

容客科技 2019年度报告

股票代码:870567

ROKE TECHNOLOGY
2019 ANNUAL REPORT



容客科技集团股份有限公司
ROKE TECHNOLOGY GROUP CO.,LTD.

公司年度大事记

- 1、2019 年 7 月，容客科技旗下房产电商品牌屋助理荣获 2019 年度临沂市科技进步二等奖；
- 2、2019 年 9 月，容客科技被评为山东省“诚信建设示范单位”；
- 3、2019 年 10 月，容客科技获 2019 年第三届中国新三板年度风云榜“新三板最佳公司成长奖”；容客科技董秘邓秀丽获“新三板金牌董秘”奖项；
- 4、2019 年 10 月，容客科技旗下容客酒店体系连锁平台首家容客星际酒店开业；
- 5、2019 年 10 月，容客科技被中国中小企业评为 2019 年度“专精特新”中小企业；
- 6、2019 年 11 月，容客科技旗下“屋助理房产电商平台”和“基于大数据的房地产信息管理系统平台”荣获 2019 年度山东省企业技术创新优秀成果二等奖；
- 7、2019 年 11 月，容客科技获评山东省临沂市优秀企业；
- 8、2019 年 12 月，容客科技获评山东省瞪羚企业“自主创新十强”；
- 9、2019 年 12 月，容客科技当选中国房地产业协会理事单位；
- 10、2019 年度，容客科技注册完成“屋助理云客服系统 V3.0”、“屋助理房产资源管理系统 V1.0”、“屋助理二手房业务管理系统平台 V1.0”、“屋助理房客微云管理系统 V1.0”、“屋助理大三源 ERP 软 V1.0”、“屋助理经纪通软件 V1.0” 6 个软件著作权登记证书。

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	13
第五节	重要事项	23
第六节	股本变动及股东情况	30
第七节	融资及利润分配情况	32
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	34
第九节	行业信息	38
第十节	公司治理及内部控制	39
第十一节	财务报告	47

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、儒房融科、容客科技	指	山东儒房融科网络科技股份有限公司、容客科技集团股份有限公司
报告期、本年度	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
容客传播	指	山东容客文化传播有限公司
运胜投资	指	北京运胜旭日投资基金管理中心(有限合伙)
财富共赢	指	临沂兰山区财富共赢企业管理中心(有限合伙)
融科易邀	指	北京融科易邀科技有限公司
屋助理	指	北京屋助理科技有限公司
容客酒店	指	山东容客酒店管理有限公司
天津易邀	指	天津易邀在线科技有限公司
城市主流	指	主要定位于城市大众的居住场所
城市商业	指	城市中可以开展商业活动,满足消费者购物的场所
城市综合	指	城市中集会议中心、休闲娱乐、办公、住宿、餐饮等于一身的大型建筑综合体
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌、公开转让	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让行为
《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)》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
主办券商	指	粤开证券股份有限公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、技术总监。
公司章程	指	容客科技集团股份有限公司章程

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。

公司负责人郑淑全、主管会计工作负责人杨恒宏及会计机构负责人（会计主管人员）杨恒宏保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

容诚会计师事务所（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	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 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
房地产行业宏观调控政策风险	公司所处行业为房地产中介服务行业,属于房地产行业的细分行业。房地产业属于国家宏观调控的重点行业,房地产中介服务企业的发展态势,在一定程度上受到房地产行业整体运行情况的影响。从国家房地产宏观调控政策的执行上看,不同的宏观调控政策将间接影响房地产行业增速的上涨与回落。如果公司不能准确理解国家最新房地产调控政策对房地产中介服务的影响,并做出积极有力的应对措施,公司未来业务发展可能受到不利影响。
房地产行业市场竞争加剧风险	随着我国国民经济的发展及城镇化水平的提高,房地产利好政策不断带动消费及“互联网+房地产”模式的全面推广,在房地产中介服务行业整体蓬勃发展的同时,进入房地产领域的全国性与区域性房地产互联网公司数量亦大幅增加,使得房地产互联网服务行业的市场竞争日益加剧。若公司在日后经营期间不能有效提升自身的市场规模、品牌效应及规范管理,提高核心竞争力,公司将面临落后于竞争对手的风险。
加盟模式的管理风险	公司二手房业务主要采取特许加盟模式,随着公司加盟业务规模

	的进一步扩大及公司“一二手房联动”模式的发展,公司加盟门店管理难度越来越大。公司既需要从信息技术层面解决加盟门店的进入、退出及信息共享问题,同时也需要从治理上加强对加盟门店的规范化管理,若公司不能积极应对因加盟模式在实际推广中的相关问题,加盟商的无序扩张和不良管理将可能影响公司的品牌形象。
客户相对集中风险	公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度公司前五大客户的交易金额分别为 24,856,095.85 元、64,464,383.72 元和 44,050,936.50 元, 占公司同期营业收入的比例分别是 49.21%、54.92%和 44.52%。报告期内,前五大客户占比较高,如果未来公司未能开发更多的客户,一旦公司对重大客户的销售收入下降,将对公司的经营业绩产生不利影响。
应收账款占比较高风险	公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度应收账款净额占同期资产总额的比例为 25.30%、18.8%和 31.46%, 三四线城市房地产市场环境整体低迷,开发商回款放慢,导致公司的应收账款回款周期加长,相应拉低了应收账款周转的速度,降低了公司的资产收益率,并且应收账款在未来有可能发生坏账的风险。
公司治理风险	未来随着公司经营规模的进一步扩大,公司在战略规划、组织结构、内部控制、运营管理、财务管理等方面需要进一步提高管理能力和治理水平。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后,新的制度对公司治理提出更高的要求。虽然公司逐步健全了法人治理结构,制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系,但仍存在公司未来经营中内部治理不适当发展而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。
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	容客科技集团股份有限公司
英文名称及缩写	Rongke Technology Group Co.,Ltd.
证券简称	容客科技
证券代码	870567
法定代表人	李文峰
办公地址	山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	邓秀丽
职务	董事会秘书
电话	18518227569
传真	0539-8339911
电子邮箱	Shirleydengxl@163.com
公司网址	www.ru9911.com
联系地址及邮政编码	山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室 276000
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	山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2009 年 3 月 16 日
挂牌时间	2017 年 1 月 11 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K-70-703-7030 房地产中介服务
主要产品与服务项目	新房代理销售、二手房中介品牌特许加盟及运营管理
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	73,600,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	山东容客文化传播有限公司
实际控制人及其一致行动人	郑淑全

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	91371300685933558J	否
注册地址	山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室	否
注册资本	73,600,000	是

五、 中介机构

主办券商	粤开证券
主办券商办公地址	广东省惠州市惠城区江北东江三路惠州广播电视新闻中心三、四楼
报告期内主办券商是否发生变化	是
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	吴强 顾庆刚 孙翔
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☒适用 ☐不适用

公司 2020 年 1 月 21 日第二届董事会第九次会议审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，并经 2020 年 2 月 10 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“山东儒房融科网络科技有限公司”变更为“容客科技集团股份有限公司”；证券简称由“儒房融科”变更为“容客科技”，股票代码不变。

2020 年 3 月 10 日，召开第二届董事会第十一次会议，根据公司职位调整，公司董事会决定免除郑淑全总经理职务，免除李文峰副总经理职务，任命李文峰为公司总经理。同时修改公司章程，更换李文峰为公司法定代表人。

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	98,954,591.71	117,380,561.38	-15.70%
毛利率%	27.33%	28.89%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,585,214.33	19,490,546.95	-35.43%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,931,192.18	19,330,828.89	-38.28%
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)	15.37%	31.54%	-
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)	14.57%	31.28%	-
基本每股收益	0.18	0.28	-35.71%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	126,556,892.45	104,163,054.88	21.50%
负债总计	31,388,684.83	31,989,328.26	-1.88%
归属于挂牌公司股东的净资产	94,667,817.29	70,942,909.92	33.44%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.29	1.70	-24.12%
资产负债率%(母公司)	24.04%	29.14%	-
资产负债率%(合并)	24.80%	30.71%	-
流动比率	3.59	2.93	-
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	-5,513,588.59	24,659,606.09	-122.36%
应收账款周转率	3.10	6.34	-
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%	21.50%	75.56%	-
营业收入增长率%	-15.70%	132.39%	-
净利润增长率%	-35.43%	257.23%	-

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	73,600,000	41,666,000	76.64%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-39,622.46
计入当期损益的政府补助	718,512.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	90,664.29
非经常性损益合计	769,553.90
所得税影响数	112,437.60
少数股东权益影响额（税后）	3,094.15
非经常性损益净额	654,022.15

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（空） □不适用

（1）重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《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）其中：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

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）》、《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）（上述准则以下统称“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日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、8。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

相关列报调整影响如下：

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	19,585,811.94			
应收票据		-		-
应收账款		19,585,811.94		
应付票据及应付账款	5,814,257.77			
应付票据		-		-
应付账款		5,814,257.77		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司所处细分行业为房地产中介服务行业，房地产经纪业务涉及一手房、二手房两大板块，核心业务分别为新房代理销售服务、“儒房地产”品牌加盟服务，且两大业务均有体系成熟、独立运转的商业模式。为充分利用两大业务领域长期积攒的资源优势，公司借助互联网平台采用 O2O 的方式初步打造了“一二手房联动”的新型商业模式，并在此基础上不断地探索、改良、创新。“平台”是公司商业模式的核心。“容客宝新房 APP”、“容客小助手 APP”、“掌上容客 APP”等产品是对接公司业务平台的端口。公司利用平台化思维整合信息流、客户流，使之产生较大的规模效应和经济效益。

（一）新房代理销售服务

1、运营模式

公司新房事业部主要负责全国范围内的新房代理销售业务，具体可分为营销代理部、策划咨询部等部门。营销代理部通过自有渠道与开发商初步接洽后，进行项目前期市场调研和分析，召开评审大会对项目进行可行性评估。若项目可行性较高，公司将与开发商接洽进一步明细服务内容、佣金点数等重要条款。合同签订后营销代理部和策划咨询部为代理销售楼盘组建销售团队，制定整体营销策划方案，进行广告推广，拓宽销售渠道，凭借专业的营销服务能力提升置业者的购房体验，从而提高代理楼盘的销售率。

2、销售模式

新房代理销售服务的销售模式主要分为两类。第一类是较为传统的坐销与行销结合的模式。公司经纪人在案场坐销或划分区域行销，利用广告宣传和促销活动吸引购房者到案场实地看房。经纪人通过专业的购房讲解及精准的客户心理分析实现销售。第二类为线上线下结合的 O2O 销售模式。新房经纪人及案场人员可通过“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”随时随地获取房源信息、报 C 端客户可通过“容客在线 PC 网站”、“掌上容客 APP”浏览公司新房房源信息、与经纪人联系，进行线下看房。

新房代理销售服务通过赚取销售佣金及溢价实现盈利。销售佣金根据销售进度和销售套数调点计提，销售额越大，佣金点数越高。公司与开发商约定楼盘销售底价，实际销售高于底价的部分即溢价。公司可通过合同约定的比例享受溢价分成。

（二）“儒房地产”品牌加盟服务

自 2016 年 3 月“容客小助手 APP”上线后，加盟店员工可直接通过手机移动端获取二手房房源信息、报备意向客户、预约带看、查看佣金分成，在线下联系目标客户、完成带看。O2O 的运营模式可以使二手房经纪人合理利用碎片化时间提升销售业绩。为完善加盟体系的下游，公司已于 2016 年 8 月底推出“掌上容客 APP”及“容客在线 PC 网站”。上述产品是为有二手房买卖或租赁意向的业主和客户量身打造的，直接对容客 2.0 后台管理系统。

公司拥有自己的品牌运营管理团队。有加盟意向者可通过公司官网、微信公众号或其他渠道与公司招商经理取得联系。经过交流、评估、实地考察后，公司与加盟商签订《单店/区域代理合同》。合同授权加盟商可将“儒房地产”商标对外公开使用于房屋中介服务或所在区域的连锁店拓展。公司会向加盟商提供统一的后台管理系统、店面装修指导、员工业务培训、后期持续技术支持，同时，一次性收取加盟费（平台使用费）并逐年收取技术使用费、管理费等其他费用。公司利用容客二手房后台管理系统对所有门店及经纪人进行数据管控。

（三）O2O “一二手房联动”

为提高新房销售率并充分利用加盟服务积累的大量客户资源，公司打通了上述两大核心业务，制定了“一二手房联动”的新型商业模式。公司与某地区开发商签订《销售代理合同》后迅速与该地区“儒房地产”品牌加盟商取得联系，并召集该地区连锁店店长参会，进行精准定位、制定有效的销售策略、实施高效的房源投放。此外加盟商也可自主联系加盟区当地的一手房项目；公司总部给予加盟商技术支持并派驻经验丰富的项目管理人员。“一二手房联动”的商业模式不仅有效提高了新房销售率，也使加盟店人员更易获得二手房经纪业务以外的销售佣金。

公司通过“一二手房联动”的商业模式，借助“儒房地产”品牌加盟服务搭建的多平台优势，将一手房销售业务延伸至全国。新房销售项目顺利完成后公司与加盟商按约定比例分成。

报告期内及报告期后至本年度报告披露之日，公司商业模式未发生变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2019 年公司管理层按照既定战略方针和经营计划稳步推进，在新房代理服务方面，积极开拓业务，通过“一二手房联动”的商业模式，借助“儒房地产”品牌加盟服务搭建的平台优势，将新房代理销售业务延伸至省外；在“儒房地产”品牌加盟服务方面，通过“中心服务站，社区小微店”的全加盟低成本、快速创业模式，精准定位房地产发展基础较好的二、三、四线城市，加大品牌宣传力度，提升加盟服务品质，扩大加盟区域，使“儒房地产”品牌加盟市场占有率迅速扩张。

本报告期末资产总额 126,556,892.45 元，较上年同期增加 22,393,837.57 元，增幅 21.5%；负债总额 31,388,684.83 元，较上年同期减少 600,643.43 元，降幅 1.88%；报告期末归属于母公司所有者权益为 94,667,817.29 元，较上年同期增加 23,724,907.37，增幅 33.44%。

本报告期内营业收入 98,954,591.71 元，较上年同期减少 18,425,969.67 元，降幅 15.7%；营业成本 71,912,206.78 元，较上年同期减少 11,558,704.18 元，降幅 13.85%；营业利润 14,281,246.06 元，较上年同期减少 8,329,820.64 元，降幅 36.84%；净利润 12,675,156.47 元，较上年同期减少 6,958,044.47 元，降幅 35.44%；归属于母公司所有者的净利润 12,585,214.33 元，较上年同期减少 6,905,332.62 元，降幅 35.43%。

(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	11,423,004.12	9.03%	17,604,535.50	16.9%	-35.11%
应收票据					
应收账款	39,814,414.88	31.46%	19,585,811.94	18.8%	103.28%
存货					
投资性房地产	31,980,766.33	25.27%	22,054,261.89	21.17%	45.01%
长期股权投资	1,095,650.31	0.87%	1,110,473.46	1.07%	-1.33%
固定资产	9,518,558.42	7.52%	10,165,481.17	9.76%	-6.36%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
其他应收款	26,509,471.72	20.95%	27,913,597.32	26.80%	-5.03%
资产总计	126,556,892.45		104,163,054.88		21.50%

资产负债项目重大变动原因：

应收账款报告期末余额 39,814,414.88 元，较上年同期增长 103.28%，主要系报告期公司为拿到热点房源销售代理权，放宽了信用政策，导致期末新增几个大额赊销项目，其中威海博信资产管理有限公司应收账款期末余额 8,999,621.00 元，察右前旗万和房地产开发有限公司应收账款期末余额 5,706,273.94 元，威海国盛润禾置业有限公司应收账款期末余额 4,459,750.85 元。

投资性房地产报告期末比上期增加 9,926,504.44 元，主要系报告期内公司购入真爱商城 40 套房产所致。

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	98,954,591.71	-	117,380,561.38	-	-15.70%
营业成本	71,912,206.78	72.67%	83,470,910.96	71.11%	-13.85%
毛利率	27.33%	-	28.89%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	6,529,022.41	6.60%	6,254,615.65	5.33%	4.39%
研发费用	3,945,615.16	3.99%	3,251,911.28	2.77%	21.33%
财务费用	-84,754.29	-0.09%	-73,174.57	-0.06%	-15.82%
信用减值损失	-2,538,006.57	0.00%	-	-	-
资产减值损失	-	-	-1,255,548.69	-1.07%	-
其他收益	861,374.21	0.87%	212,577.08	0.18%	305.21%
投资收益	-14,823.15	-0.01%	58,842.93	0.05%	-125.19%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-36,833.38	-0.04%	-6,321.48	-0.01%	-482.67%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	14,281,246.06	14.43%	22,611,066.70	19.26%	-36.84%
营业外收入	2,957.00	0.00%	5,299.48	0.00%	-44.20%
营业外支出	57,943.93	0.06%	17,477.68	0.01%	231.53%
净利润	12,675,156.47	12.81%	19,633,200.94	16.73%	-35.44%

项目重大变动原因：

- (1) 营业收入本报告期为 98,954,591.71 元，较上年减少 15.70%，主要系本报告期公司减少了部分新房代理项目所致。
- (2) 营业成本本报告期为 71,912,206.78 元，较上期减少 13.85%，主要系本期少了部分新房代理项目，营业收入降低，相应的营业成本也有所降低。
- (3) 研发费用本报告期为 3,945,615.16 元，较上期增加 21.33%，主要系本报告期除对“房地产信息管理系统”项目的研发投入外，为保持公司始终处于时代前沿，在“屋助理房地产电商信息平台”投入了大量研发资金。
- (4) 本报告期财务费用为-84,754.29 元，较上年减少 15.82%，主要系本报告期为提高资金的利用率，将部分暂时闲置资金通过短期存款的形式，赚取了部分存款利息，冲减了财务费用。
- (5) 其他收益本期金额为 861,374.21 元，较上年增加 305.21%，主要系本报告期增值税进项税 10% 加计扣除和取得区财政局科技发展计划政府补助。
- (6) 投资收益本期金额为-14,823.15 元，较上年减少 125.19%，主要系本报告期调整权益法核算的长期股权投资收益。
- (7) 资产处置收益本期金额为-36,833.38 元，较上年减少 482.67%，主要系本报告期报废两台车辆所致。

- (8) 营业利润本报告期为 14,281,246.06 元,较上期减少 36.84%,因报告期收入毛利较高的新房代理项目减少,营业收入减少,另外本期新增大量应收账款,计提坏账带来了大量的信用减值损失,导致最终利润的降低。
- (9) 净利润本期为 12,675,156.47 元,较上期减少 35.44%,主要系本期营业利润的减少,造成了净利润的减少。

(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	98,954,591.71	117,380,561.38	-15.70%
其他业务收入	-	-	
主营业务成本	71,912,206.78	83,470,910.96	-13.85%
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%	
新房代理销售收入	65,230,350.77	65.92%	97,858,318.04	83.37%	-3,334%
服务费收入	31,783,873.96	32.12%	19,522,243.34	16.63%	62.81%
装修收入	1,940,366.98	1.96%	-	-	-
合计	98,954,591.71	-	117,380,561.38	-	-15.70%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

- (1) 本期新房代理销售收入总金额及占比较前期下降,主要系报告期内公司外地市场开拓步伐有所减慢,在新房代理服务方面签约数量有所减少,新房代理业务项目减少,导致本期新房代理销售收入降低。
- (2) 本期服务费收入占收入总额比重较前期增加,主要系报告期借助“儒房地产”品牌加盟服务搭建的多平台优势,将二手房加盟业务进一步延伸到省外、海外,提高了服务费收入。
- (3) 本期新增装修收入,主要系报告期借助“儒房地产”品牌加盟的优势,增加了装修装饰板块。

(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	威海博信资产管理有限公司	21,962,877.36	22.19%	否
2	连云港金大建设工程有限公司	9,318,587.74	9.42%	否
3	察右前旗万和房地产开发有限公司	6,859,413.46	6.93%	否
4	威海市文登区天誉房地产开发有限公司	3,649,466.98	3.69%	否
5	桂林君胜投资有限公司	2,260,590.96	2.28%	否
合计		44,050,936.50	44.51%	-

(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	平邑鲁房置换有限公司	3,871,531.95	5.38%	否
2	威海南海新区乐居房产咨询服务中心	2,536,671.84	3.53%	否
3	兰陵县佰斯特房地产营销策划有限公司	2,121,989.55	2.95%	否
4	文登区福之旅房产信息咨询服务部	2,110,404.82	2.93%	否
5	威海南海经济开发区安海房产信息咨询服务部	2,107,862.14	2.93%	否
合计		12,748,460.30	17.72%	-

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	-5,513,588.59	24,659,606.09	-122.36%
投资活动产生的现金流量净额	-11,754,267.32	-24,313,414.05	51.66%
筹资活动产生的现金流量净额	11,086,324.53	100,000.00	10,986.32%

现金流量分析：

- (1) 经营活动产生的现金流量净额本报告期为-5,513,588.59元，较上期减少122.36%，主要系本期经营活动产生的营业收入现金流入的减少，支付的各项税费现金流出的增加，导致经营活动现金净额的减少。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额本报告期为-11,754,267.32元，较上期增加51.66%，主要系本期购入10,995,596.71元真爱商城房产，较同期购入房产金额较小。
- (3) 筹资活动产生的现金流量金额本报告期为11,086,324.53元，主要系本期吸收投资款，导致筹资活动现金流入增加。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内，公司共拥有七家控股子公司和一家参股公司，具体情况如下：

1、南京儒房融科营销策划有限公司

统一社会信用代码：91320116MA1PX8PK63

企业类型：有限责任公司

住所：南京市六合区龙池街道雄州南路 399 号恒盛园区 412 幢六单元 301 室

法定代表人：范笑雪

注册资本：100 万元整

成立日期：2017 年 07 月 18 日

营业期限：2017 年 07 月 18 日至*****

经营范围：企业管理咨询；企业形象设计；房地产营销策划；企业营销策划；装饰工程设计；网络技术开发、技术服务；计算机软硬件销售；计算机系统集成；房产中介；设计、制作、代理、发布国内各类广告；职业技能培训（不含与学历教育相关的培训或服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、山东容客酒店管理有限公司

统一社会信用代码：91371302MA3CKAG01B

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

住所：山东省临沂市兰山区柳青街道沂蒙路与天津路交汇处金猴北城名居 2A 号楼 1001 号

法定代表人：李文峰

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2016 年 10 月 26 日

营业期限：2016 年 10 月 26 日至*****

经营范围：酒店管理；住宿服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、北京屋助理科技有限公司

统一社会信用代码：91110107MA006ABB72

企业类型：其他有限责任公司

住所：北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 2 层 A-2184 房间

法定代表人：李文峰

注册资本：200 万元

成立日期：2016 年 06 月 17 日

营业期限：2016 年 06 月 17 日至 2046 年 06 月 16 日

经营范围：技术开发、技术服务；软件开发；销售（含网上销售）计算机、软件及辅助设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

4、威海儒远房地产经纪有限公司

统一社会信用代码：91371081MA3MPC036M

企业类型：其他有限责任公司

住所：山东省威海市文登区小观镇南海翡翠城居民小区 41-23 号

法定代表人：杨帆

注册资本：100 万元

成立日期：2018 年 02 月 11 日

营业期限：2018 年 02 月 12 日至*****

经营范围：房产销售；房产营销策划；房产信息咨询；物业服务；广告设计、制作、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、深圳儒房融科装饰工程有限公司

统一社会信用代码：91440300356480578L

企业类型：其他有限责任公司

住所：深圳市罗湖区桂园街道桂园北路 160 号大塘龙 22 栋 702 房

法定代表人：滕朝军

成立日期：2015 年 09 月 09 日

经营范围：建筑工程、市政公用工程、地基与基础工程、建筑装饰装修工程设计与施工、建筑幕墙工程设计与施工、城市道路照明工程、园林绿化工程、电子智能化工程、防水防腐保温工程、水利水电工程、公路工程、消防工程、钢结构工程、建筑机电设备安装工程、园林景观工程；消防器材设备销售、技术咨询与上门维修。

6、山东儒信教育咨询有限公司

统一社会信用代码：91371302MA3CCLQQ4W

类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：山东省临沂市兰山区通达路与解放路交汇银座中心 D 座 1 单元 1701 室

法定代表人：罗司山

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2016 年 06 月 23 日

营业期限：2016 年 06 月 23 日至 年 月 日

经营范围：计算机开发与销售；房地产营销策划；网络营销策划；广告设计、制作、代理、发布；网络技术研发、技术转让、房屋中介服务；房屋代理销售及信息咨询；装饰工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、容客旅居城市发展（青岛）有限公司

统一社会信用代码：91370211MA3PGRH981

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市黄岛区珠江路 1 号 209 室

法定代表人：李文峰

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2019 年 04 月 08 日

营业期限：2019 年 04 月 08 日至 年 月 日

经营范围：房地产营销策划；房产经纪服务；旅游信息服务；物业管理；会议服务；设计、制作、代理、发布国内广告；软件开发及技术推广；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、爱游拍（北京）婚纱摄影有限公司

统一社会信用代码：91110106MA0088C763

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：北京市丰台区南三环西路 91 号院 1 号楼 102-190 号

法定代表人：李金玲

注册资本：伍佰万

成立日期：2016 年 09 月 12 日

营业期限：2016 年 09 月 12 日至 2046 年 09 月 11 日

经营范围：摄影服务；婚庆服务；扩印服务；会议服务；组织文化艺术交流活动；承办展览展示活动；服装租赁；礼仪服务；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；技术开发；技术咨询；技术转让；技术服务；销售服装；办公用品；工艺品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

其中威海儒远房地产经纪有限公司（以下简称“威海儒远”）的收益对公司净利润的影响达 10%以上，威海儒远 2019 年的营业收入为 34,127,753.74 元，营业成本 30,840,028.1 元，营业利润 2,589,173.80 元，净利润 2,448,428.21 元。

报告期内取得和处置子公司的情况如下：

2019 年 4 月 1 日，公司第二届董事会第一次会议及 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》，公司设立容客旅居城市发展（青岛）有限公司。本次对外投资可进一步提升公司的综合实力和盈利能力，不存在损害公司及其他股东合法利益的情形，将对公司未来的利润增长带来积极的影响。

2019 年 9 月 2 日公司第二届董事会第六次会议通过了儒房融科收购天津易遨在线科技有限公司所持有的北京融科易遨科技有限公司 40%的股权，至此公司持有该子公司 100%的股权，本次交易对扩大经营规模及经营领域有积极因素，有利于提高公司竞争力，该项收购不会对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面产生不利影响。该公司更名为北京屋助理科技有限公司。

报告期内未发生处置子公司的情况。

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

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《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）其中：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

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）》、《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）（上述准则以下统称“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日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、8。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

三、 持续经营评价

公司业务发展稳定，市场环境也相对稳定，主营业务收入规模及盈利能力虽较上年度有所下降，但未影响品牌的持续发展，品牌和市场地位不断增强。公司整体经营情况稳定，资产负债结构合理，财务政策稳健，运营资金流动性较好，具有较强的偿债能力及抗市场风险的能力。

报告期内，公司经营记录连续，纳税记录完整，诚信合法经营，业务、资产、人员、财务、机构等

完全独立，具有良好的独立自主经营的能力。公司拥有自己稳定的商业模式，拥有与当前经营紧密相关的要素与资源，并与主要供应商、客户保持着稳定、连续的合作关系，同时不存在法律、法规或公司章程规定终止经营或丧失持续经营能力的情况，也未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

报告期内，公司营业收入 98,954,591.71 元，且连续 5 年盈利；净资产为 95,168,207.62 元，资本充足。

报告期内不存在债券违约、债务无法按期偿还的情况；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；公司按月及时足额发放工资，不存在无法支付供应商货款的情况；也不存在主要生产、经营资质缺失或者无法续期，无法获得主要生产、经营要素（人员、土地、设备、原材料）的情况。公司管理层及核心团队稳定，公司持续经营能力良好。

因此，公司拥有良好的持续经营能力。

四、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、房地产行业宏观调控政策风险

公司所处行业为房地产中介服务行业，属于房地产行业的细分行业。房地产业属于国家宏观调控的重点行业，房地产中介服务企业的发展态势，在一定程度上受到房地产行业整体运行情况的影响。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，不同的宏观调控政策将间接影响房地产行业增速的上涨与回落。如果公司不能准确理解国家最新房地产调控政策对房地产中介服务的影响，并做出积极有力的应对措施，公司未来业务发展可能受到不利影响。

应对措施：公司目前主要定位于二三四线城市的房地产中介服务，相比于一线城市受宏观调控政策影响相对较小。为了进一步降低宏观调控政策及行业整体运行情况影响，公司正大力开展 O2O 及加盟业务模式，通过优化商业模式以达到促进信息传递、提高交易效益、减少交易成本及降低直营风险的目的，从而进一步降低宏观调控政策带来的风险。

2、房地产行业市场竞争加剧风险

随着我国国民经济的发展及城镇化水平的提高，房地产利好政策不断带动消费及“互联网+房地产”模式的全面推广，在房地产中介服务行业整体蓬勃发展的同时，进入房地产领域的全国性区域性房地产互联网公司数量亦大幅增加，使得房地产互联网服务行业的市场竞争日益加剧。若公司在日后经营期间不能有效提升自身的市场规模、品牌效应及规范管理，提高核心竞争力，公司将面临落后于竞争对手的风险。

应对措施：公司将立足于现有的商业模式，大力发展加盟业务，通过“一二手房联动”从而拓展公司的经营区域及品牌知名度，同时，利用公司不断积累的线上平台客户开发高附加值的衍生业务，从而提升公司的市场竞争力。

3、加盟模式的管理风险

公司二手房业务主要采取特许加盟模式，随着公司加盟业务规模的进一步扩大及公司“一二手房联动”模式的发展，公司加盟门店管理难度越来越大。公司既需要从信息技术层面解决加盟门店的进入、退出及信息共享问题，同时也需要从治理上加强对加盟门店的规范化管理，若公司不能积极应对因加盟模式在实际推广中的相关问题，加盟商的无序扩张和不良管理将可能影响公司的品牌形象。

应对措施：公司将从制度设计、业务培训、品牌经营、运营维护等各方面对加盟业务进行系统化管理与升级，统一服务体系与服务标准，在加大对加盟商的管理、技术支持的同时，做好加盟商的培训与引导，使加盟业务得以良性、有序发展。

4、客户相对集中风险

公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度公司前五大客户的交易金额分别为 24,856,095.85 元、64,464,383.72 元和 44,050,936.50 元，占公司同期营业收入的比例分别是 49.21%、54.92%和 44.52%。报告期内，前五大客户占比较高，如果未来公司未能开发更多的客户，一旦公司对重大客户的销售收入下降，将对公司的经营业绩产生不利影响。应对措施：目前公司在不断开发新客户，随着公司业务规模的逐渐扩大，公司客户集中度将会逐步下降。

5、应收账款占比较高风险

公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度应收账款净额占同期资产总额的比例为 25.30%、18.8%和 31.46%，三四线城市房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致公司的应收账款回款周期加长，相应拉低了应收账款周转的速度，降低了公司的资产收益率，并且应收账款在未来有可能发生坏账的风险。

应对措施：公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，加强对客户资质、资信等的调查，在

项目执行中，随时关注客户的回款情况，加强应收账款的催款力度。

6、公司治理风险

未来随着公司经营规模的进一步扩大,公司在战略规划、组织结构、内部控制、运营管理、财务管理等方面需要进一步提高管理能力和治理水平。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后,新的制度对公司治理提出更高的要求。虽然公司逐步健全了法人治理结构,制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系,但仍存在公司未来经营中内部治理不适当发展而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：公司内部已经建立了较为完善的三会决策机制和内部控制制度，实现规范的公司治理。未来公司将通过增资扩股、在全国中小企业股份转让系统公开转让等方式引入新的股东，从而实现公司股权多元化，进一步完善公司治理结构。

（二） 报告期内新增的风险因素

报告期内，公司无新增风险因素。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

(一) 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

一、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	6,000,000	0
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	500,000.00	187,945.38

注：1、2015年7月20日，公司作为承租方与出租方季卫玲签订《房屋租赁合同》，约定公司承租季卫玲所有的坐落于临沂市北城新区鲁商中心A3号楼1单元501室建筑面积为497.21平方米作为办公用房，租赁期限自2015年8月1日至2020年7月31日。报告期内，发生租赁交易金额187,945.38元。

二、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

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
对外投资	2019年4月11日	2019年4月2日	容客科技集团股份有限公司	容客旅居城市发展（青岛）有限公司100%股权	现金	20000000元	否	否
企业合	2019年9	2019年9	天津易	北京融科	现金	800000元	否	否

并	月 27 日	月 3 日	遨在线 科技有 限公司	易遨科技 有限公司 40%股权				
---	--------	-------	-------------------	-----------------------	--	--	--	--

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

2019 年 4 月 1 日，公司第二届董事会第一次会议及 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》，公司设立容客旅居城市发展（青岛）有限公司。本次对外投资可进一步提升公司的综合实力和盈利能力，不存在损害公司及其他股东合法利益的情形，将对公司未来的利润增长带来积极的影响，该项对外投资不会对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面产生不利影响。

2019 年 9 月 2 日公司第二届董事会第六次会议通过了儒房融科收购天津易遨在线科技有限公司所持有的北京融科易遨科技有限公司 40%的股权，本次交易对扩大经营规模及经营领域有积极因素，有利于提高公司竞争力，该项收购不会对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面产生不利影响。

三、 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 12 月 3 日	-	挂牌	资金占用承诺	在未合法履行公司内部决策程序的情况下，公司不得以任何形式向其他方非经营性拆借或变相拆借公司资金，公司报告期内不存在以自有资金放贷或变相放贷的情形，公司日后经营期间将严格执行房地产中介行业的相关管理规定，若因任何形式的资金占用而给公司带来的相关经济损失由山东儒房融科网络科技有限公司控股股东容客传播、实际控制人郑淑全全部承担。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 12 月 3 日	-	挂牌	同业竞争承诺	1、本人及本人关系密切的家庭成员/本单位未直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与公司生产的产品或经	正在履行中

					营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业； 2、自本承诺函签署之日起，本人/本单位将不直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业； 3、上述承诺长期有效，如果因本人/本单位未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本人/本单位愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	
董监高	2016 年 12 月 3 日	-	挂牌	其他承诺 (任职资格承诺)	承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形：无民事行为能力或者限制民事行为能力；因贪污贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；担任破产清算公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、	正在履行中

					企业破产清算完结之日起未逾三年；担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；个人所负数额较大的债务到期未清偿；被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期；最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被立案调查，尚未有明确结论意见；最近三年内因违反自律规则等受到纪律处分。最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、规章的行为，而受到刑事处罚或适用重大违法违规行政处罚；不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形；最近两年内不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁及重大或有事项的情形。	
实际控制人或控股股东	2016 年 8 月 15 日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺其在作为公司控股股东、实际控制人期间不	正在履行中

					再占用或变相占用儒房融科的资金、资产，不滥用控股股东、实际控制人的地位或权利侵占儒房融科的资金、资产。	
实际控制人或控股股东	2016 年 12 月 3 日	-	挂牌	其他承诺（社保和公积金承诺）	由于山东儒房融科网络科技有限公司在新三板挂牌前未足额缴纳的任何社会保险及住房公积金，如果在任何时候有权部门要求上述公司补缴该等社会保险及住房公积金，或上述公司因未缴纳该等社会保险及住房公积金而承担任何罚款或损失，本人承诺将无条件全额补偿上述公司就此承担的全部支出、罚款、滞纳金、赔偿及费用，保证上述公司不因此受到任何损失。	正在履行中
公司	2016 年 12 月 3 日	-	挂牌	其他承诺（社保和公积金承诺）	公司将进一步完善内部用工管理，在日后经营中严格遵守国家关于劳动保障的相关规定，加强员工管理，除去非因公司原因客观上存在为员工缴付不能的情况外，将为所有正式员工及时缴纳各项社会保险及住房公积金。	正在履行中
其他	2016 年 12 月 3 日	-	挂牌	其他承诺（避免关联交易承诺）	（1、）本承诺出具日后，承诺人将尽可能避免与公司及其控股子公司之间的关联	正在履行中

					交易；（2、）对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，承诺人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性； （3、）承诺人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。	
--	--	--	--	--	---	--

承诺事项详细情况：

公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人及其他信息披露义务人存在的、持续到本报告期内已披露的承诺事项如下：

1、为避免公司资金变相占用，公司及实际控制人郑叔全于 2016 年 12 月 3 日出具承诺，自承诺出具之日起，在未合法履行公司内部决策程序的情况下，公司不以任何形式向其他方非经营性拆借或变相拆借公司资金，公司报告期内不存在以自有资金放贷或变相放贷的情形，公司日后经营期间将严格执行房地产中介行业的相关管理规定，若因任何形式的资金占用而给公司带来的相关经济损失由山东儒房融科网络科技有限公司控股股东容客传播、实际控制人郑淑全共同全部承担。

2、为避免与公司发生同业竞争，儒房融科控股股东容客传播，实际控制人郑淑全已出具了避免同业竞争承诺函，承诺：“1、本人及本人关系密切的家庭成员/本单位未直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；2、自本承诺函签署之日起，本人/本单位将不直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；3、上述承诺长期有效，如果因本人/本单位未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本人/本单位愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接、间接的经济损失、 索赔责任及额外的费用支出。”

3、2016 年 8 月 15 日，公司控股股东容客传播、实际控制人郑淑全出具《承诺函》，承诺其在作为公司控股股东、实际控制人期间不再占用或变相占用儒房融科的资金、资产，不滥用控股股东、实际控制人的地位或权利侵占儒房融科的资金、资产。

4、公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《承诺函》，承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形：无民事行为能力或者限制民事行为能力；因贪污贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；担任破产清算公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；个人所负数额较大的债务到期未清偿；被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期；最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被立案调查，尚未有明确结论意见；最近三年内因违反自律规则等受到纪律处分。最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、规章的行为，而受到刑事处罚或适用重大违法违规行

给予的行政处罚；不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形；最近两年内不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁及重大或有事项的情形。

5、为妥善解决本公司未缴纳的社会保险及住房公积金问题，为避免因此对本公司以后的经营造成不利影响，公司控股股东和实际控制人郑淑全已承诺：“由于山东儒房融科网络科技有限公司在新三板挂牌前未足额缴纳的任何社会保险及住房公积金，如果在任何时候有权部门要求上述公司补缴该等社会保险及住房公积金，或上述公司因未缴纳该等社会保险及住房公积金而承担任何罚款或损失，本人承诺将无条件全额补偿上述公司就此承担的全部支出、罚款、滞纳金、赔偿及费用，保证上述公司不因此受到任何损失。”同时，儒房融科出具承诺：“公司将进一步完善内部用工管理，在日后经营中严格遵守国家关于劳动保障的相关规定，加强员工管理，除去非因公司原因客观上存在为员工缴付不能的情况外，将为所有正式员工及时缴纳各项社会保险及住房公积金。”

6、为进一步加强公司关联方日后可能发生的关联事项，公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员出具了关于避免关联交易的承诺函。承诺如下：

- （1、）本承诺出具日后，承诺人将尽可能避免与公司及其控股子公司之间的关联交易；
- （2、）对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，承诺人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；
- （3、）承诺人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

履行情况：报告期内，严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

第六节 股本变动及股东情况

四、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	35,899,332	86.16%	35,043,868	70,943,200	96.39%
	其中：控股股东、实际控制人	11,473,332	27.54%	25,712,268	37,185,600	50.52%
	董事、监事、高管	0	0.00%	885,600	885,600	1.20%
	核心员工	0	0.00%	3,392,000	3,392,000	4.61%
有限售条件股份	有限售股份总数	5,766,668	13.84%	-3,109,868	2,656,800	3.61%
	其中：控股股东、实际控制人	5,766,668	13.84%	-5,766,668	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	2,656,800	2,656,800	3.61%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		41,666,000	-	31,934,000	73,600,000	-
普通股股东人数		20				

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

2019年4月17日，公司第二届董事会第二次会议审议通过《关于<山东儒房融科网络科技股份有限公司2019年第一次股票发行方案>的议案》，并于2019年第五次临时股东大会审议通过，本次发行对象为公司董事、股东代表监事、职工代表监事、高级管理人员及核心员工，共计15人；本次股票发行数量4,334,000股，发行价格为每股人民币2.60元，募集资金总额11,268,400元，本次股票发行成功后，公司股本从41,666,000股增加至46,000,000股。

2019年11月25日，公司第二届董事会第七次会议审议通过《关于公司2019年半年度权益分派预案》，并于2019年12月10日召开的2019年第六次临时股东大会审议通过，公司本次权益分派预案如下：公司目前总股本为46,000,000股，以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每10股送红股4股，以资本公积向全体股东每10股转增2股，并于2019年12月23日实施完毕。权益分派实施完毕后，公司总股本从46,000,000股增加为73,600,000股。

(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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	山东容客文化传播有限公司	17,240,000	19,945,600	37,185,600	50.52%	0	37,185,600
2	山东博泰环保科技有限公司	8,759,000	8,455,400	17,214,400	23.39%	0	17,214,400
3	孙亚奎	5,600,000	3,360,000	8,960,000	12.17%	0	8,960,000
4	临沂市兰山区财富共赢企业管理中心(有限合伙)	1,666,000	999,600	2,665,600	3.62%	0	2,665,600

5	王秋	0	1,280,000	1,280,000	1.74%	0	1,280,000
6	陈涛	0	960,000	960,000	1.3%	720,000	240,000
7	李文峰	0	800,000	800,000	1.09%	600,000	200,000
8	徐永峰	0	640,000	640,000	0.87%	480,000	160,000
9	李振	400,000	240,000	640,000	0.87%	0	640,000
10	滕朝军	0	502,400	502,400	0.68%	376,800	125,600
合计		33,665,000	37,183,000	70,848,000	96.25%	2,176,800	68,671,200

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司股东之间无关联关系及其他争议事项。

五、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

六、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

（一） 控股股东情况

截止本报告披露之日止，山东容客文化传播有限公司持有本公司 50.52% 股权，为公司第一大股东，根据《公司法》（2013 年修订）第二百一十六条规定，“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东...”因此认定容客传播为公司的控股股东。

公司名称：山东容客文化传播有限公司

法定代表人：郑淑全

成立日期：2015 年 6 月 29 日

注册资本：1000 万元

统一社会信用代码：371300200070434

公司住所：山东省临沂市兰山区通达路与涑河南街交汇处瑞联温州街 A 号楼 1011 号

经营范围：企业形象策划，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，新媒体制作，图文设计，文化活动策划，文化艺术交流策划，包装设计，舞台设计、布置。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二） 实际控制人情况

截止本报告披露之日止，公司董事长郑淑全先生通过山东容客文化传播有限公司间接持有公司 50.52% 的股权。

郑淑全，男，1969 年 2 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1994 年 6 月毕业于中央财经学院，本科学历，经济学学士学位。

1999 年 6 月至 2004 年 12 月在山东三维文化传播有限公司担任总经理；

2005 年 1 月至今在山东鲁房投资控股有限公司担任监事；

2015 年 6 月至今担任山东容客文化传播有限公司执行董事；

2012 年 12 月至 2016 年 3 月在有限公司历任执行董事、总经理；

2016 年 3 月至 2018 年 3 月在股份公司担任总经理、副董事长。

2018 年 3 月 28 日至今在股份有限公司担任董事长。

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	2019年4月19日	2019年7月10日	2.6	4,334,000	不适用	11,268,400	15	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

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	是否履行必要决策程序
1	2019年7月4日	11,268,400	10,010,346.76	否	不适用	0	-

募集资金使用详细情况：

公司于 2019 年 3 月 6 日第一届董事会第二十二次会议审议通过《关于修改公司<募集资金管理制度>的议案》（以下简称“管理制度”），根据该管理制度，公司在本次股票发行中已设立募集资金专项账户，并与主办券商、开户银行签署了《募集资金三方监管协议》，严格按照监管协议和审批权限对募集资金的使用情况进行监督管理，确保募集资金严格按照《容客科技集团股份有限公司 2019 年第一次股票发行方案》规定的用途使用。截止 2019 年 12 月 31 日，公司募集资金的使用情况与公开披露的募集资金使用用途一致，募集资金 11,268,400.00 元，当年银行结息 7,236.69 元，其中 3,094,149.90 元用于支付员工工资，6,916,196.86 元用于支付分销佣金，19 年底结余 1,265,289.93 元。

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 12 月 23 日	0	4	2
合计	0	4	2

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	
郑淑全	董事长、总经理	男	1969.02	本科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
李文峰	副董事长、副总经理	男	1984.10	本科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
陈涛	副总经理	男	1985.04	大专	2019年4月1日	2022年3月24日	是
徐永峰	副总经理	男	1981.02	本科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
罗司山	技术总监	男	1989.07	本科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
刘 喆	董事	男	1979.03	研究生	2019年3月25日	2020年3月17日	否
孙波远	董事	男	1969.08	本科	2019年3月25日	2022年3月24日	否
连查付	董事	男	1964.09	专科	2019年4月25日	2022年3月24日	否
邓秀丽	董事会秘书	女	1990.01	专科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
滕朝军	监事会主席	男	1968.09	专科	2019年4月1日	2022年3月24日	是
李 军	监事	男	1990.03	本科	2019年3月25日	2022年3月24日	是
蔡金柏	职工监事	男	1971.03	本科	2019年3月25日	2022年3月24日	是
杨恒宏	财务总监	男	1981.07	本科	2019年5月30日	2022年3月24日	是
董事会人数：							5
监事会人数：							3
高级管理人员人数：							6

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：

郑淑全为控股股东山东容客文化传播有限公司的法定代表人；其他董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人之间无关联关系；董事、监事、高级管理人员相互之间不存在关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
李文峰	副董事长、副总经理	0	800,000	800,000	1.09%	0
陈涛	副总经理	0	960,000	960,000	1.3%	0
徐永峰	副总经理	0	640,000	640,000	0.87%	0

罗司山	技术总监	0	160,000	160,000	0.22%	0
滕朝军	监事会主席	0	502,400	502,400	0.68%	0
蔡金柏	职工监事	0	480,000	480,000	0.65%	0
合计	-	0	3,542,400	3,542,400	4.81%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☒ 是 ☐ 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
徐永春	财务总监	离任	无	个人原因
杨恒宏	无	新任	财务总监	公司需要
李亮亮	技术总监	换届	无	换届离任
陈涛	无	换届	副总经理	换届新任
李军	无	换届	监事	换届新任
罗司山	无	换届	技术总监	换届新任
徐永峰	营销事业部经理	换届	副总经理	换届离任营销事业部经理新任副总经理

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、李军，男，1990年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2014年7月到2015年2月，在济南维系尔生物制药有限公司担任会计；2015年2月至今，在山东儒房融科网络科技有限公司担任会计。

2、陈涛，男，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于南京信息职业技术学院，大专学历。2006年10月至2007年10月，就职于南京金石房地产营销公司，任置业顾问；2007年11月至2008年5月，就职于香港戴德梁行，任销售主管；2008年5月至2008年12月，就职于中南集团，任置业顾问；2008年12月至2009年8月，就职于常熟国际服装城，任置业顾问；2009年8月至2010年5月，就职于临沂万博泓，任销售经理；2010年5月至2011年3月，就职于赣榆义鸟商贸城，任销售经理；2011年4月至2014年3月，就职于潍坊万锦国际广场，任销售总监；2014年3月至今，就职于山东儒房融科网络科技有限公司，任新房事业部总经理；2019年4月1日担任山东儒房融科网络科技有限公司副总经理职务。

3、徐永峰，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2012年5月至2016年3月历任山东儒房融科网络科技有限公司执行董事、总经理、营销事业部经理职务；2019年4月1日担任山东儒房融科网络科技有限公司副总经理职务。

4、罗司山，男，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于湖北电子信息技术学院，本科学历。2012年9月至2014年2月，就职于山东恒昌聚财化工有限公司，任办公室秘书；2014年2月至2015年6月，就职于山东儒房融科网络科技有限公司，任总经理助理；2015年6月至2017年6月，就职于北京云扬思海网络科技有限公司，任临沂总经理；2017年7月至2017年12月，就职于山东房谋网络科技有限公司，任总经理；2017年12月至今，就职于山东儒房融科网络科技有限公司，任电商事业部总经理；2019年4月1日担任山东儒房融科网络科技有限公司副总经理职务。

5、杨恒宏，男，1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2004年7月至2016

年 6 月于山东天恒信有限责任会计师事务所，任项目经理；2016 年 7 月至 2019 年 4 月就职中天运会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所，任高级项目经理。

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政人员	10	8
管理人员	5	5
财务人员	5	6
技术人员	15	15
业务人员	87	100
员工总计	122	134

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	2
本科	39	44
专科	45	58
专科以下	35	30
员工总计	122	134

（二） 核心员工基本情况及变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	变动情况	任职	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数
王秋	无变动	无	0	1,280,000	1,280,000
陈涛	无变动	高级管理人员	0	960,000	960,000
刘传才	无变动	无	0	480,000	480,000
李金玲	无变动	无	0	320,000	320,000
赵然	无变动	无	0	320,000	320,000
池肖光	无变动	无	0	320,000	320,000
王家伟	无变动	无	0	192,000	192,000
罗司山	无变动	高级管理人员	0	160,000	160,000
聂刚振	无变动	无	0	160,000	160,000
马秀芹	无变动	无	0	160,000	160,000
范笑雪	无变动	无	0	160,000	160,000

核心员工的变动对公司的影响及应对措施：

□ 适用 √ 不适用

三、 报告期后更新情况

√ 适用 □ 不适用

董事刘喆因个人原因于 2019 年 9 月 2 日递交辞呈，因导致公司董事人数低于法定最低人数，根据《公司法》和《公司章程》规定，在公司股东大会选举出新任董事之前，刘喆先生仍将按照相关法律、法规和《公司章程》的规定继续履行董事职责。2020 年 2 月 27 日由董事会提名杜瑞萍女士为公司新任董事，并于 2020 年第二次临时股东大会审议通过，至此，刘喆先生正式卸任公司董事，杜瑞萍女士为

公司新任董事，任期 2020 年 3 月 17 日至 2022 年 3 月 24 日。

2020 年 3 月 10 日，召开第二届董事会第十一次会议，根据公司职位调整，公司董事会决定免除郑淑全总经理职务，免除李文峰副总经理职务，任命李文峰为公司总经理。同时修改公司章程，更换李文峰为公司法定代表人。

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	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 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，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。股东大会、董事会和监事会的召开程序、决议内容均符合《公司法》、《公司章程》及三会议事规则等规定的要求，没有损害股东、债权人及第三人合法权益的情况，已做出的三会决议均能得到切实的执行。公司股东、董事、监事均符合《公司法》及相关规定的任职要求，能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利职责。公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权及参与权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做了明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利。公司建立了投资者关系管理制度，细化投资者参与公司管理及股东权利保护的相关事项，并通过信息披露与交流加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，以保护投资者合法权益。报告期内，公司董事会、监事会的决议，股东大会的会议通知、决议，均按照《公司章程》及全国中小企业股份转让系统的相关规定，进行了公告，会议程序规范、会议决议记录完整。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司发生的所有重大决策事项，均按照相关法律法规及《公司章程》要求的规定程序进行，截止报告期内，公司及公司股东、董事、监事、高级管理人员依法运作，未出现报告期内违法违规和重大缺陷，能够落实应尽的职责和义务。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，共修改公司章程 3 次，具体修改情况如下：

1、2019 年 4 月 1 日召开第二届董事会第一次会议，审议通过了《修改公司章程的议案》，将“第一章 总则 第十条 本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、财务总监、事业部经理、董事会秘书。第一百一十七条 公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司根据需要设副总经理，由董事会聘任或解聘。”修改为“第一章 总则 第十条 本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、财务总监、董事会秘书、技术总监。第一百一十七条 公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司根据需要设副总经理、技术总监，由董事会聘任或解聘。”

2、2019 年 4 月 17 日召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，将“第一章总则 第五条 公司注册资本为人民币 4166.6 万元。第三章 股份 第一节 股份发行 第十八条公司股份总数为 4166.6 万股，均为普通股。”修改为“第一章总则 第五条 公司注册资本为人民币 4600 万元。第三章 股份 第一节 股份发行 第十八条公司股份总数为 4600 万股，均为普通股。”

3、2019 年 11 月 25 日召开第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于修改〈公司章程〉》的议案，将“第五条公司注册资本为人民币 4600.00 万元。第十八条 公司股份总数为 4600.00 万股，均为普通股。”修改为“第五条公司注册资本为人民币 7360.00 万元。第十八条 公司股份总数为 7360.00 万股，均为普通股。”

（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	10	（一） 第一届董事会第二十一次会议： 1、审议通过《关于公司与新时代证券股份有限公司解除持续督导协议的议案》 2、审议通过《关于公司与新时代证券股份有限公司解除持续督导协议的说明报告的议案》 3、审议通过《关于公司与联讯证券股份有限公司签订持续督导协议的议案》 4、审议通过《关于授权董事会全权办理公司本次变更持续督导券商的议案》 5、审议通过《关于续聘华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告审计机构的议案》 6、审议通过《关于提请召开公司 2019 年第二次临时股东大会的议案》 （二） 第一届董事会第二十二次会议： 1、审议通过《关于董事会换届选举的议案》 2、审议通过《关于选举郑淑全先生为第二届董事会董事候选人的议案》 3、审议通过《关于选举李文峰先生为第二届董事会董事候选人的议案》 4、审议通过《关于选举连查付先生为第二届董事会董事候选人的议案》 5、审议通过《关于选举孙波远先生为第二届董事会董事候选人的议案》 6、审议通过《关于选举刘喆先生为第二届董事会董事候选人的议案》 7、审议通过《关于修改公司<募集资金管理制度>的议案》 8、审议通过《关于提请股东会追认 2018 年公司对外购买滕州真爱商城商铺的议案》 9、审议通过《关于提请召开公司 2019 年第三次临时股东大会的议案》 （三） 第二届董事会第一次会议： 1、审议通过《关于选举郑淑全先生为公司董事长的议案》 2、审议通过《关于选举李文峰先生为公司副董事长的议案》 3、审议通过《关于聘任郑淑全先生为公司总

		经理的议案》 4、审议通过《关于聘任李文峰先生为公司副总经理的议案》 5、审议通过《关于聘任陈涛先生为公司副总经理的议案》 6、审议通过《关于聘任徐永峰先生为公司副总经理的议案》 7、审议通过《关于聘任徐永春女士为公司财务总监的议案》 8、审议通过《关于聘任罗司山先生为公司技术总监的议案》 9、审议通过《关于聘任邓秀丽女士为公司董事会秘书的议案》 10、审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》 11、审议通过《修改公司章程的议案》 12、审议通过《关于提请召开 2019 年第四次临时股东大会的议案》 （四）第二届董事会第二次会议： 1、审议通过《关于<山东儒房融科网络科技有限公司 2019 年第一次股票发行方案>的议案》 2、审议通过《关于公司与认购投资者签订附生效条件的<山东儒房融科网络科技有限公司股票认购合同>的议案》 3、审议通过《关于设立公司募集资金专用账户并将该专用账户作为本次股票发行认购账户的议案》 4、审议通过《关于签订本次股票发行<募集资金三方监管协议>的议案》 5、审议通过《关于修改<公司章程>的议案》 6、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》 7、审议通过《现有股东不享有优先购买权的议案》 8、审议通过《增加注册资本的议案》 9、审议通过《关于提请召开公司 2019 年第五次临时股东大会的议案》 （五）第二届董事会第三次会议： 1、审议通过《关于公司 2018 年度总经理工作报告的议案》 2、审议通过《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》 3、审议通过《关于公司 2018 年年度报告及摘要的议案》 4、审议通过《公司 2018 年度财务决算报告的议案》 5、审议通过《公司 2019 年度财务预算报告的议案》 6、审议通过《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》
--	--	---

		7、审议通过《关于公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金情况审核报告的议案》 8、审议通过《关于预计 2019 年度日常性关联交易的议案》 9、审议通过《关于追认关联交易的议案》 10、审议通过《关于召开 2018 年年度股东大会的议案》 （六）第二届董事会第四次会议： 1、审议通过《关于任命杨恒宏为公司财务总监的议案》 （七）第二届董事会第五次会议： 1、审议通过《关于<公司 2019 年半年度报告>的议案》 2、审议通过《2019 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》 （八）第二届董事会第六次会议： 1、审议通过《关于收购天津易遨在线科技有限公司持有的北京融科易遨科技有限公司 40%股权的议案》 （九）第二届董事会第七次会议： 1、审议通过《关于公司 2019 年半年度权益分派预案》的议案 2、审议通过《关于修改〈公司章程〉》的议案 3、审议通过《关于提请召开 2019 年第六次临时股东大会》的议案 （十）第二届董事会第八次会议： 1、审议通过《山东儒房融科网络科技股份有限公司购买滕州真爱商城商铺的议案》
监事会	4	（一）第一届监事会第十次会议： 1、审议通过《关于监事会换届选举的议案》 2、审议通过《关于选举滕朝军先生为第二届监事会监事候选人的议案》 3、审议通过《关于选举李军为第二届监事会监事候选人的议案》 （二）第二届监事会第一次会议： 1、审议通过《关于选举滕朝军先生为公司第二届监事会监事会主席的议案》 （三）第二届监事会第二次会议： 1、审议通过《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》 2、审议通过《关于公司 2018 年年度报告及摘要的议案》 3、审议通过《公司 2018 年度财务决算报告的议案》 4、审议通过《公司 2019 年度财务预算报告的议案》 5、审议通过《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》 6、审议通过《关于公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金情况审核报告的议

		案》 （四）第二届监事会第三次会议： 1、审议通过《关于<公司 2019 年半年度报告>的议案》 2、审议通过《2019 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》
股东大会	7	（一）2019 年第一次临时股东大会： 1、审议通过《关于增加公司经营范围并修改<山东儒房融科网络科技股份有限公司章程>的议案》 （二）2019 年第二次临时股东大会： 1、审议通过《关于公司与新时代证券股份有限公司解除持续督导协议的议案》 2、审议通过《关于公司与新时代证券股份有限公司解除持续督导协议的说明报告的议案》 3、审议通过《关于公司与联讯证券股份有限公司签订持续督导协议的议案》 4、审议通过《关于授权董事会全权办理公司本次变更持续督导券商的议案》 5、审议通过《关于续聘华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告审计机构的议案》 （三）2019 年第三次临时股东大会： 1、（一）审议通过《关于董事会换届选举的议案》 2、审议通过《关于选举郑淑全先生为第二届董事会董事候选人的议案》 3、审议通过《关于选举李文峰先生为第二届董事会董事候选人的议案》 4、审议通过《关于选举连查付先生为第二届董事会董事候选人的议案》 5、审议通过《关于选举孙波远先生为第二届董事会董事候选人的议案》 6、审议通过《关于选举刘喆先生为第二届董事会董事候选人的议案》 7、审议通过《关于提请股东会追认 2018 年公司对外购买滕州真爱商城商铺的议案》 8、审议通过《关于监事会换届选举的议案》 9、审议通过《关于选举滕朝军先生为第二届监事会监事候选人的议案》 10、审议通过《关于选举李军为第二届监事会监事候选人的议案》 （四）2019 年第四次临时股东大会： 1、审议通过《关于对外投资设立全资子公司的议案》 2、审议通过《修改公司章程的议案》 （五）2019 年第五次临时股东大会： 1、审议通过《关于<山东儒房融科网络科技股份有限公司 2019 年第一次股票发行方案>的议案》 2、审议通过《关于公司与认购投资者签订附

		生效条件的<山东儒房融科网络科技股份有限公司股票认购合同>的议案》 3、审议通过《关于修改<公司章程>的议案》 4、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》 5、审议通过《现有股东不享有优先购买权的议案》 6、审议通过《增加注册资本的议案》 （六）2018 年年度股东大会： 1、审议通过《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》 2、审议通过《关于公司 2018 年监事会工作报告的议案》 3、审议通过《2018 年年度报告及摘要》 4、审议通过《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》 5、审议通过《关于公司 2019 年度财务预算方案的议案》 6、审议通过《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》 7、审议通过《关于公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金情况审核报告的议案》 8、审议通过《关于追认关联交易的议案》 9、审议通过《关于预计 2019 年度日常性关联交易的议案》 （七）2019 年第六次临时股东大会： 1、审议通过《关于公司 2019 年半年度权益分派预案》的议案 2、审议通过《关于修改〈公司章程〉》的议案
--	--	---

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司历次股东大会均按照《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序召集、召开、表决，决议及会议记录规范保存，股东大会对所议事项均作出了有效决议。公司历次董事会均按照《公司章程》和《董事会议事规则》规定的职权范围和程序对各项事务进行了讨论决策，对所议事项均作出了有效决议。同时，对需要股东大会审议的事项均提交股东大会审议决定，切实发挥了董事会的作用。

公司历次监事会均严格遵守《公司章程》和《监事会议事规则》规定充分发挥监督职责，全体监事均列席年度股东大会。公司监事会对董事会的决策程序、公司董事、高级管理人员履行职责情况进行了有效监督，在检查公司财务、审查关联交易、促进公司治理完善等方面发挥了重要作用。

报告期内，股东大会、董事会、监事会的通知时间、召开程序、召集、提案审议、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和《公司章程》的规定。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会积极参与和监督公司各项事务，如列席年度股东会等。公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为，在监督过程中并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。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、业务独立情况

公司拥有独立的业务运营体系，拥有必要的人员资金和技术，拥有按照分工协作和职权划分建立起来的一整套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，独立面向市场经营。其业务独立与公司控股股东及其控制的其他企业，与公司控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

2、人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生和任职，公司依据《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规及规范性文件，建立独立的劳动、人事及工资管理体系。公司的人事及工资管理与股东控制的其他公司严格分离，公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

3、资产独立情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司系由儒房融科有限公司整体变更而来的股份有限公司，所从事的主营业务为房产中介服务，拥有与日常生产经营所必需的办公设备、商标、软件著作权、域名及其他资产的权属。公司股东认购的出资已足额出资到位，公司资产均系公司在日常经营中采取购买、自创等方式取得，取得方式合法、合规，权属清晰，不存在潜在法律纠纷；不存在控股股东及其控制的其他企业的资产，不存在资产混同、资产共用情形。公司依法独立占有、使用所拥有的资产，公司所享有的资产所有权不存在限制。

4、机构独立情况

公司依法设有股东大会、董事会、监事会“三会”决策、监督管理组织机构及总经理、财务总监、董事会秘书等高管人员。“三会”均能按照《公司章程》及“三会”议事规则及其他内部管理制度做出有效决策，对公司进行规范管理。同时，公司根据业务发展的需要设置了相应的职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司不存在与控股股东及其控制的企业机构合署办公、机构混同的情形。

5、财务独立情况

公司设有独立的财务会计部门，配备了合格的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立开展财务工作和进行财务决策，不受控股股东或其他单位干预或控制。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

（三） 对重大内部管理制度的评价

公司现行的重大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，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷，符合现代企业制度的要求。内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、会计核算体系

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

2、财务管理体系

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

3、风险控制体系

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

报告期内，公司未发现内部管理制度存在完整性和合理性方面重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守公司《信息披露管理制度》、《年度报告重大差错责任追究制度》，进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 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	容诚审字[2020]250Z0120 号
审计机构名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
审计报告日期	2020 年 4 月 20 日
注册会计师姓名	吴强 顾庆刚 孙翔
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	4
会计师事务所审计报酬（元）	150,000.00

审计报告正文：

容诚审字[2020]250Z0120 号

审 计 报 告

容客科技集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了容客科技集团股份有限公司（以下简称容客科技公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了容客科技公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于容客科技公司，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

容客科技公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括容客科技公司 2019 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

容客科技公司管理层（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，管理层负责评估容客科技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容客科技公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督容客科技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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对容客科技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容客科技公司不能持续经营。

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

（6）就容客科技公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中国注册会计师：吴强

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国 北京

中国注册会计师：顾庆刚

中国注册会计师：孙翔

2020 年 4 月 20 日

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	五、1	11,423,004.12	17,604,535.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	39,814,414.88	19,585,811.94
应收款项融资			
预付款项	五、3	256,590.02	70,181.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	26,509,471.72	27,913,597.32
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	五、5	803,421.20	576,511.52
流动资产合计		78,806,901.94	65,750,638.05
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	五、6	1,095,650.31	1,110,473.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、7	31,980,766.33	22,054,261.89
固定资产	五、8	9,518,558.42	10,165,481.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	五、9	3,670,193.08	4,228,147.53
开发支出			
商誉	五、10	112,221.90	112,221.90
长期待摊费用	五、11	293,219.99	303,122.95
递延所得税资产	五、12	1,079,380.48	438,707.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		47,749,990.51	38,412,416.83
资产总计		126,556,892.45	104,163,054.88
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	五、13	7,463,493.32	5,814,257.77
预收款项	五、14	499,750.83	359,339.61
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	五、15	1,144,878.68	980,692.94
应交税费	五、16	2,617,736.07	3,742,467.39
其他应付款	五、17	10,225,987.25	11,549,605.98
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		21,951,846.15	22,446,363.69
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	五、18		99,074.07

递延所得税负债	五、12	32,908.47	39,960.29
其他非流动负债	五、19	9,403,930.21	9,403,930.21
非流动负债合计		9,436,838.68	9,542,964.57
负债合计		31,388,684.83	31,989,328.26
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、20	73,600,000.00	41,666,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、21	502,293.72	2,896,600.68
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、22	3,495,558.47	2,518,790.38
一般风险准备			
未分配利润	五、23	17,069,965.10	23,861,518.86
归属于母公司所有者权益合计		94,667,817.29	70,942,909.92
少数股东权益		500,390.33	1,230,816.70
所有者权益合计		95,168,207.62	72,173,726.62
负债和所有者权益总计		126,556,892.45	104,163,054.88

法定代表人：李文峰

主管会计工作负责人：杨恒宏

会计机构负责人：杨恒宏

（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		10,319,595.34	10,699,382.76
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	27,328,796.14	18,612,663.29
应收款项融资			
预付款项		253,333.02	68,967.13
其他应收款	十三、2	29,542,491.19	27,223,605.07
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		316,884.46	507,020.40
流动资产合计		67,761,100.15	57,111,638.65
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	7,488,670.31	6,703,493.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		31,980,766.33	22,054,261.89
固定资产		9,517,524.67	10,162,385.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,477,900.82	1,682,318.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		293,219.99	303,122.95
递延所得税资产		760,483.22	423,094.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		51,518,565.34	41,328,676.43
资产总计		119,279,665.49	98,440,315.08
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		1,868,025.04	73,903.79
预收款项		477,750.83	357,339.61
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		972,850.41	937,233.82
应交税费		2,532,087.78	3,302,158.25
其他应付款		13,420,511.40	14,516,170.92
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		19,271,225.46	19,186,806.39
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			99,074.07
递延所得税负债			
其他非流动负债		9,403,930.21	9,403,930.21
非流动负债合计		9,403,930.21	9,503,004.28
负债合计		28,675,155.67	28,689,810.67
所有者权益：			
股本		73,600,000.00	41,666,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		448,925.21	2,896,600.68
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,495,558.47	2,518,790.38
一般风险准备			
未分配利润		13,060,026.14	22,669,113.35
所有者权益合计		90,604,509.82	69,750,504.41
负债和所有者权益合计		119,279,665.49	98,440,315.08

法定代表人：李文峰

主管会计工作负责人：杨恒宏

会计机构负责人：杨恒宏

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入		98,954,591.71	117,380,561.38
其中：营业收入	五、24	98,954,591.71	117,380,561.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		82,945,056.76	93,779,044.52
其中：营业成本	五、24	71,912,206.78	83,470,910.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、25	642,966.70	874,781.20
销售费用			
管理费用	五、26	6,529,022.41	6,254,615.65
研发费用	五、27	3,945,615.16	3,251,911.28
财务费用	五、28	-84,754.29	-73,174.57
其中：利息费用			
利息收入		131,818.39	112,778.68
加：其他收益	五、29	861,374.21	212,577.08
投资收益（损失以“—”号填列）	五、30	-14,823.15	58,842.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,823.15	58,842.93

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）	五、31	-2,538,006.57	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、32		-1,255,548.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、33	-36,833.38	-6,321.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,281,246.06	22,611,066.70
加：营业外收入	五、34	2,957.00	5,299.48
减：营业外支出	五、35	57,943.93	17,477.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,226,259.13	22,598,888.50
减：所得税费用	五、36	1,551,102.66	2,965,687.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,675,156.47	19,633,200.94
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）		12,675,156.47	19,633,200.94
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）		89,942.14	142,653.99
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,585,214.33	19,490,546.95
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		12,675,156.47	19,633,200.94
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		12,585,214.33	19,490,546.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		89,942.14	142,653.99

八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.18	0.28
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：李文峰 主管会计工作负责人：杨恒宏 会计机构负责人：杨恒宏

（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	56,682,533.94	74,333,742.25
减：营业成本	十三、4	34,814,615.83	41,794,841.22
税金及附加		385,173.59	682,596.97
销售费用			
管理费用		5,578,866.76	5,861,886.80
研发费用		3,945,615.16	3,730,213.17
财务费用		-93,305.02	-70,320.78
其中：利息费用			
利息收入		127,300.96	100,164.61
加：其他收益		818,575.20	209,043.46
投资收益（损失以“-”号填列）		-14,823.15	58,842.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,823.15	58,842.93
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）		-1,501,591.26	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,153,748.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-36,833.38	-6,321.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,316,895.03	21,442,340.83
加：营业外收入		2,957.00	58.69
减：营业外支出		57,943.93	17,477.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,261,908.10	21,424,921.84
减：所得税费用		1,494,227.22	2,843,537.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,767,680.88	18,581,384.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,767,680.88	18,581,384.06
（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		9,767,680.88	18,581,384.06
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：李文峰 主管会计工作负责人：杨恒宏 会计机构负责人：杨恒宏

（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		83,693,513.62	129,255,885.93
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、39（1）	14,715,343.53	7,157,266.17
经营活动现金流入小计		98,408,857.15	136,413,152.10
购买商品、接受劳务支付的现金		60,873,244.87	62,481,105.28
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		17,107,412.92	20,389,796.34
支付的各项税费		8,814,430.95	5,446,235.48
支付其他与经营活动有关的现金	五、39（2）	17,127,357.00	23,436,408.91
经营活动现金流出小计		103,922,445.74	111,753,546.01
经营活动产生的现金流量净额		-5,513,588.59	24,659,606.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、39（3）	131,818.39	112,778.68
投资活动现金流入小计		131,818.39	112,778.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,086,085.71	23,933,172.73
投资支付的现金			493,020.00
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		800,000.00	
投资活动现金流出小计		11,886,085.71	24,426,192.73
投资活动产生的现金流量净额		-11,754,267.32	-24,313,414.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		11,268,400.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		11,268,400.00	100,000.00
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			
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		182,075.47	
筹资活动现金流出小计		182,075.47	
筹资活动产生的现金流量净额		11,086,324.53	100,000.00
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	六、2	-6,181,531.38	446,192.04
加：期初现金及现金等价物余额	六、2	17,604,535.50	17,158,343.46
六、期末现金及现金等价物余额	六、2	11,423,004.12	17,604,535.50

法定代表人：李文峰主管会计工作负责人：杨恒宏会计机构负责人：杨恒宏

（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		50,515,072.93	84,595,672.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,589,455.07	10,220,297.49
经营活动现金流入小计		53,104,528.00	94,815,969.82
购买商品、接受劳务支付的现金		23,358,783.29	26,162,387.34
支付给职工以及为职工支付的现金		15,877,940.60	19,789,724.65
支付的各项税费		5,457,881.14	3,985,753.43
支付其他与经营活动有关的现金		8,117,250.17	22,937,503.70
经营活动现金流出小计		52,811,855.20	72,875,369.12
经营活动产生的现金流量净额		292,672.80	21,940,600.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		127,300.96	100,164.61
投资活动现金流入小计		127,300.96	100,164.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,086,085.71	23,926,984.98
投资支付的现金		800,000.00	1,393,020.00
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		11,886,085.71	25,320,004.98
投资活动产生的现金流量净额		-11,758,784.75	-25,219,840.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		11,268,400.00	
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		11,268,400.00	
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		182,075.47	
筹资活动现金流出小计		182,075.47	
筹资活动产生的现金流量净额		11,086,324.53	
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		-379,787.42	-3,279,239.67
加：期初现金及现金等价物余额		10,699,382.76	13,978,622.43
六、期末现金及现金等价物余额		10,319,595.34	10,699,382.76

法定代表人：李文峰主管会计工作负责人：杨恒宏会计机构负责人：杨恒宏

(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	41,666,000.00				2,896,600.68				2,518,790.38		23,861,518.86	1,230,816.70	72,173,726.62
加：会计政策变更													0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	41,666,000.00				2,896,600.68				2,518,790.38		23,861,518.86	1,230,816.70	72,173,726.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	31,934,000.00				-2,394,306.96				976,768.09		-6,791,553.76	-730,426.37	22,994,481.00
（一）综合收益总额											12,585,214.33	89,942.14	12,675,156.47
（二）所有者投入和减少资本	4,334,000.00				6,752,324.53								11,086,324.53
1. 股东投入的普通股	4,334,000.00				6,752,324.53								11,086,324.53
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									976,768.09		-976,768.09		
1. 提取盈余公积									976,768.09		-976,768.09		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													

（四）所有者权益内部结转	27,600,000.00				-9,200,000.00						-18,400,000.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）	9,200,000.00				-9,200,000.00								
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	18,400,000.00										-18,400,000.00		
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					53,368.51							-820,368.51	-767,000.00
四、本年期末余额	73,600,000.00				502,293.72				3,495,558.47		17,069,965.10	500,390.33	95,168,207.62

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	41,666,000.00				2,896,600.68				660,651.97		6,229,110.32	988,162.71	52,440,525.68
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	41,666,000.00				2,896,600.68				660,651.97		6,229,110.32	988,162.71	52,440,525.68
三、本期增减变动金额（减少以									1,858,138.41		17,632,408.54	242,653.99	19,733,200.94

“—”号填列)													
(一) 综合收益总额										19,490,546.95	142,653.99	19,633,200.94	
(二) 所有者投入和减少资本											100,000.00	100,000.00	
1. 股东投入的普通股											100,000.00	100,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								1,858,138.41		-1,858,138.41			
1. 提取盈余公积								1,858,138.41		-1,858,138.41			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他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	41,666,000.00				2,896,600.68			2,518,790.38		23,861,518.86	1,230,816.70	72,173,726.62	

法定代表人：李文峰主管会计工作负责人：杨恒宏会计机构负责人：杨恒宏

(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	41,666,000.00				2,896,600.68				2,518,790.38		22,669,113.35	69,750,504.41
加：会计政策变更												0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	41,666,000.00				2,896,600.68				2,518,790.38		22,669,113.35	69,750,504.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	31,934,000.00				-2,447,675.47				976,768.09		-9,609,087.21	20,854,005.41
（一）综合收益总额											9,767,680.88	9,767,680.88
（二）所有者投入和减少资本	4,334,000.00				6,752,324.53							11,086,324.53
1. 股东投入的普通股	4,334,000.00				6,752,324.53							11,086,324.53
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									976,768.09		-976,768.09	
1. 提取盈余公积									976,768.09		-976,768.09	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	27,600,000.00				-9,200,000.						-18,400,000.0	

					00						0	
1. 资本公积转增资本（或股本）	9,200,000.00				-9,200,000.00							
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	18,400,000.00										-18,400,000.00	
（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	73,600,000.00				448,925.21				3,495,558.47		13,060,026.14	90,604,509.82

项目	2018 年											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	41,666,000.00				2,896,600.68				660,651.97		5,945,867.70	51,169,120.35
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	41,666,000.00				2,896,600.68				660,651.97		5,945,867.70	51,169,120.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,858,138.41		16,723,245.65	18,581,384.06
（一）综合收益总额											18,581,384.06	18,581,384.06
（二）所有者投入和减少资本												

1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									1,858,138.41		-1,858,138.41	
1. 提取盈余公积									1,858,138.41		-1,858,138.41	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他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	41,666,000.00				2,896,600.68				2,518,790.38		22,669,113.35	69,750,504.41

法定代表人：李文峰

主管会计工作负责人：杨恒宏

会计机构负责人：杨恒宏

容客科技集团股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 12 月 31 日

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

容客科技集团股份有限公司（由山东儒房融科网络科技股份有限公司 2020 年 3 月 9 日更名而来，以下简称“本公司”或“公司”）前身临沂儒房房屋置换有限公司（以下简称“儒房置换公司”），儒房置换公司成立于 2009 年 3 月 16 日，取得临沂市工商行政管理局核发的 91371300685933558J 号《企业法人营业执照》，设立时注册资本为 30.00 万元。

经过历次变更，截至 2019 年 12 月 31 日股权结构为：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例
1	山东容客文化传播有限公司	37,185,600.00	50.54
2	山东博泰环保科技有限公司	17,214,400.00	23.39
3	孙亚奎	8,960,000.00	12.17
4	临沂市兰山区财富共赢企业管理中心	2,665,600.00	3.62
5	王秋	1,280,000.00	1.74
6	陈涛	960,000.00	1.30
7	李文峰	800,000.00	1.09
8	李振	640,000.00	0.87
9	徐永峰	640,000.00	0.87
10	滕朝军	502,400.00	0.68
11	刘传才	480,000.00	0.65
12	蔡金柏	480,000.00	0.65
13	赵然	320,000.00	0.43
14	李金玲	320,000.00	0.43
15	池肖光	320,000.00	0.43
16	王家伟	192,000.00	0.26

17	范笑雪	160,000.00	0.22
18	马秀芹	160,000.00	0.22
19	罗司山	160,000.00	0.22
20	聂刚振	160,000.00	0.22
合计		73,600,000.00	100.00

公司经营地址：山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室。公司法定代表人：李文峰。

经营范围为：网络技术开发、技术服务；计算机软硬件销售；计算机软件系统集成；品牌运营管理、品牌特许加盟；楼盘营销策划、代理销售及其信息咨询服务；装饰工程设计；广告设计制作代理发布；非学历职业技能培训；线上线下销售：文体、百货用品；销售、出租自有商品房、商铺；以自有资金从事投资活动（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融活动）

公司的主要产品有：新房代理销售、品牌加盟。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 20 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围及变化

（1）本报告期末纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	北京屋助理科技有限公司	屋助理	100.00	-
2	山东容客酒店管理有限公司	容客酒店	100.00	
3	南京儒房融科营销策划有限公司	营销策划	67.00	
4	威海儒远房地产经纪有限公司	威海儒远	90.00	
5	山东儒信教育咨询有限公司	儒信教育	100.00	
6	深圳儒房融科装饰工程有限公司	深圳儒房	99.00	
7	容客旅居城市发展（青岛）有限公司	容客旅居	100.00	

上述子公司具体情况详见本附注六“在其他主体中的权益”；

（2）本公司本期合并财务报表范围变化

新增子公司

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	容客旅居城市发展（青岛）有限公司	容客旅居	控制

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或

类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。

②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。

③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

（3）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财

务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、

费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(5) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控

制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- （a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- （b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- （c）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- （d）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、

价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，并同时确认新金融负债。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，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含

交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他

综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收融资款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收外部客户

应收账款组合 2 合并范围内关联方客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收非关联方其他款项

其他应收款组合 4 合并范围内关联方其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1 应收票据

应收款项融资组合 2 应收账款

B 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该

金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时

满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度及以前

（1）金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

（2）金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

（3）金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合

同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续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。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（5）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（7）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

- A.发行方或债务人发生严重财务困难；
- B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

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

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值

测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(8) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

9. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

10. 应收款项

以下应收款项会计政策适用 2018 年度及以前

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 30.00 万元以上应收款项确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

11. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这

些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

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

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

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司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；本公司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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

12. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、15。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-20	5.00	4.75-6.33

13.固定资产

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年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年

折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-20	5.00
电子设备	年限平均法	3.00-5.00	5.00
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00
运输设备	年限平均法	5.00	5.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

14. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权
专利权	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
软件及其他	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

15.长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其

他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

17. 职工薪酬

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

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

（b）计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

（c）资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

18. 收入确认原则和计量方法

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务的结果能够可靠估计的，以提供劳务出具的报告作为提供劳务收入确认的依据。依据报告中的送审金额及三方确认的审减额，按合同约定的比例计算确定应收取的审核费，据此确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。在收入金额可以确认时，根据差额计入当期损益。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

新房代理销售业务：公司新房代理销售业务以每月收到客户结佣单时确认收入。

加盟及服务费收入：公司以合同约定的相关条款确认收入。

19. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

20. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的

暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为

递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额

为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

21. 经营租赁和融资租赁

本公司将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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法

进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

（2）融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用

实际利率法确认为租赁收入。

22. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《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）其中：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

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）》、《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）（上述准则以下统称“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 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、8。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综

合收益。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（3）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	17,604,535.50	17,604,535.50	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	不适用	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	不适用	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	19,585,811.94	19,585,811.94	-
应收款项融资	不适用	-	-
预付款项	70,181.77	70,181.77	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	27,913,597.32	27,913,597.32	-
其中：应收利息	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	576,511.52	576,511.52	-
流动资产合计	65,750,638.05	65,750,638.05	-
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	不适用	-	-
可供出售金融资产	-	不适用	-
其他债权投资	不适用	-	-
持有至到期投资	-	不适用	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,110,473.46	1,110,473.46	-
其他权益工具投资	不适用	-	-
其他非流动金融资产	不适用	-	-
投资性房地产	22,054,261.89	22,054,261.89	-
固定资产	10,165,481.17	10,165,481.17	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	4,228,147.53	4,228,147.53	-
开发支出	-	-	-
商誉	112,221.90	112,221.90	-
长期待摊费用	303,122.95	303,122.95	-
递延所得税资产	438,707.93	438,707.93	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	38,412,416.83	38,412,416.83	-
资产总计	104,163,054.88	104,163,054.88	-
流动负债：			
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	不适用	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	不适用	
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	5,814,257.77	5,814,257.77	-
预收款项	359,339.61	359,339.61	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	980,692.94	980,692.94	-
应交税费	3,742,467.39	3,742,467.39	-
其他应付款	11,549,605.98	11,549,605.98	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
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	22,446,363.69	22,446,363.69	-
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	--
递延收益	99,074.07	99,074.07	-
递延所得税负债	39,960.29	39,960.29	-
其他非流动负债	9,403,930.21	9,403,930.21	-
非流动负债合计	9,542,964.57	9,542,964.57	-
负债合计	31,989,328.26	31,989,328.26	-
所有者权益：			
股本	41,666,000.00	41,666,000.00	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	2,896,600.68	2,896,600.68	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,518,790.38	2,518,790.38	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	23,861,518.86	23,861,518.86	-
归属于母公司所有者权益合计	70,942,909.92	70,942,909.92	-
少数股东权益	1,230,816.70	1,230,816.70	-
所有者权益合计	72,173,726.62	72,173,726.62	-
负债和所有者权益总计	104,163,054.88	104,163,054.88	-

母公司资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	10,699,382.76	10,699,382.76	-
交易性金融资产	不适用	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	不适用	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	18,612,663.29	18,612,663.29	-
应收款项融资	不适用	-	-
预付款项	68,967.13	68,967.13	-
其他应收款	27,223,605.07	27,223,605.07	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	507,020.40	507,020.40	-
流动资产合计	57,111,638.65	57,111,638.65	-
非流动资产：			
债权投资	不适用	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	-	不适用	-
其他债权投资	不适用	-	-
持有至到期投资	-	不适用	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	6,703,493.46	6,703,493.46	-
其他权益工具投资	不适用	-	-
其他非流动金融资产	不适用	-	-
投资性房地产	22,054,261.89	22,054,261.89	-
固定资产	10,162,385.82	10,162,385.82	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,682,318.18	1,682,318.18	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	303,122.95	303,122.95	-
递延所得税资产	423,094.13	423,094.13	-
其他非流动资产			-
非流动资产合计	41,328,676.43	41,328,676.43	-
资产总计	98,440,315.08	98,440,315.08	-
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	73,903.79	73,903.79	-
预收款项	357,339.61	357,339.61	-
应付职工薪酬	937,233.82	937,233.82	-
应交税费	3,302,158.25	3,302,158.25	-
其他应付款	14,516,170.92	14,516,170.92	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	19,186,806.39	19,186,806.39	-
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	99,074.07	99,074.07	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	9,403,930.21	9,403,930.21	-
非流动负债合计	9,503,004.28	9,503,004.28	-
负债合计	28,689,810.67	28,689,810.67	-
所有者权益：			
股本	41,666,000.00	41,666,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	2,896,600.68	2,896,600.68	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,518,790.38	2,518,790.38	-
未分配利润	22,669,113.35	22,669,113.35	-
所有者权益合计	69,750,504.41	69,750,504.41	-
负债和所有者权益总计	98,440,315.08	98,440,315.08	-

（4）首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

①于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

A. 合并财务报表

计量类别	2018 年 12 月 31 日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日计提的减值准备（按新金融工具准则）
------	-----------------------------------	-----	------	---------------------------------

计量类别	2018 年 12 月 31 日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日计提的减值准备（按新金融工具准则）
应收账款减值准备	1,352,834.66	-	-	1,352,834.66
其他应收款减值准备	1,536,639.28	-	-	1,536,639.28

B. 母公司财务报表

计量类别	2018 年 12 月 31 日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日计提的减值准备（按新金融工具准则）
应收账款减值准备	1,301,616.31	-	-	1,301,616.31
其他应收款减值准备	1,485,785.87	-	-	1,485,785.87

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	6.00%、3.00%
城市维护建设税	应缴流转税额和免抵税额	7.00%、5.00%
教育费附加	应缴流转税额和免抵税额	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税额和免抵税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%/20.00%

2. 税收优惠

根据财税[2018]44 号《关于将服务贸易创新发展试点地区技术先进型服务企业所得税政策推广至全国实施的通知》规定，自 2018 年 1 月 1 日起，对经认定的技术先进型服务企业，减按 15.00%的税率征收企业所得税，本公司享受上述优惠税率。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第三十条、《中华人民共和国企业所得税实施条例》第九十五条、《企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）》规定，公司符合加计扣除条件的研究开发费用在计算应纳税所得额时享受加计扣除优惠。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第三十条、《中华人民共和国企业所得税实施条例》第九十五条、《企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）》规定，公司符合加计扣除条件的研究开发费用在计算应纳税所得额时享受加计扣除

优惠。

为支持小型微利企业发展，根据财税[2019]13号文的相关规定，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100.00万元的部分，减按25.00%计入应纳税所得额，按20.00%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100.00万元但不超过300.00万元的部分，减按50.00%计入应纳税所得额，按20.00%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	6,387.25	1,598.46
银行存款	11,416,616.87	17,602,937.04
合计	11,423,004.12	17,604,535.50

期末货币资金较上期减少35.11%系公司本期支付项目保证增加所致。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	32,590,440.93	19,065,506.12
1至2年	9,055,881.16	1,037,987.50
2至3年	533,336.00	406,052.98
3至4年	381,428.32	429,100.00
4至5年	429,100.00	
小计	42,990,186.41	20,938,646.60
减：坏账准备	3,175,771.53	1,352,834.66
合计	39,814,414.88	19,585,811.94

(2) 按坏账计提方法分类披露

①期末余额（按简化模型计提）

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	42,990,186.41	100.00	3,175,771.53	7.39	39,814,414.88
其中：组合 1	42,990,186.41	100.00	3,175,771.53	7.39	39,814,414.88
合计	42,990,186.41	100.00	3,175,771.53	7.39	39,814,414.88

②期初余额（按已发生损失模型计提）

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,938,646.60	100.00	1,352,834.66	6.46	19,585,811.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	20,938,646.60	100.00	1,352,834.66	6.46	19,585,811.94

坏账准备计提的具体说明：

①2019 年 12 月 31 日，按组合 1 计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	32,590,440.93	1,629,522.05	5.00
1-2 年	9,055,881.16	905,588.12	10.00
2-3 年	533,336.00	106,667.20	20.00
3-4 年	381,428.32	190,714.16	50.00
4-5 年	429,100.00	343,280.00	80.00
合计	42,990,186.41	3,175,771.53	7.39

②2018 年 12 月 31 日，组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	19,065,506.12	953,275.31	5.00
1 至 2 年	1,037,987.50	103,798.75	10.00
2 至 3 年	406,052.98	81,210.60	20.00
3 至 4 年	429,100.00	214,550.00	50.00

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合计	20,938,646.60	1,352,834.66	6.46

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、8。

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计 政策 变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回 或转 回	转销 或核 销	
应收账款 坏账 准备	1,352,834.66		1,352,834.66	1,822,936.87			3,175,771.53
合计	1,352,834.66		1,352,834.66	1,822,936.87			3,175,771.53

(4) 本期无核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款余 额的比例 (%)	坏账准备余额
威海博信资产管理有限公司	8,999,621.00	20.93	449,981.05
察右前旗万和房地产开发有限公司	5,706,273.94	13.27	285,313.70
威海国盛润禾置业有限公司	4,459,750.85	10.37	445,975.09
山东真爱置业发展有限公司	3,615,128.95	8.41	261,512.90
临沂市鲁房房屋置换有限公司	1,500,000.00	3.49	75,000.00
合计	24,280,774.74	56.47	1,517,782.73

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(8) 本期应收账款较上期增长 103.28%，主要系新房代理销售回款较慢所致。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	256,590.02	100.00	70,181.77	100.00
合计	256,590.02	100.00	70,181.77	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
青岛商至信网络科技有限公司	63,000.00	24.55
北京房互广告传媒有限公司	50,000.00	19.49
安徽省渠道网络股份有限公司	37,440.00	14.59
魏宗强	23,000.00	8.96
阿里云计算有限公司	21,045.90	8.20
合计	194,485.90	75.79

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	26,509,471.72	27,913,597.32
合计	26,509,471.72	27,913,597.32

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	14,723,112.03	29,241,520.34
1 至 2 年	13,829,352.41	22,800.00
2 至 3 年	22,800.00	68,916.26
3 至 4 年	68,916.26	117,000.00
4 至 5 年	117,000.00	-
小计	28,761,180.70	29,450,236.60
减：坏账准备	2,251,708.98	1,536,639.28
合计	26,509,471.72	27,913,597.32

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	23,381,081.88	14,605,000.00
押金	145,200.00	157,700.00
往来款	593,418.80	226,345.58
借款	4,641,480.02	14,461,191.02
小计	28,761,180.70	29,450,236.60
减：坏账准备	2,251,708.98	1,536,639.28

款项性质	期末余额	期初余额
合计	26,509,471.72	27,913,597.32

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,761,180.70	2,251,708.98	26,509,471.72
合计	28,761,180.70	2,251,708.98	26,509,471.72

A1：截至 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	28,761,180.70	7.83	2,251,708.98	26,509,471.72
其中：组合 3	28,761,180.70	7.83	2,251,708.98	26,509,471.72
合计	28,761,180.70	7.83	2,251,708.98	26,509,471.72

2019 年 12 月 31 日，按组合 3 计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	14,723,112.03	736,155.61	5.00
1 至 2 年	13,829,352.41	1,382,935.24	10.00
2 至 3 年	22,800.00	4,560.00	20.00
3 至 4 年	68,916.26	34,458.13	50.00
合计	28,761,180.70	2,251,708.98	7.83

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
账面价值				
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,450,236.60	100.00	1,536,639.28	5.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	29,450,236.60	100.00	1,536,639.28	5.22	27,913,597.32

2018 年 12 月 31 日组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	29,241,520.34	1,462,076.03	5.00
1 至 2 年	22,800.00	2,280.00	10.00
2 至 3 年	68,916.26	13,783.25	20.00
3 至 4 年	117,000.00	58,500.00	50.00
合计	29,450,236.60	1,536,639.28	5.22

④坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,536,639.28	-	-	1,536,639.28
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	715,069.70	-	-	715,069.70
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	2,251,708.98	-	-	2,251,708.98

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
桂林君胜投资有限公司	保证金	8,897,000.00	1 年以内	30.93	444,850.00
察右前旗万和房地产开	保证金	4,800,000.00	1-2 年	16.69	240,000.00

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
发有限公司					
山东海联地产有限公司	保证金	4,800,000.00	1-2 年	16.69	480,000.00
海口仁和巨益置业开发有限公司	保证金	4,430,000.00	1-2 年	15.40	443,000.00
山东真爱置业发展有限公司	借款	4,241,480.02	1 年以内	14.75	424,148.00
合计		27,168,480.02		94.46	2,031,998.00

⑥本期无涉及政府补助的其他应收款。

⑦本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑧本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

5. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待摊费用	300,355.11	499,612.08
税金重分类	503,066.09	76,899.44
合计	803,421.20	576,511.52

6. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
爱游拍(北京)婚纱摄影有限公司	1,110,473.46	-	-	-14,823.15	-	-
合 计	1,110,473.46	-	-	-14,823.15	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
爱游拍(北京)婚纱摄影有限公司	-	-	-	1,095,650.31	-
合 计	-	-	-	1,095,650.31	-

7. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	22,054,261.89	22,054,261.89
2.本期增加金额	10,995,596.71	10,995,596.71
(1) 外购	10,995,596.71	10,995,596.71
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	33,049,858.60	33,049,858.60
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	1,069,092.27	1,069,092.27
(1) 计提或摊销	1,069,092.27	1,069,092.27
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	-	-
三、减值准备	-	-
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	31,980,766.33	31,980,766.33
2.期初账面价值	22,054,261.89	22,054,261.89

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
真爱商城商铺	31,980,766.33	正在办理中
合计	31,980,766.33	

8. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	9,518,558.42	10,165,481.17
固定资产清理	-	-
合计	9,518,558.42	10,165,481.17

(2) 固定资产

①固定资产情况

项目	房屋及建筑	运输设备	电子设备	办公设备及其	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	9,603,245.00	1,122,160.41	250,093.91	448,789.72	11,424,289.04
2.本期增加金额	-	98,000.00	15,489.00	-	113,489.00
（1）购置	-	98,000.00	15,489.00	-	113,489.00
3.本期减少金额	-	153,000.00	-	-	153,000.00
（1）处置或报废	-	153,000.00	-	-	153,000.00
4.期末余额	9,603,245.00	1,067,160.41	265,582.91	448,789.72	11,384,778.04
二、累计折旧					
1.期初余额	395,333.64	412,260.52	238,026.04	213,187.67	1,258,807.87
2.本期增加金额	364,923.36	211,159.98	8,187.91	84,518.04	668,789.29
（1）计提	364,923.36	211,159.98	8,187.91	84,518.04	668,789.29
3.本期减少金额	-	61,377.54	-	-	61,377.54
（1）处置或报废	-	61,377.54	-	-	61,377.54
4.期末余额	760,257.00	562,042.96	246,213.95	297,705.71	1,866,219.62
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	8,842,988.00	505,117.45	19,368.96	151,084.01	9,518,558.42
2.期初账面价值	9,207,911.36	709,899.89	12,067.87	235,602.05	10,165,481.17

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

抵债资产-悠港项目	5,275,165.00	正在办理中
抵债资产-万和广场	3,567,823.00	正在办理中
合计	8,842,988.00	

9. 无形资产

项目	土地使用权	软件	特许权使用费	合计
一、账面原值				
1.期初余额	600,000.00	4,274,363.55	423,109.00	5,297,472.55
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	600,000.00	4,274,363.55	423,109.00	5,297,472.55
二、累计摊销				
1.期初余额	35,000.00	1,010,818.96	23,506.06	1,069,325.02
2.本期增加金额	60,000.00	427,436.28	70,518.17	557,954.45
计提	60,000.00	427,436.28	70,518.17	557,954.45
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	95,000.00	1,438,255.24	94,024.23	1,627,279.47
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	505,000.00	2,836,108.31	329,084.77	3,670,193.08
2.期初账面价值	565,000.00	3,263,544.59	399,602.94	4,228,147.53

10. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳儒房融科装饰工程有限公司	112,221.90	-	-	-	-	112,221.90
合计	112,221.90	-	-	-	-	112,221.90

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
深圳儒房融科装饰工程有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

11. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期增加	其他增加	本期摊销	其他减少	
装饰装修费	303,122.95	130,000.00	-	139,902.96	-	293,219.99
合计	303,122.95	130,000.00	-	139,902.96	-	293,219.99

12. 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

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	2,884,479.92	423,429.40
信用减值准备	5,422,233.51	919,718.98	—	—
可抵扣亏损	1,400,258.89	159,661.50	168,205.85	15,278.53
合计	6,822,492.40	1,079,380.48	3,052,685.77	438,707.93

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	329,084.70	32,908.47	399,602.94	39,960.29
合计	329,084.70	32,908.47	399,602.94	39,960.29

13. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	期末余额	期初余额
应付劳务费	7,463,493.32	5,814,257.77
合计	7,463,493.32	5,814,257.77

(2) 本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

14. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
货款	499,750.83	359,339.61
合计	499,750.83	359,339.61

(2) 本期无账龄超过 1 年的重要预收款项。

15. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	980,692.94	16,229,294.23	16,065,177.13	1,144,810.04
二、离职后福利-设定提存计划	-	1,041,984.25	1,041,915.61	68.64
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	980,692.94	17,271,278.48	17,107,092.74	1,144,878.68

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	980,692.94	15,226,894.54	15,062,777.44	1,144,810.04
二、职工福利费	-	295,745.51	295,745.51	-
三、社会保险费	-	459,934.90	459,934.90	-
其中：医疗保险费	-	379,015.41	379,015.41	-
工伤保险费	-	23,951.91	23,951.91	-
生育保险费	-	56,967.58	56,967.58	-
四、补充医疗保险	-	-	-	-
五、住房公积金	-	228,153.00	228,153.00	-
六、工会经费和职工教育经费	-	10,155.28	10,155.28	-
七、短期带薪缺勤	-	-	-	-
八、短期利润分享计划	-	-	-	-
九、其他	-	8,411.00	8,411.00	-
合计	980,692.94	16,229,294.23	16,065,177.13	1,144,810.04

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利：				
1.基本养老保险	-	1,001,006.90	1,001,006.90	-
2.失业保险费	-	40,977.35	40,908.71	68.64
合计	-	1,041,984.25	1,041,915.61	68.64

16. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	700,445.58	1,679,787.85
增值税	1,612,980.61	1,554,785.54
城市维护建设税	67,935.53	77,444.28
教育费附加	29,183.91	33,196.51
地方教育税附加	19,455.94	22,130.99
代扣代缴个人所得税	16,161.57	36,024.44
房产税	161,334.52	80,667.26
其他	10,238.41	258,430.52
合计	2,617,736.07	3,742,467.39

17. 其他应付款**(1) 分类列示**

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	10,225,987.25	11,549,605.98
合计	10,225,987.25	11,549,605.98

(2) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
往来款	126,988.00	5,030,606.98
保证金	10,098,999.25	6,518,999.00
合计	10,225,987.25	11,549,605.98

③ 本期账龄超过 1 年的重要其他应付款。

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
田月霞	2,215,000.00	未到偿还期
合计	2,215,000.00	未到偿还期

18. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	99,074.07	119,438.00	218,512.07	-
合计	99,074.07	119,438.00	218,512.07	-

涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益	期末余额	与资产相关/与收益相关
关于大数据房地产信息管理系统平台补助	99,074.07	-	99,074.07	-	与资产相关
基于大数据云服务的容客屋助理房地产电商信息平台	-	100,000.00	100,000.00	-	与收益相关
合计	99,074.07	100,000.00	199,074.07	-	-

19. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
递延收入	9,403,930.21	9,403,930.21
合计	9,403,930.21	9,403,930.21

20. 股本

	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	41,666,000.00	4,334,000.00	18,400,000.00	9,200,000.00	-	-	73,600,000.00

2019年5月4日，公司召开第五次临时股东大会，审议通过了《关于<山东儒房融科网络科技股份有限公司 2019 年第一次股票发行方案>的议案》，公司拟定向发行不超过 4,334,000.00 股（含 4,334,000.00 股）股票，发行价格为每股人民币 2.60 元/股。

2019年12月10日，公司召开第六次临时股东大会，审议通过《关于公司2019年半年度权益分派预案》的议案，以 46,000,000.00 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10.00 股送红股 4.00 股，以资本公积向全体股东每 10.00 股转增 2.00 股，本次权益分派共预计派送红股 18,400,000.00 股，转增 9,200,000.00 股。

21. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,896,600.68	6,752,324.53	9,200,000.00	448,925.21
其他资本公积	-	53,368.51	-	53,368.51

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	2,896,600.68	6,987,768.51	9,382,075.47	502,293.72

根据公司第五次临时股东大会，公司拟定向发行不超过 4,334,000.00 股（含 4,334,000.00 股）股票，发行价格为每股人民币 2.60 元/股，计入资本公积-股本溢价 6,752,324.53 元（其中发行费用 182,075.47 元）。

根据公司第六次临时股东大会，公司以资本公积向全体股东每 10.00 股转增 2.00 股，减少资本公积 9,200,000.00 元。

22. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,518,790.38	976,768.09	-	3,495,558.47
合计	2,518,790.38	976,768.09	-	3,495,558.47

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润 10% 提取法定盈余公积金。

23. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	23,861,518.86	6,229,110.32
调整后期初未分配利润	23,861,518.86	6,229,110.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,585,214.33	19,490,546.95
减：提取法定盈余公积	976,768.09	1,858,138.41
转作股本的普通股股利	18,400,000.00	-
期末未分配利润	17,069,965.10	23,861,518.86

24. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	98,954,591.71	70,843,114.51	117,380,561.38	83,470,910.96
其他业务	-	1,069,092.27	-	-
合计	98,954,591.71	71,912,206.78	117,380,561.38	83,470,910.96

(2) 营业收入及营业成本分类别列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
新房代理销售收入	65,230,350.77	60,994,889.85	97,858,318.04	71,736,000.49
服务费收入	31,783,873.96	8,855,049.22	19,522,243.34	11,734,910.47
装修收入	1,940,366.98	993,175.44	-	-
合计	98,954,591.71	70,843,114.51	117,380,561.38	83,470,910.96

25. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	303,571.43	356,523.57
教育费附加	129,538.88	96,618.31
地方教育附加	86,671.24	64,412.27
其他	123,185.15	357,227.05
合计	642,966.70	874,781.20

26. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,298,738.55	2,088,392.48
服务费	555,564.81	1,176,282.81
广告宣传费	520,147.14	670,731.49
固定资产使用费用	432,499.77	457,909.39
年会费	350,179.04	53,214.00
租赁费	294,627.79	398,902.59
办公费	283,836.86	413,414.39
交通差旅费	270,617.96	527,359.90
业务招待费	248,781.94	238,542.21
无形资产摊销	130,518.17	23,506.06
其他费用	95,617.57	176,268.98
水电费	47,892.81	30,091.35
合计	6,529,022.41	6,254,615.65

27. 研发费用

项 目	本期金额	上期金额
直接人工	2,693,711.80	2,440,523.66
摊销	144,417.36	179,417.36
其他	1,107,486.00	631,970.26
合计	3,945,615.16	3,251,911.28

28. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	131,818.39	112,778.68
利息净支出	-131,818.39	-112,778.68
银行手续费	47,064.10	39,604.11
合 计	-84,754.29	-73,174.57

29. 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	718,512.07	200,925.93	
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	199,074.07	925.93	与资产相关
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	519,438.00	200,000.00	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	142,862.14	11,651.15	
进项税加计扣除	142,862.14	11,651.15	与收益相关
合计	861,374.21	212,577.08	

30. 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-14,823.15	58,842.93
合计	-14,823.15	58,842.93

31. 信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-1,822,936.87	—
其他应收款坏账损失	-715,069.70	—
合计	-2,538,006.57	—

32. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-	-1,255,548.69
合计	-	-1,255,548.69

33. 资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
处置未划分为持有待售的固定资产处置利得或损失	-36,833.38	-6,321.48

项 目	本期金额	上期金额
合 计	-36,833.38	-6,321.48

34. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	2,957.00	5,299.48	2,957.00
合 计	2,957.00	5,299.48	2,957.00

35. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,789.08	2,821.48	2,789.08
对外捐赠	1,950.00	-	1,950.00
其他	53,204.85	14,656.20	53,204.85
合 计	57,943.93	17,477.68	57,943.93

36. 所得税费用**(1) 所得税费用的组成**

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,198,827.03	3,137,396.82
递延所得税费用	-647,724.37	-171,709.26
合 计	1,551,102.66	2,965,687.56

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	14,226,259.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,133,938.87
子公司适用不同税率的影响	-334,234.78
调整以前期间所得税的影响	37,835.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,684.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-183,679.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	217,570.67
研发费用加计扣除	-355,012.25
所得税费用	1,551,102.66

37. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
押金、保证金及其他往来款项	14,095,905.53	6,857,266.17
收到政府补助	619,438.00	300,000.00
合计	14,715,343.53	7,157,266.17

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款	13,352,605.08	19,322,966.47
付现费用	3,774,751.92	4,113,442.44
合计	17,127,357.00	23,436,408.91

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
购买少数股东股权	800,000.00	-
合计	800,000.00	-

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
为发行证券、债券而支付的审计、咨询费	182,075.47	-
合计	182,075.47	-

38. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,675,156.47	19,633,200.94
加：资产减值准备	-	1,255,548.69
信用减值损失	2,538,006.57	—
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,737,881.56	703,385.72
无形资产摊销	557,954.45	485,942.34
长期待摊费用摊销	139,902.96	206,585.80
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）	-36,833.38	6,321.48
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	2,789.08	2,821.48
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用（收益以“—”号填列）	-131,818.39	-112,778.68

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	14,823.15	-58,842.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-640,672.55	-169,358.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,051.82	39,960.29
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）	-34,512,381.91	-18,314,905.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,148,655.22	20,981,724.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-5,546,588.59	24,659,606.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	11,423,004.12	17,604,535.50
减：现金的期初余额	17,604,535.50	17,158,343.46
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-6,181,531.38	446,192.04

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	11,423,004.12	17,604,535.50
其中：库存现金	6,387.25	1,598.46
可随时用于支付的银行存款	11,416,616.87	17,602,937.04
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	17,604,535.50	17,158,343.46

39. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

项 目	金额	资产负债 表列报项 目	计入当期损益或冲减相关成 本费用损失的金额		计入当期损益或冲 减相关成本费用损 失的列报项目
			本期金额	上期金额	
基于大数据的房地 产信息管理系统平台 建设	100,000.00	递延收益	99,074.07	925.93	其他收益

(2) 与收益相关的政府补助

项 目	金 额	资产负 债表列 报项目	计入当期损益或冲减相关成本 费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的列报项 目
			本期金额	上期金额	
稳岗就业补贴	19,438.00	-	19,438.00	-	其他收益
基于大数据云服务的容客屋助理房地产电商信息平台	100,000.00	递延收益	100,000.00	100,000.00	其他收益
临沂市财政局瞪羚企业补助	500,000.00	-	500,000.00	-	其他收益

六、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

新设子公司

子公司全称	子公司类型	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
容客旅居城市发展(青岛)有限公司	控股子公司	2,000.00	100.00	100.00	91370211MA3PGRH981

七、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京屋助理科技有限公司	北京市	北京市	技术服务、软件开发	100.00	-	新设
山东容客酒店管理有限公司	山东临沂	山东临沂	酒店管理	100.00	-	新设
南京儒房融科营销策划有限公司	江苏南京	江苏南京	企业管理咨询	67.00	-	新设
威海儒远房地产经纪有限公司	山东威海	山东威海	房产销售;	90.00	-	新设
山东儒信教育咨询有限公司	山东临沂	山东临沂	教育培训	100.00	-	购入
深圳儒房融科装饰工程有限公司	深圳市	深圳市	装修装饰	99.00	-	购入
容客旅居城市发展(青岛)有限公司	青岛市	青岛市	房产销售;	100.00	-	新设

2. 在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	

爱游拍(北京)婚纱摄影有限公司	北京市	北京市	摄影服务	20.00	-	权益法
-----------------	-----	-----	------	-------	---	-----

八、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过渡影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1.信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2.流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控

短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	期末金额			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	7,436,241.93	11,001.39	16,250.00	
其他应付款	2,482,844.13	4,302,000.00	2,321,958.12	1,119,185.00

九、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的构成关联方。

1. 本公司的实际控制人

股东名称	关联关系	对本公司的持股比例(%)	本公司的表决权比例(%)
山东容客文化传播有限公司	控股股东	50.54	50.54

①本公司的母公司情况的说明：山东容客文化传播有限公司成立于 2015 年 6 月 29 日，公司注册资本：1,000.00 万元；公司股东：郑淑全，持股比例：100.00%；公司营业范围：企业形象策划,企业管理咨询,商务咨询,会务服务,鑫媒体制作,图文设计;文化活动策划,文化艺术交流策划,包装设计,舞台设计、布置。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

②本公司最终控制方：郑淑全

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
郑淑全	董事长

李文峰	董事、副董事长
连查付	董事
孙波远	董事
刘喆	董事
杨恒宏	财务总监
季卫玲	郑淑全之妻
郑淑祥	郑淑全之弟

5. 关联交易情况

(1) 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
季卫玲	房屋租赁	187,945.38	332,212.55
郑淑祥	房屋租赁	-	41,666.69

(2) 关键管理人员报酬

项 目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	963,600.00	785,500.00

6. 关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	季卫玲	50,000.00	40,000.00	50,000.00	25,000.00
其他流动资产	季卫玲	-	-	187,945.38	-
其他应收款	郑淑祥	20,000.00	2,000.00	20,000.00	1,000.00
其他流动资产	郑淑祥	50,000.00	-	50,000.00	-

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司资产负债表日不存在的重要或有事项：

十一、资产负债表日后事项

公司于2020年2月10日召开2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，因公司经营发展需要，拟将公司名称由“山东儒房融科网络科技股份有限公司”变更为“容客科技集团股份有限公司”；拟将证券简称由“儒房融科”变更为“容客科技”，股票代码不变。

除此之外，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、母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	期末余额	期初余额
1年以内	20,054,947.52	18,041,139.12
1至2年	8,414,881.16	1,037,987.50
2至3年	533,336.00	406,052.98
3至4年	381,428.32	429,100.00
4至5年	429,100.00	-
合计	29,813,693.00	19,914,279.60

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	29,813,693.00	100.00	2,484,896.86	8.33	27,328,796.14
其中：组合1	29,813,693.00	100.00	2,484,896.86	8.33	27,328,796.14
其中：组合2	-	-	-	-	-
合计	29,813,693.00	100.00	2,484,896.86	8.33	27,328,796.14

(续上表)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,914,279.60	100.00	1,301,616.31	6.54	18,612,663.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	19,914,279.60	100.00	1,301,616.31	6.54	18,612,663.29

截止 2019 年 12 月 31 日，按组合 1 计提坏账准备

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	20,054,947.52	1,002,747.38	5.00
1-2 年	8,414,881.16	841,488.12	10.00
2-3 年	533,336.00	106,667.20	20.00
3-4 年	381,428.32	190,714.16	50.00
4-5 年	429,100.00	343,280.00	80.00
合计	29,813,693.00	2,484,896.86	8.33

截止 2018 年 12 月 31 日，组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	18,041,139.12	902,056.96	5.00
1 至 2 年	1,037,987.50	103,798.75	10.00
2 至 3 年	406,052.98	81,210.60	20.00
3 至 4 年	429,100.00	214,550.00	50.00
合计	19,914,279.60	1,301,616.31	6.54

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,301,616.31	-	1,301,616.31	1,183,280.55	-	-	2,484,896.86
合计	1,301,616.31	-	1,301,616.31	1,183,280.55	-	-	2,484,896.86

(4) 本期不存在实际核销的应收账款情况

(5) 截止 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额
察右前旗万和房地产开发有限公司	4,521,215.06	15.16	226,060.75
威海国盛润禾置业有限公司	4,459,750.85	14.96	445,975.09
山东真爱置业发展有限公司	3,615,128.95	12.13	261,512.90
临沂市鲁房房屋置换有限公司	1,500,000.00	5.03	75,000.00
平邑县宝业房地产开发有限公司	710,000.00	2.38	71,000.00
合计	14,806,094.86	49.66	1,079,548.73

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	29,542,491.19	27,223,605.07
合计	29,542,491.19	27,223,605.07

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	17,313,519.10	28,505,674.68
1 至 2 年	13,829,352.41	17,800.00
2 至 3 年	17,800.00	68,916.26
3 至 4 年	68,916.26	117,000.00
4 至 5 年	117,000.00	-
合计	31,346,587.77	28,709,390.94

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	14,484,081.88	14,600,000.00
押金	145,200.00	157,700.00
往来款	12,075,825.87	490,499.92

款项性质	期末余额	期初余额
借款	4,641,480.02	13,461,191.02
合计	31,346,587.77	28,709,390.94

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	31,346,587.77	1,804,096.58	29,542,491.19
合计	31,346,587.77	1,804,096.58	29,542,491.19

A1：截至 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	31,346,587.77			
其中：组合 3	19,823,932.59	9.10	1,804,096.58	18,019,836.01
其中：组合 4	11,522,655.18	-	-	11,522,655.18
合计	31,346,587.77	5.76	1,804,096.58	29,542,491.19

2019 年 12 月 31 日，按组合 3 计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,790,863.92	289,543.21	5.00
1 至 2 年	13,829,352.41	1,382,935.24	10.00
2 至 3 年	17,800.00	3,560.00	20.00
3 至 4 年	68,916.26	34,458.13	50.00
4 至 5 年	117,000.00	93,600.00	80.00
合计	19,823,932.59	1,804,096.58	9.10

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类 别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	28,709,390.94	100.00	1,485,785.87	5.18
组合 3：以账龄做为信用风险组合	28,438,168.64	99.06	1,485,785.87	5.22

类 别	期初金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 4：合并范围内关联方往来	271,222.30	0.94	-	-	271,222.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	28,709,390.94	100.00	1,485,785.87	5.18	27,223,605.07

2018 年 12 月 31 日组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期初金额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	28,234,452.38	1,411,722.62	5.00
1 至 2 年	17,800.00	1,780.00	10.00
2 至 3 年	68,916.26	13,783.25	20.00
3 至 4 年	117,000.00	58,500.00	50.00
合计	28,438,168.64	1,485,785.87	5.22

④坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019 年 1 月 1 日余额	1,485,785.87	-	-	1,485,785.87
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	318,310.71	-	-	318,310.71
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日余额	1,804,096.58	-	-	1,804,096.58

⑤按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
容客旅居城市发展(青岛)有限公司	往来款	9,917,290.75	1年以内	31.64	-
察右前旗万和房地产开发有限公司	保证金	4,800,000.00	1年以内	15.31	240,000.00
山东海联地产有限公司	保证金	4,800,000.00	1至2年	15.31	480,000.00
海口仁和巨益置业开发有限公司	保证金	4,430,000.00	1至2年	14.13	443,000.00
山东真爱置业发展有限公司	借款	4,241,480.02	1至2年	13.53	424,148.00
合计		28,188,770.77		89.92	1,587,148.00

⑥本期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑦本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

3. 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,393,020.00	-	6,393,020.00	5,593,020.00	-	5,593,020.00
对联营、合营企业投资	1,095,650.31	-	1,095,650.31	1,110,473.46	-	1,110,473.46
合计	7,488,670.31	-	7,488,670.31	6,703,493.46	-	6,703,493.46

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京屋助理科技有限公司	1,200,000.00	800,000.00	-	2,000,000.00	-	-
山东容客酒店管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
威海儒远房地产经纪有限公司	900,000.00	-	-	900,000.00	-	-
深圳儒房融科装饰工程有限公司	493,020.00	-	-	493,020.00	-	-
合计	5,593,020.00	800,000.00	-	6,393,020.00	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
爱游拍(北京)婚纱摄影有限	1,110,473.46	-	-	-14,823.15	-	-

公司						
合计	1,110,473.46	-	-	-14,823.15	-	-

(续上表)

投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
爱游拍（北京）婚纱摄影有限公司	-	-	-	1,095,650.31	-
合计	-	-	-	1,095,650.31	-

4. 营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,682,533.94	33,745,523.56	74,333,742.25	41,794,841.22
其他业务	-	1,069,092.27	-	-
合计	56,682,533.94	34,814,615.83	74,333,742.25	41,794,841.22

十三、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-39,622.46	
计入当期损益的政府补助	718,512.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	90,664.29	
减：非经常性损益的所得税影响数	112,437.60	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	3,094.15	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	654,022.15	

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
归属于公司普通股股东的净利润	15.37	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.57	0.17

公司名称：容客科技集团股份有限公司

日期：2020 年 4 月 20 日

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：

山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室