

证券代码:839519

证券简称:美城股份

主办券商:西部证券



美城股份

NEEQ : 839519

西安美城房地产顾问股份有限公司

美城



让城市更美好

年度报告

2019

公司年度大事记



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



2019年1月22日，公司组织召开2018年度年会庆典，美城全体员工欢聚一堂，会上对上年度内公司有杰出贡献的优秀个人予以了表彰，并对2019年整体工作规划和部署予以公布。



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



2019年公司在重视业务素质提升的同时，关注员工尤其是管理层的向心力和凝聚力，积极动员管理层开展诸如“美城19周年庆管理层徒步游”、“一群人 一条心 毅起走”等一系列徒步活动，致力于打造业务全面、素质过人的硬核管理团队。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	32
第七节	融资及利润分配情况	34
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	36
第九节	行业信息	40
第十节	公司治理及内部控制	41
第十一节	财务报告	46

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、西安美城、美城股份	指	西安美城房地产顾问股份有限公司
有限公司、美城有限	指	西安美城房地产顾问有限公司
全资子公司、惠房帮	指	西安惠房帮网络科技有限公司
城胜、城胜合伙企业	指	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
全国股转公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
西部证券	指	西部证券股份有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司监事会
三会议事规则	指	西安美城房地产顾问股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、常务副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司管理层、管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《西安美城房地产顾问股份有限公司章程》
《审计报告》	指	中审众环会计师事务所出具的众环审字(2020)290001号《西安美城房地产顾问股份有限公司2019年度财务报表审计报告》
鄯辉房地产	指	西安鄯辉房地产开发有限公司
良行品牌	指	西安良行品牌文化传播有限公司
禄丰公司	指	西安禄丰房地产开发有限公司
金石公司	指	陕西金石房地产开发有限公司
阿木广告	指	西安阿木广告文化传播有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期	指	2019年1月1日至2019年12月31日

第一节 声明与提示

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
控股股东及实际控制人不当控制的风险	公司控股股东、实际控制人汪巍通过直接持有和间接控制，实际控制了公司股份总额的96%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。
公司治理风险	公司已建立了完善了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于公司呈现股权集中度高的特点，存在实际控制人忽略公司治理的规定，导致公司出现治理风险的可能性，因此，公司现阶段仍客观存在一定的治理风险，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。
行业政策、市场风险	房地产行业是国家宏观调控的重点行业，行业调控力度的强弱，政策的不确定性，对于新房开发增速，市场成交量、市场价格等都会产生直接影响。如遇严厉行业调控，造成房地产投资额、开工面积、竣工面积以及库存周转等出现周期性的波动，都有可能对公司经营的稳

	定性及盈利能力造成不利影响。预计未来的一年，行业调控力度不会再升级，而是否会放松还要看市场的稳定性和经济情况，但从目前西安楼市的供需关系和房价情况来看，不具备调控放松的前提，房地产市场还是一个逐步稳定的过程。
市场竞争加剧的风险	房地产中介服务是为房地产开发企业提供土地前期咨询顾问和新房营销代理的服务行业，准入门槛较低，机构数量较多且行业集中度不高，随着激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化，对房地产中介服务企业的专业能力提出了更高的要求。一方面，全国性大型中介服务企业的力量快速扩张；另一方面，本土同类中介服务企业的互联网等手段提高产品或服务附加值，积极创新，均致使行业竞争进一步加剧。若公司不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临市场占有率及市场地位下降的风险。
业务集中的风险	公司的业务区域主要集中在西安市，2017、2018、2019年度西安地区的营业收入占营业收入总额的比例分别为97.55%、97.97%、91.15%，虽然公司加大了对西安周边城市的拓展力度，已获得初步成效，西安地区的营业收入占比仍保持较高水平，公司近年来经营理念和专业能力不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，在营销项目PK中也屡胜联合代理对手，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安地区政策及经营环境出现不利变化时，将可能对公司经营情况和盈利能力产生不利影响。
人力资源风险	公司属于人力资源密集型企业，人力成本占公司经营成本半数以上，如果因控制不当致使人力成本迅速增长，会对公司经营利润产生不利影响；同时，公司的服务体系输出主要依靠人员的经验、创造力和执行力，稳定的人才团队是决定公司业务发展的关键性因素。外埠人员招聘难度大，人员整体素质相对较低等问题逐渐显现，如因内控制度不合理、薪酬福利竞争力减弱、管理人员任用不当或管理手段不当等因素导致人才流失比率提升，将对公司业务正常发展产生较大不利影响，并进一步增加公司在人员招聘、能力提升培训等相关方面的成本。
未为全员缴纳社保的风险	报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至2019年12月31日，公司员工共165人。公司为101人缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险；社保关系在原单位正在办理转移的10人；退休返聘的1人；另有17人为公司新录用员工尚在试用期未转正；因个人原因放弃参保的36人。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

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

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张伟
职务	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人
电话	029-86115500
传真	029-86115500-8801
电子邮箱	meichengjigou@163.com
公司网址	www.meichengdichan.com
联系地址及邮政编码	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室 710016
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部

三、 企业信息

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

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91610132683860543L	否
注册地址	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室	否
注册资本	20,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街319号8幢10000室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	张本罚、曹华丽
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	35,902,311.87	50,203,563.16	-28.49%
毛利率%	23.11%	32.40%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-351,157.17	6,755,379.48	-105.20%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-721,373.81	7,340,006.25	-109.83%
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)	-1.24%	21.87%	-
加权平均净资产收益率%(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	-2.55%	23.76%	-
基本每股收益	-0.02	0.34	-105.18%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	33,194,695.76	40,910,379.87	-18.86%
负债总计	7,267,650.45	9,632,177.39	-24.55%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,927,045.31	31,278,202.48	-17.11%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.30	1.57	-17.11%
资产负债率%(母公司)	20.43%	22.60%	-
资产负债率%(合并)	21.89%	23.54%	-
流动比率	4.24	4.03	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-8,639,438.85	7,770,673.13	-211.18%
应收账款周转率	4.00	5.65	-
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%	-18.86%	2.16%	-
营业收入增长率%	-28.49%	2.97%	-
净利润增长率%	-105.20%	-14.08%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	20,000,000	20,000,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	6,875.73
计入当期损益的政府补助,但与企业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	294,389.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,931.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	204,288.87
非经常性损益合计	493,622.19
所得税影响数	123,405.55
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	370,216.64

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 会计数据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

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	6,784,274.76	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	6,784,274.76	-	-
应付票据及应付账款	327,169.69	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	327,169.69	-	-

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

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

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

公司凭借多年的操盘和管理经验，通过对咨询顾问和营销代理业务标准化的严格输出和有效管理，建立了从操盘方法论、操盘执行论、销策渠标准化和精细化管理、直至相关技巧运用的完善业务体系，及专业的操作团队，向房地产开发企业提供咨询顾问、营销策划、渠道拓展、代理销售等全程服务。形成了营销代理、咨询顾问持续而稳定的收入来源。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

面对越发复杂的市场环境，公司积极深化业务管理，加大成本管控，进一步强化市场开拓，2019年度实现营业收入3,590.23万元，和上年度营业收入5,020.36万元相比，减少28.49%；2019年度公司实现净利润-35.12万元，和上年度净利润675.54万元相比，减少105.20%；公司总资产2019年12月31日余额为3,319.47万元，和2018年12月31日总资产4,091.04万元相比，下降18.86%。

业务层面，随着西安市内可售优质项目的减少，公司加大了周边城市的项目拓展力度，陆续落地咸阳、铜川、渭南、韩城等城市。由于对周边城市的市场环境、技战术打法需要一个逐步熟悉和适应的过程，2019年，特别是上半年销售局面尚未全面打开，多个项目出现亏损；面对如此困境，公司及时加大对周边市场的深入研究，不断完善“实战方法论”体系，强调标准化流程的执行和落地，坚定推进“任务四步法”，“激励四要素”，下半年一举扭转了销售局面，并逐渐扎稳脚跟，为进一步拓展市场，扩大销额打下坚实的基础。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,747,784.81	8.28%	26,606,677.28	65.04%	-89.67%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	10,122,135.94	30.49%	6,685,571.75	16.34%	51.40%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	1,540,282.31	4.64%	1,127,551.67	2.76%	36.60%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	8,390,640.10	25.28%	5,478,350.22	13.39%	53.16%
资产总计	33,194,695.76	100.00%	40,910,379.87	100.00%	-18.86%

资产负债项目重大变动原因：

1、截至2019年12月31日，公司货币资金较上年同期减少89.67%，原因是：（1）报告期内收入下降，货币资金净流入减少。（2）报告期内公司利用账面闲置资金进行短期活期理财，截止报告期末仍有9,500,000元尚未赎回。（3）报告期内公司新增向开发商缴纳项目保证金支付4,000,000元。

2、截至2019年12月31日，公司应收账款较上年同期增长51.40%，原因是：报告期末公司根据诉讼判决结果计提应收账款3,000,000元，该笔应收账款于2020年1月2日收回。

3、截至2019年12月31日，公司固定资产金额较上年同期增长36.60%，原因是：报告期内公司购置办公车辆2台。

4、截止2019年12月31日，公司其他应收款较上年同期增长53.16%，原因是：报告期内公司新增向开发商缴纳的项目保证金共计4,000,000元。

除此之外，报告期末公司资产负债各项目较上年同期均未发生重大变动。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	35,902,311.87	-	50,203,563.16	-	-28.49%

营业成本	27,605,480.42	76.89%	33,939,397.53	67.60%	-18.66%
毛利率	23.11%	-	32.40%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	7,842,718.93	21.84%	5,744,729.50	11.44%	36.52%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	-35,711.91	-0.10%	-57,905.13	-0.12%	-38.33%
信用减值损失	-875,693.34	-2.44%	-	-	-
资产减值损失	-	-	77,808.25	0.15%	-
其他收益	294,389.53	0.82%	128,016.54	0.25%	129.96%
投资收益	204,288.87	0.57%	206,301.37	0.41%	-0.98%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	6,875.73	0.02%	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-129,919.84	-0.36%	10,622,570.78	21.16%	-101.22%
营业外收入	0.20	-	-	-	-
营业外支出	11,932.14	0.03%	1,115,173.44	2.22%	-98.93%
净利润	-351,157.17	-0.98%	6,755,379.48	13.46%	-105.20%

项目重大变动原因:

1、报告期内，公司营业收入较上年度同期下降 28.49%，其主要原因是：（1）2018 年西安商品房市场购房需求旺盛，公司在售多个项目当年已顺利实现清盘，其中不乏高点位的大包代理项目，在 2019 年上半年公司集中补充多个周边城市的营销代理项目，销售局面尚未全面打开，导致本年收入明显下降。（2）受国家宏观政策调整，西安市相关部门制定了更为严厉的调控政策，要求落户满一年或连续缴纳 12 个月社保，非西安户籍必须连续缴纳 5 年社保或个税，调控力度达到近年来最严，2019 年西安商品房销售总面积 1,796 万 m²，同比减少 19.9%，公司受以上政策的直接影响，销额下降。

2、报告期内，公司营业成本较上年度同期下降 18.66%，其主要原因是：（1）公司营业收入减少，对应的提成减少。（2）随着原有大包代理项目清盘，项目宣传推广费支出较上年同期明显下降。

3、报告期内，公司管理费用较上年度同期增长 36.52%，其主要原因是：（1）本年度上半年大部分操盘项目清盘，公司加大新项目拓展力度，与此对应的业务招待费、差旅费、会议费等费用较上年同期增加 136.30%。（2）为适应市场营销变化及行业特性，公司针对管理层及业务线开展一系列内训、外训、同行交流研讨、项目考察等多种方式，对各岗位、各层级人员进行全方位的培训和提升，因此职工教育经费较上年同期增加约 67 万元。（3）本年度公司对前台和会客室等部分区域进行重新装修、改造，并采购办公家具，导致办公费用大幅增加。

4、报告期内，公司财务费用较上年度同期下降 38.33%，其主要原因是：本年度公司银

行账户活期货币资金减少，导致活期利息收入下降。

5、报告期内，公司增加信用减值损失 87.57 万元，其原因是：对应收账款进行信用减值测试，计提的信用减值损失。

6、报告期内，公司其他收益较上年同期大幅增长，其原因是：公司在 2019 年度收到稳岗补贴 4.80 万元，收到经开区管委会新三板挂牌专项补贴共计 16 万元，享受税收优惠政策减免税款 2.64 万元，以上几项收入上年同期无。

7、报告期内，公司营业外支出较上年同期大幅下降，其原因是：本年度仅发生正常的资产报废损失及项目扣款，上年度由于个别营销代理项目未达成合同约定的任务要求，开发商对项目保证金 1,100,000 元进行了扣罚。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	35,902,311.87	50,203,563.16	-28.49%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	27,605,480.42	33,939,397.53	-18.66%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
营销代理费收入	35,334,707.63	98.42%	48,835,774.60	97.28%	-27.65%
咨询顾问收入	306,603.76	0.85%	1,259,433.95	2.51%	-75.66%
子公司推广收入	261,000.48	0.73%	108,354.61	0.22%	140.88%
合计	35,902,311.87	100.00%	50,203,563.16	100.00%	-28.49%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
西安	32,724,053.65	91.15%	49,182,251.01	97.97%	-33.46%
西安以外区域	3,178,258.22	8.85%	1,021,312.15	2.03%	211.19%
合计	35,902,311.87	100.00%	50,203,563.16	100.00%	-28.49%

收入构成变动的原因：

截至报告期末，公司营销代理收入及咨询顾问收入较上年同期收入均下降，主要是因公司2018年西安商品房市场购房需求旺盛，公司在售多个项目当年顺利实现清盘，其中不乏高点位的大包代理项目，在2019年上半年公司集中补充多个周边城市的营销代理项目，上半年销售局面尚未全面打开，且受国家宏观政策调整，销额下降，导致全年收入明显下降。子公司推广收入相对增加，但因其占公司收入总额整体比重较小，未对公司收入构成重大影响；此外，公司西安区域的收入构成较上年同期下降，主要是因为清盘项目多为西安市内项目，公司前期加大外地项目的拓展力度和布局规划，本年西安以外区域收入明显增加。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	西安鄯辉房地产开发有限公司	6,856,605.17	19.10%	否
2	陕西长建房地产开发集团有限公司	4,330,852.82	12.06%	否
3	盛恒（西安）房地产开发有限公司	4,085,399.85	11.38%	否
4	盛兆（西安）房地产开发有限公司	3,750,323.15	10.45%	否
5	西安泽合房地产开发有限公司	3,080,130.01	8.58%	否
	合计	22,103,311.00	61.57%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	西安和恒房地产营销策划有限公司	350,053.70	22.44%	否
2	陕西丝路非遗文化有限公司	202,000.00	12.95%	否
3	西安橙檬企业品牌策划有限公司	199,500.00	12.79%	否
4	碑林区友缘房地产信息服务部	198,880.00	12.75%	否
5	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	120,000.00	7.69%	否
	合计	1,070,433.70	68.62%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-8,639,438.85	7,770,673.13	-211.18%
投资活动产生的现金流量净额	-10,219,453.62	-742,118.59	1,277.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,000,000.00	-7,000,000.00	-28.57%

现金流量分析:

1、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期变化较大，其主要原因：（1）本年收入较上年同期下降，使得当年公司经营活动现金流入明显减少；（2）公司的主要成本为人员工资薪金、社保、福利性支出、经常性采购、办公费用等固定性付现支出，因而本年经营活动产生的现金流出未明显减少；（3）本年新增

2、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅变化较大，其主要原因：（1）2019年公司利用账面闲置资金进行短期活期理财，截止报告期末仍有9,500,000元尚未赎回，减少了投资活动产生的现金流入；（2）2019年公司购置办公车辆2台，并对公司会客室、前台等局部区域进行重新装修、改造，并采购办公家具，增加了公司当年投资活动产生的现金流出；

3、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期变化较大，其主要原因：2019年公司向全体股东实施权益分派支出5,000,000元，上年同期支出7,000,000元，减少了筹资活动产生现金流出。

(三) 投资状况分析**1、主要控股子公司、参股公司情况**

截至报告期末，公司拥有1家全资子公司，基本情况如下：

设立时间：2016年08月23日

公司名称：西安惠房帮网络科技有限公司

统一社会信用代码：91610132MA6TYM7UX9

注册地址：西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10903室

法定代表人：汪巍

注册资本：50万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：计算机技术与网络技术的技术研发、技术服务；商务信息咨询；计算机软硬件开发与销售；房地产中介服务（以上经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

成立日期：2016年08月23日

经营期限：长期

登记机关：西安市工商行政管理局

2019年全资子公司实现营业收入261,000.48元，实现净利润-228,705.30元。

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

(四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,784,274.76	应收账款	摊余成本	6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,775,208.09	应收账款	摊余成本	6,676,724.49

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018 年 12 月	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1
----	-------------	-----	------	--------------

	31日(变更前)			日(变更后)
摊余成本:				
应收账款	6,784,274.76			
重新计量: 预计信用损失准备			98,703.01	
按新金融工具准则列示的余额				6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款	6,775,208.09			
重新计量: 预计信用损失准备			98,483.60	
按新金融工具准则列示的余额				6,676,724.49

C、首次执行日, 金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	169,450.26		98,703.01	268,153.27

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	169,450.26		98,483.60	267,933.86

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	7,732,505.94	1,833,676.76	
1、应收款项减值的重新计量	-66,695.84	-7,386.27	
2019年1月1日	7,665,810.10	1,826,290.49	

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、未执行新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1	(1) “应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收票据：增加 0 元； 应收账款：增加 6, 295, 878. 56 元； 应收票据及应收账款：减少 6, 295, 878. 56 元。
2	(2) “应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目	应付票据：增加 0 元； 应付账款：增加 327, 169. 69 元； 应付票据及应付账款：减少 327, 169. 69 元。

③非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产

生重大影响。

三、 持续经营评价

报告期内，面对宏观经济环境的压力，和国家宏观政策的严格调控，对内：公司持续强化内部管控机制、加强任务分解与倒排、严把风险和成本控制、狠抓标准化作业流程，不断提升咨询顾问和营销代理项目操盘能力；对外：在与原有房地产开发企业保持原有良好合作关系的基础上，公司积极加大周边外埠市场拓展力度，逐步建立了与全国范围内的房地产开发企业之间的合作关系，以期全面分散布局，获取更加广阔的业务发展空间；从而确保了公司业务运营的稳定，保持着良好的持续经营能力。

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完整、独立，保持良好的独立经营能力；风险控制、财务管理、会计核算等各项重大内部控制体系运行良好；公司核心管理团队人员稳定，管理水平持续提升；公司不存在实际控制人失联或高级管理人员无法履职情况；公司和全体员工没有违法、违规行为；不存在债券违约、债务无法按期偿还的情形；不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款的情形；不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期，或无法获得主要生产、经营要素的情况；公司具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利风险。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、控股股东及实际控制人不当控制的风险

公司控股股东、实际控制人汪巍通过直接持有和间接控制，实际控制了公司股份总额的96%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

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

2、公司治理风险

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

应对措施：公司将根据公司生产经营实际情况，持续完善和健全各项内部控制管理制度，并进一步加强内部人员的培训、交流，贯彻相关制度，持续强化公司标准化流程，强

化员工的规范运作意识，严格规范各项工作决策流程，保障三会运作合法合规，从而强化保障公司规范治理。

3、行业政策、市场风险

房地产行业是国家宏观调控的重点行业，行业调控力度的强弱，政策的不确定性，对于新房开发增速，市场成交量、市场价格等都会产生直接影响。如遇严厉行业调控，造成房地产投资额、开工面积、竣工面积以及库存周转等出现周期性的波动，都有可能对公司经营的稳定性及盈利能力造成不利影响。房地产业是我国经济发展的压舱石和稳定器，在十三五收官之年，受新冠疫情的影响，经济下行压力进一步加大，保障房地产市场的稳定运行更加重要。当前财政政策持续积极发力，货币政策也更加灵活，中央层面表态“房住不炒”定位不变，同时不将房地产作为短期刺激经济的手段，短期房地产市场的调整不可避免，但全年调整幅度有限，房地产市场政策仍将继续围绕“以稳为目标”进行调控。预计未来一年，行业调控以“稳定市场，一城一策”为导向，地方政策调控会更加精准，局部会呈现适度放松，但放松节奏会保持“小幅”，“多次”，不会一步到位。本轮严调控周期接近尾声，整体政策从严控高走向中性稳定。从目前西安楼市的供需关系和房价情况来看，不具备调控放松的前提，房地产市场还是一个逐步回调趋稳的过程。

应对措施：一方面，公司以积极的态度来应对宏观政策调整可能带来的不利影响，公司的政策研究和市场监控调研部门运用研究体系，密切关注政策及市场动态，调整步伐紧跟国家的宏观政策，及时为经营策略提供依据和支持，在市场波动和政策变化中调整战略布局，寻求机会并实现市场份额和市场竞争力的突破；另一方面，公司通过股份制改造及新三板挂牌进一步提升了服务水平和品牌影响力，与国内及本土各类型的房地产开发企业建立良好的合作关系的同时，积极开拓新的项目，来应对市场不稳定带来的风险。

4、市场竞争加剧的风险

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

应对措施：针对市场竞争不断加剧的形势，公司在继续巩固行业内已树立的良好品牌形象，提供优质服务的基础上，利用合理的分配机制和严格的管理加强业务体系的完善并保证任务的完成，财务、人力、业务支持等中后台部门也全方面适应市场，调整服务体系，持续强化培养优秀人才，强化团队专业能力，保持在营销代理和咨询顾问理念上的先进性，以强化自身的竞争优势；此外，公司在有效维护与国内及本土一线房地产开发企业建立良好合作关系的基础上，不断拓展业务范围，通过前期咨询顾问和营销代理的有力配合，在业务拓展和具体操盘上形成了互补，助力项目拓展和业务操作，以保证公司应对行业竞争加剧的风险能力不断增强。

5、业务集中的风险

公司的业务区域主要集中在西安市，2017、2018、2019年度西安地区的营业收入占营业收入总额的比例分别为97.55%、97.97%、91.15%，虽然公司加大了对西安周边城市的拓展力度，已获得初步成效，西安地区的营业收入占比仍保持较高水平，公司近年来经营理念和专业能力不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，在营销项目PK中也屡胜联合代理对手，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安地区政策及经营环境出现不利变化时，将可能对公司经营情况和盈利能力产生不利

影响。

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

6、人力资源风险

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

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

7、未为全员缴纳社保的风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至 2019 年 12 月 31 日，公司员工共 165 人。公司为 101 人缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险；社保关系在原单位正在办理转移的 10 人；退休返聘的 1 人；另有 17 人为公司新录用员工尚在试用期未转正；因个人原因放弃参保的 36 人。

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

(二) 报告期内新增的风险因素

无

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

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

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	6,190,278.23	70,000.00	6,260,278.23	24.15%

上表格中披露的报告期内诉讼情况为：

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

诉讼中公司要求鄧輝房地产支付其已收房款部分应付的代理费、溢价分成、服务费等 4,504,675.98 元，支付违约金 200,000.00 元，赔偿损失 3,697,864.30 元，共计 8,402,540.28 元，因该部分应收未收代理费鄧輝房地产尚未结算，收入金额不确定，故未确认收入。

相关诉讼具体进展情况如下：

1、2015年4月15日，美城有限作为原告向西安市中级人民法院（以下简称：西安中院）提交了《民事起诉状》，请求西安中院判令被告鄧辉房地产向原告支付代理费及溢价分成、服务费共计4,504,675.98元，支付违约金200,000.00元，赔偿损失3,697,864.30元，合计8,402,540.28元；请求鄧辉房地产承担诉讼费用。

2、2015年4月22日，美城有限向西安中院提交了诉讼保全申请。

3、2015年5月19日，美城有限通过银行转账方式向西安中院缴纳了840,000.00元诉讼保全保证金。

4、2015年5月19日，汪丽荣向西安中院提交了《担保函》，自愿以自己名下四套房产提供担保。

5、2015年11月12日，鄧辉房地产提交了《答辩状》，以美城有限对开发项目进行违法销售，美城有限未全面履行约定义务，美城有限不适当履行受托代理销售事项的理由请求西安中院驳回美城有限的诉讼请求。

6、2015年11月12日，美城有限分别向西安中院提交《证人出庭作证申请书》、《调取证据申请书》，申请证人刘高静、杨州出庭作证，申请西安中院依职权调取（2015）西中立民终字第0019号、（2015）00318号案卷资料。

7、2015年11月12日，鄧辉房地产向西安中院提交了《反诉状》，请求美城有限向鄧辉房地产返还代理佣金人民币100万元。

8、2015年11月17日，美城有限提交了《答辩状》，以美城有限完全履行了合同策划及代理义务，鄧辉房地产作为二级资质的房地产开发企业应保证项目合法性应当承担其手续的过错责任的理由，请求西安中院驳回鄧辉房地产反诉请求。

9、2015年11月17日，西安中院进行了第一次庭审，原、被告双方就争议的事实进行了陈述，法庭传唤相关证人出庭作证。

10、2015年11月20日，美城有限向西安中院提交《调取证据申请书》，申请西安中院依职权调取鄧辉房地产与西安世联投资咨询有限公司的委托代理销售合同及双方就“盛龙广场”项目委托代理销售的事实。

11、2016年4月24日，西安中院进行了第二次庭审，原、被告双方交换证据并进行了质证。

12、2016年10月24日，西安中院进行了第三次庭审，原、被告双方交换证据并进行了质证。

13、2017年5月8日，西安中院进行了第四次庭审，原、被告双方交换证据并进行了质证。

14、2018年4月28日，西安中院对本案出具了编号为（2015）西中民一初字第00018号《民事裁定书》判决如下：“一、被告西安鄧辉房地产开发有限公司于本判决生效之日起十五日内向西安美城房地产顾问股份有限公司支付代理费3,073,278.23元；如未按判决指定的期间履行给付金钱义务，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，应当加倍支付延迟履行期间的债务利息。二、驳回西安美城房地产顾问股份有限公司的其余诉讼请求；三、驳回西安鄧辉房地产开发有限公司的反诉请求。案件受理费70,618元（美城公司已预交），由美城负担44,789元，鄧辉公司负担25,829元（待执行时，鄧辉公司将该款一并支付美城公司）；诉讼保全费10,000元，由美城公司负担；反诉费5,399元（鄧辉公司已预交），由鄧辉公司负担。如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于陕西省高级人民法院。”

15、2018年5月15日，公司向陕西省高级人民法院提出上诉，并缴纳了相关诉讼费。

16、2018年11月15日，陕西省高级人民法院进行了开庭审理，原、被告双方进行了质证。

17、2018年11月19日，陕西省高级人民法院对本案出具了编号为（2018）陕民终620号《民事裁定书》判决如下：“驳回上诉，维持原判。二审案件受理费49,105元（西安美城房地产顾问股份有限公司预交），由西安美城房地产顾问股份有限公司负担。”

18、2019年1月3日，被告西安鄯辉房地产开发有限公司已依照判决向公司全额支付了代理费3,073,278.23元及其应负担案件受理费25,829元。

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

20、2019年4月27日，最高人民法院第六巡回法庭对本案出具了（2019）最高法民申2249号《受理通知书》，对本案再审进行立案审查。

21、2019年8月30日，最高人民法院第六巡回法庭对本案出具了（2019）最高法民申2249号《民事裁定书》裁定如下：“一、本案由本院提审；二、再审期间，中止原判决的执行。”

22、2019年10月15日，最高人民法院第六巡回法庭对本案出具了（2019）最高法民再333号《受理通知书》，对本案进行提审。

23、2019年11月13日，最高人民法院第六巡回法庭进行了开庭审理，在审理过程中，经法院主持主持调解，原、被告双方自愿达成调解协议，最高法第六巡回法庭当庭出具了（2019）民最高法再333号《民事调解书》，约定如下：“一、除陕西省高级人民法院（2018）陕民终620号民事判决书已经确认的被申请人西安鄯辉房地产开发有限公司向再审申请人西安美城房地产顾问股份有限公司支付款项外，被申请人西安鄯辉房地产开发有限公司于2020年1月6日前一次性向再审申请人西安美城房地产顾问股份有限公司支付代理费人民币300万元；二、再审申请人西安美城房地产顾问股份有限公司于2020年1月3日前向被申请人西安鄯辉房地产开发有限公司开具300万元增值税专用发票；三、若被申请人西安鄯辉房地产开发有限公司未按本调解书指定的期间履行给付金钱义务，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；四、诉讼费用按二审判决各自承担，双方就本案再无纠纷。”

24、2020年1月2日，被告西安鄯辉房地产开发有限公司已依照（2019）民最高法再333号《民事调解书》之约定向公司全额支付了代理费300万元，至此双方就本案再无任何纠纷，本案已完结。

本诉讼中所涉及金额达到公司最近一期经审计净资产比例10%及期末净资产比例10%，本诉讼判决后，报告期内公司对本诉中所涉及的收益及对应成本已做计提，对公司生产经营产生积极影响。

二、良行品牌起诉公司的事由为：

2018年7月31日，公司与良行品牌签订了《广告整合推广服务合同》，其为公司所代理销售的“水岸名城—彬城壹号”项目提供广告整合推广服务，推广服务费总金额105,000.00元，2018年9月7日，良行品牌向公司开具了一张金额为3.5万元的增值税专用发票，要求公司向其支付首月的推广服务费3.5万元，但由于双方对其工作成果存在较大争议，截至良行品牌向未央法院提请诉讼之日，公司暂未向其支付任何服务费。

相关诉讼具体进展情况如下：

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

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

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

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

5、2019年11月19日，未央法院进行了第二次庭审，在审理过程中，经法院主持调解，原、被告双方自愿达成调解协议，未央法院当庭出具了（2019）陕0112民初9271号《民事调解书》，约定如下：“一、被告西安美城房地产顾问股份有限公司于2019年12月1日前一次性给付原告西安良行品牌文化传播有限公司服务费7万元。二、原告西安良行品牌文化传播有限公司于2019年12月1日前向被告西安美城房地产顾问股份有限公司开具金额为3.5万元的增值税专用发票。三、双方当事人就此事再无任何纠纷。案件受理费2,809元，保全费1,147元，保全保险费800元，合计4,756元（原告已预交），由原告承担3,350.5元，剩余1,405.5元退回原告”

6、2019年11月29日，公司按（2019）陕0112民初9271号《民事调解书》之约定向原告良行品牌支付了服务费70,000元。

7、2019年12月5日，未央法院对本案出具了（2019）陕0112财保828号《民事裁定书》裁定如下：“解除对被申请人西安美城房地产顾问股份有限公司在兴业银行西安经济开发区支行账号为456850100100152756内的存款125,475元的冻结。”至此，本案已结案。

本诉讼中所涉及金额未达到公司最近一期经审计净资产比例10%，占公司期末净资产比例较小，不对公司持续经营产生重大影响。

三、公司起诉阿木广告的事由为：2018年4月，公司因筹备举办代理的智慧新城项目“智慧新城业主生日活动”、“智慧新城客户答谢活动”与阿木广告签订两份《活动执行合同》，约定公司委托阿木广告负责上述活动的策划及实施，合同签订后公司向阿木广告支付服务费合计125,000元，之后因项目活动延期一直未能举行，经双方协商，于2019年12月9日签订《协议书》，解除了双方签订的上述两份《活动执行合同》，同时约定阿木广告于5日内一次性向公司返还人民币117,000元，就此笔债务畅冰蕾（阿木广告之法定代表人）及王玉芳（畅冰蕾之妻）承担连带保证责任。但协议签订后阿木广告未按时还款。

公司认为，公司与阿木广告就合同解除事宜达成协议后阿木广告未按约定期限还款违反了合同约定，公司请求法院判决被阿木广告立即返人民币117,000元；畅冰蕾及王玉芳就此笔债务承担连带还款责任；本案诉讼费、保全费、保全保险费由被告承担。

相关诉讼具体进展情况如下：

1、2020年3月20日，公司作为申请人向西安市未央区人民法院提交了《诉前保全申请书》，因阿木广告未按照协议履行退款义务，依据协议畅冰蕾、王玉芳对阿木广告的履约承担连带保证责任，现阿木广告经济状况严重恶化，公司请求未央法院保全阿木广告、畅冰蕾、王玉芳名下价值117,000元银行存款或等值财产；

2、2020年3月20日，法院向公司作出了（2020）陕0112财保84号《民事裁定书》，2020年4月8日送达公司，裁定如下：查封王玉芳名下的位于西安市西咸新区沣西新城同德路与康定路交汇处西北角同德·晨曦园8号楼2单元1504号房屋（合同编号YS4201604107），期限为三年；

3、2020年4月13日，公司作为原告向西安市未央区人民法院提交了《民事起诉状》，请求法院判决被阿木广告立即返人民币117,000元；畅冰蕾及王玉芳就此笔债务承担连带还款责任；本案诉讼费、保全费、保全保险费由被告承担；

4、目前本案尚未开庭审理，公司等待法院通知具体开庭日期并准备应诉工作。

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售		
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他	353,476.80	353,476.80

上表格中披露的报告期内日常性关联交易事项其他项目的预计金额和发生金额情况为：

本年度公司及公司的全资子公司向关联方汪丽荣支付的房租：根据公司及全资子公司与汪丽荣签订的《房屋租赁合同》，汪丽荣将位于西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元9层10901室（面积为232.90m²）、10902室（面积为116.28m²）、10904室（面积为151.41m²）的自有房屋出租给公司使用；汪丽荣将位于西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元9层10903室（面积为235.82m²）的自有房屋出租给公司的全资子公司使用，以上房屋月租金均为40元/m²/月，租赁期限为3年，自2019年1月1日起至2021年12月31日止。

该日常性关联交易的预计情况经由公司第一届董事会第十四次会议及2018年第二次临时股东大会审议通过，具体详情可见公司2018年11月26日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2018-025）、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于预计2019年日常性关联交易的公告》（公告编号：2018-027）及2018年12月14日发布的《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-030），该日常性关联交易2019年度预计金额为人民币353,476.80元，已于2019年5月、11月分两次以银行转账方式支付完毕。

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

(三) 股权激励情况

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

1、由于公司董事张建明于 2019 年 7 月 31 日个人辞去董事职务及公司职务，根据城胜合伙企业《合伙协议》约定，并经由城胜合伙企业全体合伙人会议决议通过，自 2019 年 8 月 1 日起，张建明退出城胜合伙企业，2019 年 8 月 2 日，城胜合伙企业已完成变更注册。

2、由于公司中层管理人员杜龙于 2019 年 9 月 1 日离职，根据城胜合伙企业《合伙协议》约定，并经由城胜合伙企业全体合伙人会议决议通过，自 2019 年 9 月 2 日起，杜龙退出城胜合伙企业，2019 年 9 月 3 日，城胜合伙企业已完成变更注册。

变化后的城胜合伙企业的出资及合伙人间接持股具体情况如下表：

序号	合伙人名称	出资额 (万元)	份额比例 (%)	合伙人性 质	出资 方式	间接持股 数(股)	间接持 股 比例(%)
1	汪巍	100.55	41.90	普通合 伙人	货币	2,011,000.00	10.06
2	张伟	33.90	14.13	有限合 伙人	货币	678,000.00	3.39
3	李添禄	41.19	17.16	有限合 伙人	货币	823,800.00	4.12
4	沈玮	24.92	10.38	有限合 伙人	货币	498,400.00	2.49
5	王俊	26.07	10.86	有限合 伙人	货币	521,400.00	2.61
6	李墨源	12.87	5.36	有限合 伙人	货币	257,400.00	1.29
7	肖冬梅	0.50	0.21	有限合 伙人	货币	10,000.00	0.05
合计		2,400,000	100.00	-	-	4,800,000.00	24.00

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始 日期	承诺结 束日期	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 年 6 月 27 日		挂牌	同业竞 争承诺	详见承诺事项 详细情况《关于 避免同业竞争 的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016 年 6 月 27 日		挂牌	同业竞 争承诺	同上	正在履行中

董监高	2016年6月27日		挂牌	同业竞争承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年6月27日		挂牌	资金占用承诺	详见承诺事项详细情况《实际控制人不占用公司资金的承诺函》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年6月27日		挂牌	规范关联交易的承诺	详见承诺事项详细情况《关于规范关联交易的承诺函》	正在履行中
其他股东	2016年6月27日		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
董监高	2016年6月27日		挂牌	规范关联交易的承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年7月10日		挂牌	未全员缴纳社保的风险承担承诺	详见承诺事项详细情况《关于社会保险、住房公积金补缴事宜的风险承担承诺函》	正在履行中

承诺事项详细情况:

在公司申请挂牌过程中, 公司股东、董监高做出了如下承诺事项:

1、关于避免同业竞争承诺

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

2、关于不占用公司资金承诺

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

3、关于规范关联交易的承诺

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

4、关于未全员缴纳社保的风险承担承诺

针对公司未全员缴纳社保的情形，公司控股股东、实际控制人出具了《关于社会保险、住房公积金补缴事宜的风险承担承诺函》，承诺“若因任何原因导致公司被要求为员工补缴社会保险金、住房公积金或发生其他损失，本人将无条件承诺承担公司的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、经主管部门或司法部门确认的补偿金或赔偿金、相关诉讼或仲裁等费用及其他相关费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

上述承诺在报告期内均能得到很好地履行。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

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

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	汪巍	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	10,800,000	3,600,000
2	西安城胜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	4,800,000	0	4,800,000	24.00%	0	4,800,000
3	杨顺林	800,000	0	800,000	4.00%	0	800,000
合计		20,000,000	0	20,000,000	100.00%	10,800,000	9,200,000

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股十名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

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

除此之外，所有股东间之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露:

是 否

公司控股股东、实际控制人汪巍，直接持有公司 14,400,000 股股份（占比 72.00%），此外，还通过西安城胜合伙企业控制了公司 24.00%的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务合伙人），合计控制了公司股份总额的 96.00%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的形成，董事会成员及高级管理人员的任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。

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

报告期内公司控股股东、实际控制人无变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	标的资产情况	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数
1	2017年10月17日	2018年1月3日	1.30	6,400,000	货币	8,320,000	1	0	0	0	0

2、存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

六、 权益分派情况

(一) 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：元或股

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

公司经由2019年4月12日召开的第一届董事会第十六次会议、第一届监事会第六次会议及2019年5月7日召开的公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年年度利润分配预案》。决议通过以公司总股本20,000,000股为基数，向全体股东每10股派2.50元人民币现金。相关公告内容详见公司2019年4月16日披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台

(www.neeq.com.cn)的、《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届董事会第十六次会议决议公告》(公告编号为：2019-003)、《西安美城房地产顾问股份有限公司第一届监事会第六次会议决议公告》(公告编号为：2019-004)、《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年年度权益分派预案公告》(公告编号为：2019-007)及2019年5月9日披露的《西安美城房地产顾问股份有限公司2018年年度股东大会决议公告》(公告编号为：2019-012)。

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

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
汪巍	董事长、总经理	男	1969年7月	本科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
张伟	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人	女	1969年10月	专科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
李添禄	董事	男	1986年4月	专科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
王婷	董事	女	1989年8月	本科	2019年8月15日	2022年5月29日	是
沈玮	董事	女	1983年12月	本科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
杨刚	监事会主席	男	1990年6月	本科	2019年12月6日	2022年5月29日	是
常琳	股东代表监事	女	1989年4月	本科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
黄海华	职工代表监事	女	1986年6月	专科	2019年5月30日	2022年5月29日	是
董事会人数:							5
监事会人数:							3
高级管理人员人数:							2

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

公司董事、监事、高级管理人员之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

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

(二) 持股情况

单位:股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
汪巍	董事长、总经理	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	0
合计	-	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况:

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、离任)	期末职务	变动原因
余银洲	监事会主席	换届	—	任期到期
常琳	—	新任	监事	新任选
张建明	董事	离任	-	个人职业规划调整
王婷	-	新任	董事	新任选
武焱锴	监事会主席	离任	-	个人职业规划调整
杨刚	-	新任	监事会主席	新任选

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历:

√适用 不适用

1、常琳，女，1989年4月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2011年7月毕业于西北大学经济管理学院工商管理-旅游管理专业；2011年4月至2012年3月历任国信证券西安友谊东路营业部综合柜员、销售部客户经理；2012年3月至2012年9月待业；2012年9月至2014年6月陕西美城地产服务有限公司营销代理中心销售秘书；2014年6月至今历任西安美城房地产顾问有限公司、股份有限公司财务运营部数据主管、运营经理。常琳持有公司股份0股，占公司股本的0.00%；公司已就《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》中涉及的事项对常琳进行核查，经核查，常琳不属于失信联合惩戒对象，不存在《公司法》中规定的不得担任监事的情形。

2、王婷，女，1989年8月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2011年11月至2012年5月（在校期间）任北京龙湖地产有限公司置业顾问；2012年7月毕业于天津商业大学工程管理-房地产经营与管理专业；2012年7月至2013年3月任西安华鼎项目管理咨询有限公司咨询师；2013年3月至2014年5月任陕西同策房地产咨询有限公司策划师；2014年6月至今历任西安美城房地产顾问有限公司、股份有限公司策划师、策划经理、项目经理、项目总监等职务。

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

3、杨刚，男，1990 年 6 月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2011 年 9 月毕业于安顺学院，房地产评估与经营管理专业；2018 年毕业于西北大学继续教育学院，市场营销专业；2012 年 1 月至 2013 年 4 月任西安正合地产咨询有限公司市场调研分析师；2013 年 4 月至 2013 年 12 月任西安美城房地产顾问股份有限公司营销代理中心策划师；2014 年 1 月至 2015 年 12 月任西安美城房地产顾问股份有限公司营销代理中心策划经理；2016 年 1 月至 2018 年 12 月任西安美城房地产顾问股份有限公司营销代理中心项目经理；2019 年 1 月至今任西安美城房地产顾问股份有限公司营销代理中心营业部总监。

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

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	20	18
财务人员	5	5
技术人员	60	59
销售人员	200	83
员工总计	285	165

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	78	61
专科	147	73
专科以下	60	31
员工总计	285	165

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

公司董事会于 2020 年 3 月 10 日收到董事王婷女士递交的辞职报告，自股东大会选举产生新任董事之日起辞职生效，详见公司于 2020 年 3 月 12 日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《西安美城房地产顾问股份有限公司董事辞职公告》（公告编号为：2020-001），3 月 17 日在全国中小企业股份转让系统信息披

露平台（www.neeq.com.cn）披露的《西安美城房地产顾问股份有限公司第二届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2020-002）、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于召开 2020 年第一次临时股东大会通知公告》（公告编号：2020-003）、《西安美城房地产顾问股份有限公司董事任命公告》（公告编号：2020-004）、2020 年 4 月 7 日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《西安美城房地产顾问股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-005）。

魏江，男，1991 年 12 月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2010 年 9 月至 2013 年 7 月毕业于西安外语学院-建筑工程技术专业；2014 年 4 月至 2016 年 3 月任西安美途房地产顾问经纪有限公司总经理助理；2016 年 4 月至 2016 年 12 月任西安合富辉煌房地产顾问有限公司策划经理；2017 年 3 月至今历任西安美城房地产顾问股份有限公司策划经理、项目经理、营业部总监等职务。

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

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关业务规则及规范性文件的要求，完善法人治理结构，已经建立健全决策机制及有效的内部控制制度，确保公司规范运作。

公司建立并不断完善股东大会、董事会、监事会和经营管理层为基础的法人治理结构，通过制定包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《监事会议事规则》等在内的公司治理制度，进一步建立健全了公司决策机制；三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。公司重大经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。公司组织机构健全、清晰，其设置能够体现分工明确、相互制约、的治理原则，促进了公司整体治理水平的提高。

报告期内，公司议事以及表决程序均严格按照上述相关法律法规，及公司各项制度的要求，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，做到“程序合法、操作规范”，相关责任人均能切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司的治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》及全国中小企业股份转让系统等相关规范性文件的要求，信息披露及时、准确、真实、充分。公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求规范运作，切实维护所有股东的利益。

报告期内，公司依公司章程规定召开“三会”会议，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务，确保每次会议程序合法，内容有效。能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司在发生的关联交易、会计师事务所变更等重大事项决议上，均依据各事项的审批权限规范操作，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过，杜绝

出现违法违规情况。截止报告期末，上述机构成员均依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

公司将不断进一步完善现有的公司治理机制，以保证公司的决策程序和议事规则有效落实，公司内部控制制度完整有效，公司治理机制规范健全。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司章程无修改。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	<p>1、审议通过《关于 2019 年公司拟使用自有闲置资金进行投资理财事宜的议案》；</p> <p>2、审议通过《《2018 年度总经理工作报告》、《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度财务决算报告》、《2019 年度财务预算报告》、《2018 年年度报告及摘要》、《2018 年年度利润分配预案》、《关于提名汪巍继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名张伟继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名李添禄继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名张建明继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名沈玮继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2019 年度审计机构的议案》、关于《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》的议案、《关于提请召开公司 2018 年年度股东大会的议案》；</p> <p>3、审议通过《关于选举汪巍继续担任公司第二届董事会董事长的议案》、《关于聘用张伟继续担任公司第二届董事会董事会秘书的议案》、《关于聘用汪巍继续担任公司总经理的议案》、《关于聘用张伟继续担任公司常务副总经理的议案》、《关于聘用张伟继续担任公司财务负责人的议案》、关于修订公司《总经理工作细则》的议案；</p> <p>4、审议通过《2019 年半年度报告》、《关于提名王婷担任公司第二届董事会董事的议案》、关于《提请召开西安美城房地产顾问股份有限公司 2019 年</p>

		第一次临时股东大会的议案》； 5、审议通过《西安美城房地产顾问股份有限公司关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2019 年度审计机构的议案》、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于预计 2020 年日常性关联交易的议案》、《提请召开西安美城房地产顾问股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会的议案》；
监事会	5	1、审议通过《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度财务决算报告》、《2019 年度财务预算报告》、《2018 年年度报告及摘要》、《2018 年年度利润分配预案》、《关于提名武焱锴继续担任公司第二届监事会监事的议案》、《关于提名常琳担任公司第二届监事会监事的议案》、关于《提请召开西安美城房地产顾问股份有限公司 2018 年年度股东大会的议案》； 2、审议通过《关于选举武焱锴担任公司第二届监事会监事会主席的议案》； 3、审议通过《2019 年半年度报告》； 4、审议通过《关于提名杨刚担任公司第二届监事会监事的议案》； 5、审议通过了《关于选举杨刚担任公司第二届监事会监事会主席的议案》
股东大会	3	1、审议通过《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度财务决算报告》、《2019 年度财务预算报告》、《2018 年年度报告及摘要》、《2018 年年度利润分配预案》、《关于提名汪巍继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名张伟继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名李添禄继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名张建明继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名沈玮继续担任公司第二届董事会董事的议案》、《关于提名武焱锴继续担任公司第二届监事会监事的议案》、《关于提名常琳担任公司第二届监事会监事的议案》、《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2019 年度审计机构的议案》； 2、《关于提名王婷担任公司第二届董事会董事的

		<p>议案》；</p> <p>3、审议通过《西安美城房地产顾问股份有限公司关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2019 年度审计机构的议案》、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于预计 2020 年日常性关联交易的议案》、《西安美城房地产顾问股份有限公司关于选举杨刚担任公司第二届监事会监事的议案》。</p>
--	--	--

1、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、审议、决议等程序。均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会议事规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。三会决议的信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到了真实、准确、及时、完整。股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定的评估意见，未出现违法、违规现象和重大缺陷。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。监事会对定期报告进行审核并提出书面审核意见：公司董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统的规定和公司章程的规定，报告的内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全独立，未受到公司实际控制人的不当干涉、控制，亦未因与公司实际控制人及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响的情形。

1、业务独立：

公司拥有独立完整的咨询顾问、营销代理、平台服务体系，具有完整的业务流程、独立的经营场所以及咨询顾问、营销代理、平台服务部门。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，核算能力和决策能力，独立承担运营责任与风险，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

2、资产独立：

公司合法拥有开展业务所需的技术、设备、设施、场所等资产的所有权或使用权，同时具有与经营有关的相关无形资产。公司资产独立完整、产权明晰，不存在被控股股东、实际控制人或其他关联方占用的情形。

3、人员独立：

公司董事、监事均由公司股东大会选举产生，公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退。选举和聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。公司总经理、常务副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪，公司的财务人员未在控股股东和实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

4、财务独立：

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，并依法制定了规范的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立做出财务决策。公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，公司依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

5、机构独立：

公司依法设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘任总经理、常务副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员并设立证券业务部，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司自主设立咨询顾问部、营销代理中心、业务支持部、财务运营部、行政人事部等部门及全资子公司、咸阳分公司，并制定了较为完备的内部管理制度，独立行使经营管理职权，各机构和各职能部门按公司章程及其他管理制度规定的职责独立运作，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业直接干预公司生产经营管理独立性的现象，也不存在机构混同、合署办公的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合企业规范管理、规范治理的要求，报告期内，公司各项管理制度在完整性和合理性方面均未发现重大缺陷。公司将根据所处行业、经营现状和发展情况，长期、持续调整和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格贯彻国家法律法规，规范公司会计核算体系，依法开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，从会计人员、财务部门、财务管理制度和会计政策等方面完善和执行公司的财务管理体系。

3、关于风险控制体系

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

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司执行第一届董事会第五次会议通过的《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度内容披露于全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《西安美城房地产顾问股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度的公告》（公告编号为：2017-008）。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等年度报告差错情况。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	众环审字(2020) 290001 号
审计机构名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
审计报告日期	2020 年 4 月 15 日
注册会计师姓名	张本罚、曹华丽
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2
会计师事务所审计报酬	12 万
审计报告正文:	

审 计 报 告

众环审字(2020) 290001 号

西安美城房地产顾问股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了西安美城房地产顾问股份有限公司(以下简称“西安美城公司”)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了西安美城公司 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计

师职业道德守则，我们独立于西安美城公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

西安美城公司管理层对其他信息负责。我们在审计报告日前已获取的其他信息包括西安美城公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

西安美城公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估西安美城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算西安美城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西安美城公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就西安美城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：_____

张本罚

中国注册会计师：_____

曹华丽

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金	六、1	2,747,784.81	26,606,677.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	9,500,000.00	-
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	六、3	10,122,135.94	6,685,571.75
应收款项融资			
预付款项	六、4	55,103.28	72,256.90
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	8,390,640.10	5,478,350.22
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		30,815,664.13	38,842,856.15
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、6	1,540,282.31	1,127,551.67
在建工程		-	-

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、7	51,520.04	35,876.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、8	787,229.28	904,095.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,379,031.63	2,067,523.72
资产总计		33,194,695.76	40,910,379.87
流动负债:			
短期借款		-	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、9	124,271.84	327,169.69
预收款项	六、10	600,000	100,000
合同负债			
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	六、11	3,212,145.9	5,049,070.9
应交税费	六、12	2,209,016.63	3,622,111.83
其他应付款	六、13	1,122,216.08	533,824.97
其中: 应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
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		7,267,650.45	9,632,177.39
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款		-	-
应付债券			
其中: 优先股			

永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		7,267,650.45	9,632,177.39
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、14	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	1,826,290.49	1,826,290.49
一般风险准备			
未分配利润	六、17	2,314,652.93	7,665,810.10
归属于母公司所有者权益合计		25,927,045.31	31,278,202.48
少数股东权益			
所有者权益合计		25,927,045.31	31,278,202.48
负债和所有者权益总计		33,194,695.76	40,910,379.87

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金		2,695,952.45	26,451,915.47
交易性金融资产		9,500,000.00	-
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	十三、1	10,119,688.14	6,676,724.49

应收款项融资			
预付款项		55,103.28	72,256.90
其他应收款	十三、2	9,987,875.71	7,074,485.83
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		32,358,619.58	40,275,382.69
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	十三、3	500,000.00	500,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,540,282.31	1,127,551.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		46,034.47	28,279.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		787,229.28	904,095.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,873,546.06	2,559,927.11
资产总计		35,232,165.64	42,835,309.80
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		124,271.84	327,169.69

预收款项		600,000.00	100,000.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,153,899.83	5,003,164.26
应交税费		2,203,943.18	3,719,782.45
其他应付款		1,117,308.76	529,999.50
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,199,423.61	9,680,115.90
非流动负债：		7,199,423.61	9,680,115.90
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		7,199,423.61	9,680,115.90
所有者权益：		7,199,423.61	9,680,115.90
股本		20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,786,101.89	1,786,101.89
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,826,290.49	1,826,290.49
一般风险准备			
未分配利润		4,420,349.65	9,542,801.52
所有者权益合计		28,032,742.03	33,155,193.90
负债和所有者权益合计		35,232,165.64	42,835,309.80

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入		35,902,311.87	50,203,563.16
其中：营业收入	六、18	35,902,311.87	50,203,563.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		35,662,092.50	39,993,118.54
其中：营业成本	六、18	27,605,480.42	33,939,397.53
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	六、19	249,605.06	366,896.64
销售费用		-	-
管理费用	六、20	7,842,718.93	5,744,729.50
研发费用			
财务费用	六、21	-35,711.91	-57,905.13
其中：利息费用			
利息收入		38,387.33	61,361.64
加：其他收益	六、22	294,389.53	128,016.54
投资收益（损失以“-”号填列）	六、23	204,288.87	206,301.37
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）			
汇兑收益（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）	六、24	-875,693.34	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、25	0	77,808.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、26	6,875.73	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-129,919.84	10,622,570.78

加：营业外收入	六、27	0.20	-
减：营业外支出	六、28	11,932.14	1,115,173.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-141,851.78	9,507,397.34
减：所得税费用	六、29	209,305.39	2,752,017.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-351,157.17	6,755,379.48
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-351,157.17	6,755,379.48
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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			
(二) 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		-351,157.17	6,755,379.48
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-351,157.17	6,755,379.48
(二) 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)		-0.02	0.34
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.02	0.34

法定代表人: 汪巍

主管会计工作负责人: 张伟

会计机构负责人: 程利

(四) 母公司利润表

单位: 元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业收入	十三、4	35,641,311.39	50,095,208.55
减: 营业成本	十三、4	27,315,493.39	33,144,086.95
税金及附加		249,535.33	366,542.42
销售费用			
管理费用		7,643,304.27	5,600,694.02
研发费用			
财务费用		-36,726.15	-59,324.46
其中: 利息费用			
利息收入		38,103.35	60,933.75
加: 其他收益		293,806.81	123,957.04
投资收益 (损失以“-”号填列)	十三、5	204,288.87	206,301.37
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)			
汇兑收益 (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)		-875,890.52	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			77,808.25
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		6,875.73	

二、营业利润（亏损以“-”号填列）		98,785.44	11,451,276.28
加：营业外收入		0.20	
减：营业外支出		11,932.12	1,115,173.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,853.52	10,336,102.84
减：所得税费用		209,305.39	2,752,017.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-122,451.87	7,584,084.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		-122,451.87	7,584,084.98
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(五) 合并现金流量表

单位:元

项目	附注	2019年	2018年
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		34,238,417.40	55,933,132.63
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	六、30	1,662,561.45	810,349.52
经营活动现金流入小计		35,900,978.85	56,743,482.15
购买商品、接受劳务支付的现金		7,895,916.14	7,947,810.05
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		25,845,399.78	28,008,845.75
支付的各项税费		3,490,929.30	5,755,244.13
支付其他与经营活动有关的现金	六、30	7,308,172.48	7,260,909.09
经营活动现金流出小计		44,540,417.70	48,972,809.02
经营活动产生的现金流量净额		-8,639,438.85	7,770,673.13
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		40,500,000.00	60,000,000.00
取得投资收益收到的现金		204,288.87	206,301.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		130,000.00	
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			
投资活动现金流入小计		40,834,288.87	60,206,301.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,053,742.49	948,419.96

投资支付的现金		50,000,000.00	60,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		51,053,742.49	60,948,419.96
投资活动产生的现金流量净额		-10,219,453.62	-742,118.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,000,000.00	7,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		-5,000,000.00	-7,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-23,858,892.47	28,554.54
加：期初现金及现金等价物余额		26,606,677.28	26,578,122.74
六、期末现金及现金等价物余额		2,747,784.81	26,606,677.28

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
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		33,965,190.27	55,828,394.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,562,775.84	808,705.51
经营活动现金流入小计		35,527,966.11	56,637,099.58
购买商品、接受劳务支付的现金		7,872,854.14	7,918,073.15
支付给职工以及为职工支付的现金		25,609,474.53	27,169,126.91
支付的各项税费		3,473,626.94	5,719,384.26

支付其他与经营活动有关的现金		7,108,519.90	7,940,700.30
经营活动现金流出小计		44,064,475.51	48,747,284.62
经营活动产生的现金流量净额		-8,536,509.40	7,889,814.96
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		40,500,000.00	60,000,000.00
取得投资收益收到的现金		204,288.87	206,301.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		130,000.00	
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			
投资活动现金流入小计		40,834,288.87	60,206,301.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,053,742.49	948,419.96
投资支付的现金		50,000,000.00	60,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		51,053,742.49	60,948,419.96
投资活动产生的现金流量净额		-10,219,453.62	-742,118.59
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,000,000.00	7,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,000,000.00	7,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,000,000.00	-7,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-23,755,963.02	147,696.37
加: 期初现金及现金等价物余额		26,451,915.47	26,304,219.10
六、期末现金及现金等价物余额		2,695,952.45	26,451,915.47

法定代表人: 汪巍

主管会计工作负责人: 张伟

会计机构负责人: 程利

(七) 合并股东权益变动表

单位:元

项目	2019年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减: 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未 分 配 利 润
	优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,833,676.76		7,732,505.94		31,352,284.59
加: 会计政策变更									-7,386.27		-66,695.84		-74,082.11
前期差错更正													
同一控制下企业 合并													
其他													
二、本年期初余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,826,290.49		7,665,810.10		31,278,202.48
三、本期增减变动金 额(减少以“-”号 填列)											-5,351,157.17		-5,351,157.17
(一) 综合收益总额											-351,157.17		-351,157.17
(二) 所有者投入和 减少资本													
1. 股东投入的普通股													

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,826,290.49		2,314,652.93	25,927,045.31

项目	2018年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,075,268.26		8,735,534.96		31,596,905.11
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,075,268.26		8,735,534.96		31,596,905.11

三、本期增减变动金额 (减少以 “-”号填 列)								758,408.50	-1,003,029.02		-244,620.52
(一) 综合 收益总额									6,755,379.48		6,755,379.48
(二) 所有 者投入和减 少资本											
1. 股东投入 的普通股											
2. 其他权益 工具持有者 投入资本											
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润 分配								758,408.50	-7,758,408.50		-7,000,000.00
1. 提取盈余 公积								758,408.50	-758,408.50		
2. 提取一般 风险准备											
3. 对所有 者									-7,000,000.00		-7,000,000.00

(或股东) 的分配												
4. 其他												
(四) 所有者 权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项 储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他													
四、本年期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89	0.00	0.00	0.00	1,833,676.76		7,732,505.94	0.00	31,352,284.59

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,833,676.76		9,609,277.95	33,229,056.60
加：会计政策变更									-7,386.27		-66,476.43	-73,862.70
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,826,290.49		9,542,801.52	33,155,193.90
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-5,122,451.87	-5,122,451.87
(一) 综合收益总额											-122,451.87	-122,451.87
(二) 所有者投入和减少资本												

1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-5,000,000.00	-5,000,000.00	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-5,000,000.00	-5,000,000.00	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,826,290.49	4,420,349.65	28,032,742.03

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,075,268.26		9,783,601.47	32,644,971.62
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				1,786,101.89				1,075,268.26		9,783,601.47	32,644,971.62
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									758,408.50		-174,323.52	584,084.98
(一) 综合收益总额											7,584,084.98	7,584,084.98
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他											
(三) 利润分配								758,408.50	-7,758,408.50	-7,000,000.00	
1. 提取盈余公积								758,408.50	-758,408.50		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-7,000,000.00	-7,000,000.00	
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	20,000,000.00			1,786,101.89				1,833,676.76	9,609,277.95	33,229,056.60	

法定代表人：汪巍

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程利

西安美城房地产顾问股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

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

本公司及各子公司(统称“本公司”)主要从事房地产项目咨询服务; 房地产营销策划; 房地产销售代理。(上述经营范围中凡涉及许可项目的, 凭许可证明文件、证件在有效期内经营, 未经许可不得经营)。

本财务报表业经本公司董事会于2020年04月15日决议批准报出。

截至2019年12月31日, 本公司纳入合并范围的子公司共1户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围与上年相比未发生变化。

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

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定(2014年修订)》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

本公司自报告期末至少12个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、 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、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况及2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、 重要会计政策和会计估计

本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，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、17“收入”各项描述。

1、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 营业周期

正常营业周期是指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。

3、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以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。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，

调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，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《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注

四、5 “合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。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”（详见本附注四、10“长期股权投资”（2）④）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。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。

6、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。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。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，按照本附注四、10“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，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，本公司仅确认因该交易产生的损益中归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出售资产的情况，本公司全额确认该损失；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。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司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。

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或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 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，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

9、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款,本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款,本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外,基于其信用风险特征,将其划分为以下组合:

项 目	确定组合的依据
组合 1	账龄组合: 本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加,采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的其他应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为以下组合:

项 目	确定组合的依据
组合 1	账龄组合: 本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	押金、备用金、保证金组合; 本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、备用金、代垫款、质保金、保证金等应收款项。

10、 长期股权投资

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。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,其中如果属于非交易性的,本公司在初始确认时可选择将其指定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核算,其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制,是指本公司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。重大影响,是指本公司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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的

初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；初始

投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则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,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、5“合并财务报表编制的方法”(2)中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

11、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于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。

12、 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

13、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

项 目	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5	直线法

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

15、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税

费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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中受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资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或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。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中:

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,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）。

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。

17、 收入

（1） 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（2） 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。

18、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。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，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

19、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4） 所得税的抵销

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。

20、 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。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。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。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日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。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。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

21、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23

号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,784,274.76	应收账款	摊余成本	6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）		2019年1月1日（变更后）	
------------------	--	----------------	--

项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,775,208.09	应收账款	摊余成本	6,676,724.49

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款 重新计量：预计信用损失准备 按新金融工具准则列示的余额	6,784,274.76		98,703.01	6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款 重新计量：预计信用损失准备 按新金融工具准则列示的余额	6,775,208.09		98,483.60	6,676,724.49

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款减值准备	169,450.26		98,703.01	268,153.27

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款减值准备	169,450.26		98,483.60	267,933.86

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	7,732,505.94	1,833,676.76	
1、应收款项减值的重新计量	-66,695.84	-7,386.27	
2019年1月1日	7,665,810.10	1,826,290.49	

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、未执行新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1	（1）“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收票据：增加0元； 应收账款：增加6,295,878.56元； 应收票据及应收账款：减少6,295,878.56元。
2	（2）“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”	应付票据：增加0元； 应付账款：增加327,169.69元；

两个项目

应付票据及应付账款：减少
327,169.69 元。

③非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2） 估计变更

无。

22、 重大会计判断和估计

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，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、估计和假设会影响费用、资产和负债的报告金额。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) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(2) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(3) 折旧和摊销

本公司对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

在很有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。

五、 公司税项

1、 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	公司税率为 25%。

2、 税收优惠及批文

子公司西安惠房帮网络科技有限公司为小型微利企业，根据财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知（财税（2019）13号）规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2019年1月1日，“年末”指2019年12月31日，“上年年末”指2018年12月31日，“本年”指2019年度，“上年”指2018年度。

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	9,226.18	5,808.89
银行存款	2,738,558.63	26,600,868.39

合 计	2,747,784.81	26,606,677.28
-----	--------------	---------------

2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,500,000.00	
其中：其他—银行理财		
合 计	9,500,000.00	
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	9,948,579.98
1 至 2 年	948,752.57
2 至 3 年	-
3 至 4 年	55,550.00
4 至 5 年	
5 年以上	46,800.00
小 计	10,999,682.55
减：坏账准备	877,546.61
合 计	10,122,135.94

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	6.68	735,188.57	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	10,264,493.98	93.32	142,358.04	1.39	10,122,135.94
其中：账龄组合	10,264,493.98	93.32	142,358.04	1.39	10,122,135.94
合 计	10,999,682.55	100.00	877,546.61	7.98	10,122,135.94

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,953,725.02	100.00	268,153.27	3.86	6,685,571.75
其中:账龄组合	6,953,725.02	100.00	268,153.27	3.86	6,685,571.75
合计	6,953,725.02	100.00	268,153.27	3.86	6,685,571.75

组合中,按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	9,948,579.98	89,537.22	0.90
1至2年	315,914.00	52,820.82	16.72
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	10,264,493.98	142,358.04	1.39

(接上表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	6,851,375.02	165,803.27	2.42
1至2年			
2至3年	55,550.00	55,550.00	100.00
3至4年			
4至5年	46,800.00	46,800.00	100.00
5年以上			
合计	6,953,725.02	268,153.27	3.86

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	年末余额

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.57	688,388.57	100.00	预计无法收回
西安嘉翔房地产开发有限公司	46,800.00	46,800.00	100.00	预计无法收回
合 计	735,188.57	735,188.57	100.00	

(4) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	268,153.27		125,795.23			142,358.04
单项计提		735,188.57				735,188.57
合计	268,153.27	735,188.57	125,795.23			877,546.61

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
西安鄯辉房地产开发有限公司	3,000,000.00	27.27	27,000.00
盛兆(西安)房地产开发有限公司	2,293,099.63	20.85	20,637.90
盛恒(西安)房地产开发有限公司	995,250.02	9.05	8,957.25
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.57	6.26	688,388.56
陕西霏博实业有限公司	578,005.00	5.25	5,202.05
合 计	7,554,743.22	68.68	750,185.76

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	55,103.28	100.00	72,256.90	100.00
合 计	55,103.28	100.00	72,256.90	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)
------	------	---------------------

中指数据库系统使用费	12,803.28	23.24
员工宿舍租赁费	42,300.00	76.76
合 计	55,103.28	100.00

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,390,640.10	5,478,350.22
合 计	8,390,640.10	5,478,350.22

(1) 其他应收款

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、备用金	8,572,257.38	5,327,129.00
员工社保等	84,682.72	151,221.22
小 计	8,656,940.10	5,478,350.22
减：坏账准备	266,300.00	
合 计	8,390,640.10	5,478,350.22

②期末单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陕西金石房地产开发有限公司	266,300.00	266,300.00	100.00	预计无法收回
合 计	266,300.00	266,300.00	100.00	

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他 应收款 年末余 额合计 数的比 例 (%)	坏账准备 年末余额
咸阳永嘉房地产开发有限公司	保证 金	5,000,000.00	1年 以 内、 1-2	57.75	

陕西恒天锋泽实业有限公司	保证金	2,000,000.00	1年以内	23.1	
陕西佳宇事业有限公司	保证金	1,000,000.00	1-2年	11.55	
陕西金石房地产开发有限公司	保证金	266,300.00	3-4年	3.08	266,300.00
陕西华弘房地产开发有限公司	保证金	200,000.00	2-3年	2.31	
合 计		8,466,300.00		97.80	266,300.00

6、 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	1,540,282.31	1,127,551.67
固定资产清理		
合 计	1,540,282.31	1,127,551.67

(1) 固定资产

项 目	电子设备	办公设备	运输工具	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	125,405.55	12,479.87	1,629,472.44	1,767,357.86
2、本年增加金额	19,199.97	59,499.00	855,407.90	934,106.87
(1) 购置	19,199.97	59,499.00	855,407.90	934,106.87
3、本年减少金额	5,624.50		360,000.00	365,624.50
(1) 处置或报废	5,624.50		360,000.00	365,624.50
4、年末余额	138,981.02	71,978.87	2,124,880.34	2,335,840.23
二、累计折旧				
1、年初余额	40,604.75	1,203.20	597,998.24	639,806.19
2、本年增加金额	40,078.19	17,913.15	340,390.39	398,381.73
(1) 计提	40,078.19	17,913.15	340,390.39	398,381.73
3、本年减少金额	3,230.00		239,400.00	242,630.00
(1) 处置或报废	3,230.00		239,400.00	242,630.00
4、年末余额	77,452.94	19,116.35	698,988.63	795,557.92
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				

4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	61,528.08	52,862.52	1,425,891.71	1,540,282.31
2、年初账面价值	84,800.80	11,276.67	1,031,474.20	1,127,551.67

7、无形资产

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	239,000.00	239,000.00
2、本年增加金额	38,679.24	38,679.24
(1) 购置	38,679.24	38,679.24
3、本年减少金额		
4、年末余额	277,679.24	277,679.24
二、累计摊销		
1、年初余额	203,123.47	203,123.47
2、本年增加金额	23,035.73	23,035.73
(1) 计提	23,035.73	23,035.73
3、本年减少金额		
4、年末余额	226,159.20	226,159.20
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	51,520.04	51,520.04
2、年初账面价值	35,876.53	35,876.53

8、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,143,824.38	285,956.10	267,933.86	66,983.46

未支付的提成	2,005,092.73	501,273.18	3,348,448.25	837,112.06
合计	3,148,917.11	787,229.28	3,616,382.11	904,095.52

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	2,068,550.24	1,839,647.76
合计	2,068,550.24	1,839,647.76

(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	年末余额	年初余额	备注
2021	11,941.55	11,941.55	
2022	999,329.34	999,329.34	
2023	828,376.87	828,376.87	
2024	228,902.48		
合计	2,068,550.24	1,839,647.76	

9、应付账款

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	124,271.84	327,169.69
合计	124,271.84	327,169.69

10、预收款项

项目	年末余额	年初余额
1年以内	600,000.00	100,000.00
1年以上		
合计	600,000.00	100,000.00

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	5,049,070.90	23,270,760.00	25,107,685.00	3,212,145.90
二、离职后福利-设定提存计划	-	737,714.78	737,714.78	-
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

利				
合 计	5,049,070.90	24,008,474.78	25,845,399.78	3,212,145.90

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,957,049.62	20,759,223.22	22,543,712.91	3,172,559.93
2、职工福利费	-	1,110,814.11	1,110,814.11	-
3、社会保险费	-	415,307.60	415,307.60	-
其中：医疗保险费	-	368,102.27	368,102.27	-
工伤保险费	-	11,482.85	11,482.85	-
生育保险费	-	35,722.48	35,722.48	-
4、住房公积金	-	-	-	-
5、工会经费和职工教育经费	92,021.28	985,415.07	1,037,850.38	39,585.97
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	5,049,070.90	23,270,760.00	25,107,685.00	3,212,145.90

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		702,804.71	702,804.71	
2、失业保险费		34,910.07	34,910.07	
合 计		737,714.78	737,714.78	

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

12、 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
------	------	------

增值税	524,111.20	556,870.21
个人所得税	135,250.37	140,657.02
企业所得税	1,491,822.64	2,899,674.67
教育费附加	10,901.10	4,143.79
城市维护建设税	25,435.89	9,838.31
地方教育费附加	7,267.40	2,762.52
水利基金	2,494.94	1,555.56
残疾人保障金	10,219.59	5,807.75
印花税	1,513.50	802.00
合 计	2,209,016.63	3,622,111.83

13、 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,122,216.08	533,824.97
合 计	1,122,216.08	533,824.97

其他应付按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
离职员工未发工资及佣金等	160,113.93	235,448.27
工装押金	166,593.95	
其他应付往来款	794,426.35	298,376.70
员工社保	1,081.85	
合 计	1,122,216.08	533,824.97

14、 股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,000,000.00						20,000,000.00

15、 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,786,101.89			1,786,101.89
合 计	1,786,101.89			1,786,101.89

16、 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公 积	1,826,290.49			1,826,290.49
合 计	1,826,290.49			1,826,290.49

17、 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	7,732,505.94	8,735,534.96
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-66,695.84	
调整后年初未分配利润	7,665,810.10	8,735,534.96
加：本年归属于母公司股东的净利润	-351,157.17	6,755,379.48
减：提取法定盈余公积		758,408.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	5,000,000.00	7,000,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,314,652.93	7,732,505.94

注：本公司调减年初未分配利润共计 66,695.84 元，其中：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，调减年初未分配利润 66,695.84 元；

18、 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,902,311.87	27,605,480.42	50,203,563.16	33,939,397.53
合 计	35,902,311.87	27,605,480.42	50,203,563.16	33,939,397.53

(1) 收入按类别

类别	本年发生额	上年发生额
住宅代理收入	35,334,707.63	48,996,151.96
销售前期策划收入	306,603.76	1,099,056.59
宣传推广收入	261,000.48	108,354.61
合 计	35,902,311.87	50,203,563.16

(2) 公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例 (%)
------	--------	---------------------

盛恒（西安）房地产开发有限公司	6,856,605.17	19.10
陕西长建房地产开发集团有限公司	4,330,852.82	12.06
西安泽合房地产开发有限公司	4,085,399.85	11.38
盛兆（西安）房地产开发有限公司	3,750,323.15	10.45
西安郅辉房地产开发有限公司	3,080,130.01	8.58
合 计	22,103,311.00	61.57

19、 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	125,886.06	184,450.14
教育费附加	53,951.18	78,929.88
地方教育费附加	35,967.45	52,620.11
水利基金	16,866.14	30,263.41
车船使用税	6,600.00	4,640.00
印花税	10,334.23	15,993.10
合 计	249,605.06	366,896.64

20、 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资社保	3,103,210.33	2,962,607.95
福利费	235,475.47	184,533.57
水电物业	104,232.81	94,439.83
折旧、无形资产摊销	233,087.31	160,053.13
车辆使用费	193,430.45	195,917.50
中介服务费	1,271,247.75	980,410.37
职工教育经费	671,663.94	3,478.63
办公费	509,841.44	300,466.47
招待费	662,607.40	349,074.15
差旅费交通费	106,036.65	53,172.17
会议费	189,724.14	3,334.86
通讯费	24,929.62	27,409.66
低值易耗品	38,536.80	14,321.29
维修费	46,755.45	46,763.38

工会经费	104,157.73	117,250.67
其他	347,781.64	251,495.87
合 计	7,842,718.93	5,744,729.50

21、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
手续费	2,675.42	3,456.51
利息支出		
利息收入	38,387.33	61,361.64
合 计	-35,711.91	-57,905.13

22、 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
稳岗补助	47,956.00		47,956.00
增值税加计抵减	25,850.81		25,850.81
收经开区管委会专项补贴	160,000.00		160,000.00
现代服务业发展专项资金	60,000.00	60,000.00	60,000.00
个税手续费返还		63,957.04	
小微企业免征增值税	582.72	4,059.50	582.72
合 计	294,389.53	128,016.54	294,389.53

23、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	204,288.87	206,301.37
合 计	204,288.87	206,301.37

24、 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-875,693.34	
合 计	-875,693.34	

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

25、 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		77,808.25

合 计		77,808.25
-----	--	-----------

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

26、 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	6,875.73		6,875.73
合 计	6,875.73		6,875.73

27、 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	0.20		0.20
合 计	0.20		0.20

28、 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	2,394.50	15,173.44	2,394.50
项目扣款	9,537.62	1,100,000.00	9,537.62
其他	0.02		0.02
合 计	11,932.14	1,115,173.44	11,932.14

29、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	92,439.15	2,242,758.25
递延所得税费用	116,866.24	509,259.61
合 计	209,305.39	2,752,017.86

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	-141,851.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-35,462.95
子公司适用不同税率的影响	45,741.06
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	187,592.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年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	11,435.27
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	209,305.39

30、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
其他往来款项现金流入	490,389.12	505,030.84
项目保证金、押金	865,829.00	120,000.00
政府补助	267,956.00	123,957.04
利息收入	38,387.33	61,361.64
合 计	1,662,561.45	810,349.52

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
其他往来款项现金支出	3,885,591.92	5,243,703.52
经营活动付现费用支出	3,422,580.56	2,017,205.57
合 计	7,308,172.48	7,260,909.09

31、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-351,157.17	6,755,379.48
加：资产减值准备		-77,808.25
信用减值损失	875,693.34	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	398,381.73	275,884.44
使用权资产折旧		
无形资产摊销	23,035.73	47,800.08
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-6,875.73	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,394.50	15,173.44

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-204,288.87	-206,301.37
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	116,866.24	509,259.61
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）	-7,210,493.79	-1,455,375.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,282,994.83	1,910,720.78
其他		-4,059.50
经营活动产生的现金流量净额	-8,639,438.85	7,770,673.13
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：		
现金的年末余额	2,747,784.81	26,606,677.28
减：现金的年初余额	26,606,677.28	26,578,122.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-23,858,892.47	28,554.54

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,747,784.81	26,606,677.28
其中：库存现金	9,226.18	5,808.89
可随时用于支付的银行存款	2,738,558.63	26,600,868.39
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、年末现金及现金等价物余额	2,747,784.81	26,606,677.28
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

32、 政府补助

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补助	47,956.00	其他收益	47,956.00
增值税加计抵减	25,850.81	其他收益	25,850.81
收经开区管委会专项补贴	160,000.00	其他收益	160,000.00
现代服务业发展专项资金	60,000.00	其他收益	60,000.00
小微企业免征增值税	582.72	其他收益	582.72
合 计	294,389.53		294,389.53

七、 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安惠房帮网络科技有限公司	西安	西安	房地产中介服务	100.00		货币投资

八、 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(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，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

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

A. 汇率风险

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

本公司 2019 年度未发生外汇交易且期末不存在以外币计量的资产及负债项目,因此截止 2019 年 12 月 31 日,本公司不存在因外汇汇率变动而发生波动的风险。

B. 利率风险

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

本公司 2019 年度无任何外部借款,未来现金流量不会因市场利率变动而发生波动,因此截止 2019 年 12 月 31 日,本公司不存在因市场利率变动而发生波动的风险。

2、信用风险

2019 年 12 月 31 日,可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失,具体包括:合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。为降低信用风险,本公司进行信用审批,并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外,本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况,以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此,本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

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

截止 2019 年 12 月 31 日,本公司应收账款前五名合计 7,554,743.22 元。

3、流动性风险

流动性风险,是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动

性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

九、 关联方及关联交易

1、 本公司的实际控制人情况

名称	类型	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
汪巍	自然人	自然人		72.00	72.00

注：本公司的最终控制方是汪巍。

2、 公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、 其他关联方情况

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

4、 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

本报告期内，本公司不存在关联方之间购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 关联租赁情况

①本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

汪丽荣	房屋租赁	353,476.80	179,840.40
汪钊	房屋租赁		18,201.05
合 计		353,476.80	198,041.45

(3) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,442,967.82	1,535,767.66

十、 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

冯丹于2019年6月28日向西安市经开区劳动仲裁委员会提出劳动仲裁请求

(1) 补交2017年10月至2019年5月社保(养老、医疗、失业、工伤、生育共计漏缴13个月); (2) 支付2019年5月拖欠的工资6,000.00元; (3) 支付违法解除劳动合同经济赔偿12,000.00元。

该案件截止2019年12月31日尚无进展, 2020年1月22日仲裁庭开庭审理, 截止2020年04月15日尚未裁决。因案件的结果由仲裁员依据双方的证据及法律规定裁决, 故在仲裁委员会未予裁决前, 无法对可能的裁决结果或金额予以准确判断。

十一、 资产负债表日后事项

截止2020年04月15日, 本公司需要披露的资产负债表日后事项如下:

1、公司起诉西安禄丰房地产开发有限公司合同纠纷案件

该案件于2020年1月8日在西安市未央区人民法院立案, 诉讼请求: (1) 解除公司与被告2015年6月10日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》; (2) 判令被告向公司支付代理费2,542,818.00元, 支付逾期付款违约金暂计1,542,642.00元(以欠付金额为基数按照年利率24%从2017年7月5日暂计算至2019年12月31日, 应支付至实际偿还欠款之日), 二者暂合计4,085,460.00元。(3) 本案诉讼费用由被告承担。

该案原定于 2020 年 3 月 31 日开庭，到庭后因证据较多，故双方先予以证据交换，同时公司将被告应支付的代理费金额由 2,542,818.00 元变更为 2,701,930.00 元。证据交换后法院另定于 2020 年 4 月 17 日开庭审理。

截止目前，尚未开庭，公司对于代理费金额尚未核对，也未看到对方的抗辩意见及证据，故具体金额依赖于开庭审理双方的账务核对情况予以确定。

2、公司起诉西安金石房地产开发有限公司合同纠纷案件

该案件于 2020 年 1 月 8 日在西安市未央区人民法院立案，诉讼请求：（1）解除公司与被告 2015 年 6 月 10 日签订的《香缤国际城项目营销策划、销售代理合同》；（2）判令被告向公司支付代理费 4,865,056.00 元，支付逾期付款违约金暂计 1,767,637.00 元（以欠付金额为基数按照年利率 24% 从 2018 年 7 月 5 日暂计算至 2019 年 12 月 31 日，应支付至实际偿还欠款之日），二者暂合计 6,632,693.00 元。（3）本案诉讼费用由被告承担。

2020 年 4 月 9 日，未央法院高铁新城派出法庭进行了第一次开庭，原被告双方予以证据交换，法院要求原被告双方按证据先进行账务核对，下次开庭时间另行通知。

目前尚未第二次开庭，对于代理费金额原被告双方尚未核对完成，被告金石公司也尚未提交抗辩意见，故具体金额依赖于开庭审理双方的账务核对情况予以确认，暂时依据公司所提供的证据材料的金额予以主张。

3、公司起诉西安阿木广告文化传播有限公司未按约定履行退款案件

2018 年 4 月，公司因筹备举办所代理项目“智慧新城业主生日活动”、“智慧新城客户答谢活动”，与阿木广告签订两份《活动执行合同》，委托阿木广告负责上述活动的策划及实施并支付其服务费 125,000.00 元，后因项目活动延期一直未能举行，经双方协商，于 2019 年 12 月 9 日签订解除《协议书》，解除双方签订的上述两份《活动执行合同》，同时约定阿木广告于 5 日内一次性向公司退还人民币 117,000.00 元，但阿木广告并未按约退款。

2020 年 3 月 20 日，因阿木广告未按照协议履行退款义务且经济状况严重恶化，公司向西安市未央区人民法院提交了《诉前保全申请书》，请求连带保证责任人畅冰蕾及王玉芳对阿木广告的履约承担连带保证责任，请求法院保全阿木广告、畅冰蕾、王玉芳名下价值 117,000.00 元银行存款或等值财产。

2020年3月20日，法院向公司作出了（2020）陕0112财保84号《民事裁定书》，该裁定书于2020年4月8日送达公司，裁定如下：查封王玉芳名下的位于西安市西咸新区沣西新城同德路与康定路交汇处西北角同德·晨曦园8号楼2单元1504号房屋（合同编号YS4201604107），期限为三年。

2020年4月13日，公司作为原告向西安市未央区人民法院提交了《民事起诉状》，请求法院判决被阿木广告立即退还人民币117,000.00元，畅冰蕾及王玉芳就此笔债务承担连带还款责任，本案诉讼费、保全费、保全保险费由被告承担。

截止目前本案尚未开庭审理。

十二、 其他重要事项

无。

十三、 公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内	9,946,109.95
1至2年	948,752.57
2至3年	-
3至4年	55,550.00
4至5年	
5年以上	46,800.00
小 计	10,997,212.52
减：坏账准备	877,524.38
合 计	10,119,688.14

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	735,188.57	6.69	735,188.57	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	10,262,023.95	93.31	142,335.81	1.39	10,119,688.14

其中：账龄组合	10,262,023.95	93.31	142,335.81	1.39	10,119,688.14
合计	10,997,212.52	100.00	877,524.38	1.39	10,119,688.14

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,944,658.35	100.00	267,933.86	3.86	6,676,724.49
其中：账龄组合	6,944,658.35	100.00	267,933.86	3.86	6,676,724.49
合计	6,944,658.35	100.00	267,933.86	3.86	6,676,724.49

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.57	688,388.57	100.00	预计无法收回
西安嘉翔房地产开发有限公司	46,800.00	46,800.00	100.00	预计无法收回
合计	735,188.57	735,188.57	100.00	

(4) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	267,933.86		125,598.05			142,335.81
单项计提		735,188.57				735,188.57
合计	267,933.86	735,188.57	125,598.05	-	-	877,524.38

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期	计提的坏账
------	------	--------	-------

		末余额的比例 (%)	准备期末余 额
西安鄯辉房地产开发有限公司	3,000,000.00	27.28	27,000.00
盛兆(西安)房地产开发有限公司	2,293,099.63	20.85	20,637.90
盛恒(西安)房地产开发有限公司	995,250.02	9.05	8,957.25
陕西金石房地产开发有限公司	688,388.57	6.26	688,388.56
陕西霏博实业有限公司	578,005.00	5.26	5,202.05
合 计	7,554,743.22	68.70	750,185.76

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,987,875.71	7,074,485.83
合 计	9,987,875.71	7,074,485.83

(1) 其他应收款

①款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、备用金	8,570,257.38	5,327,129.00
关联方往来	1,604,122.25	1,601,022.25
员工社保等	79,796.08	146,334.58
小 计	10,254,175.71	7,074,485.83
减: 坏账准备	266,300.00	
合 计	9,987,875.71	7,074,485.83

②期末单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
陕西金石房地产开发有限公司	266,300.00	266,300.00	100.00	预计无法收回
合 计	266,300.00	266,300.00	100.00	

③欠款方的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项 性质	年末余额	账龄	占其他应收 款年末余额	坏账准备 年末余额
------	----------	------	----	----------------	--------------

				合计数的比例 (%)	
咸阳永嘉房地产开发有限公司	保证金	5,000,000.00	1年以内、1-2年	48.77	
陕西恒天锋泽实业有限公司	保证金	2,000,000.00	1年以内	19.50	
西安惠房帮网络科技有限公司	关联方往来	1,604,122.25	1年以内、1-2年	15.64	
陕西佳宇事业有限公司	保证金	1,000,000.00	1-2年	9.75	
陕西金石房地产开发有限公司	保证金	266,300.00	3-4年	2.60	266,300.00
合 计		9,870,422.25		96.26	266,300.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合 计	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
西安惠房帮网络科技有限公司	500,000.00			500,000.00		
合 计	500,000.00			500,000.00		

4、收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,641,311.39	27,315,493.39	50,095,208.55	33,144,086.95
合 计	35,641,311.39	27,315,493.39	50,095,208.55	33,144,086.95

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
其他（理财产品收益）	204,288.87	206,301.37
合 计	204,288.87	206,301.37

十四、 补充资料

1、 本年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	6,875.73	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免 计入当期损益的政府补助，但与企业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	294,389.53	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本公司取得子公司、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年初至合并日的当期净损益		
与本公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-11,931.94	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	204,288.87
小 计	493,622.19
所得税影响额	123,405.55
少数股东权益影响额（税后）	
合 计	370,216.64

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每 股 收益	稀释每 股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.2426%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.5526%	-0.04	-0.04

附:

备查文件目录

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

(二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址:

西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部