

优粒科技

NEEQ : 831113

上海优粒科技股份有限公司

Shanghai Ulive Technology Co., Ltd.

半年度报告

2019

## 公司半年度大事记

1、2019年3月14日公司召开第一次临时股东大会，审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》议案，即审议通过《公司章程》第一百一十二条 原为：董事会由5名董事组成。设董事长一名。修改为：董事会由7名以上董事组成。设董事长一名。审议通过《关于聘任孙杰、邵兵、安强为公司董事的议案》议案，同时董事孙秀高因个人原因辞去董事职务。

2、2019年4月公司开始与青岛科威不动产经纪有限公司开展合作，达成初步合作意向。本次合作为公司开拓青岛及山东省内市场奠定了基础。

3、2019年5月4日公司旗下嗨居（上海）物业管理有限公司于上海浦东新区塘桥开办的嗨居租赁住房（4s体验中心）正式营业。

4、2019年5月公司与凯亚合作的南京海峡城集中式公寓项目正式启动，截至报告期项目以完成并交付。本项目为公司在B端领域服务客户积累了经验。

5、2019年6月，经过公司内部财务、供应链、产品运营等相关部门反复调研比较，确定选择SAP做为下一阶段销售-供应链-财务链条ERP系统供应商，并于6月24日与SAP华北金牌代理商北京奥维奥科技有限公司签署相关合作协议，由奥维奥负责SAP BUSINESS ONE商业云平台及Vstore新零售系统的实施、维护及相关培训工作，相关工作将于7月15日正式启动，整个系统计划于9月底上线，10月底完成全部测试工作并正式投入使用。系统上线后将全面打通前端销售、中端供应链及后端财务流程，实现全流程数字化管理，有效提高部门间协作效率，降低运营管理成本。

# 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 .....	11
第四节 重要事项 .....	17
第五节 股本变动及股东情况 .....	19
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	21
第七节 财务报告 .....	25
第八节 财务报表附注 .....	37

## 释义

释义项目		释义
报告期	指	2019 年半年度
优粒科技、公司、本公司	指	上海优粒科技股份有限公司
股东大会	指	上海优粒科技股份有限公司股东大会
董事会	指	上海优粒科技股份有限公司董事会
监事会	指	上海优粒科技股份有限公司监事会
三会	指	董事会、监事会、股东大会
公司章程	指	上海优粒科技股份有限公司公司章程
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
股转、股转系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
管理层	指	董事、监事、高级管理人员的统称
颀笙、上海颀笙、颀笙有限	指	上海颀笙企业管理有限公司
芒果家	指	武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司
堆龙百谦	指	堆龙百谦创业投资管理合伙企业（有限合伙）
芒果公寓	指	武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司
寓丰科技	指	上海彘胄寓丰智能科技有限公司
凡特仁	指	凡特仁(北京)科技有限公司
房脉动	指	西安房脉动科技有限公司
南京恺策	指	南京恺策企业管理有限公司

## 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。

公司负责人高云天、主管会计工作负责人黄思远及会计机构负责人（会计主管人员）黄思远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	公司董事会办公室
备查文件	1. 载有公司负责人、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公开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	上海优粒科技股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Ulive Technology Co., Ltd.
证券简称	优粒科技
证券代码	831113
法定代表人	高云天
办公地址	上海市黄浦区龙华东路 858 号外滩金融中心 B 座 1701 室

### 二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	石胜强
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	021-5308-8018
传真	021-5895-0295
电子邮箱	shishengqiang@ulivetech.com
公司网址	无
联系地址及邮政编码	上海市黄浦区龙华东路 858 号外滩金融中心 B 座 1701 室 200023
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	上海市黄浦区龙华东路 858 号外滩金融中心 B 座 1701 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	2004 年 3 月 4 日
挂牌时间	2014 年 8 月 18 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	H 住宿和餐饮业, 61 住宿业, 619 其他住宿业, 6190 其他住宿业
主要产品与服务项目	公寓运营及相关服务业务。
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	高云天
实际控制人及其一致行动人	高云天

#### 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	9131000075958614X7	否
注册地址	上海市浦东新区新城路2号24幢4342室	否
注册资本（元）	5,000,000.00	否
注册资本与总股本保持一致。		

#### 五、中介机构

主办券商	天风证券
主办券商办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座36楼
报告期内主办券商是否发生变化	否

#### 六、自愿披露

适用 不适用

#### 七、报告期后更新情况

适用 不适用

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	24,903,666.64	7,880,948.42	216.00%
毛利率%	-20.42%	-33.05%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-14,360,678.51	-12,004,490.42	19.63%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,957,491.93	-12,112,459.86	23.49%
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）	34,603%	-695.64%	-
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）	336.23	-701.90%	-
基本每股收益	-2.87	-2.40	19.67%

### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	74,284,016.92	95,153,872.70	-21.93%
负债总计	55,506,662.37	56,648,230.75	-2.02%
归属于挂牌公司股东的净资产	-11,330,472.92	3,030,205.59	-473.92%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-2.27	0.61	-471.49%
资产负债率%（母公司）	122.64%	119.77%	-
资产负债率%（合并）	74.72%	59.53%	-
流动比率	0.51	0.94	-
利息保障倍数	-142.71	-246.54	-

### 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	-15,546,880.13	-16,430,086.70	-5.38%
应收账款周转率	10.54	11.04	-
存货周转率	83.65		-

### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-21.93%	300.89%	-
营业收入增长率%	216.00	67.79%	-

净利润增长率%	4,060%	553.30%	-
---------	--------	---------	---

## 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	5,000,000	5,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

## 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	516,763.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	542,500.67
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,059,264.53</b>
所得税影响数	264,816.13
少数股东权益影响额（税后）	197,634.98
<b>非经常性损益净额</b>	<b>596,813.42</b>

## 七、 补充财务指标

□适用 √不适用

## 八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因（空） □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	2,812,233.47	2,812,233.47		
应收票据				
应收账款		2,812,233.47		
应付票据及应付账款	8,139,455.47	8,139,455.47		
应付票据				
应付账款		8,139,455.47		

### （1）重要会计政策变更

①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），2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、 商业模式

公司重点围绕房地产后市场服务产业链，以深入把握和贴近满足房地产行业客户需求为第一要务，建设以软件驱动的智能房产科技服务平台，以 S2B2C 模式为行业产业链上下游 B 端用户赋能，为最终 C 端提供高附加值增值服务业务。我们软件系统支持的业务涵盖房产交易、租房公寓、共享办公、智能装修、家居电商五大部分。

（一）业务模式：主要通过“智能房产科技服务平台”为行业产业链上下游 B 端用户提供智能 SAAS 管理系统、集中的资源采购、共同的品质保证品牌、网络协同服务（包括仓储配送、客服、内部制作、培训等）、数据智能等商业支持，帮助 B 端用户，更好服务 C 端客户。

（二）营销扩张模式：主要有线上和线下两个渠道。线上通过互联网平台、移动端 APP、微信小程序，线下通过投资、参股等多种形式合作，帮助 B 端用户实现运营规模的快速扩张、为 C 端客户提供“移动化、智能化、社区化”的全方位服务。

（三）盈利模式：主要是收取 B 端用户使用管理系统的服务管理费、使用智能化装修服务的装修服务费、线上线下出售运营不动产过程中所需的智能硬件、家居等商品的差价，以及向行业参与者收取的使用数据信息的信息服务费。

报告期内，各业务平台的建设情况如下：

（一）房产交易服务平台：该平台主要为房产经纪企业提供基于 SAAS 平台的企业内部核心房客资源管理系统、外部营销系统以及相关配套服务，主要产品有两个，“房脉动”和“精耕帮”，旨在为房产经纪公司提供业务运营支持，提升数据化分析和资源挖掘、加工匹配的能力，提高企业各层级的工作效率、管理效率，引导二手房经纪行业健康发展，打造二手房经纪行业的专业问题综合解决平台。截至目前，已成功开发针对房产加盟模式房产经纪 SAAS 平台，平台业务已覆盖 22 个省，33 个市，在线房源 20 万间，精准房源 100 万间，储备房源 1000 万套。

（二）租房公寓服务平台：目前主要产品有两个，“智寓伙伴”（即公寓管理系统）和“智寓租房（即租房服务平台 APP、H5、微信小程序）”，并与国内一流智能门锁、分期金融、财务系统、电子合同等供应商达成战略合作，提供完整的一站式平台服务解决方案。目前“智寓伙伴”已覆盖 6 个城市，为芒果公寓、泉州凯德公寓、苏州寓言公寓、北京中天置地、厦门亿阁公寓等多个大型机构提供管理系统服务，业已与智能硬件领导厂商火河，达成战略合作伙伴关系。

(三) 智能装修服务平台：主要通过以 SAAS 系统为核心，打造集高科技产品平台、销售平台、流量平台和供应链平台为一体的智能装修科技平台，为装修企业提供标准化整体解决方案。公司全资子公司已经开发基本 SAAS 的智能装修平台，在互联网上提供实时下单、配料、运输、各种工序进程和验收的远程装修流程管理服务。

(四) 商业办公服务平台：公司于 2018 年 12 月已经通过外包服务方式成功开发针对商业办公领域的贝塔商业办公服务平台系统。

(五) 家居电商服务平台：

家居电商服务平台：2019 年 6 月，经过公司内部财务、供应链、产品运营等相关部门反复调研比较，确定选择 SAP 做为下一阶段销售-供应链-财务链条 ERP 系统供应商，并于 6 月 24 日与 SAP 北京奥维奥科技有限公司签署相关合作协议，由奥维奥负责 SAP BUSINESS ONE 商业云平台及 Vstore 新零售系统的实施、维护及相关培训工作，相关工作将于 7 月 15 日正式启动，整个系统计划于 9 月底上线，10 月底完成全部测试工作并正式投入使用。系统上线后将全面打通前端销售、中端供应链及后端财务流程，实现全流程数字化管理，有效提高部门间协作效率，降低运营管理成本。

2019 年公司进行了较大幅度的战略转型，目前多数业务尚处在研发投入开拓期，互联网科技平台的商业化落地也还需要一段时间，造成了业绩亏损。随着以上科技平台商业化变现，公司将逐步弥补亏损，实现财务盈利。

未来持续运营期间，公司将持续完善上述互联网科技平台，向更多的城市更新参与方输出系统服务。报告期后至披露日，商业模式增加了商业办公服务平台内容，将公寓评级业务转移到租房公寓平台。

#### 商业模式变化情况：

适用 不适用

## 二、 经营情况回顾

2019 年上半年公司根据整体的战略规划进一步搭建和完善房产后市场 SAAS 平台。本公司全资子公司上海或胄寓丰智能科技有限公司在以智能化互联网装修平台为依托，以标准化的硬装标准体系和软装产品供应体系为动力，继续深化软装选配化的发展策略，不断优化更新符合市场需求的家装产品库。目前公司依然处于业务发展和调整期，2019 年上半年也完成了几项里程碑项目：

- 1、2019 年 5 月起南京海峡城集中式公寓项目正式启动，截至报告期以完成项目。
- 2、2019 年 6 月启动 SAP 项目，进一步提升公司以供应链系统和产品涉及为主的运营活力。

3、2019 年成立产品体验中心，搭建产品研发设计和买手团队，为新产品的开发注入新基因。

4、预计于 2019 年 9 月份初步完成家居互联网平台供应链和支付系统的上线，彻底打通 C 端通道。

2019 年下半年，公司计划通过如下举措，打造公司核心竞争力，实现业务快速发展：

1、提升市场拓展团队拓展能力，进一步向行业 B 端用户推广智能装修系统及标准化产品，实现智能装修系统及标准化产品的市场输出，快速提高销售收入和正向现金流；

2、增加线上系统研发投入和线下业务投资，促进线下业务和线上管理服务双向协同发展，实施 SAAS 平台系统按照客户需求进行免费使用拓展流量和定制化收费双轮驱动战略，实现相关业务多渠道收入快速增长。

3、积极推动家居互联网平台供应链与支付系统上线，打通产品和服务与 C 端的通道。

## 财务分析

### 1、资产负债表结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	6,262,429.08	8.43%	6,790,098.31	7.14%	-7.77%
应收账款	2,812,233.47	3.79%	1,677,448.35	1.76%	67.65%
预付账款	4,708,667.27	6.34%	5,283,259.23	5.55%	-10.88%
其他应收款	13,796,727.24	18.57%	38,477,490.55	40.44%	-64.14%
存货	241,742.13	0.33%	353,658.82	0.37%	-31.65%
固定资产	7,531,195.99	10.14%	7,282,649.74	7.65%	3.41%
在建工程	1,968,230.55	2.65%	9,573,404.90	10.06%	-79.44%
长期待摊费用	29,196,095.39	39.30%	18,056,447.32	18.98%	61.69%
短期借款	3,000,000.00	4.04%	3,000,000.00	3.15%	0.00%
预收账款	5,621,892.10	7.57%	7,166,658.52	7.53%	-21.55%
应付账款	8,139,455.47	10.96%	4,662,151.04	4.90%	74.59%
其他应付款	36,665,762.73	49.36%	38,437,464.98	40.40%	-4.61%
总资产	74,284,016.92	100.00%	95,153,872.70	100.00%	-21.93%

报告期末，应收账款主要为公司下属子公司芒果生活应收海尔电器及海尔冰柜的房屋租金约 68 万元，公司下属子公司寓丰科技应收智能家电销售款约 227 万元，2019 年期初应收账款主要为优粒科技应收上海锦梵的房屋租金约 116 万元及公司下属子公司芒果公寓应收海尔电器及海尔冰柜的房屋租金约 41 万元；

报告期末，优粒科技收回短期投资 2,839 万元，新增向关联方芒果家提供借款 150 万元，因此公司期末其他应收款较期初大幅减少；

报告期内，公司下属子公司寓丰科技提高存货周转率，降低库存资金占用，期末存货相比期初减少；

报告期末，公司下属子公司芒果生活两项集中式项目、部分分散式房源陆续竣工，结转至长期待摊费用，在建工程期末较期初大幅减少；

报告期末，公司下属子公司芒果生活集中式项目及分散式项目陆续竣工，部分工程款尚未支付，新增应付工程款约 125 万；应付房租新增 153 万元；公司下属子公司寓丰科技新增应付供应商货款 133 万元。

## 2、营业情况分析

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	24,903,666.64	-	7,880,948.42	-	216.00%
营业成本	29,989,898.25	120.42%	10,485,561.53	133.05%	186.01%
毛利率	-20.42%		-33.05%		-38.20%
销售费用	1,076,638.60	4.32%	135,930.90	1.72%	692.05%
管理费用	10,136,653.41	40.70%	5,950,404.52	75.50%	70.35%
研发费用	5,588,463.88	22.44%	5,383,988.81	68.32%	3.80%
财务费用	-437,906.50	-1.76%	81,880.22	1.04%	-634.81%
资产减值损失	-1,240,332.22	-4.98%	34,957.73	0.44%	-3648.09%
其他收益	67,356.73	0.27%			
资产处置收益	-		1,050.24	0.01%	
营业利润	-20,270,788.07	-81.40%	-14,246,222.83	-180.77%	42.29%
营业外收入	610,007.56	2.45%	219,757.43	2.79%	177.58%
营业外支出	67,506.89	0.27%	4,674.58	0.06%	1344.13%
净利润	-19,728,287.40	-79.22%	-14,031,139.98	-178.04%	40.60%

报告期内，公司营业收入 24,903,666.64 元，相比上年同期增长 216%，营业收入主要为优粒科技母公司房租转租收入 1,066,325.28 元，公司下属子公司芒果公寓新增大量房源，公寓出租收入较上年大幅增加，公司下属子公司寓丰科技新增智能装修业务，以上综合因素导致本年营业收入较上年同期大幅增加；

报告期内，长租公寓管理业务新增房源的对应成本增长，智能装修业务规模扩大成本增加，营业成本总额随着营业收入的增加而增加，总体毛利率提高；

报告期内，随着长租公寓管理房源增加、智能装修业务规模扩大等，销售团队扩大，销售费用、管理费用均增加；

报告期内，公司下属子公司芒果公寓因租客违约退房确认违约金收入，使得营业外收入较上年有大幅度增加。

### 3、现金流量状况

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-15,546,880.13	-16,430,086.70	-5.38%
投资活动产生的现金流量净额	15,019,210.90	-9,538,362.77	-257.46%
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	25,543,317.69	-100.00%

报告期内，公司收回短期投资借款 28,308,069.82 元，长租公寓项目装修支出 8,054,358.92 元，支付收购子公司凡特仁股权转让款 3,734,500.00 元，向关联方公司芒果家提供借款 1,500,000.00 元，投资活动产生现金流量净额 15,019,210.90 元，相比上期增加 257.46%；报告期内，公司筹资活动产生现金流量净额为 0。

## 三、 风险与价值

### 1、收购整合风险：

公司收购股权交易完成后，和标的公司在企业文化、管理制度、业务开拓及产业协同等诸多方面需要相互进行整合。能否通过有效整合，既保证公司对标的公司的控制力，又保证标的公司在原有业务领域的核心竞争优势并充分发挥本次交易的产业协同效应，能否在技术、市场、管理、财务等方面进行深度整合，仍然具有一定的不确定性。若收购整合未能充分发挥交易的协同效应和预期效益，则会对公司及其股东造成不利影响。

对策：收购完成后，公司会对标的公司进行全方位的整合，在发展战略、经营目标方面协调一致，发挥整体战略的协同效应，充分利用公司与标的公司之间渠道、技术能力等方面的互补和优势，加强业务管理和财务控制，将收购整合风险降到最低。

### 2、持续经营能力风险

公司虽初步完成了战略转型，但由于公司业务扩张，前期资金投入较多，导致公司业绩仍处于亏损状态，所以公司的持续经营能力存在一定的不确定性

对策：公司整体已进入稳定发展阶段，收入逐年增加、投入逐年减少，将逐步产生正向现金流、减少对股东及关联方资金支持的依赖。同时，公司管理层积极开拓新的业务模式和收入来源，围绕“以技术驱动的房产科技服务平台”的战略发展目标，大力发展盈利能力较强的智能装修和软件开发等业务。此外，公司股东资金实力雄厚，可为公司的发展提供稳定充足且低成本的资金支持。通过以上一系列的安排，预计公司将于2021年扭亏为盈，将于2021年现金流量净增加额由负转正。

### 3、业绩波动的风险：

公司目前正在积极地开拓新领域、进入新市场,以进一步提高利润。由于国家宏观政策和行业市场环境存在诸多不确定性，且进入新的业务领域后需要一段时间的精耕细作才能厚积薄发，故公司的业绩存在波动的风险。

对策：公司将努力扩大新业务的业务规模及收入水平，以减少因战略调整导致的业绩波动影响。

## 四、 企业社会责任

### （一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

### （二） 其他社会责任履行情况

公司积极履行企业公民应尽的义务，在致力于生产经营、不断为股东创造价值的同时，充分尊重员工、客户、供应商及其他利益相关者的合法权益，积极与各方合作，加强沟通与交流，实现股东、员工、上下游合作者、社会等各方力量的均衡，推动公司持续、稳定、健康发展。

## 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
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.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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（如事项存在选择以下表格填列）

#### （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

#### （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	56,000,000	719,293.64
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他		

## (三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司	芒果生活向芒果家提供借款 150 万元	1,500,000.00	已事后补充履行	2019 年 8 月 27 日	2019-028
上海锦梵物业服务有 限公司	优粒科技向上海锦梵出租办公室收取租金	1,066,325.28	已事后补充履行	2019 年 8 月 27 日	2019-028
南京恺策企业管理有 限公司	寓丰科技向南京恺策出售家具	4,976,114.00	已事后补充履行	2019 年 8 月 27 日	2019-028

## 偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

- 1、报告期内，公司更换至成本更低的办公场地，并将原办公场地对外出租，节约成本。
- 2、报告期内，芒果家向股东及关联方拆借资金以维持日常运营。
- 3、报告期内，寓丰科技向南京恺策企业管理有限公司销售家具，增加营业利润。

## (四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或 控股股东	2017/7/24	-	挂牌	同业竞争 承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或 控股股东	2017/7/24	-	挂牌	资金占用 承诺	避免关联方 资金占用	正在履行中
实际控制人或 控股股东	2017/7/24	-	挂牌	关联交易	规范关联交 易	正在履行中
董监高	2017/9/11	-	挂牌	同业竞争 承诺	避免同业竞争	正在履行中
董监高	2017/9/11	-	挂牌	资金占用 承诺	避免关联方 资金占用	正在履行中
董监高	2017/9/11	-	挂牌	关联交易	规范关联交 易	正在履行中

## 承诺事项详细情况：

报告期内，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员均严格履行了《避免同业竞争承诺函》、《关于严格避免关联方资金占用的承诺》和《关于规范关联交易的承诺书》中的承诺。

## 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	2,187,500	43.75%	0	2,187,500	43.75%
	其中：控股股东、实际控制人	937,500	18.75%	250,000	1,187,500	23.75%
	董事、监事、高管	937,500	18.75%	62,500	1,000,000	20.00%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	其中：控股股东、实际控制人	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	董事、监事、高管	2,812,500	56.25%	0	2,812,500	56.25%
	核心员工					
总股本		5,000,000	-	0	5,000,000	-
普通股股东人数		2				

#### (二) 报告期期末普通股前五名或持股 5%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	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	高云天	3,750,000	250,000	4,000,000	80%	2,812,500	1,187,500
2	北京一房科技有限公司	1,249,000	-249,000	1,000,000	20%	0	1,000,000
3	俞乐华	1,000	-1,000	0	0.00%	0	0
合计		5,000,000	0	5,000,000	100%	2,812,500	2,187,500

前五名或持股 5%及以上股东间相互关系说明：

公司第一大股东高云天在公司第二大股东北京一房科技有限公司任董事。

### 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

截至 2018 年 12 月 31 日，高云天持有公司 3,750,000 股股份，2019 年 5 月 24 日，高云天购入优粒科技 1,000 股股份，2019 年 6 月 6 日高云天购入优粒科技 249,000 股股份。故截至报告期末，高云天持有公司 4,000,000 股股份，占公司股份总额的 80.00%，公司的控股股东和实际控制人皆为高云天。股份转让完成后，公司控股股东和实际控制人为高云天。高云天的个人情况如下：

高云天，男，1982 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，2007 年毕业于英国华威大学金融数学专业。2007 年 12 月至 2009 年 10 月韩国友利投资证券证券投资部，行业研究员。2009 年 10 月至 2013 年 11 月韩国友利投资证券投行部高级经理。2013 年 11 月至 2014 年 9 月，先锋金融集团董事长助理。2014 年 9 月至 2015 年 10 月，香港幻音数码股份有限公司，副总裁。2015 年 11 月至今，深圳一房和信资产管理有限公司担任总经理。2016 年 9 月起，任上海杰盛通信工程股份有限公司董事，任期三年。2017 年 8 月至今，担任上海优粒科技股份有限公司董事长、法定代表人等职务。

## 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
高云天	董事长、董事、 总经理	男	1982年9月	硕士	2016年9月至 2019年9月	是
石胜强	董事、董事会秘 书	男	1977年7月	硕士	2017年1月至 2019年9月	是
袁培	董事	女	1982年9月	硕士	2016年9月至 2019年9月	否
黄思远	董事、财务负责 人	女	1987年9月	本科	2017年9月至 2019年9月	否
邵兵	董事	男	1978年4月	本科	2019年3月至 2019年9月	否
安强	董事	男	1982年9月	大专	2019年3月至 2019年9月	是
孙杰	董事	男	1980年10月	本科	2019年3月至 2019年9月	否
童鑫	监事	男	1989年2月	本科	2017年9月至 2019年9月	否
杨海斌	监事(职工代表)	男	1988年2月	专科	2017年9月至 2019年9月	否
高若莎	监事、监事会主 席	女	1988年4月	硕士	2017年9月至 2019年9月	否
<b>董事会人数：</b>						7
<b>监事会人数：</b>						3
<b>高级管理人员人数：</b>						3

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

#### (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通 股股数	数量变动	期末持普通 股股数	期末普通股 持股比例	期末持有股 票期权数量
高云天	董事长、董 事、总经理	3,750,000	250,000	4,000,000	80%	0
合计	-	3,750,000	250,000	4,000,000	80%	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
安强	董事	新任	董事	董事会聘任
孙杰	董事	新任	董事	董事会聘任
邵兵	董事	新任	董事	董事会聘任
孙秀高	董事	离任	董事	个人辞职

**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

安强, 男, 1982年9月出生, 专科学历, 无境外永久居留权。2001年7月毕业于西北农林科技大学葡萄酒学院葡萄酒酿造市场专业。2002年8月至2012年1月, 就职于河南省安阳市安氏春天饮料有限公司, 担任副总经理职务; 2017年4月至今, 创办“嗨居(上海)物业管理有限公司”, 任法人代表兼总经理职务。

孙杰, 男, 1980年10月出生, 本科学历, 无境外永久居留权。2003年7月毕业于烟台大学工业与民用建筑专业。2003年8月至2003年12月, 就职于青岛枫叶环保科技有限公司, 担任总经办助理等职务; 2004年2月至2005年5月, 就职于青岛金都不动产经纪有限公司, 担任经纪人、销售经理等职务; 2005年6月至2006年5月, 就职于天津津岛不动产经纪有限公司, 担任店长职务; 2006年10月至2011年6月, 就职于青岛太屋不动产经纪有限公司, 担任店长、经理、总经理等职务; 2011年8月至今, 就职于青岛科威不动产经纪有限公司, 担任总经理职务; 2018年1月至今, 就职于亿房无忧网络信息科技(北京)有限公司, 担任总经理职务。

邵兵, 男, 1978年4月出生, 本科学历, 无境外永久居留权。2001年7月毕业于吉林工学院(长春工业大学)计算机系电子信息专业。2001年7月至2003年4月, 就职于清华为家电有限公司, 担任总经理助理职务; 2003年4月至2015年1月, 就职于金航数码科技有限责任公司, 担任副总工程师、系统集成事业部总经理等职务; 2015年2月至今, 就职于凡特仁(北京)科技有限公司, 担任总经理职务; 2018年6月至今, 就职于凡特仁全资控股公司, 同时成立西安房脉动科技有限公司, 兼任总经理职务。

## 二、员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	24	26
销售人员	57	46
技术人员	67	99
财务人员	13	12
工程人员	5	7
后勤人员	26	11
<b>员工总计</b>	<b>192</b>	<b>201</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	4
本科	86	107
专科	64	61
专科以下	37	29
<b>员工总计</b>	<b>192</b>	<b>201</b>

### 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：

公司建立了完善的培训体系，搭建了全面的员工培育平台，包括：面向新员工、初级技术员工的培训，保证新进员工在企业文化和基础专业方面的引导，全面提升员工的企业归属感并夯实技术基础；以专业、级别提升基础管理及中高层管理能力为目标的培训，以保证企业综合管理能力的不断提升；同时，公司通过建立内部人才梯队库，为企业的后续发展储备力量，通过多层次、多维度的培训，不断提升公司员工的素质和能力。公司对人员结构进行了优化调整，加大在人才引进上的力度，不断扩充公司研发团队规模，提高公司研发能力，使公司在剧烈的市场竞争中不断增加 IT 技术优势。

公司始终贯彻以人才为本的用人理念，十分重视员工的培训和发展，不断完善培训管理制度和人才培养计划，在完整的培训体系下，实现公司与员工的共同发展。通过固定的入司纪念日活动、新员工培训、各类技术培训、公司内刊等渠道，增强了员工的认同感和归属感。通过多种方式为员工提供升迁和发展的渠道，公司建立了完善的薪酬体系及员工晋升渠道，为人才引进、员工发展提供了保障，在公司持续稳定发展的同时，也使员工的价值得到实现。

报告期内，不存在需公司承担费用的离退休职工情况。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

三、报告期后更新情况

适用 不适用

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）、1	6,262,429.08	6,790,098.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、（一）、2	2,812,233.47	1,677,448.35
其中：应收票据			
应收账款	五、（一）、2	2,812,233.47	1,677,448.35
应收款项融资			
预付款项	五、（一）、3	4,708,667.27	5,283,259.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（一）、4	13,796,727.24	38,477,490.55
其中：应收利息	五、（一）、4	687,663.86	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（一）、5	241,742.13	353,658.82
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、（一）、6	652,221.78	544,941.46
<b>流动资产合计</b>		<b>28,474,020.97</b>	<b>53,126,896.72</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	五、（一）、7	-	500,000.00
其他债权投资			

持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、(一)、8	500,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、(一)、9	7,531,195.99	7,282,649.74
在建工程	五、(一)、10	1,968,230.55	9,573,404.90
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	五、(一)、11	6,614,474.02	6,614,474.02
长期待摊费用	五、(一)、12	29,196,095.39	18,056,447.32
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		45,809,995.95	42,026,975.98
<b>资产总计</b>		74,284,016.92	95,153,872.70
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、(一)、13	3,000,000.00	3,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、(一)、14	8,139,455.47	4,662,151.04
其中：应付票据			
应付账款	五、(一)、14	8,139,455.47	4,662,151.04
预收款项	五、(一)、15	5,621,892.10	7,166,658.52
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、(一)、16	2,009,829.20	3,262,034.64
应交税费	五、(一)、17	69,722.87	119,921.57
其他应付款	五、(一)、18	36,665,762.73	38,437,464.98
其中：应付利息	五、(一)、18	8,142.90	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		55,506,662.37	56,648,230.75
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		55,506,662.37	56,648,230.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、（一）、19	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（一）、20	44,231,164.88	44,231,164.88
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（一）、21	193,873.31	193,873.31
一般风险准备			
未分配利润	五、（一）、22	-60,755,511.11	-46,394,832.60
归属于母公司所有者权益合计		-11,330,472.92	3,030,205.59
少数股东权益		30,107,827.47	35,475,436.36
<b>所有者权益合计</b>		18,777,354.55	38,505,641.95
<b>负债和所有者权益总计</b>		74,284,016.92	95,153,872.70

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人黄思远

**（二） 母公司资产负债表**

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		542,997.66	3,379,227.76

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）、1		1,102,279.62
应收款项融资			
预付款项		1,474,593.79	462,797.23
其他应收款	十二、（一）、2	80,215,104.73	82,828,201.29
其中：应收利息		525,237.59	
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		428,432.66	401,431.38
<b>流动资产合计</b>		<b>82,661,128.84</b>	<b>88,173,937.28</b>
<b>非流动资产：</b>			
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、（一）、3	6,245,460.00	6,245,460.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		496,905.71	589,466.94
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		182,992.44	220,010.97
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,925,358.15</b>	<b>7,054,937.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>89,586,486.99</b>	<b>95,228,875.19</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		193,382.39	193,382.39
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		124,959.10	670,161.08
应交税费		2,676.85	
其他应付款		109,548,450.61	113,195,444.35
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>109,869,468.95</b>	<b>114,058,987.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>109,869,468.95</b>	<b>114,058,987.82</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,351,165.13	7,351,165.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		193,873.31	193,873.31
一般风险准备			

未分配利润		-32,828,020.40	-31,375,151.07
<b>所有者权益合计</b>		-20,282,981.96	-18,830,112.63
<b>负债和所有者权益合计</b>		89,586,486.99	95,228,875.19

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

**(三) 合并利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		24,903,666.64	7,880,948.42
其中：营业收入	五、（二）、1	24,903,666.64	7,880,948.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		45,241,811.44	22,128,221.49
其中：营业成本	五、（二）、1	29,989,898.25	10,485,561.53
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（二）、2	128,396.02	55,497.78
销售费用	五、（二）、3	1,076,638.60	135,930.90
管理费用	五、（二）、4	10,136,653.41	5,950,404.52
研发费用	五、（二）、5	5,588,463.88	5,383,988.81
财务费用	五、（二）、6	-437,906.50	81,880.22
其中：利息费用	五、（二）、6	137,282.33	64,092.54
利息收入	五、（二）、6	640,009.30	2,356.40
信用减值损失			
资产减值损失	五、（二）、7	-1,240,332.22	34,957.73
加：其他收益	五、（二）、8	67,356.73	
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）			1,050.24
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		-20,270,788.07	-14,246,222.83
加：营业外收入	五、（二）、9	610,007.56	219,757.43
减：营业外支出	五、（二）、10	67,506.89	4,674.58
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		-19,728,287.40	-14,031,139.98
减：所得税费用			
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		-19,728,287.40	-14,031,139.98
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）		-19,728,287.40	-14,031,139.98
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		-5,367,608.89	-2,026,649.56
2.归属于母公司所有者的净利润		-14,360,678.51	-12,004,490.42
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
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			
<b>七、综合收益总额</b>		-19,728,287.40	-14,031,139.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		-14,360,678.51	-12,004,490.42
归属于少数股东的综合收益总额		-5,367,608.89	-2,026,649.56
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-2.87	-2.40
（二）稀释每股收益（元/股）		-2.87	-2.40

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十二、（二）、1	1,066,325.28	
减：营业成本	十二、（二）、1	908,609.20	
税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,705,759.99	3,631,408.18
研发费用		2,159,330.87	4,685,624.76
财务费用		-3,030,543.25	-208,404.45
其中：利息费用			
利息收入		3,034,738.07	211,559.97
加：其他收益		28,416.08	
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		195,546.12	-27,143.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-1,452,869.33	-8,135,771.53
加：营业外收入			0.35
减：营业外支出			4,609.41
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-1,452,869.33	-8,140,380.59
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-1,452,869.33	-8,140,380.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,452,869.33	-8,140,380.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
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			
<b>六、综合收益总额</b>		-1,452,869.33	-8,140,380.59
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

## (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		24,197,856.74	11,534,476.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三）、1	2,778,525.94	13,614,839.65
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>26,976,382.68</b>	<b>25,149,315.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		17,793,854.48	8,465,938.12
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		18,108,415.65	8,541,890.42
支付的各项税费		535,910.46	382,474.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三）、2	6,085,082.22	24,189,100.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>42,523,262.81</b>	<b>41,579,402.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	五、（三）、5	<b>-15,546,880.13</b>	<b>-16,430,086.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			13,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、（三）、3	28,308,069.82	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>28,308,069.82</b>	<b>13,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,054,358.92	9,179,397.81

投资支付的现金		3,734,500.00	387,500.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-15,535.04
支付其他与投资活动有关的现金	五、（三）、4	1,500,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		13,288,858.92	9,551,362.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		15,019,210.90	-9,538,362.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			26,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000.00	400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		60,000.00	26,600,000.00
偿还债务支付的现金		60,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			56,682.31
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		60,000.00	1,056,682.31
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			25,543,317.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-527,669.23	-425,131.78
加：期初现金及现金等价物余额	五、（三）、5	6,790,098.31	1,671,958.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、（三）、5	6,262,429.08	1,246,826.80

法定代表人：高云天 主管会计工作负责人：黄思远 会计机构负责人：黄思远

#### （六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,324,384.93	3,562.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		731,032.36	37,861,882.36
<b>经营活动现金流入小计</b>		3,055,417.29	37,865,444.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,167,919.34	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,791,895.86	5,018,388.74
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		3,095,895.25	33,274,542.39
<b>经营活动现金流出小计</b>		8,055,710.45	38,292,931.13

<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-5,000,293.16	-427,486.68
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		28,891,397.26	
<b>投资活动现金流入小计</b>		28,891,397.26	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,778.00	60,021.00
投资支付的现金		3,672,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		22,949,556.20	
<b>投资活动现金流出小计</b>		26,642,334.20	60,021.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		2,249,063.06	-60,021.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金		85,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		85,000.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-85,000.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,836,230.10	-487,507.68
加：期初现金及现金等价物余额		3,379,227.76	703,234.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		542,997.66	215,726.79

法定代表人：高云天

主管会计工作负责人：黄思远

会计机构负责人：黄思远

## 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	<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（如事项存在选择以下表格填列）

##### 1、 会计政策变更

###### (1) 重要会计政策变更

①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），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

###### ②新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、6。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

---

## 二、报表项目注释

# 上海优粒科技股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年 1-6 月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

上海优粒科技股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名上海杰盛通信工程有限公司，成立于 2004 年 3 月 4 日，2013 年 9 月整体变更为上海杰盛通信工程股份有限公司，2017 年 9 月公司名称变更为上海优粒智寓科技股份有限公司，2018 年 11 月公司名称变更为上海优粒科技股份有限公司，公司总部位于上海市。公司统一社会信用代码为 9131000075958614X7 的营业执照，注册资本为 500 万元，股份总数 500 万股（每股面值 1 元）。公司股票于 2014 年 8 月 18 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

本公司属其他住宿行业。主要经营活动为：长租公寓租赁服务、公寓管理软件开发维护等服务。

本财务报表业经公司 2019 年 8 月 27 日第二届第三十五次董事会批准对外报出。

本公司将武汉优粒智寓芒果生活公寓管理有限公司（以下简称芒果公寓）等 5 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、长期待摊费用摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

---

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，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。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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；如果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。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

---

#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，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。

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。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

---

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

---

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。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。

以摊余成本计量的金融负债

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。

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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其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。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，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。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于以摊余成本计量的金融资产和财务担保合同，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，则该金融工具处于第一阶段，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本

---

公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### 已发生信用减值的金融资产

---

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

本公司对于应收票据及应收账款和其他应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收购房款（账龄分析法计提坏账准备）

应收账款组合 2：应收租金及物业费等（账龄分析法计提坏账准备）

其他应收款组合 1：应收押金、保证金及备用金（一般不计提坏账准备）

其他应收款组合 2：应收关联公司款项（一般不计提坏账准备）

其他应收款组合 3：应收少数股东款项（一般不计提坏账准备）

其他应收款组合 4：应收其他款项（账龄分析法计提坏账准备）

对于划分为组合的应收账款、其他应收款、长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (7) 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。

#### (九) 应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项前三名且金额为人民币 300 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

###### (2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

对于划分为组合的应收票据、应收账款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

(十) 存货

#### 1. 存货的分类

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

#### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

#### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### (十一) 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重要影响的判断

---

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

## 3. 后续计量及损益确认方法

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

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

#### (十二) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公设备及家具	年限平均法	5	5.00	19.00

---

### （十三）在建工程

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

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

### （十四）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### （十五）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的固定资产、在建工程等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不

---

确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### （十六）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用主要是子公司芒果公寓承租的房屋的装修费用，因一般情况下房屋承租期为5年，本公司按5年分期平均摊销。

#### （十七）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划。

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

##### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

##### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

#### （十八）预计负债

---

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (十九) 收入

##### 1. 收入确认原则

###### (1) 销售商品

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

###### (2) 提供劳务

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

###### (3) 让渡资产使用权

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

###### (4) 租赁收入

在签订完租赁合同之后，收入的金额能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入企业，依据合同的期限，按照权责发生制的原则，分期摊销确认收入。

##### 2. 收入确认的具体方法

---

公司主要提供公寓租赁及运营管理服务、公寓行业相关软件开发和维护服务。租赁收入及运营管理服务收入在签订的合同期限内分期摊销确认收入，软件开发和维护服务按照开发及维护收入根据合同条款约定完成服务并获得客户确认时确认收入。

## （二十）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。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损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

## （二十一）递延所得税资产、递延所得税负债

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

---

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## (二十二) 租赁

### 经营租赁的会计处理方法

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

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (二十三) 重要会计政策变更

### (1) 重要会计政策变更

①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），2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

### ②新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称

“新金融工具准则”），对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、6。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	500,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	500,000.00
应收账款	摊余成本	2,812,233.47	应收账款	摊余成本	2,812,233.47
其他应收款	摊余成本	13,796,727.24	其他应收款	摊余成本	13,796,727.24

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计 量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产:				
应收账款	2,812,233.47			2,812,233.47
其他应收款	13,796,727.24			13,796,727.24
可供出售金融资产	500,000.00	500,000.00	--	--
其他权益工具投资	--	500,000.00		500,000.00

本集团将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下:

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分 类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	88,286.76			88,286.76
其他应收款减值准备	2,369,298.34			2,369,298.34

#### 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	16%(13%)、10%(9%)、6%、5%、3%
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%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1: 本公司之子公司芒果公寓从事公寓运营及服务不动产经营租赁业务收入, 在 2016 年 5 月 1 日之前取得的项目按照简易征收办法, 适用增值税税率为 5%, 在 2016 年 5 月 1 日之后取得的项目适用增值税税率为 10%; 水费收入适用简易征收办法, 税率为 3%; 物业服务业务收入和电费销售收入采用一般征收办法, 税率分别为 6% 和 16%; 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》(2019 年第 39 号) 文件规定, 原适用税率为 16% 和 10% 的应税收入, 适用税率调整为 13% 和 9%。

注 2: 本公司城市维护建设税率为 1%; 芒果公寓的城市维护建设税率为 7%。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	21,887.96	66,604.78
银行存款	5,786,215.16	6,553,730.98
其他货币资金	454,325.96	169,762.55
合计	6,262,429.08	6,790,098.31

上述其他货币资金系微信和支付宝账户的资金。

#### 2. 应收票据及应收账款

##### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收账款	2,812,233.47	1,677,448.35
合计	2,812,233.47	1,677,448.35

##### (2) 应收账款

##### 1) 明细情况

##### ①类别明细情况

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,960,245.76	100.000	148,012.29	5.00	2,812,233.47
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	2,960,245.76	100.000	148,012.29	5.00	2,812,233.47

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,765,735.11	100.000	88,286.76	5.00	1,677,448.35
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	1,765,735.11	100.000	88,286.76	5.00	1,677,448.35

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,960,245.76	148,012.29	5.00
小计	2,960,245.76	148,012.29	5.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 59,725.53 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
南京恺策企业管理有限公司	2,141,084.45	72.33	107,054.22
武汉海尔电器股份有限公司	423,694.50	14.31	21,184.73
武汉海尔电冰柜有限公司	262,399.50	8.86	13,119.98
嗨居(上海)物业管理有限公司	100,264.26	3.39	5,013.21
上海趣居资产管理有限公司	22,272.75	0.75	1,113.64
小计	2,949,715.46	99.64	147,485.77

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	4,707,036.27	99.97		4,707,036.27
1-2年	1,631.00	0.03		1,631.00
合计	4,708,667.27	100.00		4,708,667.27

(续上表)

账龄	期初数			
----	-----	--	--	--

	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,281,628.23	99.97		5,281,628.23
1-2 年	1,631.00	0.03		1,631.00
合计	5,283,259.23	100.00		5,283,259.23

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
张志明	264,550.00	5.62
武汉首之创电器有限公司	202,200.00	4.29
成都寓道科技有限公司	165,826.80	3.52
杨伟	134,382.86	2.85
北京高界比恒知识产权代理有限公司	100,000.00	2.12
小计	866,959.66	18.41

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	13,796,727.24	38,477,490.55
合计	13,796,727.24	38,477,490.55

(2) 其他应收款

1) 明细情况

①类别明细情况

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,865,967.83	100.00	1,069,240.59	7.19	13,796,727.24
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	14,865,967.83	100.00	1,069,240.59	7.19	13,796,727.24

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	40,846,788.89	100.00	2,369,298.34	5.80	38,477,490.55
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	40,846,788.89	100.00	2,369,298.34	5.80	38,477,490.55

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,127,124.07	706,356.21	5.00
1-2 年	353,843.76	35,384.38	10.00
2-3 年	115,000.00	57,500.00	50.00
3 年以上	270,000.00	270,000.00	100.00
小计	14,865,967.83	1,069,240.59	7.19

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备 1,300,057.75 元。

3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款本息	10,524,089.77	40,390,970.39
押金保证金	3,719,437.49	455,328.50
应收暂付款	490.00	
其他	621,950.57	490.00
合计	14,865,967.83	40,846,788.89

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	是否为关联方
泉州市中立信远贸易有限公司	拆借款本息	5,619,632.89	1 年以内	37.80	280,981.64	否
武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司	拆借款本息	3,220,975.02	1 年以内	21.67	161,048.75	是
泉州盛颜贸易有限公司	拆借款本息	2,348,498.64	1 年以内	15.80	117,424.93	否

武汉誉邦世纪房产经纪有限公司	拆借款本息	300,000.00	1-2 年	2.02	30,000.00	否
张志明	押金及保证金	260,000.00	1 年以内	1.75	13,000.00	否
小计		11,749,106.55		79.03	602,455.33	

#### 5. 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	241,742.13		241,742.13	353,658.82		353,658.82
合计	241,742.13		241,742.13	353,658.82		353,658.82

#### 6. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
期末留抵税额	652,221.78	544,941.46
合计	652,221.78	544,941.46

#### 7. 可供出售金融资产

##### 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
可供出售权益工具	—	—	—	500,000.00		500,000.00
其中：按成本计量的	—	—	—	500,000.00		500,000.00

#### 8. 其他权益工具投资

项目	期末数	期初数
北京萨尔酒店管理有限公司	500,000.00	—
合计	500,000.00	—

#### 9. 固定资产

##### 固定资产

##### 明细情况

项目	电子设备	运输设备	办公设备及家具	合计
账面原值				
期初数	5,022,461.70	699,622.22	4,148,102.76	9,870,186.68
本期增加金额	858,981.02		728,382.98	1,587,364.00
1) 购置	853,225.40		728,382.98	1,581,608.38
2) 企业合并增加				
本期减少金额				
期末数	5,881,442.72	699,622.22	4,876,485.74	11,457,550.68
累计折旧				
期初数	1,494,503.77	209,197.38	883,835.79	2,587,536.94
本期增加金额	822,977.67	83,176.50	432,663.58	1,338,817.75
1) 计提	795,493.32	16,411.50	417,947.74	1,229,852.56
2) 企业合并增加				
本期减少金额				
期末数	2,317,481.44	292,373.88	1,316,499.37	3,926,354.69
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	3,563,961.28	407,248.34	3,559,986.37	7,531,195.99
期初账面价值	3,527,957.93	490,424.84	3,264,266.97	7,282,649.74

#### 10. 在建工程

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
公寓装修工程	1,968,230.55		1,968,230.55	9,573,404.90		9,573,404.90
合计	1,968,230.55		1,968,230.55	9,573,404.90		9,573,404.90

#### 11. 商誉

##### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
芒果公寓	4,336,682.66			4,336,682.66
凡特仁（北京）科技有限公司	4,027,880.57			4,027,880.57
合计	8,364,563.23			8,364,563.23

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
芒果公寓	1,750,089.21			1,750,089.21
小计	1,750,089.21			1,750,089.21

(3) 商誉减值测试过程

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	芒果公寓集中式项目资产组
资产组或资产组组合的账面价值	14,295,048.14
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	8,503,299.33
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	22,798,347.47
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的10年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率12.10%，预测期以后的现金流量根据增长率2%推断得出，该增长率和其他住宿行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：单位出租租金、出租率、承租成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

12. 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
出租公寓装修款	17,836,436.35	13,755,174.65	2,578,508.05		29,013,102.95
上海职场外滩装修款	220,010.97	4,809.09	41,827.62		182,992.44
合计	18,056,447.32	13,759,983.74	2,620,335.67		29,196,095.39

13. 短期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	3,000,000.00	3,000,000.00

14. 应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付账款	8,139,455.47	4,662,151.04
合计	8,139,455.47	4,662,151.04

(2) 应付账款

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
承租租赁费	2,933,634.38	1,396,894.46
工程款	3,660,669.81	2,322,602.11
采购款	2,933,634.38	1,396,894.46
小计	8,139,455.47	4,662,151.04

15. 预收款项

项目	期末数	期初数
出租租赁费	5,054,288.46	6,392,503.52
货款	564,003.64	774,155.00
软件收入	3,600.00	
合计	5,621,892.10	7,166,658.52

16. 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
短期薪酬	3,182,438.32	15,298,349.98	16,586,522.21	1,894,266.09
离职后福利—设定提存计划	79,596.32	1,557,860.23	1,521,893.44	115,563.11
合计	3,262,034.64	16,856,210.21	18,108,415.65	2,009,829.20

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	3,123,046.18	13,252,415.08	14,598,600.08	1,776,861.18
职工福利费		450,735.51	450,735.51	
社会保险费	42,592.14	906,591.65	866,806.88	82,376.91
其中：医疗保险费	38,115.80	818,045.46	782,344.16	73,817.10
工伤保险费	840.87	25,802.96	23,975.31	2,668.52
生育保险费	3,635.47	62,743.23	60,487.41	5,891.29
住房公积金	16,800.00	688,607.74	670,379.74	35,028.00
小计	3,182,438.32	15,298,349.98	16,586,522.21	1,894,266.09

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	77,181.95	1,500,449.16	1,466,172.95	111,458.16
失业保险费	2,414.37	57,411.07	55,720.49	4,104.95
小计	79,596.32	1,557,860.23	1,521,893.44	115,563.11

16. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	546.11	2,217.40
代扣代缴个人所得税	36,149.13	36,394.64
城市维护建设税	15,614.56	16,665.05
教育费附加	6,696.65	7,653.54
地方教育附加	3,608.38	4,382.40
印花税	7,108.04	52,608.54
合计	69,722.87	119,921.57

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	8,142.90	53,257.63
其他应付款	36,657,619.83	38,384,207.35
合计	36,665,762.73	38,437,464.98

(2) 应付利息

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
借款应付利息	8,142.90	53,257.63
小计	53,257.63	

(3) 其他应付款

项目	期末数	期初数
拆借款	31,339,465.00	30,800,000.00
押金保证金	4,696,063.32	3,849,707.35
应付股权收购款		3,734,500.00
其他	622,091.51	
合计	36,657,619.83	38,384,207.35

18. 股本

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）				期末数
		发行新股	送股	公积金转股	股权转让	
股份总数	5,000,000.00					5,000,000.00
合计	5,000,000.00					5,000,000.00

19. 资本公积

明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	44,231,164.88			44,231,164.88
合计	44,231,164.88			44,231,164.88

20. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	193,873.31			193,873.31
合计	193,873.31			193,873.31

21. 未分配利润

项目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	-46,394,832.60	-9,538,108.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-14,360,678.51	-12,004,490.42
期末未分配利润	-60,755,511.11	-21,542,599.18

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,642,181.66	28,904,884.33	7,255,789.34	10,285,073.79
其他业务	2,261,484.98	1,085,013.92	625,159.08	200,487.74
合计	24,903,666.64	29,989,898.25	7,880,948.42	10,485,561.53

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	81,375.81	23,144.88
教育费附加	26,159.21	14,878.87
其他税费	20,861.00	17,474.03
合计	128,396.02	55,497.78

3. 销售费用

项目	本期数	上年同期数
营销费用	198,853.48	203,247.73
中介服务费	314,040.77	8,483.59
职工薪酬	548,028.99	-95,504.44
其他	15,715.36	19,704.02
合计	1,076,638.60	135,930.90

4. 管理费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	6,377,208.32	2,525,087.11
专业服务费	946,701.20	1,508,844.28
差旅费	293,338.31	202,358.53
业务招待费	128,138.91	96,850.30
租赁业务费	1,554,287.52	1,108,225.25
办公费	355,219.79	284,626.82
会务培训费	71,319.00	

项目	本期数	上年同期数
折旧摊销	176,502.41	75,895.24
其他	233,937.95	148,516.99
合计	10,136,653.41	5,950,404.52

#### 5. 研发费用

项目	本期数	上年同期数
工资薪金	5,271,660.81	4,699,186.66
办公费	212,654.32	446,854.80
差旅费用	67,484.22	62,191.73
中介机构服务费	30,367.27	
其他	6,297.26	175,755.62
合计	5,588,463.88	5,383,988.81

#### 6. 财务费用

项目	本期数	上年同期数
利息支出	137,282.33	56,682.31
减：利息收入	640,009.30	2,356.40
其他	64,820.47	27,554.31
合计	-437,906.50	81,880.22

#### 7. 资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	-1,240,332.22	34,957.73
合计	-1,240,332.22	34,957.73

#### 8. 其他收益

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金 额
个税手续费返还	28,416.08		28,416.08
增值税-进项税加计抵减	38,940.65		38,940.65
合计	67,356.73		67,356.73

9. 营业外收入

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	981.37		981.37
罚款收入	195.00		195.00
违约金收入	602,768.06		602,768.06
其他	6,063.13	219,757.43	6,063.13
合计	610,007.56	219,757.43	610,007.56

10. 营业外支出

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	4,700.00	65.17	4,700.00
违约金支出	62,800.00		62,800.00
其他		4,609.41	
合计	67,506.89	4,674.58	67,500.00

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
收到的往来款	539,465.00	12,943,496.02
存款利息收入	2,869.81	2,799.39
其他	2,236,191.13	668,544.24
合计	2,778,525.94	13,614,839.65

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
支付的期间费用	4,786,300.53	7,598,066.80
支付的往来款		13,900,669.15
其他	1,298,781.69	2,690,364.05
合计	6,085,082.22	24,189,100.00

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
收回企业间借款本金及利息	28,308,069.82	
合计	28,308,069.82	

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
支付企业间借款本金	1,500,000.00	

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-19,728,287.40	-14,031,139.98
加: 资产减值准备	-1,240,332.22	34,957.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		487,578.38
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	2,620,335.67	1,117,036.87
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)	-	-1,050.24
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)	-575,566.32	56,682.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	
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)	111,916.69	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-458,642.27	3,144,712.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,384,877.97	-7,238,864.44
经营活动产生的现金流量净额	-15,546,880.13	-16,430,086.70
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,262,429.08	1,246,826.80
减: 现金的期初余额	6,790,098.31	1,671,958.58
加: 现金等价物的期末余额		

补充资料	本期数	上年同期数
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-527,669.23	-425,131.78
(3) 现金和现金等价物的构成		
项目	期末数	期初数
1) 现金	6,262,429.08	6,790,098.31
其中：库存现金	21,887.96	66,604.78
可随时用于支付的银行存款	5,786,215.16	6,553,730.98
可随时用于支付的其他货币资金	454,325.96	169,762.55
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	6,262,429.08	6,790,098.31

## 六、合并范围的变更

公司报告期内无合并范围变更。

## 七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
芒果公寓	武汉市	武汉市	公寓运营及服务	51.00		货币资金 增资
一房欢乐颂(北京)网络科技有限公司	北京市	北京市	软件技术开发	100.00		股权收购
上海颀笙	上海市	上海市	企业管理、计算机及信息技术开发	51.00		投资设立
上海彘胄寓丰智能科技有限公司	上海市	上海市	智能设备销售及科技开发	100.00		投资设立
凡特仁(北京)科技有限公司	北京市	北京市	软件技术开发	51.00		股权收购

### 2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
芒果公寓	49.00%	-2,674,624.96		-7,531,542.07
上海颀笙	49.00%	5,628.43		43,120,020.68
凡特仁(北京)科技有限公司	49.00%	-2,698,612.36		-5,480,651.13

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

#### (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计
芒果公寓	13,437,651.32	37,851,752.22	51,289,403.54	66,659,897.57	66,659,897.57
上海颀笙	79,501,734.17	500,000.00	80,001,734.17	1,800.00	1,800.00
凡特仁(北京)科技有限公司	1,299,504.00	2,284,989.40	3,584,493.40	12,518,758.71	12,518,758.71

(续上表)

子公司名称	期初数				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计
芒果公寓	11,409,514.89	33,927,248.55	45,336,763.44	55,248,839.19	55,248,839.19
上海颀笙	79,591,967.58	500,000.00	80,091,967.58	103,520.00	103,520.00
凡特仁(北京)科技有限公司	335,138.41	700,907.42	1,036,045.83	5,671,313.69	5,671,313.69

#### (2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芒果公寓	17,378,472.56	-5,458,418.28	-5,458,418.28	3,053,158.48
上海颀笙		11,486.59	11,486.59	59,403.59
凡特仁(北京)科技有限公司	1,553,668.41	-4,298,997.45	-4,298,997.45	-4,971,121.02

(续上表)

子公司名称	上期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芒果公寓	21,030,831.32	-13,445,069.72	-13,445,069.72	29,604,280.72
上海颀笙		-11,444.89	-11,444.89	-79,611,027.64

凡特仁(北京)科技有限 公司				
-------------------	--	--	--	--

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

本公司定期采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

### (二)流动风险

流动风险，是指本公司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。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

### (三)市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险。

#### 1. 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。本公司面临的市场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。

截至2019年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币300万元(2018年12月31日：人民币300万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

### 九、关联方及关联交易

#### (一)关联方情况

##### 1. 本公司的母公司情况

###### (1) 本公司的母公司

董事长为	自然人对本公司的持股比例(%)	自然人对本公司的表决权比例(%)
高云天	80.00	80.00

(2) 本公司最终控制方是自然人高云天。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

##### 3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京一房科技有限公司	公司股东
深圳一房和信资产管理有限公司	股东的子公司
北京一房智信企业管理有限公司	股东的子公司
嗨居(上海)物业管理有限公司	股东的孙公司
武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司	股东的孙公司
上海锦梵物业服务有限公司	公司董事高云天、石胜强、黄思远同时在关联方公司任董事
北京优粒合家公寓管理有限公司	股东的孙公司
厦门亿阁公寓管理有限公司	股东的四级子公司
南京恺策企业管理有限公司	公司董事高云天、石胜强、黄思远同时在关联方公司母公司任董事
邵兵	子公司少数股东

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
嗨居（上海）物业管理有限公司	销售家具	719,293.64	
南京恺策企业管理有限公司	销售家具	4,976,114.00	
北京优粒合家公寓管理有限公司	销售家具	70,690.26	

2. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
上海锦梵物业服务服务有限公司	办公室出租	1,066,325.28	

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利息金额
拆出：				
武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司	1,500,000.00	2018/9/6	2019/12/31	120,213.54

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海锦梵物业服务服务有限公司			1,160,294.34	58,014.72
应收账款	嗨居（上海）物业管理有限公司	100,264.26	5,013.21	185,422.50	9,271.13
应收账款	南京恺策企业管理有限公司	2,141,084.45	107,054.22		
其他应收款	武汉优粒智寓芒果家公寓管理有限公司	3,220,975.02	161,048.75	1,643,501.20	82,175.06
其他应收款	深圳一房和信资产管理有限公司	50,000.00	2,500.00	50,000.00	2,500.00
小计		5,512,323.73	275,616.19	3,039,218.04	151,960.91

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	上海锦梵物业服务有限公司	193,382.39	193,382.39
预收款项	嗨居（上海）物业管理有限公司	202,260.24	
预收款项	厦门亿阁公寓管理有限公司	41,442.40	12,000.00
小计		437,085.03	205,382.39
其他应付款	深圳一房和信资产管理有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	邵兵	808,142.90	810,517.92
小计		25,808,142.90	25,810,517.92

## 十、承诺事项

重要承诺事项，已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

本公司子公司芒果公寓作为承租人对外签订的房屋租赁合同，该等房屋用于经营出租。截止资产负债表日，不可撤销的经营租赁付款额情况如下：

项目名称	不可撤销的经营租赁付款额
资产负债表日后第1年	16,492,721.46
资产负债表日后第2年	25,048,485.90
资产负债表日后第3年	23,778,436.12
以后年度	64,276,432.68
合计	129,596,076.16

## 十一、资产负债表日后事项

1、2019年7月4日，公司召开第二届董事会第三十四次会议，审议通过《收购出售资产的议案1》，即审议通过了公司向北京一房智信企业管理有限公司出售一房欢乐颂（北京）网络科技有限公司100%的股权的议案。因一房欢乐颂（北京）网络科技有限公司最近一个会计年度经审计净资产小于零，经协商一致，交易价格定为人民币0元。公告编号：2019-022；

2、2019年7月4日，公司召开第二届董事会第三十四次会议，审议通过《收购出售资产的议案2》，即审议通过了公司向孙杰和王泽凤出售青岛乐居妆坊兹装饰工程有限公司

司 41%的股权的议案。因青岛乐居妆坊装饰工程有限公司的注册资本尚未实缴，经协商一致，交易价格定为人民币 0 元。公告编号：2019-023；

3、2019 年 7 月 4 日，公司召开第二届董事会第三十四次会议，审议通过《收购出售资产的议案 3》，即审议通过了公司向上海锦梵物业服务有限公司出售北京萨尔酒店管理有限公司 6.25%的股权的议案。经协商一致，交易定价为人民币 560,000.00 元。公告编号 2019-024。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收账款		1,102,279.62

##### (2) 应收账款

#### 1) 明细情况

##### ①类别明细情况

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计					

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,160,294.34	100.00	58,014.72	5.00	1,102,279.62

单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	1,160,294.34	100.00	58,014.72	5.00	1,102,279.62

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备 58,014.72 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	80,215,104.73	82,828,201.29
合计	80,215,104.73	82,828,201.29

(2) 其他应收款

1) 明细情况

①类别明细情况

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	84,436,952.35	100.00	4,221,847.62	5.00	80,215,104.73
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	84,436,952.35	100.00	4,221,847.62	5.00	80,215,104.73

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	87,187,580.31	100.00	4,359,379.02	5.00	82,828,201.29
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	87,187,580.31	100.00	4,359,379.02	5.00	82,828,201.29

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	84,436,952.35	4,221,847.62	5.00
小计	84,436,952.35	4,221,847.62	5.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备 137,531.40 元。

3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	345,686.00	365,686.00
拆借款本息	84,091,266.35	86,821,894.31
合计	84,436,952.35	87,187,580.31

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
武汉芒果资产管理有限公司	借款	46,908,835.05	1年以内	55.55	2,345,441.75	是
上海或胄寓丰智能科技有限公司	借款	11,760,000.00	1年以内	13.93	588,000.00	是
凡特仁(北京)科技有限公司	借款	10,328,776.65	1年以内	12.23	516,438.83	是
一房欢乐颂(北京)网络科技有限公司	借款	6,807,637.30	1年以内	8.06	340,381.87	是
泉州市中立信远贸易有限公司	借款	5,619,632.89	1年以内	6.66	280,981.64	否
小计		81,424,881.89		96.43	4,071,244.09	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,672,000.00	6,426,540.00	6,245,460.00

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,672,000.00	6,426,540.00	6,245,460.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
芒果公寓	8,000,000.00			8,000,000.00		5,426,540.00
一房欢乐颂（北京）网络科技有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		1,000,000.00
凡特仁（北京）科技有限公司	3,672,000.00			3,672,000.00		
小计	12,672,000.00			12,672,000.00		6,426,540.00

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,066,325.28	908,609.20		
合计	1,066,325.28	908,609.20		

**十三、其他补充资料**

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	516,763.86	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，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、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	542,500.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,059,264.53	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	264,816.13	
少数股东权益影响额（税后）	197,634.98	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	596,813.41	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

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	346.03	-2.87	-2.87

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	360.41	-2.99	-2.99
-------------------------	--------	-------	-------

## 2. 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	A	-14,360,678.51
非经常性损益	B	596,813.41
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-14,957,491.92
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,030,205.59
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
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	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	I	
报告期月份数	K	6
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K+I$	-4,150,133.67
加权平均净资产收益率	M=A/L	注
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	注

注：归属于公司普通股股东的净利润和加权平均净资产均为负数，加权平均净资产收益率已无意义。

## 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

### (1) 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	A	-14,360,678.51
非经常性损益	B	596,813.41
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-14,957,491.92
期初股份总数	D	5,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	

增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F$ $\times G/K-H$ $\times I/K-J$	5,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	-2.87
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-2.99

(2) 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。

上海优粒科技股份有限公司

二〇一九年八月二十七日