 经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 9,461.02 万元，同比增长 31.42%；归属于挂牌公司的净利润为 2,363.37 万元，同比增长 74.84%。公司营业收入同比增长较快的原因为 2019 年 1 月 30 日宁波市公安局《关于公开征求宁波市调整完善户口迁移政策内容意见建议的公告》，首次提出投资商业用房落户事宜，短期内促进了商业房产的热销。利润增长较多，一方面是营业收入的增长，另一方面是公司上半年收到政府补助 665 万元。

公司经营活动现金流量净额 3,392.90 万元，比上年同期增加 1,049.67%，系公司上半年收回项目保证金、解押垫支款金额较大，其他应收款下降 2,711.85 万元所致。

公司资产总额 14,496.15 万元，同比增长 14.22%；资产负债率 46.49%，比上年同期降低 3.29%。

报告期内，公司继续加强项目拓展与储备，为营收增长奠定了较好基础。

公司营业收入有较大提高，盈利能力较好，整体发展趋势良好。

三、 风险与价值

1、实际控制人不当控制的风险

公司的控股股东、实际控制人为黄建纲、刘舜叶夫妻，截止报告期末，黄建纲直接持有公司 51.75% 的股份，通过百事通建业间接持有公司 0.10% 的股份，合计持有公司的 51.85% 的股份；刘舜叶直接持有公司 33.54% 的股份；黄建纲与刘舜叶直接或间接合计持有公司 85.39% 的股份。另外，黄建纲为百事通建业的执行事务合伙人，黄建纲与刘舜叶合计控制公司 86.54% 的股份表决权。若黄建纲、刘舜叶利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

应对措施：为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司

治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

2、房地产行业政策调控风险

房地产综合服务业受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业,同时还可通过对其它行业的规划,间接地影响房地产综合服务业市场。

应对措施:针对行业现状和下一阶段执行的行业政策存在不确定性,公司管理层会密切关注市场变化,及时调整经营策略,持续打造公司的核心竞争力。

3、客户集中度较高的风险

上半年,公司前五大项目销售额占营业收入总额的比例达 67.96%。虽然公司历年前五大客户中单一客户的销售额比例均未超过 50%,但报告期内,公司存在前五大客户较为集中的风险,若前五大客户的经营情况发生不良变化,将对公司销售收入产生负面影响。

应对措施:公司销售以楼盘项目为单元,该代理楼盘售罄或销售代理合同到期,与该客户的合作即终止,因此本年度的前五大客户一般不会与上一年度完全相同,公司在合作的项目中统筹调配销售资源,某一客户的经营情况变化对公司营业收入不会产生太大影响,但前五大客户应收账款余额往往较大,公司会更加关注其应收账款风险。公司通过加强项目储备来弥补前五大客户销售终止可能带来营业收入下降的风险。

4、报告期内应收账款大幅增加的风险

公司在报告期内业务发展迅速,报告期末的应收账款余额为 5,272.36 万元,比上年度末增加 1,984.57 万元,增幅为 60.36%。如果客户出现经营不善、资金周转困难导致不能及时还款的情形,公司将面临发生坏账风险。

应对措施:公司通过合同条款,争取半月结、周结等条件,及按客户到款比例结佣或签约结全佣等方式,尽量争取早日收款,同时加强到期应收款的催收,降低应收款坏账风险。

5、诉讼风险

2018 年 11 月江西广升房地产开发有限公司请求法院判决江西百事通赔偿其因财产保全错误造成的损失 1,337,314.64 元。2018 年 11 月 21 日,上饶市广丰区人民法院(《(2018)赣 1103 民初 5224 号之一》)裁定冻结江西百事通账户存款 130 万元,冻结期限一年。

2018 年 12 月 30 日,上饶市广丰区人民法院(《(2018)赣 1103 民初 5224 号》)判决江西百事通赔偿江西广升因申请财产保全错误造成的损失 344,328.66 元。江西百事通收到上述判决后,已上诉至上饶市中级人民法院。2019 年 5 月 13 日上饶市中级人民法院驳回上诉,维持原判。

2019 年 7 月已执行完毕,解除账户冻结。

应对措施:公司聘请法律顾问加强对经营事项的审核把关,降低涉诉风险;加强应收账款日常管理,防止重大诉讼发生。

6、包销模式风险

包销项目考核期短、任务重,公司存在资金大额垫支或被动购入不动产的风险。报告期,公司涉及的包销项目 1872 花园坊、宁波沁丽铭楼公寓、象山阳光雅苑等项目,履约保证金达 3000 多万元。

应对措施:为了最大程度规避公司系统性风险,保障公司可持续发展,公司成立了风控评估小组,对大额保证金项目及包销项目,进行充分调研,集体综合评估,审慎决策。

7、开发商债务风险

象山阳光雅苑项目开发商去年存在对外担保及多起诉讼案件、较大的民间借贷,存在大量的房源被抵押、冻结,出现网签暂停、办证暂停等事宜,严重影响了销售进度,截止目前项目尚在销售中,若开发商尚有其他潜在风险,将影响公司进一步销售及全部款项回笼。

公司在业务开展过程中,若开发商若存在与建设方或为他人担保等原因存在重大债务,一定会影响销售业务推进与公司应收款风险。

应对措施:加强资产负债清查,协调多方关系,加快资金回笼,审慎评估后期投入力度。

8、品牌知名度较低，影响业务拓展进程

公司虽然在宁波形成了一定品牌影响力，但在浙江省以及全国其他省市地区影响力还非常小，市场占比很小。因此，公司需要提高品牌影响力，加强其他省市的业务拓展。

应对措施：公司通过挂牌新三板、通过与房地产百强开发商建立长期合作等措施，逐步提高公司知名度与影响力，助力业务开拓。

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

为支持慈善事业，公司 2017 年 7 月与宁波市北仑区慈善总会保税区分会合作，捐赠 100 万元设立慈善基金，分十年捐赠到位，委托宁波市北仑区慈善总会保税区分会合作运作，主要用于保税区助困、助学、助医等慈善救助项目。

（二） 其他社会责任履行情况

报告期内，公司诚信经营、依法纳税，按规定给员工缴纳五险一金保障员工合法权益，公司始终将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任。

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 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 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、资产及其他资源的情况 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 是否对外提供借款 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 四.二.(一) |
| 是否存在日常性关联交易事项 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 四.二.(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、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 | 四.二.(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 | 四.二.(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 | |
| 是否存在利润分配或公积金转增股本的情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 四.二.(五) |
| 是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 是否存在存续至本期的债券融资事项 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 是否存在存续至本期的可转换债券相关情况 | <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

(一) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

(不超过净资产 10%的,基础层公司可免披此节以下内容,创新层公司必须披露)

(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 | 10,000,000 | 9,000,000 |
| 6. 其他 | | |

公司实际控制人为公司贷款无偿提供担保，担保限额为 1000 万元，报告期内公司贷款最高余额为 900 万元，截止报告期末公司已还清贷款。

(三) 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 | 2016/1/3 | - | 挂牌 | 同业竞争承诺 | 避免同业竞争 | 正在履行中 |
| 董监高 | 2016/1/3 | - | 挂牌 | 同业竞争承诺 | 避免同业竞争、竞业禁止 | 正在履行中 |
| 实际控制人或控股股东 | 2016/2/3 | - | 挂牌 | 同业竞争承诺 | 避免同业竞争、规避关联交易 | 正在履行中 |

承诺事项详细情况：

1、为避免今后出现同业竞争情形，2016 年 1 月公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东签署了《避免同业竞争承诺函》。报告期内，上述人员均遵守相关承诺，未有违反上述承诺的情况。

2、2016 年 1 月，公司董事、监事、高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》、《关于竞业禁止的书面声明》。2019 年 2 月，新任董事签署了《董事声明及承诺书》。报告期内，上述人员均遵守相关承诺，未有违反上述承诺的情况。

3、2016 年 2 月，公司控股股东、实际控制人黄建纲出具《承诺函》，为避免同业竞争，承诺将尽快转让本人持有的上海迎房投资咨询有限公司（以下简称“迎房投资”）25%股权。由于迎房投资不予配合未能办理，黄建纲承诺自 2016 年起通过各种方式加强办理股权转让事宜。黄建纲名下直接或间接控制或参股的企业，不再与迎房投资发生任何交易。

报告期内，上述人员均遵守相关承诺，未有违反上述承诺的情况。

(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 |
|-----------|--------|-----------|---------|------|
| 江西百事通银行存款 | 冻结 | 1,300,000 | 0.90% | 诉讼纠纷 |
| 总计 | - | 1,300,000 | 0.90% | - |

已在 2019 年 7 月执行完毕法院判决，解除账户冻结。

(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 |
|-----------|-------------------|-----------|-----------|
| 2019/7/11 | 3.500 | 3.500 | |
| 合计 | 3.500 | 3.500 | |

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

2019年4月24日董事会通过权益分派预案，每10股派发现金红利3.50元，每10股送红股3.50股。2019年5月20日召开的股东大会审议通过权益分派方案。权益分派已于7月11日实施。

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 | 14,515,900 | 51.84% | -185,500 | 14,330,400 | 51.18% |
| | 其中：控股股东、实际控制人 | 13,013,700 | 46.48% | | 13,013,700 | 46.48% |
| | 董事、监事、高管 | 4,438,700 | 15.85% | -185,500 | 4,253,200 | 15.19% |
| | 核心员工 | | | | | |
| 有限售 条件股 份 | 有限售股份总数 | 13,484,100 | 48.16% | 185,500 | 13,669,600 | 48.82% |
| | 其中：控股股东、实际控制人 | 10,867,500 | 38.81% | | 10,867,500 | 38.81% |
| | 董事、监事、高管 | 13,484,100 | 48.16% | -556,500 | 12,927,600 | 46.17% |
| | 核心员工 | | | | | |
| 总股本 | | 28,000,000 | - | 0 | 28,000,000 | - |
| 普通股股东人数 | | | | | | 11 |

(二) 报告期期末普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

| 序号 | 股东名称 | 期初持股数 | 持股变动 | 期末持股数 | 期末持股比例 | 期末持有有限售股份数量 | 期末持有无限售股份数量 |
|---|------|------------|------|------------|--------|-------------|-------------|
| 1 | 黄建纲 | 14,490,000 | | 14,490,000 | 51.75% | 10,867,500 | 3,622,500 |
| 2 | 刘舜叶 | 9,391,200 | | 9,391,200 | 33.54% | 0 | 9,391,200 |
| 3 | 胡智明 | 840,000 | | 840,000 | 3.00% | 630,000 | 210,000 |
| 4 | 忻锋光 | 742,000 | | 742,000 | 2.65% | 742,000 | 0 |
| 5 | 吴庆伟 | 700,000 | | 700,000 | 2.50% | 525,000 | 175,000 |
| 合计 | | 26,163,200 | 0 | 26,163,200 | 93.44% | 12,764,500 | 13,398,700 |
| 前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：黄建纲与刘舜叶为夫妻；其他股东间无关联关系。 | | | | | | | |

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、实际控制人为黄建纲、刘舜叶夫妻。

截止报告期末，黄建纲直接持有公司 51.75%的股份，通过百事通建业间接持有公司 0.10%的股份，合计持有公司的 51.85%的股份；刘舜叶直接持有公司 33.54%的股份；黄建纲与刘舜叶直接或间接合计持有公司 85.39%的股份。另外，黄建纲为百事通建业的执行事务合伙人，黄建纲与刘舜叶合计控制公司 86.54%的股份表决权。

公司控股股东、实际控制人基本情况如下：

1、黄建纲，男，1977 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000 年 9 月至 2002 年 9 月，任中国人寿保险股份有限公司宁波分公司组训经理职务；2002 年 10 月至 2007 年 11 月，任中国太平洋人寿保险股份有限公司宁波分公司营销总监；2007 年 11 月至 2015 年 11 月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司总经理；2011 年 6 月至今，任公司总经理；2014 年 10 月至今，任宁波金玺商业管理有限公司总经理；2015 年 12 月至今，任公司董事长。

2、刘舜叶，女，1980 年 4 月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。2001 年 4 月至 2007 年 10 月，任宁波旗滨集团有限公司房产销售部经理；2007 年 11 月至 2015 年 11 月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司副总经理；2010 年 12 月至今，任宁波房乐房地产营销策划有限公司总经理；2015 年 9 月至今，任江西百事通营销策划有限公司总经理。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

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 |
|-----------|------------|----|----------|----|-----------------------|-----------|
| 黄建纲 | 董事长、总经理 | 男 | 1977年7月 | 本科 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 吴庆伟 | 董事、项目总监 | 男 | 1981年6月 | 高中 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 庄冶 | 董事 | 男 | 1976年9月 | 本科 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 胡有贵 | 董事、销售总监 | 男 | 1982年2月 | 大专 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 胡智明 | 董事、行政总监 | 男 | 1973年10月 | 中专 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 黄臻晓 | 董事 | 女 | 1987年2月 | 大专 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 黄灿 | 董事 | 女 | 1989年5月 | 大专 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 励刚 | 监事会主席 | 男 | 1958年7月 | 高中 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 涂茂琴 | 监事 | 女 | 1981年8月 | 中专 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 钱静 | 职工监事 | 女 | 1987年11月 | 本科 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 徐伟 | 财务总监、董事会秘书 | 男 | 1977年10月 | 本科 | 2019年1月18日至2022年1月18日 | 是 |
| 董事会人数: | | | | | | 7 |
| 监事会人数: | | | | | | 3 |
| 高级管理人员人数: | | | | | | 5 |

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:

无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

| 姓名 | 职务 | 期初持普通股股数 | 数量变动 | 期末持普通股股数 | 期末普通股持股比例 | 期末持有股票期权数量 |
|----|----|----------|------|----------|-----------|------------|
|----|----|----------|------|----------|-----------|------------|

| | | | | | | |
|-----------|----------------|------------|---|------------|--------|---|
| 黄建纲 | 董事长、 总经理 | 14,490,000 | | 14,490,000 | 51.75% | |
| 胡智明 | 董事、 行政总监 | 840,000 | | 840,000 | 3.00% | |
| 吴庆伟 | 董事、 项目总监 | 700,000 | | 700,000 | 2.50% | |
| 庄冶 | 董事 | 420,000 | | 420,000 | 1.50% | |
| 徐伟 | 董事会秘书、 财务总监 | 366,800 | | 366,800 | 1.31% | |
| 胡有贵 | 董事、 销售总监 | 210,000 | | 210,000 | 0.75% | |
| 涂茂琴 | 监事 | 154,000 | | 154,000 | 0.55% | |
| 合计 | - | 17,180,800 | 0 | 17,180,800 | 61.36% | 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 |
|-----|------|------|------|------|
| 忻锋光 | 董事 | 换届 | 无 | 换届离任 |
| 黄臻晓 | 无 | 新任 | 董事 | 换届增选 |
| 黄灿 | 无 | 新任 | 董事 | 换届增选 |

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

黄臻晓女士，1987年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2005年9月至2008年6月，就读于浙江工商职业技术学院工程造价专业；2008年7月至2011年1月，任宁波宏伟房地产营销策划有限公司销售主管；2011年1月至2013年8月，任宁波商烨房产投资咨询有限公司销售经理；2013年9月至今，任宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司江北部销售总监。

黄灿先生，1989年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2006年9月至2008年6月就读于江西工程学院电子工程专业；2010年3月至2011年5月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司业务员；2011年6月至2015年8月，任宁波百事通乐居房

产经纪有限公司销售总监；2015年9月至2016年9月，任宁波建民房产经纪有限公司业务总监；2016年9月至今，任宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司筑家部销售总监。

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 |
|-------------|------------|------------|
| 行政人员 | 30 | 35 |
| 财务人员 | 8 | 8 |
| 项目人员 | 113 | 173 |
| 销售人员 | 241 | 201 |
| 员工总计 | 392 | 417 |

| 按教育程度分类 | 期初人数 | 期末人数 |
|-------------|------------|------------|
| 博士 | | |
| 硕士 | | |
| 本科 | 45 | 47 |
| 专科 | 123 | 134 |
| 专科以下 | 224 | 236 |
| 员工总计 | 392 | 417 |

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司项目人员增加较多，项目经理、案场人员等均有较大增加。在职销售人员减少，但公司会根据销售形势需要，动态调整劳务外包的销售辅助人员。

报告期内，员工薪酬政策未做实质性调整。员工薪酬包括基本工资、绩效工资、业绩奖金、管理津贴等。公司实行劳动合同制，公司与员工签订《劳动合同》，按国家有关法律法规及地方社会保障制度，为员工办理五险一金。

公司作为销售服务型企业，一直很重视培训工作，有专职培训部门。每月组织大量的培训与活动，有新人训、主管训、经理成长营等培训，有节假日、纪念日、拓展训练等活动，全面提高人员的销售技能与团队凝聚力。

报告期内，不存在需要公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

| 核心员工 | 期初人数 | 期末人数 |
|------------------------------|------|------|
| 核心员工 | 19 | 17 |
| 其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员） | | |

核心人员的变动情况:

2016年11月22日公司第一届董事会第六次会议审议通过了《关于提名公司核心员工的议案》，提名21名员工为公司核心员工，之后由公司向全体员工进行了公示并征求意见，由公司第一届监事会第五次会议审议通过发表核心员工认定的明确意见，并最终经公司2016年12月9日2016年第二次临时股东大会审议通过。2017年、2018年，因个人原因核心员工各离职1人。

报告期内，因个人原因核心员工离职2人，公司已妥善调整销售团队管理，不影响公司正常经营。

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

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 | 五(一) | 16,293,251.82 | 12,835,799.70 |
| 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 | 五(二) | 52,723,617.58 | 32,877,886.25 |
| 其中：应收票据 | | | |
| 应收账款 | | 52,723,617.58 | 32,877,886.25 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 五(三) | 266,450.58 | 705,981.72 |
| 其他应收款 | 五(四) | 47,357,436.64 | 74,475,908.81 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 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 | 五(五) | 17,366,702.58 | 30,762.66 |
| 流动资产合计 | | 134,007,459.20 | 120,926,339.14 |
| 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 | 五(六) | 4,425,000.00 | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | 五(七) | 467,757.53 | 479,568.05 |
| 固定资产 | 五(八) | 5,176,780.28 | 4,233,552.91 |
| 在建工程 | | | |

| | | | |
|------------------------|-------|----------------|----------------|
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 五(九) | | 53,112.00 |
| 递延所得税资产 | 五(十) | 884,554.29 | 1,224,297.64 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 10,954,092.10 | 5,990,530.60 |
| 资产总计 | | 144,961,551.30 | 126,916,869.74 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 五(十一) | | 7,500,000.00 |
| 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 | 五(十二) | 30,344,613.85 | 28,783,355.34 |
| 其中: 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 30,344,613.85 | 28,783,355.34 |
| 预收款项 | | | |
| 应付职工薪酬 | 五(十三) | 8,275,749.23 | 10,993,778.96 |
| 应交税费 | 五(十四) | 10,302,390.37 | 8,679,631.99 |
| 其他应付款 | 五(十五) | 18,467,236.68 | 7,222,239.08 |
| 其中: 应付利息 | | | 14,953.13 |
| 应付股利 | | 9,800,000.00 | |
| 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 | | 67,389,990.13 | 63,179,005.37 |
| 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 | | 67,389,990.13 | 63,179,005.37 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 股本 | 五(十六) | 28,000,000.00 | 28,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 五(十七) | 4,425,821.13 | 4,425,821.13 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 五(十八) | 4,982,012.34 | 4,982,012.34 |
| 未分配利润 | 五(十九) | 40,163,727.7 | 26,330,030.90 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 77,571,561.17 | 63,737,864.37 |
| 少数股东权益 | | | |
| 所有者权益合计 | | 77,571,561.17 | 63,737,864.37 |
| 负债和所有者权益总计 | | 144,961,551.30 | 126,916,869.74 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

(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 | | 9,737,117.06 | 8,199,790.39 |
| 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 | 十二(一) | 52,723,617.58 | 29,294,517.25 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 238,435.58 | 690,896.72 |
| 其他应收款 | 十二(二) | 47,355,700.24 | 73,652,677.96 |
| 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 | | 2,050,000.00 | |
| 流动资产合计 | | 112,104,870.46 | 111,837,882.32 |
| 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 | 十二(三) | 11,882,896.12 | 7,457,896.12 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | 467,757.53 | 479,568.05 |
| 固定资产 | | 5,172,460.77 | 4,227,210.56 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | 53,112.00 |
| 递延所得税资产 | | 884,554.29 | 1,224,297.64 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 18,407,668.71 | 13,442,084.37 |
| 资产总计 | | 130,512,539.17 | 125,279,966.69 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | 7,500,000.00 |
| 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 | | 19,736,816.95 | 24,667,421.23 |
| 预收款项 | | | |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 8,085,550.31 | 10,757,714.14 |
| 应交税费 | | 10,122,770.27 | 8,481,535.75 |
| 其他应付款 | | 23,608,309.02 | 12,794,230.64 |
| 其中：应付利息 | | | 14,953.13 |
| 应付股利 | | 9,800,000.00 | |
| 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 | | 61,553,446.55 | 64,200,901.76 |
| 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 | | 61,553,446.55 | 64,200,901.76 |
| 所有者权益： | | | |
| 股本 | | 28,000,000.00 | 28,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 7,258,941.66 | 7,258,941.66 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 4,982,012.34 | 4,982,012.34 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 28,718,138.62 | 20,838,110.93 |
| 所有者权益合计 | | 68,959,092.62 | 61,079,064.93 |
| 负债和所有者权益合计 | | 130,512,539.17 | 125,279,966.69 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

(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 | | 94,610,244.70 | 71,990,556.76 |
| 其中：营业收入 | 五(二十) | 94,610,244.70 | 71,990,556.76 |
| 二、营业总成本 | | 69,824,575.57 | 54,916,696.85 |
| 其中：营业成本 | 五(二十) | 64,974,055.53 | 48,867,839.34 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|---------------|---------------|
| 税金及附加 | 五(二十一) | 535,431.04 | 479,826.12 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 五(二十二) | 5,598,823.14 | 4,864,272.68 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 五(二十三) | 118,475.81 | -64,178.88 |
| 其中：利息费用 | | 102,131.27 | |
| 利息收入 | | -9,401.73 | -70,557.33 |
| 信用减值损失 | | | |
| 资产减值损失 | 五(二十四) | -1,402,209.95 | 768,937.59 |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 五(二十五) | 154,644.53 | 565,852.23 |
| 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） | | 24,940,313.66 | 17,639,712.14 |
| 加：营业外收入 | 五(二十六) | 6,907,840.24 | 100,000.00 |
| 减：营业外支出 | 五(二十七) | 349,287.94 | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 31,498,865.96 | 17,739,712.14 |
| 减：所得税费用 | 五(二十八) | 7,865,169.16 | 4,222,360.67 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 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） | | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 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 | | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 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 | | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 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） | | 0.8441 | 0.4828 |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | 0.8441 | 0.4828 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

（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 | 十二（四） | 83,245,063.60 | 71,047,160.56 |
| 减：营业成本 | 十二（四） | 62,568,045.95 | 48,200,275.70 |
| 税金及附加 | | 410,304.71 | 473,050.26 |
| 销售费用 | | | 0 |
| 管理费用 | | 5,483,306.79 | 4,758,009.34 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 97,714.77 | -7,844.84 |
| 其中：利息费用 | | 102,131.27 | 0 |
| 利息收入 | | 6,341.59 | 13,150.78 |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十二（五） | 2,663,841.68 | 355,953.36 |
| 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） | | 1,358,973.40 | -693,196.39 |

| | | | |
|----------------------------|--|---------------|---------------|
| 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） | | 18,708,506.46 | 17,286,427.07 |
| 加：营业外收入 | | 6,718,660.25 | 100,000.00 |
| 减：营业外支出 | | | 0 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 25,427,166.71 | 17,386,427.07 |
| 减：所得税费用 | | 7,747,139.02 | 4,173,632.67 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 17,680,027.69 | 13,212,794.40 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 17,680,027.69 | 13,212,794.40 |
| （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 | | 17,680,027.69 | 13,212,794.40 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | | 0.63 | 0.47 |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | 0.63 | 0.47 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

(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 | | 108,825,515.19 | 73,230,903.88 |
| 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 | | - | 0 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | 0 |
| 收到的税费返还 | | | 0 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五（二十九） | 66,102,059.67 | 32,545,453.79 |
| 经营活动现金流入小计 | | 174,927,574.86 | 105,776,357.67 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 65,219,118.66 | 16,741,362.00 |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额 | | | 0 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 26,941,204.53 | 24,667,490.80 |
| 支付的各项税费 | | 13,413,302.81 | 7,560,187.93 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五（二十九） | 35,424,953.79 | 53,856,126.67 |
| 经营活动现金流出小计 | | 140,998,579.79 | 102,825,167.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 33,928,995.07 | 2,951,190.27 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 0 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 154,756.78 | 565,852.23 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 0 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | 0 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 五（二十九） | 87,274,600.00 | 167,705,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | | 87,429,356.78 | 168,270,852.23 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,524,212.24 | 2,249,320.23 |
| 投资支付的现金 | | 4,425,000.00 | 0 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | 0 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 五（二十九） | 104,334,600.00 | 149,736,500.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 110,283,812.24 | 151,985,820.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -22,854,455.46 | 16,285,032.00 |
| 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 | | 9,000,000.00 | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 9,000,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | | 16,500,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 117,087.49 | |

| | | | |
|---------------------------|--|---------------|---------------|
| 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 | | 16,617,087.49 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -7,617,087.49 | |
| 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 | | 3,457,452.12 | 19,236,222.27 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 11,535,799.70 | 6,983,840.19 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 14,993,251.82 | 26,220,062.46 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

(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 | | 65,114,465.36 | 72,230,903.88 |
| 收到的税费返还 | | | 0 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 72,269,380.64 | 32,608,172.07 |
| 经营活动现金流入小计 | | 137,383,846.00 | 104,839,075.95 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 42,519,115.16 | 15,967,364.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 26,746,022.23 | 24,492,169.56 |
| 支付的各项税费 | | 12,098,876.73 | 7,250,279.27 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 41,530,047.16 | 53,819,297.41 |
| 经营活动现金流出小计 | | 122,894,061.28 | 101,529,110.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 14,489,784.72 | 3,309,965.71 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 0 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 2,663,841.68 | 9,332,738.53 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 0 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | 0 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 52,300,000.00 | 122,185,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | | 54,963,841.68 | 131,517,738.53 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,524,212.24 | 2,249,320.23 |
| 投资支付的现金 | | 4,425,000.00 | 0 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | 0 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 54,350,000.00 | 118,785,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 60,299,212.24 | 121,034,320.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -5,335,370.56 | 10,483,418.30 |
| 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 | | 9,000,000.00 | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 9,000,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | | 16,500,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 117,087.49 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 16,617,087.49 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -7,617,087.49 | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 1,537,326.67 | 13,793,384.01 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 8,199,790.39 | 6,107,883.54 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 9,737,117.06 | 19,901,267.55 |

法定代表人：黄建纲

主管会计工作负责人：徐伟

会计机构负责人：林云雷

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 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 3. 是否存在前期差错更正 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | (二).2 |
| 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 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 10. 重大的长期资产是否转让或者出售 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 12. 是否存在重大的研究和开发支出 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 13. 是否存在重大的资产减值损失 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |
| 14. 是否存在预计负债 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | |

(二) 附注事项详情

1、 会计政策变更

根据财政部 2017 年发布的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等 4 项新金融工具准则的相关要求，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

2、 非调整事项

2019 年 4 月 24 日董事会通过权益分派预案，每 10 股派发现金红利 3.50 元，每 10 股送红股 3.50 股。2019 年 5 月 20 日召开的股东大会审议通过权益分派方案。权益分派已于 7 月 11 日实施，权益分派实施后公司总股本由 2800 万股调整为 3780 万股。

二、 报表项目注释

宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司

财务报表附注

2019 年上半年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司(以下简称公司或本公司)系在宁波百事通乐居房产经纪有限公司(以下简称百事乐居有限公司)的基础上整体变更设立,于2011年6月23日在宁波市工商行政管理局保税区分局登记注册,取得统一社会信用代码为91330201577512940R号的《企业法人营业执照》。公司注册地:宁波保税区兴农大厦6-098室。法定代表人:黄建纲。公司现有注册资本为人民币2,800.00万元,总股本为2,800.00万股,每股面值人民币1元。公司股票于2016年5月30日在全国中小企业股份转让系统公开转让。

2015年12月12日,根据百事乐居有限公司股东会决议《关于整体变更设立股份有限公司的发起人协议书》以及拟设立的股份有限公司章程的规定,以2015年10月31日为基准日,将百事乐居有限公司整体变更为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司。由全体股东以其拥有的百事乐居有限公司截至2015年10月31日止经审计的净资产人民币35,258,941.66元按1.7629:1的折股比例折合股份总数2,000.00万股,每股面值1元,超过折股部分的净资产15,258,941.66元计入资本公积。此次变更业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并于2015年12月13日出具致同验字(2015)第110ZB0694号验资报告。公司已于2015年12月31日就上述事项办妥工商变更手续。

2016年5月9日,全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。2016年5月27日,经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意,公司股票将于2016年5月30日起在全国股转系统挂牌公开转让,公司证券简称:百事乐居,证券代码:837583。

根据公司2018年第三次临时股东大会决议,通过2018年半年度权益分派方案,公司以股份发行溢价形成的资本公积向全体股东每10.00股转增4.00股,共计转增8,000,000.00股。公司2018年10月31日完成全国中小企业股份转让系统登记手续,转增后,公司注册资本变更为2,800.00万元。

公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后,经多次股权变更,截至2019年06月30日,公司注册资本为人民币2,800.00万元,其中:黄建纲出资1,449.00万元,占注册资本的51.75%;刘舜叶出资939.12万元,占注册资本的33.54%;胡智明出资84.00万元,占注册资本的3.00%;忻锋光出资74.20万元,占注册资本的2.65%;吴庆伟出资70.00万元,占注册资本的2.50%;庄治出资42.00万元,占注册资本的1.50%;徐伟出资36.68万元,占注册资本的1.31%;宁波百事通建业投资合伙企业(有限合伙)出资35.00万元,占注册资本的1.25%;徐俊出资33.60万元,占注册资本的1.20%;胡有贵出资21.00万元,占注册资本的0.75%;涂茂琴出资15.40万元,占注册资本的0.55%。

本公司属房地产中介服务业。经营范围为:房地产营销、策划、房地产经纪;房地产中介服务;物业管理服务;自有房屋租赁(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)。提供的主要劳务为代理销售房地产。

本财务报表及财务报表附注已于2019年8月21日经公司董事会批准对外报出。

(二) 合并范围

本公司2019年上半年度纳入合并范围的子公司共5家,详见附注六“在其他主体中的权益”。与上年度相比,本公司本年度合并范围未发生变化。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体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。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对坏账准备、固定资产折旧、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三(十一)、附注三(十四)、附注三(十八)等相关说明。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。
本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照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。公司取得的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。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日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；对于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，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，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。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，

预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 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确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。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、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；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，本公司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

算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三(十二)“长期股权投资的确认和计量”或本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资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，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三(十二)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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产出所产生的收入；
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。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 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) 金融工具的确认和计量

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者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3)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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的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；2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 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。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，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，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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)

该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。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)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。

(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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照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等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

8. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；(2) 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；(3) 本公司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；(4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6) 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，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7) 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；(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可

供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

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

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

9. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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 | 应收账款——金额 100.00 万元(含 100.00 万元)以上；其他应收款——金额 100.00 万元(含 100.00 万元)以上。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。 |

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

| 组合名称 | 确定组合的依据 | 坏账准备的计提方法 |
|------|----------------|-----------|
| 账龄组合 | 以账龄为信用风险组合确认依据 | 账龄分析法 |

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

| 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, 下同) | - | 5 |
| 其中：6 个月以内 | - | 5 |

| 账龄 | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收款计提比例 (%) |
|----------|--------------|---------------|
| 6 个月-1 年 | 10 | 5 |
| 1-2 年 | 30 | 10 |
| 2-3 年 | 100 | 30 |
| 3 年以上 | 100 | 100 |

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 | 有确凿证据表明可收回性存在明显差异 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 |

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十二) 长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资, 包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资, 作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算, 其会计政策详见本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的, 被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响, 是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时, 考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响, 包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的, 合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权, 最终形成同一控制下企业合并的, 应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: 属于“一揽子交易”的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的, 在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益, 暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的, 公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转

移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。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也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 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，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位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。

公司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，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，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和其他所有者权益按比例结转；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《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，其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损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

(十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、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。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十四) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---------|-------|---------|-----------|----------|
| 运输工具 | 平均年限法 | 4 | 5 | 23.75 |
| 电子设备及其他 | 平均年限法 | 3-5 | 5 | 19-31.67 |

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(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，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(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；

(4)本公司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；

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产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。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。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。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

(十五) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，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. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业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者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业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(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的,应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(十);处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用;资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认,在以后期间不予转回。

(十六) 长期待摊费用的确认和摊销

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

预付经营租入固定资产的租金,按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出,按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用,按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(十七) 职工薪酬

职工薪酬,是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性,职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付,且财务影响重大的,则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时,和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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退

休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（十八）收入确认原则

1. 收入的总确认原则

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2) 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入企业；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

本公司从事房地产代理销售业务，有关收入确认的具体原则如下：

本公司房地产代理收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，二级市场代理销售合同类型形式有代理和包销方式。其中代理方式收入确认具体方法：在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现；包销方式收入确认具体方式分两种：1) 本公司与购买方签订团购服务协议，且购买方与房地产开发商签订购房协议时确认相应团购服务费收入；2) 本公司与开发商签订包销合同，在提供的包销服务达到合同约定条款时，按合同约定的佣金结算标准计算应收取的佣金，确认包销收入的实现。

本公司房地产咨询策划销售收入确认的具体方法如下：

在所提供的房地产咨询策划服务按合同约定对项目阶段工作提交策划报告并经客户签字确认进行

阶段性验收，确认收入实现。

（十九）政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。与资产相关的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，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 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；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，

计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联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，且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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十一) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(十四)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。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计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十二) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

3. 折旧和摊销

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

4. 递延所得税资产

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

5. 所得税

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

(二十三) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 根据财政部 2017 年发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等 4 项新金融工具准则的相关要求，挂牌公司应自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019

年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

2. 本期公司无会计估计变更事项。

(二十四) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

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过程中产生的增值额 | 6% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额 | 7%、1% |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 应缴流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(二) 税收优惠及批文

宁波百事乐居商业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“百事乐居合伙企业”)合伙人为本公司和宁波金玺商业管理有限公司(以下简称“金玺公司”),其合伙人均为法人。根据《财税[2008]159 号财政部国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》文件,合伙企业生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则,由本公司和金玺公司缴纳企业所得税。

根据财政部国家税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43 号)的相关规定,金玺公司作为应纳税所得额少于 50 万元的小型微利企业,享受所得减按 50%计入应纳税所得额并按 20%的税率缴纳企业所得税的优惠。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别说明,期初系指 2019 年 1 月 1 日,期末系指 2019 年 06 月 30 日;本期系指 2019 年上半年度,上年系指 2018 年上半年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|---------------|---------------|
| 库存现金 | 2,804.98 | 7,745.39 |
| 银行存款 | 13,272,729.95 | 12,632,345.25 |
| 其他货币资金 | 3,017,716.89 | 195,709.06 |
| 合 计 | 16,293,251.82 | 12,835,799.70 |

2. 抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明

2018 年 11 月子公司江西百事通银行存款期末余额中有 130.00 万元因诉讼纠纷被执行财产保全而冻结,已在 2019 年 7 月执行完毕法院判决,解除账户冻结。

(二) 应收票据及应收账款

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | |
|------|---------------|------------|---------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 应收票据 | - | - | - |
| 应收账款 | 53,705,577.76 | 981,960.18 | 52,723,617.58 |
| 合 计 | 53,705,577.76 | 981,960.18 | 52,723,617.58 |

续上表:

| 项 目 | 期初数 | | |
|------|---------------|--------------|---------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 应收票据 | - | - | - |
| 应收账款 | 34,086,224.43 | 1,208,338.18 | 32,877,886.25 |
| 合 计 | 34,086,224.43 | 1,208,338.18 | 32,877,886.25 |

2. 应收账款

(1) 明细情况

| 种 类 | 期末数 | | | | |
|-------------------|---------------|--------|------------|----------|---------------|
| | 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 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 53,705,577.76 | 100.00 | 981,960.18 | 1.83 | 52,723,617.58 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小 计 | 53,705,577.76 | 100.00 | 981,960.18 | 1.83 | 52,723,617.58 |

续上表:

| 种 类 | 期初数 | | | | |
|-------------------|---------------|--------|--------------|----------|---------------|
| | 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 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 34,086,224.43 | 100.00 | 1,208,338.18 | 3.54 | 32,877,886.25 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小 计 | 34,086,224.43 | 100.00 | 1,208,338.18 | 3.54 | 32,877,886.25 |

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

| 账龄 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|--------------|---------------|------------|---------|
| 1年以内(含1年,下同) | 52,746,246.38 | 30,821.60 | - |
| 其中:1-6个月 | 52,438,030.38 | - | - |
| 6个月-1年 | 308,216.00 | 30,821.60 | 10.00 |
| 1-2年 | 11,704.00 | 3,511.20 | 30.00 |
| 2-3年 | 110,588.00 | 110,588.00 | 100.00 |
| 3年以上 | 837,039.38 | 837,039.38 | 100.00 |
| 小计 | 53,705,577.76 | 981,960.18 | - |

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-226,378.00元。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

| 单位名称 | 应收账款性质 | 核销金额 | 核销原因 | 履行的核销程序 | 是否因关联交易产生 |
|------|--------|------|------|---------|-----------|
| - | - | - | - | - | - |

(5) 期末应收账款金额前5名情况

| 单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 占应收账款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|---------------|-------|--------------------|----------|
| 宁波鄞州麦兴房产经纪有限公司 | 14,985,597.80 | 6个月以内 | 27.90 | - |
| 宁波利富置业有限公司 | 4,722,180.70 | 6个月以内 | 8.79 | - |
| 宁波安瑞置业有限公司 | 4,516,913.00 | 6个月以内 | 8.41 | - |
| 宁波意创建设开发有限公司 | 4,052,701.00 | 6个月以内 | 7.55 | - |
| 宁波华惠通置业有限公司 | 2,750,269.29 | 6个月以内 | 5.12 | - |
| 小计 | 31,027,661.79 | | 57.77 | - |

公司在报告期内业务增长较快,报告期末的应收账款余额为5,272.36万元,比上年度末增加1,984.57万元,增幅为60.36%。应收账款周转率也由3.51次下降到2.21次,公司应进一步加强各客户应收账款的梳理与跟催。

(三) 预付款项

1. 账龄分析

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|------------|--------|------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 266,450.58 | 100.00 | 705,981.72 | 100.00 |

2. 预付款项金额前5名情况

| 单位名称 | 期末数 | 账龄 | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) | 未结算原因 |
|------|-----|----|--------------------|-------|
|------|-----|----|--------------------|-------|

| 单位名称 | 期末数 | 账龄 | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) | 未结算原因 |
|---------------------|------------|------|--------------------|---------|
| 中国石化销售有限公司浙江宁波石油分公司 | 110,409.50 | 1年以内 | 41.44 | 预付油费 |
| 中国移动通信集团浙江有限公司宁波分公司 | 49,812.78 | 1年以内 | 18.69 | 预付通信费 |
| 全国中小企业股份转让系统有限责任公司 | 30,000.00 | 1年以内 | 11.26 | 挂牌年费 |
| 江西省上饶市中级人民法院 | 28,015.00 | 1年以内 | 10.51 | 预付诉讼费 |
| 宁夏上诗蓝海广告传媒有限公司 | 12,743.00 | 1年以内 | 4.78 | 预付广告宣传费 |
| 小计 | 230,980.28 | | 86.68 | |

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 应收利息 | - | - | - | - | - | - |
| 应收股利 | - | - | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 50,215,414.10 | 2,857,977.46 | 47,357,436.64 | 78,509,718.22 | 4,033,809.41 | 74,475,908.81 |
| 合计 | 50,215,414.10 | 2,857,977.46 | 47,357,436.64 | 78,509,718.22 | 4,033,809.41 | 74,475,908.81 |

2. 其他应收款

(1) 明细情况

| 种类 | 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(%) | | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 50,215,414.10 | 100.00 | 2,857,977.46 | 6.74 | | 39,557,436.64 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - | - |
| 小计 | 50,215,414.10 | 100.00 | 2,857,977.46 | 6.74 | | 39,557,436.64 |

续上表：

| 种类 | 期初数 | | | | | 账面价值 |
|-----------------|------|-------|------|---------|---|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - | - |

| 种类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-------------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 78,509,718.22 | 100.00 | 4,033,809.41 | 5.14 | 74,475,908.81 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小计 | 78,509,718.22 | 100.00 | 4,033,809.41 | 5.14 | 74,475,908.81 |

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

| 账龄 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|------|---------------|--------------|---------|
| 1年以内 | 43,278,479.10 | 2,163,923.96 | 5.00 |
| 1-2年 | 6,935,135.00 | 693,513.50 | 10.00 |
| 2-3年 | 1,800.00 | 540.00 | 30.00 |
| 小计 | 50,215,414.10 | 2,857,977.46 | - |

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-1,175,831.95元。

(4) 本期通过债务重组等其他方式收回的其他应收款情况

无

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 押金保证金 | 36,923,525.00 | 48,973,030.00 |
| 保证金利息 | - | - |
| 代付解押款 | 12,590,000.00 | 28,520,000.00 |
| 备用金 | 435,840.10 | 31,413.22 |
| 其他 | 266,049.00 | 985,275.00 |
| 小计 | 50,215,414.10 | 78,509,718.22 |

(6) 期末其他应收款金额前5名情况

| 单位名称 | 款项的性质或内容 | 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 |
|----------------|----------|---------------|------|---------------------|------------|
| 宁波江湾房地产开发有限公司 | 保证金 | 15,232,920.00 | 1年以内 | 30.34 | 761,646.00 |
| 象山正鸿房地产有限公司 | 保证金,解押款 | 12,590,000.00 | 1年以内 | 25.07 | 629,500.00 |
| 宁波华龙投资建设开发有限公司 | 保证金 | 5,300,000.00 | 1年以内 | 10.55 | 265,000.00 |
| 博浪建设(象山)有限公司 | 保证金 | 3,000,000.00 | 1年以内 | 5.97 | 150,000.00 |
| 象山县金石房产有限 | 保证金 | 3,000,000.00 | 1年以内 | 5.97 | 150,000.00 |

| 单位名称 | 款项的性质或内容 | 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 |
|------|----------|---------------|----|----------------------|--------------|
| 公司 | | | | | |
| 小 计 | | 39,122,920.00 | | 77.90 | 1,956,146.00 |

其他应收款期末数比期初数减少了 2,711.85 万元，其中象山正鸿房地产有限公司本期净归还解押款 2,093 万元；收回宁波华泰通置业有限公司保证金 400 万元；收回宁波恒银投资开发有限公司保证金 280 万元。

(五) 其他流动资产

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|---------------|-----------|
| 留抵税额 | 306,702.58 | 30,180.14 |
| 待认证进项税额 | - | 582.52 |
| 理财产品 | 17,060,000.00 | - |
| 合 计 | 17,366,702.58 | 30,762.66 |

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

其他流动资产期末较期初增加 1,733.59 万元，主要是期末持有银行理财产品 1,706 万元。

期末货币资金与理财产品合计增加 2,051.75 万元，系营收增长，经营净利润 2,363.37 万元，经营活动现金净回笼。

(六) 长期股权投资

本公司于 2018 年 8 月 3 日与宁波市万融投资控股有限公司、亳州冰乐汇体育文化发展有限公司、中体奥林匹克花园管理集团有限公司共同认缴出资设立亳州中体万融房地产开发有限公司（以下简称“亳州中体”），注册地为安徽省亳州市，注册资本为人民币 4,425.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 442.50 万元，占注册资本的 10.00%。2019 年 4 月，本公司完成出资，并派驻董事 1 名。

明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|--------------|-----|
| 亳州中体 | 4,425,000.00 | 0 |

(七) 投资性房地产

1. 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | | | 本期减少 | | 期末数 |
|----------|------------|-----------|----------------|--------|----|------|------------|-----|
| | | 外购 | 存货/固定资产/在建工程转入 | 企业合并增加 | 其他 | 处置 | 其他转出 | |
| (1) 账面原值 | | | | | | | | |
| 房屋及建筑物 | 497,283.79 | - | - | - | - | - | 497,283.79 | |
| (2) 累计折旧 | | 计提 | | | | | | |
| 房屋及建筑物 | 17,715.74 | 11,810.52 | - | - | - | - | 29,526.26 | |
| (3) 账面价值 | | | | | | | | |

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | | | 本期减少 | | 期末数 |
|--------|------------|------------|------------------------|----------------|----|------|----------|------------|
| | | 外购 | 存货/固定 资产/在建 工程转入 | 企业 合并 增加 | 其他 | 处置 | 其他 转出 | |
| 房屋及建筑物 | 479,568.05 | -11,810.52 | - | - | - | - | | 467,757.53 |

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 固定资产

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|--------------|--------------|
| 固定资产 | 5,176,780.28 | 4,233,552.91 |
| 固定资产清理 | - | - |
| 合 计 | 5,176,780.28 | 4,233,552.91 |

2. 固定资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | | | 本期减少 | | 期末数 |
|--------------|--------------|--------------|------------|----------------|--------|-----------|----|---------------|
| | | 购置 | 在建工程 转入 | 企业 合并 增加 | 其 他 | 处置或 报废 | 其他 | |
| (1) 账面原 值 | | | | | | | | |
| 运输工具 | 7,664,687.64 | 1,691,588.94 | - | - | - | - | - | 9,356,276.58 |
| 电子及其他 设备 | 832,831.70 | 38,840.50 | - | - | - | - | - | 871,672.20 |
| 小 计 | 8,497,519.34 | 1,730,429.44 | - | - | - | - | - | 10,227,948.78 |
| (2) 累计折 旧 | | 计提 | | | | | | |
| 运输工具 | 3,821,863.55 | 704,705.50 | - | - | - | - | - | 4,526,569.05 |
| 电子及其他 设备 | 442,102.88 | 82,496.57 | - | - | - | - | - | 524,599.45 |
| 小 计 | 4,263,966.43 | 787,202.07 | - | - | - | - | - | 5,051,168.50 |
| (3) 账面价 值 | | | | | | | | |
| 运输工具 | 3,842,824.09 | | | | | | | 4,829,707.53 |
| 电子及其他 设备 | 390,728.82 | | | | | | | 347,072.75 |
| 小 计 | 4,233,552.91 | | | | | | | 5,176,780.28 |

[注]本期折旧额 787,202.07 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 2670,570.07 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(九) 长期待摊费用

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 | 其他减少原因 |
|-----|-----------|------|-----------|------|-----|--------|
| 装修费 | 53,112.00 | - | 53,112.00 | - | - | - |

(十) 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

| 项 目 | 期末数 | | 期初数 | |
|------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 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 |
| 坏账准备 | 3,538,217.12 | 884,554.29 | 4,897,190.52 | 1,224,297.64 |

2. 未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|----------|------------|------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 301,720.52 | 344,957.07 |
| 可抵扣亏损 | 161,591.42 | 161,591.42 |
| 小 计 | 506,548.49 | 506,548.49 |

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 | - | - | - |
| 2022 | 161,591.42 | 161,591.42 | - |
| 小 计 | 161,591.42 | 161,591.42 | |

(十一) 短期借款

| 借款类别 | 期末数 | 期初数 |
|------|-----|--------------|
| 保证借款 | - | 7,500,000.00 |

本期经营活动现金净流量 3,392.90 万元，有很大改善，已全部归还银行借款。

(十二) 应付票据及应付账款

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|---------------|---------------|
| 应付票据 | - | - |
| 应付账款 | 30,344,613.85 | 28,783,355.34 |
| 合 计 | 30,344,613.85 | 28,783,355.34 |

2. 应付账款

(1) 明细情况

| 账 龄 | 期末数 | 期初数 |
|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|

| 账 龄 | 期末数 | 期初数 |
|-------|---------------|---------------|
| 1 年以内 | 30,217,082.10 | 28,655,823.59 |
| 1-2 年 | 127,531.75 | 127,531.75 |
| 小 计 | 30,344,613.85 | 28,783,355.34 |

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

(十三) 应付职工薪酬

1. 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| (1) 短期薪酬 | 10,838,240.96 | 26,489,011.20 | 29,204,936.33 | 8,122,315.83 |
| (2) 离职后福利—设定提存计划 | 155,538.00 | 893,072.60 | 895,177.20 | 153,433.40 |
| 合 计 | 10,993,778.96 | 27,382,083.80 | 30,100,113.53 | 8,275,749.23 |

2. 短期薪酬

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 | 9,923,917.50 | 24,185,496.32 | 26,857,922.82 | 7,251,491.00 |
| (2) 职工福利费 | - | 1,002,917.88 | 1,002,917.88 | - |
| (3) 社会保险费 | 9,654.20 | 609,830.00 | 514,726.30 | 104,757.90 |
| 其中：医疗保险费 | - | 554,320.30 | 459,085.90 | 95,234.40 |
| 工伤保险费 | 2,145.40 | 12,395.50 | 12,424.50 | 2,116.40 |
| 生育保险费 | 7,508.80 | 43,114.20 | 43,215.90 | 7,407.10 |
| (4) 住房公积金 | - | 690,767.00 | 690,767.00 | - |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 904,669.26 | - | 138,602.33 | 766,066.93 |
| 小 计 | 10,838,240.96 | 26,489,011.20 | 29,204,936.33 | 8,122,315.83 |

3. 设定提存计划

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| (1) 基本养老保险 | 150,174.60 | 862,276.90 | 864,308.90 | 148,142.60 |
| (2) 失业保险费 | 5,363.40 | 30,795.70 | 30,868.30 | 5,290.80 |
| 小 计 | 155,538.00 | 893,072.60 | 895,177.20 | 153,433.40 |

(十四) 应交税费

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|--------------|--------------|
| 企业所得税 | 6,742,062.71 | 6,679,238.77 |

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|---------------|--------------|
| 增值税 | 2,965,677.94 | 1,667,616.84 |
| 代扣代缴个人所得税 | 165,041.62 | 122,008.35 |
| 城市维护建设税 | 246,272.50 | 116,733.02 |
| 教育费附加 | 105,545.36 | 50,028.44 |
| 地方教育附加 | 70,363.57 | 33,352.29 |
| 残疾人保障金 | 7,426.67 | 7,300.00 |
| 房产税 | | 3,246.85 |
| 土地使用税 | | 107.43 |
| 合 计 | 10,302,390.37 | 8,679,631.99 |

(十五) 其他应付款

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|---------------|--------------|
| 应付利息 | - | 14,953.13 |
| 应付股利 | 9,800,000.00 | - |
| 其他应付款 | 8,667,236.68 | 7,207,285.95 |
| 合 计 | 18,467,236.68 | 7,222,239.08 |

2019年4月24日董事会通过权益分派预案，每10股派发现金红利3.50元，每10股送红股3.50股。2019年5月20日召开的股东大会审议通过权益分派方案，公司应派发现金红利980万元，权益分派已于7月11日实施。

2. 应付利息

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|----------|-----|-----------|
| 短期借款应付利息 | - | 14,953.13 |

3. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|--------------|--------------|
| 押金保证金 | 5,663,563.00 | 5,621,522.00 |
| 其他 | 3,003,673.68 | 1,585,763.95 |
| 小 计 | 8,667,236.68 | 7,207,285.95 |

(2) 期末无账龄超过1年的大额其他应付款。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

| 单位名称 | 期末数 | 款项性质或内容 |
|-----------------|--------------|---------|
| 浙江睿时房地产营销策划有限公司 | 5,331,522.00 | 押金保证金 |

(十六) 股本

1. 明细情况

| | 期初数 | 本次变动增减(+、-) | | | | | 期末数 |
|------|---------------|-------------|----|-------|----|----|---------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总数 | 28,000,000.00 | - | - | - | - | - | 28,000,000.00 |

2. 本期股权变动情况说明

报告期内股权未发生变动。

报告期后股份调整情况：

2019年4月24日董事会通过权益分派预案，每10股派发现金红利3.50元，每10股送红股3.50股。2019年5月20日召开的股东大会审议通过权益分派方案。权益分派已于7月11日实施，权益分派实施后公司总股本由2800万股调整为3780万股。

(十七) 资本公积

1. 明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------|--------------|------|------|--------------|
| 股本溢价 | 4,425,821.13 | - | - | 4,425,821.13 |

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

本期资本公积未发生变动。

(十八) 盈余公积

1. 明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 4,982,012.34 | - | - | 4,982,012.34 |

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

本期盈余公积未发生变动。

(十九) 未分配利润

1. 明细情况

| 项目 | 本期数 | 上年数 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 上年年末余额 | 26,330,030.90 | 14,183,270.08 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 23,633,696.80 | 26,408,810.65 |
| 减：提取法定盈余公积 | - | 2,262,049.83 |
| 应付普通股股利 | 9,800,000.00 | 12,000,000.00 |
| 期末未分配利润 | 40,163,727.70 | 26,330,030.90 |

2. 利润分配情况说明

根据公司2018年度股东大会通过的2018年度利润分配方案，以2018年12月31日的总股本28,000,000.00股为基数，每10股派发现金股利3.50元(含税)，合计应派发现金股利9,800,000.00元。

(二十) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | | 上年数 | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 收 入 | 成 本 | 收 入 | 成 本 |
| 主营业务 | 94,608,335.61 | 64,974,055.53 | 71,990,556.76 | 48,867,839.34 |
| 其他业务 | 1,909.09 | - | - | - |
| 合 计 | 94,610,244.70 | 64,974,055.53 | 71,990,556.76 | 48,867,839.34 |

2. 主营业务收入/主营业务成本(按产品分类)

| 产品名称 | 本期数 | | 上年数 | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 收 入 | 成 本 | 收 入 | 成 本 |
| 房地产代理销售 | 94,608,335.61 | 64,974,055.53 | 71,047,160.56 | 48,267,839.34 |
| 房地产咨询策划收入 | | | 943,396.20 | 600,000.00 |
| 小 计 | 94,608,335.61 | 64,974,055.53 | 71,990,556.76 | 48,867,839.34 |

3. 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|----------------|---------------|-----------------|
| 宁波鄞州麦兴房产经纪有限公司 | 14,137,356.42 | 14.94 |
| 宁波华龙投资建设开发有限公司 | 8,082,630.57 | 8.54 |
| 宁波利富置业有限公司 | 7,164,947.83 | 7.57 |
| 宁波意创建设开发有限公司 | 6,071,093.40 | 6.42 |
| 宁波华惠通置业有限公司 | 5,663,781.41 | 5.99 |
| 小 计 | 41,119,809.63 | 43.46 |

公司营业收入同比增长31.42%，增长较快的原因为2019年1月30日宁波市公安局《关于公开征求宁波市调整完善户口迁移政策内容意见建议的公告》，首次提出投资商业用房落户事宜，短期内促进了商业房产的热销。

(二十一) 税金及附加

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|---------|------------|------------|
| 城市维护建设税 | 312,334.77 | 279,898.57 |
| 教育费附加 | 129,970.65 | 199,927.55 |
| 地方教育附加 | 93,125.62 | 119,956.53 |

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|-----|------------|------------|
| 合 计 | 535,431.04 | 479,826.12 |

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(二十二) 管理费用

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|---------|--------------|--------------|
| 职工薪酬 | 3,051,534.63 | 2,788,741.96 |
| 租赁费、水电费 | 468,449.12 | 557,680.66 |
| 折旧及摊销 | 284,088.16 | 352,102.77 |
| 业务招待费 | 388,250.66 | 322,846.03 |
| 办公费 | 426,098.20 | 203,435.63 |
| 中介费 | 788,419.14 | 281,366.55 |
| 汽车费用 | 60,594.21 | 113,156.73 |
| 诉讼费 | 23,584.91 | 60,849.05 |
| 税金 | 48,966.67 | - |
| 差旅费 | 42,793.14 | 79,754.43 |
| 通讯费 | 2,563.32 | 14,111.98 |
| 其他费用 | 13,480.98 | 90,226.89 |
| 合 计 | 5,598,823.14 | 4,864,272.68 |

(二十三) 财务费用

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--------|------------|-------------|
| 利息费用 | 102,131.27 | - |
| 减：利息收入 | 9,401.73 | 70,557.33 |
| 手续费及其他 | 25,746.27 | 6,378.45 |
| 合 计 | 118,475.81 | -64,178.88. |

(二十四) 资产减值损失

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|------|---------------|------------|
| 坏账损失 | -1,402,209.95 | 768,937.59 |

(二十五) 投资收益

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--------|------------|------------|
| 理财产品收益 | 154,644.53 | 565,852.23 |

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(二十六) 营业外收入

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|----------|--------------|------------|---------------|
| 政府补助 | 6,889,820.14 | 100,000.00 | 6,889,820.14 |
| 罚没及违约金收入 | 15,000.00 | - | 15,000.00 |
| 其他 | 3,020.10 | - | 3,020.10 |
| 合 计 | 6,907,840.24 | 100,000.00 | 6,907,840.24 |

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

| 补助项目 | 本期数 | 上年数 | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------------|--------------|------------|-------------|
| 2019年第三批现代服务业发展专项资金 | 1,520,000.00 | - | 与收益相关 |
| 2019年国际贸易发展专项资金 | 5,130,000.00 | - | 与收益相关 |
| 增值税加计扣除 | 239,820.14 | - | 与收益相关 |
| 2017年度服务成长企业奖励 | - | 100,000.00 | 与收益相关 |
| 小 计 | 6,889,820.14 | 100,000.00 | |

[注] 本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(三十三)“政府补助”之说明。

(二十七) 营业外支出

| 项 目 | 本期数 | 上年数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|----------|------------|-----|---------------|
| 债务重组损失 | - | - | - |
| 赔偿金、违约金 | 349,282.66 | - | 349,282.66 |
| 对外捐赠 | - | - | - |
| 滞纳金及罚款支出 | 5.28 | - | 5.28 |
| 合 计 | 349,287.94 | - | 349,287.94 |

(二十八) 所得税费用

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|------------------|--------------|--------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 7,525,425.81 | 4,423,680.62 |

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|---------|--------------|--------------|
| 递延所得税费用 | 339,743.35 | -201,319.95 |
| 合 计 | 7,865,169.16 | 4,222,360.67 |

2. 会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目 | 本期数 |
|--------------------------------|---------------|
| 利润总额 | 31,498,865.96 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 7,874,716.49 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -9,547.33 |
| 调整以前期间所得税的影响 | - |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | - |
| 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 | - |
| 所得税费用 | 7,865,169.16 |

(二十九) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|----------|---------------|---------------|
| 经营性应收往来款 | 58,465,290.53 | 32,260,895.44 |
| 收到的政府补贴 | 6,650,000.00 | 100,000.00 |
| 利息收入 | 9,310.74 | 65,184.70 |
| 其他 | 977,458.40 | 119,373.65 |
| 合 计 | 66,102,059.67 | 32,545,453.79 |

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|----------|---------------|---------------|
| 支付的期间费用 | 2,155,106.03 | 6,312,211.35 |
| 经营性应收往来款 | 33,197,773.88 | 47,302,791.90 |
| 违约金 | 5.28 | - |
| 捐赠支出 | 0.00 | - |
| 其他 | 72,068.60 | 241,123.42 |
| 合 计 | 35,424,953.79 | 53,856,126.67 |

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 赎回理财产品 | 87,274,600.00 | 167,705,000.00 |
| 4. 支付的其他与投资活动有关的现金 | | |
| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
| 购买理财产品 | 104,334,600.00 | 149,736,500.00 |
| 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
| 收到筹资性往来款 | - | - |
| 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
| 支付筹资性往来款 | - | - |

(三十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 23,633,696.80 | 13,517,351.47 |
| 加: 资产减值准备 | -1,402,209.95 | 768,937.59 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 787,202.07 | 480,570.31 |
| 无形资产摊销 | - | - |
| 长期待摊费用摊销 | 53,112.00 | 53,112.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | - | - |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | - | - |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | - | - |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 97,988.20 | - |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -154,644.53 | -565,852.23 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | 339,743.35 | 53,112.00 |
| 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) | 7,848,169.24 | -4,083,628.59 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 2,725,937.89 | -7,272,412.28 |

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--|---------------|---------------|
| 处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“—”号填列) | - | - |
| 其他 | - | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 33,928,995.07 | 2,951,190.27 |
| (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 | 14,993,251.82 | 26,220,062.46 |
| 减:现金的期初余额 | 11,535,799.70 | 6,983,840.19 |
| 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 | 3,457,452.12 | 19,236,222.27 |

2. 现金和现金等价物

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| (1) 现金 | 14,993,251.82 | 11,535,799.70 |
| 其中:库存现金 | 2,804.98 | 7,745.39 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 11,972,729.95 | 11,332,345.25 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 3,017,716.89 | 195,709.06 |
| (2) 现金等价物 | - | - |
| 其中:三个月内到期的债券投资 | - | - |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 14,993,251.82 | 11,535,799.70 |
| 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 | - | - |

[注]现金流量表补充资料的说明:

2019年上半年度现金流量表中现金期初数、期末数分别为11,535,799.70元、14,993,251.82元,2019年6月30日资产负债表中货币资金期初数、期末数为12,835,799.70元、16,293,251.82元,差额均为1,300,000.00元,系现金流量表现金期初、期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的被冻结的银行存款1,300,000.00元。

(三十一) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|------|--------------|--------|
| 货币资金 | 1,300,000.00 | 被冻结[注] |

[注]2018年11月子公司江西百事通银行存款期末余额中有130.00万元因诉讼纠纷被执行财产保全而冻结，截止2019年6月30日仍在冻结状态。至2019年7月解除账户冻结。

(三十二) 政府补助

1. 明细情况

| 补助项目 | 初始确认年度 | 初始确认金额 | 列报项目 | 计入当期损益 | |
|---------------------|--------|--------------|-------|--------|--------------|
| | | | | 损益项目 | 金 额 |
| 2019年第三批现代服务业发展专项资金 | 2019年度 | 1,520,000.00 | 营业外收入 | 营业外收入 | 1,520,000.00 |
| 2019年国际贸易发展专项资金 | 2019年度 | 5,130,000.00 | 营业外收入 | 营业外收入 | 5,130,000.00 |
| 增值税加计扣除 | 2019年度 | 242,150.24 | 营业外收入 | 营业外收入 | 242,150.24 |
| 合 计 | | 6,892,150.24 | | | 6,892,150.24 |

(1) 根据宁波保税区（出口加工区）经济发展局、宁波保税区（出口加工区）财政局下发的甬保财企[2019]6号《关于拨付2019年第三批现代服务业发展专项资金的通知》，公司2019年度收到2019年第三批现代服务业发展专项资金补贴1,520,000.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入营业外收入。

(2) 根据宁波保税区（出口加工区）经济发展局、宁波保税区（出口加工区）财政局下发的经发企财[2019]3号《关于拨付2019年国际贸易发展专项资金（第一批）的通知》，公司2019年度收到2019年第一批国际贸易发展专项资金补贴5,130,000.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入营业外收入。

(3) 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，以下简称“39号公告”）第七条规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额（以下称加计抵减政策）。2019年上半年度共享受增值税加计扣除242,150.24元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入营业外收入。

六、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

| 子公司名称 | 级次 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-------------------|----|-------|-----|-----------|---------|-------|-----------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 宁波房乐房地产营销策划有限公司 | 一级 | 宁波市 | 宁波市 | 房屋代理销售及策划 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 宁波金玺商业管理有限公司 | 一级 | 宁波市 | 宁波市 | 咨询服务 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 江西省百事通房地产营销策划有限公司 | 一级 | 江西省 | 上饶市 | 房屋代理销售 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 宁波百事乐居商业管理合伙企业（有 | 一级 | 宁波市 | 宁波市 | 房屋代理销售 | 90.00 | 10.00 | 设立 |

| 子公司名称 | 级次 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-----------------|----|-------|-----|--------|---------|----|------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 限合伙) | | | | | | | |
| 台州百事通乐居房产经纪有限公司 | 一级 | 台州市 | 台州市 | 房屋代理销售 | 51.00 | | 设立 |

七、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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。

(一) 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并进行风险管理，本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变，同时及时有效地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

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

2. 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。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司向银行借款均系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

(三) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(四) 流动风险

流动风险，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。

流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

| 项 目 | 期末数 | | | | |
|-------------|----------|------|------|------|----------|
| | 一年以内 | 一至两年 | 两至三年 | 三年以上 | 合 计 |
| 应付票据及应付账款 | 3,034.46 | - | - | - | 3,034.46 |
| 其他应付款 | 1,846.72 | | | | 1,846.72 |
| 金融负债和或有负债合计 | 4,881.18 | - | - | - | 4,881.18 |

续上表：

| 项 目 | 期初数 | | | | |
|-------------|----------|------|------|------|----------|
| | 一年以内 | 一至两年 | 两至三年 | 三年以上 | 合 计 |
| 应付票据及应付账款 | 2,878.33 | | | | 2,878.33 |
| 其他应付款 | 722.22 | | | | 722.22 |
| 金融负债和或有负债合计 | 3,600.55 | - | - | - | 3,600.55 |

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(五) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 46.49%(2018 年 12 月 31 日：49.78%)。

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的实际控制人情况

| 实际控制人 | 企业类型 | 注册地 | 注册资本(万元) | 实际控制人对本企业的持股比例(%) | 实际控制人对本企业的表决权比例(%) |
|-------|------|-----|----------|-------------------|--------------------|
| 黄建纲 | 自然人 | - | - | 51.85 | 53.00 |
| 刘舜叶 | 自然人 | - | - | 33.54 | 33.54 |
| 小计 | | | | 85.39 | 86.54 |

说明：

黄建纲与刘舜叶共同构成公司的实际控制人，两人系夫妻关系，自公司成立以来在股东会表决中均意思表示一致。黄建纲对本公司直接持股 51.75%，其系宁波百事通建业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“百事通建业”)的普通合伙人，对其形成实际控制，黄建纲对百事通建业的持股比例为 8.00%，百事通建业对本公司的持股比例为 1.25%，故其通过百事通建业对本公司间接持股 0.10%，其对本公司合计持股 51.85%。黄建纲直接拥有本公司 51.75%的表决权，通过百事通建业间接拥有本公

司 1.25%的表决权，合计拥有本公司 53.00%的表决权。刘舜叶对本公司直接持股 33.54%，直接拥有本公司 33.54%的表决权。两人合计对本公司持股 85.39%，拥有本公司 86.54%的表决权。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注六“在子公司中的权益”。

(二) 关联交易情况

1. 关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---------|-------------------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 黄建纲、刘舜叶 | 宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司 | 7,500,000.00 | 2018-11-6 | 2019-6-30 | 是 |

公司已于 2019 年 4 月归还全部贷款，并于 6 月解除了抵押担保与银行授信。

(三) 关联方应收应付款项

无

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的正在履行的包销合同及财务影响

| 开发商名称 | 项目名称 | 包销期限 | 履约保证金期末余额 | 包销总底价 | 截止 2,019.06.30 已完成销售比例 |
|----------------|-------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| 宁波圣嘉置业有限公司 | 亚洲之窗 | 2017/12/8-2018/7/31 | 1,000,000.00[注 1] | 146,201,035.00 | 100.00% |
| 宁波安瑞置业有限公司 | 镇海瑞丰国际商博城 | 2018/1/5-2019/6/30 | 2,795,605.00 | 41,758,465.00 | 88.42% |
| 宁波华龙投资建设开发有限公司 | 宁波沁丽铭楼公寓 | 2018/6/27-2019/3/31 | 5,000,000.00 | 137,638,760.00 | 68.20% |
| 宁波江湾房地产开发有限公司 | 招商 1872 花园坊 | 2018/12/4-2019/12/20 | 15,232,920.00 | 152,329,200.00 | 84.51% |
| 象山正鸿房地产有限公司 | 象山石浦·阳光雅苑 | 2018/7/1-2019/8/31 | 5,000,000.00 | 209,730,000.00 | 71.80%[注 2] |
| 小计 | | | 29028,525.00 | 687657,460.00 | |

[注 1]根据合同约定，履约保证金将于所有房屋交付后一周内退还，截至本财务报告批准报出日，已收回 96 万，剩余保证金为 4 万，系房屋尚未全部交付。

[注 2]阳光雅苑合同延期至 2019 年 8 月 31 日。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的或有事项。

十、资产负债表日后非调整事项

2019 年 4 月 24 日董事会通过权益分派预案，每 10 股派发现金红利 3.50 元，每 10 股送红股 3.50 股。2019 年 5 月 20 日召开的股东大会审议通过权益分派方案。权益分派已于 7 月 11 日实施，权益分派实施后公司总股本由 2800 万股调整为 3780 万股。

十一、其他重要事项

(一) 未决诉讼

江西省百事通房地产营销策划有限公司（原告）（以下简称“江西百事通”）与江西广升房地产开发有限公司（以下简称“江西广升”）诉讼如下：

2018 年 11 月江西广升房地产开发有限公司请求法院判决江西百事通赔偿其因财产保全错误造成的损失 1,337,314.64 元。2015 年 11 月江西百事通向法院提出诉讼财产保全申请，冻结了江西广升 240 万

元，造成其较大损失。

2018年11月21日，上饶市广丰区人民法院（《（2018）赣1103民初5224号之一》）裁定冻结江西百事通账户存款130万元，冻结期限一年。

2018年12月30日，上饶市广丰区人民法院（《（2018）赣1103民初5224号》）判决江西百事通赔偿江西广升因申请财产保全错误造成的损失344,328.66元。江西百事通收到上述判决后，已上诉至上饶市中级人民法院。

2019年05月13日，上饶市中级人民法院（《（2019）赣11民终456号》）判决江西百事通赔偿江西广升因申请财产保全错误造成的损失344,328.66元。

截至本财务报告批准报出日，公司已无未决诉讼。

十二、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别说明，期初系指2019年1月1日，期末系指2019年6月30日；本期系指2019年上半年度，上年系指2018年上半年度。金额单位为人民币元。

（一）应收账款

1. 明细情况

| 种类 | 期末数 | | | | |
|-------------------|---------------|--------|------------|---------|---------------|
| | 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 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 53,404,132.84 | 100.00 | 680,515.26 | 1.27 | 52,723,617.58 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小计 | 53,404,132.84 | 100.00 | 680,515.26 | 1.27 | 52,723,617.58 |

续上表：

| 种类 | 期初数 | | | | |
|-------------------|---------------|--------|------------|---------|---------------|
| | 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 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 30,201,410.51 | 100.00 | 906,893.26 | 3.00 | 29,294,517.25 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小计 | 30,201,410.51 | 100.00 | 906,893.26 | 3.00 | 29,294,517.25 |

2. 期末按组合计提坏账准备的应收账款账龄组合

| 账龄 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|----------|---------------|-----------|---------|
| 1年以内 | 52,746,246.38 | 30,821.60 | - |
| 其中：6个月以内 | 52,438,030.38 | - | - |

| 账龄 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|--------|---------------|------------|---------|
| 6个月至1年 | 308,216.00 | 30,821.60 | 10.00 |
| 1-2年 | 11,704.00 | 3,511.20 | 30.00 |
| 2-3年 | | - | 100.00 |
| 3年以上 | 646,182.46 | 646,182.46 | 100.00 |
| 小计 | 53,404,132.84 | 680,515.26 | - |

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况
本期转回坏账准备金额 226,378.00 元。

4. 期末应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 占应收账款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------------|---------------|---------|--------------------|----------|
| 宁波鄞州麦兴房产经纪有限公司 | 14,985,597.80 | 1-6个月以内 | 28.06 | - |
| 宁波百事乐居商业管理合伙企业(有限合伙) | 8,518,497.00 | 1-6个月以内 | 15.95 | - |
| 宁波利富置业有限公司 | 5,973,380.70 | 1-6个月以内 | 11.19 | - |
| 宁波安瑞置业有限公司 | 4,516,913.00 | 1-6个月以内 | 8.46 | - |
| 宁波意创建设开发有限公司 | 4,052,701.00 | 1-6个月以内 | 7.59 | - |
| 小计 | 38,047,089.50 | | 71.24 | - |

(二) 其他应收款

1. 明细情况

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 坏账准备 | 账面价值 | 金额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 应收利息 | - | - | - | - | - | - |
| 应收股利 | - | - | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 50,213,402.10 | 2,857,701.86 | 47,355,700.24 | 77,642,975.22 | 3,990,297.26 | 73,652,677.96 |
| 合计 | 50,213,402.10 | 2,857,701.86 | 47,355,700.24 | 77,642,975.22 | 3,990,297.26 | 73,652,677.96 |

2. 其他应收款

(1) 明细情况

| 种类 | 期末数 | | | | |
|-----------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 50,213,402.10 | 100.00 | 2,857,701.86 | 5.69 | 47,355,700.24 |

| 种类 | 期末数 | | | | 账面价值 |
|-------------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 计提比例(%) | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小 计 | 50,213,402.10 | 100.00 | 2,857,701.86 | 5.69 | 47,355,700.24 |

续上表:

| 种类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-------------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备 | 77,642,975.22 | 100.00 | 3,990,297.26 | 5.14 | 73,652,677.96 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | - | - | - | - | - |
| 小 计 | 77,642,975.22 | 100.00 | 3,990,297.26 | 5.14 | 73,652,677.96 |

(2) 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的其他应收款
账龄组合

| 账 龄 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|------|---------------|--------------|---------|
| 1年以内 | 43,277,167.10 | 2,163,858.36 | 5.00 |
| 1-2年 | 6,935,135.00 | 693,513.50 | 10.00 |
| 2-3年 | 1,100.00 | 330.00 | 30.00 |
| 小 计 | 50,213,402.10 | 2,857,701.86 | - |

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 1,132,595.40 元。

(4) 本期通过债务重组等其他方式收回的其他应收款情况
无

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 押金保证金 | 36,923,525.00 | 48,972,330.00 |
| 保证金利息 | - | - |
| 代付解押款 | 12,590,000.00 | 28,520,000.00 |
| 备用金 | 435,840.10 | 31,413.22 |
| 其他 | 264,037.00 | 119,232.00 |
| 小 计 | 50,213,402.10 | 77,642,975.22 |

(6) 期末其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项的性质或内容 | 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 |
|----------------|----------|---------------|------|---------------------|--------------|
| 宁波江湾房地产开发有限公司 | 保证金 | 15,232,920.00 | 1年以内 | 30.34 | 761,646.00 |
| 象山正鸿房地产有限公司 | 保证金, 解押款 | 12,590,000.00 | 1年以内 | 25.07 | 629,500.00 |
| 宁波华龙投资建设开发有限公司 | 保证金 | 5,300,000.00 | 1年以内 | 10.55 | 265,000.00 |
| 博浪建设(象山)有限公司 | 保证金 | 3,000,000.00 | 1年以内 | 5.97 | 150,000.00 |
| 象山县金石房产有限公司 | 保证金 | 3,000,000.00 | 1年以内 | 5.97 | 150,000.00 |
| 小 计 | | 39,122,920.00 | | 77.90 | 1,956,146.00 |

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|------------|---------------|------|---------------|--------------|------|--------------|
| | 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 | 7,457,896.12 | - | 7,457,896.12 | 7,457,896.12 | - | 7,457,896.12 |
| 对联营、合营企业投资 | 4,425,000.00 | - | 4,425,000.00 | - | - | - |
| 合 计 | 11,882,896.12 | - | 11,882,896.12 | 7,457,896.12 | - | 7,457,896.12 |

2. 子公司情况

| 被投资单位名称 | 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 |
|----------------------|--------------|------|------|--------------|----------|----------|
| 宁波房乐房地产营销策划有限公司 | 2,595,416.91 | - | - | 2,595,416.91 | - | - |
| 宁波金玺商业管理有限公司 | 979,102.38 | - | - | 979,102.38 | - | - |
| 江西省百事通房地产营销策划有限公司 | 3,253,376.83 | - | - | 3,253,376.83 | - | - |
| 宁波百事乐居商业管理合伙企业(有限合伙) | 630,000.00 | - | - | 630,000.00 | - | - |
| 小 计 | 7,457,896.12 | - | - | 7,457,896.12 | - | - |

3. 联营合营企业情况

| 被投资单位名称 | 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 |
|-----------------|------|------|------|--------------|----------|----------|
| 亳州中体万融房地产开发有限公司 | - | | | 4,425,000.00 | | |

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|

| | 收 入 | 成 本 | 收 入 | 成 本 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务 | 83,243,154.51 | 62,568,045.95 | 71,047,160.56 | 48,267,839.34 |
| 其他业务 | 1,909.09 | | - | - |
| 合 计 | 83,245,063.60 | 62,568,045.95 | 71,047,160.56 | 48,267,839.34 |

2. 主营业务收入/主营业务成本(按产品分类)

| 产品名称 | 本期数 | | 上年数 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 收 入 | 成 本 | 收 入 | 成 本 |
| 房地产代理销售 | 83,243,154.51 | 62,568,045.95 | 71,047,160.56 | 48,267,839.34 |
| 小计 | 83,243,154.51 | 62,568,045.95 | 71,047,160.56 | 48,267,839.34 |

3. 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|----------------------|---------------|-----------------|
| 宁波百事乐居商业管理合伙企业(有限合伙) | 25,489,148.11 | 30.62 |
| 宁波鄞州麦兴房产经纪有限公司 | 14,137,356.42 | 16.98 |
| 宁波利富置业有限公司 | 8,345,325.19 | 10.03 |
| 宁波华龙投资建设开发有限公司 | 8,082,630.57 | 9.71 |
| 宁波意创建设开发有限公司 | 6,071,093.40 | 7.29 |
| 小 计 | 62,125,553.69 | 74.63 |

(五) 投资收益

1. 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|----------------|--------------|------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 2,592,000.00 | |
| 理财产品收益 | 71,841.68 | 355,953.36 |
| 合 计 | 2,663,841.68 | 355,953.36 |

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位名称 | 本期数 | 上年数 | 本期比上年增减变动的原因 |
|----------------------|--------------|-----|---------------|
| 宁波金玺商业管理有限公司 | - | - | - |
| 宁波百事乐居商业管理合伙企业(有限合伙) | 2,592,000.00 | - | 公司盈利状况与分红时点不同 |
| 小 计 | 2,592,000.00 | - | |

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十三、补充资料

(一) 非经常性损益

当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

| 项 目 | 金 额 | 说 明 |
|---|--------------|-----|
| 非流动资产处置损益 | - | - |
| 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) | 6,650,000.00 | - |
| 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 | 154,644.53 | - |
| 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负债产生的公允价值变动损益，以及处置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 | 257,840.24 | - |
| 除上述各项之外的其他营业外支出 | -349,287.94 | - |

| 项 目 | 金 额 | 说 明 |
|-------------------------|--------------|-----|
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | - | - |
| 小 计 | 6,713,196.83 | - |
| 减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示) | 1,749,121.19 | - |
| 非经常性损益净额 | 4,964,075.64 | - |
| 其中：归属于母公司股东的非经常性损益 | 4,964,075.64 | - |
| 归属于少数股东的非经常性损益 | - | - |

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益(元/股) | |
|-------------------------|---------------|-----------|--------|
| | | 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 | 30.62 | 0.84 | 0.84 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 24.19 | 0.67 | 0.67 |

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

| 项 目 | 序号 | 本期数 |
|-------------------------------|--------|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 1 | 23,633,696.80 |
| 非经常性损益 | 2 | 4,964,075.64 |
| 扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | 3=1-2 | 18,669,621.16 |
| 归属于公司普通股股东的期初净资产 | 4 | 63737,864.37 |
| 报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产 | 5 | 9800,000.00 |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数 | 6 | 1 |
| 报告期月份数 | 7 | 6 |
| 加权平均净资产 | 8[注] | 77,188,046.10 |
| 加权平均净资产收益率 | 9=1/8 | 30.62% |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 | 10=3/8 | 24.19% |

[注]8=4+1*0.5+5*6/7

(2) 基本每股收益的计算过程

| 项 目 | 序号 | 本期数 |
|----------------|----|---------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 1 | 23,633,696.80 |

| 项 目 | 序号 | 本期数 |
|--------------------------|--------|---------------|
| 非经常性损益 | 2 | 4,964,075.64 |
| 扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | 3=1-2 | 18,669,621.16 |
| 期初股份总数 | 4 | 28,000,000.00 |
| 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 | 5 | - |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数 | 6 | - |
| 报告期月份数 | 7 | 6 |
| 发行在外的普通股加权平均数 | 8[注 1] | 28,000,000.00 |
| 基本每股收益 | 9=1/8 | 0.84 |
| 扣除非经常损益基本每股收益 | 10=3/8 | 0.67 |

[注 1]8=4+5

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司
2019年8月23日